

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 71 (1996)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: SVW

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>

ERSTMALS PARITÄTISCHER MIETVERTRAG VON SVW UND MIETERVERBAND

Vor wenigen Tagen wurde an einer gemeinsam vom SVW und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz veranstalteten Pressekonferenz in Zürich eine Novität vorgestellt: Der neue paritätische Mietvertrag für Wohnbaugenossenschaften. Das Vertragswerk wird von beiden Verbänden gemeinsam und für das Gebiet der ganzen Deutschschweiz herausgegeben. Die Verhandlungen zwischen den beiden Verbandsdelegationen dauerten lange 14 Monate, doch es hat sich gelohnt: Das Resultat darf in verschiedener Hinsicht als Fortschritt bezeichnet werden. Die beteiligten Verbände hatten sich von allem Anfang an zum Ziel gesetzt, einen mietrechtskonformen, aber spezifisch genossenschaftlichen Vertrag anzustreben, der den entgegenstehenden Interessen der Parteien ausgewogen und praxisnah Rechnung trägt und auf ei-



ner konstruktiven und offenen Vertragskultur basiert. Von diesem einmal eingeschlagenen Kurs wurde allen Differenzen zum Trotz nicht mehr abgewichen, so dass die gesteckten Ziele in optimalem Ausmass erreicht werden konnten. Der Vertrag besteht aus drei Teilen: einem eigentlichen Vertragsformular, den allgemeinen Bestimmungen und einem Mietzinsreserveformular. Er ist für freitragende und kommunal bzw. kantonal subventionierte Wohnungen konzipiert, eignet sich hingegen nicht für Wohnungen, die mit Bundeshilfe (WEG) gefördert wurden.

Obwohl letztlich der (rechtliche) Inhalt eines Vertrages allein entscheidend ist, wurde darüber hinaus auch auf die graphische Gestaltung und die sprachliche Verständlich-

keit grossen Wert gelegt. Denn auch die besten Verträge sind nur halb so viel Wert, wenn sie nicht verstanden werden. Der neue Vertrag will nicht erst im Streitfall, schlimmstenfalls vor dem Richter, hervorgehoben werden, sondern versteht sich vielmehr als Gestaltungsinstrument, das die meist lange dauernde Vertragspartnerschaft



von Genossenschaft und Mieter von Anfang an kooperativ und konstruktiv prägen und Konflikte durch unmissverständliche Formulierungen in einem frühen Stadium klären soll.

Das Vertragsformular ist schliesslich nicht nur für Verwaltungen tauglich, die mit EDV ausgerüstet sind, sondern ist auch auf die Beschriftung mit normaler Schreibmaschine ausgelegt. Zurzeit wird der Vertrag ausschliesslich auf deutsch herausgegeben. Die Verbände der Romandie sind jedoch bereits auf gutem Weg zu einer französischen Version. In seinen Einzelheiten wird das neue Vertragswerk im «wohnen» zu einem späteren Zeitpunkt eingehend gewürdigt werden.

Stefan Blum, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen.



Der neue Formularmietvertrag für Genossenschaftswohnungen ist ab sofort erhältlich beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich.

Mieterschutz kennen die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften schon seit jeher. Es gehört zu den Vorzügen der genossenschaftlichen Wohnform, dass Mieterinnen und Mieter einen weitgehenden Kündigungsschutz geniessen. Vor spekulativer Preistreiberei bewahrt sie der gemeinnützige Charakter der Wohnbaugenossenschaft. All diese Errungenschaften verbrieft schon das Genossenschaftsrecht. Dennoch oder gerade deshalb stellt das Mietrecht die Genossenschaften immer wieder vor heikle Auslegungsfragen. Es ist von seinem Schutzzweck her nicht auf diese Wohnform zugeschnitten und vernachlässigt die Schnittstellen zwischen Mietrecht und Genossenschaftsrecht. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und der Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband sind diesen Schnittstellen nachgegangen. Entstanden ist auf diese Weise ein Formularmietvertrag, der praxisnah auf die Besonderheiten im Mietalltag von Genossenschaften zugeschnitten ist. Untermiete, vorzeitiger Auszug, das Zusammenspiel von Genossenschaftsausschluss und Vermieterkündigung, aber auch Themen wie Tierhaltung, mietrechtlich korrekte Äufnung von Reservefonds oder die Abgrenzung von Solidaritätsbeiträgen und Mietzins sind darin geregelt. Der Formularmietvertrag soll Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und den Verwaltungen helfen, sich im Nebeneinander von Statuten, Mietrecht und Genossenschaftsrecht zurechtzufinden. Er zeigt auch, dass fortschrittliche Mietverhältnisse immer noch zum Markenzeichen der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften gehören.

Für die beteiligten Dachverbände brachten diese Vertragsverhandlungen die wohlthuende Erfahrung, dass unvermeidliche Interessengegensätze in konstruktiven Diskussionen überbrückt werden können. Der Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband hofft, dass Gespräche dieser Art auch in Zukunft stattfinden und beispielsweise in Rahmenmietvertragsverhandlungen vertieft werden, und er hofft natürlich, dass das Ergebnis dieser Zusammenarbeit ein Stück Wohnfrieden bringt.

Irène Spirig, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

NORDWESTSCHWEIZ

Christian Heim geht

Während rund dreier Jahre hat Christian Heim die Geschäfte der SVW Sektion Nordwestschweiz geführt und in dieser Zeit gute Kontakte zu den Mitgliedern der Sektion gepflegt und die Dienstleistungen der Geschäftsstelle ausgebaut. Nun hat ihn der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt zum Leiter des Grundbuchamtes gewählt. Christian Heim wird sein neues Amt, für das ihm das «wohnen» alles Gute und viel Erfolg wünscht, am 1. Juni antreten. Die Geschäftsstelle wird weiterhin von Ulrike Müllauer und vom Präsidenten der Sektion Nordwestschweiz, Guido Brianti, sowie vom Vorstand betreut.

Wechsel im Schiedsgericht

Auf die diesjährige Generalversammlung des SVW Sektion Nordwestschweiz hat Dr. Peter Balscheit, Bezirksgerichtspräsident in Sissach, nach 18jähriger Tätigkeit seinen Rücktritt aus dem Schiedsgericht bekanntgegeben. Als Nachfolger wurde Dr. Marcel Leuenberger gewählt, der in Arlesheim als Bezirksgerichtspräsident amtiert.

GESCHÄFTSSTELLE

Tue Gutes und rede darüber

So lautet die wohl kürzeste Definition von Öffentlichkeitsarbeit. Etwas genauer wollten es die 24 Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Kurses über PR für Wohnbaugenossenschaften wissen, der am 16. April in Zürich stattfand. Jürg Zulliger, freischaffender Journalist und ehemaliger Betreuer der SVW-Medienstelle, und Alfons Sonderegger, Redaktor des «Tages-Anzeigers» und Vorstandsmitglied einer grossen Zürcher Baugenossenschaft, machten deutlich, dass fehlende Information immer ein Vakuum erzeugt, das sich unweigerlich füllt. Bewusst und planmässige Öffentlichkeitsarbeit ist daher unerlässlich, wobei anhand eines

Fallbeispiels gezeigt wurde, dass im Falle der Wohnbaugenossenschaften Öffentlichkeit in erster Linie zu den eigenen Mitgliedern hergestellt werden muss. Welche Art von Meldungen die Medien interessieren und wie sie abgefasst sein müssen, damit sie von einer Zeitung gedruckt werden, wurde im zweiten Teil des Kurses besprochen.

KALEIDOSKOP

Ballontag der Zürcher Baugenossenschaften

FOTO: WOHNEN

Am Samstag, den 10. Mai, stiegen ungefähr 20000 farbige Ballone in den grauen Himmel über Zürich. Die Zürcher Baugenossenschaften (im Bild die Kolonie Dreispitz der Baugenossenschaft ASIG) machten damit auf die Abstimmung vom 9. Juni aufmerksam, an dem das Stimmvolk über einen 40-Millionen-Kredit zugunsten der Wohnbauförderung entscheidet (Resultat siehe unter «Kurz notiert»).

Franz Zraggen im Ruhestand

Nach gut achtjährigem Wirken als Geschäftsleiter der Logis Suisse SA und der Pro Logis Immobilien SA ist Franz Zraggen in Pension gegangen. Er hat nicht nur die gesamtschweizerische Holdinggesellschaft der regionalen, ebenfalls gemeinnützigen Töchter erfolgreich geleitet, sondern in diesen auch leitende Aufgaben ausgeübt. Daneben stellte er sich in den Dienst von Organisationen der Baugenossenschaften. In deren Kreis haben ihn alle Beteiligten fachlich und menschlich sehr schätzen gelernt; sie wünschen ihm nun einen angenehmen Ruhestand.

KURZ NOTIERT

Halber Erfolg für die Wohnbauförderung

Die Stadt Zürich hat sich am 9. Juni nur halbherzig hinter die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gestellt. Die 40-Millionen-Vorlage, welche die Sektion Zürich SVW beherzt vertreten hat, wurde auf 20 Millionen gestutzt. Das wird aber die Aktivitäten der Baugenossenschaften nicht zum Erliegen bringen. Der Abstimmungskampf hat im Gegenteil bewiesen, dass die Genossenschaftsbewegung lebendig und aktiv ist, wenn es darauf ankommt. Und das dürfte in nächster Zukunft immer wieder der Fall sein, wenn es darum geht, die öffentliche Wohnbauförderung zu verteidigen.

Sektion Winterthur lebt weiter

Auch totesagte Verbandssektionen leben offenbar länger. Nachdem ursprünglich vorgesehen war, die SVW Sektionen Winterthur und Zürich zu einer einzigen Sektion zu verschmelzen, ist die Sektionsleitung in Winterthur auf ihren Beschluss zurückgekommen. Der Grund war, dass in Winterthur wider Erwarten doch noch Interesse an der Weiterführung bestand, aber auch die Bereitschaft, die damit verbundenen Ämter zu übernehmen.

Kursprogramm

Das Kursprogramm des SVW für das zweite Halbjahr 1996 ist erschienen. Es bietet wieder eine Reihe von Weiterbildungsveranstaltungen an, die sich an alle Verantwortlichen von Baugenossenschaften richten. Das Programm und die einzelnen Ausschreibungen mit Anmeldetalon sind auf der Geschäftsstelle in Zürich, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40, Fax 01/362 69 71, zu beziehen.

Bei der Bundeshilfe für den Wohnungsbau denken wohl alle in erster Linie an Geld. Aber auch wertvolle Denkanstösse werden dank dem Wohnbau- und Eigentumsförderungs-Gesetz (WEG) vermittelt. Die Forschung ist für Peter Gurtner, den Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, ein wichtiges Anliegen. Dabei geht es auch um die Auswertung, Aufbereitung und Vermittlung vorhandenen Wissens. Denn die besten Erkenntnisse nützen nichts, wenn sie einfach zwischen zwei Buchdeckeln verstauben. So kann denn Forschung schon einmal darin bestehen, eine Auslegeordnung zu erstellen.

Ganz in diesem Sinne hat das Bundesamt den Zürcher Architekten Martin Albers beauftragt, Ideen für billiges Wohnen zu sammeln, übersichtlich zu ordnen und so weit als möglich festzuhalten, welche Vor- und Nachteile sie kennzeichnen, welche Chancen und Schwierigkeiten einer Realisierung bestehen. Ein erster Bericht, mit dem Titel «Anders Wohnen – billiger Wohnen. Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau» ist kürzlich erschienen (Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 32).

Ganz unverblümt wird am Anfang des Berichtes auf eine Frage eingetreten, die auch schon viele Vorstände von Baugenossenschaften beschäftigt hat: «Anders Wohnen – billiger Wohnen: Eine Bauaufgabe oder eine Frage der Organisation?» In diesem Sinne wird dann auch die Selbsthilfe behandelt, obwohl sie gewissermassen quer durch die mehr baulichen Ansätze hindurchgeht. Diese bilden, systematisch geordnet und anschaulich dargestellt, das Hauptstück des Berichtes: vom Umgang mit Altbauten über kostensparende Bauweisen bis zu Denkmodellen wie dem «Kernhaus als Container». Der Bogen ist so weit gespannt, dass sogar Hausboote und umgebaute Eisenbahnwagen vorkommen. Hauptsächlich aber geht es um Vorschläge, die durchaus auch für die Baukommission einer Genossenschaft diskutabel sind. Die gut verständlichen, aber doch sehr gerafften Darstellungen im Bericht können an dieser Stelle nicht weiter zusammengefasst werden. Es lohnt sich sehr, sie im nur 62seitigen Dokument selbst nachzulesen.

Am Schluss, bei den Empfehlungen, wird das alles entscheidende Problem erörtert, nämlich: Wieviel Sparen lässt sich

überhaupt verantworten? Hier die klare Stellungnahme des Autors:

«Durch die ganze Problematik hindurch zieht sich als ein wesentlicher Zielkonflikt das Problem des Verhältnisses von kurzfristigem Erfolg und nachhaltiger Sicherung des Erreichten.

Dabei ist im Grundsatz jeweils der nachhaltige Lösung der Vorzug zu geben – zum Beispiel:

- Altbauten weiter zu nutzen ist sinnvoller, als Neubauten zu erstellen.
- Vielfältig nutzbare Wohnungen sind sinnvoller als spezialisierte Minimalwohnungen.
- Substandard-Wohnungen, die durch Nachbesserung später einmal in den normalen Wohnungsmarkt eintreten können, sind sinnvoller als spezialisierte Billigwohnungen, die das Stigma eines Gettos zu erhalten drohen.

Generell ist es also gerechtfertigt, am Anfang auf gewisse Gewinnmaximierungen zu verzichten oder gewisse Mehrinvestitionen in Kauf zu nehmen – Mehrinvestitionen an

Geld, aber auch an Verstand, Überlegung, Planung –, wenn das für eine nachhaltige Lösung erforderlich scheint: Günstiger, geförderter Wohnungsbau muss ökonomisch langfristig konzipiert sein, damit er eine niedrige Abschreibungsrate aufweisen kann, und er muss ökologisch langfristig konzipiert sein, damit er nicht Ersparnisse auf Kosten der Gemeinschaft macht – Ersparnisse, die der Staat zusätzlich zu den Subventionen dann als Folgekosten an anderer Stelle berappen muss. Kurz: Er muss mit minimalem Aufwand die Mindestanforderungen nicht nur von heute, sondern auch von morgen erfüllen.» Das Beste an Albers' Bericht scheint mir, dass hier ein aktiver Verfechter des alternativen, kostensparenden Bauens nicht einfach das Rad neu erfindet oder uns sein eigenes Rezept verkaufen will. Es geht ihm zuallerletzt um jene sattsam bekannten Bauten, die nur billig aussehen müssen – egal, was es kostet. Ohne erkennbare Vorurteile und persönliche Präferenzen hat er eine Auslegeordnung erstellt, aus der selbst für die Alltagsprobleme einer Baugenossenschaft nützliche Denkansätze geholt werden können.

Fritz Nigg

Ein Verfechter des kostengünstigen Bauens will nicht das Rad neu erfinden