

# Im Mittelpunkt : der Mensch

Autor(en): **Mühlemann, Hans E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104868>

## **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.

Jedes Frühjahr wieder treffen sich an zwei Wochenenden im März Vertreter der dem Verband angeschlossenen Wohn- und Baugenossenschaften zu Vorträgen und Aussprachen, die dazu da sind, sich eingehend mit wohngenossenschaftlichen Problemen auseinanderzusetzen und Erfahrungen auszutauschen. Dass dafür ein echtes Bedürfnis vorhanden ist, dafür spricht die rege Beteiligung von Hunderten von Funktionären deutschschweizerischer Wohngenossenschaften, die es sogar auf sich nehmen – eine heute bestimmt nicht mehr alltägliche Tatsache – ein Wochenende dafür zu opfern.

Der weitaus grösste Teil dieser Genossenschaften hat sich fruchtbar entwickelt und es geht heute wieder mehr darum, sich der geistigen Grundlagen der Genossenschaften, ihrer ideellen Werten zuzuwenden, um aus dem Genossenschafts-Mieter wieder einen Genossenschaftler zu machen, der sich nicht nur seiner Rechte bewusst ist, sondern auch bereitwillig die dem Mitgliedschaftsverhältnis entliessenden Pflichten übernimmt.

So war es sicher gegeben, an den Anfang der Tagung im Coop-Bildungszentrum in Muttenz Ausführungen über

### das genossenschaftliche Mietverhältnis

zu stellen. Fräulein Dr. Susi Moser, deren Dissertation «Wohnbaugenossenschaften» kürzlich erschienen ist, orientierte die Teilnehmer über Unterschiede und Gleichheiten des genossenschaftlichen im Verhältnis zum üblichen privaten Mietverhältnis. Sie entledigte sich dieser Aufgabe mit grossem Geschick und hat es ausgezeichnet verstanden, den Teilnehmern an der Arbeitstagung eine gute Grundlage für die Aussprache zu geben.

Wir möchten im folgenden lediglich auf wenige Punkte des eingehenden Vortrags hinweisen, die immerhin zeigen sollen, inwiefern sich das genossenschaftliche vom «gewöhnlichen» Mietverhältnis unterscheidet bzw. eben nicht unterscheidet. Rein wirtschaftlich betrachtet, gehören die Wohnungen einer Wohngenossenschaft der Gesamtheit der Mitglieder, während sie rechtlich gesehen, Eigentum einer ihren Mitgliedern gegenüber verselbständigten Körperschaft, eben der Genossenschaft sind. Den einzelnen Mitgliedern steht ein Recht auf Benützung der genossenschaftlichen Einrichtungen zu. Dieses Benützung-

recht indessen kann an bestimmte Voraussetzungen geknüpft werden, indem zum Beispiel die Wohngenossenschaft nicht verpflichtet sein kann, für neue Mitglieder auch neue Wohnungen zu erstellen. Dazu besteht auch keinerlei Anspruch auf Aufnahme in die Genossenschaft. Hingegen scheint es möglich, die Zahl der Mitglieder entsprechend der Zahl der verfügbaren Wohnungen zu beschränken.

Bei der Zuteilung von Wohnungen hat die Genossenschaft alle Mitglieder gleich zu behandeln, wobei jedoch unterschiedlichen Verhältnissen durch eine entsprechend ungleiche Behandlung Rechnung getragen werden darf und soll. Mit der Zuteilung einer Wohnung wird dem Mitglied sozusagen eine Sonderberechtigung eingeräumt und die Beziehungen zwischen Genossenschaft und Mitglied wird damit zu einem schuldvertraglichen Verhältnis. Trotzdem kann auch die Vernachlässigung, aus der Mitgliedschaft entliessender Pflichten (Übernahme von Anteilscheinen, Treuepflicht u.ä.) einen Kündigungsgrund darstellen. Das genossenschaftliche Mietverhältnis unterscheidet sich vom gewöhnlichen dadurch, dass es in mannigfacher Art verknüpft ist mit der Mitgliedschaftlichen Beziehung, ohne dass indessen von einem Mietvertrag eigener Art (sui generis) gesprochen werden könnte.

Daraus ergibt sich dann auch, dass zwingende mietrechtliche Bestimmungen immer angewendet werden müssen, also nicht durch Vertragsabrede abgeändert werden können. Übrigens dienen in unserem Land derartige Bestimmungen durchwegs dem Schutze des Mieters und es kann kaum angenommen werden, dass ausgerechnet dem Mieter, dessen Lage ja durch den genossenschaftlichen Zusammenschluss gestärkt werden soll, weniger Rechte zustehen sollten als dem gewöhnlichen Mieter.

Wir wollen uns auf diese wenigen Hinweise beschränken, wiewohl auch die übrigen Ausführungen der Referentin eingehender Darstellung wert wären.

Der Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Limmattal, Heinrich Meister, hatte es übernommen, in seinen Ausführungen das Verhältnis zwischen

### Genossenschaft und Mieter

zu beleuchten. Er wies zunächst hin auf die Anfänge wohngenossenschaftlicher Bestrebungen in unserem Land. Damals

bedeutete, in einer Genossenschaft zu wohnen und Genossenschaftler zu sein noch Verpflichtung, sich für das gemeinsame Unternehmen voll und ganz einzusetzen. Dazu kam, dass die Genossenschaften jener Zeiten noch kleine, überblickbare Gebilde waren, in denen jeder jeden kannte. Die Entwicklung hat auch auf diesem Gebiete teils zu einem Wachstum geführt, dessen Ergebnis – vor allem in der Region Zürich – Grossgenossenschaften waren, die zum Teil auch Wohnungen besitzen und verwalten, die über weite Gebiete verstreut sind, so dass schon aus der Lage der einzelnen Siedlungen sich Schwierigkeiten für die Zusammenarbeit ergeben mussten. Man hat sie zu lösen versucht durch die Einsetzungen sogenannter «Koloniekommissionen», die den Auftrag haben, innerhalb ihres Gebietes für einen besseren Zusammenhalt der Genossenschaftler zu sorgen. Das geschieht durch gemeinsame Veranstaltungen, Kinderfeste und ähnliches.

Wesentlich aber für diese Grossgenossenschaften ist die Tatsache, dass die Arbeit immer mehr aus ehrenamtlichen Gremien hinaus verlegt wird in Geschäftsstellen und zu hauptamtlich tätigen Geschäftsführern. Wir möchten immerhin hier darauf hinweisen, dass von den dem Verband angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften der weitaus grösste Teil kleine Genossenschaften sind. Im Durchschnitt verfügen die einzelnen Genossenschaften über jeweils weniger als 200 Wohnungen und dürften weit entfernt davon sein, eigene Geschäftsstellen, überhaupt hauptamtlich tätige Funktionäre einsetzen zu können. In den meisten Genossenschaften – man sollte wohl nicht einfach von einigen wenigen grossen Genossenschaften mit 1000, 2000 und 3000 Wohnungen in Zürich auf die ganze schweizerische Wohngenossenschaftsbewegung schliessen! – aber kennen die Mitglieder einander noch persönlich und ist der Zusammenhalt noch durchaus vorhanden und gesichert.

Die vom Referenten für die Auswahl verantwortlicher nebenamtlicher Mitarbeiter seiner Genossenschaft erwähnten Kriterien müssen ein gewisses Erstaunen hervorrufen, werden doch in der Allgemeinen Baugenossenschaft Limmattal Vorstandsmitglieder nur dann der Generalversammlung zur Wahl vorgeschlagen, wenn sie ein genau festgelegtes Qualifikationsverfahren mit Erfolg durchlaufen haben. Wir müssen uns fra-

gen, ob dadurch nicht eine Entfremdung zwischen Führung und «Basis» eintreten muss, ob dadurch nicht viele wertvolle Kräfte, die freilich nicht in sogenannten «Führungspositionen» tätig sein mögen, von der Mitarbeit ferngehalten werden. Wir wollten eigentlich nicht polemisieren, aber konnten auch nicht stillschweigend übergehen, was auf die Dauer zu einer Gefahr für unsere Genossenschaften werden könnte.

Wir haben hier einmal ein Wort Charles Gides zitiert: «Wenn die Genossenschaft nur ein Geschäft ist, dann ist sie ein schlechtes Geschäft!» Wir wollen das Wort hier deshalb wiederholen, weil H. Meister in seinen Ausführungen u. a. davor warnt, «der Generalversammlung u. U. zu grosse Kompetenzen zuzuordnen». Die Kompetenzen der Generalversammlung einer Wohngenossenschaft bewegen sich im allgemeinen im Rahmen der Vorschriften des schweizerischen Obligationsrechts, das ja das Wohl und Gedeihen der Genossenschaft in den Vordergrund stellt. Es kommt doch in dieser Warnung so etwas wie Angst vor allzu demokratischem Aufbau unserer Genossenschaften zum Ausdruck. Die Genossenschaft aber ist diejenige Wirtschaftsform, innerhalb welcher dem Mitglied und Mitträger noch Rechte zukommen, wie sie in keiner andern Wirtschaftsform vorhanden sind. Und noch etwas: Wenn wir unsern Mitgliedern nicht ihnen zukommende Rechte zugestehen, wie sollen sie sich dann für ihre Genossenschaft noch einsetzen, wie sollen sie in ihrer Genossenschaft schliesslich noch mehr sehen als einen möglicherweise etwas billiger vermietenden Hauseigentümer?

Dass eine Wohnung in einer Genossenschaft auch heute deren Mieter gegenüber andern Mietern bevorzugt, das können wir nur unterstreichen und hoffen, man werde in jeder Genossenschaft sich ernstlich mit der Frage zu beschäftigen beginnen, wie denn aus Mietern wieder Genossenschafter werden könnten. Dass gerade die Allgemeine Baugenossenschaft Limmattal, deren Geschäftsführer sich so skeptisch über die Möglichkeit äussert, unsere Wohn- und Baugenossenschaften ihren Ursprüngen wieder näher zu führen, ein leuchtendes Beispiel gibt, wie das geschehen könnte, scheint uns nun besonders erfreulich, hat doch diese Genossenschaft vor sechs Jahren eine Krankenschwester in ihren Dienst genommen, die an dieser Arbeitstagung über ihre

### **Dienstleistungen für Betagte und Invalide und die persönliche Betreuung dieser Genossenschafter**

sehr Erfreuliches zu berichten wusste. Schwester Betty, der diese Aufgabe obliegt, verstand es, von ihrer Arbeit zu erzählen. Sie wies darauf hin, dass im

Jahre 1973 in den 1200 Wohnungen der ABL 288 Frauen und Männer im Alter von 65 und mehr Jahren gewohnt haben, heute sind es bereits 447, verteilt auf über 300 Wohnungen. Ein gerüttelt' Mass an Arbeit und Einsatz wird von dieser Schwester verlangt, die zunächst eine Kartothek all' ihrer Schützlinge zu erstellen hatte, in der alle wichtigen Angaben über den Einzelnen enthalten sind. Im ganzen wird hier die Arbeit einer Gemeindeschwester geleistet, was deshalb erforderlich wurde, weil 1973 für gut 22 000 Einwohner nur eine (!) Gemeindeschwester vorhanden war.

An der Generalversammlung der Genossenschaft wurde 1973 beschlossen, von jedem Mieter monatlich einen Fünftel für die neue Aufgabe zu kassieren. Diese Mittel reichen für die weitgespannte Tätigkeit von Schwester Betty nicht ganz aus; die Genossenschaft übernimmt die restlichen Kosten.

Für die Betagten- und Invalidenbetreuung hat die Genossenschaft vor einiger Zeit noch einen eigenen Saal errichten lassen, in dem regelmässig Zusammenkünfte durchgeführt werden. Da wird gebastelt, erzählt, gespielt, geplaudert, es werden Vorträge geboten, Geburtstagsfeiern veranstaltet und ab und zu auch andere Feste gefeiert. Den Höhepunkt aber erreicht das «Genossenschaftsjahr» für diese Betagten und Invaliden mit der gemeinsamen Ausfahrt im Herbst, für die im letzten Jahr nicht weniger als 16 (!) Autobusse bereitgestellt werden mussten.

Hier ist ein Weg gezeigt, wie zunächst ältere Menschen, Schritt für Schritt, aber vielleicht auch die Jugend und schliesslich alle Genossenschafter wieder herangeführt werden können an die Quellen echt genossenschaftlichen Lebens.

Der zur Jahresmitte aus dem Dienst des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen scheidende Zentralsekretär, Karl Zürcher, hatte es übernommen, zum Abschluss der Arbeitstagung zum Thema

### **Kulturelle Aufgaben der wohngenossenschaftlichen Bewegung**

zu sprechen. Mit der ihm eigenen Begeisterung versuchte Karl Zürcher Wege und Möglichkeiten kultureller Arbeit innerhalb der Wohngenossenschaften aufzuzeigen. Zu lange, so sagte er, haben wir es unterlassen, unsere Mitglieder mit dem genossenschaftlichen Gedankengut vertraut zu machen, und, so möchten wir beifügen, zu lange waren viele Vorstandsmitglieder nur eben Finanzverwalter, ohne sich ihrer darüber hinaus gehenden Verpflichtung bewusst zu werden. Es muss möglich werden, dass in der Zukunft wieder mehr Gewicht gelegt wird, nicht nur auf die ideelle Seite der Genossenschaft, sondern auch darauf, innerhalb der einzelnen Wohngenossenschaften echte Kultur- und Bildungsar-

beit zu leisten. Das kann geschehen, durch Veranstaltungen der verschiedensten Art, durch Vorträge, Filmvorführungen, Theater- und Musikabende, gemeinsamen Besuch von Theater und Konzert, Schaffung von Bastelräumen und Förderung von Steckenpferden, die bei vielen Mitgliedern schlummern mögen. Dazu gehören auch gemeinschaftliche Reisen, Ausflüge, Kinderveranstaltungen und Veranstaltungen für Betagte. Der Phantasie der Vorstandsmitglieder sind kaum Grenzen – wenn nicht solche finanzieller Natur – gesetzt.

Es geht heute sicher darum, auch unsere Wohngenossenschaften mit neuem Leben zu erfüllen, Möglichkeiten zu suchen und zu verwirklichen, wie die Mitglieder und Mitträger dieser Wohngenossenschaften neu gewonnen werden können, als bewusste Genossenschafter sich zu fühlen und mitzuarbeiten an Aufgaben, die der ganzen Bewegung gestellt sind. Daneben aber wollen wir in umfassenderer Art als bisher auch durch kulturelle Veranstaltungen unsere Wohngemeinschaften mit neuem Leben erfüllen und dazu beitragen, dass genossenschaftliches Wohnen in Zukunft mehr geprägt wird von echter Mitmenschlichkeit!

Es sind hohe Ziele, denen die Wohngenossenschaftsbewegung sich neu zu verpflichten hat. Es sind hohe Ziele, die gemeinsam anzustreben immer mehr Verpflichtung werden muss!

\*

Lebhaft waren die Aussprachen an den beiden Jahrestagungen und zuweilen prallten auch voneinander abweichende Meinungen aufeinander. Im ganzen aber dürfen die beiden Veranstaltungen in Muttenz wiederum als erfolgreich bezeichnet werden. Zu hoffen bleibt, dass Einsatzwille und Begeisterung für die gute Sache über den Tag hinaus weiterwirken und dazu beitragen, dass bald einmal gesagt werden kann: Die Bau- und Wohngenossenschaften sind sichtbar aufgebrochen, um gemeinsam anzustreben und so weit als möglich auch zu verwirklichen, was schon immer Teil ihrer Aufgabe war und es wieder mehr werden muss:

*Wir wollen den Menschen in den Mittelpunkt all' unserer Bestrebungen stellen und versuchen, jede Wohngenossenschaft zu einer Stätte zu machen, in der Menschen sich wohlfühlen und bereit sind, mit ihren besten Kräften zu wirken für die gute Zukunft dessen, was sie mit vereinten Kräften aufgebaut und weiter entwickelt haben!*

Hans E. Mühlemann, Basel