

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Mieteigentum  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106445>

### **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**

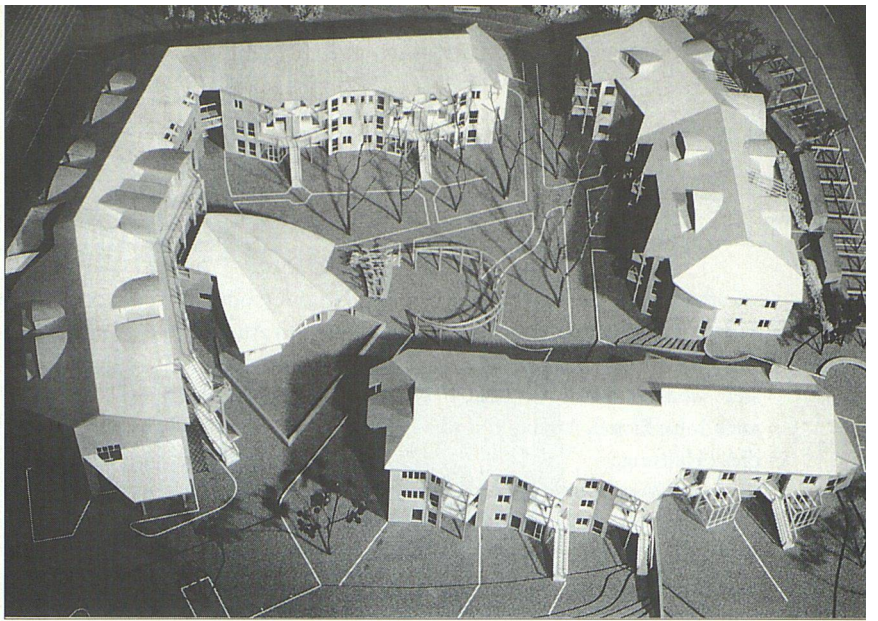
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.02.2025

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

# MIETEIGENTUM

VON JÜRIG ZULLIGER



Die ganze Siedlung Lolibach zeugt von anthroposophisch inspiriertem Gestaltungswillen.

In der Gemeinde Duggingen, an unverbauter Lage beim Bahnhof Aesch, sind die ersten Wohnungen der Siedlung «Lolibach» bezogen worden. Die Erstellerin, die gemeinnützige Stiftung Edith Maryon, räumt den Mieter/innen sehr weitgehende, eigentumsähnliche Rechte ein: Grundsätzlich dürfen sie ihre Wohnungen frei gestalten und Veränderungen vornehmen. Eine vertragliche Einschränkung besteht einzig darin, dass keine Wertverminderung entstehen darf. Wie ernst es der Stiftung mit dem Gedanken der Selbstverwaltung ist, zeigt sich darin, dass die Bewohner/innen bereits in der Planungs- und Realisierungsphase einbezogen wurden. Sie geniessen das Recht der Mitgestaltung und Mitbestimmung sowohl in bezug auf ihre Wohnung, aber auch hinsichtlich der Gemeinschafts- und Aussenräume. Die Haus- und Siedlungsordnung legen sie nach ihrem eigenen Gutdünken fest, genauso wie sie die Hauswartung in eigener Regie wahrnehmen. Um die verschiedenen Aufgaben zu koordinieren und ihre Interessen gegenüber der Stiftung zu vertreten, haben sie sich in einem Hausverein zusammengeschlossen.

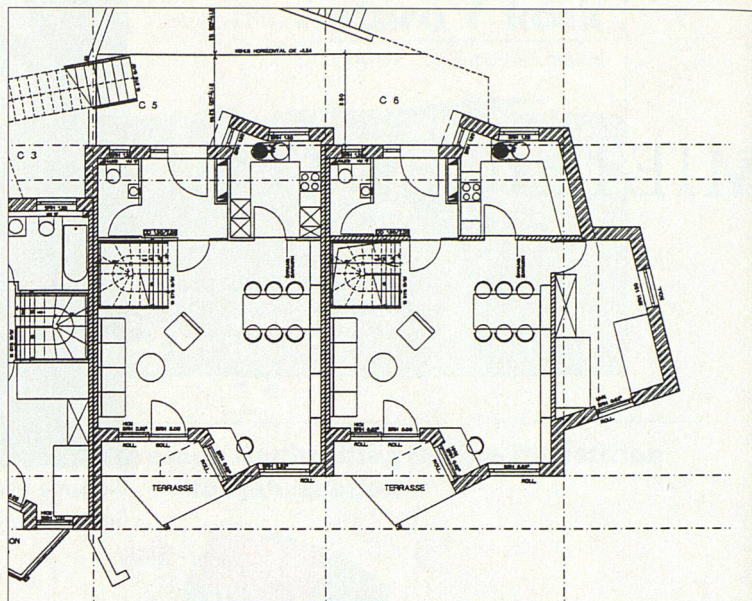
**EINE GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG REALISIERT IN DUGGINGEN (BL) 34 NEUWOHNUNGEN, DIE IM «MIETEIGENTUM» VERGEBEN WERDEN – EIN MODELL MIT ÄHNLICHKEITEN UND DOCH AUCH UNTERSCHIEDEN ZUR GENOSSENSCHAFTSIDEE.**

**GEMEINSCHAFT ERLEBEN** «Vier Jahre war ich vergeblich auf der Suche nach etwas, das meiner Vision von gemeinschaftlichem Leben entspricht, aber doch auch ausreichend Privatsphäre ermöglicht», erzählt die 40jährige Christa Sillmann, die zusammen mit ihrem Mann und einem Kind hier eingezogen ist und nun endlich gefunden hat, was sie so lange gesucht hatte. Erstaunlich, dass hier Men-

schen, die zuvor in sehr verschiedenen Wohnverhältnissen lebten, zusammenkommen: Während die 54jährige Ursula Wenger mit ihrer Familie zuvor 24 Jahre in einem Reiheneinfamilienhaus gelebt hat, wechselt die 38jährige Esther Brambach aus einem «anonymen Block» in die neue Überbauung. «Ich hatte genug von dieser Welt mit Gartenzäunen, wo jeder seinen eigenen Häcksler anschafft», äussert sich die eine dezidiert. «Mir war das Haus und die Nachbarschaft zu anonym, die Umgebung zu lieblos», meint die andere. Sie alle schätzen in der neuen Siedlung den sozialen Rahmen, das Leben in der Gemeinschaft der Mieteigentümer. Die Selbstverwaltung ist ein weiteres wichtiges Motiv dafür, dass sie hierher gezogen sind. «Kein Hauswart und keine übergeordnete Verwaltung diktieren uns die Hausordnung oder verordnen, wo die Kinder spielen dürfen und wo nicht», sagen sie übereinstimmend. Zum Modell des «Mieteigentums» gehört weiter, dass sich die Bewohner/innen finanziell beteiligen, und zwar in der Höhe von mindestens fünf Prozent der Anlagekosten des Mietobjekts. Je nach Höhe des Darlehens wird dann der Mietzins berechnet. So kostet beispielsweise eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung bei einem Darlehen von 20000 Franken sowie der Grundverbilligung des Bundes 1700 Franken, bei einem Darlehen von 40000 Franken 1634 Franken (ohne NK). Nach Ende des Mietverhältnisses wird das Darlehen zurückerstattet. Um der Spekulation vorzubeugen, ist ein Unter- oder Weitervermieten nicht erlaubt. Zudem bleibt die Stiftung Eigentümerin des Bodens; anders als beim herkömmlichen Wohn- oder Stockwerkeigentum haben die Mieteigentümer/innen keinerlei Anrecht darauf, an einer allfälligen Wertsteigerung des Landes oder der Gebäude teilzuhaben. Bei der Berechnung der Mietzinse richtet sich die Stiftung an sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete; in den Mietverträgen findet sich freilich eine Passage, die ausdrücklich eine Abweichung von diesem Prinzip zugunsten weiterer Projekte vorsieht. Eine durchaus sinnvolle Absicherung, lehrt doch die Erfahrung vieler Wohnbaugenossen-

schaften, dass die Eigennützigkeit der Gründer oder der Mieter es manchmal schwierig macht, Neues in Angriff zu nehmen. «Dem Gruppenegoismus sollen Grenzen zugunsten weiterer Projekte gesetzt werden», begründet denn auch John Ermel, Architekt und Mitglied des Stiftungsrates, diese Haltung.

Es handelt sich um das erste Wohnprojekt der Stiftung Edith Maryon, die sich die Förderung neuer Eigentumsmodelle zum Ziel gesetzt hat. Edith Maryon (1872–1924) war eine enge Mitarbeiterin Rudolf Steiners und hat sich im sozialen Wohnungsbau engagiert. Eine gewisse Nähe zu Rudolf Steiner ist weiter dadurch gegeben, dass die Stiftung aus dem Umfeld ehemaliger Schüler der Rudolf-Steiner-Schule in Basel entstanden ist. Die benachbarte Rudolf-Steiner-Schule Birseck war es, die der Stiftung das Land für die



FOTOS: JÜRIG ZULLIGER

Überbauung «Lolibach» abtrat. Selbstverständlich ist die Siedlung aber für Menschen jeder Herkunft und Anschauung offen.

**KEINE WEISSE EINHEITSARCHITEKTUR**  
Der Wohnungsmix beinhaltet von der 1½-Zimmer- bis zur 5½-Zimmer-Maisonnette-Wohnung eine beträchtliche Vielfalt, um ein sinnvolles Nebeneinander von unterschiedlichen Haushalts- und Lebensformen zu ermöglichen. Neben der klassischen Kernfamilie finden auch Alleinlebende verschiedenen Alters, Alleinerziehende oder Rentnerpaare ein geeignetes Angebot. Bei der Besichtigung der Wohnungen fällt die grosse Individualität bei der Innenausstattung auf. Die einen entschieden sich für Spannteppiche, andere für Parkettböden. Extras wie Granitabdeckung in der Küche oder die Wahl einer Holzküche waren freilich mit einem Aufpreis verbunden.

Eine eigenständige Lösung wurde in architektonischer Hinsicht gesucht. Die Gebäude sind nicht im Stil einer Zeilenüberbauung in Reih und Glied angeordnet, sondern um ei-

Oben: Die Grundrisse der Mietwohnungen sind grosszügig und sehr speziell. Die Erker bringen Licht ins Haus, komplizieren allerdings auch die Fassadenabwicklung.

Links: 15 Kinder und 15 Erwachsene sind in die neue Siedlung «Lolibach» in Duggingen (BL) eingezogen. Die Stiftung, die die Überbauung erstellt hat, gewährt ihnen sehr weitgehende Selbstverwaltungsrechte.

nen zentralen Innenhof mit Spielplatz und Begegnungsmöglichkeiten. Alle Wohnungen verfügen, teils über separat angelegte Treppen, über einen Zugang zum Innenhof. Mit dem oft im sozialen Wohnungsbau angewendeten Prinzip geradliniger und einfacher Baukörper wurde bewusst gebrochen. Die Fassade zeichnet sich durch eine Vielzahl von Vor- und Rücksprüngen bzw.

Erkern aus. Das gewährleistet nicht nur eine optimale Belichtung der Wohnräume, sondern verleiht der Architektur einen lebendigen Ausdruck. Laut John C. Ermel war es zwar das Ziel, die Kostenlimiten einzuhalten, um die Überbauung mit Finanzierungshilfen nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) erstellen zu können. Innerhalb dessen wurde aber versucht, einen möglichst hohen Standard zu bieten. «Wir sind der Meinung, dass die gängige Einheitsarchitektur der Mehrheit der Leute nicht gefällt», unterstreicht er. Qualität zeigt sich etwa in den sehr grosszügig bemessenen Badzimmern, aber auch in vielen Details wie den gediegenen Holzläufen an Treppen- und Balkongeländern, den teils runden Fenstern oder der in Pastelltönen gehaltenen Fassade. In einer späteren Etappe werden auf dem Areal verschiedene Räume für Gewerbe und Büros mit einer Gesamtfläche von rund 1000 m<sup>2</sup> erstellt; denkbar wäre auch die Einrichtung einer Arztpraxis. Während alle Wohnungen der ersten Etappe bereits vergeben wurden, sind in den noch nicht fertiggestellten Häusern noch wenige 1- und 2-Zimmer-Wohnungen frei.