

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 11 (1936)
Heft: 10

Artikel: Die Genossenschaften und der Mieterwechsel
Autor: Waldner-Oswald, R.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101036>

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: 14.03.2025

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

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 Wohn-genossenschaften ohne technischen Berater Arbeiten an unfähige Firmen vergeben und dadurch ganz un-saubere Arbeit erhalten haben.

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

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

z. B. 8 Mann braucht, und es sind 12 Arbeitslose vor-handen, kein Leiter würde es fertigbringen, nach der Ansicht aller dieser 12 Leute eine gerechte Vertei-lung zustande zu bringen.

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

Zum Schluss möchte ich allen Genossenschaften abraten, Reparaturarbeiten in eigener Regie auszu-führen, 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 Garantierarbeiten? – Die Genossenschaft!

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

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

Die Genossenschaften und der Mieterwechsel

Von R. Waldner-Oswald

Wenn auch die Wohngenossenschaften im allge-meinen bestrebt sind, ihren Mitgliedern angenehme und billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, so müssen sie gleichwohl mit regelmässigen Mieter-wechseln rechnen. Dieser Mieterwechsel wird von der Lage des Wohnungsmarktes wesentlich beein-flusst, und in Zeiten von Wohnungsüberfluss ist der Mieterwechsel ein Faktor, mit dem die Genossen-schaften im Ausgabenbudget nicht zu schmal rech-nen dürfen.

Auf dem Platze Basel sind in der Nachkriegszeit, d. h. zur Zeit der Wohnungsknappheit die sogenann-ten Instandstellungskosten in die Mietverträge auf-genommen worden und seither nicht mehr ver-schwunden. 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 Ver-mieter 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 Wohn-genossenschaften den Verhältnissen angepasst. Diese Anpassung erfolgte nicht, um Geschäfte zu machen, sondern um die Mehraufwendungen aus dem Mieter-wechsel zu decken. Bei der Berechnung der Miet-zinse 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 ge-machten Erfahrungen zeigen, dass die Wohngenos-senschaften ihr Konto «Instandstellungskosten» mit Defiziten abschlossen. Die von den Mietern zu lei-stenden Beiträge, die im Maximum 15 % betragen, reichten in der Regel nicht aus, um die Aufwendun-gen der Genossenschaften zu decken. Diese Aufwen-dungen betreffen: Weisseln von Küchen und Zim-mer, Tapezieren, Malen und Reinigen. Da die Ge-nossenschaften Wert darauf legen, dass sich die neuen Mieter in ihren Wohnungen zu Hause fühlen, müssen beim Mieterwechsel sehr oft Arbeiten vor-genommen werden, die ohne Wechsel nicht in Frage kämen.

Die Situation, die sich durch den obenerwähn-ten Kompromiss zwischen Hausbesitzer und Mie-terverein ergeben hat, wurde in einer Generalver-sammlung der Sektion Basel des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen besprochen. In der Diskussion kam einhellig zum Ausdruck, dass die Genossenschaften die bezogenen Instandstellungs-kosten tatsächlich für die Instandstellung der vom Mieterwechsel betroffenen Wohnungen verwendet haben und dass die Genossenschaften darüber hin-aus 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 Landwirtschaftsgenossenschaften 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.