Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 38 (1963)

Heft: 2

Artikel: Die Geschäfts- und Rechnungsprüfung bei den Bau- und Wohngenossenschaften

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103440

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

der Nachbarschaft kleiner Leute zu beziehen, etwa in Basel und in Paris. Dagegen weigerten sich in einer deutschen Stadt «normale» Industriedirektoren standhaft, historische Paläste in armer Nachbarschaft zu beziehen. Sie folgen einem andern «social pattern».

An dieser Frage – homogen oder heterogen – schieden sich beim Kongreß die Geister, auch in politischer Hinsicht. Der polnische Referent *Ziolkowski* befürwortete, der politischen Praxis seines Landes folgend, die gemischte Gruppierung, in der – so hofft man – soziale Gegensätze allmählich verschwinden. Hollands Planer verteidigten dagegen die sozial homogene Nachbarschaft, in der man «unter sich» ist. Die Holländer traten aber auch entschieden für die Freiheit in der Wahl des Wohnviertels ein. Ihnen schien am klarsten bewußt zu sein, daß Soziologie Weltanschauung sein kann.

Eine entscheidende Frage wurde auf dem Kongreß freilich überhaupt nicht erörtert: *Ist etwas falsch an der Konzeption der Nachbarschaft?* Noch ist diese Konzeption eine Art Glaubensbekenntnis sehr vieler Architekten – man wird noch lange daran herumrätseln, wie sich aus dem *räumlichen Nebeneinander ein menschliches Miteinander bilden könnte.* Um so interessanter war es, daß einige Redner anfingen, auf die nicht gestellte Frage Antworten zu geben. . .

Ziolkowski hatte in seinem ausgezeichneten Referat schon darüber gesprochen. In der Diskussion zeigte sich dann mehrfach, daß man von Polen aus – trotz einem präzis östlichen Standpunkt – Brücken in den Westen schlagen könnte. Das galt für die Frage nach der Bedeutung der Familie wie auch nach der Bedeutung der Nachbarschaft. Ziolkowski wies darauf hin, daß die räumliche Zuordnung heute zumindest *nicht mehr die einzige Kontaktmöglichkeit* bietet und daß sich in der Großstadt wichtige menschliche Beziehungen überlokal bilden – eine übrigens auch politisch bemerkenswert unbefangene Bemerkung. Familienmitglieder, Freunde, Kollegen und Interessengruppen (man denke nur an Briefmarkensammler) hängen viel enger aneinander als Nachbarn. Übrigens wurde diese These für Stuttgart durch eine soziologische Untersuchung bestätigt. Dort nannten 80 Prozent aller Befragten Familienangehörige als den Personenkreis, mit dem sie besonders engen Kontakt pflegen. Dann erst folgen persönliche Freunde, Berufskollegen, Vereinsfreunde. Der Nachbar steht (mit sechs Prozent) an letzter Stelle. Die Staffelung der Kontakte zeigt, daß sich ein Netz von differenzierten menschlichen Beziehungen über die ganze Stadt legt. Der Nachbar hat seine historische Rolle an andere Partner abgegeben.

Unerwartete Hilfe bekam jene «überlokale» Konzeption durch einen Bericht des Belgiers *Joway* über die kirchliche Gemeindearbeit. Dort hat man beobachtet, daß sich gerade unter aktiven Christen viel mehr Kontakte über die Grenzen der Pfarrbezirke hinweg bilden als in der gleichen Gemeinde. Die *Freiheit der Wahl* spielt dabei eine überaus wichtige Rolle.

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfung bei den Bau- und Wohngenossenschaften

Das Schweizerische Obligationenrecht räumt in seinem 29. Titel «Die Genossenschaft» den Genossenschaftern ein weitgehendes Kontrollrecht ein. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft übt dieses Recht in der Hauptsache durch die Kontrollstelle aus. Artikel 906 OR bestimmt:

«Die Genossenschaft hat ihre Geschäftsführung und ihre Bilanz für jedes Geschäftsjahr durch eine Kontrollstelle prüfen zu lassen.»

Diese Vorschrift ist für alle Bau- und Wohngenossenschaften zwingend. Sie gibt allen Genossenschaftsmitgliedern einen wichtigen Schutz gegen eine nichteinwandfreie Geschäftsführung und gegen Verluste auf ihren Genossenschaftsanteilen wie auf dem weiteren Genossenschaftsvermögen.

Für die Prüfung wird in der Regel eine Kontrollstelle durch die Generalversammlung gewählt. Weil es vorkommen kann, daß die Genossenschaft nicht über Mitglieder verfügt, die Geschäfts- und Rechnungsführung mit der nötigen Sachkenntnis prüfen können, brauchen die Revisoren und Ersatzmänner nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein. Wesentlich ist aber, daß die Revisoren bei den Genossenschaftern das nötige Vertrauen genießen.

Als Kontrollstelle können auch Behörden oder juristische Personen, wie Treuhandgesellschaften oder Revisionsverbände, bezeichnet werden.

Eine Treuhandstelle hat unser Verband nicht. In Deutschland sind alle als gemeinnützig anerkannten Wohnungsbauunternehmen verpflichtet, einem Treuhandverband anzugehören, der die Geschäfts- und Rechnungsführung und insbesondere auch die Finanzlage der Genossenschaft oder Gesellschaft zu prüfen hat. Diese Prüfung ist sehr eingehend und vor allem kostspielig. Sie hat den Nachteil, daß die Genossenschafter kaum Gelegenheit haben, genaue Einsicht in die Rechnungsführung zu erhalten. Gerade weil wir diesen Zwang zur Prüfung durch eine Verbandsstelle nicht haben, müssen unsere Kontrollstellen ihre Aufgabe mit großer Gewissenhaftigkeit erfüllen. Wo einmal Unregelmäßigkeiten festgestellt werden müssen, ist dies meist auf die Vertrauensseligkeit der Revisoren gegenüber dem Rechnungsführer zurückzuführen. Kontrollstellen, die ihres Amtes nicht mit der nötigen Sorgfalt gewaltet haben, machen sich in solchen Fällen mitschuldig.

Genossenschaften, die subventionierte Wohnungen erstellt haben, müssen meist ihre Rechnungen einer Amtsstelle der Gemeinde vorlegen. Die Prüfung durch diese Amtsstelle entspricht aber nicht einer Prüfung durch eine Kontrollstelle. In der Regel prüft die Amtsstelle nur, ob ihre Vorschriften eingehalten worden sind. Einen Vergleich mit den Belegen nimmt sie nicht vor. Es darf darum keine Bau- und Wohngenossenschaft die Prüfung durch ihre Kontrollstelle leichtnehmen, in der Meinung, Geschäftsführung und Rechnungswesen würden ja durch die Gemeinde geprüft.

Manche Bau- und Wohngenossenschaften lassen ihr Rechnungswesen und insbesondere ihre Finanzlage von Zeit zu Zeit durch eine Treuhandstelle prüfen, die über große Erfahrungen verfügt und mit anderen Bau- und Wohngenossenschaften vergleichen kann. Die Bau- und Wohngenossenschaften der Sektion Basel sind verpflichtet, ihre Rechnungen jährlich durch die Treuhandstelle des VSK prüfen zu lassen.

Die Revisoren haben insbesondere zu prüfen, ob sich die Betriebsrechnung und die Bilanz in Übereinstimmung mit den Büchern befinden, ob diese ordnungsgemäß geführt sind und ob die Darstellung des Geschäftsergebnisses und der Vermögenslage nach den maßgebenden Vorschriften sachlich richtig ist (Artikel 970 OR).

Über die Form dieser Aufschlußerteilung sagt das Gesetz nichts. Am zweckmäßigsten ist es, wenn die Kontrollstelle den Präsidenten der Genossenschaft zu einer ihrer Sitzungen einlädt, um die gewünschten Auskünfte zu erhalten. Viele Bau- und Wohngenossenschaften besprechen ihre Rechnungsabschlüsse in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes mit der Kontrollstelle, andere laden den Obmann der Kontrollstelle zu den Vorstandssitzungen ein, damit er mit den Geschäften gut vertraut wird. Eine Verpflichtung, den Obmann oder alle Revisoren zu einer Vorstandssitzung einzuladen, besteht jedoch nicht. In manchen Fällen genügt es, der Kontrollstelle die Vorstandsprotokolle vorzulegen, damit diese die nötigen Auskünfte erhalten.

Die Revisoren haben der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen. Ohne Vorlegung eines solchen Berichtes kann die Generalversammlung über die Betriebsrechnung und die Bilanz nicht Beschluß fassen (Artikel 908 OR).

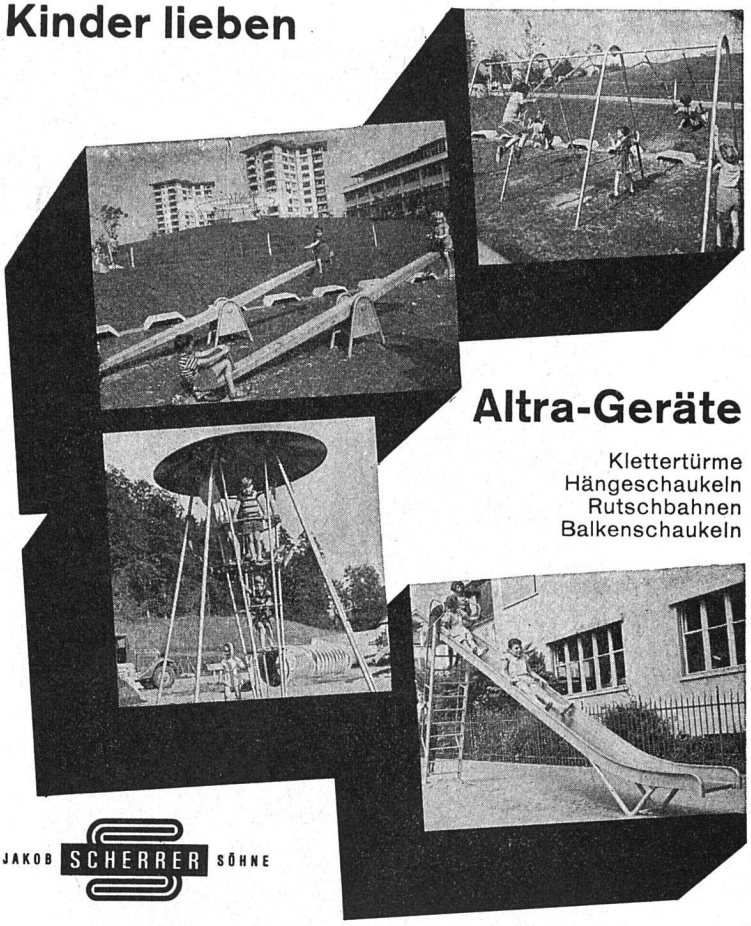
Der schriftliche Revisorenbericht sollte dem Vorstand so rechtzeitig zugehen, daß er davon vor der Generalversammlung Kenntnis hat. Bei größeren Bau- und Wohngenossenschaften ist es üblich, den Genossenschaftern mit dem Jahresbericht auch den Bericht der Kontrollstelle zur Kenntnis zu geben. Das setzt voraus, daß die Kontrollstelle ihre Arbeit rechtzeitig beginnt und abschließt.

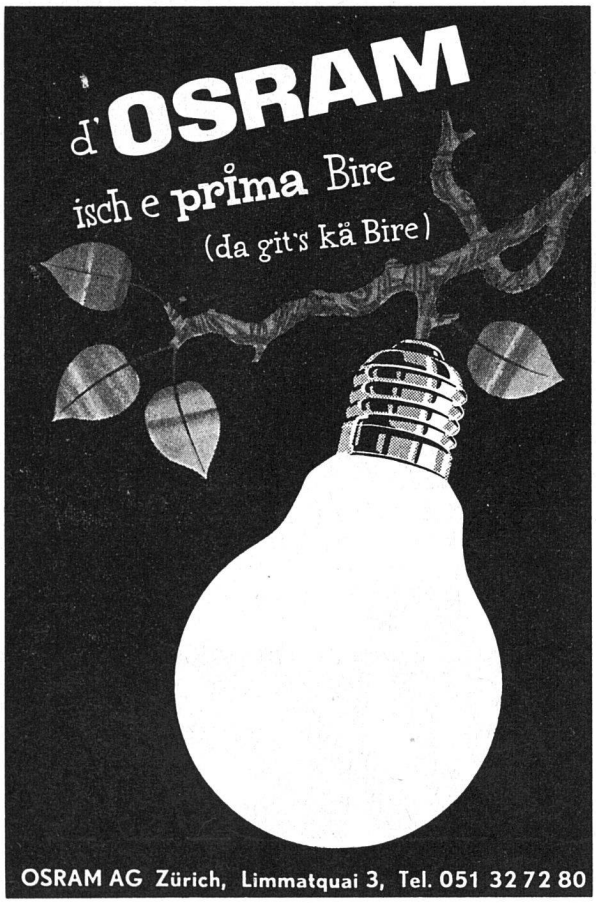
An der Generalversammlung wird der Bericht der Kontrollstelle nur zur Kenntnis genommen, das heißt es wird darüber nicht abgestimmt. Auf alle Fälle soll über Jahresrechnung und Bilanz nicht abgestimmt werden, bevor der Bericht der Kontrollstelle bekanntgegeben wurde.

Die Kontrollstelle ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen (Artikel 908 OR). Es sollte nicht vorkommen, daß überhaupt kein Revisor an der Generalversammlung anwesend ist. Fragen der Genossenschafter an die Kontrollstelle sollten beantwortet werden können.

Die Revisoren müssen sich bewußt sein, daß es ihnen untersagt ist, von den bei der Ausführung ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaftern oder Dritten Kenntnis zu geben (Art. 909 OR), dagegen haben sie die bei der Ausführung ihres Auftrages wahrgenommenen Mängel der Geschäftsführung oder die Verletzung gesetzlicher oder statutarischer Vorschriften dem Vorstand zur Kenntnis zu geben und in wichtigen Fällen auch der Generalversammlung mitzuteilen (Artikel 908 OR).

Neben den gesetzlichen Vorschriften hat die Kontrollstelle selbstverständlich auch die Bestimmungen der Statuten über ihre Befugnisse und Pflichten zu beachten. *Gts.*





unsere
Depositenhefte +
Kassa-Obligationen

als geeignete
Anlage Ihrer
Ersparnisse

genossenschaftliche
zentralbank zürich 1

NIEDERLASSUNG ZÜRICH
TEL. 236672 POSTCHECK VIII 2128 URANIASTR. 6 SEIDENGASSE