

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 7 (1994)
Heft: 6-7

Artikel: GEMIWO : mieten und mitbestimmen : die gemeinnützige Mietwohn AG feiert ihren zehnjährigen Geburtstag
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119988>

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: 29.03.2025

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

GEMIWO

Mieten und mitbestimmen



Bild: Lucia Degonata

In und um Brugg

Das ist der Gemiwo-Bestand nach zehn Jahren: Siedlung Zelgliacker Windisch mit 12 Reiheneinfamilienhäusern; Papiermüli Küttigen mit 14 Wohnungen und Gewerberäumen/Ateliers; Sagenmatt Luzern, Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 5 Gewerberäumen; Schokolatfabrik Aarau mit 26 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten; Ölacker Windisch, Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen; Geissburg Wettingen, Hausteil mit 7 Wohnungen.

Die Gemeinnützige Mietwohn AG in Brugg feiert ihren zehnjährigen Geburtstag. «Maximale immaterielle Wohnqualität» anbieten ist das Ziel dieser Immobilienfirma. Ursina Jakob fasst die bisherigen Erfahrungen der Gemiwo in vier Punkten zusammen.

1. Wohnungsbesitzer und Mieter haben nicht nur unterschiedliche, sondern auch gegenläufige Interessen – Gemiwo aber findet Wege, damit umzugehen.

Im Mietvertrag der Gemiwo ist ein er-

weiterter Kündigungsschutz festgeschrieben. Eine Regelung, die dem Bedürfnis von Mietern und Mieterinnen nach sicherem Wohnraum entgegenkommt. «Wir waren allerdings ziemlich naiv, die Mieter den Wohnungseigentümern möglichst gleichzustellen», gesteht Claude Vaucher, Mitinitiant, Architekt und Verwaltungsrat, heute. Denn die gleichen Mieterinnen und Mieter, die am liebsten unkündbar wohnen würden, wollen, sobald sie eine andere Wohnmöglichkeit haben, die bisherige Wohnung sofort und ohne Nachteil

aufgeben können. Noch drastischer zeigen sich die Interessengegensätze beim Gestaltungsrecht. Da stecken einige viel Eigenarbeit in die gemieteten vier Wände, getäferte Decken, Einbauschränke, geplättelte Küchen. Wenn sie aber die Wohnung dann doch verlassen wollen, sind sie interessiert, diesen Mehrwert selber abzuschöpfen. Eine Folge war: Die ausserterminlichen Kündigungen wurden sehr beliebt. Die Gemiwo hat sich nach dieser Erfahrung nicht geschlagen gegeben, sondern die Kündigungsbedingungen abgeändert. Nicht der Meistbietende der ausserterminlichen Interessenten kommt zum Zug. Was in die Wohnung investiert wird, geht bei Kündigung ins Eigentum der Gemiwo über. Nachfolgem Mieter werden nach Kriterien der Mieterinnen- und Mietervereinigungen ausgewählt – jede Siedlung oder Liegenschaft ist zur Bildung eines solchen Vereins verpflichtet.

2. Nicht alle wollen mehr Schein als Sein – Gemiwo schöpft alle Möglichkeiten aus, um die Herstellung von Wohnungen zu verbilligen.

Gestaltungsrecht und Eigenarbeit von Mieterinnen und Mietern sind nicht nur ein Entgegenkommen an letztere, sondern hängen auch mit einem anderen Verständnis von Ausbaustandard für Wohnraum zusammen. Gemiwo hat seit Beginn – die ersten Wohnungen wurden als Reihenhaussiedlung in Windisch erstellt – nach Möglichkeiten gesucht, die Herstellung von Wohnraum zu verbilligen. Eine Möglichkeit ist minimal auszubauen. Wohnraum entsteht, der nach Bedarf ergänzt werden kann (z.B. der Dachraum und die Küchenausstattung). Eine andere Möglichkeit im Fall von Altliegenschaften ist die schrittweise Renovation. Wichtig ist dabei, dass Spielregeln festgelegt

werden, sagt Claude Vaucher. Die Beziehungen und Befugnisse der Beteiligten sind zu klären. Und man muss verständlich reden: Bau- oder Finanzjargon wird zur Abgrenzung gern eingesetzt, schafft aber Unklarheit, weil die Partner unterschiedliches verstehen unter dem gleichen Begriff.

3. Nicht alle Mieterinnen und Mieter sind ruhig und ordentlich. Gemiwo akzeptiert sie trotzdem.

Junge Leute mit anderen Ordnungsvorstellungen, Künstlerinnen, deren Kreativität wesentlich grösser ist als ihr Budget, Leute mit vielen Kindern, Arbeitslose, psychisch Labilere als der Durchschnitt – sie alle gehören auch mit zur grossen Gruppe der Wohnungsnachfragenden. Aber auf dem Wohnungsmarkt spielen die Mechanismen gegen sie. Nicht nur sie, aber sie auch, gehören zu den Bewohnern von Gemiwo.

4. Die Gemiwo hat nach wie vor Modellcharakter.

Zehn Jahre hat sich das Modell Gemiwo bewährt als eigentlich «ganz normale Immobiliengesellschaft», wie die Verwaltungsrätin, die Soziologin Ellen Meyrta-Schlee keck meint. Aber auch ihre Grenzen sind absehbar: Eine Organisation wie die Gemiwo kann nicht beliebig wachsen. Das Partizipationsmodell ruht auf direktem persönlichem Austausch und kann schlecht formalisiert werden. Mehr Mieterinnen und Mieter hiesse mehr Arbeit der Verwaltung, des Geschäftsführers und seiner Mitarbeiterinnen. Aber nicht nur Vergrösserung, auch Kontinuität der Organisationsform muss möglich sein. Die Gründungsgeneration möchte sich auch einmal ablösen lassen. Darin wird sich das Modell noch bewähren müssen.