Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 24 (1949)

Heft: 3

Artikel: Rückvergütung bei Baugenossenschaften

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102060

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: 12.07.2025

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

gehandhabt, so wäre wohl manche Zimmervermieterin ihres Verdienstes verlustig gegangen . . . aber eben, «in der Not frißt der Teufel Fliegen»! Auch solche Fälle sind nicht selten, da Vermieter von Zimmern das Zwei- und Dreifache ihres eigenen Wohnungsmietzinses herausholen. Doch der Mangel an Einzelzimmern zwingt die alleinstehenden Leute, solche horrende Angebote zu akzeptieren. Oft geschieht dies mit dem vorgefaßten Gedanken, höchstens einen oder zwei Monate zu bleiben, denn das Einkommen erlaubt ja in den wenigsten Fällen solche Mietzinsausgaben. In der Hoffnung, während dieser Zeit doch etwas Besseres zu finden, werden jedoch stets die verlangten Wucherpreise bezahlt.

Es muß einmal auf diese ungesunde Lage hingewiesen werden, und es ist zu hoffen, daß sich einsichtige Kreise dazu entschließen, hier eine Besserung herbeizuführen. Was not tut, sind Zimmer mit angemessenen Mietzinsen, welche auch von Arbeitern und Angestellten bestritten werden können.

Ein Anfang in dieser Richtung wurde im Jahre 1934 von der Genossenschaft Proletarische Jugend in Zürich gemacht, als sie auf genossenschaftlicher Grundlage das Wohnheim Sihlfeld in Zürich 4 erstellte. In diesem Hause sind 28 Einzel- und 16 Doppelzimmer, ein alkoholfreies Restaurant, eine Jugendstube, ein Sitzungszimmer und Bastelwerkstätten für Holz- und Metallarbeiten untergebracht. Es wurde hier vor allem für die minderbemittelten Arbeiter und Angestellten eine angenehme und heimelige Wohngelegenheit geschaffen, und nach 15jähriger Erfahrung konnte die Genossenschaft in ihrem Jahresbericht feststellen, daß der bisherige Leerzimmerbestand gleich Null war und daß die Verwaltung fast täglich Anfragen von Zimmersuchenden erhält.

Für hohe Einkommen besteht in dieser Beziehung kein Problem. Die Bezeichnung «Apartment-House» ist in den gegenwärtigen Bauausschreibungen häufig vertreten; doch man frage nicht nach den Mietzinsen! Es sollte nun aber doch möglich sein, auf genossenschaftlicher Basis Wohnzimmer zu erstellen, welche auch für untere Einkommensklassen erschwinglich sind. Dies setzt unter anderem jedoch voraus, daß die Bodenspekulation nicht unterstützt, also relativ billiges Bauland benützt wird. Auch in der Innenausstattung muß auf einiges verzichtet werden, doch sollte und darf dies der Wohnlichkeit solcher Zimmer keinen Abbruch tun. Hauptsache bleibt immer: möglichst niedrige Mietzinse. Es wäre auch sehr gut denkbar, daß die Subventionsbehörden das ihrige dazu beitragen würden, der Misere auf diesem Gebiet zu steuern, denn es wäre gleichzeitig auch ein Beitrag zur Milderung der allgemeinen Wohnungsnot. Die kürzlich im zürcherischen Gemeinderat erfolgte stadträtliche Antwort zur Frage der Schaffung eines Studentenheimes wirkt zwar nicht besonders ermutigend. Es ist aber anzunehmen, daß den in den neunziger Jahren entstandenen Baugenossenschaften «Eigenheim», «Daheim» und andern die gebratenen Tauben auch nicht in den Mund geflogen sind.

Mögen diese Zeilen dazu beitragen, daß bei einigen in Frage kommenden größern Baugenossenschaften das nötige Interesse für die Notlage der alleinstehenden Leute geweckt wird, damit sie schließlich doch noch den ihnen gebührenden Platz im allgemeinen Wohnbauprogramm einnehmen können.

J. Meier und W. Dolder.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Rückvergütung bei Baugenossenschaften

Mit einer kleinen Mehrheit hat sich der Nationalrat für die Besteuerung der Rückvergütungen und Rabatte bei den Genossenschaften, soweit sie 5 Prozent übersteigen, ausgesprochen. Gegen die Besteuerung der Rückvergütungen wehrten sich bisher vor allem die Konsumvereine. Die Bau- und Wohngenossenschaften zeigten sich an der Frage weniger interessiert, weil ihre Rückvergütungen meist wesentlich unter 5 Prozent liegen. Die meisten Baugenossenschaften sind noch jung und müssen zuerst Reserven schaffen, bevor sie an Rückvergütungen denken können. Deshalb beschäftigt sie das Problem vorläufig noch nicht.

Wenn aber mit der Bundesfinanzreform Entscheidungen getroffen werden, die sich mit der Zeit auch für die Baugenossenschaften sehr ungünstig auswirken können, so müssen diese eine Politik auf längere Sicht betreiben und sich beizeiten wehren. Es geht um ein Prinzip, an dem die Bau- und Wohngenossenschaften vielleicht weit stärker interessiert sind als die Konsumvereine.

Da Rückvergütungen in der Hauptsache nur bei Genossenschaften, welche Wohnungen vermieten in Frage kommen, wollen wir das Problem an ihrem Beispiel kurz beleuchten.

Nach schweizerischem Recht ist eines der Hauptmerkmale der Genossenschaft, daß sie ihren Mitgliedern einen Vorteil in Form einer Leistung zukommen läßt, also nicht in Form einer Zahlung oder eines Ersatzes für eine Zahlung. Die Genossenschaft bezweckt nicht die Erzielung eines Gewinnes, und der Genossenschafter ist nicht am Gewinn beteiligt. Der Vorteil aus der Mitgliedschaft wird umso größer, je stärker er die

Institutionen der Genossenschaft benützt, und die Genossenschaft erfüllt ihren Zweck um so besser, je größer die Leistung für ihre Mitglieder ist.

Bei der Baugenossenschaft besteht die Leistung darin, daß sie dem Mitgliede eine Wohnung zu möglichst niedrigem Mietzins zur Verfügung stellt. Der Mietzins wird meist schon vor Baubeginn und auf Jahre hinaus, theoretisch für die Lebensdauer des Hauses, festgelegt. Eine Änderung ist mit großen Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere bei allen Wohnungen, die mit Bundessubventionen erstellt worden sind oder erstellt werden, würde es nicht genügen, daß die Mietpreiskontrolle einen Aufschlag genehmigt. Die Subventionen sind unter der Bedingung gegeben worden, daß die vorgesehenen Mietzinse eingehalten werden, und es müßte deshalb für eine Erhöhung auch noch die Bewilligung der subventionierenden Behörden eingeholt werden. Außerdem werden die Genossenschaften mit Mietzinsreduktionen immer sehr vorsichtig sein müssen, weil es später nicht so leicht sein wird, sie wieder zu erhöhen.

Es liegt darum nahe, den Mietzins zunächst einmal sehr vorsichtig unter Einrechnung aller Risiken (Hypothekarzins, Reparaturkosten, Steuern und Abgaben, Mietzinsausfall usw.) festzusetzen und die Korrektur durch Rückvergütungen vorzunehmen, wenn die Ausgaben kleiner sind, als angenommen wurde.

Was geschieht aber, wenn die Mietzinse zu niedrig angesetzt wurden? Das Betriebsdefizit muß aus den Reserven gedeckt werden, und, wenn diese nicht genügen, aus dem Anteilkapital. Nehmen wir den Fall, daß keine Reserven mehr vorhanden sind und das Betriebsdefizit ein Viertel des Anteilkapitals ausmacht. Dieses muß um ein Viertel abgeschrieben werden. Es dürfen dem Mitglied, das seine Anteile kündigt, nur noch drei Viertel ausbezahlt werden, vorausgesetzt, daß er voll einbezahlt hatte. Die Genossenschaft braucht aber das volle Anteilkapital. Sie wird also beschließen müssen, jedes Mitglied habe das verlorene Viertel nachzubezahlen. *Praktisch läuft es darauf hinaus, daß zu wenig bezahlte Mietzinse nachbezahlt werden müssen.* Den Verlust decken aber nur die Mitglieder, und zwar im Verhältnis der gezeichneten Anteile. Es bezahlt also nicht jeder Mieter den von ihm zu wenig bezahlten Betrag. Das ist ein Grund mehr, dafür zu sorgen, daß dieser Fall nie eintritt. Wenn Verluste auf Genossenschaftsanteilen sehr selten sind und mit diesen im allgemeinen gar nicht gerechnet wird, so liegt dies an der verantwortungsvollen Verwaltung der Genossenschaften ganz allgemein. Wir mußten dieses Beispiel aber anführen, weil sich daraus ergibt:

Praktisch müssen zu wenig bezahlte Mietzinse nachbezahlt werden, wenn nicht genügend Reserven vorhanden sind. Die logische Konsequenz daraus ist, daß eine Rückvergütung zu viel bezahlter Mietzinse durchaus gegeben ist, wenn genügend Reserven vorhanden sind.

Die Rückvergütung darf nicht mit der Verzinsung der Anteile verwechselt werden. Normalerweise muß die Verzinsung des Eigenkapitals im Mietzins eingerechnet werden. Ein Zins darf aber, wenn es die Statuten nicht überhaupt untersagen, nur dann gegeben werden, wenn es die Rechnung erlaubt. Er richtet sich nach dem einbezahlten Anteilkapital, hat also mit der Leistung der Genossenschaft nur insofern etwas zu tun, als ein Zinsausfall einer Nachzahlung auf den Mietzins gleichkommt.

Das Prinzip, die Mietzinse verhältnismäßig hoch anzusetzen, aber eine Rückvergütung zu gewähren, bietet der Baugenossenschaft wesentliche Vorteile. Jede Verwaltung weiß, wie unterschiedlich die Mieter die Genossenschaftsrechnung belasten. Vor allem entstehen große Unkosten bei häufigem Mieterwechsel. Vielerorts hat sich deshalb der Dauermieterrabatt eingebürgert. Manche Mieter verursachen wesentliche Unkosten durch unsorgfältige Behandlung des Mietobjekts oder durch Unverträglichkeit gegenüber den Nebenmietern. Andere bezahlen ihren Mietzins erst nach wiederholter Mahnung oder wenn sie betrieben werden oder gar der Ausweisungsbefehl vorliegt. Andere kommen ihren Verpflichtungen zur Einbezahlung der Anteile nicht nach, usw.

Die Rückvergütung wird darum mit Vorteil davon abhängig gemacht, daß der Mieter alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag restlos erfüllt hat. Dadurch vermeidet man, daß die guten Mieter ständig für die schlechten ein Opfer bringen müssen.

Die Institution der Rückvergütung ist heute deswegen bei den Baugenossenschaften noch nicht sehr verbreitet und noch wenig ausgebaut, weil die meisten noch jung sind und vorerst die nötigen Reserven anlegen müssen. Man muß aber mit der Zukunft rechnen. Sie dürfen sich ihre Entwicklungsmöglichkeiten nicht verbauen lassen. Auch für sie ist die Vorlage über die Bundesfinanzreform kaum annehmbar, wenn nicht die Beschlüsse des Nationalrates betreffend die Besteuerung der Rückvergütungen und Rabatte der Genossenschaften revidiert werden. *Gts.*

Kleine Chronik aus der Volkswirtschaft

Normalisierung der Konjunktur

In den Jahren nach dem Krieg konnte unsere Wirtschaft einen unerwarteten Aufschwung nehmen. Produktion und Beschäftigungsgrad nahmen überdimensionale Formen an. Die Zahl der Fabrikbetriebe hat gewaltig zugenommen, und beträgt heute 14 934. Die Zahl der in den Fabrikbetrieben beschäftigten Arbeitnehmer nahm innerhalb eines Jahres um 10 000 zu, 130 000 ausländische Saisonarbeiter wurden «importiert», um die sich anhäufenden Aufträge in Industrie und Baugewerbe zu bewältigen. Heute ist nun plötzlich ein Rückgang der Konjunktur eingetreten. Die Weltmarktpreise von wichtigen Gütern sinken. In der Schweiz wurden — obwohl