

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 32 (1957)
Heft: 4

Rubrik: Die Seite des Genossenschafters

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

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

äußerste angespannten Konjunkturlage tun könnte. Sollte der Hypothekarsatz von einer Zinsfußerhöhung erfaßt werden, so wären die damit verbundenen kostenmäßigen Nachteile geringer als jene Nachteile, die aus einer Marktverflüssigung und einer daraus resultierenden Beschleunigung der Preis-Lohn-Spirale mit Bestimmtheit entstehen würden.»

Das Direktorium glaubt zwar nicht, «daß sich eine Hypothekarsatzerhöhung rasch auf den gesamten Altbestand an Hypotheken ausdehnen und verallgemeinern würde. Viele Banken, vor allem die Kantonalbanken, dürften auch bei etwas teureren Fremdgeldern nicht sofort in die Zwangslage kommen, die Hypothekarsätze mit einem Schlage hinaufsetzen zu müssen. Das war auch 1948 nicht der Fall, als eine Großzahl von Banken, darunter auch etwa ein Dutzend Kantonalbanken, ihren Hypothekarsatz vorübergehend von 3½ auf 3¾ Prozent gehoben hatten. Eher wäre mit einer langsamen Entwicklung zu rechnen, während die Teuerung aus Gründen der Überexpansion, wenn man nichts gegen sie unternimmt, wenn man ihr freien Lauf läßt und sie sogar durch eine Politik der Marktverflüssigung noch steigert, rasche Fortschritte machen würde.

Hinsichtlich der Zinsfußgestaltung bestehen Möglichkeiten, einer zu abrupten und zu starken Satzverteuerung entgegen-

zuwirken. Lockerungsmaßnahmen in der Sterilisierungspolitik sollen nicht a priori ausgeschlossen sein.»

Auch wir wollen nicht der zurückgebundenen Spekulation wieder Tür und Tor öffnen. Bestimmt gibt es aber für die Eindämmung einer gewissenlosen Spekulation andere Wege als den einer allgemeinen Zinsfußerhöhung, die auch dadurch nicht schmackhafter wird, daß sie sich auf die Hypothekarzinsie vielleicht nicht gleich auf den gesamten Altbestand an Hypotheken auswirkt. Anregungen dafür hat der Bundesrat bereits erhalten, und sie dürften auch der Schweizerischen Nationalbank zur Kenntnis gelangt sein. Einer Beschleunigung der Preis-Lohn-Spirale kann man nicht wirksam entgegen-treten, indem man die Mietzinse hinauftreibt.

Das wenigste, was man von den «Lenkern» unserer Wirtschaft erwarten darf, ist die Aufhebung der Sterilisierungspolitik, die zur Stützung der Zinsfüße nicht mehr nötig ist. Die Zinsfüße sollen nicht nur «stabilisiert» werden, wenn sie sinkende Tendenz haben, sondern auch dann, wenn sie im Begriffe sind, zu steigen.

Ein Festhalten an den seit Jahren bestehenden Zinsfüßen erscheint uns um so richtiger, als zu erwarten ist, daß die gegenwärtige Verknappung auf dem Kapitalmarkt nicht sehr lange dauern wird. Gts.

DIE SEITE DES GENOSSENSCHAFTERS

Gemeinnützigkeit bei Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz

Im Sinne des Steuerrechts sind die Genossenschaften nicht gemeinnützig. Wo das Steuergesetz eines Kantons eine Befreiung von Steuern oder eine Ermäßigung der Gebühren für gemeinnützige Organisationen vorsieht, können sich die Genossenschaften nicht auf die entsprechenden Bestimmungen berufen, um eine Steuer- oder Gebührenbegünstigung zu erhalten. Von einer gemeinnützigen Organisation wird verlangt, daß ihre Mitglieder ein Opfer für einen gemeinnützigen Zweck, worunter in der Hauptsache die Erfüllung charitativer und kultureller Aufgaben verstanden wird, bringen. Die Genossenschaft bezweckt aber — nach dem Obligationenrecht — in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder. Das schließt allerdings nicht aus, daß bei sehr vielen Bau- und Wohngenossenschaften Personen die Mitgliedschaft erwerben oder sich kräftig als Vorstandsmitglieder betätigen, nur um die Genossenschaft in der Erfüllung ihrer Aufgabe zu unterstützen, weil sie damit die Wohlfahrt jener Bevölkerungskreise, die auf die Genossenschaften angewiesen sind, heben wollen.

Für das Prädikat «gemeinnützig» werden jedoch im allgemeinen andere Maßstäbe angelegt als beim Steuerrecht. Vor allem wird eine Aufgabe, die der Öffentlichkeit zufällt, als gemeinnützig angesehen. Manche solcher Aufgaben lassen sich auf privater Grundlage — vor allem durch die Genossenschaften — mit oder ohne Unterstützung durch den Staat vorteilhafter lösen. Dies gilt besonders für den sozialen Wohnungsbau. Aufgabe des Staates ist es, Obdachlosigkeit zu beseitigen

oder zu verhindern und für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. In England ist festgestellt worden, daß die Bewohnerschaft der Quartiere mit schlechten Wohnverhältnissen den Staat viel stärker finanziell belasten als gute Wohnviertel. Vorbeugen ist billiger als heilen. Wohnungsnot und schlechte Wohnverhältnisse untergraben den guten Geist der Zusammenarbeit in Gesellschaft und Staat. In vielen Ländern wird darum der soziale Wohnungsbau — nicht nur seine Förderung — als eine der wichtigsten Aufgaben des Staates angesehen. In der Schweiz, in der sich die Bau- und Wohngenossenschaften seit langem bewährt haben, beschränkte man sich darauf, im kommunalen Wohnungsbau Wohnungen für jenen beschränkten Kreis der Bevölkerung, dem aus finanziellen oder anderen Gründen auf genossenschaftlichem Weg nicht geholfen werden kann, zu erstellen. Im übrigen wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau staatlich gefördert.

Die Genossenschaften nahmen dem Staat eine Aufgabe ab. Andererseits mischte sich der Staat da, wo er Beiträge oder Darlehen gewährte, in die Angelegenheiten der Genossenschaften ein. Den Genossenschaften wurde für die subventionierten Wohnungen eine Reihe von Vorschriften über die Vermietung in bezug auf die Auswahl der Mieter und die Höhe der Mietzinse auferlegt. Dazu kam, daß die Behörden auch Vorschriften über die Rechnungsführung und Rechnungsablegung machten und die Geschäfte der Genossenschaften durch Vertreter in den Vorständen kontrollieren ließen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau wurde so zu einer Art öffentlichem Dienst. Vor den Genossenschaften stand nicht mehr die Aufgabe, für ihre Mitglieder Wohnungen zu erstellen, sondern gegen die Wohnungsnot allgemein zu kämpfen und Wohnungen für Familien zu beschaffen, die auf dem Wohnungsmarkt keine ihren Verhältnissen angepaßte Wohnung finden können und die erst dann bestimmt werden, wenn die Wohnungen bald bezugsbereit sind.

Während früher die meisten Genossenschaften von den Interessenten nicht nur eine Anmeldung, sondern eine Beitritts-

erklärung und die Übernahme von Genossenschaftsanteilen verlangten und bei der Vermietung neuer oder frei werdender Wohnungen dem älteren Mitglied den Vorzug gaben, empfehlen jetzt immer mehr Genossenschaften, den Beitritt erst dann zu geben, wenn eine Wohnung zugewiesen werden kann. Für den Beitritt zu einer Genossenschaft ist meist nicht mehr maßgebend, daß man genossenschaftliches Wohnen vorzieht — seine Vorteile werden vielen Genossenschaftern erst später bewußt —, sondern einfach die Tatsache, daß man bei privaten Vermietern keine Wohnung findet.

Die Vorschriften für die Vermietung bei subventionierten Wohnungen führen leider auch dazu, daß Genossenschafter ihre Wohnung und damit auch die Genossenschaft verlassen müssen.

Der Zweck der Genossenschaft ist deshalb immer weniger darauf gerichtet, den Mitgliedern Wohnungen zu beschaffen, sondern die Wohnungsprobleme ganzer Bevölkerungskreise zu lösen. Dadurch wird sie zu einem Unternehmen mit gemeinnützigem Charakter, vorausgesetzt, daß bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Für die Beurteilung des Gemeinnützigkeitscharakters einer Bau- und Wohngenossenschaft stellte der Zentralvorstand unseres Verbandes im Februar 1944 Richtlinien auf, die auch von den Behörden übernommen wurden.

Danach sind Merkmale der Gemeinnützigkeit bei einer Bau- und Wohngenossenschaft:

1. Wille, allen Kreisen der Bevölkerung, ohne Unterschied der Weltanschauung, zu dienen.
2. Abgabe der Wohnungen zum Selbstkostenpreis.
3. Die Bauten sollen der Spekulation entzogen werden.
4. Abgabe der Wohnungen nur an Mitglieder.
5. Schutz der Mitglieder gegen ungerechtfertigte Kündigung.
6. Keine ungebührliche Erschwerung durch zu hohe Beteiligung am Anteilkapital.
7. Funktionen ehrenamtlich oder gegen bescheidene Entschädigung.
8. Ausschluß der Beteiligung der Unternehmer, Handwerker und Lieferanten an der Finanzierung.
9. Keine oder bescheidene Verzinsung des Anteilkapitals.
10. Keine Verteilung des Vermögens an die Genossenschafter bei der Auflösung.

Als gemeinnützig sind alle Bau- und Wohngenossenschaften zu betrachten, die diese Richtlinien befolgen, auch wenn sie dies weder in ihrer Bezeichnung noch im Text der Statuten ausdrücklich erwähnen.

Aus dem Brief eines Mieters an seine Genossenschaft

Letzthin war Versammlung der neuen Mieter von der Weberstraße. Leider war es mir nicht möglich, dabei zu sein, da ich wieder einmal mehr im Sanatorium bin. Meine Frau war dafür dort. Sie hat mir geschrieben, was los war und was gesprochen wurde. Sie fand, daß zu wenige der Einladung gefolgt waren in Anbetracht der Angelegenheit. Leider ist es manchmal so, daß Leute für gebratene Tauben, die ihnen wahrlich ins Maul fliegen, nicht einmal dankbar sind.

Wenn ich hingegen den langen Weg von damals bis heute betrachte, so kann ich nichts als große Ehrfurcht für die Mühe und Arbeit empfinden, die bis heute vollbracht wurde. Damals,

als die *Selbsthilfe* hinter dem Schwimmbad gebaut wurde, sah man es als Wunder an, daß es möglich geworden war, im Zusammenschluß der Arbeiter wirklich schöne und für das Arbeiterbudget tragbare Einfamilienhäuser bauen zu können. Und heute?

Heute wohne ich nun selbst in einer Genossenschaftswohnung. Und wenn ich an meine Wohnung daheim denke, so tut's mir weh, jetzt nicht darin wohnen zu können. Aber andererseits bin ich froh, meine Frau und meinen Bub in dieser schönen und in jeder Beziehung zweckmäßigen Wohnung zu wissen.

Als ich das letzte Mal zur Kur war, wohnte ich in einem Altstadthinterhaus, das zum Abbruch reif ist. Zwei- bis dreimal mußte ich damals im «Sani» in der Zeitung vom Baugespann Kenntnis nehmen und wußte nie, wann für die Frau daheim der Auszugstermin festgesetzt wird. Nun, ich kam dann noch vorher nach Hause, und heute wohnen wir an der Weberstraße, in einer Genossenschaftswohnung. Was wir kaum zu hoffen wagten, ging in Erfüllung. — Heute drückt mich nicht mehr die große Sorge, wie lange hat meine Familie ein Dach über dem Kopf? Meine Lieben wohnen nun in einem gesunden und sicheren Heim. Wir haben einen Zins, der gerade heute in meiner Kurzeit stets tragbar bleibt. Einen Hausmeister, der mit uns verbunden bleibt, solange wir wahre Genossenschafter sind.

Wenn ich früher ein grundsätzlicher Verfechter der Genossenschaft war, so bin ich heute dazu noch ein dankbarer geworden. Es gibt keine Worte, die irgendwie genügen, diese Dankbarkeit auszudrücken. Vermutlich kann man dies nur mit Treue und Gegenleistung klar zum Ausdruck bringen. Und daran soll es mir nicht fehlen.

E. M.

PRAHA TSCHECHOSLOWAKEI
Vom 1. bis 15. Mai 1957
**Ausstellung
für Wohnkomfort
und Bekleidung**



Eine große Schau tschechoslowakischer Bekleidungs- und Möbeltextilien, Schuhe, Modeergänzungen, Kunstgegenstände, Möbel und aller Wohnungsergänzungen

Nutzen Sie den günstigen Wechselkurs zum Besuch der Ausstellung und der Tschechoslowakei