Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 75 (2000)

Heft: 4: Küchendesign für Individualisten

Rubrik: Notizbuch

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: 01.04.2025

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

Notizbuch

von Fritz Nigg

Selbstschutz vor Spekulation

Baugenossenschaften seien nicht gemeinnützig, finden die Steuerbehörden. Es handle sich hier um gemeinsame Selbsthilfe, kein genügender Grund also, sie von der Steuerpflicht zu befreien. Wir können mit diesem Verdikt leben, jedenfalls in einem Kanton wie Zürich, wo wenigstens die betrieblich unumgänglichen Rücklagen in den Erneuerungsfonds nicht als Ertrag versteuert werden müssen.

Gemeinnützigkeit von Baugenossenschaften ist dennoch ein eidgenössischer Rechtsbegriff: Stempelabgabengesetz sowie Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sind die Grundlagen, und das Bundesamt für Wohnungswesen präzisierte sie. Dies wiederum floss ein in die Musterstatuten des SVW, welche massgebend sind für den Beitritt zu unserem Verband. Der SVW ist die einzige Dachorganisation, in der ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger aktive Mitglieder sein können. Jedes aktive Mitglied, das die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit nicht mehr erfüllt, kann aus dem Verband ausgeschlossen werden.

Der SVW – so wenig wie sonst ein Verband – beaufsichtigt seine Mitglieder nicht speziell, und auch aus anderen Gründen kommen Ausschlüsse selten vor. Wer aber überwacht die Gemeinnützigkeit, die so sehr im Interesse der Mitglieder liegt? Die Mitglieder profitieren schliesslich davon, dass die Mieten einzig die Kosten decken und keine nennenswerten Gewinne ausschütten dürfen. Ihnen kommt zugute, dass es für Vorstandsmitglieder keine Gewinnbeteiligung gibt.

Verdeckt ausgeschüttete Gewinne

Ich meine: Die Mitglieder selbst wachen darüber, dass die Genossenschaft sich an die Regeln der Gemeinnützigkeit hält, geht es doch um ihre ureigenen Interessen. An der Generalversammlung haben sie es in der Hand, einen Vorstand zur Rechenschaft zu ziehen, ihn schlimmstenfalls abzuwählen. Die Mitglieder, sogar eine Minderheit von ihnen, können verhindern, dass die Statuten entgegen der Gemeinnützigkeit abgeändert werden. Sofern alle MieterInnen gleichzeitig auch Mitglieder der Genossenschaft sind, spielt diese Kontrolle erfahrungsgemäss. Ausnahmen sind denkbar bei älteren, kleinen Genossenschaften mit einem homogenen Bestand an Wohnungen. Hier kommt es ausnahmsweise vor, dass die Generalversammlung beschliesst, die Einfamilienhäuser oder Wohnungen zum Buchwert an die Mitglieder zu verkaufen. Dies bedeutet eine stille Ausschüttung von Liquidationsgewinnen an die Mitglieder, was zwar der Gemeinnützigkeit klar widerspricht, aber nicht weiter geahndet wird. Ausser von den Steuerbehörden, die tatsächlich in einem krassen Fall die verdeckt ausgeschütteten Gewinne steuerlich voll veranschlagt haben.

Wo die MieterInnen nicht überwiegend Mitglieder sind, wird es problematisch. Hier bestimmen wenige Genossenschafter, die meist gar nicht dort wohnen, über das Schicksal der Baugenossenschaft. Was hindert sie, die Regeln der Gemeinnützigkeit aus den Statuten zu kippen, Liegenschaften dem Meistbietenden zu verkaufen, Mietzinse nach dem Markt anzusetzen? Erstaunlicherweise gibt es solche Gründe, und unter den Mitgliedern des SVW finden sich nicht wenige, deren Vorstände trotz des fehlenden Einflusses von MieterInnen strikte die Grundsätze einer gemeinnützigen, sozialen Wohnbaugenossenschaft einhalten. Der einzige Schutz vor Spekulation ist und bleibt, dass möglichst viele MieterInnen Mitglieder der Genossenschaft sind. Der Eigennutz der Vielen ist paradoxerweise der Gemeinnützigkeit bester Schutz.

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschrieb	Kontakt	Auskunft
27.4.00	18.00–20.30	Pfarreizentrum Liebfrauen 8006 Zürich	**Podiumsgespräch: Milizsystem – Vorstände ohne Nachwuchs?!** Podiumsgespräch und Diskussion mit Fachleuten.	Karin Weiss, SVW Bucheggstr. 109 8057 Zürich	01/360 26 68 karin.weiss@ svw.ch
2.5.00	15.00–18.00	Bruno Piatti AG Dietlikon	**Werksbesichtigung:** In Spitzenzeiten verlässt alle 10 Min. eine neue Küche die Produktionsstrasse. Verfolgen Sie diesen Prozess von A bis Z.	Bruno Piatti AG 8305 Dietlikon	01/835 51 11 info@piatti.ch
5.5.00	17.00–18.00	Bern	**Generalversammlung des SVW/Sektion Bern-Solothurn** Für Mitglieder der Sektion Bern-Solothurn.	Sekretariat SVW Sektion Bern-Solothurn	031/997 11 01
5.5.00 11.5.00 30.5.00		Institut für Baubiologie	**Emissionsarme Elektroinstallationen:** Sie lernen intensiv Basiswissen zu Elektrotechnik, Elektrobiologie, Forschung, Grenz- und Vorsorgewerten kennen sowie emissionsmindernde Massnahmen für nieder- und hochfrequente Emissionen.	Institut für Baubiologie SIB, Militärstr. 84 8004 Zürich	01/299 90 40 inst.baubiologie@swix.ch
18.–20.5.00		Zürcher Hochschule Winterthur	**Farben und Architektur:** Während dreier Tage setzen Sie sich konzentriert mit der architektonischen Farbgestaltung auseinander. Ferner projektieren und gestalten Sie Material- und Farbkonzepte im Aussen- und Innenbereich.	Institut für Baubiologie SIB, Militärstr. 84 8004 Zürich	01/299 90 40 inst.baubiologie@swix.ch
19.5.00 20.5.00	14.30–open end 9.30–16.15	Swissôtel Zürich Oerlikon	**SVW-Kongress 2000:** Wichtigstes Thema der GV werden die Wahlen sein. Umrahmt durch eine PR-Aktion der Sektion Zürich, den Besuch neuer Wohnsiedlungen und durch ein stimmungsvolles Nachtessen am Freitagabend.	Astrid Fischer, SVW Bucheggstr. 109 8057 Zürich	01/360 26 67 astrid.fischer@ svw.ch
30.5.00		Hotel Glockenhof Zürich	**Mietprobleme bei Wohnhilfe-Institutionen und bei Sozialbehörden.**	mp-Seminare und -Kurse zum Mietrecht 8026 Zürich	01/291 08 62 mietrecht@ bluewin.ch