

Das Wohnungswesen der Schweiz

Autor(en): **Klöti, Emil**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 4

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100499>

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.

3. Organe des Verbandes.

§ 9. Die Organe des Verbandes sind:

1. die Generalversammlung,
2. der Vorstand,
3. die Kontrollstelle.

§ 10. Die Generalversammlung.

Das oberste Organ ist die Generalversammlung. Die ordentliche Generalversammlung tritt jährlich im Frühjahr zusammen.

Ausserordentliche Generalversammlungen können vom Vorstände, so oft es im Interesse des Verbandes liegt, einberufen werden. Ausserdem können eine Sektion oder 30 Mitglieder des Verbandes unter motivierter Angabe der Verhandlungsgegenstände die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung verlangen, in welchem Falle die Abhaltung spätestens zwei Monate nach der Eingabe erfolgen soll. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch schriftliche Bekanntgabe an die Sektionen und an die Einzelmitglieder des Verbandes, wenigstens 14 Tage vor der Versammlung.

An der Generalversammlung kann jedes Mitglied als stimmberechtigt teilnehmen. Bund und subventionierende Kantone haben das Recht, sich mit je zwei Stimmen vertreten zu lassen; die Gemeinden können auf je 10 000 Einwohner einen Delegierten mit Stimmrecht entsenden. Die Sektionen haben sich an der Generalversammlung durch Delegierte angemessen vertreten zu lassen, die für jedes nicht anwesende Mitglied einer Sektion das Stimmrecht ausüben können.

3. Organe des Verbandes.

§ 9. Die Organe des Verbandes sind:

1. die Generalversammlung,
2. der Vorstand,
3. die Kontrollstelle.

§ 10. Die Generalversammlung.

Das oberste Organ ist die Generalversammlung. Die ordentliche Generalversammlung tritt jährlich im Frühjahr zusammen.

Ausserordentliche Generalversammlungen können vom Vorstände, so oft es im Interesse des Verbandes liegt, einberufen werden. Ausserdem können eine Sektion oder 30 Mitglieder des Verbands unter motivierter Angabe der Verhandlungsgegenstände die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung verlangen, in welchem Falle die Abhaltung spätestens zwei Monate nach der Eingabe erfolgen soll. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt in den Verbandszeitschriften wenigstens 4 Wochen vor der Versammlung. An der Generalversammlung kann jedes Mitglied als stimmberechtigt teilnehmen. Bund und subventionierende Kantone haben das Recht, sich mit je 2 Stimmen vertreten zu lassen; die Gemeinden besitzen auf je 10 000 Einwohner das Recht auf einen Delegierten mit Stimmrecht. Die Bau- und Wohngenossenschaft, ebenso die übrigen juristischen Personen besitzen für je Fr. 50.— Jahresbeitrag das Recht auf einen Delegierten mit Stimmrecht. Diese Delegierten sind berechtigt, mehrere Stimmrechte auszuüben. Einzelmitglieder können sich nicht vertreten lassen. Vor Beginn der Generalversammlung ist die Stimmberechtigung jedes Einzelmitgliedes und die Stimmzahl der einzelnen Delegierten durch Ausgabe von Stimmkarten festzustellen.

Abs. 4—6 bleiben unverändert.

§§ 11—15 bleiben unverändert.

Das Wohnungswesen der Schweiz

Von Dr. Emil Klöti, Stadtpräsident, Zürich

(Fortsetzung)

Auch verschiedene andere Städte, wie z. B. Biel, Luzern, Neuhausen, Schaffhausen, gewährten in den letzten drei Jahren gelegentlich Beiträge für den Bau von Wohnungen für ärmere Familien in der Höhe von 10—25%.

Es handelt sich bei diesen Unterstützungsmassnahmen um vorübergehende und vereinzelte Hilfsaktionen, die alle nach Erschöpfung der bewilligten Kredite ihr Ende finden werden. Ob neue solche Massnahmen getroffen werden, lässt sich nicht voraussagen. Es besteht aber bei den Behörden nicht die Absicht, die Förderung und die Verbilligung des Wohnungsneubaus durch Beiträge à fonds perdu zu einer dauernden Einrichtung zu machen.

In diesem Zusammenhang ist auf die «Mieterbeihilfen» der Stadt Basel hinzuweisen. Die Subventionierung des Baues einer bestimmten Zahl von Wohnungen zum Zwecke der Verbilligung der Mietzinse hat den Nachteil, dass sie nur einer meist sehr beschränkten Zahl von Familien zugute kommt, während eine wesentlich grössere Zahl gleich notleidender Familien leer ausgeht und eventuell auf die Hilfe der Armenbehörden angewiesen ist. In der Stadt Basel ist man daher dazu übergegangen, allen armen Familien mit Kindern einen Beitrag zu ihren Wohnungsauslagen zu verabfolgen, der nicht als Armenunterstützung gilt.

Nach dem Gesetze «betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien» vom 4. November 1926 erhalten Familien mit mindestens vier minderjährigen Kindern, die seit wenigstens fünf Jahren in Basel wohnen, folgende Beiträge:

1. Bei einem jährlichen Gesamteinkommen bis 2500 Franken 50% der bezahlten Jahresmiete, höchstens 350 Franken;
2. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 2501—3500 Franken 20% der bezahlten Jahresmiete, höchstens 200 Frk.;

3. bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 3501—4500 Franken 10% der bezahlten Jahresmiete, höchstens 100 Frk.

Als jährliches Gesamteinkommen gilt das steuerbare Einkommen nach Abzug eines Betrages von 500 Franken für jedes minderjährige Kind. Der Beitrag kann herabgesetzt oder aufgehoben werden, wenn die Familienmitglieder zusammen ein Vermögen von mehr als 10 000 Franken besitzen.

Die Beiträge dürfen nicht gepfändet werden und können nur mit Zustimmung der Amtsstelle für Wohnungsnachweis abgetreten werden.

Diese Mieterbeihilfe des Kantons Basel soll nur eine vorübergehende Massnahme sein, um den Mietern die Anpassung an die erhöhten Mietzinse zu erleichtern. Sie gilt daher nur für die vier Jahre 1926 bis 1929. Das Gesetz trat am 31. Dezember 1929 ausser Wirksamkeit.

Im Jahre 1926 wurden Beiträge im Gesamtbetrage von 94 515 Franken an 440 Familien ausgerichtet.

3. Die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek. Von kürzeren Ausnahmeszeiten abgesehen, war der schweizerische Geldmarkt stets in der Lage, die für den Wohnungsbau erforderlichen Gelder zur Verfügung zu stellen, zumal die Schweiz in bedeutendem Masse Kapital exportieren kann.

Zur Vermittlung des Hypothekarkredites bestehen fast in allen Kantonen staatliche Hypothekenbanken (Kantonalbanken). Ohne ergänzende Sicherheit durch Bürgschaft usw. gewähren sie Darlehen nur auf erste Hypothek bis 60—65% der Anlagekosten.

Die Finanzierungsschwierigkeiten beginnen erst bei der Beschaffung der zweiten Hypothek und des Eigenkapitales der Wohnungsbauunternehmungen.

Die Finanzierung spekulativer Wohnbauten erfolgt in der Regel folgendermassen:

Erste Hypothek	60% der Anlagekosten
Nachgehende Hypotheken (z. T. durch Bürgschaft od. Faustpfand gesichert)	25—30% der Anlagekosten
Eigene Mittel	10—15% der Anlagekosten

Vom Beginn der Kriegswohnungsnot an waren Staat und Gemeinde gezwungen, den gemeinnützigen Unternehmungen die Finanzierung durch Uebernahme einer nachgehenden Hypothek oder durch deren Verbürgung bei einer Hypothekbank zu ermöglichen. Seit der Stabilisierung der Baukosten ist die Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek zur typischen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues geworden.

Die Finanzierung gemeinnütziger Wohnungsbauten erfolgt heute in der Regel in folgender Weise:

Erste Hypothek einer Hypothekbank	60—65% der Anlagekosten
Zweite Hypothek der Gemeinde oder durch sie verbürgt	25—30% der Anlagekosten
Eigenkapital der Baugenossenschaft	5—15% der Anlagekosten

Die Baugenossenschaften sind meist jüngsten Datums und sehr finanzschwach. Die Beschaffung des Eigenkapitals macht ihnen daher am meisten Schwierigkeiten.

In den schon erwähnten Grundsätzen über die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, die der Grosse Stadtrat von Zürich im Jahre 1910 aufstellte, war vorgesehen, dass die Stadt die zweite Hypothek bis zu einer Belehnungsgrenze von 90% der Anlagekosten übernehme. Es verblieb somit ein durch Eigenkapital der Genossenschaft zu deckender Betrag von 10% der Anlagekosten. In der Zeit höchster Baukosten wagte der Stadtrat nicht, bis auf diesen Prozentsatz des nach Abzug der Subventionen verbleibenden Anlagekapitals zu gehen, er setzte die Belehnungsgrenze auf 85% hinunter. Die Erfahrungen zwangen jedoch rasch zu einer Aenderung dieser Praxis. Es zeigte sich, dass die Genossenschaften ausserstande waren, innerhalb der Bau- und Garantiezeit 15% Eigenkapital aufzubringen. Ihre Mitglieder setzten sich meistens aus Arbeitern und Angestellten zusammen. Da eine Dreizimmerwohnung durchschnittlich etwa 20 000 Franken kostet, hätten pro Wohnung je 3000 Franken als Anteilkapital einbezahlt werden sollen. Die meisten Genossenschafter als Anwärter auf die Wohnungen waren nicht in der Lage, am Schlusse der Kriegszeit, die vielfach ihre Ersparnisse verschlungen hatte, binnen zwei Jahren so hohe Beträge einzubehalten. Man beschritt den bequemeren Weg, die Bauhandwerker zu verpflichten, für einen gewissen Prozentsatz des Werklohnes Anteilscheine der Genossenschaft an Zahlungsstatt anzunehmen oder sehr riskante letzte Hypotheken zu übernehmen. Dadurch kamen viele Bauhandwerker in eine schlimme Lage. Aber auch den Genossenschaften war mit diesem Aus-

kunftsmittel nicht gedient, denn die Bauhandwerker erhöhten ihre Werklohnforderung ganz oder teilweise um den Betrag der ihnen zugemuteten dubiosen Anteilscheine und Darlehen. Das Bauen wurde entsprechend teurer. Um diesem Uebelstand zu wehren, wurde im Jahre 1924 die Belehnungsgrenze nicht nur auf den früheren Betrag von 90%, sondern bis auf 94% der Anlagekosten erhöht. Da die Stadt weiterhin bereit war, sich am erforderlichen Eigenkapital mit einem Zehntel zu beteiligen, so hatten die Genossenschaften nur noch 6—0,6% = 5,4% als Eigenkapital aufzubringen. Sie wurden verpflichtet, diese 5,4% selbst zu beschaffen und von den Bauhandwerkern keine Anteilscheine oder Darlehen anzunehmen. Aber auch die Aufbringung der 5,4% innerhalb zwei Jahren bot Schwierigkeiten. Um diese zu beheben, wurde in Abänderung der Grundsätze die Einzahlung der 5,4% Genossenschaftskapital wie folgt geregelt: Vor der Auszahlung des städtischen Darlehens müssen 2% einbezahlt sein und die Einzahlung der übrigen vier Fünftel bis zum Ablauf von fünf Jahren, von der Vollendung der Bauten an gerechnet, gesichert sein. Da zwei Jahre nach Vollendung der Bauten, d. h. auf den Ablauf der üblichen Garantierzeit für Bauarbeiten, das volle Kapital benötigt wird, kann innerhalb der fünfjährigen Frist für die Einzahlung des Eigenkapitals der jeweilige Fehlbetrag durch Darlehen gedeckt werden, die aber nicht von Bauhandwerkern herrühren dürfen. Seither sind die Schwierigkeiten und Misstände behoben. Das geringe Eigenkapital und seine langsame Einzahlung mag Bedenken erwecken. In der Tat kann man sich fragen, ob die Stadt, die das Unternehmerisiko in der Hauptsache zu tragen hat und daher beinahe als der wahre Eigentümer zu betrachten ist, unter solchen Umständen nicht besser selbst baut. Wenn die Stadt zu Beginn der Kriegswohnungsnot zum grossen Teil selbst baute, geschah dies zum Teil gerade deshalb, weil man sich damals noch scheute, so finanzschwachen Genossenschaften Darlehen zu gewähren, die sich im Einzelfalle auf Hunderttausende von Franken belaufen. Wenn man sich doch hierzu entschloss, geschah dies nicht nur, um die genossenschaftliche Selbsthilfe der Mieter zu fördern, sondern auch aus einem besonderen Grunde. Die Stadt Zürich hatte in früheren öffentlichen Anleihen gegenüber den Obligationären die Verpflichtung übernommen, keine Vermögensteile der Gemeinde an andere Gläubiger zu verpfänden. Baute die Stadt selbst, so war es ihr daher verwehrt, eine erste Hypothek aufzunehmen, sondern sie musste das gesamte Anlagekapital der Wohnkolonien durch öffentliche Anleihen aufbringen, während sie bei der Darlehensgewährung an Baugenossenschaften nur für etwa 50% des Kapitals aufzukommen hatte. Die öffentlichen Anleihen, für welche die Stadt diese Verpflichtung übernommen hatte, fallen nächstens dahin, so dass es der Stadt künftig möglich ist, neue städtische Wohnkolonien mit ersten Hypotheken der Kantonalbank oder einer Versicherungsgesellschaft zu belasten.

(Fortsetzung folgt)

Revision der Jahresrechnungen der Bau- u. Wohngenossenschaften

Für jede Bau- und Wohngenossenschaft ist es ausserordentlich wichtig, dass ihre Jahresrechnung sorgfältig überprüft wird. Die Kontrolle durch die eigenen Rechnungsrevisoren ist schon wichtig, sie genügt aber nicht, weil sie nur eine Vergleichung der Rechnung mit den vorhandenen Belegen darstellt und von Genossenschaftsmitgliedern durchgeführt wird. Für die Solidität und finanzielle Sicherheit einer Genossenschaft ist es aber sehr wichtig, ein Urteil über ihre ganze Finanzgebarung durch eine ausserstehende, sachkundige Persönlichkeit zu erhalten. Die muss nicht nur den Genossenschaftern, die teilweise mit ansehnlichen Geldbeträgen am finanziellen Wohl und Wehe der Genossenschaft beteiligt sind, angenehm, sondern auch dem Vorstand direkt erwünscht sein, damit er von der Verantwortung etwas entlastet wird und rechtzeitig auf allfällige Irrtümer in der Leitung aufmerksam gemacht wird.

Eine richtige Revision bezieht sich auf die ganze kaufmännische Führung der Genossenschaft. Sie prüft nicht bloss die rechnerische Richtigkeit der vom Quästor oder Rech-

nungsführer aufgestellten Rechnung und Bilanzen, sondern nach streng kaufmännischen Grundsätzen auch die Richtigkeit der Anlage der Gesamt- und der Teilrechnungen. Sie beurteilt die Angemessenheit der Mietzins-Ansätze und die nötige Höhe der Abschreibungen, wobei auf Alter und Abnutzung der Wohnungen wie auf den Stand des Wohnungsmarktes Rücksicht zu nehmen ist. Ferner wird die Richtigkeit der Bewertungen nachgeprüft und der Bilanzklarheit und Bilanzwahrheit wie auch der Schaffung und ausreichenden Dotierung von Reserve- und Erneuerungsfonds volle Aufmerksamkeit geschenkt. Der Revisor muss übrigens völlige Freiheit haben, alle ihm für die Beurteilung der Finanzlage wichtig scheinenden Aufschlüsse zu erhalten und Nachforschungen vorzunehmen.

Da grosse Kapitalien in den Bauten der Bau- und Wohngenossenschaften investiert und folglich breitere Kreise an ihrem Schicksal interessiert sind, da insbesondere auch die Behörden von Bund, Kanton und Gemeinden wegen der dabei beteiligten öffentlichen Geldmittel und aus allgemeinen