

Revision der Jahresrechnungen der Bau- u. Wohngenossenschaften

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 4

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100500>

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 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

Gründen, sich für die Genossenschaften interessieren, müssen alle Massnahmen getroffen werden, um Enttäuschungen zu vermeiden. Vorsicht ist besonders deshalb geboten, weil bei einem Rückgang der Wohnungsnot und bei eintretendem Ueberschuss an Wohnungen die Mietzinse sinken und gelegentliche Mietzinsausfälle eintreten können. Hierauf muss schon in guten Zeiten Bedacht genommen werden. Die Genossenschaft muss sich rechtzeitig einen finanziellen Rückhalt schaffen. Ob dies im einzelnen in genügendem Masse geschähen ist, kann der aussenstehende Fachmann besser und objektiver beurteilen, als der eigene Genossenschafter.

Der Zentralvorstand des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat deshalb schon seit längerer Zeit die Frage der Schaffung einer Rechnungsprüfungsstelle für die ihm angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften geprüft. Er hat davon Umgang genommen, eine eigene Stelle zu schaffen und beschlossen, sich einer bestehenden Kontrollstelle zu bedienen. Es handelt

sich um die bekannte und bewährte Revisionsstelle des Verbandes schweizerischer Konsumvereine in Basel, die bereit ist, zu recht günstigen Bedingungen die Revisionen für unsere Verbandsmitglieder auszuführen. Die Anmeldung kann direkt erfolgen, wobei die Genossenschaften sich auf unsern Verband berufen und ihre Mitgliedschaft auf Verlangen nachweisen müssen, oder durch Vermittlung des Zentralpräsidenten oder des -Aktuars, welche Aufschluss über die Revisionsbedingungen erteilen.

Wir fordern die Vorstände und Mitglieder der Bau- und Wohngenossenschaften auf, sofern ihre Jahresrechnung nicht schon durch eine unabhängige Fachstelle kontrolliert wird, von der ihnen hier gebotenen Gelegenheit Gebrauch zu machen. Es bietet sich anlässlich der in der Zeit nächsten Zeit stattfindenden Generalversammlungen beste Gelegenheit über diese wichtige Genossenschaftsfrage zu diskutieren. Es sei noch darauf hingewiesen, dass an Stelle der vollumfänglichen Kontrolle auch nur einzelne bestimmte Punkte einer Prüfung unterworfen werden können.

Der Zentralvorstand.

Neue Wohnkolonien in Zürich

Auf 1. April 1930 haben eine Reihe gemeinnütziger Baugenossenschaften der Stadt Zürich neue Wohnkolonien zum Bezuge fertig gestellt. Alle sind bis auf die letzte Wohnung vermietet, meistens schon lange vor dem Bezugstermin. Es ist dies eine Folge des immer noch herrschenden Mangels an preiswerten Kleinwohnungen; die durchwegs schönen und guteingerichteten Wohnungen in guter Lage und in gesunder Umgebung haben ihre Wirkung auf die Bevölkerung nicht verfehlt. Die gemeinnützige Bautätigkeit ist in Zürich gut eingeführt; sie erstellt von den besten Mietwohnungen mit allen modernen Einrichtungen. Die Bevölkerung kennt sie, denn es ist zur Uebung geworden, dass einige Tage vor dem Bezug die Häuser und Wohnungen öffentlich besichtigt werden können, wobei stets einige Wohnungen von städtischen Firmen fertig möbliert und ausgestattet werden. Keine Genossenschaft scheut den Vergleich mit den Wohnungen der andern; sie ist ihrer Sache sicher. Diese Konkurrenz spornt die Genossenschaften an zu besten Leistungen bei günstigsten Mietpreisen. Bei diesen Besichtigungen kann sich jeder vom hohen Stand unserer Wohnkultur überzeugen und sich darüber freuen, dass auch die einfache Familie mit ihren Kindern in gesunden, sonnigen, luftigen Wohnungen zu leben vermag, und dass sie der Fortschritte der Technik in nicht geringerem Masse teilhaftig wird als die besser bemittelte Familie.

Was bei den neueren Kolonien in Zürich besonders angenehm auffällt, das ist die Weiträumigkeit der Bebauung. Sie sichert nicht allein den Zutritt von Licht und Sonne, sondern auch einen grünen Garten und einen Spielplatz für die Kinder. Auch bei den geschlossen und hoch gebauten Kolonien fällt jede Hofbebauung weg, wie das vor dem Krieg bei den Spekulationsbauten das Normale war; statt dessen scheint die Sonne auf einen freundlichen, grünen Platz für die Jugend. An manchen Orten werden auch Kindergärten in die Häuser eingebaut oder architektonisch mit der Bau-

gruppe verbunden. Dieses rechtzeitige Gedenken des Kindes ist bemerkenswert.

Ueberaus erfreulich ist es, dass diese Fortschritte im Wohnungsbau auf gemeinnütziger und genossenschaftlicher Grundlage durch die Zusammenarbeit der Mieter selbst geschaffen worden sind. Dabei allerdings muss sofort beigefügt werden, dass das günstige finanzielle Resultat in der Hauptsache durch die weitgehende Unterstützung der Stadt Zürich möglich wird, welche die II. Hypotheken zu mässigem Zinsfuss bis auf 94% des Anlagewertes übernommen und sich ausserdem mit 10% am restlichen Genossenschaftskapital beteiligt hat. Diese starke Beanspruchung der Stadt hat aber, das darf auch betont werden, nicht nur in wohnungsreformersicher, sondern auch in städtebaulicher Hinsicht günstige Wirkungen ausgeübt.

Im geschlossen bebauten Gebiet längs der linkufrigen Zürichseelinie sind nebeneinander an der Seebahnstrasse zwei grosse Kolonien der Allgemeinen Baugenossenschaft mit 125 Wohnungen (Architekt Streicher) und der Baugenossenschaft des eidgen. Personals (Architekt Giumini) mit 113 Wohnungen entstanden. In Wiedikon hat die neulich unserem Verbands begetretene Gemeinnützige Baugenossenschaft Wiedinghof (Architekten Schütz & Bosshard) ihre II. Kolonie in offener Bauweise, an der Friesenbergstrasse mit 104 Wohnungen eröffnet. Am Abhang des Käferberges in Wipkingen hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg (Architekt Roth) ihre dritte Kolonie in aussichtsreicher Lage an der Scheffelstrasse mit 84 Wohnungen erstellt. Und sodann hat die Baugenossenschaft berufstätiger Frauen (Architektin Lux Guyer) ihre II. Etappe mit der Kolonie im Beckenhofareal in Unterstrass mit 42 Wohnungen zu 1 und 2 Zimmer beendet. — Wir hoffen, über die eine oder andere Kolonie gelegentlich in Bild und Wort ausführlich berichten zu können; sie verdienen es. H. P.

Musik im Hause

Von Hermann Odermatt

(Schluss)

V. Wie der Feind zum Freunde wird.

Das vornehme Kleeblatt der Hausinstrumente, Geige, Cello, Klavier, hat noch einige vulgäre Konkurrenten. Da hat sich mit Recht die Laute einen guten Platz gesichert. Wer hübsche Stimmittel hat, einiges Geschick für wirkungsvollen Vortrag, der wird in der Laute einen willkommenen musikalischen Begleiter finden. Das Volkslied, die liedhafte Parodie und das leichte Chanson eignen sich für die Zupf ganz besonders. Der Lautensänger ist nicht nur ein

Sorgenbrecher im eigenen Haus. Er wird in der Gesellschaft heute fast mehr gefeiert als der diplomierte Konzertsänger. Er hat etwas vom alten fröhlichen Scholaren, hineingeschnitten in das moderne Leben. Mag er zu Hause in gemütlicher Stunde sein buntbehändertes Instrument vom Nagel nehmen und eine alte Weise summen, mag er bei festlichem Anlass als guter Stegreifpoet die Gäste narren und ihre Menschlichkeiten persiflieren, er ist Hahn im Korb. Nur muss er sich an gute volkstümliche Literatur halten und darf nicht dem Gassenhauer verfallen.