Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 10

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: 19.07.2025

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

ORGANISATION

Demokratie in Genossenschaften

Rund ein Sechstel der dem SVW angeschlossenen Genossenschaften – 121 an der Zahl – verfügen über mehr als 200 Wohnungen. 20 Mitglieder vermieten sogar mehr als 1000 Wohnungen.

Die Grösse einer Wohnbaugenossenschaft kann in Widerspruch treten zur Genossenschaftsidee: Einst gegründet als kleine Selbsthilfeorganisationen wurden etliche Genossenschaften zu anonymen Immobilienunternehmen mit einem professionellen und personalintensiven Verwaltungsapparat. Die einzelnen Siedlungen sind dabei zum Teil über ganze Städte oder sogar Regionen verteilt. Die soziale Integration in grösseren Siedlungen nimmt ab. Die zunehmende Grösse der Einheiten lässt den Glauben des Mitglieds an die Beeinflussungsmöglichkeit durch die eigene Stimme mehr und mehr schwinden. Als Folge davon tritt für viele die Rolle des aktiven Genossenschaftsmitglieds immer mehr in den Hintergrund zugunsten einer – manchmal rein konsumorientierten – Mietermentalität.

Minderheit dominiert Mehrheit

Wen wundert's, dass der Aufmarsch an der jährlichen Generalversammlung von Mal zu Mal bescheidener wird? Eine Beteiligung von 10% oder weniger ist keine Seltenheit mehr. Als eine unerwünschte Folge dieser Entwicklung muss die Dominanz einer (aktiven) Minderheit über die (passive) Mehrheit betrachtet werden. Ein Beispiel: Ein dringendes und berechtigtes Renovations- oder Umbauprojekt kann in einer grossen Genossenschaft durch die Mieter der betroffenen Siedlung mit Leichtigkeit zu Fall gebracht werden. Diese brauchen lediglich einen entsprechenden Ablehnungsantrag zu stellen und geschlossen an der GV zu erscheinen, um die Stimmung in der Diskussion endgültig zum Kippen zu bringen und das Projekt in der Abstimmung schliesslich zu «bodigen». Nicht selten bilden solche Vorgänge den Auftakt zu eigentlichen Führungskrisen. Aktuelle Anschauungsbeispiele gibt es genug.

Dieses Phänomen, im Staatswesen als «Betroffenheitsdemokratie» seit längerem bekannt, passt schlecht zur ursprünglichen Idee der Wohnbaugenossenschaften. Ihre Mitglieder profitieren nämlich – zum Beispiel im Vergleich mit Mitgliedern von Konsumgenossenschaften – in ausgeprägtem Mass von der Tätigkeit ihrer Genossenschaft und hätten eigentlich allen Grund, das Solidaritätsprinzip auch in harten Zeiten hochzuhalten.

Auf der anderen Seite leuchtet ein, dass eine – an sich gewünschte – hohe Beteiligung an der GV ebenfalls keine Abhilfe schafft: Bekanntlich ist in Versammlungen mit Hunderten oder gar Tausenden von Mitgliedern eine echte Willensbildung praktisch unmöglich. Die Gefahr von missbräuchlichen Manövern einer Minderheit oder der Bildung eines allmächtigen Vorstandes besteht jedenfalls auch hier.

Ein möglicher Weg zu mehr Demokratie in Genossenschaften führt über die Organisation:

Die Delegiertenversammlung

Das Obligationenrecht sieht in Artikel 892 vor, dass Genossenschaften, die mehr als 300 Mitglieder zählen, durch ihre Statuten die Befugnisse der Generalversammlung (GV) ganz oder zum Teil einer Delegiertenversammlung (DV) übertragen können. Von dieser Möglichkeit wurde bis heute von Wohnbaugenossenschaften äusserst selten Gebrauch gemacht. Unter den Mitgliedern des SVW lassen sich die Genossenschaften mit DV an einer Hand abzählen. So kennt etwa die «Bau- und Wohngenossenschaft Graphis» als wohl einziges SVW-Mitglied mit landesweitem Tätigkeitsgebiet dieses Institut, und auch die Geschicke der «Genossenschaft für Wohneigentum EIWOG» in Gossau ZH werden von Delegierten bestimmt. Die Zurückhaltung anderer Genossenschaften gegenüber der DV mag einerseits davon herrühren, dass die Zulässigkeit dieser Organisationsform für «normale» Genossenschaften vielen Verantwortlichen gar nicht bewusst ist. Die DV wird im allgemeinen mit Vereinen – etwa politischen Parteien – und Genossenschaftsverbänden in Verbindung gebracht. Andererseits wird vielleicht auch befürchtet, dass die Einführung einer DV zwangsläufig Demokratieabbau und eine Entfernung der Führung von der «Basis» zur Folge hat. Dies muss jedoch nicht so sein.

DV statt GV

Das Gesetz lässt Spielraum für individuelle Organisationsformen: Die DV kann die GV vollständig ersetzen. In diesem Fall können einzelne Wahlkreise festgelegt werden, die eine bestimmte Anzahl Delegierte wählen (Mehrkreiswahl). Für Wohnbaugenossenschaften empfehlen sich die einzelnen Siedlungen als Wahlkreise, weil sie in der Regel bereits in irgendeiner Form organisiert sind (Mieterversammlung, Kolonieversammlung). Ausserdem haben Siedlungen eigene, ihrer speziellen Situation entsprechende Interessen, die sich zum Teil durchaus vom Genossenschaftsinteresse unterscheiden können. Selbstverständlich können auch mehrere Siedlungen zusammen einen Wahlkreis bilden. Die Anzahl der Delegierten, welche die einzelnen Siedlungen zu wählen haben, sollte sich aber stets nach der Zahl der Mitglieder richten, welche jenen angehören.

Für geographisch konzentrierte Genossenschaften kann auch ein «Einkreiswahlsystem» eingeführt werden.

Fortsetzung auf Seite 33

Fortsetzung von Seite 31

Das eine tun, das andere nicht lassen

Es ist aber auch möglich, die GV und die DV nebeneinander bestehen zu lassen und den beiden Organen spezifische Befugnisse zuzuweisen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass fundamentale Entscheide nach wie vor von der Gesamtheit der Mitglieder gefällt werden und wirklich nur dort die Delegierten zum Zug kommen, wo es wichtig ist, dass alle Siedlungen ihrer Stärke entsprechend repräsentiert sind.

Eigenarten der DV

In der grossen Wohnbaugenossenschaft mit abnehmender Beteiligung der einzelnen Mitglieder ist die Einführung der DV, wenn sie richtig eingesetzt wird, der Demokratisierung förderlich. Es wird damit ein Organ geschaffen, welches für jeden Entscheid Repräsentativität für die ganze Genossenschaft in Anspruch nehmen kann. Die oben beschriebene Gefahr der Dominanz von Minderheiten wird damit weitgehend gebannt. Dieser Vorteil kann auch für weniger wichtige Geschäfte genutzt werden. So kann zum Beispiel der Entscheid über Rekurse der Mitglieder gegen ihre Ausschliessung aus der Genossenschaft der DV zugewiesen werden. Damit wird eine Versachlichung erreicht und der «Volkstribunal»-Charakter des Ausschliessungsverfahrens entschärft.

Durch die relative Kleinheit des Gremiums wird auch die Qualität des Willensbildungsprozesses gefördert. Schliesslich sind Delegierte auch überdurchschnittlich informiert und motiviert, weil sie über ihre Wahl durch die Mitglieder mit einer über ihre eigene Person hinausgehenden Verantwortung betraut werden.

Andererseits besteht auch die Gefahr der Bildung einer «classe politique» innerhalb der Genossenschaft. Dieser Tendenz kann aber entgegengewirkt werden, beispielsweise durch Beibehaltung der GV oder – vor allem – durch besondere Aktivierung des genossenschaftlichen Lebens in den einzelnen Siedlungen, also den kleinen und überschaubaren Einheiten. In der Belebung der Siedlungen liegt vielleicht sogar der grösste Gewinn des DV-Systems.

Für Wohnbaugenossenschaften ab einer bestimmten Grösse ist die beschriebene Umorganisation möglicherweise eine Chance für die (Wieder-)Verwirklichung einer zu Recht vielgepriesenen Idee: Ermöglichung von selbstbestimmtem Wohnen, das sich aber eben auch als Zusammenleben versteht.

SB

Übrigens: Der SVW ist auch Organisationsberater: Tel. 01/362 42 40.

KURSE

Führungsausbildung hat begonnen

16 Geschäftsführer von Wohnbaugenossenschaften beteiligen sich in diesem Herbst an der Weiterbildung mit dem Thema «Grundlagen für die Führung einer Genossenschaft». Die dreitägige Veranstaltung wird geleitet von Marianne Roth und Hans Christen, dem Team, das in ständiger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle SVW auch die übrigen Kurse betreut. Die Führungskurse sind als Module aufgebaut und sollen laufend ausgebaut werden.

Herbstkurse

Zurzeit laufen die Anmeldefristen für die Herbstkurse. Am 25. Oktober findet im «Au Premier» des Zürcher Hauptbahnhofs ein **SVW-Gesprächsforum** mit dem Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Dr. Peter Gurtner, statt. Im ungezwungenen Gespräch sollen die Grundzüge und Ziele der Wohnbauförderung des Bundes und die Tätigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen erläutert werden. Über die **speziellen Finanzierungsinstrumente für Genossenschaften** orientiert der Kurs vom 4. November in Basel. Zur Sprache kommen sollen nebst der Geldaufnahme über grundpfandgesicherte Kredite insbesondere die EGW, die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, die Beschaffung von Anteilscheinkapital über Mittel der 2. Säule sowie die Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds. Die Veranstaltung vom 17. November über die **Liegenschaftenbewirtschaftung und Finanzplanung in der Baugenossenschaft** ist auf so grosses Interesse gestossen, dass sie leider bereits ausgebucht ist. Der letzte Kurs in diesem Jahr behandelt das **Bauen mit WEG** und wird von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BWO an ihrem neuen Sitz in Grenchen durchgeführt. Nebst der Beantwortung der wichtigsten Fragen, die in der Gesuchs- und Nutzungsphase auftauchen können, soll auch über die Stellung des WEG in einem veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld diskutiert werden. Nähere Informationen und Anmeldetalons sind auf der Geschäftsstelle des SVW (Tel. 01/362 42 40) erhältlich.

MIETRECHT

Mietzinskontrolle bei subventionierten Wohnungen

Die bereits im Septemberheft (Seite 23) erwähnte Streitfrage, wer für die Kontrolle der Mietzinse subventionierter Wohnungen zuständig ist, oder vielmehr die Unklarheit darüber, was das Mietrecht unter öffentlicher Hilfe versteht, ist zur Zeit in der Stadt Zürich von brisanter Aktualität. Mehrere Genossenschaften streiten mit ihren Mietern vor Mietgericht, Schlichtungsstelle und städtischer Exekutive darüber, ob für die Anfechtung ihrer Mietzinse die Zivilgerichte zuständig sind oder ob der verwaltungsrechtliche Weg durch die Instanzen der Stadtverwaltung einzuschlagen sei. Dabei geht es im wesentlichen um die Auslegung von Art. 253b Abs. 3 OR.

Der SVW-Rechtsdienst ist interessiert zu wissen, ob dieser Zuständigkeitsstreit auch in anderen Landesgegenden Prozessgegenstand ist. Auch bereits rechtskräftige Urteile werden gesucht. Mitteilungen werden entgegengenommen von:

SVW, Stefan Blum, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich.

SEKTIONEN

Geschäftsstelle Nordwestschweiz in neuem Domizil

Die Basler Geschäftsstelle des SVW ist über den Rhein gezügelt. Ihr neues Domizil befindet sich in einer genossenschaftlichen Überbauung in Kleinbasel. Am 11. September luden der Geschäftsleiter lic. iur. Christian Heim und seine neue Mitarbeiterin Ulrike Müllauer zu einem Eröffnungsapéro ein. Die Gelegenheit wurde von etlichen Vertreterinnen und Vertretern von Baugenossenschaften der Sektion Nordwestschweiz genutzt. Die neue Adresse lautet: Itelpfad 16, 4058 Basel, Tel. 061 690 94 84, Fax 061 690 94 85.

Geschäftsführer Christian Heim, Ulrike Müllauer und der Präsident der Sektion Nordwestschweiz Guido Brianti nahmen die guten Wünsche zur Eröffnung der neuen Geschäftsstelle entgegen.

Sektion Zürich auf Erkundungstour

Zwei Besichtigungen geben den Mitgliedern der Sektion Zürich die Gelegenheit, sich mit aktuellen Bauten vetraut zu machen. Auf dem Programm stehen die Wohnüberbauung der Stadt Zürich auf dem Areal des früheren Bahnhofs Selnau (Architekt Martin Spühler) und die umfassende Wohnungsrenovation der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten. Für die am 27. Oktober stattfindende Besichtigung läuft die Anmeldefrist noch bis zum 17. Oktober.

KALEIDOSKOP

Vorschriften über Wohnanteil kritisch betrachtet

Seit bald dreissig Jahren gibt es in Schweizer Gemeinden Vorschriften über Wohnanteile. Was sie bewirkt oder eben nicht bewirkt haben, ist nun im Auftrag des Bundesamtes für Raumplanung untersucht worden. Fazit: Es braucht Regelungen über Wohnanteile (Vorschriften, welche Flächenanteile oder Anzahl Geschosse für das Wohnen reserviert bleiben müssen). Fragwürdig werden sie an lärmigen oder sonstwie ungeeigneten Lagen: Dort fördern sie soziale Entmischung. Ebenso macht es keinen Sinn, aus mehr oder weniger reinen Wohngebieten gewerbliche Nutzungen herauszuhalten. Dass sich auch mit verordneten Wohnanteilen langfristige Entwicklungstrends in den Siedlungen nicht umkehren lassen, war wohl von vornherein klar. (Luzius Huber u. a., Sicherstellung und Förderung der Nutzungsvielfalt in Bauzonen. Hgg. vom Bundesamt für Raumplanung Bern 1995. Verkauf zum Preis von 10 Franken durch die EDMZ.)

Mietrechtsverordnung in Vernehmlassung

Im September gab der Bundesrat eine Anzahl Änderungen der Verordnung zum Mietrecht in die Vernehmlassung. Besonders umstrittene Punkte sind die Indexierung von Mietverträgen (100% Anpassung an die Teuerung) sowie die Frist für den Übergang von der relativen zur absoluten Bemessung von Mietzinsaufschlägen (2 oder 5 Jahre).

Mehrwertsteuergesetz in Vernehmlassung

Kurz vor Redaktionsschluss ist der Entwurf zum Mehrwertsteuergesetz eingegangen, welches am 1.1.97 in Kraft treten soll. Aus Sicht der Baugenossenschaften positiv: Der Entwurf schliesst die Hauswartsleistungen neu von der Eigenverbrauchsbesteuerung aus!

KURZ NOTIERT

Tiefere Kostengrenzen für WEG-Wohnungen

Die maximal zulässigen Erstellungskosten neuer Wohnungen, deren Bau vom Bund mit dem WEG gefördert wird, sind am 1. Oktober gesenkt worden. Damit trägt das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement dem Umstand Rechnung, dass Aufträge für Bauarbeiten heute billiger vergeben werden können als vor einigen Jahren. Die Kostengrenze wurde mit der jetzt abgeänderten «Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben» um etwa 10% reduziert, ebenso wurde der technische Anhang angepasst.

Rekordbeteiligung und 4¾% für die 9. EGW-Anleihe

Mit der Rekordbeteiligung von 65 Wohnbauträgern ging Anfang September die 9. Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW an die Börse. Der aufgenommene und unter den beteiligten Genossenschaften zu verteilende Betrag beläuft sich auf 166,5 Mio. Franken. Die Anleihe wird mit 4¾% verzinst; ihr Ausgabekurs war 100⅞%. Selbst unter Berücksichtigung der Emissions- und Gestionskosten ist damit für eine Baugenossenschaft die Zinsbelastung der EGW-Mittel eindeutig tiefer als jene einer variablen ersten Hypothek zum momentanen Satz von 5½%. Die nächste EGW-Anleihe wird Ende Jahr aufgelegt werden. Gesuche um Beteiligung müssen so rasch als möglich an das EGW-Sekretariat gerichtet werden (Kirchgasse 9, 4603 Olten).

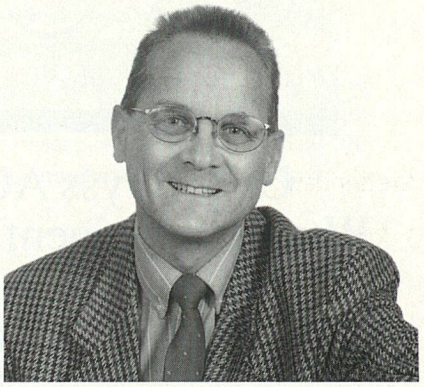
Wohnen ist in der Schweiz teurer als im Ausland, weil über die Wohnkosten mancherlei wesensfremde Leistungen mitfinanziert werden. Dieses alte Lied hat eine neue Strophe bekommen. Die Banken senken die Hypothekarzinsen nicht, obwohl die stark verminderten Finanzierungskosten dies zuliessen. Bezeichnenderweise haben die Banken den auf Sparen-3-Konti ausgerichteten Zins dieses Jahr schon zweimal reduziert. Auf der anderen Seite lassen sie den Hypothekarzins unverändert.

Mit dem Zins auf I. Hypotheken bezahlen wir die Abschreibungen, die die Banken auf ihren allzu riskanten Krediten vornehmen. Diese Wertberichtigungen betragen Milliarden von Franken. Je nach ihrer früheren Bereitschaft zum Wagnis hängt da jede Bank mit drin. Betroffen sind vor allem Gewerbeliegenschaften und teure Einfamilienhäuser. Letztere gingen im Preis teilweise um die Hälfte zurück. Abschreibungen ähnlichen Ausmasses kommen bei Mietwohnungen kaum vor, im Bereich der ersten Hypothek ohnehin nie. Die frühere, geringere Risikoprämie im Hypothekarzins würde genügen. Trotzdem senken die Banken auch für erstrangige Hypotheken den Zinssatz nicht.

Jetzt braucht es wieder zinsgünstige Hypotheken für Renovationen

Die Risikoprämien, die die Banken aus den problemlosen Hypotheken von Mietwohnungen einkassieren, werden von ihnen umverteilt. Das Geld wird hauptsächlich eingesetzt, um notleidende Geschäfte im gewerblichen und spekulativen Bereich zu stützen. Leidtragende sind die Mieterinnen und Mieter. Sie werden zwangsweise zur Solidarität herangezogen mit Leuten, für die sie wenig übrighaben. Auch wirtschaftspolitisch werden jetzt Bedenken angemeldet. Die Quersubventionierung von risikolosen zu riskanten Hypothekarfinanzierungen sei «betriebswirtschaftlich fragwürdig und volkswirtschaftlich unerwünscht», schreibt René Kästli, Direktor der Schweizerischen Nationalbank St. Gallen (NZZ vom 12. 9. 95). Die relativ hohen Zinskosten für an sich kaum risikobehaftete Vorhaben behindern nämlich heute die Bautätigkeit.

Die meisten Experten finden, es würden in der Schweiz allzu wenige Wohnliegenschaften erneuert. Andererseits mangelt es der Baubranche immer mehr an Aufträgen. Jeder Anreiz, um die Bautätigkeit zu steigern, ist da willkommen. In früheren Perioden gab es Banken, die für Renovationen zinsgünstige Hypothekarkredite gewährten. Heute wäre es an der Zeit, sich wieder darauf zu besinnen. Mit zinsgünstigen Renovationshypotheken würden die Banken gleich zwei Branchen helfen, mit der sie in besseren Zeiten gerne Geschäfte machen, nämlich mit der Bau- und der Wohnungswirtschaft. Diese langfristige Strategie verdient es, der kurzfristigen Sorge um die Abschreibungen gegenübergestellt zu werden.

Von der Rezession im Baugewerbe und in den verwandten Branchen erhofften sich viele eine Strukturbereinigung. Leider zeigt sich jetzt, dass die soliden Unternehmen und zuverlässigen Partner der Investoren stärker gefährdet sind als billige Firmen mit dubiosen Geschäftspraktiken. Wenn wir wollen, dass am Schluss nicht nur solche übrigbleiben, gilt es, den anerkannten Unternehmen und damit ihren Beschäftigten vermehrt Arbeit zu geben. Dazu aufgerufen sind in erster Linie die Baugenossenschaften. Und sollte die billige Renovationshypothek der Banken ein Wunschtraum bleiben, so stehen immerhin die zinsgünstigen Fondsdarlehen des SVW, die Anleihen der Emissionszentrale und die Bürgschaften der HBG zur Verfügung.

Fritz Nigg