

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 32 (1957)

**Heft:** 2

**Artikel:** Genossenschaftlicher Geist

**Autor:** G.H.Z.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102882>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.02.2026

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

kann. Es hat dafür Mietpreiserhöhungen von 200 bis 300 Prozent in Kauf genommen, also das Zehnfache dessen, was bei uns eintreten würde.»

Das entspricht nicht dem, was sich die Mieter auf Neujahr wünschen, weil sie das Geschenk an die Hauseigentümer bezahlen müßten.

Die Gewerkschaftskorrespondenz gibt dazu folgenden Kommentar:

«Man sieht, der Hauseigentümerverband hat sich in geistige Unkosten gestürzt, um dem Land die Lösung eines schwierigen Problems zu bieten. Der Plan ist zweifellos als ein Ganzes zu verstehen: Das Sichbescheiden mit einer einmaligen generellen Mietzinserhöhung hat zur Voraussetzung, daß die Mietpreiskontrolle auf Ende 1960 völlig beseitigt ist. Nachher hätten die Vermieter Gelegenheit, sich schadlos zu halten, und in welcher Größenordnung sie dies zu tun gedenken, verrät der Hinweis der Hauseigentümerzeitung, in Belgien hätten die Mieter, um die Freiheit des Wohnungsmarktes zu erlangen, Mietzinserhöhungen von 200 bis 300 Prozent in Kauf genommen!»

Bemerkenswerterweise wird auch immer nur von einem Leerwohnungsbestand schlechthin gesprochen, ohne zu unterscheiden, ob es sich um teure oder billige Wohnungen handelt. Ein ungenügendes Angebot von Wohnungen mit erschwing-

lichen Mietzinsen würde aber den Mietpreis der Altwohnungen so nahe an jenen der Neuwohnungen heranbringen, als es der geringere Komfort der ersteren gerade noch erlaubte. Die Auswirkungen auf die Teuerung kann man sich vorstellen. Im Grunde handelt es sich bei diesem Vorschlag des Hauseigentümerverbandes lediglich darum, den Altbesitz renditenmäßig und damit auch kapitalmäßig aufzuwerten, ohne auf die sozialen Folgen Rücksicht zu nehmen.

Es ist ein durchaus erstrebenswertes Ziel, die Mietzinskontrolle überflüssig zu machen und wieder einen freien Wohnungsmarkt zu schaffen. Es gibt dafür aber nur einen Weg, und dieser besteht darin, für ein *genügendes Angebot preiswerter Wohnungen* zu sorgen. Der Bericht, den die Eidgenössische Preiskontrollkommission kürzlich über den *sozialen Wohnungsbau* veröffentlichte, zeigt die grundsätzlichen Möglichkeiten, die in dieser Hinsicht bestehen. Hier ist einzusetzen, nicht aber bei einem Abbau der Mietzinskontrolle, die den Mieter unweigerlich dem Druck einer Mangellage aussetzen würde.

Der Hauseigentümerverband hat in seiner planwirtschaftlichen Anwandlung ein Projekt vorgelegt, das nicht konstruktiv, sondern destruktiv ist. Es muß daher mit aller Deutlichkeit abgelehnt werden.»

## Genossenschaftlicher Geist

Als vor mehr als hundert Jahren in Rochdale die erste Genossenschaft gegründet wurde, hat kein Mensch ihre Entwicklung vorausgeahnt. Heute haben wir fast auf allen Gebieten des menschlichen Bedarfes Genossenschaften, die man nicht mehr wegdenken könnte. Neben den Konsumgenossenschaften kennen wir Baugenossenschaften und Produktivgenossenschaften. Der Charakter der Mitgliedschaft ist aber nicht überall gleich. Durch Übernahme eines kleinen Anteils kann man Mitglied einer Konsumgenossenschaft werden. Deckt man dann seinen Bedarf in der Genossenschaft, ist die ganze Tätigkeit als Genossenschafter erfüllt. Treffe ich zum Beispiel in einem Laden mit andern Kunden zusammen, so kümmert es mich nicht im geringsten, ob diese Leute auch Mitglieder der Genossenschaft seien oder nicht, denn auch Nichtmitglieder erhalten die Rückvergütung. Hier besteht also der Genossenschaftsgeist lediglich im Besitz des Anteils.

Anders ist es bei den Baugenossenschaften. Wer also das Glück hat, in eine Genossenschaftswohnung einzuziehen zu können, muß Mitglied sein und erst noch einen Anteilschein übernehmen. Dadurch bilden nun die Mieter einer Kolonie eine Gemeinschaft, bei der ein einheitlicher Genossenschaftsgeist herrschen sollte. Daß dies in einer Baugenossenschaft, die mehr als 2000 Wohnungen besitzt, nicht möglich ist, scheint klar zu sein. Es gibt leider sehr viele Mieter, die nur die billige Wohnung schätzen. Alles andere ist ihnen Nebensache.

Nach mehr als zehnjähriger Erfahrung als Verwalter glaube ich berechtigt zu sein, einiges über Genossenschaftsgeist ausführen zu können. Da möchte ich vorausschicken, daß es sehr oft die Frauen sind, denen das Verständnis hiefür fehlt. Den Beweis für diese Behauptung will ich gleich antreten, indem ich die Waschküchen vorausnehme. Es ist dies ein Gemeinschaftsraum im Hause, der allen Frauen zur Verfügung steht.

Da kann es nun vorkommen, daß vielleicht der Trog nicht sauber geputzt ist oder an der Waschmaschine ist ein verdächtiger Flecken oder der Deckel des Herdes glänzt zuwenig usw. Welches wäre die beste Lösung? Es selbst zu reinigen, und alles wäre in Ordnung. Die zweite Lösung wäre, die betreffende «Schuldige» darauf aufmerksam zu machen. Das ist aber der springende Punkt. Wie faßt es diese Frau auf? Die eine entschuldigt sich und bringt die Sache ins reine. Die andere «kommt in die Sätz», wie man sich ausdrückt. Man weiß es, will es vermeiden und springt zum Verwalter. Der wird natürlich nicht viel freundlicher begrüßt und hat dann gewöhnlich das Vergnügen, Klagen über die erste Frau anzuhören. Natürlich ist es ein Unterschied, ob so etwas nur einmal vorkommt oder ob es zur Regel wird.

Mit dem zweiten Gemeinschaftsraum, der Winde, ist es oft gleich. Da vergißt einmal eine Frau, das Fenster zu reinigen. Die zweite sieht es wohl, sie denkt aber, wenn's die nicht geputzt hat, brauche ich es auch nicht zu reinigen, und so geht es weiter, bis dann endlich einer das Fenster doch zu schmutzig ist und sie es dann putzt, wenn sie nicht den Sprung zum Verwalter wagt. Wir haben Frauen, die den ganzen Tag zu Hause sind. Diese hätten also Gelegenheit genug, ihre Wäsche unter der Woche zu besorgen. Nein, das wird am Samstag gemacht, wenn andere gerne ihre Teppiche klopfen würden. Wenn erwerbstätige Frauen am Samstag waschen, ist das verständlich, aber von den andern ist es nicht genossenschaftlich.

Ich komme von der Wäsche nicht weg. Unser Hof weist Wäschehängeplätze auf, die von der Sonne bevorzugt sind, während andere durch größere Bäume mehr Schatten haben. Man hängt natürlich nicht gern im Schatten auf. Der sonnigere Platz ist frei, die Nachschau in den betreffenden Waschküchen ergibt, daß niemand wäscht. Man wagt den Schritt. Aber kaum hängt die Wäsche, so taucht eine andere Frau auf und erklärt, sie hätte Wäsche und möchte da aufhängen. Eine solche Frau läßt jedes Verständnis für genossenschaftlichen Sinn vermissen.

Eine Unsitte ist auch das Nichtmelden von entdeckten Schäden zum Beispiel an Apparaten in der Waschküche. Es wurden bei uns in letzter Zeit einige neue Apparate aufgestellt, die schon nach kurzer Zeit Hiebe oder andere Schäden aufwiesen. Die Schuldige meldet das natürlich nicht. Die nächste, die das sieht, unterläßt es auch. Die dritte endlich macht Bericht. Nun muß die Schuldige gesucht werden. Im Verdacht steht ohne weiteres die zweite, die es hätte melden sollen. Diese muß sich dann aber nicht wundern, wenn ihr die Genossenschaft Rechnung stellt, denn die wirklich Schuldige erklärt, das gar nicht geschen zu haben. Es gibt Frauen, die melden nie etwas, auch wenn sie etwas entdecken. Warum auch nicht?

Nun wollen wir uns den Fenstern in den Treppenhäusern und den Kellern zuwenden, denn diese sind beim Verwalter auch schwarz angekreidet. Lüften ist nötig, aber es soll sich im Winter auf die notwendige Zeit für das Reinigen der Treppe beschränken. So verpestet ist die Luft im Treppenhaus sicher nicht, daß ein Fenster stundenlang geöffnet sein muß. Rücksicht auf andere Mieter wäre da auch am Platze.

Während nun einzelne Mieter bei Eintritt kühlerer Temperatur ohne weiteres ihre Kellerfenster schließen, muß man dies andern Mieter in Erinnerung rufen, die dennoch glauben, es sei nicht so kalt. Aber die Wohnung im Erdgeschoß überlassen sie doch lieber dem jetzigen Mieter.

Der Winter, der uns Schnee liefert, bietet auch Gelegenheit, Studien zu machen. Da ist zum Beispiel eine Kolonie, da wohnen drei Partien im Parterre. Zugegeben, es ist Pflicht des Mieters, der den Kehr hat, den Schnee wegzuräumen. Wäre es aber eine Sünde, wenn der erste, der das Haus verläßt, schnell einen Besen oder eine Schaufel nähme und den Weg vom Schnee befreite? Gewiß nicht. Auch da, wo zwei Haustüren direkt nebeneinander sind, sieht es nicht genossenschaftlich aus, wenn nur die Hälfte (oft genau abgemessen) schneefrei ist.

Ein unerfreuliches Kapitel ist auch die Unverträglichkeit der Mieter untereinander. Wenn man die Wohnungskontrolle durchführt, bekommt man allerlei zu hören. Da beklagt sich zum Beispiel eine Frau, daß sich die untere Frau fortwährend beschwere, besonders wenn sie Besuch hätten und hie und da einen Jaß klopften. Wenn Mieter das nicht vertragen können, sollen sie ausziehen. Eine Genossenschaftswohnung soll kein Tollhaus sein, aber auch kein Gefängnis.

Nun noch ein paar Worte über die Kinder. So wenig wir Engel gewesen sind, sind es die heutigen. Im Sommer ist es einfach, da schickt man sie in den Hof und überläßt sie sich selbst. Der Lärm, den sie dabei machen, bewegt sich natürlich nicht immer in normalen Grenzen. Damit kann man sich aber abfinden. In allen Kolonien ist das Fußballspiel verboten. Kein Verbot wird soviel überschritten wie dieses. Alle Verwalter wissen davon ein Liedlein zu singen. Wenn die Kinder von den Eltern keinen Ball erhielten, wäre dem abgeholfen. Bei Regenwetter oder im Winter müssen natürlich die Kinder im Hause bleiben. Nun kann man nicht alle kinderreichen Familien im Erdgeschoß unterbringen, sondern man muß auch die oberen Stockwerke berücksichtigen. Kinder können natürlich nicht den ganzen Tag am Tisch sitzen und die Zeit mit Spielen verbringen, sie müssen zeitweise etwas Bewegung haben. Gewöhnlich besteht diese Bewegung im Wettrennen um den Tisch. Wenn dies in anständigem Rahmen und in Finken geschieht, wird sich ein Mieter im untern Stock, der auch einst Kinder hatte, nicht darüber aufhalten. Wenn aber der Tanz in Schuhen erfolgt, bald ein Stuhl umfällt oder sonst etwas auf den Boden fliegt, daß man unten glaubt, die Decke käme nächstens herunter, ist man davon natürlich nicht begeistert. Reklamieren ist da nicht immer erfolgreich. Man hofft aber gleichwohl auf Besserung.

Alljährlich finden Mieterversammlungen statt, an denen die Koloniekommision über ihre Tätigkeit das Jahr hindurch Bericht erstattet. Leider gibt es nun Mieter, die, trotzdem sie schon sehr lange in der Kolonie wohnen, noch nie an einer solchen Versammlung teilgenommen haben. Was ist der Grund? Wir kennen ihn nicht. Wir finden aber, wenn man mit der Koloniekommision oder einzelnen ihrer Mitglieder nicht zufrieden ist, so bietet gerade diese Versammlung die beste Gelegenheit, sich zu äußern und andere Vorschläge zu machen. Meistens sind es auch die gleichen Mieter, die man am Genossenschaftstag nicht zu sehen bekommt. Um nicht bloßgestellt zu sein, machen sie bei der Beleuchtung mit, aber damit betrachten sie ihre genossenschaftliche Pflicht als erfüllt.

Damit wollen wir es für heute bewenden lassen. Es sind eigentlich fast alles Kleinigkeiten. Aber gerade solche Kleinigkeiten wachsen mit der Zeit zu einem Ungetüm, dem man kaum mehr wehren kann. Dann ist es aber zu spät. Der Berg muß vorher abgetragen werden. Dazu möchte dieser Artikel beitragen.

G. H., Z.

## RECHTSFRAGEN

### Müssen unverbindliche Aufträge an Architekten honoriert werden?

Das Obergericht des Kantons Genf hatte kürzlich einen Fall zu beurteilen, bei dem der Direktor einer AG einen Auftrag zur Erstellung von Plänen «unverbindlich» erteilt hatte. Das Gericht stellte sich auf den Standpunkt, wenn der Bauherr von einem Architekten die Erstellung von Plänen verlange, so komme dies nicht der Erteilung eines bloßen Auftrages gleich, sondern dem Abschluß eines Werkvertrages. Der Architekt habe darum Anspruch auf ein Honorar. Wenn der Ausdruck «unverbindlich» gebraucht worden sei, so könne das nicht den

Sinn haben, daß der Architekt die Pläne unentgeltlich liefern müsse. «Unverbindlich» bedeute nur, daß der Besteller nicht zur Ausführung des Werkes verpflichtet sei, daß er dieses sogar einem anderen Architekten übertragen dürfe.

Dagegen wurde der Honoraranspruch des Architekten stark reduziert, weil einem Besteller, der im Bauwesen nicht bewandert ist, nicht zugemutet werden könne, die Vorschriften des SIA-Tarifes zu kennen, und dem Besteller auch kein Exemplar des Tarifes ausgehändigt wurde.

Tatsächlich ist der Bauherr ja nur zur Bezahlung nach SIA-Tarif verpflichtet, wenn dies vereinbart ist.

Die Frage, ob die Pläne dem Besteller ausgehändigt werden müssen, wurde vom Gericht bejaht. Dem Architekten bleiben jedoch die Ansprüche aus dem Urheberrecht gewahrt. Der Besteller darf die Pläne also nur für sich selbst benutzen. Gibt er sie an Dritte weiter, so verletzt er das Urheberrecht.