

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [12]: Neue Wohnformen

Artikel: "Die Mieterinnen erhielten Mitbestimmungsrechte"
Autor: Salm, Karin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1029948>

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: 06.02.2025

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

«Die Mieterinnen erhielten Mitbestimmungsrechte»

Vor 40 Jahren entstand in der Nähe von Zug die Siedlung Schauburg. Ein Gespräch über zukunftsfähigen Wohnraum mit Andrée Mijnsen und Daniel Brunner von der ProMiet AG und Andreas Wirz von den Wohnbaugenossenschaften Zürich.

Interview: Karin Salm

Wie kam Anfang der 1980er-Jahre die Idee zustande, die ProMiet AG zu gründen, um mieterfreundlichen und ökologischen Wohnungsbau zu erstellen?

Daniel Brunner: Ab 1980 arbeitete ich neben dem Studium halbtags als technischer Redaktor in der Industrie. Zu dieser Zeit wurde ich Teil der Zuger «Aktionsgruppe Wohnungsnot». Ich engagierte mich in Abstimmungskämpfen für städtische Wohnungen und setzte mich gegen Häuserabbrüche und die Umnutzung von Wohnungen zu Büros ein. Damals wohnte ich in einer sehr einfachen, dem Abbruch geweihten Landis & Gyr-Siedlung im Arbach. Vor diesem Hintergrund entstand die Idee einiger Nachkommen, die Wohnbaupolitik der von der Familie kontrollierten Landis & Gyr grundlegend zu verändern.

Andrée Mijnsen: Ich hatte Anfang der 1970er-Jahre in Berlin Landschaftsökologie und Landesplanung studiert und brachte ein grosses Interesse an einem Wohnungsbau mit, der auch ökologisch ist. In der Schweiz war das damals noch kein Thema. 1981 wandten Ursula Brunner, Daniel Brunner und ich uns an den ETH-Professor Alexander Henz und wollten wissen, wie Landis & Gyr preisgünstigen und ökologischen Wohnungsbau mit Mieterschutz und Selbstverwaltung ermöglichen könnte. Neubauwohnungen der Firma waren für normale Angestellte damals viel zu teuer. Weil Landis & Gyr den Landwert jeweils fix auf 15 Prozent der Anlagekosten festsetzte, gab es keinen Anreiz für preisgünstiges Bauen.

Wie waren die Reaktionen?

Andrée Mijnsen: Alexander Henz empfahl uns die Metron in Brugg, die er mitgegründet hatte. Nach einem heftigen Konflikt mit der Führung von Landis & Gyr sollte die Metron unter der Ägide und auf Kosten der familieneigenen Landis & Gyr-Holding eine Studie erstellen. Acht Erbinnen der Enkelgeneration Gyr im Alter von 22 bis 32 Jahren engagierten sich in der Begleitgruppe.

Daniel Brunner: Wir wollten, dass die Mieterschaft über eigentümerähnliche Rechte verfügt und sie die Wohnungen auch verändern kann. Die Metron schlug unter anderem einen sehr weit gehenden Kündigungsschutz vor, doch das stand in Konflikt mit dem damaligen Firmenkonzept, das eine Betriebswohnung an eine Anstellung knüpfte. Das – und die Skepsis, ob Wohnungen mit einem einfachen Ausbaustandard für Landis & Gyr-Angestellte attraktiv

seien – führte zum Abbruch der Metron-Studie durch die Landis & Gyr-Holding. Damit verbunden war das Angebot, dass «die Jungen» auf einem Restgrundstück im ländlichen Hünenberg zeigen durften, ob ihre Absichten markt- und realitätstauglich seien.

Andrée Mijnsen: Wir acht Erben nahmen die Herausforderung an und beauftragten die Metron-Architekten Markus Ringli und Claude Vaucher mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts. Kurz darauf gründeten sie das Spin-off Büro Z und wir die gemeinnützige ProMiet AG.

Warum haben Sie sich für eine gemeinnützige AG entschieden und keine andere Form gesucht?

Andrée Mijnsen: Unser Angebot richtete sich an die auf dem Wohnungsmarkt wirtschaftlich am stärksten benachteiligten Gruppen. Die Mietzinse in der Siedlung Schauburg waren günstiger als in neuen Genossenschaftswohnungen; das Reihenhaus mit Garten und einer Wohnfläche von 95 Quadratmetern kostete monatlich 1100 Franken. Gleichzeitig sicherte das Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz (WEG) des Bundes Haushalten mit tiefen bis mittleren Einkommen zusätzliche Verbilligungen zu. Die Mieterschaft der «Schauburg» hatte zudem den Vorteil, dass sie keine Anteilscheine erwerben musste. Bei einem weit gehenden Kündigungsschutz konnte sie einfach wieder ausziehen.

Daniel Brunner: Die Form einer Stiftung hatten wir verworfen, weil eine gemeinnützige AG eher zur Nachahmung des preisgünstigen und umweltfreundlichen Bauens inspiriert. Die mit dem WEG-Modell verbundene Möglichkeit von Bundesbürgschaften sollte das Modell «Schauburg» mit offener Rechnungslegung besonders auch für Genossenschaften und andere Bauherrschaften mit wenig Eigenkapital interessant machen.

1986 war die Siedlung Schauburg mit 20 Reiheneinfamilienhäusern und 14 Geschosswohnungen bezugsbereit und rasch vermietet.

Sie war ein ökologisches Pionierprojekt im sozialen Mietwohnungsbau.

Daniel Brunner: Die Mieterinnen wurden mit Unterzeichnung des Mietvertrags Mitglied des Mietervereins, und sie erhielten Gestaltungs- und Mitbestimmungsrechte.

Andrée Mijnsen: Schon damals trugen Sonnenkollektoren, Holzfassaden mit biologischer Farblasur, die Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen, wasserdurchlässige Belä-

ge der Fusswege und Kompostierung zum Umweltschutz bei. Und übrigens: Der Vorstand des Mietervereins wurde an die jährlichen Aktionärsversammlungen eingeladen.

15 Jahre nach der «Schauburg» wurde das Kraftwerk 1 in Zürich fertig. Andreas Wirz, Sie sind Mitgründer der gleichnamigen Bau- und Wohngenossenschaft. War die «Schauburg» in Ihren Diskussionen präsent?

Andreas Wirz: Nein. Natürlich kommen mir alle Themen bekannt vor. Aber es ist ein wesentlicher Unterschied, ob man im gemachten Nest des Familienkonglomerats versucht, einen Beitrag zu leisten, oder ob man nach 1994 in einer Zeit der Rezession startet. Wir haben nach anderen Wohnformen gesucht. Unser Anspruch entsprang der 1980er- und der Häuserkampf-bewegung. Die Familie als Lebensform stand zur Disposition. Uns interessierten die Grosshaushalte, die Wohngemeinschaft nicht nur als Zweckgemeinschaft, sondern als Erweiterung des Zusammenlebens. Ökologie war auch bei uns ein riesiges Thema. Kraftwerk 1 hat das erste grosse Minergie-zertifizierte Mehrfamilienhaus mit einer Lüftungsanlage erstellt. Viele sagten, dass das nicht funktioniere, aber das tut es nun seit mehr als 20 Jahren. Mir kommt es vor, als sei man bei ökologischen Fragen an Ort getreten.

Hatte das auch damit zu tun, dass die Genossenschaften in den 1980er- und 1990er-Jahren etwas träge waren?

Andreas Wirz: Tatsächlich waren das die Krisenjahre der Genossenschaftsbewegung in der Schweiz. Die Genossenschaften lebten vom Erbe und brachten wenig Innovatives zustande. Viele Vorstände wohnten selbst in den Siedlungen und wollten nichts machen, was steigende Mieten zur Folge gehabt hätte. Für uns war das ein guter Augenblick, die Branche etwas aufzumischen.

Daniel Brunner: Ein Wohnungsbau, der gleichzeitig preisgünstig und ökologisch ist, galt damals als unlösbarer Widerspruch. Als Lokalpolitiker wollte ich das ändern. Seither hat sich rund um den genossenschaftlichen und städtischen Wohnungsbau sehr viel verändert.

1996 wurde die «Schauburg» erweitert, 2013 verkaufte die ProMiet AG die Siedlung an die Wogeno Luzern.

Andrée Mijnsen: Wir haben im Verwaltungsrat eingehend darüber diskutiert, ob und wie wir die «Schauburg» weiterentwickeln wollen. Zudem standen grössere Sanierungsarbeiten an. Die Aktionärinnen haben dann entschieden, die künftige Entwicklung einer Trägerschaft mit ähnlichem Profil zu übergeben.

Daniel Brunner: Letztlich ging es um einen Generationenwechsel und eine Schwachstelle der gemeinnützigen AG: Beim Vererben von Aktien mit statutarischem Dividen-

denverbot hätten mittlerweile die stillen Reserven der AG herausverlangt und damit die mieterfreundliche Wohnsiedlung gefährdet werden können.

Andreas Wirz: Diese Geschichte beschäftigt mich. Sie zeigt, dass eine AG kein nachhaltiges Modell ist, um einen Gründergeist an die nächste Generation weiterzugeben. Darum schätze ich die Rechtsform der Genossenschaft. Sie ist ein Generationenmodell und betrifft die Menschen, die die Überbauung bewohnen und betreiben. Interessanterweise gibt es jetzt Firmen, die gemeinnützige Genossenschaften als Geschäftsmodell haben. Zum Beispiel die Firma Halter: Sie gründet Genossenschaften und entlässt diese nachher in die Mietergenossenschaft. Ob der Transfer funktioniert, wissen wir noch nicht.

Mit dem Erlös aus dem Verkauf der «Schauburg» haben Sie das «Sprungbrett Wohnungsbau» ins Leben gerufen – mit dem Ziel, innovative und nachhaltige Wohnprojekte im ländlichen Raum und in der Agglomeration zu fördern. Und zwar in Form von Coachings, die Know-how und Kontakte vermitteln sollen.

Andrée Mijnsen: In den Städten gibt es schon lange gute Konzepte, etwa das Kraftwerk 1. Solche Projekte brauchen kaum Unterstützung. Unsere Idee war es, spezifisches Wissen weiterzugeben, zum Beispiel im Bereich Finanzierung, in der Organisation oder im ökologischen Bauen.

Andreas Wirz: Coachings sind eine gute Sache. Beim Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich nennen wir das Gründungsberatung. Sehr viele kleine Genossenschaften werden im Milizsystem geführt. Sobald dort etwas Grösseres ansteht, ist der Vorstand überfordert. Gerade in ländlichen Regionen, wo der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen sehr klein ist, tut eine solche Förderung not. Es gibt Gemeinden, in denen es nicht einmal Mietwohnungen gibt, sondern praktisch nur Einfamilienhäuser.

Andrée Mijnsen: Für das «Sprungbrett» haben wir einige ideenreiche Projekte ausgewählt. Ob sich daraus etwas Langlebiges entwickelt, werden wir erst in einigen Jahren sehen. Neue Wohn- und Lebensformen sollen nicht zuletzt weitere Menschen dazu bewegen, Ähnliches zu versuchen.

Andreas Wirz: In Frankreich gibt es ganze Landstriche mit Dörfern ohne Beiz und ohne Laden, lediglich einem grossen Supermarkt an der Hauptstrasse. In der Schweiz ist es noch nicht so weit. Aber auch hier ist man durch die hohe Mobilität nicht mehr auf das direkte Umfeld angewiesen. Wenn wir es schaffen, an kleinen Orten Gemeinschaften zu fördern, die ein neues Herz bilden und einen neuen Blick auf das dörfliche Zusammenleben ermöglichen – etwa indem sie ein kleines Konsumdepot einrichten oder am Samstag eine Besenbeiz führen –, kann das ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der ländlichen Region sein. ●



Andrée Mijnsen
*1950, Studium der Landschaftsökologie und Landesplanung, bis 2012 Inhaberin eines ökologischen Seminarhauses, Verwaltungsrätin der ProMiet AG seit deren Gründung 1983.



Daniel Brunner
*1957, Wirtschaftsethologe, von 1983 bis 1992 Geschäftsführer, bis 2007 Verwaltungsrat der ProMiet AG, von 1986 bis 1998 im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug.



Andreas Wirz
*1966, Architekt mit eigenem Büro in Zürich und Partner bei Archipel, Mitgründer und Vorstandsmitglied von Kraftwerk 1, seit 2010 Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.