

Die Genossenschaften und der Mieterwechsel

Autor(en): **Waldner-Oswald, R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101036>

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.

wenn die Meister ausgeschaltet werden, müssten mit der Zeit diese «stempeln gehen», ausserdem werden die Arbeitslosen, wie man vorstehend gesehen hat, dadurch zu allerlei verleitet, selbstverständlich ungewollt von der Genossenschaft.

Dann habe ich auch schon beobachtet, wie Wohngenossenschaften ohne technischen Berater Arbeiten an unfähige Firmen vergeben und dadurch ganz unsaubere Arbeit erhalten haben.

Jede Genossenschaft sollte einen tüchtigen Bau fachmann als Berater zuziehen, am besten den Ersteller der Bauten (Architekt oder Bauführer), der kennt ja die Bauobjekte am besten, oder doch sonst einen Fachmann, der schon solche Bauten (Kleinwohnungen oder Mehrfamilienhäuser für Genossenschaften) ausgeführt und Erfahrung in Reparaturen und Unterhalt hat, und ihm die Leitung aller Reparatur-, Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten übertragen, die Kosten für die Beratungen und Aufsicht machen sich bezahlt. So wie der Satz geprägt worden ist: «Reparieren heisst – sparen», möchte ich denselben ergänzen: «Unter fachkundiger Aufsicht reparieren heisst – sparen!»

Natürlich entstehen auch Neid und Missgunst unter den angestellten Arbeitslosen: «Warum darf der und jener länger arbeiten als ich?», sagt der Unfähige, wenn ein Fähiger länger beschäftigt wird, und schiebt dem Leiter alle nur möglichen unlauteren Sachen unter. – Oder wenn man zu einer Arbeit

z. B. 8 Mann braucht, und es sind 12 Arbeitslose vorhanden, kein Leiter würde es fertigbringen, nach der Ansicht aller dieser 12 Leute eine gerechte Verteilung zustande zu bringen.

Was ich da schon alles erlebt habe, nur beim Verwenden von Genossenschafterinnen zum Reinigen von Wohnungen, ist ein Kapitel für sich!

Zum Schluss möchte ich allen Genossenschaften abraten, Reparaturarbeiten in eigener Regie auszuführen, denn es ist nur eine scheinbare Verbilligung, in Wirklichkeit kommt alles teurer!

Und dann: Gebt auch dem Handwerksmeister sein Brot, er haftet den Genossenschaften prinzipiell mit seinem Vermögen (es braucht nicht gross zu sein) und mit seiner Berufsehre!

Anders beim Arbeitslosen: Was will man dem nehmen, wenn eine Arbeit schlecht ausgeführt ist, er hat ja nichts, ist vielleicht nach Beendigung der Arbeit aus irgendeinem Grund ausgezogen.

Wer bezahlt dann die Garantiarbeiten? – Die Genossenschaft!

Beim Meister hat man aber einen finanziellen oder doch moralischen Garantierückhalt!

Ein letzter wichtiger Punkt darf auch nicht vergessen werden bei Ausführung von Regiearbeiten: Die Unfallversicherung, die Suva, nimmt temporäre Versicherungen nicht an, eine Genossenschaft müsste sich für die Zeit der Arbeitsausführung privat versichern und das ist zu teuer.

Die Genossenschaften und der Mieterwechsel

Von R. Waldner-Oswald

Wenn auch die Wohngenossenschaften im allgemeinen bestrebt sind, ihren Mitgliedern angenehme und billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, so müssen sie gleichwohl mit regelmässigen Mieterwechseln rechnen. Dieser Mieterwechsel wird von der Lage des Wohnungsmarktes wesentlich beeinflusst, und in Zeiten von Wohnungsüberfluss ist der Mieterwechsel ein Faktor, mit dem die Genossenschaften im Ausgabenbudget nicht zu schmal rechnen dürfen.

Auf dem Platze Basel sind in der Nachkriegszeit, d. h. zur Zeit der Wohnungsknappheit die sogenannten Instandstellungskosten in die Mietverträge aufgenommen worden und seither nicht mehr verschwunden. Der Hausbesitzer wollte sich dadurch die Kosten sichern, die mit einem Mieterwechsel verbunden sind. Diese Kostendeckung ist vielfach missbraucht worden, sie hat daher bis in jüngster Zeit Anlass zu Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter gegeben. Ein kürzlich getroffener Kompromiss zwischen Hausbesitzer und Mieterverein hat der Diskussion vorläufig ein Ende gesetzt.

Nachdem die Instandstellungskosten auf dem Platze Basel Usus geworden waren, haben sich die Wohngenossenschaften den Verhältnissen angepasst. Diese Anpassung erfolgte nicht, um Geschäfte zu machen, sondern um die Mehraufwendungen aus dem Mieterwechsel zu decken. Bei der Berechnung der Mietzins werden nur die normalen Aufwendungen,

wie Hypothekenzinse, Unterhalt, Verwaltungsspesen usw. berücksichtigt, nicht aber die ausserhalb eines normalen Unterhaltes liegenden Aufwendungen, die durch einen Mieterwechsel bedingt werden. Die gemachten Erfahrungen zeigen, dass die Wohngenossenschaften ihr Konto «Instandstellungskosten» mit Defiziten abschlossen. Die von den Mietern zu leistenden Beiträge, die im Maximum 15 % betragen, reichten in der Regel nicht aus, um die Aufwendungen der Genossenschaften zu decken. Diese Aufwendungen betreffen: Weisseln von Küchen und Zimmern, Tapezieren, Malen und Reinigen. Da die Genossenschaften Wert darauf legen, dass sich die neuen Mieter in ihren Wohnungen zu Hause fühlen, müssen beim Mieterwechsel sehr oft Arbeiten vorgenommen werden, die ohne Wechsel nicht in Frage kämen.

Die Situation, die sich durch den obenerwähnten Kompromiss zwischen Hausbesitzer und Mieterverein ergeben hat, wurde in einer Generalversammlung der Sektion Basel des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen besprochen. In der Diskussion kam einhellig zum Ausdruck, dass die Genossenschaften die bezogenen Instandstellungskosten tatsächlich für die Instandstellung der vom Mieterwechsel betroffenen Wohnungen verwendet haben und dass die Genossenschaften darüber hinaus noch Aufwendungen machen mussten, um die neuen Mieter in tadellos hergerichtete Wohnungen

zu bringen. Gleichwohl haben sich die Genossenschaften bereit erklärt, sich den neuen Verhältnissen anzupassen, wobei aber noch hervorzuheben ist, dass verschiedene Genossenschaften bereits von sich aus die von den Mietern zu zahlenden Instandstellungskosten herabgesetzt haben, und zwar auf eine Basis, die unter derjenigen des neuen Basler Mietvertrages liegt. Dieser Mietvertrag sieht Instandstellungskosten in Höhe von 7 % im ersten bis vierten Mietjahr und von 6 bis 0 % im 5. bis 11. Mietjahr vor.

Trotz der Not der Zeit muss vielfach die Erfahrung gemacht werden, dass die Ansprüche der Mieter (auch der Genossenschafter) eher im Steigen als im Sinken begriffen sind. Der von den Mietern gewünschte Komfort steht in einem schlechten Verhältnis zum Einkommen. Diese Erfahrung müssen nicht nur die Hausbesitzer, sondern auch die Genossenschaften machen. Diesem Umstand, der vorläufig nicht zu beseitigen ist, müssen auch die Genossenschaften beim Mieterwechsel gebührend Rechnung tragen.

Unsere Genossenschaften zur Volkswirtschaftspolitik

Der Name, den wir als Baugenossenschaft mit gemeinnützigem Charakter führen, soll uns schon zum Bewusstsein bringen, dass unser Ziel ist und bleiben soll, dem Volkwohl zu dienen. In erster Linie ist unser Augenmerk dahin zu richten, dass auf dem Wohnungsmarkt mit der Zeit Verhältnisse geschaffen werden, die der grossen Masse der Mieter das Wohnen so gewährleisten, dass an Stelle des Gefühls der Ausnützung, dasjenige des Wohlbehagens tritt. Selbstverständlich muss in den Unternehmen oberster Grundsatz ausgeglichene finanzielle Basis sein. Denn nichts könnte unserem einen grossen Ziel, wie dem schönen idealen Gedanken genossenschaftlicher Zusammenarbeit so sehr zum Schaden gereichen, wie unüberlegtes Sichhineinstürzen in nicht voll abgewogene Projekte und deren finanzielle Sicherstellung auf lange Sicht. Wie viele Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz in letzterer Hinsicht dem gesunden Grundsatz entsprechen, soll dieses Mal nicht genauer unter die Lupe genommen werden, obwohl es vielleicht im Interesse aller liegen würde, auf morsche Stellen aufmerksam zu machen.

Da uns aber das Wort Krise immer wieder verfolgt und uns alle Tage aufs neue einprägen sollte, dass uns nur uneigennützig Zusammenarbeit vor dem Zerfall retten kann, so möchte ich klarlegen, dass es zur Erhaltung und zum Ausbau unserer Genossenschaften noch nicht genügt, wenn im inneren einer jeden Genossenschaft ein mehr oder weniger gutes Verhältnis aufrecht erhalten wird. Nein, unsere bewegte Zeit mit mächtigen Tendenzen, möglichst viele Lasten auf die Schultern der breiten Massen abzuwälzen, muss unsern Genossenschaffern noch vielmehr zum Bewusstsein bringen, dass es nicht genügt, in scheinbar sicherer Position mit verschränkten Armen zuzusehen, wie alte und neue Lasten immer wieder den mittleren und unteren Schichten der erwerbstätigen Bevölkerung aufgebürdet werden. Gewiss haben unsere grossen Genossenschaften in ihren Statuten die Verpflichtung der konfessionellen und politischen Neutralität eingegangen. Auch der Schreibende schätzt sich glücklich, einer mächtig entwickelten, finanziell denkbar best fundierten Genossenschaft der Schweiz als Mitglied anzugehören und ihr dienen zu können. Speziell freut es mich, dass es bis jetzt unserer Leitung gelungen ist, diese Neutralität aufrecht zu erhalten. Wie angedeutet,

stellt aber unsere Zeit Aufgaben, die mit unsern Wohnbaufragen in so engem Zusammenhang stehen und gelöst werden müssen, dass es auf die Dauer rein unmöglich ist, der Auffassung zu huldigen, dafür seien ausschliesslich die politischen Parteien da. Ist es doch eine vollendete Tatsache, dass die Krise uns vor Probleme stellt, die wohl auf den ersten Blick politischer Natur erscheinen, bei einer näheren Prüfung aber müssen wir erkennen, dass viele Krisenprobleme von so grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung sind, dass die Lösung nicht allein den politischen Parteien überlassen werden kann. Mit anderen Worten: die Lösung dieser Aufgaben bedarf der Mitarbeit des ganzen unselbständig erwerbenden Teils der Bevölkerung, gehöre er dieser oder jener Partei an, oder eventuell auch politisch nicht angeschriebenen Bevölkerungskreisen. Gerade hier wartet unsern Genossenschaften eine dankbare Aufgabe. Nur ein Beispiel: Kann es unsern Wohnbau-, Konsum- und Landwirtschafts-genossenschaften gleichgültig sein, wie der Lebensstandard der grossen Masse geregelt, das heisst gesenkt wird? Ist nicht gerade die Verbrauchs- und Zahlungsfähigkeit des werktätigen Volkes für die genannten Genossenschaften und deren Mitglieder von so eminenten Wichtigkeit, dass « Sein oder nicht Sein » zur grossen Frage wird?

Es gibt für uns Genossenschaffter nur eine Losung, Kampf und nochmals Kampf zur Erhaltung und zum Ausbau unseres Lebensstandards. Nur so wird es der arbeitenden Bevölkerung möglich, ihr Leben so einzurichten, wie es einer wahren Volksdemokratie geziemt.

Nun Hand aufs Herz, wer ist besser in der Lage diese wirkliche Volksdemokratie zu schaffen, als gerade die Genossenschaften mit ihrer Mitgliedschaft, die sich aus allen Lagern rekrutiert? Darum, meine lieben Genossenschaffter, greift ein und helft mit, die uns drohende Gefahr zu bannen. Unterlässt nichts, das der Sache der wahren Volksdemokratie dienen kann. Damit aber unserm Wollen eine einheitliche Führung ersteht, dürfte es notwendig sein, dass sich alle die Genossenschaften, jeder Gattung, zu vereintem Kampf zusammenschliessen. Gelingt uns das, dann wird uns nicht bangen dürfen vor dem bevorstehenden Ringen, das unzweifelhaft ein hartes werden wird.

B. H. L.