Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 1

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: 11.12.2025

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

STIMMRECHT

Viele Wohnbaugenossenschaften halten sich mehr oder weniger konsequent an den Grundsatz, dass pro Wohnung nur ein Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird. Zu diesem Zweck besteht meistens eine entsprechende Bestimmung in den Statuten. Insbesondere liest man häufig, dass bei Mieterehepaaren nur ein Ehepartner Genossenschaftsmitglied werden könne. Als Begründung für solche Regelungen wird oft angeführt, es sei nichts als gerecht, dass ein Single-Haushalt gleiche Stimmkraft wie ein Mehrpersonenhaushalt habe, denn bezahlen müssten ja alle Haushalte gleichviel. Von seiten kleiner Genossenschaften wird auch argumentiert, Einpersonenhaushalte würden oft von den anderen überstimmt, was vermieden werden müsse. Letzteres trifft allerdings nur zu, wenn die Wohnpartner identisch abstimmen und sich im Resultat als Doppelstimme auswirken. Stimmen sie verschieden ab, neutralisieren sie sich gegenseitig und wirken sich im Resultat sogar schwächer aus als ein Einpersonenhaushalt. Auch ausserhalb solcher Abstimmungs-Arithmetik sollten alle Vor- und Nachteile der «Wohnungsstimme» gegeneinander abgewogen werden.

Die Kehrseite der Medaille

Vorab muss festgestellt werden, dass die «One flat, one vote»-Lösung so oder so unbestrittene Nachteile mit sich bringt: Die Genossenschaft hält auf diese Weise nämlich ihre Mitgliederzahl künstlich tief, was sich einerseits negativ auf die Höhe des Genossenschaftskapitals auswirkt und andererseits das Reservoir möglicher aktiver Genossenschaftsmitglieder von vornherein beschränkt. Beides ist unverantwortlich in einer Zeit, in der es vielen Genossenschaften sowohl an Kapital wie auch an engagierten Mitgliedern mangelt.

Im weiteren dürfte auch die nach wie vor auffällige Abwesenheit von Frauen in Genossenschaftsgremien zum Teil mit solchen Regelungen zusammenhängen. Wenn ein Mieterehepaar nur einen Partner ins Rennen schicken darf, überlassen die Frauen das genossenschaftliche Betätigungsfeld meistens ohne weiteres den Männern, aus welchen Gründen auch immer.

Das ist paradox, denn es sind neben den Kindern in erster Linie die Frauen, die in ihrem Alltag mit der Genossenschaft am engsten verbunden sind und deshalb auch ein grosses Interesse an einer Einflussnahme haben sollten.

Ernstgemeinte Gleichberechtigung müsste demzufolge damit beginnen, dass die Mitgliedschaft beider Ehegatten für die Genossenschaft selbstverständlich ist.

One flat – one vote?

Recht und Gerechtigkeit

Die Zuteilung des Stimmrechts zur Wohneinheit ist noch in anderer Hinsicht zu wenig durchdacht: Wie steht es beispielsweise, wenn – was meistens der Fall ist – verschiedene Wohnungsgrössen vertreten sind, die auch unterschiedlich hohe finanzielle Belastungen mit sich bringen? Oder: Was passiert, wenn einige Mitglieder freiwillig mehr Anteile zeichnen, als für die Wohnungsmiete notwendig sind? Wie wird das Stimmrecht derjenigen Genossenschafter bemessen, die überhaupt keine Wohnung mieten? Überlegt man sich Antworten auf diese Fragen, kommt man bald zum Schluss, dass auch das Prinzip der «Wohnungsstimme» keine «gerechte» Lösung darstellt. Und weiter: Wenn – was immer häufiger der Fall ist – beide Ehepartner den Mietvertrag unterschreiben, wird die Genossenschaft schon aufgrund ihrer Statuten zwingend beide aufnehmen müssen, weil die Mietereigenschaft den Beitritt voraussetzt.

Wo bleibt der Genossenschaftsgedanke?

Vor allem aber schleicht sich mit dem Ruf nach einer Stimme pro Wohnung ein Element ein, das dem genossenschaftlichen Denken grundsätzlich fremd ist: Die Kapitalbezogenheit des Stimmrechts. Die Genossenschaft ist und bleibt eine Personengemeinschaft. Ihr Leben hängt vom Engagement der Mitglieder weit mehr ab als von den Anteilen. Von Gesetzes wegen ist deshalb das Stimmrecht abgekoppelt von der Höhe der finanziellen Beteiligung. Wenn eine Genossenschaft pro Wohnung nur ein Mitglied zulässt, führt sie aber über den Umweg der Eintrittserschwerung nichts anderes als das kapitalbezogene Stimmrecht ein. Dies muss unter dem genossenschaftsrechtlichen Blickwinkel als fragwürdig bezeichnet werden.

Auf der anderen Seite ist es nichts als folgerichtig, dass diejenigen, welche einen grossen Teil ihres Alltagslebens in den genossenschaftlichen Bauten verbringen, auch allesamt über das Schicksal ihrer Genossenschaft mitbestimmen können. In konsequenter Weiterführung dieses Gedankens müsste sogar in Erwägung gezogen werden, Jugendliche ab 18 Jahren zu ermuntern, der Genossenschaft – zu einem Sondertarif selbstverständlich – beizutreten und sich aktiv zu betätigen.

Folgt man den vorstehenden Überlegungen, sollte das Prinzip «One flat, one vote» in jeder Genossenschaft abgeschafft werden, die es noch aufrechterhält. Mindestens bei Ehepaaren sollte die Aufnahme beider Partner die Regel sein. Es gibt gute und praktikable Lösungen, die eine unverhältnismässige Belastung der Haushalte durch Mehrfachmitgliedschaften verhindern. Es sei hier nur an die Möglichkeit erinnert, für das

Fortsetzung auf Seite 29

GESCHÄFTSSTELLE

Regenbogenfonds

Der Vorstand des SVW hat einen Regenbogenfonds geschaffen. Das Reglement beschreibt den Zweck des Fonds so: «Die Mittel des Fonds sind bestimmt zur Leistung finanzieller Beiträge an Vorhaben, die geeignet erscheinen, die Weiterentwicklung der Baugenossenschaften und/oder den vermehrten Einbezug sozialer und architektonisch-städtebaulicher Anliegen im Wohnungswesen zu fördern.» Unter anderem soll alle drei Jahre ein Regenbogenpreis verliehen werden. Er ist gedacht als Auszeichnung für eine Person oder Gruppe, die sich gemäss der Zweckbestimmung des Fonds besonders verdient gemacht hat.

Kommission für den Regenbogenfonds

Als Mitglieder der vierköpfigen Kommission, die die Beiträge aus dem Regenbogenfonds sprechen soll, wählte der Verbandsvorstand Susanne Gysi, Oberassistentin an der Architekturabteilung der ETH Zürich, Muriel Thalmann-Antille, Mitglied der Geschäftsleitung der Société coopérative d'habitation Lausanne, Dr. Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und Peter Schmid, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.

KALEIDOSKOP

Ja zu einer Änderung der Verordnung über Miete und Pacht

Der Verbandsvorstand des SVW hat sich einverstanden erklärt mit den vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement in einer Vernehmlassung vorgeschlagenen Änderungen der Verordnung zum Mietrecht. Der SVW weist aber darauf hin, dass im geltenden Recht ungeklärte Widersprüche bestehen zwischen dem Genossenschaftsrecht und dem Mietrecht. Als gemeinschaftliche Eigentümer der von ihnen zur Miete bewohnten Liegenschaften legen die Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft in den Statuten ihrer Genossenschaft einvernehmlich bestimmte Grundsätze fest. Diese betreffen unter anderem ihre eigenen Mietverhältnisse in der Genossenschaft. Das Mietrecht andererseits regelt zum Teil die gleichen Sachverhalte. Geschieht dies in anderer Weise als durch die Genossenschaft selbst, kann dies zur Streitfrage führen, ob im konkreten Fall die statutarischen oder die gesetzlichen Bestimmungen den Vorrang haben. Der SVW bedauert, dass weder das geltende Mietrecht noch die vorgeschlagene Änderung der Verordnung in dieser Beziehung genügend Klarheit schaffen.

Erfolgreicher Kurs

Der Kurs der SVW-Sektion Nordwestschweiz zum Thema «Wohnungswechsel» ist auf ein derart grosses Interesse gestossen, dass er am Mittwoch, dem 17. Januar, wiederholt werden muss.

Zweimal neu

Im Rahmen des Weiterbildungsprogrammes der Sektion Zürich SVW fand am 17. Oktober 1995 eine Besichtigung zweier Bauvorhaben statt, welche bei Vertreterinnen und Vertretern der Baugenossenschaften auf reges Interesse gestossen ist. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Selnau erbaute die Stadt Zürich mit einem überzeugend gelösten Projekt 64 Wohnungen sowie Einrichtungen für die Kinderbetreuung. Eine völlig andere Problemstellung zeigte sich bei der Renovation der Siedlung der Eisenbahner Baugenossenschaft Altstetten. Durch den Anbau von Balkonen und Wintergärten konnte der Wohnwert der Wohnungen wesentlich gesteigert werden.

FOTO: WOHNEN

Im Hof der verkehrsberuhigten EBG Altstetten.

KURZ NOTIERT

Ein paritätischer Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen

Auf dem Weg zu einem Mietvertrag für Wohnbaugenossenschaften, der sowohl von deren Dachorganisation SVW als auch vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband getragen wird, ist ein wichtiger Schritt erfolgt. Der Verbandsvorstand hat ein Vertragsdokument verabschiedet, das aus den Verhandlungen zwischen den beiden Organisationen hervorgegangen ist. Vom Vorstand der Mieterorganisation wird jetzt ein analoger Beschluss erwartet.

Balz Fitze im Amt

Anfang Januar hat der neue Geschäftsführer der Sektion Zürich SVW, Balz Fitze, seine Tätigkeit aufgenommen. Das «wohnen» wünscht ihm viel Erfolg bei der Bewältigung der mannigfachen Aufgaben.

Neues Kursprogramm

Das neue Programm über die vom SVW in der Zeit von Januar bis Juni 1996 durchgeführten Weiterbildungsveranstaltungen ist erschienen und auf der Geschäftsstelle zu beziehen. Vorgesehen sind Kurse zu folgenden Themen: Wohnungsabnahme, Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstelle, PR für Baugenossenschaften, Baugenossenschaften und der Wandel in der Baubranche, Gebäudediagnose als Führungsinstrument und Grundlagen der Hypothekarfinanzierung. Im weiteren findet im März eine Besichtigung von Neubauten in Zürich-Affoltern und Wallisellen statt.

«Hier im Alpengarten, wir bess'rer Zeiten warten.» Seit mehr als 50 Jahren ziert diese Inschrift ein Chalet in Spiez. Was freilich im Zweiten Weltkrieg eine gute Devise war, gilt heute nicht mehr. Vor lauter Abwarten gehen heute Chancen ungenutzt vorbei, unterbleiben im Bestand und Neubau von Mietwohnungen unerlässliche Investitionen.

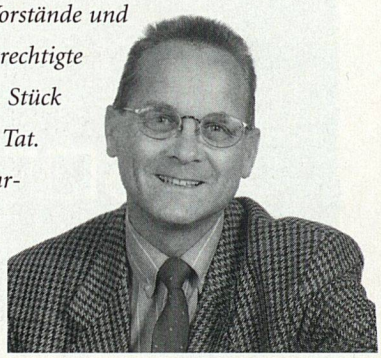
Nicht nur im Kanton Zürich droht die Wohnbauförderung zum Auslaufmodell zu werden. Selbst in der Stadt Zürich hat der Gemeinderat die Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues drastisch reduziert. Das letzte Wort werden allerdings die Stimmberechtigten haben. Vielleicht lassen wenigstens sie sich davon überzeugen, dass die vermeintlichen Einsparungen die Stadt teuer zu stehen kämen. Wenn nämlich die neuen Wohnbauten nicht ausgeführt werden, so spart die Stadt zwar Kapitalkosten. Aber es entgehen ihr auch die Erträge aus Baurechtszinsen. Denn manche der zu fördernden Bauten würden auf Land zu stehen kommen, das die Stadt im Baurecht abgibt. Die Einnahmen der Stadt aus diesen Baurechten sind deutlich höher als ihre Förderungsbeiträge. Mit dem Verzicht auf die Wohnbauförderung verzichtet die Stadt mit anderen Worten auf ein Geschäft. Und selbstverständlich entgehen ihr dazu auch die Steuererträge und Gebühren aus der ganzen Bautätigkeit. Das Warten auf «bess're Zeiten» hat einen zu hohen Preis.

Am 1.1.96 haben die Bess'ren Zeiten angefangen.

Die verfügbaren Einkommen mancher Haushalte werden 1996 eher kleiner sein als im Vorjahr. Das könnte die Genossenschaftsvorstände veranlassen, Renovationsvorhaben zurückzustellen. Sind dann die «bess'ren Zeiten» da, wird sich aber unter Umständen zeigen, dass die Genossenschaft dannzumal schlechter gestellt ist. Die Preise und Finanzierungskosten werden bestimmt höher sein. Mieterinnen und Mieter mit nicht allzu knappen Einkommen werden vom entspannten Wohnungsmarkt profitiert haben und weggezogen sein. Mit der dannzumaligen Mieterstruktur werden Renovationen eher schwerer zu verkraften sein als heute. Vielleicht werden sie gar nicht mehr verantwortet werden können, und der Genossenschaft bleibt nichts anderes mehr übrig als einen Termin zu setzen für den Abbruch.

In den Reformländern von Polen bis Rumänien drohen die grossen Wohnsiedlungen aus den Zeiten der Planwirtschaft unbewohnbar zu werden. Heizungen fallen aus, die Lifte laufen nicht mehr. Wasser dringt durch die schadhaften Flachdächer. Wandverkleidungen lösen sich und stürzen ab. Viele Wohnsiedlungen sind wohl privatisiert und damit den Bewohnerinnen und Bewohnern in einer Art Stockwerkeigentum ausgehändigt worden. Dies nicht zuletzt, um die dringend notwenigen Renovationsarbeiten zu ermöglichen. Aber die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer verfügen über kein Erspartes, und Hypotheken erhalten sie keine. Es fehlen sowohl die rechtlichen Voraussetzungen dafür als auch die Finanzierungsinstitute. Die Experten sind sich einig, dass ohne Vorschüsse aus dem Westen vorläufig nichts geht. In der EU und auch in Bern suchen die Behörden jetzt vorerst festzustellen, wer da überhaupt zuständig sein könnte. In späteren, «bess'ren» Zeiten werden wir im Westen vielleicht feststellen müssen, dass wir nicht rechtzeitig zur Stelle waren, um den Menschen zu helfen. Mit allen politischen Konsequenzen, die auch auf uns zurückfallen würden.

Bessere Zeiten sind meines Erachtens nicht eine Frage des Wartens, sondern der Einsicht und der mutigen Tat. Als Genossenschaftsmitglieder, Vorstände und ganz einfach als Stimmberechtigte haben auch wir alle ein Stück weit die Möglichkeit zur Tat. Wir müssen sie nur wahrnehmen.



Fritz Nigg

Fortsetzung von Seite 23

zweite Mitglied im selben Haushalt den Mitgliederanteil tief anzusetzen. Hiefür ist lediglich eine kleine Statutenänderung nötig.

Gewiss: Der administrative Aufwand wird sich dadurch nicht verkleinern. Aber war der administrative Mehraufwand nicht schon immer das letzte verzweifelte Argument, um eine gute, weil sachlich überzeugende Neuerung noch zu verhindern? SB

MEHRWERTSTEUER

Positive Entwicklungen

Wie im Laufe des letzten Jahres im «wohnen» gemeldet, ist bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung immer noch ein Verfahren hängig, durch welches die grossen Immobiliengesellschaften eine verfassungskonforme Behandlung der Eigenverbrauchsbesteuerung durchzusetzen versuchen. Nach Vergleichsverhandlungen kann Positives gemeldet werden: Ab 1.1.1996 geht die Steuerverwaltung davon aus, dass nur noch 50% der Hauswartstätigkeit steuerbar sind. Wird vom Steuerpflichtigen geltend gemacht, der steuerbare Anteil betrage weniger als 50%, ist dies mit detaillierten Aufzeichnungen zu belegen. Von dieser Regelung geht die neue Branchenbroschüre für Liegenschaftsverwaltung/Immobilien aus, welche am 1. Januar 1996 in Kraft gesetzt worden ist. Für die Mitgliedgenossenschaften des SVW ändert sich dadurch grundsätzlich nichts: Nach wie vor lautet unsere Empfehlung, die Mehrwertsteuer auf Hauswartsleistungen nicht abzurechnen. Vorsichtshalber sind aber entsprechende Rückstellungen zu verbuchen, die sich aufgrund der neuen Regelung entsprechend verringern.

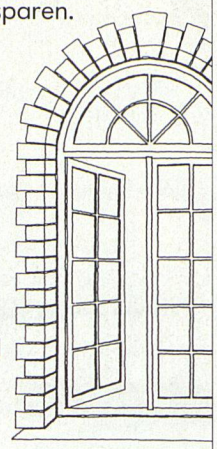
Die knausrige Haltung der Steuerverwaltung ist um so unverständlicher, als der Entwurf zum Mehrwertsteuergesetz, welches voraussichtlich 1998 die Verordnung ablösen wird, die Hauswartsleistungen gänzlich von der Eigenverbrauchsbesteuerung befreit. Der SVW hat sich in einer Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf darüber erfreut gezeigt.

Selbstverständlich ist es unter diesen Umständen aber unannehmbar, dass die Steuerverwaltung bis zum Jahr 1997 am Grundsatz der Besteuerung festhalten will. Der SVW wird deshalb zusammen mit den anderen beteiligten Organisationen die geltende Reglung weiterhin bekämpfen. SB

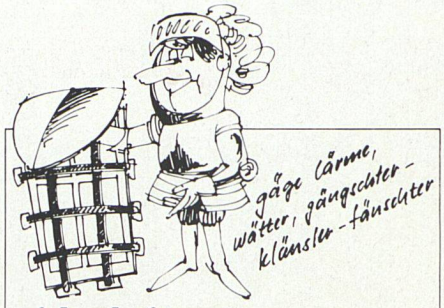
Kunststoff-Fenster

Wir beteiligen uns an vordester Front am Energiesparen.

- schalldämmend 35–56 dB
- pflegeleicht
- wiederverwertbar
- lange Lebensdauer
- wärmeisolierend



ARTHO PAN AG
Im Rigi 1, 8636 Wald
Tel. 055 95 18 14



sicherheits- und renovations-fenster

als renovationsspezialisten empfehlen wir fenster in holz–aluminium. besuchen sie unsere ausstellung. wir zeigen ihnen, wie sicherheit nach polizeilicher empfehlung sein soll.

fenster-kläusler kloten

tel. 01/813 72 12 fax 01/813 69 00

DIE VERBRAUCHSABHÄNGIGE

Transparent für Verwaltung und Bewohner gemäss dem **Bundesmodell.**

Einsatz modernster Geräte

- **Ablesung per Funk, ohne Wohnungsbetretung**
- **RAPP Kundo CH 1800** mit 10-Jahresbatterie

Gerliswilstrasse 42
6020 **Emmenbrücke**
Tel. 041/55 91 21

Hochstrasse 100
4018 **Basel**
Tel. 061/331 77 44

Erlenauweg 5
3110 **Münsingen**
Tel. 031/721 25 00

Oerlikonerstr. 38
8057 **Zürich**
Tel. 01/312 32 40

RAPP
WÄRMETECHNIK AG