

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 82 (2007)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Auf Nummer Sicher  
**Autor:** Stöferle, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107613>

### **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:** 17.07.2025

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

Welche Versicherungen brauchen Wohnbaugenossenschaften?

# Auf Nummer Sicher



Baugenossenschaften verwalten grosse Werte. Ihre Liegenschaften müssen deshalb richtig gegen Elementar- und Feuerschäden, aber auch gegen weitere Risiken wie Wasser, Glasbruch oder gar Erdbeben versichert sein. Was ist obligatorisch, was ist freiwillig und was gilt es speziell für Baugenossenschaften zu beachten?

**VON PETER STÖFERLE\*** ■ Müssen Wohnbaugenossenschaften anders versichert sein als die übrigen Liegenschaftsbesitzer? Eigentlich gelten die gesetzlichen Grundlagen für Gebäude- und Gebäudesachversicherungen unabhängig davon, ob die Hauseigentümer Privatleute, Immobilienfirmen oder Baugenossenschaften sind. Allerdings bestehen für Genossen-

schaften und ihre Verantwortungsträger zusätzliche, spezielle Versicherungsangebote.

**OBLIGATORISCH: SCHUTZ VOR FEUER UND ELEMENTAREREIGNISSEN.** Die Gebäudeversicherung deckt Schäden an Gebäuden, die durch Feuer und Elementarereignisse entstanden sind. Darin sind auch zur Wohnung gehörende

Einrichtungsgegenstände mitversichert (Einbauschränke, Öfen, Kochherde, Bäder, Fensterläden usw.). Der Versicherungsschutz ist von Kanton zu Kanton verschieden. In der Regel wird der Schaden versichert, der durch Brand, Blitzschlag, Explosionen oder Elementarschäden entsteht. Die Versicherung deckt zum Beispiel Hagelschäden am Gebäude und

an Gebäudeteilen wie Dach, Mauern oder Fenstern. Sie übernimmt auch die Kosten, wenn beispielsweise Wasser eindringt und dadurch Treppe, Parkett oder Tapete beschädigt werden. Hingegen bezahlt die Gebäudeversicherung keine Hagelschäden an der Umgebung, also beispielsweise an Pflanzen, Briefkästen, Gartenzäunen, Plattenbelägen, Gartenhäuschen oder Schwimmbad.

In den meisten Kantonen der Schweiz ist die Gebäudeversicherung obligatorisch. In fast allen Kantonen mit Obligatorium versichert eine staatliche Monopolversicherung die Gebäude, ausser in den Kantonen Obwalden, Schwyz und Uri sowie im Bezirk Oberegg im Kanton Appenzell-Innerrhoden. Dort können die Liegenschaftsbesitzer ihre Gebäudeversicherung bei einer privaten Versicherungsgesellschaft abschliessen. Die Prämien variieren von Kanton zu Kanton und sind in der Regel bei den kantonalen Gebäudeversicherungen tiefer als bei den privaten Versicherern.

**UNABDINGBAR: HAFTPFLICHTVERSICHERUNG.**

Eine Haftpflichtversicherung für die Gebäudeeigentümer ist unabdingbar, zumal Liegenschaftsbesitzer mit grossen Forderungen konfrontiert werden können, wenn jemand zum Beispiel auf ihrem Grundstück einen Schaden erleidet. Den erforderlichen Versicherungsschutz bieten Privatversicherer an.

Für Wohnbaugenossenschaften kommt ein weiterer Aspekt hinzu: Mitglieder des Vorstandes oder der Geschäftsleitung können für fehlerhafte Entscheidungen zur Kasse gebeten werden. Sie können unbeabsichtigt Fehler begehen, die im Extremfall sogar Anlass zu persönlichen Haftungsklagen geben. Der SVW bietet seinen Mitgliedern eine entsprechende Kollektivversicherung, bei der die Kosten der einzelnen Police wesentlich verringert wurden. Versichert sind Schadenersatzansprüche gegen die Mitglieder der Genossenschaftsorgane aus Vermögensschäden, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen erhoben werden. Allerdings ist zu beachten, dass Baugenossenschaften, die sich anschliessen

wollen, über ein entsprechendes Rating verfügen müssen.

**SINNVOLL: WASSER- UND GLASSCHÄDEN VERSICHERN.**

Jedes Gebäude sollte gegen Wasserschäden versichert werden. Oftmals hinterlassen massive Rückstauschäden aus der Kanalisation, aufsteigendes Grundwasser oder geborstene Wasserleitungen in Gebäuden tiefe Spuren der Verwüstung. Entsprechend kostspielig können die Reparaturen ausfallen. Je nach Bau und Ausbau sind das Risiko und damit die Prämie für die Gebäudewasserversicherung höher. Das gilt beispielsweise für Häuser mit Flachdach und Bodenheizung und für Häuser, die mit Erdsonden Wärme gewinnen. Zusätzlich ist der Abschluss einer Glasbruchversicherung ratsam, beispielsweise für Kochfelder aus Glaskeramik, Isolierverglasungen oder Lavabos.

Falls der Schaden die Folge eines Fehlers in der baulichen Konstruktion oder Ausführung ist, kann die Gebäudeversicherung Leistungen kürzen oder sogar gänzlich streichen. Dann muss – je nachdem, wer dies zu verantworten hat – der Unternehmer, Architekt oder Ingenieur beziehungsweise allenfalls deren Versicherung oder in letzter Instanz der Eigentümer selbst den Schaden decken.

**BAUEN: NIE OHNE VERSICHERUNG.** Nicht erst nach Abschluss eines Bauprojekts müssen sich Bauträger über die richtige Versicherung Gedanken machen. Denn gerade in der Bauphase kann viel passieren. Drei Versicherungen, die vor Baubeginn abgeschlossen werden können beziehungsweise müssen, bieten finanziellen Schutz:

■ **Bauzeitversicherung:** Während der Bauphase ist ein Gebäude besonders stark exponiert, vor allem das Risiko von Feuer- und Elementarschäden ist hoch. Die Bauzeitversicherung deckt Schäden, die in der gesamten Bauzeit durch Feuer oder Elementarereignisse entstehen, beispielsweise eine durch starken Sturmwind einstürzende Aussenmauer. Die Bauzeitversicherung ist in den Kantonen mit einer kantonalen Gebäudeversicherung obligatorisch. Sie sollte jedoch auch abgeschlossen werden, wenn sie nicht gesetzlich verlangt wird.

■ **Bauwesenversicherung:** Der Bau selbst kann beschädigt oder gar zerstört werden, etwa, wenn eine Decke einstürzt oder ein noch nicht montiertes Lavabo gestohlen wird. Die Bauwesenversicherung deckt solche Schäden und übernimmt die Folgekosten, beispielsweise für Reparaturarbeiten. Die Bauwesenversicherung, eine Art Vollkasko in der Bauphase, ist empfehlenswert und kann bei einer privaten Versicherungsgesellschaft abgeschlossen werden.

■ **Bauherrenhaftpflichtversicherung:** Wird während der Bauarbeiten durch das Ge-

bäude jemand Drittes verletzt oder ein benachbartes Grundstück oder Haus beschädigt, so haftet der Bauherr. Die Haftung ist strenger als üblich, denn als Eigentümer eines Gebäudes kann man unabhängig von einem Verschulden für einen Schaden haftbar gemacht werden. In einem solchen Fall schützt die Bauherrenhaftpflichtversicherung vor den finanziellen Folgen. Die Bauherrenhaftpflicht ist nicht vorgeschrieben, aber sehr zu empfehlen.

**UNTERSCHÄTZTE GEFAHR: ERDBEBEN.**

Das Thema Erdbebenversicherungen ist derzeit in den Medien sehr präsent. «Viele Hauseigentümer sind sich nicht bewusst, dass ihr Gebäude im Falle eines Erdbebens nicht versichert ist», sagt Rolf Meier, Medienbeauftragter der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen in Bern. Die Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen verfügt als Dachverband über den so genannten Erdbeben-Pool im Sinne einer freiwilligen Leistung der angeschlossenen Versicherer. Über diesen ist eine Deckung im Schadenfall vorhanden. Allerdings reicht diese Deckung bei grösseren Schäden nicht aus. Aus diesem Grund ist eine Initiative für eine obligatorische Erdbebenversicherung zustande gekommen.

«In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Privatversicherungen und der Privat-Assekuranz betreiben wir gemeinsam ein entsprechendes Projekt», erklärt Rolf Meier, der dieses Vorhaben insofern als einmalig bezeichnet, als in den benachbarten Ländern keine vergleichbare Lösung existiere. Angestrebt wird eine Versicherungslösung mit tiefen Prämien: So sollten die Eigentümer eines Gebäudes mit einem Versicherungswert von 500 000 Franken für die Erdbebenversicherung jährlich weniger als 50 Franken ausgeben müssen. Solch tiefe Prämienätze könnten aber nur erzielt werden, wenn das Obligatorium schweizweit gelte, so Rolf Meier abschliessend.

Einzig im Kanton Zürich sind sämtliche Gebäude bereits seit 70 Jahren automatisch gegen Erdbebenschäden versichert. Die Gebäudeversicherung des Kantons bietet über eine Rückversicherung eine Erdbebedeckung von einer Milliarde Franken, ohne dafür besondere Prämien zu erheben, da die Rückversicherungsprämie aus den Erträgen des Erdbebenfonds finanziert wird. Die Versicherten tragen ihrerseits einen Selbstbehalt von zehn Prozent der Versicherungssumme, mindestens aber 50 000 Franken.

*Eine Dokumentation zur Organhaftpflichtversicherung des SVW kann kostenlos bestellt werden unter [www.svw.ch/fachverlag](http://www.svw.ch/fachverlag)*

*\*Peter Stöferle ist freier Mitarbeiter von hausinfo, dem neutralen Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus.*

**Basler Erdbeben von 1356**

Ende 2006 und Anfang 2007 bebte die Erde in der Region Basel mehrmals. Auslöser dieser Beben der Stärke 3 auf der Richterskala war das Geothermie-Projekt «Deep Heat Mining». 1356 bebte die Erde schon einmal in der Region. Allerdings mit weitaus schlimmeren Folgen als 2006 und 2007: Einige hundert Menschen starben, viele Häuser wurden zerstört. Heute, so schätzt Swiss Re in einer Studie, würde das Erdbeben von 1356 Gebäudeschäden von über 50 Milliarden Franken verursachen. Andere Quellen gehen von noch grösseren Schäden aus.