

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 7-8: Wohnungsbau

**Artikel:** Genossenschaft ist mehr als eine billige Wohnung  
**Autor:** Truog, Barbara  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105912>

### **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:** 15.03.2025

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

# Genossenschaft ist mehr als eine billige Wohnung

Wer möchte nicht gern billig wohnen! Eine billige oder zumindest günstige Wohngelegenheit ist heutzutage des Bürgers höchstes Glück. Und es gibt in der Schweiz einige Glückspilze, die in einer billigen oder günstigen Wohnung wohnen können: die Mieter einer Genossenschaftswohnung. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Mieter einer Genossenschaftswohnung von einem Kündigungsschutz profitieren, der weiter geht als bei «gewöhnlichen» Mietern.

Nun mag der eine oder andere einwenden, dass seine Wohnung gar nicht mehr so billig ist. In der Tat müssen auch Wohnbaugenossenschaften ihren Preis für die Wohnungen verlangen, wenn sie finanziell gesund bleiben und ihrer Verpflichtung nachkommen wollen, gesundes und menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Günstig heisst nämlich nicht unbedingt billig, sondern «das Geld wert». Eine Einsicht, die vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern abhanden gekommen ist. Eine andere, viel wichtigere Tatsache ist ebenfalls vergessen gegangen – die Tatsache, dass eine Wohnbaugenossenschaft nicht eine Immobilienverwaltungsfirma, sondern eine Selbsthilfeorganisation ist.

## «Eine Wohnbaugenossenschaft ist nicht eine Immobilienverwaltungsfirma, sondern eine Selbsthilfeorganisation.»

In Artikel 828 des Obligationenrechts wird die Genossenschaft als eine organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften definiert, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt. Was heisst das nun für Wohnbaugenossenschaften?

Es bedeutet zum einen, dass Personen ihre Kräfte und finanziellen Mittel zusammen tun, um sich menschenwürdiges und günstiges Wohnen zu ermöglichen. In der Gründungs- und Anfangsphase einer Genossenschaft ist dies allen Beteiligten klar, spielt doch zu diesem Zeitpunkt der Einsatz von finanziellen Mitteln eine kleine und unbedeutende Rolle. Was zählt, das ist der Einsatz von Kraft, Energie und Zeit. Dass gemeinsames Tun gefordert ist, weil ein einzelner nicht viel erreichen kann, versteht sich von selbst. Denn Geld

allein genügt nicht zur Entstehung einer Wohnbaugenossenschaft.

Spätestens dann, wenn die Wohnungen erstellt und bezogen sind und die Verwaltung eingerichtet ist, werden die Eigeninteressen immer wichtiger. Die Wohnbaugenossenschaft droht zur Immobilienverwaltungsfirma zu verkommen, die möglichst billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen und ihren Mitgliedern ein problemloses Wohnerlebnis

## «Was zählt, das ist der Einsatz von Kraft, Energie und Zeit.»

mit allem Komfort zu bieten hat. Einschränkungen zugunsten des Ganzen? Höchst ungern. Aktiv bei der Gestaltung des genossenschaftlichen Lebens mitwirken? Das ist zu anstrengend. Ein Amt übernehmen? Schon gar nicht! Solidaritätsbeiträge in verschiedenster Form? Um Gottes Willen, wo käme man da hin! In etablierten Wohnbaugenossenschaften sind viele Mitglieder leider nur noch zum Einsatz finanzieller Mittel bereit, und auch das häufig nur ungern. Unsere Zeit feiert den Individualismus, manchmal bis zum «Gehnichtmehr». Dieser Trend hat auch nicht vor den Wohnbaugenossenschaften halt gemacht.

Ein weiterer Grund für fehlendes Engagement liegt aber auch in der Tatsache, dass in den Genossenschaften wenig für die Verbreitung des Genossenschaftsgedankens getan wird. Vorstände und Geschäftsführer benehmen sich oft selbst wie reine Immobilienverwalter und unternehmen nichts, um zum Beispiel Neumietern – die in den meisten Fällen auch Neumitglieder sind – zu verdeutlichen, dass sie nicht nur eine günstige Wohnung beziehen, sondern eine Genossenschaftswohnung.

Dies liesse sich betonen, indem z.B. vor Abschluss des Mietvertrags die Beitrittsformalitäten zur Genossenschaft erledigt werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, Neumitglieder zu einem Willkomm einzuladen und ihnen bei diesem Anlass Wissenswertes über die Genossenschaft und die Genossenschaftsbewegung zu vermitteln. Die meisten Verwaltungen weisen Neumietern zwar bei einem Gespräch darauf hin, dass sie sich am Genossenschaftsleben beteiligen können. Diese Information liesse sich auch als freundliche Aufforderung und nicht nur als unverbindlicher Hinweis auf eine Möglichkeit formulieren.

Es muss deutlich gemacht werden, dass die Wohnbaugenossenschaft ein Unternehmen, und zwar ein personenbezogenes Unternehmen ist. Das bedeutet, dass das Unternehmen nicht nur und in erster Linie vom zur Verfügung gestellten Kapital lebt, sondern vom Einsatz von Personen aus Fleisch und Blut. Ferner ist ein Unternehmen nur erfolgreich, wenn es von allen Beteiligten getragen wird. Die Beteiligten einer Genossenschaft, das sind nicht nur die Vorstandsmitglieder und allfällige angestelltes Personal, das sind auch und in erster Linie die Mitglieder. Wenn jeder nach seinen Kräften etwas beiträgt, so gedeiht das Unternehmen. Das kann aktive Mitarbeit im Vorstand, in einer Kommission oder Mithilfe bei der Organisation eines Anlasses sein. Der Beitrag kann auch darin bestehen, dass die Tätigkeiten der Ausführenden nicht unnötig durch eigensüchtiges Verhalten erschwert werden. Es kann weiter heissen, nicht stur auf einem vermeintlichen oder effektiven Recht zu beharren.

## «Wenn jeder nach seinen Kräften etwas beiträgt, so gedeiht das Unternehmen «Wohnbaugenossenschaft».»

Immer wieder kommt es vor, dass Genossenschafter jahrelang von einer Genossenschaft und einem günstigen Mietzins profitieren. Ziehen sie dann aus, zählt dieser Umstand nichts mehr, und sie versuchen mit allen Mitteln, auch unter Berufung auf das Mietrecht, noch letzte Vorteile herauszuschlagen. Das Mietrecht ist jedoch kein passendes Kleid für die Genossenschaften. Es geht von anderen Voraussetzungen aus als denjenigen, die in einer Genossenschaft gegeben sind. Notabene erwirtschaftet diese keine happigen Gewinne, die es ihr erlauben, Mietzinsausfälle ohne weiteres zu verkraften.

Dass jedem sein eigenes Hemd am nächsten ist, ist menschlich. Diese Haltung ist aber nicht weitsichtig. Und ohne Weitsicht ist ein Unternehmen nicht überlebensfähig. So bleibt zu hoffen, dass Lebendigkeit und Weitsicht in den Köpfen und Herzen aller Genossenschafterinnen und Genossenschaffter Einzug halten werden, damit die Wohnbaugenossenschaften weiterhin gedeihen können.