

# Nachrichten

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

**Besteuerung der Hauswarttätigkeit – einen Schritt weiter?**

Im Pilotprozess, den die Migros-Pensionskasse gegen die Eidg. Steuerverwaltung («EStV») führt, ist am 4. Juni 1997 der Einspracheentscheid gefällt worden. Die EStV hat, was den Grundsatz anbelangt, daran festgehalten, dass es sich bei der Tätigkeit von Hauswarten, die beim Steuerpflichtigen angestellt sind, um steuerbaren Eigenverbrauch handelt. Was hingegen das Quantitative anbelangt, ist ein Teilerfolg zu verbuchen: Die EStV hält fest, dass auch für das Jahr 1995 die Unterscheidung zwischen solchen Tätigkeiten des Hauswartes, die Eigenverbrauch darstellen – solche, die dem Unterhalt der Liegenschaften dienen – und anderen Aufgaben, die nicht Eigenverbrauch sind, gelte, wie sie seit dem 1.1.1996 in der Branchenbroschüre «Liegenschaftsverwaltung/Immobilien» enthalten sei. Es wird klargestellt, dass die Pauschale für das Jahr 1995 noch nicht gilt, sondern aufgrund der Tätigkeit der Hauswarte konkret ermittelt werden muss, welcher Prozentsatz steuerpflichtiger Eigenverbrauch darstellt. Allerdings wird die EStV die Neueinschätzung für das Jahr 1995 erst vornehmen, wenn der Pilotprozess rechtskräftig zum Abschluss gebracht worden ist, was noch ein paar Jahre dauern kann.

Welches sind nun die Auswirkungen dieses Entscheides für die Baugenossenschaften: Der SVW empfiehlt auch weiterhin, die Mehrwertsteuer auf der Tätigkeit des Hauswartes nicht abzuliefern. Die EStV wird die entsprechenden Leistungen erst nach Abschluss des Pilotprozesses gegen die Migros-Pensionskasse einfordern. Deshalb werden auch diejenigen Genossenschaften, bei denen bereits Verfahren hängig sind, bis zu jenem Zeitpunkt nichts von der EStV hören. Hingegen sind entsprechende Rückstellungen in die Rechnungen aufzunehmen, die nicht nur den allfälligen Steuerbetrag, sondern auch einen Verzugszins von 6% (der ohne Mahnung 60 Tage nach Ablauf der vierteljährlichen Abrechnungsperioden zu laufen beginnt) umfassen müssen.

**Mietrecht**

**Kündigung wegen Zahlungsrückstand der Mieterin oder des Mieters**

Viele Genossenschaften sind damit konfrontiert, dass der Mietzins von immer

# Nachrichten

mehr Mitgliedern nicht mehr pünktlich oder gar nicht mehr bezahlt wird. Will die Genossenschaft dem Mitglied deswegen kündigen, ist folgendes Vorgehen zu beachten:

1. Zusendung einer Mahnung mit eingeschriebenem Brief mit folgendem Wortlaut: «Wir ersuchen Sie, die ausstehenden Mietzinsen im Betrag von Fr. xy innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens zu bezahlen, da wir uns sonst gezwungen sehen, den Mietvertrag gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR zu kündigen.»
2. Ausschluss des Mitglieds aus der Genossenschaft durch einen Vorstandsbeschluss. (Dieser Beschluss muss vor der Kündigung gefasst worden sein, am besten während der Zahlungsfrist. Nach der Literatur ist ein Ausschluss erst zulässig, wenn das Mitglied mit mehreren Zahlungen im Rückstand ist und keine Gewähr mehr dafür bietet, dass es den Mietzins in Zukunft bezahlen wird.)
3. Eingeschriebener Brief mit Kündigung auf dem amtlichen Formular unter Bezugnahme auf Art. 257d Abs. OR (frühestens nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist, auf das Ende des nächsten vollen Monats) und Eröffnung des Genossenschaftsausschlusses. Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss die Kündigung mit separater Post dem Ehepartner des Mitglieds zugestellt werden. Das Mitglied kann zwar den Ausschluss an die Generalversammlung und sogar an das Gericht weiterziehen; verwendet die Genossenschaft jedoch die Formulierung unserer Musterstatuten, hat dies auf die Wirksamkeit der Kündigung der Wohnung keinen Einfluss.

**Sektionen**

**Renovieren als Zukunftschance**

Die nach neuer Formel durchgeführte Generalversammlung der SVW-Sektion Winterthur stiess auf grosses Interesse. An die 50 Vorstandsmitglieder von Baugenossenschaften vernahmen zuerst ein Referat von R. Schubiger über die Situation auf dem Wohnungsmarkt; dann folgte ein feines Nachtessen. Innert kurzer Zeit ging schliesslich die eigentliche GV unter der Leitung von Sektionspräsident Ernst Bühler über die Bühne. Felix Stanger von der Eisenbahner-Wohnbaugenossenschaft wurde als Nachfolger von O. Cloch zum Revisor gewählt.

**Gratulation**

Ernst Bühler, Präsident der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur und der Sektion Winterthur des SVW feierte im Juli seinen 65. Geburtstag. Die Verbandsleitung und das «wohnen» gratulieren herzlich!

**Hypothekengeschäfte im Aargau**

Bei in jedem Jahr etwas wachsender Beteiligung führt die Sektion Aargau des SVW jeweils in Windisch ihre Generalversammlung durch. Als Referent zum Thema «Hypothekengeschäfte» konnte Sektionspräsident Willi Fischer dieses Jahr ein Mitglied der Geschäftsleitung der Aargauischen Kantonalbank, Walter Berchtold, begrüssen. Das Nachtessen andererseits offerierte die COOP-Bank Brugg (Leitung Andreas Hügin).

## MIT PRIMOBÄU BAUEN – AUF REFERENZEN BAUEN

### Baugenossenschaft GISA, Zürich

23 Reiheneinfamilienhäuser in Affoltern

### Baugenossenschaft Schönau, Zürich

Schönauring mit 190 Wohnungen

3. Bauetappe mit 48 Wohnungen

### Baugenossenschaft Halde, Zürich

63 Wohnungen «im neuen Stückler»

Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

Einfamilienhäuser am Wickenweg/Vetterliweg

Mehrfamilienhäuser mit 121 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 24 Alterswohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen

Drei Hochhäuser mit 114 Wohnungen

### Baugenossenschaft Alpenblick, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen

### Baugenossenschaft Wiese, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 57 Wohnungen

### Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

10 Einfamilienhäuser in Richterswil

### Eisenbahnerbaugenossenschaft, Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen

Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen

Bau einer Wohnstrasse

Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

### Wohnkolonie Leimgrübel, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

### BAHOGE, Zürich

Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser

mit 70 Wohnungen

Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser

mit 71 Wohnungen

### Baugenossenschaft Gstalden, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

### Baugenossenschaft Arve, Horgen

Überbauung Kalchofen mit 160 Wohnungen

### Baugenossenschaft Tannenbach, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen

### Gewerbebaugenossenschaft Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen

### Baugenossenschaft Industrie, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

### Baugenossenschaft HORGÄ, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen

### Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser mit 52 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohnungen

### Baugenossenschaft

der eidgenössischen Beamten, Zürich-Flughafen

32 Wohnungen

## Wünschen Sie weitere Referenzen?

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

### PRIMOBÄU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen

und Neubauten

Seestrasse 520 8038 Zürich Tel. 01/482 83 83

## Genossenschaftliches Wohnen im Kanton Schaffhausen

Die Standortbestimmung «Genossenschaftswohnungen heute und in der Zukunft» von Präsident Milenko Lekic bildete den Auftakt zu einer angeregten Diskussion an der Generalversammlung des SVW Sektion Schaffhausen und Umgebung. Unter den statutarischen Geschäften galt es, einen Nachfolger für Erwin Wanner in den Sektionsvorstand zu wählen. Es ist dies Andreas Grische, der wie sein Vorgänger die Schaffhauser Kantonalbank vertritt und ebenfalls das Kassieramt betreuen wird.

### Kurz notiert

#### «BWO AKTUELL» – das Informationsblatt aus dem BWO

Wer über die Neuerungen im WEG-Vollzug sowie aus den übrigen Aufgabenbereichen des Bundesamtes für Wohnungswesen auf dem Laufenden sein möchte, hat seit kurzem die Möglichkeit, das Informationsblatt «BWO AKTUELL» zu abonnieren. Es soll helfen, die Transparenz von Entscheidungen zu verbessern und die Abläufe in der Wohnbau- und Eigentumsförderung zu vereinfachen.

«BWO AKTUELL» erscheint nach Bedarf und die Informationsblätter sind zur Ablage in einem Ordner bestimmt, der in 10 thematisch gegliederte Register unterteilt ist. Mit diesem System sind Interessierte jederzeit übersichtlich und aktuell über die Aktivitäten des BWO informiert.

Der Ablageordner kann für Fr. 45.– beim BWO bezogen werden. Er enthält neben den bereits erschienen Ausgaben von «BWO AKTUELL» die neusten Vollzugsunterlagen wie Merkblätter, Informationsblätter und Formulare. Die zukünftigen Nachlieferungen werden nur verrechnet, wenn sie pro Sendung mehr als 8 gebührenpflichtige Seiten enthalten. Die Rechnungsstellung erfolgt über die Druck-sachen- und Materialzentrale in Bern.

Zu beziehen ist «BWO AKTUELL» beim Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen, Fax 032/654 91 02.

## Genossenschaften

### FGZ vor Präsidentenwechsel

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich erlebte insofern eine ungewohnte Generalversammlung, als zuerst ein Tagespräsident zu wählen war, Vorstandsmitglied Thomas Manhart. Er musste bekanntgeben, dass Walter Rindlisbacher auf längere Zeit sein Amt als Präsident nicht ausüben können und deshalb auf den kommenden Oktober zurücktreten wird. Die a.o. Generalversammlung wird am 29.10.1997 stattfinden. Werner Waldvogel trat als Präsident der Gemeindestubenkommission zurück. Der Vorstand teilte mit, dass er Liselotte Rindlisbacher als neue Präsidentin der für das Genossenschaftsleben wichtigen Kommission gewählt hat.

### BG Letten: Vom Vater zum Sohn

Vom Vater auf den Sohn ist bei der Baugenossenschaft Letten in Zürich das Amt des Verwalters übergegangen. 23 Jahre lang hat Heinrich Wettstein im Vollamt die Geschäfte der Genossenschaft geführt und sich auch sonst sehr für das genossenschaftliche Wohnen engagiert. Nun folgt ihm sein Sohn Hans, den man in Zürich als Vizepräsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal kennt.

### ABZ baut weiter

Anfang der 90er Jahre ist die ABZ in den Strudel der nationalen Immobilienkrise gerissen worden. Abschreibungen in Millionenhöhe auf Neubauten und Zukäufen der Hochpreiszeit waren die Folge. An der GV 1997 demonstrierte der Vorstand, dass die Genossenschaft mittlerweile wieder bereit wäre, neue Bauvorhaben anzupacken. Mit überwältigendem Mehr beauftragte die Versammlung den Vorstand, per 1998 ein bewilligungsfähiges Projekt für eine Überbauung von gut 100 Wohnungen vorzulegen.

### ASIG wählt Vorstand

Nach dreissig Jahren Mitgliedschaft im Vorstand ist Dieter Peter zurückgetreten. Bis zu

seiner Pensionierung war er städtischer Vertreter und präsidierte gleichzeitig die Baufragengruppe. Ebenfalls zurückgetreten ist nach sechs Jahren Gaby Baumgartner. Zu den Bisherigen wurden neu hinzugewählt: Ruth Kägi und Christian Schneider. Erstmals in der über 50-jährigen Geschichte der ASIG musste ein Mitglied durch die GV ausgeschlossen werden, welches seit längerer Zeit keine Miete mehr bezahlt hatte und auch jede Bereitschaft zur Problemlösung verweigert hatte.

## 50 Jahre ABAU

Der Aarauer Stadtammann Marcel Guignard war Ehrengast an der 50-Jahr-Feier der Allgemeinen Baugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU). In seiner Festansprache verhehlte er nicht, dass die Behörden seiner Stadt weiterhin auf die Leistungen der grössten Aarauer Baugenossenschaft zählen. Auch SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg ermunterte die Genossenschaftsmitglieder, ihren Vorstand weiterhin bei seinen Aktivitäten zu unterstützen. Ganz in diesem Sinne war die vorgängige Generalversammlung verlaufen, an der die Mitglieder ein Kreditgesuch von 1,24 Mio. Franken für die Sanierung der Kolonie Bühlacker gutgeheissen hatten. Als Präsident der Genossenschaft konnte Franz Sinniger denn auch sichtlich erleichtert die eindrückliche Jubiläumsfeier leiten.

## WEG

### Münsche des SVW zur WEG-Verordnung

Da eine Änderung der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG bevorsteht, hat die Verbandsleitung des SVW in einer Eingabe an die Direktion des Bundesamtes für Wohnungswesen die folgenden Anliegen deponiert:

1. Ausrichtung der Zusatzverbilligung I für Neubauten von Mietwohnungen auch ohne Grundverbilligung. Die diesbezügliche Konkretisierung von WEG Art. 42 in Art. 27 der VO ist zu eng gefasst, wogegen der Gesetzesartikel selbst wahrscheinlich genügend Möglichkeiten böte. Wir rechnen in der nächsten Zeit mit einer erheblichen Neubautätigkeit bestehender genossenschaftlicher Wohnbauträger, die keinen Anlass haben, die Grundverbilligung in Anspruch zu nehmen. Sie sind nach unserer Einschätzung bereit und in der Lage, eine gewisse Verbilligung dieser Wohnungen selbst zu tragen. Es braucht aber darü-

ber hinaus die Zusatzverbilligung des Bundes sowie wenn möglich kantonale Zusatzhilfen, um die Mieten dieser Wohnungen für wirklich einkommensschwache Haushalte tragbar zu machen. Wir gehen davon aus, dass die Zusatzverbilligung für Mietwohnungen ohne Grundverbilligung an analoge Voraussetzungen gebunden wäre wie bei Eigentums- und Renovationsgeschäften. Damit könnte den vom Bundesrat in seiner Botschaft vom 19. Februar 1997 festgelegten Prioritäten am ehesten entsprochen werden.

2. Verlängerte, flexible Dauer, während der die Zusatzverbilligung I für Neubauten von Mietwohnungen (und entsprechend die Zusatzverbilligung III) ausgerichtet werden kann. Die im Regelfall vorgeschriebene Frist von 10 Jahren ist überall zu kurz, wo es Vermietungsschwierigkeiten gibt oder Mieter sich finanziell nicht verbessern konnten.
3. Im Mietzins- und Finanzierungsplan sind laut VO Art. 24 nur die Unterhalts- und Verwaltungskosten, aber ohne ersichtlichen Grund weder die direkte Bundessteuer noch die Staats- und Gemeindesteuern anteilswise berücksichtigt. Die SVW-Sektion Ostschweiz hat in einer Eingabe festgehalten, die für diese Steuern zu leistenden Zahlungen gingen zu Lasten des Fonds für den Unterhalt, «was später zu grossen Problemen führen wird».
4. Minimierung von Verlusten/finanzielle Sanierungen. Wir bitten Sie zu prüfen, ob in der Verordnung nicht operative Grundsätze für die Behandlung von Problem- und Sanierungsfällen festgehalten werden können. In letzter Zeit wurden erste Erfahrungen gesammelt. Auf dieser Grundlage sollte es möglich sein, die Zusammenarbeit aller Beteiligten zu strukturieren sowie Aufgaben und Verantwortlichkeiten festzulegen.

## Geschäftsstelle

### Kommissionsmitglieder bestätigt

Der Vorstand hat in seiner Sitzung vom vergangenen 19. Juni die Wahl der Kommissionen vorgenommen. Er hatte einzig die Rücktritte von Gaston Curchod aus der Fondskommission der Suisse romande und von Peter Schmid aus der Kommission «wohnen» zur Kenntnis

zu nehmen. Alle anderen Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Die Kommissionen konnten daher wie folgt bestätigt werden:

Fondskommission der deutschen, italienischen und rätoromanischen Schweiz: Hans Metz (Präsident), Max Brüllmann, Bruno Koch, Theo Meyer, Claudio Negrini, Hans Rohner, Alois Steiner.

Fondskommission der welschen Schweiz: Edy Gianora (Präsident), Brigitte Dutli, Francis Jaques, René Jeanneret, Adrien Rizzetto, Bernard Virchaux.

Kommission «wohnen»:

Jörg Hübschle (Präsident), Bruno Burri, Gabi Einsele, Fritz Nigg.

Weitere Mitteilungen aus der Sitzung des Verbandsvorstandes vom 19. Juni folgen in der nächsten Ausgabe des «wohnen».

## Kaleidoskop

### 0,98% Leerwohnungen im Kanton ZH

Der Regierungsrat der Kantons Zürich hat festgelegt, dass im Kanton kein Wohnungsmangel mehr vorliegt, wenn der Leerwohnungsbestand über ein Prozent liegt. Die jüngste Erhebung hat nun einen Bestand von 0,98 Prozent ergeben. Für den Regierungsrat reichte dies, um Entwarnung zu geben. Bruchteile von Prozenten lassen sicher einiges Ermessen zu. Hingegen befinden sich unter den leerstehenden Wohnungen Hunderte, die unvermietbarer Ramsch sind und hoffentlich dauernd unbewohnt bleiben werden. Diese faulen Eier beeinträchtigen die Aussagekraft der kantonalen Statistik.