Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 9

Vereinsnachrichten: SVW

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Chance Rahmenmietverträge

Nach der einstimmigen Zustimmung des Ständerates zur Vorlage des Gesetzes über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung kann dieses auf den 1. Januar 1996 in Kraft gesetzt werden. Damit ist der Weg für entsprechende Vertragsverhandlungen endgültig frei. Zurzeit ist das Schicksal des schweizerischen Mietrechts völlig ungewiss. So ist zurzeit fraglich, ob, wie und wann die betreffenden Vorschriften des Obligationenrechts und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geändert werden. Für die Wohnbaugenossenschaften bietet das neue Gesetz deshalb die Chance, bald Verpasstes nachzuholen und – zum Teil auch in Abweichung von zwingendem Mietrecht – rahmenmietvertragliche Bestimmungen auszuhandeln, die auf ihre Eigenheiten zugeschnitten sind. Auch wenn der vorgegebene Rahmen nicht allzu weit ist, eröffnen die Rahmenmietverträge interessante Möglichkeiten, ungelöste und unklare Fragen der genossenschaftlichen Mietverhältnisse einer befriedigenden Regelung zuzuführen und damit auch der Rechtsunsicherheit in einigen Bereichen ein Ende zu bereiten. Der SVW als grösster schweizerischer Dachverband und seine Sektionen sowie die schweizerischen Mieterverbände sind aufgefordert, die Chance zu nützen und zielstrebig auf eine praktikable Vereinbarung für diese Mietverhältnisse hinzuarbeiten.

Besteuerung der Grundverbilligung nach WEG

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat in einem Kreisschreiben vom 4. April 1995 einige Änderungen der steuerlichen Behandlung der Grund- und Zusatzverbilligungen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 eingeführt. Für juristische Personen – wie sie die Mitglieder des SVW allesamt sind – besteht neu eine Wahlmöglichkeit:
Wie bisher ist es zulässig, die Grundverbilligungen in der Auszahlungsphase als Ertrag zu versteuern und die Rückzahlungen später als Aufwand abzuziehen. Neu besteht aber auch die Möglichkeit, die Grundverbilligungen als Darlehen zu behandeln. Diese Variante ist für natürliche Personen sogar obligatorisch. Die Verbuchung der Grundverbilligung als Darlehensschuld hätte aber gerade bei gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften unerwünschte Folgen: In der Auszahlungsphase würden unausweichliche Verluste wohl in vielen Fällen zur buchmässigen Überschuldung führen. Der SVW empfiehlt deshalb seinen Mitgliedern dringend, die Grundverbilligungen weiterhin nach der Aufwand-Ertrags-Methode zu behandeln. Auch weiterhin sind aber in der Bilanz die Eventualverpflichtungen und Eventualguthaben unter dem Strich als «Zurückzuzahlende Zuschüsse» bzw. «Garantierte zukünftige Einnahmen» aufzuführen.

Mehrwertsteuer: Verfahren eingeleitet

Der im «wohnen» vom Juni 1995 angekündigte Musterprozess gegen die Besteuerung der Hauswartleistungen ist eingeleitet. Mehrere schweizerische Unternehmen, die im Immobiliensektor tätig sind, darunter drei grosse Mitgliedgenossenschaften des SVW, haben bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung um den Erlass einer rekursfähigen Feststellungsverfügung ersucht. Der eigentliche Prozess wird von der Migros-Pensionskasse durchgeführt werden. Der SVW empfiehlt seinen Mitgliedern, die Mehrwertsteuer auf Hauswartleistungen ab sofort nicht mehr abzurechnen. Eine entsprechende Erklärung, die bis auf weiteres aus steuerstrafrechtlichen Gründen den Quartalsabrechnungen beigelegt werden sollte, kann beim Rechtsdienst des SVW bezogen werden.

Adresse: Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

Rahmenmietverträge ab 1996 möglich

Am 22. Juni 1995 hat nach dem Nationalrat nun auch der Ständerat der Vorlage zum Bundesgesetz Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung ohne Diskussion mit 23 zu 0 Stimmen zugestimmt. Die Referendumsfrist läuft am 2. Oktober 1995 ab. Somit ist damit zu rechnen, dass das Gesetz samt Ausführungsverordnung am 1. Januar 1996 in Kraft treten kann. Die Verbände sind ab sofort gefordert, von diesem neuen Instrument, das den Wohnfrieden fördern soll, Gebrauch zu machen und entsprechende Verhandlungen aufzunehmen (vgl. nebenstehenden Kommentar).

Konfusion um ein Bundesgerichtsurteil

Mitte Juli hat ein in den Tageszeitungen publiziertes Bundesgerichtsurteil in Genossenschaftskreisen für Aufregung gesorgt. Darin wurde zusammenfassend zum Ausdruck gebracht, dass jede Mietzinserhöhung nichtig ist, wenn sie nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet wird. Fehlalarm! Denn was weder in den Zeitungen noch im zitierten Urteil stand: Für Wohnungen, die von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzinse von einer Behörde kontrolliert werden (Artikel 2 Absatz 2 VMWG), gilt nach wie vor keine Formularpflicht.
Weiterhin offen bleibt damit die Gretchenfrage: Was heisst «von der öffentlichen Hand gefördert», und was ist unter «behördlicher Mietzinskontrolle» zu verstehen. Die bestehende Rechtsunsicherheit lässt es zu, dass bei Mietzinsanfechtungen durch die Mieter Schlichtungsstellen und Verwaltungsbehörden miteinander Ping-Pong spielen: Entweder will keine von beiden zuständig sein oder beide zusammen. Ein insbesondere für die Mieter unerträglicher Zustand, der seit Jahren andauert und eine baldige Klärung verdient.

SB

KALEIDOSKOP

Fondsdarlehen des SVW attraktiver gemacht

Zinsgünstige Darlehen für Renovationen aus dem Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds sollen grosszügiger bemessen werden. Der Verbandsvorstand hat festgelegt, dass sie bis 20% der Renovationskosten abdecken dürfen, maximal 20 000 Franken pro Wohnung. Zudem soll bei beispielhaften Neubauten und bei Bauvorhaben von spezieller sozialpolitischer Bedeutung das zinsgünstige Fondsdarlehen bis 30 000 Franken statt bisher 20 000 Franken pro Wohnung betragen. – Über die Darlehen orientiert das SVW-Merkblatt Nr. 13.

Hausbesitz für Ältere

Aus der Mitgliederstatistik des Hausbesitzer-Vereins Basel geht hervor, wie sehr in der Schweiz der Hausbesitz (noch?) ein Privileg für Ältere ist. Die Hälfte der Mitglieder stehen im Rentenalter, und fast 70% der Basler Hausbesitzerinnen und -besitzer zählen mindestens 55 Jahre.

Rekordverdächtig

Die Zeichen stehen gut, dass das bisher beste Ergebnis des Solidaritätsfonds aus dem Jahr 1993 übertroffen werden kann. Damals zahlten die Mitglieder des SVW knapp 580 000 Franken an freiwilligen Beiträgen in den Fonds ein. 1994 wurde dieser Betrag um 4000 Franken verfehlt – wohl aber gingen zusätzliche 350 000 Franken an Spenden für die Jubiläumsaktion ein. Im laufenden Jahr wurden bis Ende Juli 431 593 Franken einbezahlt, so dass durchaus die Chance besteht, den Solifonds 1995 auf einen neuen Höchststand zu bringen! Genossenschaften, die sich am Endspurt noch beteiligen möchten, erhalten weitere Informationen und Einzahlungsscheine bei der Geschäftsstelle.

Vernehmlassung über gemeinsamen Mietvertrag

Der SVW-Verbandsvorstand hat bei den Sektionen den Entwurf für einen paritätischen Mietvertrag für Baugenossenschaften in die Vernehmlassung gegeben. Er war von einer Verhandlungsdelegation ausgearbeitet worden, in der einerseits der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (Deutschschweiz) und andererseits der SVW vertreten waren. Eine weitgehende Einigung der zwei Organisationen über die im Vertragsentwurf geregelten Punkte ist die Voraussetzung, um zu gegebener Zeit Rahmenmietverträge aushandeln zu können.

Zwischenhoch im Wohnungsbau ist vorüber

1995 zeichnete sich in der Schweiz ein Rückgang der Wohnbautätigkeit ab. Das Bundesamt für Statistik erstellt alle drei Monate eine Übersicht über den Wohnungsbau. Es kommt bei der Analyse der Frühjahrsdaten zum Schluss, dass für die kommenden Quartale mit einer weiteren Abschwächung gerechnet werden muss. Sie erfasst mehr oder weniger das ganze Land.

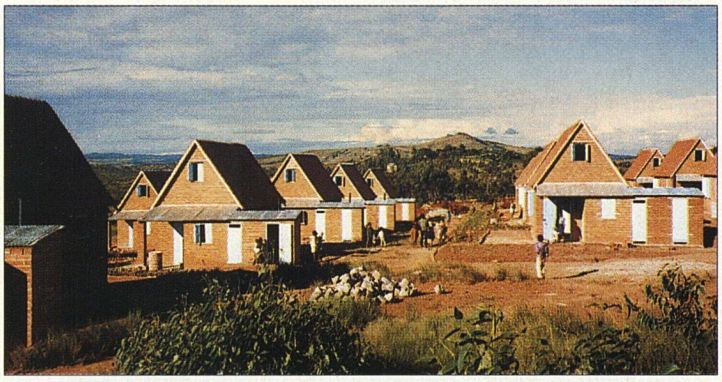
Starker Rückgang im subventionierten Wohnungsbau

Ein «frappanter Rückgang» der Subventionsgesuche ist im Kanton Zürich festzustellen. Christian Caduff, Chef des kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, hatte im ersten Halbjahr 1994 Vorabklärungen für 427 Mietwohnungen zu verzeichnen gegenüber 749 in der gleichen Periode des Vorjahres. Insgesamt leistete das Amt 1994 gemäss Angaben in der «NZZ» 1994 Subventionen für 984 Mietwohnungen (Neubauten und Sanierungen).

JUBILÄUMSAKTION

Hausbauprogramm in Madagaskar

Das durch die Jubiläumsaktion des SVW unterstützte Hausbauprogramm in Madagaskar schreitet gut voran. Gérald Ayer, der das Projekt persönlich begleitet, schreibt in seinem neusten Bericht, dass nebst der Schule, der Krippe, drei Brunnen und der Poliklinik im vergangenen März die ersten 20 Wohnhäuser bezogen werden konnten. Auch diese Häuser sind von den beteiligten Familien in gemeinsamer Selbsthilfe gebaut und zum Schluss durch das Los zugeteilt worden. Zur gleichen Zeit sind weitere 26 obdachlose Familien nach Betsizaraina gekommen, die nun damit begonnen haben, ihre eigenen Häuser zu bauen. Bis zur Fertigstellung wohnen sie in provisorischen Notunterkünften. 1996 soll das Projekt mit dem Bau weiterer 24 Häuser für den SVW seinen Abschluss finden. Glücklicherweise konnten Gérald Ayer und die lokale Entwicklungsorganisation Akamasoa weitere Spender finden. Dadurch kann die Einrichtung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen gefördert werden, dank denen später die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Häuser ihren Lebensunterhalt werden bestreiten können.



Die zweigeschossigen Gebäude bestehen aus einem Aufenthaltsraum, drei Zimmern, einer kleinen Küche und einer Latrine.

SEKTION ZÜRICH

Balz Fitze geht zur Sektion Zürich

Von Januar 1996 an wird die Sektion Zürich des SVW über ein vollamtlich geführtes Sekretariat verfügen. Grünes Licht dafür hatte im Frühling die Generalversammlung gegeben mit ihrer einhelligen Zustimmung zu höheren Mitgliederbeiträgen. Der Vorstand hat nun Balz Fitze zum Geschäftsleiter gewählt. Der 51jährige Immobilienkaufmann war bisher Geschäftsführer der grössten Winterthurer Baugenossenschaft (Heimstätten-Genossenschaft HGW) und steht der Sektion Winterthur SVW als Präsident vor. Seit 10 Jahren gehört er dem SVW-Verbandsvorstand an.

Jugendwohnungen als Chance für Zürcher Genossenschaften

Seit Jahren liegt mehr als die Hälfte eines Kredites für zinslose Darlehen brach, den die Stadt Zürich für Jugendwohnungen zur Verfügung gestellt hat. Aus dem lesenswerten Jahresbericht des Büros für Wohnbauförderung geht hervor, dass 1994 immerhin eine kleine Auszahlung geleistet werden konnte. Die noch vorhandenen 5 Millionen des Kredites könnten für Baugenossenschaften einen Anreiz bilden. Manche von ihnen besitzen schwer vermietbare Liegenschaften an problematischer Lage (z.B. in den Kreisen 4 und 5), die nun aber gerade bei den Jungen wieder gefragt sind. Mit Hilfe städtischer Darlehen (und Finanzierungsmitteln für SVW-Mitglieder) liessen sich die meist kleinen Wohnungen zu preisgünstigen Logis für Wohngemeinschaften umwandeln. Wie die Vorsteherin des Bauamtes II in anderem Zusammenhang ausgeführt hat, wäre dabei vermutlich mit dem Segen der Behörden zu rechnen.

Ein Abschied in Ehren ...

Nachdem Ernst Müller nach 20jähriger Amtszeit als Präsident der Sektion Zürich an der GV vom 8. Mai 1995 ehrenvoll verabschiedet wurde, bekam er im Juni vom Finanzvorstand der Stadt Zürich, von Stadtrat Willy Küng, eine Einladung zu einem Abschieds-Apéro. Mit seinem Sachwissen aus der Praxis leistete Ernst Müller dem Finanzamt wertvolle Dienste, sei es bei Beratungen, Vernehmlassungen oder als er den Entwurf für ein neues Rechnungsreglement schrieb. Er wurde deshalb auch vom Finanzvorstand und seinen Mitarbeitern mit Dank und Anerkennung und einem grosszügigen Geschenk verabschiedet.

GENOSSENSCHAFTEN

Röntgenhof baut 18 Wohnungen

Die Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich gab grünes Licht für den Neubau von 18 Wohnungen in Effretikon. Damit wird die bereits bestehende Siedlung ergänzt werden und überdies eine weitere Tiefgarage erhalten. Die Anlagekosten ohne Land betragen rund 7,5 Mio. Franken. Die Kosten pro m^2 Wohnfläche sind auf 2140 Franken veranschlagt.

Führungswechsel

Die Mitglieder der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg haben an ihrer Generalversammlung den bisherigen Vizepräsidenten **Alfred Graf,** der seit einem Jahr die Genossenschaft leitete, zum neuen Präsidenten gewählt. Nach zwanzigjähriger Amtsführung hat **Jean-Pierre Mathys** das Präsidium der Siedlungsgenossenschaft Freidorf in Muttenz übergeben. Als neuer Präsident wurde der bisherige Vizepräsident **Marco Fritz** gewählt.

Roger Arber im Vorstand des SHEV

Der Präsident der Wohngenossenschaft «Im Ettingerhof» Basel, Roger Arber, ist in den Vorstand des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes gewählt worden. Er ist von Beruf Direktor des Hausbesitzervereins Basel und gehört sowohl dem Vorstand der SVW-Sektion Nordwestschweiz als auch der Schweizerischen Zentralstelle für Eigenheim- und Wohnbauförderung an.

KURZ NOTIERT

Kleinerer Anstieg der WEG-Lasten und Mieten

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat seine im WOHNEN Nr. 7 angekündigte Absicht wahr gemacht und die WEG-Aufschläge zurückgenommen. Normalerweise steigen Lasten und Mieten der mit WEG verbilligten Wohnungen alle zwei Jahre um 6 %. «Gegenwärtig» jedoch, so schreibt das Bundesamt, «bekunden viele Mieter- und Eigentümerhaushalte aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds Mühe, den Anstieg zu verkraften». Da die Hypothekarzinssätze im mittleren Bereich geblieben sind, konnte das Bundesamt die Lasten- und Mietzinspläne ändern. Die 1996 oder 1997 fälligen Erhöhungen (für zwei Jahre) werden somit nur 3 % statt 6 % betragen. Das Bundesamt wird alle Bauträger direkt informieren, selbstverständlich auch jene, die Ausnahmen darstellen. Ab 1998 soll der Anstieg wieder einheitlich 6 % betragen.

Mehr Umsatz mit weniger Personal

Der enorme Druck, der seit einiger Zeit auf dem Baugewerbe lastet, erscheint auch in der Statistik, die von der Gruppe der schweizerischen Bauindustrie SBI veröffentlicht wird. Die in der Gruppe vereinigten grossen Bauunternehmungen erhöhten von 1989 bis 1994 ihren Umsatz um 3,5 %. Gleichzeitig bauten sie den Personalbestand um 18,5 % auf 19 388 Beschäftigte ab. Der Umsatz pro Beschäftigten stieg damit von 148 000 auf 187 000 Franken. In diesen Zahlen ist das schmale Auslandgeschäft mit enthalten, und auch untereinander sind sie nicht ganz vergleichbar. Als Tendenzmeldung sind sie aber korrekt. Die SBI, die ungefähr 15% der Berufstätigen im Bauhauptgewerbe umfasst, spricht denn auch selbst von einer Erhöhung der Produktivität.

S V W

SVW-INFORMATION – KOMMENTAR – «WOHNEN» 9/95

Deregulierung wird heute gross geschrieben. Wie selbstverständlich richtet sich das Gebot, weniger Vorschriften zu erlassen und die Bürokratie abzubauen, an die staatlichen Stellen. Darob darf aber nicht vergessen werden, dass auch auf privater Seite eifrig reguliert und in Papierkrieg gemacht wird. Ein Beispiel dafür ist der Entwurf für eine SIA-Norm 169 über die Erhaltung von Bauwerken.

Die neue Norm soll die Verwendung einheitlicher Begriffe im Bereich der Bauwerkerhaltung fördern. Sie soll beitragen zum systematischen Vorgehen und damit zur wirtschaftlichen Erhaltung von Bauwerken. So werden denn die einzelnen Planungsschritte und Massnahmen zur Bauwerkerhaltung systematisch definiert. Allerweltswörter wie Renovation oder Sanierung sollen verschwinden. Vielmehr sind inskünftig Begriffe wie Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung angesagt.

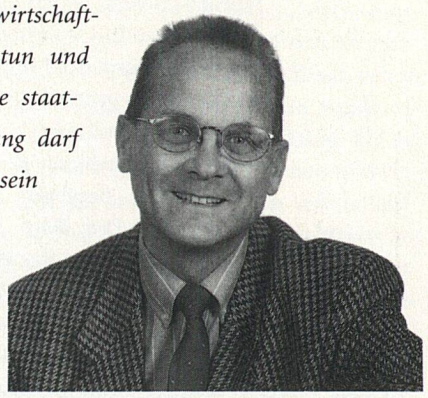
Die Verbandsleitung des SVW schloss sich in ihrer Vernehmlassung zur geplanten SIA-Norm den vorgeschlagenen Definitionen an. Sonst aber vermochte sie dem Vorhaben wenig Gutes abzugewinnen. Wie es sich für eine Norm gehört, schlägt diese nämlich alles über einen Leisten. Eine einheitliche Methodologie der Erhaltung soll sowohl für komplexe Bauwerke wie Bahnhöfe oder Spitäler gelten als auch für Ingenieurbauten wie Staudämme oder Brücken. Solche Methoden können nun allerdings nicht einfach im Massstab reduziert und auch auf reine Wohngebäude angewendet werden. Für Überwachung, Zustandsbeurteilung, Massnahmenplanung, Unterhalt und Erneuerung von Wohnungsbauten haben nämlich die dafür Verantwortlichen schon längst eigenständige Methoden und Verfahren entwickelt. Diese bewähren sich im grossen und ganzen sehr gut und werden im einzelnen ständig verbessert.

Bei Wohnungsbauten geht es eben um weit mehr als nur um das technische Funktionieren. Es geht auch um das Zusammenleben und die Befindlichkeit von Menschen, die Auswirkungen des Mietrechtes, den Einfluss der finanzierenden Banken, den Zustand ganzer Quartiere, um nur einige Gesichtspunkte zu nennen. Die Erhaltung von Wohnungsbauten ist daher weitaus vielschichtiger, als dies in der Norm zur Geltung kommt.

Deregulierung ist auch für private Stellen angesagt, z. B. für den SIA

Anderseits würde die SIA-Norm nach Meinung der Verbandsleitung zu Umtrieben, Honoraren für Fachleute und Aktenbergen führen, die nicht verantwortet werden können. Der Verdacht der Arbeitsbeschaffung für SIA-Mitglieder liegt nahe. Der SVW lehnt es strikte ab, dass etwa Sicherheitspläne oder regelmässige Inspektionsberichte für Wohnbauten als verbindlich betrachtet werden, nur weil sie in der SIA-Norm 169 definiert sind. Die Schweiz leidet heute schon im Bauwesen an einer geradezu grotesken Überreglementierung. Sie ist im internationalen Wettbewerb stark benachteiligt, weil die Wohnkosten zu hoch sind. Was an technischen Expertisen, an Papierkrieg und Kontrolltätigkeiten neu dazukommt, würde die Kosten nochmals in die Höhe treiben. Es muss weiterhin der alleinigen Verantwortung der Wohnungs- und Hauseigentümer überlassen bleiben, ob und wie weit sie dies auf sich nehmen wollen.

Ganz klar abgelehnt wird vom SVW schliesslich, dass der SIA «gesamtwirtschaftliche Ziele» vorschiebt, um seine Norm durchzusetzen, und von den Fachleuten des Bauwesens verlangt, sie müssten vermehrt «volkswirtschaftliche Interessen» beachten. In einer Marktwirtschaft hat keine zentrale Instanz – auch keine privatrechtliche – den Unternehmungen vorzuschreiben, was sie im höheren volkswirtschaftlichen Interesse tun und lassen sollen. Die staatliche Deregulierung darf nicht der Auftakt sein für vermehrte private Reglementierung.



Fritz Nigg