

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 7-8

Rubrik: dies & das

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: 26.04.2025

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

Stadtforum beendet

Während rund einem Jahr hat in Zürich das Stadtforum getagt. Vertreter/innen aus Politik, Wirtschaft und Behörden suchten gemeinsam mit Bewohner/innen nach Lösungsmöglichkeiten für die Probleme im Untersuchungsgebiet Zürich-West (Stadt-kreise 4 und 5). An seiner 10. Sitzung, nach 75 Stunden Diskussion, wurde das Forum Ende Mai 1997 abgeschlossen. Die meisten Teilnehmer/innen werteten das Forum kritisch, aber insgesamt positiv.

Die Genossenschaften waren mit Peter Schmid, Präsident der ABZ, vertreten. Das «wohnen» hat ihn nach seinen Erfahrungen gefragt:

Welches sind die herausragenden Erkenntnisse, die Sie im Stadtforum gewonnen haben?

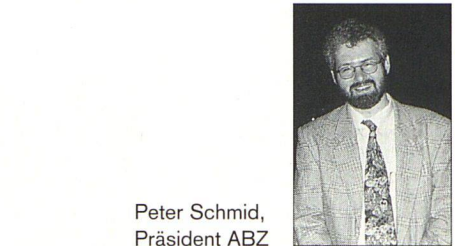
Auf der Basis interdisziplinärer Diskussion und mit einer neuen Gesprächskultur sind eher Sachdiskussionen möglich als zum Beispiel im Parlament, wo parteipolitische Hintergründe eine grosse Rolle spielen. Am meisten erstaunt hat mich, wie wenig die anderen Teilnehmer/innen über die Genossenschaften wussten.

Ein Hauptziel war die Suche nach Möglichkeiten, die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet aufzuwerten, um beispielsweise eine bessere Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten.

Ich habe aufzuzeigen versucht, dass es neben der Einsicht der Genossenschaften zu baulichen Veränderungen (z.B. Grundriss-änderungen) auch Anstrengungen und Anreize der öffentlichen Hand braucht. Nur mit einer konsequenten Veränderung der Wohnqualität bei jedem Umbau kann eine langfristige Veränderung der heute einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung erreicht werden.

Um städtebaulich wirkungsvolle Änderungen oder Lösungen zu bewirken, reichen die Möglichkeiten einer einzelnen Genossenschaft nicht mehr aus.

Wenn in einem Gebiet mit einem hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen etwas verändert werden soll, haben die Genossenschaften als einzelne wenig, zusammen aber grössere Einflussmöglichkeiten. Nur schon dies macht eine Vernetzung der Genossenschaften sinnvoll. Dazu kommt,



Peter Schmid,
Präsident ABZ

FOTO: BRUNO BURRI

dass ein Erfahrungsaustausch oder aber die gegenseitige Hilfe und Beratung wertvoll sein kann. Ferner bietet eine Vernetzung die Chance, dort gemeinsam Neubauten zu realisieren, wo die einzelne Genossenschaft allein zu schwach wäre. Damit kann ein Grundauftrag, nämlich der Bau von günstigen Wohnungen auf spekulationsfreiem Boden, umgesetzt werden.

BU

Leser/innenbriefe

Konsens oder Differenz? Das Streitgespräch SVW/MV im «wohnen» 5/97, Seite 59, erhitzt die Gemüter.

«Wenn Herr Dietschi erklärt, er sei nicht Vermieter, so ist das nur die halbe Wahrheit. Er ist nämlich, wenn er das Gesamtinteresse seiner Genossenschaft vertritt, durchaus gezwungen, etwa den Vermieterstandpunkt einzunehmen. Der Vorstand, die Verwaltung einer Genossenschaft müssen in Fällen pflichtwidriger Mieter zum Rechten schauen. Sie müssen den Mietzins eintreiben, Schadenersatz für Beschä-

digungen verlangen, un-
ziemliche Nachbarstörun-
gen untersagen. Grundlage
liefert ihnen neben den Sta-
tuten das Mietrecht. Dieses
Recht drängt die Genossen-
schaft in derartigen Kon-
flikten unweigerlich in die
Vermieterrolle. Und das ist
ja auch an sich nichts Böses.
Herr Dietschi hat aber
recht, wenn er mit seinem
Satz, er sei nicht Vermieter,
sondern Genossenschafter,
auf die besondere Situation
der Baugenossenschaft hin-

weist, die ihre Vermieter-
stellung nur zum Wohl des
Ganzen einsetzen soll, ganz
im Gegensatz zum privaten
Eigentümer, der durchaus
Eigennutz beansprucht und
beanspruchen darf.

Der «anderen Seite» geht es
ähnlich: Frau Thanei ist
Rechtsanwältin. Ihre erste
Pflicht ist es, die Interessen
ihrer Klienten wahrzuneh-
men. Damit wird sie, wenn
sie Mieter und Mieterinnen
von Genossenschaften in
Mietsachen vertritt, ob ihr
das passt oder nicht, zur
Gegnerin der mit dem Mie-
ter im Streit liegenden Ge-

Fortsetzung auf S. 26

Spass mit dem «wohnen» – Preisrätsel: eXtra 1, März 1997

... Ich möchte Ihnen und Ihrem Redak-
tionsteam nochmals ganz herzlich danken.
Sie haben mir eine grosse Überraschung
bereitet und ich freue mich sehr ...

Esther Marty, Luzern

... Sicher wird die Familie meines
Enkels in den Ferien einen schönen
Tag im Zoo erleben ...

Frau Freiburghaus, Windisch

... So wurde aus dem vergnüglichen
Lösen des interessanten Rätsels noch
eine zusätzliche Freude ...

A. Köhli-Schnider, Zürich

Anm. der Red.: Verpassen Sie das neue
Rätsel in der aktuellen Ausgabe nicht. Es
sind wiederum tolle Preise zu gewinnen.

dies & das

Fortsetzung von S. 25

nossenschaft. Daran ändert sich auch nichts, wenn sie gleichzeitig den Mieterverband führt. Selbst wenn sie vielleicht persönlich oder als Vertreterin ihres Verbandes im Einzelfall eine für die Genossenschaft gerechtere Lösung begrüssen würde, darf sie als beauftragte Advokatin einer solchen nicht einfach zustimmen. Vielmehr muss sie ihren Klienten darüber orientieren, wenn ihm das Mietrecht Vorteile verschafft. Will der Mieter die-

se nutzen, so wird ihm Frau Thanei dabei helfen, auch wenn die Wahrung dieser Vorteile von der Genossenschaft aus gesehen ungerecht sein mag. Es macht also wenig Sinn, nach ständiger Harmonie zwischen Genossenschaften und Mieterverbänden zu suchen. Was hingegen vorausgesetzt werden darf, ist der gegenseitige Respekt und der gute Wille, dort zusammenzuarbeiten, wo beide Partner Vorteile sehen.»

ARMAND MEYER, ZÜRICH

«Von Seiten des SVW wird kritisiert, dass der Mieterinnen- und Mieterverband Genossenschaftler/innen hilft, wenn guter Rat bzw. anwaltliche Unterstützung bei Problemen mit Genossenschaften nötig ist (Mietzinse, Heizkostenabrechnungen usw.). Bei Anliegen, die das Genossenschaftsrecht betreffen, wird aber mit Hinweis auf die Tätigkeit als Mieterinnen- und Mieterverband an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW verwiesen.

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass der SVW als Dachorganisation der Genossenschaften einzelnen Genossenschaftsmitgliedern keine Rechtsberatung anbietet und seinerseits die Mieterinnenorganisation als zuständig bezeichnet. Eine Mieterin und Genossenschaftlerin sitzt also zwischen Stuhl und Bank, wenn sie in einer Genossenschaft wohnt, wie sie im Streitgespräch geschildert wird.»

ALICE SCHEIDEGGER, ZÜRICH

Anm. der Red.: Mitglieder im SVW sind Genossenschaften. Es würde die Kapazitäten des Verbandes bei weitem sprengen, wenn die Dienstleistungen auf sämtliche Genossenschaftler/innen der Mitgliedgenossenschaften ausgedehnt würden. Trotzdem versuchen die Mitarbeiter/innen, allen Ratsuchenden soweit zu helfen, als es mit den begrenzten Mitteln möglich ist.

«Die gemeinnützigen Bau-genossenschaften unterstehen dem Mietrecht, mit einer einzigen Ausnahme: gemäss Art. 253b Abs. 3 OR sind die Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse auf ihre Wohnungen dann nicht anwendbar, wenn

- deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und
- deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Die aus der Förderung abgeleiteten Rechte gelten auch dann weiter, wenn die Genossenschaft die Subvention oder das Restfinanzierungsdarlehen zurückbezahlt hat. Ausserdem mussten diese Genossenschaften in ihre Statuten die Verpflichtung aufnehmen, die Mietzinse nach den Selbstkosten zu bemessen und weder Gewinne noch Tantiemen auszuschütten. Erlaubt ist lediglich eine mässige Verzinsung des Anteilkapitals.

Wenn Mieter/innen trotzdem den Eindruck haben, ihr Mietzins sei zu hoch, können sie sich an die Aufsichtsbehörde wenden. Falls es sich dann herausstellen

sollte, dass die Mietzinse übersetzt wären, würde die Behörde sie korrigieren, und zwar nicht nur – wie im normalen Mietrecht – bezüglich der Einsprechenden, sondern bezüglich der ganzen Baugenossenschaft. Deshalb meine ich, dass mit der geltenden Zuständigkeitsordnung die Interessen der Genossenschaftsmitglieder am besten gewahrt sind. Ich verstehe nicht, warum der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich bzw. seine Vertrauensanwältin Anita Thanei sich dafür einsetzen, dass künftig nicht mehr die städtischen Behörden für die Beurteilung von Mietzinsanfechtungen zuständig sein sollen, sondern die Schlichtungsbehörden bzw. die Mietgerichte.»

PAUL SPRECHER, ZÜRICH

Zukunftsträchtig

Nichts Geringeres als die «Zukunft der Wohnbauförderung» steht auf dem Programm einer öffentlichen Veranstaltung der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz (SPS), die am 13. Dezember 1997 in Basel angesagt ist. Nach einem Referat von BWO-Direktor Peter Gurtner diskutiert ein Podium die Frage, wer welche Förderung brauche. Teilnehmen werden SVIT-Präsident Toni Bächler, SP-Nationalrat Andreas Herzog, MV-Vize Anita Thanei und SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg. Für den Nachmittag sind Gruppendiskussionen geplant. Auskunft und Anmeldung: SP Schweiz, Anna Sax Postfach, 3001 Bern Telefon 031/311 07 44

**Heizung
und
Warmwasser**

**natürlich
mit**

Hoval

Hoval Herzog AG
8706 Feldmeilen

Tel. 01 / 925 61 11 · Fax 01 / 923 11 39

Coupon Senden Sie mir bitte
Unterlagen über:

- ☐ Ölkessel ☐ Gaskessel
☐ Alternativ-Energiesysteme

Name _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

VO