

Die Vorstandsentschädigungen

Autor(en): **Kunz, Gregor**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102679>

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.

Die Vorstandsentschädigungen

Einen neuralgischen Punkt im Leben der Wohngenossenschaft, besonders einer neuen, noch nicht traditionsgefestigten, bilden die Vorstandsentschädigungen. Sollen die Vorstandsmitglieder nicht — nach dem Prinzip ehrenamtlicher Tätigkeit wie in einem Verein — gratis arbeiten, also genossenschaftlichen Geist zeigen? Haben die Vorstandsleute nicht auch ein günstiges Logis in der Genossenschaft? (Die ändern, ohne Arbeitsleistung, übrigens auch!) So tönt es oft in einer bewegten Generalversammlung, das Lied vom genossenschaftlichen Geiste, besonders aber von seiten von Leuten, die ihrerseits leider aus Zeitmangel nicht zur Annahme eines Amtes zu bewegen sind. Oder soll nicht auch beim Vorstand gelten: jede Arbeit ist ihres Lohnes wert? Aber welchen Lohnes? Soll nach Stunden bezahlt werden? Da käme der geschickte Leiter schlecht weg, und der am Anfang oft noch schwerfällige Apparat würde überzahlt. Die gerechte Abwägung der Entschädigung wird nicht leichter, wenn man bedenkt, daß menschliche Schwäche, in besten Treuen, dazu neigt, die eigene Arbeit in der Bedeutung zu überschätzen, die unbekannte anderer zu gering zu achten. Man sieht: ein komplexes, stacheliges Problem.

Alte, traditionsgefestigte Genossenschaften sind über diese Schwierigkeiten hinweg. Dort hat sich eine Praxis gebildet, an die sich Vorstand und Generalversammlung halten. Gemessen an der Arbeitsleistung, ist die Bezahlung bei älteren Genossenschaften meist recht schwach. Indessen verlangt eine gesunde Entwicklung — das zeigt die Erfahrung deutlich —, daß das Vorstandshonorar etwas knapp sein muß. Es darf kein finanzieller Vorteil sein, es muß auch noch ein Opfer bleiben, im Vorstand zu arbeiten. So melden sich die echten Genossenschaftler, anders aber entbrennt ein häßlicher Kampf um die Sessel wegen des Mammons. Trotz schwacher Bezahlung finden sich immer wieder die Mannen, die aus Freude zur Sache ihre Zeit opfern — ein gutes Zeichen für das Genossenschaftswesen. Die Erfahrung lehrt aber auch, daß Unterzahlung, nur «ehrenamtliche» Tätigkeit, die Genossenschaft teuer zu stehen kommt. Solche Anträge auf Gratisarbeit entspringen meist demagogischen Motiven. Der Anfangselan erlahmt, wenn man einmal die Größe der übernommenen Arbeit überblickt. Es ist eine Zumutung seitens jener, die nichts für die Genossenschaft tun und doch die gleichen Vorteile genießen, für gute treue Arbeit nichts oder fast nichts zahlen zu wollen. Man verwechsle eben solche Vorstandstätigkeit, die oft täglichen, stundenlangen Einsatz verlangt, nicht mit gelegentlichen Vereinsarbeiten.

Erleichtert ist das Problem dort, wo das Detail der Arbeit von einer *angestellten Verwaltung* besorgt wird, wie zum Beispiel bei den Zürcher Genossenschaften. In Zürich wurde auch die neue Bautätigkeit von den alten erfahrenen Genossenschaften übernommen. In Basel haben nur wenige Altgenossenschaften neue Projekte verwirklicht, ja neue Genossenschaften wollten oft nur ein einzelnes Projekt übernehmen, aber keine weiteren Etappen, alles aus Furcht, früher oder später den Ausgleich für spätere teurere Bauten mittragen zu müssen. Der Basler ist individualistischer, kritischer und vielleicht auch weniger wagemutig (er würde sagen weniger waghalsig), und so haben wir denn in Basel eine sehr große Zahl neuer Genossenschaften mit durchschnittlich kleinerem Bauvolumen als in Zürich.

Über die Vor- und Nachteile zu reden, ist hier nicht der Ort. Die Verwaltung einer kleinen Genossenschaft kann un-

ter Umständen weniger wirtschaftlich sein als diejenige einer größeren Genossenschaft. Solche mit mehreren hundert Wohnungen, wie in Zürich, kommen nicht darum herum, Leute für die Verwaltung fest anzustellen. Damit wird dem Vorstand die aufreibende und zeitraubende Kleinarbeit abgenommen. Er kann sich im wesentlichen mit der eigentlichen Leitung, den größeren Linien, abgeben. Gewiß bleibt ihm noch ein *schönes Maß Arbeit*, das mit bloßer Vereinstätigkeit nicht zu vergleichen ist und ebenfalls nicht ohne Entschädigung übernommen werden kann. Aber seine Entschädigung, gemessen an den Gesamteinnahmen, fällt nicht mehr so ins Gewicht. Anders bei den kleineren Basler Genossenschaften. Dort erledigt der Vorstand in der Regel auch die Kleinarbeit. Gelegentlich wird von außerhalb des Vorstandes ein Buchhalter mit einer festen Entschädigung zugezogen. Da und dort gibt es «Verwalter». Meist haben sie sich nur mit den Reparaturen und der Kontrolle zu befassen, ja sogar oft Kleinkorrekturen und Unterhalt selbst zu übernehmen. Nur in ganz wenigen Fällen gibt es einen fest angestellten Verwalter, welcher auch die Schreibarbeiten, Verhandlungen usw. besorgt.

Was ist nun als «*Vorstandsentschädigung*» angemessen? Private Hausverwalter haben für ihre Verwaltungsarbeit, mit Einschluß der Arbeitsvergebung, in der Regel 5 Prozent der Mieteinnahmen. Dazu kommen freilich noch meist die effektiven Auslagen und einige Franken für einen «Waschhauskontrollleur» im Hause, der auch das Auge des Verwalters ist.

Das zuständige Bundesamt bewilligt in seinen Kalkulationen für die Schätzung der Mietzinse nur 3 Prozent. Rationell geführte Zürcher Genossenschaften mit eigenem Personal und nur ganz geringer Vorstandsentschädigung bestätigen, daß 3 Prozent nirgends hinreichen.

Der Basler Verband hat für seine Mitglieder eine (unverbindliche) Wegleitung erlassen, nach welcher für die Vorstandstätigkeit gestaffelt 3 bis 1,8 Prozent der Mietzinse ausgesetzt werden (3 Prozent bei den ganz kleinen Genossenschaften, etwa 1,8 Prozent für Genossenschaften mit Fr. 300 000.— Mietzinseinnahmen pro Jahr). Dazu kommt ein weiterer Ansatz von $\frac{1}{2}$ bis 1 Prozent für die eigentliche Verwaltertätigkeit.

Es hat sich gezeigt, daß diese Ansätze (namentlich bei größeren Genossenschaften) nicht genügen. Die Degression ist zu stark. So stark sinkt der Arbeitsaufwand pro Mieter nicht bei steigender Wohnungszahl.

Derzeit steht in Basel ein *neues Reglement* in Arbeit. Es ist vorgesehen, nicht mehr von der Höhe der Mietzinseinnahmen, sondern von der Wohnungszahl auszugehen. Die Erfahrung lehrt nämlich, daß die Arbeit pro Wohnung ungefähr die gleiche ist. Das neue Logis braucht zwar weniger Reparaturen, dafür mehr Sorge für die reichere maschinelle Installation. Warum soll dann die Arbeit für das ohnehin schon teurere, moderne Logis besser honoriert sein als für das ältere, billigere mit seinen Reparaturen? Zürich (in einem für subventionierte Genossenschaften verbindlichen Stadtrats-erlaß) und Basel (in seiner freiwilligen Wegleitung) haben vorgesehen, daß die Mietpreise von neuen Wohnungen für die Berechnung der Vorstandsentschädigungen angemessen zu senken seien, damit der Ansatz nicht ab zu hohen Preisen berechnet wird. Dieser Umweg wird dann nicht mehr nötig sein, wenn pro Wohnung ein festes Entgelt bezahlt wird. Dagegen dürfte es sich empfehlen, den Ansatz pro Wohnung

nach Koloniegroße leicht zu stufen, zum Ausgleich der Mehrarbeit bei kleineren Genossenschaften.

Unklarheit herrscht oft über die *Buchung* der Aufwendungen für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, die durch Vorstandsmitglieder und «Verwalter» geleistet werden. Wo solche Arbeiten von den Chargierten erledigt werden, wo also der (teurere) fremde Handwerker durch den billigeren aus den eigenen Reihen ersetzt wird, gehört dieser Aufwand dem Unterhalt belastet, nicht der Verwaltung. Wo, was in Basel häufig ist, der Verwalter sowohl die Kontrolle als auch Reparaturen besorgt, ist richtigerweise also die an ihn bezahlte Entschädigung angemessen aufzuteilen. Desgleichen scheint mir, daß, wenn die Vorstandsmitglieder die gesamte eigentliche Verwaltertätigkeit, das Detail der Aufsicht, der Kon-

trolle, der Arbeitsvergebung usw. unter sich aufgeteilt haben, sie über das obgenannte eigentliche Vorstandshonorar hinaus zusätzlich mindestens noch einen Teil der oben zusätzlich vorbehaltenen Verwalterentschädigung beanspruchen dürfen.

Wie dann der Vorstand unter sich aufteilen soll, sollte am besten ihm selbst überlassen bleiben. Im Streitfalle möge er sich zum Beispiel an die Rekurskommission oder an den Verband zur Schlichtung wenden. Regel muß sein, daß Umfang und Bedeutung der geleisteten Arbeit, nicht einfach der Chargengrad, den Anteil bestimmen. Die Arbeitsaufteilung in den einzelnen Vorständen ist derart verschieden, daß der Basler Verbandsvorstand es je länger je weniger wagt, in dieser Hinsicht Leitsätze zu empfehlen — obschon er gerade in dieser Richtung besonders oft befragt wird.

Gregor Kunz

Sektion Zürich – Generalversammlung vom 3. April 1954

Die ordentliche Generalversammlung der Sektion Zürich vom 3. April 1954 in den «Kaufleuten» war von rund hundert Delegierten der angeschlossenen Baugenossenschaften besucht. Die statutarischen Geschäfte waren unter der initiativen Leitung des Präsidenten E. Stutz bald erledigt. Nach der Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung wurde an Stelle des zurückgetretenen Genossenschafters E. Egger (Baugenossenschaft an der Reppisch, Dietikon), dessen Mitarbeit vom Vorsitzenden verdankt wurde, als neues Vorstandsmitglied Gottfried Balsiger, Präsident der Baugenossenschaft Lägern (Wettingen), gewählt.

In einem kurzen Referat nahm Nationalrat P. Steinmann (Baugenossenschaft ABZ) kritisch Stellung zur neuesten Verteuerung der Lebenshaltungskosten. Besonders einschneidend würde sich für die berufstätige Bevölkerung die von den privaten Hauseigentümern beim Bundesrat nachgesuchte Erhöhung der Mietzinse der Altwohnungen um weitere 10 Prozent auswirken. Der Leerwohnungsstand ist nach den Statistischen Mitteilungen des BIGA in den größeren Ortschaften und Städten immer noch gänzlich ungenügend, teilweise sogar wiederum geringer als vor einem Jahre. Auch sind die Kosten der Lebenshaltung seit der letzten Mietpreiserhöhung im Jahre 1950 nicht gesunken, sondern weiterhin nahezu 10 Prozent gestiegen. Andererseits ist der private Hausbesitz nicht in einer Notlage. Die Senkung des Hypothekarzinsfußes hat ihm gegenüber den Vorkriegsjahren wesentliche Einsparungen ermöglicht. Zudem sind die Verluste durch vorübergehenden Leerstand der Wohnungen heute bedeutend niedriger als in den dreißiger Jahren. Die angekündigte Mietpreiserhöhung geht auch die Wohnbaugenossenschaften an. Als Selbsthilfeorganisationen sind sie solidarisch mit allen Mietern verbunden. Nach diesen einleitenden Feststellungen genehmigte die Generalversammlung mit Akklamation folgende

Entschliebung

«Die Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vom 3. April 1954 hat mit Erstaunen davon Kenntnis genommen, daß die Privathausmeister erneut eine Mietzinserhöhung für das Jahr 1954 fordern. Ferner davon, daß offenbar beim Bundesrat die Absicht besteht, dieser Forderung zu entsprechen.

Die Delegiertenversammlung ersucht den Bundesrat dringend, diesem neuen Begehren des privaten Haus-

besitzes seine Zustimmung nicht zu geben. Der Mangel an billigen Wohnungen in allen großen Orten und Städten und die dadurch hervorgerufene Notlage von Tausenden von Familien, aber auch die heutigen hohen Lebenskosten verbieten eine neue Steigerung der Wohnungskosten für die lohnarbeitende Bevölkerung.

Die Delegiertenversammlung gibt der Meinung Ausdruck, daß eine neue Erhöhung der Mietzinse für Vorkriegswohnungen um nochmals 10 Prozent nicht ohne soziale Härten und Störungen der Wirtschaft durchgeführt werden könnte. Darauf folgende Lohnkämpfe müßten unweigerlich soziale Spannungen hervorrufen, die heute noch hohen Baukosten weiter steigern und so die Erstellung neuer Wohnungen wieder wesentlich verteuern.»

Im Anschluß an die Generalversammlung hielt *Stadtbaumeister A. H. Steiner, Zürich*, einen hochinteressanten und instruktiven Lichtbildervortrag über das Thema

«Der Wohnungsbau und die Freiflächen»

Einleitend stellte der Referent dieses wichtige städtebauliche Problem in den größeren Rahmen der Stadtplanung. Wohnungsbau und Freiflächen sind aufs engste mit dem gesamten Organismus einer Stadt verknüpft. Ihre Schaffung in einem abgewogenen Verhältnis stellt praktisch außerordentlich große Schwierigkeiten, trotz städtebaulichen Programmen und überzeugenden Theorien. Die Möglichkeiten der Verwirklichung sind beschränkt und das städtebauliche Werkzeug primitiv, durchflochten von Kompromissen, juristischen Streitigkeiten und unserer kulturellen Unsicherheit. Der heutige Städtebauer setzt sich zur Wehr gegen eine Entwicklung, wie sie uns das 19. Jahrhundert gebracht hat. Wenn auch wirtschaftliche Gesichtspunkte eine Planung selbstverständlich beeinflussen müssen, so dürften sie doch nur im Rahmen einer Synthese, die dem Menschen der Großstadt ein würdiges Dasein sichert, zur Entwicklung kommen. Es gibt in diesem Sinne auch eine geistige Rendite. Die Schattenseiten von konzentrierten Menschenansammlungen in den großen Städten müssen berücksichtigt werden. Dies ist nur durch die Erarbeitung neuzeitlicher gesetzlicher Grundlagen möglich, die gleichzeitig vom Willen zur Qualität begleitet sein müssen. Die bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Städtebau gehen in ihren Anfängen auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Seither sucht man sich schrittweise einen Weg zu einer