

# "Sind die Genossenschaften noch zeitgemäss?"

Autor(en): **Burren, Friedrich / Campi, Claudia / Thenei, Anita**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106273>

## **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.



➤ Seit der Gründung der Genossenschaften haben sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert. Passt die Organisationsform der Genossenschaft heute noch in diese veränderten Verhältnisse? Oder sind grundlegende Reformen erforderlich? Ist zum Beispiel die genossenschaftliche Mitbestimmung heute noch praktikabel?

spracherechte bei Umbauten, der Wohnungsgestaltung oder der Vermietung. Wir wissen allerdings, dass viele Leute eine Genossenschaftswohnung nicht wegen dieser Rechte bevorzugen, sondern wegen der Preisgünstigkeit und des verbesserten Kündigungsschutzes. Es ist deshalb eine Aufgabe der Genossenschaften, ihre Mitglieder zu motivieren und dazu beizutragen, dass die ursprünglichen Gedan-

## «SIND DIE GENOSSENSCHAFTEN NOCH ZEITGEMÄSS?»

**FRIEDRICH BURREN:** Mitbestimmung finde ich wichtig, weil sie eine Motivation für die Mitglieder ist, aktiv zu werden. Ich glaube, dass sie auch heute noch sinnvoll ist, obwohl ich gleich sagen muss, dass unsere Genossenschaft keine Generalversammlung kennt. Unsere Siedlungen sind in der ganzen Schweiz verstreut. Mit unseren 1200 Mitgliedern können wir nicht für jedes Problem eine Vollversammlung einberufen. Statt dessen führen wir örtliche Siedlungsversammlungen durch, wo diese Grundrechte gepflegt werden. Dort werden Delegierte gewählt, die die Beschlüsse und Auflagen der Siedlungsversammlung an der Delegiertenversammlung vertreten.

ken der Solidarität und Mitverantwortung wieder zum Tragen kommen. Für die Mitbestimmung ist auch eine vermehrte Transparenz in bezug auf Mietzinsgestaltung, Renovationen oder Vermietung notwendig. Da besteht ein Manko. Die grösseren Genossenschaften nähern sich den privaten, anonymen Vermietern an. In dieser Hinsicht sind die Genossenschaften reformbedürftig.

Frau Campi, was für Erfahrungen macht die Wogeno mit Mitbestimmung?

**CLAUDIA CAMPI:** Wir legen grosses Gewicht auf die Mitbestimmung und das Mitdenken in der Genossenschaft. Nach unserer Erfahrung führt es allerdings zu einem flachen Verlauf, wenn an der GV nur formale Traktanden behandelt werden. Die Beteiligung ist dann gut, wenn interessante Themen zur Sprache kommen, über die dann auch tatsächlich entschieden wird. Uns ist das wichtig, auch wenn es manchmal unbequem und hart sein kann. Die Wogeno kennt aber auch noch weitere Ebenen der Mitbestimmung, zum Beispiel in den Hausvereinen. Ein dritter Punkt sind bei uns offene Vorstandssitzungen. Wir ermuntern alle Mitglieder, daran teilzunehmen, um sich selbst ein Bild zu machen.

Frau Thanei, ist die Genossenschaft aus der Sicht der Mieterinnen und Mieter eine erstrebenswerte Form?

**ANITA THANEI:** Die Genossenschaft ist eine sehr erstrebenswerte Wohnform. Im Gegensatz dazu kennen Mieterinnen und Mieter bei privaten Vermietern keinerlei Mit-

Claudia Campi: «Es ist doch längst kein Experiment mehr, heute Wohngemeinschaften eine Wohnung anzubieten.»



Herr Nigg, ist Mitbestimmung in einer Genossenschaft nötig?

**FRITZ NIGG:** Wohnbaugenossenschaften wurden seit jeher als dritter Weg – zwischen Wohneigentum und Miete – angesehen. Das ist heute wieder sehr aktuell, denn die Einkommensverteilung wird nie so sein, dass sich alle ein Haus leisten können. Genossenschaftliches, in solidarischer Selbsthilfe erstelltes Wohneigentum füllt eine Lücke. Die Idee vom selbstbestimmten Wohnen ist heute genauso von Bedeutung wie in den Anfängen der Genossenschaftsbewegung. Eine Genossenschaft ohne Mitbestimmung und Mitverantwortung der Mitglieder ist keine Genossenschaft.

Das ist doch pro forma, wenn man einmal im Jahr an die GV geht und dem Jahresbericht zustimmt. So sieht doch die Mitbestimmung in der Praxis oft aus.

**F. NIGG:** Das wäre tatsächlich eine Degenerationsform. Wenn die Demokratie in einer Genossenschaft soweit verkommt, ist das keine Demokratie mehr. Es ist richtig, Mitbestimmung und Mitwirkung nehmen mit zunehmender Grösse und zunehmendem Alter der Genossenschaft tendenziell ab. Aber es ist möglich, diese Tendenz umzukehren. Das ist eine Frage der Information und der Organisation; ein wichtiger und anerkannter Beitrag dazu sind Koloniekommissionen oder Hausvereine.



Frau Thanei, die Genossenschaften richteten sich gemäss ihrer ursprünglichen Zielsetzung vor allem an Familien. Sollten sie heute neue Wohnformen zulassen und grundsätzlich allen Gruppen Wohnraum anbieten – Senioren, Ausländerinnen, Singles, Wohngemeinschaften, sozial Randständigen?

A. THANEI: Ja, auf jeden Fall. Vom Gedanken, dass die Genossenschaften nur Familienwohnungen anbieten, sollten wir wegkommen. Ich denke, auch sogenannte Randgruppen müssen Platz finden; wir müssen eine gesunde Durchmischung anstreben und keine Ghettoisierung.

Herr Burren, bieten Sie Unverheirateten und Wohngemeinschaften Wohnungen an?

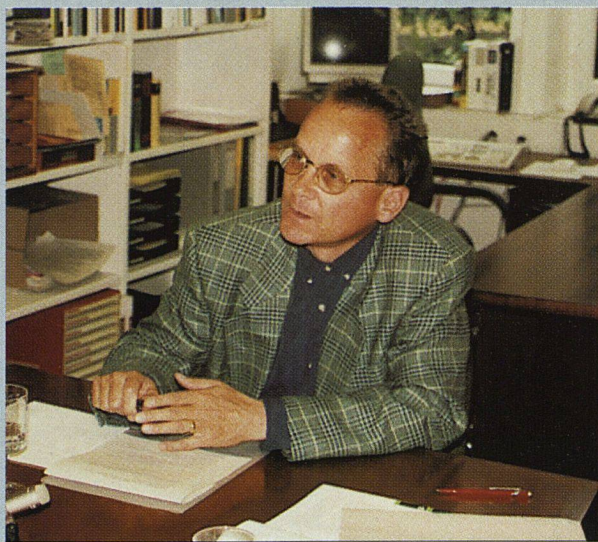
F. BURREN: Konkubinatspaare, auch zwei Männer oder Frauen zusammen, können bei uns berücksichtigt werden. Wohnexperimente im eigentlichen Sinn, zum Beispiel Grossfamilien, fördern wir hingegen nicht. Das ist für eine grosse Genossenschaft mit langsam gewachsenen Strukturen nicht möglich. Ich begrüsse es aber, dass junge Genossenschaften diese Formen ausprobieren.

Frau Campi, die Wogeno hat es da etwas einfacher. Vermieten Sie überhaupt an Ausländer oder an sozial Randständige?

C. CAMPI: Bei uns sind zwei Mietergruppen zu unterscheiden. Einerseits die Hausvereine: Wenn dort eine Wohnung frei wird, können die Bewohner/innen die künftigen Mieter/innen selbst auswählen, und es können sich tatsächlich abgeschlossene – fast privilegierte – Hausgemeinschaften bilden, wo nicht von einer Durchmischung gesprochen werden kann. Andererseits gibt es bei uns Liegenschaften, in denen noch keine Hausvereine bestehen. Für diese Häuser liegt die Verantwortung bei der Verwaltung. Interessanterweise leben hier fast nur Ausländer/innen. Ich muss aber sagen, dass diese Wohnungen wegen ihres Zustandes oder ihrer Lage fast nicht an Schweizer/innen vermietbar sind.

F. BURREN: Ist es nicht so, dass sich keine Schweizer mehr finden, sobald der Ausländeranteil in einer Liegenschaft eine kritische Grenze übersteigt?

C. CAMPI: Nein, diese Erfahrung haben wir bis jetzt nicht gemacht. Im Gegenteil: Im Fall einer türkischen Familie war ein Hausverein sogar so solidarisch, dass er für sie das erforderliche Mieterpflichtdarlehen aufbrachte. Die Wogeno ist ja bekannt dafür, neue und flexible Wohnformen zu ermöglichen. Herr Burren, ich denke aber, dass gerade auch die grösseren Genossenschaften mit Grossüberbauungen hier etwas tun sollten. Was baulich möglich ist, sollte nicht aus anderen Gründen verunmöglicht werden, zum Beispiel mit Durchbrüchen zu arbeiten, um grössere Wohneinheiten zu erhalten.



Fritz Nigg: «Wir vom Verband können dazu beitragen, dass Ausgrenzungen als Folge von Vorurteilen oder überholter Subventionsbestimmungen nicht mehr vorkommen.»

F. NIGG: Es gibt oft Vorschriften, die das aber verhindern, zum Beispiel das Wohnerhaltungsgesetz im Kanton Zürich.

A. THANEI: Die Wogeno experimentiert mit neuen Wohnformen, das ist bekannt. Andere Genossenschaften tun sich mehr oder weniger schwer mit der Vermietung an Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen. Was neue Wohnformen generell betrifft, sind die meisten Genossenschaften nicht aktiv. Sogar rückständig: Ich bekam noch in diesem Jahr einen Mietvertrag zu Gesicht, in dem unter den besonderen Bestimmungen stand, dass die Wohnung gekündigt wird, wenn

das Konkubinatspaar nicht innerhalb eines halben Jahres heiratet.

F. NIGG: Die Beispiele, die Sie erwähnen, sind einzelne Problemfälle. Die Schwierigkeit mit unverheirateten Paaren ist doch weitgehend aus der Welt geschafft. Für eine Genossenschaft ist es wichtig, eine gute Durchmischung der Mieterschaft im Auge zu haben, wobei es auch gilt, eine Grenze einzuhalten. Ein Vorstand, der sich nicht an eine vernünftige Regelung hält, kann abgewählt werden. Wir vom Verband können dazu beitragen, dass Ausgrenzungen als Folge von Vorurteilen oder überholter Subventionsbestimmungen nicht mehr vorkommen.

F. BURREN: Neue Wohnformen sind ohne Zweifel wertvoll, etwa wenn sich einige Leute zusammentun und gemeinsam eine Liegenschaft erwerben. Wir als grössere Genossenschaft können den gewandelten Bedürfnissen unserer Mieterschaft Rechnung tragen, indem wir zum Beispiel Alleinerziehenden oder Familien mit einem Kind eine grössere Wohnung anbieten, damit sie nicht gleich wieder umziehen müssen, wenn das zweite Kind kommt. Experimente können wir aber nicht unterstützen.

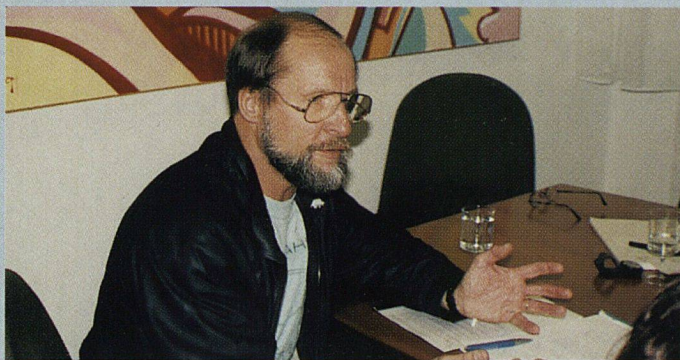
C. CAMPI: Es ist doch längst kein Experiment mehr, heute Wohngemeinschaften eine Wohnung anzubieten...

F. BURREN: ...aber es ist nicht möglich, in einer gewachsenen Struktur plötzlich zu sagen, wir legen jetzt in einem Block Wohnungen zusammen und kümmern uns nicht mehr darum, wer diese Räume dann bewohnt. Gerade die älteren Mieter/innen wollen von uns wissen, wer im Haus ein- und ausgeht.

A. THANEI: Einige Aussagen von Herrn Burren haben mich erschreckt. Mit «neuer Wohnform» ist nicht gemeint, dass die Mieterschaft beliebig über die Wohnung verfügt, ohne dass die Verwaltung informiert wird. Im selben Haus können doch sehr wohl ein Rentnerpaar, eine Familie mit Kindern und beispielsweise zwei Männer in einer Wohngemeinschaft zusammen wohnen.

C. CAMPI: Es geht auch nicht darum, solchen Leuten unbesehen Wohnraum anzubieten. Ziel ist es vielmehr, sich bei jeder Sanierung zu überlegen, wer überhaupt als Mieter in Frage kommt, und entsprechende Konzepte auszuarbeiten. Letztlich geht es um eine sinnvolle Durchmischung.





Friedrich Burren: «Mit 1200 Mitgliedern können wir nicht für jedes Problem eine Vollversammlung durchführen.»



Meinung

Genossenschaft schlechter gestellt sein sollte als bei einem privaten Vermieter.

F. BURREN: Was uns sehr stört, ist der übertriebene Formalismus, der den Vermietern Fallen stellt. Unsere Mietzinsstruktur baut auf 50 Jahren Entwicklung auf. Früher konnte man nach der absoluten Methode sämtliche Mehrkosten überwälzen. Dann plötzlich kam aus dem Nichts die relative Methode, bei der prozentual irgendwelche Mietzinse berechnet werden, die dann angeblich gültig sein sollen. Für die Genossenschaften ist es verheerend, wenn sie ausgewiesene Mehrkosten nicht mehr überwälzen können.

A. THANEI: Die relative Methode kommt nicht aus dem Nichts, und die Genossenschaften können nachgewiesene Kostensteigerungen bei dieser Methode sehr wohl geltend machen. Wenn die mietrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden – Hypothekenzinsschwankungen, Kostensteigerungen und Teuerung –, kommen die Genossenschaften auf den frankenmässig notwendigen Betrag. Mich stört es sehr, wenn jetzt die Genossenschaften mit den gewinnorientierten Vermietern gemeinsame Sache machen und das Mietrecht durchlöchern wollen.

F. BURREN: Frau Thanei, es geht natürlich nicht, wenn der Mieterverband undifferenziert allen Mietern empfiehlt, Mietzins-erhöhungen grundsätzlich anzufechten.

A. THANEI: So undifferenziert machen wir das nicht. Angefochten werden nur unkorrekte Mietzins-erhöhungen. Von seiten der Genossenschaften kamen bei der geplanten Verordnungsrevision zum Mietrecht keine Anträge. Herr Burren, warum setzen Sie sich in Bern nicht dafür ein, dass das Mietrecht genossenschaftskonform gestaltet wird...

F. BURREN: ...das finde ich schon richtig, dass bei einer weiteren Revision des Mietrechts die genossenschaftsspezifischen Probleme berücksichtigt werden müssen.

F. NIGG: Uns kann es nur recht sein, wenn der Mieter geschützt ist. Auch die Genossenschaften machen Fehler, und dazu braucht es den Mieterschutz. Andererseits gibt es beim Mieterverband Leute, die sich auf eine völlig kontraproduktive Art und Weise exponiert haben.

In Genf wurde mit Unterstützung des Mieterverbandes ein Fall, bei dem es um die genossenschaftlichen Solidaritätszahlungen ging, bis vors Bundesgericht gezogen. Für gewisse Genossenschaftsprobleme braucht es eine eigene Regelung, die gesetzlich sanktioniert ist. <

F. BURREN: Aus der Sicht der Verwaltung ist eine Durchmischung sicher sinnvoll, aber auch die Kosten sind bei solchen Überlegungen zu bedenken. Es ist nicht finanzierbar, Gebäude aufzustellen, in denen sich die Wände nach Belieben verschieben lassen.

*Frau Thanei, die Genossenschaften sind doch eigentlich gute und anständige Vermieter. Sie richten sich nach der Mietmiete und sind nicht gewinnstrebig. Warum gehen Sie gegen die Genossenschaften immer wieder vor Gericht?*

A. THANEI: Nicht alle Genossenschaften sind notwendigerweise vorbildliche und soziale Vermieter. Es sind Unkorrektheiten, die zu Verfahren führen, etwa wenn eine Genossenschaft ungerechtfertigt kündigt. Ein grosser Teil der Verfahren dreht sich um die Mietzinsgestaltung. Wenn es zu Verstössen gegen das Mietrecht kommt, vertrete ich ganz einfach Mieterinnen und Mieter.

*Herr Nigg, ist das Milizsystem der Genossenschaften noch zeitgemäss? Sind die verantwortlichen Organe nicht überfordert?*

F. NIGG: Vom Milizsystem sind wir überzeugt, sonst würden wir nicht laufend junge Genossenschaften bei der Gründung unterstützen. Man muss aber heute in der Tat einige mietrechtliche Kenntnisse haben. Wir bereiten zusammen mit dem Mieter/innenverband einen gemeinsamen Mietvertrag vor, um unnötige Formalitäten und Schwierigkeiten aus dem Weg zu räumen. Es muss festgestellt werden, dass bei der letzten Revision des Mietrechts die Genossenschaften schlicht vergessen wurden, was heute allseits bedauert wird.

A. THANEI: Das Mietrecht ist teilweise für Genossenschaften nicht geeignet, denn es orientiert sich an gewinnorientierten Vermietern, und es regelt den Einzelfall. Für die gemeinnützigen Baugenossenschaften sind beispielsweise die Vorschriften betreffend Mietzinsgestaltung problematisch. Bei einer allfälligen Revision sollten sie deshalb ihre Anliegen einbringen. Beim Kündigungsschutz hingegen bin ich gegen eine Sonderregelung. Es ist nicht einzusehen, weshalb eine Mieterin diesbezüglich in einer

Anita Thanei: «Die grösseren Genossenschaften nähern sich den privaten, anonymen Vermietern an. In dieser Hinsicht sind die Genossenschaften reformbedürftig.»



Friedrich Burren, Verwalter Baugenossenschaft Graphis, Bern; Claudia Campi Saam, Architektin und Vorstandsmitglied Wogeno, Aargau; Fritz Nigg, Geschäftsleiter SVW; Anita Thanei, Rechtsanwältin und Vizepräsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz

TEXT & BILDER: BRUNO BURRI, KARIN BRACK, JÜRIG ZULLIGER.