

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 3

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **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>**



## Der grosse Tag

Es ist Frühling. Zeit für die Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung (oGV). Wird der wärmeren Jahreszeit allenthalben Sympathie entgegengebracht, weckt die Einladung zur GV widersprüchliche Gefühle in den Genossenschafterherzen: Die Palette reicht von Gleichgültigkeit (weil «die da oben» sowieso machen, was sie wollen) über wohliges Magenknurren (in Erwartung eines kulinarischen Höhepunkts) bis zu gespannter Vorfreude (auf den eigenen rhetorischen Auftritt in der genossenschaftlichen Halböffentlichkeit).

Tatsache ist: Die oGV ist für die meisten Genossenschaften die einzige Gelegenheit, bei der die Mitglieder gemeinsam und direkt Einfluss nehmen können. Die Führung tritt an diesem Tag in einen direkten Dialog mit der Basis. Ein grosser Moment also auch für den Vorstand. Der etwas strapazierte Vergleich mit der «Visitenkarte» mag hier seine Berechtigung haben. Denn wie ein Vorstand mit seinen Mitgliedern umgeht – sei es im Vorfeld der oGV, sei es an der Versammlung selber – sagt einiges aus über seine Kompetenz, sein Genossenschaftsverständnis und seine Führungsqualität.

## Im Vorfeld: gute Information

Es ist zweckmässig, wenn der Vorstand bereits zu Anfang des Jahres Informationen weitergibt. Diese betreffen vorab das genaue Datum der oGV. Bei wichtigen Geschäften wie z. B. grundlegenden Statutenänderungen, Erlass von wichtigen Reglementen oder weitreichenden Beschlüssen im Baubereich sollten aber unbedingt schon Details bekanntgegeben werden. In vielen Fällen dürften solche Geschäfte schon während des Vorjahres von Kommissionen oder speziellen Arbeitsgruppen bearbeitet worden sein, so dass bereits ausgereifte Entwürfe vorliegen. Es ist kein Luxus, wenn die Mitglieder frühzeitig von solchen beabsichtigten Regelungen und Anträgen in Kenntnis gesetzt werden. Die Erfahrung zeigt näm-

lich, dass an der GV selber die Diskussion oft nicht mit der erforderlichen Sachlichkeit, sondern mitunter emotional geführt wird. Wenn im Vorfeld zuwenig informiert wurde, kann der Fall eintreten, dass die Versammlung sich von momentanen Stimmungen und einzelnen Rednern leiten lässt und aufgrund von einseitigen Entscheidungsgrundlagen beschliesst.

## Anträge und Gegenanträge

Nach Gesetz können neben dem Vorstand auch die einzelnen Mitglieder Anträge und Gegenanträge stellen, allerdings nur im Rahmen ordentlich angekündigter Traktanden. Die meisten Baugenossenschaftsstatuten kennen zusätzlich auch das Recht des Mitglieds, die Aufnahme eigener Traktanden zu beantragen. Das Antragsrecht ist ein bedeutendes Recht des Einzelmitgliedes, denn es erlaubt, aktive Anstösse für die zukünftige Genossenschaftsentwicklung zu geben. Insofern geht es weiter als das Stimmrecht, welches dem Mitglied «nur» ermöglicht, in zustimmendem oder ablehnendem Sinn zu bestimmten Vorlagen Stellung zu nehmen. Es leuchtet ein, dass das Antragsrecht des Mitglieds zeitlich befristet werden muss. Viele Genossenschaften gehen aber wohl zu weit, wenn sie statutarisch verlangen, dass Anträge bis Ende des Vorjahres deponiert werden müssen. Wer denkt zur Weihnachtszeit schon an die nächste GV? Zweckmässig ist die Einhaltung einer Frist von etwa sechs Wochen vor der GV. Damit besteht einerseits die Möglichkeit, auf Aktuelles einzugehen, andererseits bleibt dem Vorstand doch noch genug Zeit, um den Antrag zu traktandieren und allfällige Gegenanträge zu formulieren. Die genannte Frist gilt selbstverständlich nur für Anträge. Die Stellung von Gegenanträgen und die Abänderung von Anträgen

im Rahmen ordentlich angekündigter Traktanden sind demgegenüber unbefristet, d. h. auch noch während der GV möglich und lassen die Fassung eines gültigen Beschlusses zu.

Vom  
Umgang  
mit  
der GV

## Traktanden

Von Gesetzes wegen muss die Traktandenliste den Genossenschaf- tern mindestens fünf Tage vor der Generalversammlung bekanntgegeben werden (OR 883 I). Diese Mindestfrist ist reichlich knapp bemessen und sollte statutarisch verlängert werden. Das Mitglied soll nämlich dadurch in die Lage versetzt werden, sich auf die GV

vorzubereiten, die aufgelegten Akten einzusehen und etwa mit anderen Genossenschaf- tern im Hinblick auf ein gemeinsames Vorgehen an der GV Kontakt aufzunehmen. Über Traktanden, die nicht ordentlich angekündigt wurden, kann an der GV nicht rechtswirksam Beschluss gefasst, wohl aber diskutiert oder allenfalls konsultativ abgestimmt werden.

## Behandlung von Mitgliederanträgen

Es gibt eine klare Grenze für die Rechtmässigkeit von Mitgliederanträgen: Solche können nämlich nur zu Geschäften gestellt werden, deren Erledigung in die Kompetenz der GV fällt. Ein Antrag auf Entlassung des Geschäftsführers wäre also beispielsweise nicht zulässig, weil die Einstellung und Entlassung des Geschäftsführers klarerweise Vorstandssache ist.

Allerdings gibt es auch Grenzfälle. Anträge aus den Genossenschafterreihen sind dem Vorstand bekanntlich auch aus anderen Gründen nicht immer genehm. Wie soll der Vorstand mit solchen Anträgen umgehen?

Fortsetzung auf Seite 29



Fortsetzung von Seite 27

Im einen Extrem kann nach irgendwelchen Rechts- oder Formfehlern gesucht werden, um den Antrag von vorneherein «abwürgen» zu können und gar nicht erst zur Abstimmung zu bringen. Eine andere Möglichkeit besteht darin, das Gespräch zu suchen und den Antragsteller zu einer Änderung zu bewegen oder von vornherein auf die eigenen besseren Argumente zu vertrauen. Hier ist das Fingerspitzengefühl des Vorstandes gefragt. Letztlich befindet er sich jeweils in einer ähnlichen Situation wie der Bundesrat, der entscheiden muss, ob er eine rechtsgültig zustande gekommene Volksinitiative mit rechtlich zweifelhaftem Inhalt dem Volk zur Abstimmung vorlegen soll oder nicht. Für den Bundesrat wie für den Genossenschaftsvorstand sind solche Anträge auch Prüfsteine für ihr Demokratieverständnis. SB

## URHEBERRECHT

### Photokopierentschädigungen

Unter dem Titel «Photokopierentschädigungen» werden dieses Jahr viele Baugenossenschaften eine Rechnung der Genossenschaft ProLitteris erhalten:

Das seit dem 1. Juli 1993 geltende neue Urheberrechtsgesetz regelt unter anderem auch das Photokopieren urheberrechtlich geschützter Werke (z.B. Bücher, Zeitungen). Das Photokopieren aus solchen Werken innerhalb von Betrieben ist für die interne Information oder Dokumentation erlaubt – jedoch nur gegen eine angemessene Vergütung. Diese Vergütungen wurden zwischen der Urheberrechtsgesellschaft ProLitteris, welche für das Inkasso konzesioniert wurde, und den massgebenden Dachverbänden (VORORT, Gewerbeverband usw.) ausgehandelt und in einem besonderen Tarif festgelegt. Dieser Tarif wurde von der zuständigen Eidgenössischen Schiedskommission genehmigt und ist verbindlich.

### Pauschale Rechnungstellung

Um den Aufwand gering zu halten, hat man sich grundsätzlich auf pauschalierte Entschädigungen geeinigt. Die Höhe der Vergütungen hängt von der Anzahl Angestellter einer Firma und der jeweiligen Branche ab und ist unabhängig von der Anzahl effektiv produzierter Kopien. Vor Bezahlung sollte jeder Betrieb kontrollieren, ob die für die Rechnung massgebende Anzahl der Beschäftigten mit der Realität übereinstimmt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die ProLitteris entsprechend zu informieren und zu neuer Rechnungstellung aufzufordern. Die Entschädigungen sind ab 1. Januar 1995 geschuldet. Rechnungstellung erfolgt jeweils zu Beginn eines Jahres. Weitere Auskünfte gibt die ProLitteris unter der Telefonnummer 01/361 74 74. SB

## RAHMENMIETVERTRÄGE

### Neues Gesetz

Seit dem 1. März 1996 ist das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und ihre Allgemeinverbindlicherklärung und die dazugehörige Verordnung in Kraft. Das Gesetz macht es grundsätzlich möglich, dass die Verbände Rahmenmietverträge abschliessen können, die in gewissen Bereichen vom zwingenden Mietrecht abweichende Vorschriften enthalten. Unter gewissen Umständen können solche Rahmenverträge allgemeinverbindlich erklärt werden. Nach dem neuen Gesetz ist es insbesondere auch möglich, solche Rahmenverträge ausschliesslich für Genossenschaftswohnungen abzuschliessen, soweit diese von Genossenschaftsmitgliedern bewohnt werden. Es ist damit zu rechnen, dass entsprechende Verhandlungen durch die Verbände in Kürze aufgenommen werden. SB

## MEHRWERTSTEUER

### Die Steuerverwaltung in der Offensive

In letzter Zeit häufen sich beim SVW-Rechtsdienst Anfragen im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) ist offenbar dazu übergegangen, Genossenschaften mit angestellten Hauswarten auf ihre Steuerpflicht hinzuweisen und die entsprechenden Zahlungen abzumahnen. Viele Verwaltungen sind dadurch verunsichert. Es sei deshalb an dieser Stelle noch einmal klargestellt, dass der Verband aus rechtlichen Gründen nach wie vor empfiehlt, keine Mehrwertsteuer auf Hauswartleistungen abzuliefern. Begründungsformulare, die den jeweiligen Abrechnungen an die ESTV beigelegt werden sollten, können beim SVW (Béatrice Tschudi, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich) bezogen werden. Die Tatsache, dass die Verhandlungen auf oberster Ebene von der Steuerverwaltung zurzeit auf die lange Bank geschoben werden, muss so gedeutet werden, dass «Bern» offenbar kein Interesse daran hat, das Problem an der Wurzel zu packen. Vielmehr soll wohl versucht werden, durch Einschüchterung einzelner Steuerzahler noch möglichst viele Schächchen ins Trockene zu bringen. Bis jetzt ist von keinem Fall bekannt, dass die ESTV den Bezug mittels Betreuung durchzusetzen versucht hätte. Die Eintreibungsversuche müssen als fragwürdig bezeichnet werden, zumal nahezu sicher ist, dass die Eigenverbrauchsbesteuerung der Hauswartleistungen spätestens 1998 abgeschafft wird. Für Detailfragen steht der SVW-Rechtsdienst zur Verfügung (01/362 42 40). SB



## SEKTION ZÜRICH

**Neue Subventionspraxis für Wohnbauten**

Infolge der Finanzknappheit gilt im Kanton Zürich seit dem 1. Januar 1996 folgende Subventionspraxis:

- Die Darlehen für den Bau von Mietwohnungen betragen 15% der anrechenbaren Investitionskosten.
- Bei neuen Wohnbauvorhaben von gemeinnützigen Bauträgern und Gemeinden, die bisher keine Wohnungen oder zusammen mit dem Neubau höchstens 200 Wohnungen besitzen, werden maximal zwei Drittel der Wohnungen unterstützt.
- Bei neuen Wohnbauvorhaben von mittleren und grossen gemeinnützigen Bauträgern und Gemeinden (mit mehr als 200 Wohnungen einschliesslich Neubau) wird höchstens die Hälfte der Wohnungen unterstützt.
- Pro Subventionsgeschäft werden höchstens 50 Neuwohnungen unterstützt. Bei Bauvorhaben mit weniger als 15 Neuwohnungen können in begründeten Fällen alle Wohnungen unterstützt werden.
- Bei umfassenden Wohnbausanierungen von gemeinnützigen Bauträgern und Gemeinden werden vor allem Sanierungsprojekte unterstützt, die strukturelle Mängel im Wohnungsangebot verbessern (z.B. Zusammenlegung von kleinen Wohnungen, Vergrösserung der Gesamtnettowohnfläche). Pro Subventionsgeschäft werden höchstens die Hälfte der Wohnungen unterstützt.
- Von den unterstützten Wohnungen (Neubau oder Sanierung) müssen in der Regel mindestens 60% der Wohnungskategorie I zugeordnet werden (Wohnungen für Personen mit kleinem Einkommen und Vermögen).

**Wohnliegenschaften im Verkauf**

Die Sektion Zürich bietet ihren Mitgliedern eine weitere Dienstleistung an. Über eine Verbindung zur Zürcher Kantonalbank ist sie in der Lage, interessierten Wohnbaugenossenschaften bestehende Wohnliegen-

schaften zu vermitteln, die zum Kauf anstehen. Genossenschaften, die eventuell am Kauf einer Liegenschaft interessiert sind, können sich mit Balz Fitze, Geschäftsführer der Sektion Zürich, in Verbindung setzen. Zudem steht ihnen für die Vorbereitung und Abwicklung des Geschäftes der Beratungsdienst des SVW zur Verfügung. Genossenschaftsvorstände, die Liegenschaften kaufen möchten, sollten der ordentlichen Generalversammlung vorsorglich eine Kreditkompetenz beantragen. Erfahrungsgemäss müssen Liegenschaftenkäufe rasch abgewickelt werden, so dass die Zeit nicht reicht, um zuerst an einer ausserordentlichen Generalversammlung den Kauf zu beschliessen.

## KALEIDOSKOP

**Jubiläumsgeschenk der Solidarität**

Gleichsam als Jubiläumsgeschenk zum 50jährigen Bestehen ihrer Stammgenossenschaft La Solidarité in Freiburg erstellt die der GBI nahestehende Genossenschaftsgruppe Solidarité am Schoenberg gegenwärtig 16 neue Sozialwohnungen.

**Erneute Senkung des Zinssatzes**

Der bereits Anfang Jahr gesenkte Zinssatz des Fonds de Roulement und des Solidaritätsfonds fällt noch einmal um 0,25% und beträgt damit ab 1. April 1996 4%. Die Senkung erfolgt aufgrund des Reglementes über den Fonds de Roulement, wonach der Zinssatz jeweils ein Prozent unter demjenigen der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften liegt.

**PR-bewusste Baugenossenschaften**

Von der Wirkung und Wichtigkeit von Massnahmen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit sind offensichtlich bereits viele Genossenschaften überzeugt. Für den erstmals ausgeschrieben Kurs über PR für Baugenossenschaften sind so viele Anmeldungen eingegangen, dass er innert kurzer Zeit voll belegt war. Noch freie Plätze gibt es hingegen im Kurs, der sich mit Fragen der hypothekarischen Finanzierung bei Um- und Neubauten befasst und am 10. Mai in Zürich stattfindet.

## KURZ NOTIERT

**Wohnen weniger problematisch**

Verglichen mit anderen Sorgen der Schweizer Bevölkerung, hat jene um eine Wohnung an Gewicht verloren. In der alljährlich von der SKA veranlassten Umfrage: «Was beschäftigt den Schweizer?» rutschte 1995 das Wohnen gegenüber Arbeitslosigkeit, Europa, AHV, Finanzen und Drogen deutlich in die hinteren Ränge.

**Jaeger übertreibt**

Seit seinem Rückzug aus der Bundespolitik reitet Franz Jaeger ein neues Steckenpferd: Kampf gegen das geltende Mietrecht. Auf der Frontseite einer angesehenen Zeitung verstieg er sich dabei zur Behauptung, für die staatliche Wohnbauförderung müssten Milliardenbeträge ausgegeben werden. In Wahrheit belaufen sich die gesamten Ausgaben des Bundes für die von 1992 bis 1996 laufende Wohnbauaktion auf etwa 900 Millionen Franken. Das Privileg des Hochschulprofessors Jaeger ist offensichtlich, Behauptungen aufzustellen, für die er seinen Studenten die Note «ungenügend» erteilen müsste.

**11. EGW-Anleihe im April/Mai**

Die nächste Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW wird voraussichtlich im April oder Mai 1996 begeben werden. Im Dezember vergangenen Jahres hatten insgesamt 33 Baugenossenschaften sowie eine Stiftung mit der damaligen Anleihe gemeinsam 54 Millionen Franken auf dem Kapitalmarkt aufgenommen zu einem Zinssatz von 4 1/8% während 10 Jahren.



Es gibt keine Zahlen über die Genossenschaften als Arbeitgeber. Bekannt ist aber, dass mehr als fünfzig Baugenossenschaften über eine vollamtlich tätige Geschäftsführung verfügen. Sie beschäftigen weitere Angestellte, zum Teil werden es Dutzende sein, in der Verwaltung und Hauswartung sowie als Gärtner, Maler und für andere handwerkliche Aufgaben. Je mehr die Probleme im Arbeitsmarkt wachsen, desto wichtiger wird jede einzelne dieser sicheren und anständig bezahlten Stellen.

Organisiert als Arbeitgeber sind die Baugenossenschaften nicht. Dies im Gegensatz zu Deutschland und Österreich. Aber auch die Beschäftigten sind wahrscheinlich nur zu einem kleinen Teil Mitglied des einen oder anderen Arbeitnehmer-Verbandes. Es gibt denn auch keinen branchenweiten Gesamtarbeitsvertrag. Nur einige wenige Baugenossenschaften hatten sich früher einem GAV eines anderen Wirtschaftszweiges angeschlossen. Wie dies heute ist, weiss ich nicht.

Die Geschäftsberichte der Baugenossenschaften schweigen sich normalerweise über Personalfragen aus, und auch an Generalversammlungen ist davon nicht die Rede. Ich würde nicht gerade behaupten, Personalfragen seien ein Tabu. Jedoch werden sie von Vorständen und Verwaltungen sorgfältig abgeschottet.

Die Baugenossenschaften sind nicht nur etwas abseits der starken Bewegungen im Arbeitsmarkt. Manche ihrer Vorstände sind hinsichtlich Personalfragen zudem ausgesprochene Laien. Dies dürfte dazu beigetragen haben, dass eine grössere Anzahl Baugenossenschaften sich in Personal-, Vorsorge- und Entlohnungsfragen auf die Bestimmungen der öffentlichen Verwaltung stützen. Nun sind aber die Stellen in der öffentlichen Verwaltung und jene in den Baugenossenschaften oft alles andere als deckungsgleich: Der Hauswart eines Amtshauses und jener einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung unterscheiden sich doch hoffentlich klar voneinander. Die Unsicherheiten, die daraus und neuerdings im öffentlichen Sektor überhaupt ent-

Zunehmend wird  
uns bewusst:  
Baugenossen-  
schaften  
sind auch  
Arbeitgeber

standen sind, belasten die Verantwortlichen der Baugenossenschaften.

Als Beispiel sei der Teuerungsausgleich genannt. Solange dieser im öffentlichen Dienst automatisch erfolgte, war er in den Genossenschaftsvorständen kein Thema. Jetzt wird er in Frage

gestellt – auch hier. Einerseits gilt es, im Genossenschaftsvorstand die Interessen von Mieterschaft und Personal gegeneinander abzuwägen. Andererseits ist es mietrechtlich zulässig, die Teuerung auf die Mieten abzuwälzen, und so geschieht es in der Regel auch. Darf dann der Vorstand den Angestellten ihren Anteil daran vorenthalten?

Dass sie auch als Arbeitgeber eine Rolle spielen, wird vielen Genossenschaftsvorständen erst jetzt so richtig bewusst. Dies gilt hinsichtlich des angestellten Personals, immer mehr aber auch hinsichtlich von Vorstandsmitgliedern, die keine Stelle haben oder die als selbstständig Erwerbende ungenügend ausgelastet sind. Die Meinungsbildung unter den Baugenossenschaften über ihre wirtschaftliche und soziale Aufgabe als Arbeitgeber hat noch nicht eingesetzt. Der SVW als Dachorganisation sollte da vielleicht einen Anstoss geben.

Die grösste Bedeutung für den Arbeitsmarkt haben die Baugenossenschaften freilich noch immer gegenüber der Baubranche. Da ist es heute am Platz, sich als Vorstandsmitglied einer gemeinnützigen Baugenossenschaft Gedanken zu machen, die über das Eigeninteresse der Genossenschaft hinausreichen.

Nicht nur darüber, ob alle nötigen Renovationen auch tatsächlich durchgeführt werden. Sondern auch: Darf ich als Vorstandsmitglied den Auftrag an eine Firma vergeben, deren Arbeitsbedingungen ich mir selbst nie zumuten würde?

Fritz Nigg

