Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 11

Artikel: Sicherstellung der Anteilscheinauszahlungen

Autor: Steinmann, P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101044

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

3. Finanzpolitik. Das Ziel ist die gerechte Verteilung der öffentlichen Lasten. Die Besteuerung hat nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu erfolgen. Die finanzpolitischen Massnahmen dürfen keinen Deflationsdruck ausüben. Zu diesem Zwecke sind Steuern auf dem lebensnotwendigen Konsum zu vermeiden, ebenso soll kein übermässiger Steuerdruck auf dem normalen Geschäftsertrag lasten.

Durch eine Steuerreform, die auf dem Wege der Vereinheitlichung der Steuergesetzgebung die Steuerhinterziehung und die interkantonale Steuerflucht zu unterbinden sucht, ist eine Erleichterung des Steuerdrucks, namentlich für die bescheidenen Vermögen und Einkommen herbeizuführen und die Finanzierung des Finanzbedarfs, der dem Bund aus der Erfüllung seiner wirtschafts- und sozialpolitischen Aufgaben entsteht, sicherzustellen. Zur Finanzierung der Krisenpolitik sind namentlich die unter dem Schutze staatlicher Massnahmen erzielten Monopolgewinne, ferner grosse Gewinne und Einkommen zu besteuern.

Die Schulden- und Zinslasten der öffentlichen Hand sind durch die bereits erwähnte Preis- und Zinspolitik zu erleichtern.

4. Sozialpolitik. Die Sozialpolitik muss die Bestrebungen auf Erhaltung und Vermehrung der Kaufkraft der breiten Volksmassen unterstützen.

Zu diesem Zwecke werden folgende Massnahmen erstrebt:

Sicherung einer ausreichenden Arbeitslosenhilfe durch zweckmässige und gerechte Gestaltung der Arbeitslosenversicherung und Krisenhilfe;

Ausbau der Sozialversicherung durch Schaffung der Alters- und Hinterlassenenversicherung;

Lohnschutz durch Festsetzung von Minimallöhnen in Industriezweigen mit ungenügenden Lohnverhältnissen;

Verkürzung der Arbeitszeit zur Verminderung der Arbeitslosigkeit, das heisst als Massnahme der Krisenbekämpfung;

Erhöhung des Eintrittsalters in das Erwerbsleben auf 15 Jahre.

5. Politische Postulate. Das Vertrauen zwischen Volk und Behörden muss wieder hergestellt werden, unter anderem auch durch Berücksichtigung aller wichtigen Volkskreise bei der Bestellung der Behörden und durch Säuberung der Politik von Geschäftsinteressen.

Das demokratische Mitspracherecht des Volkes ist zu erhalten und anzuwenden. Das Referendumsrecht darf durch die Bundesversammlung nur ausgeschaltet werden, wenn wirklich die zeitliche Dringlichkeit die Vornahme einer Abstimmung verunmöglicht, und wo es sich nur um vorübergehende Massnahmen handelt.

Sicherstellung der Anteilscheinauszahlungen

Von P. Steinmann

Unter den vielen Problemen, die die Wirtschaftskrise uns Baugenossenschaften gebracht hat, ist wohl eines der wichtigsten und auch der schwersten die Erhaltung des nötigen Anteilscheinkapitals. Das beweist deutlich der Umstand, dass bereits einige Genossenschaften dazu übergehen mussten, besondere Massnahmen in der Richtung zu ergreifen. So sind einige zuerst dazu übergegangen, von der freiwilligen Vereinbarung zurückzutreten, welche die Mitglieder der Sektion Zürich des Verbandes seinerzeit eingegangen waren, dass bei Umzug von Mietern von der einen in eine andere Genossenschaft die Einlagen gegenseitig überwiesen würden, wenn möglich auf den Umzugstermin, oder dass zum mindesten die langen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden müssten. Diese Vereinbarung war sehr gut. Sie hat eine gewisse Freizügigkeit ergeben, die für die öffentliche Beurteilung der Genossenschaften wahrscheinlich von nicht geringer Bedeutung gewesen ist. Andere sind nun leider sogar dazu übergegangen, die Kündigungsfristen für die Anteilscheine auf mehrere Jahre auszudehnen. Wieder andere haben zudem noch die Verzinsung der Anteilscheineinlagen eingestellt.

Die Gründe für diese Massnahmen sind alle darauf zurückzuführen, dass die Wirtschaftskrise einen ganz erheblich grösseren Wohnungswechsel gebracht hat, ferner dass Lohnabbau und Verdienstlosigkeit viele Mieter ausserstand setzten, Einlagen für Wohnungsfinanzierung machen zu können. In vielen Fällen war der Grund für eine Wohnungskündigung bei der Baugenossenschaft, dass die Leute gezwungen waren, ihre Ersparnisse, die sie in Form von Genossenschaftsanteilen angelegt hatten, zu liquidieren, um sie für den Lebensunterhalt verwenden zu können. Daneben hat es wohl auch solche Liquidationen gegeben, die auf Befürchtungen zurückzuführen waren, die aus schlechtem Gerede von Allzuängstlichen und auch von gewissen interessierten Kreisen herumgeboten wurden. Auch der steigende Leerwohnungsstand in der Stadt Zürich hat natürlich mit dazu beigetragen, vielen Mietern den Entschluss zum Wechseln einer Wohnung zu erleichtern, besonders denen, die in der Zeit der Wohnungsnot eben mehr aus Not als aus freier Entschliessung in einer Genossenschaft eine Wohnung mieteten. Eine sehr empfindliche Konkurrenz ist den Genossenschaften noch dadurch entstanden, dass während langer Zeit viele Liegenschaften auf Zwangsversteigerungen kamen, wobei sehr oft gute Objekte zum Betrage der ersten Hypotheken versteigert wurden. Die neuen Besitzer hatten es dann sehr leicht, in den nun stark abgeschriebenen Liegenschaften die Mieten ganz merklich zu reduzieren und damit neue Mieter zu gewinnen für Wohnungen, die oft lange leergestanden hatten, weil sie vorher zu teuer waren. Diese Neuvermietungen sind oft zu Lasten der Baugenossenschaften gegangen.

Diese vermehrten Mieterwechsel brachten natürlicherweise sehr grosse Kündigungen von Anteilscheinen mit sich. Bei der Neuvermietung konnte aber wohl in den wenigsten Fällen das gekündete Kapital vom neuen Mieter wieder aufgebracht werden. In manchen Fällen – und oft vielleicht doch etwas zu früh – ist man dann dazu übergegangen, Wohnungen ganz ohne Beteiligung wieder zu vermieten. Leider hat diese Vermietungsart, die den bis-

herigen genossenschaftlichen Grundsatz durchbrach, sich schnell eingebürgert. Nicht zuletzt deswegen, weil die Interessenten von Wohnungen sich immer auf das Beispiel anderer Genossenschaften beriefen. So ist in den meisten Fällen dann eben von zwei Übeln das anscheinend kleinere gewählt worden.

Wären der zürcherischen Baugenossenschaftsbewegung noch einige Jahre ruhiger Entwicklung beschieden gewesen, so hätten sich wohl die meisten durch Amortisationen und Anlage von Reserven finanziell so stärken können, dass die Beteiligungsquoten nach und nach namhaft hätten herabgesetzt werden können und dass der Wegzug von alten Mietern mit relativ hohen Einlagen keine wesentlichen Nachwirkungen hätte haben müssen. Die Genossenschaften wären durch die Äufnung ihres Sozialkapitals in ihren Dispositionen freier und unabhängiger geworden. Die Herabsetzung der Mieterbeteiligungen musste besonders bei jenen Genossenschaften erstrebenswertes Ziel sein, die in den Jahren gebaut hatten, da die Stadt Zürich mit ihren Belehnungen auf II. Hypotheken noch nicht bis auf 94 % der Anlagesumme gegangen war. Es gibt darum noch Genossenschaften, die 15 und mehr Prozente an Eigenkapital in einem Teil ihrer Wohnkolonien investiert haben. Für diese ist die Erhaltung bzw. die Wiedereinbringung von gekündetem und ausbezahltem und die Äufnung von anderem Sozialkapital ein besonders wichtiger Punkt in der jetzigen Zeit.

Es ist eine sicher unbestreitbare Tatsache, dass die eingangs beschriebenen Massnahmen sehr bald für alle Genossenschaften von sehr spürbaren Folgen gewesen sind. Das hat sich bei Neuvermietungen mit grosser Deutlichkeit gezeigt. Ich sage ausdrücklich für alle Genossenschaften, auch für jene, die sich bis heute diesem Vorgehen noch nicht angeschlossen haben. Es ergab sich daraus, dass, ob wir wollen oder nicht, sich in der Öffentlichkeit eine Schicksalsgemeinschaft herausgebildet hat. Es hat sich gezeigt, dass bei den Baugenossenschaften die öffentliche Beurteilung von den stärksten negativen Massnahmen einzelner Genossenschaften ausserordentlich abhängt. Wenn in der Privatwirtschaft irgendein Geschäft schief geht, so hat das in der Regel für andere, ausser sie seien unmittelbar daran beteiligt, kaum irgendwelche Folgen. Tritt Ähnliches aber bei einer Genossenschaft ein, so hat das erwiesenermassen immer etwelche Folgen auch für die andern Genossenschaften. Wird nur über eine Baugenossenschaft Nachteiliges ausgestreut oder trifft eine vielleicht notgedrungen für ihre Mitglieder erschwerende Disposition oder tritt Gleiches ein wie im Beispiel mit dem privatwirtschaftlichen Betrieb, so hat das, wie die Erfahrung der letzten Jahre deutlich zeigt, immer etwelche ungünstige Folgen in der Beurteilung auch der andern Genossenschaften. Bekanntlich haben die Menschen im allgemeinen für ungünstige Beurteilungen ein viel geneigteres Ohr als für das Positive. Eine öffentliche Sache, die Vertrauen geniesst, besitzt ein ganz gewaltiges Kapital. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind nun in den letzten Jahren in starkem Masse Organisationen geworden, an denen die Öffentlichkeit Interesse nimmt. Vertrauensminderung ist darum ein äusserst schwerwiegender Faktor.

Über Geschehenes wollen wir hier nicht rechten. Was mir aber sehr nötig scheint, ist, dass man sich gewisser Tatsachen klar bewusst wird, um dann daraus Schlüsse für die Zukunft ziehen zu können. Ich glaube wohl kaum, dass sich Stimmen dagegen erheben werden, wenn ich die Meinung äussere, dass Mittel und Wege gesucht werden müssten, um nach Möglichkeit schädigende Folgen aus diesen oder jenen Situationen, wenn sie nicht ganz auszumerzen sind, so doch wenigstens eindämmen zu können.

Wenn nun schon die erwähnte Schicksalsgemeinschaft der Baugenossenschaften in der öffentlichen Beurteilung besteht, so scheint es mir auch gegeben, dass in unserem Verbande versucht werden muss, Fragen, die alle berühren, als gemeinsame Aufgabe zu lösen. Es wäre darum, damit befriedigende Lösungen überhaupt möglich werden, nötig, dass, wenn eine Genossenschaft vor Entscheidungen steht, die wesentliche Grundsätze des Genossenschaftswesens berühren und vor solchen, bei denen vorauszusehen ist, dass die Folgen nicht auf die eigene Genossenschaft beschränkt bleiben können, die Sache zuerst mit dem Verbande besprochen würde. Es ist dabei wohl möglich, dass für wirksame Zusammenarbeit in dieser Hinsicht unser Verband mit der Zeit eine etwas andere Struktur erhalten muss.

Und nun, was könnte wohl Erspriessliches vorgekehrt werden, um diese nachteiligen Folgen der von einigen Genossenschaften bezüglich der Anteilscheine getroffenen Vorkehrungen zu mindern? Ich gebe mich keinen Illusionen hin: die Sache ist sehr schwer, sie ist aber auch von weittragender Bedeutung für eine weitere gute Entwicklung der Genossenschaften. Es müssen darum Lösungsversuche gemacht werden, sie drängen sich gebieterisch auf. Ich gestatte mir darum, folgenden Vorschlag zur Diskussion zu stellen:

Es sollten möglichst rasch Vorarbeiten an Hand genommen werden, um im Rahmen des Verbandes eine *Bürgschafts- und Treuhandinstitution* zu schaffen. Diese Organisation müsste mit einem genügenden Grundkapital ausgestattet werden, um ihrer Aufgabe gerecht werden zu können. Wichtig wäre dabei, dass sie eine organisatorische Form erhielte, die ihr von Anfang an eine gewisse Vertrauens- und Kreditsicherheit garantierte. Dies sollte m. E. durchaus möglich sein, wenn ich daran denke, dass auch Behörden und Organisationen von grosser wirtschaftlicher Bedeutung zu der Mitgliedschaft des Verbandes zählen. Aufgabe dieser Organisation wäre nun, denjenigen Genossenschaften (Mitgliedern des Verbandes), die aus irgendwelchen Gründen in eine etwas prekäre Situation geraten sind, beizustehen zu versuchen, nachdem der Verbandsvorstand zuerst begrüsst worden wäre. Der Beistand könnte wohl am besten in der Form erfolgen, dass für Kreditbeschaffungen Bürgschaften übernommen würden. Dabei ist vor allem an die Sicherung der Auszahlung von Anteilscheinen gedacht, damit Auszahlungssperren nach Möglichkeit vermieden werden könnten. Einer solchen Bürgschaftsübernahme hätte natürlich eine eingehende Prüfung der finanziellen Situation voranzugehen, um zu vermeiden, dass die Mittel unrichtig eingesetzt werden und damit nur da geholfen würde, wo eine Hilfe ihren Zweck noch erfüllen kann.

Schon dieser knapp gehaltene Umriss der Organisation weist darauf hin, dass ein eventueller Ausbau als Revisionsinstitution für Verbandsmitglieder, ähnlich der des V. S. K. Basel, durchaus im Bereich der Möglichkeit liegt. Es ist doch damit zu rechnen, dass die eine oder andere Genossenschaft deren Dienste in Anspruch nehmen würde, da es nicht überall immer möglich ist, geeignete eigene Kontrollstellen zu erhalten. Eine solche Organisation müsste wohl einen stärkeren Zusammenhalt unter den Baugenossenschaften ergeben. Es ist wohl auch kaum zu zweifeln, dass nicht nur die Baugenossenschaften des Verbandes an dieser Organisation Interesse hätten als Nutzniesser, auch die beteiligten Behörden und andern am Wohlergehen der Genossenschaften Interessierten müssten sie begrüssen, da damit eine wesentliche Voraussetzung dafür geschaffen werden könnte, Vertrauensunterbrüche und -minderungen, die in mancher Hinsicht von äusserster Wichtigkeit sind, zu unterbinden.*

**Anmerkung der Redaktion. Die vorstehenden Ausführungen geben hoffentlich zu einer ausgiebigen Diskussion, vor allem auch über die Frage der darin angeregten Treuhandstelle, Anlass. Wir erwarten gerne weitere Äusserungen. Auch Kritik ist uns willkommen.*

Zum Heizbeginn

Der plötzliche Einbruch der kalten Witterung Ende September hat dieses Jahr etwas frühzeitig die Heizer auf den Plan gerufen.

Jedes Jahr macht man die Erfahrung, dass die Mieter in den Wohnungen mit Zentralheizung gewisse Vorschriften, die für einen reibungslosen Heizbetrieb wichtig sind, teilweise vergessen haben und nicht beachten. Es scheint uns deshalb nicht abwegig, wenn wir im folgenden kurz auf einige Punkte hinweisen, bei deren Beachtung dem Heizer und der Verwaltung mancher Ärger und den Mietern viele Reklamationen erspart werden.

Es ist selbstverständlich, dass nach Heizbeginn sofort die Vorfenster eingehängt werden müssen. Zu langes Lüften der Räume ist zu vermeiden, da sich sonst Wände und Decken stark abkühlen und als Folge davon nachher die notwendige Temperatur ungenügend erreicht wird. Am besten ist eine gründliche Durchlüftung der Wohnung am Vormittag während höchstens 15–20 Minuten. Im Laufe des Tages kann das Lüften einige Male je nach Bedarf für ganz kurze Zeit (höchstens 5–10 Minuten) wiederholt werden. Während dem Offenhalten der Fenster dürfen die Heizkörper nicht abgestellt werden, da sie sonst leicht einfrieren könnten. Bei sehr kalter Witterung sollen die Heizkörper überhaupt nie ganz abgestellt werden. Das Beheben von Gefrierschäden ist immer umständlich und sehr kostspielig, ganz abgesehen davon, dass der Heizbetrieb dadurch erheblich gestört wird. Die Mieter im Parterre und obersten Stock sind dankbar, wenn die Fenster in den Kellern und Winden, besonders nachts, zu sind. Offene Fenster im Keller und in der Winde können zu einer merkbaren Senkung der Temperatur in diesen Wohnungen führen. An schönen Tagen hat man genügend Gelegenheit, Winden und Keller für einige Stunden zu lüften. Das gleiche gilt für die Treppenhausfenster und für die Haustüren.

Mängel und Unregelmässigkeiten in der Beheizung melde man sofort in sachlicher Weise der Verwaltung oder dem Heizer. Diese sind dankbar für solche Mitteilungen, weil sie zur Feststellung von Fehlern in der Anlage beitragen.

Zum Schlusse möchten wir noch darauf hinweisen, dass es nicht möglich ist, den persönlichen Bedürfnissen jedes einzelnen Mieters Rechnung zu tragen, wenn viele Wohnungen von einer Stelle aus beheizt werden. Wenn der eine zu kalt hat und der andere bei der gleichen Temperatur schwitzt, liegt das nicht an der Heizung und am Heizer, sondern an den Betreffenden selber. Der Mieter hat hier die Möglichkeit, zu regulieren. Derjenige, dem es zu warm ist, dreht den Heizkörper etwas ab; der andere, der friert, zieht sich etwas wärmer an.

Durch die Beachtung der verschiedenen Vorschriften erspart sich der Mieter nicht nur Reklamationen, Ärger und oft auch Streit mit seinen Hausgenossen, sondern auch Geld, denn er ist es letzten Endes, der die Kohlen zahlen muss, welche bei unrichtigem Verhalten zuviel verbrannt werden. H. S.

Regiearbeit – eine Aufgabe

Von A. Vogt

Gewissermassen als Ergänzung zu den Ausführungen von E. Plattner über « Reparaturfragen » respektive über die Erledigung von Reparaturen in eigener Regie, sei hier gegenüber den dort aufgeführten, mehr zufälligen Beispielen oder Einzelunternehmungen, von einem Regiebetrieb, der auf eine zehnjährige Entwicklung zurückschauen kann, einiges berichtet.

Abgesehen von all den Krisen- und Tagesfragen werden es immer die folgenden zwei Hauptgründe sein, die ein Unternehmen veranlassen, einen Regiebetrieb zu führen:

Erstens das Vorkommen immer wiederkehrender gleichartiger Aufgaben, deren Erledigung man auf Grund bestimmter Erfahrungen unter ganz besondern Bedingungen durchführen will.

Zweitens der Wille, bei der Durchführung dieser Arbeiten den Unternehmerprofit auszuschalten, oder, anders gesagt, bei der Durchführung solcher Arbeiten nach kaufmännischen Grundsätzen den Gewinn dem eigenen Geschäfte zuzuführen.

Hat z. B. eine Baugenossenschaft 300 Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit 1000 Wohn- und Schlafzimmern und müssen solche Zimmer nach etwa zehn