

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.05.2024**

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.

Auch Wohnbaugenossenschaften sind Unternehmen, die geführt sein wollen. Die Organisation der Führungstätigkeit spielt dabei eine wichtige Rolle. In gewinnorientierten Unternehmen, namentlich Aktiengesellschaften und grossen Konsumgenossenschaften, wurde dies seit je erkannt und entsprechend ins Zentrum gestellt. Den organisatorischen Eigenheiten der Wohnbaugenossenschaften wurde dagegen in der Vergangenheit wenig Beachtung geschenkt. Zu Unrecht: Da diese mehrheitlich halbprofessionell, also im Milizsystem geführt werden, besteht für sie sogar ein spezieller Organisationsbedarf, auch wenn sie sich in bezug auf Grösse und Struktur in der Regel eher bescheiden ausnehmen. Immer mehr Genossenschaften delegieren zudem Geschäftsführungsaufgaben an Dritte. Die daraus entstehende Trennung zwischen operativer und strategischer Unternehmensführung führt ebenfalls zu einem Organisationsbedarf, der in der Praxis jedoch zuwenig wahrgenommen wird. Der SVW versucht hier durch die Herausgabe eines Muster-Organisationsreglements eine Lücke zu füllen.

Vorbemerkungen

Das neue Aktienrecht sieht in Art. 716b Abs. 1 OR vor, dass ein Organisationsreglement erlassen werden muss, wenn der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise nicht mehr als Kollegialorgan selber wahrnimmt, sondern sie an einzelne Mitglieder oder Dritte überträgt. Das Genossenschaftsrecht (von 1937!) sieht in solchen Fällen die Aufstellung eines Organisationsreglements (noch) nicht vor, trotzdem ist dies empfehlenswert. Es ist davon auszugehen, dass auch bei der Genossenschaft die Delegation der Geschäftsführung die Verantwortlichkeit der Vorstandsmitglieder beschränkt. Der Vorstand muss die Organisation also schon aus Beweisgründen darlegen können.

Aber auch ganz praktische Gründe sprechen für den Erlass eines solchen Reglements: Es kommt vor, dass die Vorstandsarbeit nicht reibungslos funktioniert. Interne

Zwistigkeiten, einseitige Arbeitsverteilung und Betriebspannen sind oft darauf zurückzuführen, dass sich der Vorstand nie grundlegende Gedanken zur Organisation gemacht hat. Auch wichtige Fragen der Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführer werden vielfach ausser acht gelassen. Ganz

Das Organisationsreglement als Führungsinstrument

offensichtlich fehlt es den Wohnbaugenossenschaften an einem Arbeitsinstrument im Sinn einer Checkliste, womit sie die Führung ihres Unternehmens umfassend und ihren Verhältnissen entsprechend gestalten können. Jede Wohnbaugenossenschaft – ob gross oder klein – hat einen Organisationsbedarf, schafft also zu ihrem eigenen Nutzen ein Organisationsreglement.

Was ist ein Organisationsreglement?

Das Aktienrecht spricht von «Organisationsreglement». Früher war auch von «Geschäfts(führungs)reglementen» die Rede, ohne dass die beiden Begriffe scharf voneinander abgegrenzt werden konnten. Den erforderlichen Inhalt deckt wohl der Begriff «Organisationsreglement» am prägnantesten ab, dessen Abkürzung (OrgR) nachstehend verwendet wird. Was regelt das OrgR? In Anlehnung an die aktienrechtliche Ordnung können folgende drei Bereiche unterschieden werden:

- Ordnung der Geschäftsführung
- Bestimmung der hierfür erforderlichen Stellen und Umschreibung ihrer Aufgaben
- Regelung der Berichterstattung

Damit wird klar, dass nur die eigentliche Unternehmensführung geregelt wird. Unternehmensführung wird hier verstanden als die gesamte Führungstätigkeit, nicht nur die operative Geschäftsführung. Bestimmungen über die Generalversammlung und die Kontrollstelle haben demgegenüber nichts mit der Unternehmensführung zu tun und gehören deshalb nicht ins OrgR.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Genossenschaftsvorstand grundsätzlich Organisationshoheit hat. Er ist demzufolge allein berechtigt, das Organisationsreglement zu erlassen. Eine Ausnahme bildet natürlich der organisatorische Grundentscheid der Generalversammlung, durch statutarische Bestimmung den Vorstand überhaupt erst zu ermächtigen, die Geschäftsführung ganz oder teilweise zu delegieren. Ausnahmsweise – wohl vor allem in kleinen Genossenschaften – kann es auch sinnvoll sein, das ganze OrgR der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Spannungsfeld Aktien- und Genossenschaftsrecht

Bekanntlich hat die Revision des Aktienrechts im Bereich der Führungsorgane einige Neuerungen gebracht: So wurden das Verhältnis der Organe «Generalversammlung» und «Verwaltungsrat» wie auch der Kernbereich der Aufgaben der Verwaltung präziser und zum Teil zwingend geordnet und damit wichtige Klärungen und Neuerungen hinsichtlich der Organisation der aktienrechtlichen Exekutive eingeführt. Im Genossenschaftsrecht sind diese Bereiche nach wie vor unklar oder gar nicht geregelt. Der Genossenschaftsvorstand, der (freiwillig) ein OrgR aufstellen will, kann sich dabei also nicht auf eine hinreichend klare gesetzliche Regelung stützen. Dem genossenschaftlichen OrgR kommt deshalb in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu, und der jeweilige Vorstand ist aufgefordert, seine

Verantwortung wahrzunehmen und dem Schweigen des Gesetzes eine klare Kompetenzordnung gegenüberzustellen.

Inhalt des OrgR

Aus den bestehenden Gesetzesbestimmungen und der bisher vorliegenden Literatur¹ lassen sich verschiedene Komponenten eines vollständigen OrgR ableiten. Am Anfang steht jeweils eine Einleitung sowie ein Zweckartikel. Die Einleitung enthält ein Inhaltsverzeichnis sowie die im Reglement verwendeten Begriffe und Abkürzungen. Im Zweckartikel sollte die statutarische Abstützung erwähnt sowie in ein oder zwei Sätzen Zweck und Inhalt des OrgR zusammengefasst werden. Der weitere Inhalt sollte sich etwa wie folgt zusammensetzen:

Auflistung der Führungsorgane

Es sollte in jeder Wohnbaugenossenschaft bestimmt werden, durch welche «Stellen» die Geschäftsführung erfolgen soll. Vielfach ist der Vorstand allein geschäftsführend, allenfalls unterstützt durch einen oder mehrere unterstellte Ausschüsse. In grösseren Gesellschaften ist dem Vorstand ein Geschäftsführer unterstellt, der für die Geschäftsführung umfassend und bis auf die ausführenden Stufen verantwortlich ist. Zulässig, aber in der Praxis selten, ist, dass der Vorstand einen Delegierten für die Geschäftsführung bestimmt.

Die Führungsorgane sind im OrgR konkret festzulegen und nicht bloss als Möglichkeit vorzusehen. Unterstellungs- und Beistellungsverhältnisse sind klar als solche zu kennzeichnen. Falls beispielsweise eine Ge-

schaftsleitung eingesetzt ist, sollte klar geregelt sein, ob ein Geschäftsleiter (als für die operative Geschäftsführung allein Verantwortlicher) mit unterstellten Geschäftsleitungsmitgliedern eingesetzt wird oder eine kollektive Geschäftsleitung mit einem Vorsitzenden als «Moderator». Unterschiedlich kann auch die Funktion des Präsidenten geregelt werden: Entweder als «primus inter pares» oder als eigenes Führungsorgan mit mehr oder weniger weitreichenden Kompetenzen.

Der Präsident ist wohl letztlich für die Funktionsweise des Vorstandes als kollektives oberstes Leitungsorgan entscheidend. Er muss insbesondere auf den laufenden Kontakt mit den operativen Führungsorganen (Begleitung) und die Informationsbeschaffung und Weiterleitung an die übrigen Mitglieder verpflichtet werden. Weiter hat er die Reaktionsfähigkeit des Vorstands sicherzustellen und übermittelt in der Regel die Weisungen des Vorstandes an die unterstellten Organe. Seine Sonderstellung kann mit Stichentscheid und Dringlichkeitskompetenzen unterstrichen werden.

Dieser Bereich eignet sich gut für eine graphische Darstellung (Organigramm), welche dem Textteil des OrgR als Anhang beigelegt werden sollte. Das Organigramm enthält die Namen der Verantwortlichen und ihrer Stellvertreter.

Arbeitsweise der Führungsorgane

Vorab sind hier die wichtigsten Aufgaben und Kompetenzen des Vorstandes aufzulisten. Dies ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil das Gesetz keine solche Liste enthält.

Wo viele Leute miteinander zusammenarbeiten müssen, besteht immer ein Bedarf für Regeln. Dies trifft auch für den Genossenschaftsvorstand zu. Dieser ist ein Kollegialorgan. Er hat also seine Verantwortung als Kollektiv wahrzunehmen, und es wäre den Absichten des Gesetzgebers zuwiderlaufend, wenn das Führungsorgan von einzelnen Mitgliedern, z. B. dem Präsidenten, derart dominiert wird, dass die übrigen Mitglieder ihrer Verantwortung gar nicht

Merksätze zum Organisationsreglement

- Die Aufstellung eines OrgR ist für Genossenschaften noch nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber empfehlenswert.
- Das OrgR ist für den genossenschaftlichen Alltag wichtiger als die Statuten.
- Das OrgR ist ein Führungsinstrument, keine formaljuristische Pflichtübung für die «Schublade».
- Das OrgR muss den Vorstand auf die strategische Unternehmensführung verpflichten.
- Das OrgR muss die Funktionsfähigkeit des Vorstands als oberstes Führungsorgan sicherstellen.
- Falls der Vorstand die Geschäftsführung delegiert, sollten im OrgR die unübertragbaren Aufgaben des Vorstands ausdrücklich festgelegt werden.
- Das OrgR muss die «powers reserved» des Vorstands im Bereich der (delegierten) Geschäftsführung klar festlegen.
- Das OrgR muss (mindestens) die zwei obersten operativen Führungsebenen erfassen.
- Das OrgR muss das Berichts- und Informationswesen so gestalten, dass der Vorstand jederzeit über die zur Unternehmensführung erforderlichen Informationen verfügt.
- Das OrgR muss eine angemessene Planungstätigkeit durchsetzen.
- Das OrgR ändert sich mit der Genossenschaft: Es ist regelmässig anzupassen.

mehr gerecht werden können. Damit diesem Prinzip nachgelebt werden kann, braucht es Regeln. Insbesondere ist folgendes festzulegen:

- Konstituierung
- Sitzungsordnung (Einberufung, Traktandierung, Fristen, normaler Sitzungsrhythmus, Beizug von Nichtmitgliedern, Zirkularbeschlüsse, Protokollführung, Präsenz- und Beschlussfassungsquoren,

¹ Forstmoser Peter, Organisation und Organisationsreglement nach neuem Aktienrecht, Zürich 1992. 2. Auflage erscheint demnächst.

Zwicker Stefan, Der Inhalt des Organisationsreglementes nach dem neuen Aktienrecht, in: Der Schweizer Treuhänder 1–2/94

von Moos-Busch Irene: Das Organisationsreglement des Verwaltungsrates (Diss. Zürich, erscheint 1996)

Stichentscheid, Antragsrechte, Ausstandspflichten)

- Ressorts und Spezialaufgaben
- Altersgrenze / Amtszeitbeschränkung
- Rechte und Pflichten der einzelnen Organmitglieder (Informationsrechte, Einzelkompetenzen, Spezialaufgaben, Entschädigung, Diskretionspflicht, Aktenrückgabe)

Informations- und Berichtswesen

Für jede Unternehmung ist ein effizienter Informationsfluss von grosser Bedeutung. Auch in der Wohnbaugenossenschaft ist deshalb dem Informationswesen Beachtung zu schenken. Dabei geht es einerseits um die Information innerhalb des Vorstands, andererseits um diejenige zwischen Vorstand und Geschäftsführung. Insbesondere ist zu regeln:

- wie die Informationstätigkeit innerhalb und ausserhalb der Vorstandssitzungen geregelt ist
- in welchem Rhythmus der Vorstand vom Geschäftsführer informiert wird
- in welchem Rhythmus allenfalls der Präsident vom Geschäftsführer informiert wird
- dass zahlenmässige Berichte durch verbale Berichte zu ergänzen sind

- dass laufend nicht nur über den aktuellen Stand, sondern auch über die getroffenen Massnahmen sachlicher und personeller Art informiert wird.

Bestimmungen über das Planungssystem

Im OrgR ist vom Vorstand zu regeln, mit welchen Planungsinstrumenten und Planungshorizonten in der Wohnbaugenossenschaft gearbeitet wird (Langfristplanung, mittelfristige Investitionsplanung, Jahresbudgets, Mittelflussplan, Liquiditätsplan usw.)

Eventuell können auch Standardtraktanden für die ordentlichen Vorstandssitzungen festgelegt werden, womit sichergestellt wird, dass die Planung auf Stufe Vorstand als rollende Planung auch tatsächlich durchgeführt wird.

Kompetenzdiagramm/Funktionendiagramm

Es wäre ausgesprochen unübersichtlich, Einzelkompetenzen im OrgR selber zu regeln. Es empfiehlt sich deshalb, solche Zuständigkeiten in einem Kompetenz- oder Funktionendiagramm tabellarisch festzuhalten, das als Anhang einen Bestandteil des OrgR bildet. In einem Kompetenzdiagramm werden ausschliesslich die Entscheidungskompetenzen aufgeführt. In grösseren und entsprechend komplexeren Verhältnissen kann das Kompetenzdiagramm zu einem Funktionendiagramm erweitert werden, in dem auch die Verantwortlichkeiten für die Vorbereitung, Antragstellung, Genehmigung, Information, Ausführung und Kontrolle aufgenommen werden.

Mit Vorteil werden in dieser Aufstellung auch die im Textteil des OrgR festgelegten Zuständigkeiten nochmals zusammengefasst. Einen wichtigen Teil dieser Kompetenzen werden die Zuständigkeiten im finanziellen Bereich bilden, aus denen klar hervorgehen muss, welche finanzrelevanten Entscheide der Geschäftsführer alleine fällen kann und welche sich der Vorstand als «powers reserved» auch im Bereich der delegierten Führung vorbehalten hat (sei

es im Sinn einer vollen Entscheidungskompetenz oder eines Genehmigungsvorbehaltes).

Schliesslich ist auch eine Aussage zu machen über die Kompetenzvermutung bei nichtgeregelten Geschäften.

Schlussbestimmungen

Diese regeln das Inkrafttreten und die Pflicht zur regelmässigen Überprüfung und allenfalls Abänderung des Reglements. Auch die Genossenschaft ändert sich ja laufend, weshalb die Anpassung des OrgR regelmässig geprüft werden sollte. Häufig ist in den Schlussbestimmungen auch ein qualifiziertes Mehr für die Änderung des OrgR vorgesehen (z. B. Mehrheit aller Vorstandsmitglieder).

Musterreglement des SVW

In der neuen Broschüre «Organisation und Organisationsreglement» des SVW (siehe nebenstehendes Kästchen) wird der Versuch unternommen, die vorstehenden Gedanken in einen Mustertext umzusetzen. Ein ausführlicher Kommentar erleichtert das Verständnis.

Ausserdem ist beim Rechtsdienst eine Mustersammlung verfügbar, welche bei der Ausarbeitung der folgenden Anhänge zum OrgR wertvolle Anstösse geben kann: Genossenschaftsleitbild, Organigramm, Entschädigungsregelung, Kompetenzdiagramm, Funktionendiagramm. Als zusätzliche Dienstleistung ist ab sofort eine Literaturliste erhältlich, die allgemeine Literatur zu den Themen «Führung» und «Organisation» enthält. Diese Liste erscheint in der Merkblattreihe des SVW.

Die neue Broschüre zum OrgR ist ein Arbeitsinstrument, das es den Vorständen von Wohnbaugenossenschaften erleichtern soll, grundsätzliche Überlegungen zu den Führungsstrukturen und -instrumenten in ihren Unternehmen zu machen. Die Erarbeitung eines OrgR bildet sodann den idealen Einstieg in die Vorstandsarbeit einer Wohnbaugenossenschaft.

NEUERSCHEINUNG

Organisation und Organisationsreglement – Ein Leitfaden für die Führung von Wohnbaugenossenschaften

Schriftenreihe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Bestell-Nr. 3

Bezugsadresse:

Schweizerischer

Verband für Wohnungswesen

Bucheggstrasse 109

8057 Zürich

Tel. 01/362 42 40

Fax 01/362 69 71

SEKTION ZÜRICH

**Abstimmung vom 9. Juni 1996:
Ja zur Wohnbauaktion –
gegen unsinnige Kürzungen**

Fast jede vierte Wohnung in Zürich gehört einer Wohnbaugenossenschaft, einer Stiftung oder ist im Besitz der Stadt Zürich. Zusammen sind das 43 000 Wohnungen, die meist preisgünstig sind, weil sie zu Selbstkosten vermietet oder weil sie teilweise subventioniert werden. Am 9. Juni entscheiden wir in einer Volksabstimmung unter dem Titel «Wohnbauaktion», wie es mit diesen Wohnungen weitergehen soll. Der Stadtrat beantragt einen Kredit von 40 Millionen Franken, um den gemeinnützigen Wohnungsbau wie bisher zu unterstützen. Je 20 Millionen sind für den genossenschaftlichen und den kommunalen Wohnungsbau vorgesehen.

Im Gegensatz dazu verlangt der Gemeinderat eine Kürzung um die Hälfte. Damit würde der Bau weiterer preisgünstiger Wohnungen verhindert und vor allem würde am Unterhalt bestehender Siedlungen gespart. Von solchen «Einsparungen» wäre zunächst einmal das lokale Gewerbe betroffen, das in der ohnehin angespannten Wirtschaftslage den Ausfall von Aufträgen hinnehmen müsste. Die Leidtragenden wären zudem all diejenigen Mieterinnen und Mieter, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Denn viele alleinstehende AHV-Rentner oder Rentnerpaare, Familien mit geringem Einkommen, Behinderte oder Jugendliche in Ausbildung sind sehr oft nicht in der Lage, die auf dem freien Markt üblichen Mietzinse aufzubringen. Ist es nicht zweckmässiger, die Mietzinsbelastung dieser Gruppen auf ein tragbares Mass zu reduzieren, anstatt teure Fürsorgeleistungen zu entrichten? Eine massive Kürzung in diesem Bereich wäre auch deshalb kurzfristig, weil etliche Siedlungen, die sich in der Phase der Projektierung befinden oder bei denen der Baubeginn sogar unmittelbar bevorsteht, verunmöglicht würden. Die bishe-

rigen Investitionen müssten in diesen Fällen abgeschrieben werden.

Nicht nur kurzfristig, sondern geradezu unsinnig wäre es, die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus von heute auf morgen zu halbieren, um sie vielleicht schon bald – wenn sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt wieder verschärft – als Feuerwehrrübung wieder aufstocken zu müssen. Letztmals haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich 1990 einen Rahmenkredit von 40 Millionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau gutgeheissen. Davon profitierten viele Baugenossenschaften, denen zinslose oder niederverzinsliche Kredite gewährt wurden. Dank dieser Darlehen, die später an die Stadt zurückbezahlt werden, konnten 229 günstige Genossenschaftswohnungen erstellt und 1651 Wohnungen saniert werden.

In der bevorstehenden Abstimmung stehen somit nicht nur ein bedeutender Teil der Sozialpolitik auf dem Spiel, sondern auch die Errungenschaften des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich. Wir rufen Sie deshalb auf, sich im Rahmen Ihrer Möglichkeiten zugunsten des 40-Millionen-Kredites einzusetzen und den Antrag des Stadtrates in der Abstimmung am 9. Juni gutzuheissen.

Der Präsident: Rolf Sibler

Der Geschäftsführer: Balz Fitze

Städtisches Mietzinsreglement

Das Finanzdepartement hat freundlicherweise auch der SVW-Sektion Zürich Gelegenheit gegeben, sich zum Entwurf eines ausgearbeiteten Mietzinsreglementes zu äussern. Die Sektion Zürich setzte eine Kommission ein, die sich eingehend mit diesem Reglement befasste.

Gemäss Art. 253b Abs. 3 OR gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Demzufolge hat diese behördliche Kontrolle auch die Interessen der Mieter/in-

nen zu berücksichtigen, und der Entscheid sollte mit einer richterlichen Überprüfung vergleichbar sein.

Diskussionen lösten jeweils vor allem die Mietzinsfestsetzungen nach Hypothekarzins erhöhungen oder wertvermehrenden Investitionen aus. Im vorliegenden Reglement sind die dazu massgebenden Punkte wie folgt festgelegt worden: Bei der erstmaligen Mietzinsfestsetzung sind die gesamten Investitionskosten der Wohnungen zu berechnen. Zu berücksichtigen sind 1. die Hypothekar-, Kapital- und Baurechtszinsen; 2. die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes; 3. die Verzinsung der Eigenleistung höchstens zum Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Althypotheken auf Wohnbauten. Für öffentliche Abgaben, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds kann für Neubauten ein Zuschlag von 2,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes berechnet werden. Nach 5 Jahren erfolgt in der Regel eine Anhebung auf 3 Prozent. Für Altbauten kann ein erhöhter Zuschlag anerkannt werden, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist. Aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen können jederzeit Mietzinsanpassungen vorgenommen werden,

- a) wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsanpassung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt oder erhöht wurden,
- b) nach Veränderungen der Gebäudeversicherungssumme um mindestens 5 Prozent,
- c) bei wesentlichen wertvermehrenden Investitionen, sofern sie vom Finanzvorstand anerkannt werden.

Wichtig scheint, dass in der Praxis einerseits die effektiven Zins- und Kapitalkosten als Berechnungsgrundlage dienen, für Genossenschaften mit mehr Eigenkapital oder Querfinanzierungsmöglichkeiten für diese Gelder aber der Zinssatz für Althypotheken der ZKB akzeptiert wird. Nebenkosten werden nicht kontrolliert und sind von den Genossenschaften gesondert auszuweisen

Fortsetzung auf Seite 43

Fortsetzung von Seite 41

(Aufwendungen für Warmwasser, Heizung, Treppenhausreinigung, Strom und Antennengebühren). Neueinführungen oder Veränderungen von Nebenkosten sind mittels amtlichen Formulars gemäss Bundesrecht mitzuteilen.

Sämtliche Mietzinsveränderungen sind dem Büro für Wohnbauförderung im voraus bekanntzugeben. Ebenso müssen diese den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen angezeigt werden. Als Abschluss der hier angeführten wichtigsten Punkte dieses Reglementes sei nochmals festgehalten, dass das städtische Büro für Wohnbauförderung als Anfechtungsinstanz für Vorstösse gegen diese Bestimmungen zuständig ist.

Balz Fitze

Prospekt des Preisausschreibens kann beim SVW bestellt werden.



World Habitat Award

Wechsel über die Kantonsgrenze

Ruedi Muheim, der bisherige Chef der bernischen Wohnbauförderung, hat das Amt auf den 22. Februar 1996 verlassen. Er wird künftig als Stabsleiter der Baudirektion der Stadt Luzern tätig sein. Der SVW wünscht ihm für seine neue Aufgabe alles Gute und viel Erfolg.

Neue Zuständigkeiten im Kanton Luzern

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat im vergangenen Herbst beschlossen, die bisherigen Aufgaben der Zentralstelle für Wohnungsbau neu zu verteilen. Seit dem 1. Februar 1996 ist nun die Liegenschaftsverwaltung des Kantons Luzern, Mühlenplatz 9, Postfach, 6002 Luzern, für alle Fragen der eidgenössischen und kantonalen Wohnbauförderung zuständig. In der Zusammensetzung des Sachbearbeiterteams hat sich nichts geändert. Albert Baumann, Robert Schmidlin und Lorenzo Tagliabue bearbeiten nach wie vor die verschiedenen Wohnbauförderungsmassnahmen und sind unter ihren bisherigen Telefonnummern erreichbar. Vorsteher der Liegenschaftsverwaltung ist Walter Steger.

KURZ NOTIERT

EGW mit neuer Adresse

Seit dem 15. März 1996 ist das Sekretariat der EGW neu unter folgender Adresse erreichbar:

Leberngasse 9

Postfach

4603 Olten

Tel. 062/206 06 16, Fax 062/206 06 07

Bocksprünge

Als Ständerat machte sich vor 15 Jahren der St. Galler Politiker Peter Schönenberger dafür stark, dass die Wohnbauförderung auf Bundesebene abgeschafft werde. Seine Begründung: Wohnbauhilfe sei Sache der Kantone. Die Wohnbauhilfe des Bundes blieb indessen, der Kanton St. Gallen ergriff aber tatsächlich sehr wirksame Massnahmen zu ihrer Ergänzung. Jetzt will der gleiche Peter Schönenberger – inzwischen zum sanktgallischen Finanzdirektor avanciert – ausgerechnet die kantonale Förderung einstellen.

Neue Vorstandsmitglieder der Sektion Ostschweiz

In den Vorstand der Sektion Ostschweiz des SVW hält wieder eine Frau Einzug. Elisabeth Blumer, Rechtsanwältin in Chur, wurde zusammen mit Marcel Tanner, Weinfelden, gewählt. Aus dem Vorstand zurückgetreten waren Dr. Reinhold Harringer, Konrad Walt und Joos Stock. Die im Zivilschutz-Ausbildungszentrum St. Gallen durchgeführte Generalversammlung befasste sich im übrigen hauptsächlich mit dem Thema «Die Hausfassade», das von Referenten aus mehreren Fachgebieten sehr anschaulich behandelt wurde.

KALEIDOSKOP

Gratulation

Im April feiert Milenko Lekić, Präsident der Sektion Schaffhausen des SVW, seinen 60. Geburtstag. Verbandsleitung und «wohnen» gratulieren ihm dazu herzlich.

12. World Habitat Award

Die in Grossbritannien beheimatete Building and Social Housing Foundation schreibt auch dieses Jahr ihren Preis weltweit aus. Der World Habitat Award ist bestimmt für hervorragende Projekte im Siedlungswesen. Sie haben insbesondere den Anspruch zu erfüllen, dass sie keine massgeschneiderten Lösungen darstellen. Ihre Konzepte müssen so allgemeingültig sein, dass sie sich bei gleicher Problemstellung auch andernorts realisieren lassen, und zwar sowohl in hoch- als auch in weniger entwickelten Ländern. Jedes Jahr bewerben sich qualitativ hochstehende und innovative Projekte um diese Auszeichnung. Der

Im Kielwasser der Forderung nach mehr Marktmiete schwimmt auch die Subjekthilfe. Damit sind Zahlungen gemeint, die von der öffentlichen Hand an Mieterhaushalte ausgerichtet werden, die ihre Miete wegen zu tiefer Einkommen sonst nicht bezahlen könnten. In Deutschland wird die Subjekthilfe als Wohngeld bezeichnet. In der Schweiz soll gemäss dem umstrittenen Weissbuch die neu einzuführende Marktmiete durch ein Wohngeld sozial abgefedert werden. Ohne den Übergang zur Marktmiete, will sagen unter dem heutigen Mietrecht, sind Subjekthilfe oder eben Wohngeld sonst kein Thema.

Überhaupt kein Thema ist das Wohngeld für jene Kreise, die sonst zwar Vermieteranliegen vertreten, denen es aber noch wichtiger ist, dass der Staat spart. Sie befürchten, das Wohngeld würde sich als Fass ohne Boden entpuppen. In der Tat nimmt in Krisenzeiten die Zahl jener, die Anspruch auf Wohngeld erheben können, rasch zu – also ausgerechnet dann, wenn die Staatskasse ohnehin leer ist.

Die Baugenossenschaften und übrigens auch der Mieterverband waren gegenüber der Subjekthilfe seit jeher skeptisch. Sie wollen die Ursachen bekämpfen, nicht die Symptome. Das heisst, dass öffentliche Hilfen nicht an Mieter ausgerichtet werden, sondern an gemeinnützige Bauträger, damit diese preisgünstigen Wohnraum bereitstellen und an weniger Bemittelte vermieten. So erübrigt sich ein spezielles Wohngeld. Die Hilfe zum Bau neuer Wohnungen anstatt direkt für bedürftige Mieter wird als Objekthilfe bezeichnet.

Wie die Dinge heute liegen, wird die Objekthilfe in der Politik deutlich eher akzeptiert als eine Subjekthilfe. Trotzdem darf die Subjekthilfe nicht ganz ausser acht gelassen werden. Es gibt sie nämlich bereits, wenn auch in besonderer Form. Die Zusatzverbilligung gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, Ergänzungsleistungen zu AHV und IV sowie spezielle Mietzinszuschüsse in einzelnen Städten stellen eigentlich Subjekthilfe dar.

Drei Fliegen auf einen Streich dank Hilfen für Mieterhaushalte

Ein Methodenstreit um Subjekthilfe oder Objekthilfe ist müssig. Es braucht, das wurde im «wohnen» schon vor Jahren festgehalten (Nr. 4/1984), die Subjekthilfe auf jeden Fall, nämlich als Ergänzung zur Wohnbauförderung der öffentlichen Hand. Und ausgerechnet vonseiten der gemeinnützigen Wohnbauträger ist heute zu fragen, ob die Subjekthilfe nicht vorübergehend ausgeweitet werden sollte.

Wohnungen, deren Bau in teuren Zeiten mit dem WEG staatlich gefördert worden war und die damals ihren sozialen Zweck durchaus erfüllten, sind heute unter Umständen nur schwer zu vermieten. Zum einen sind die neusten Wohnungen eher günstiger. Zum anderen ergibt sich durch die systembedingte Anhebung der Mietzinse mit der Zeit ein Niveau, das oberhalb der vom Wohnungsmarkt diktierten Grenze der Vermietbarkeit liegen kann. Da genügt dann vielleicht ein Aufschlag um monatlich 50 Franken, dass ein Haushalt sich eine andere Wohnung sucht. Wo dies gehäuft vorkommt und erhebliche Leerstände auftreten, entsteht bei

gemeinnützigen Wohnbauträgern ein Loch in der Kasse. Denn die Mietzinsausfälle sind in der Kalkulation nicht eingeplant.

Ich habe in der Eidgenössischen Wohnbaukommission angeregt, vorübergehend eine verfeinerte Subjekthilfe auszurichten. Sie sollte Wohnungen zugute kommen, deren Zusatzverbilligung ausgelaufen ist, sowie Haushalten, die ganz knapp die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung nicht erfüllen. Mit kleinem Aufwand würden so gleichzeitig drei Ziele erfüllt: Den Schwellenhaushalten würden die Plackerei und Kosten eines Umzuges erspart, die staatlich geförderten Wohnungen würden ihren sozialen Zweck weiterhin erfüllen, und einige gemeinnützige Wohnbauträger blieben vor einem finanziellen Debakel verschont. Der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Peter Gurtner, versprach, die Anregung zu beachten.

Fritz Nigg