

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 9: Zulliger, Jürg

**Artikel:** Genossenschaftliche Grundsätze verbinden

**Autor:** Münker, Hans-H.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106160>

#### 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:** 23.01.2026

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

# GENOSSENSCHAFTLICHE GRUNDSÄTZE VERBINDELN

HANS-H. MÜNKNER

**E**in Dach über dem Kopf zählt zu den Rechten eines Menschen. Soziales Wohnen als Konzept geht über das reine Versorgen in Wohnraum hinaus und umfasst grundsätzliche Bedürfnisse des Menschen rund um sein Domizil: Leben in der Gemeinschaft, politische und kulturelle Verwurzelung, Arbeitsplatz, Zugang zu sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, Schulen und Freizeitgestaltung.

**SOLIDARITÄT BEIM WOHNEN** Traditionellerweise versteht man darunter diejenige innerhalb der Familie, unter Nachbarn, im Quartier. Als Folge der Veränderungen der Familienstrukturen in den vergangenen Jahrzehnten wird die organisierte Solidarität außerhalb von Familienbanden zwischen Personen mit gleichen Interessen und Bedürfnissen immer wichtiger. Als Ausgangspunkt liegen ihr oft kleine Gruppen zugrunde, die zusammen leben und arbeiten. Aber sie ist viel stärker, wenn sie sich in regionalen, nationalen oder internationalen Organisationen mit gemeinsamen Zielen manifestiert.

**GENOSSENSCHAFTLICHE GRUNDSÄTZE.** Sie bedeuten international dasselbe: nützliche Richtlinien für Genossenschaftsgründer/innen, -präsident/innen und -mitglieder. Diese Grundsätze entstammen dem theoretischen Konzept und den praktischen Erfahrungen des Internationalen Genossenschaftsbundes, welche gleichzeitig eine Philosophie und ein Reformprogramm bedeuten. Sie enthalten eine Anzahl Regeln, welche das reibungslose Funktionieren einer Gruppenarbeit sichern, eine effiziente Realisierung von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zielen erlauben, die Homogenität der Gruppe durch Freiwilligkeit und Offenheit, Verwaltung und Kontrolle der Gruppe sowie ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten mittels einer demokratischen Organisation garantieren. Das Gleichheitsideal findet seinen Ausdruck in der Regel: Eine Stimme pro Mitglied, unabhängig von seiner gesellschaftlichen Position.

**BESONDERHEITEN.** Das grundsätzliche Ziel einer Wohngenossenschaft ist der Bau, der Kauf und die Verwaltung von Wohnungen für ihre Mitglieder. Das Eigentum der gekauften Immobilien ist kollektives Eigentum bzw. das einer juristischen Person oder einer Gruppe von genau definierten Gesellschaftern/innen.

Wohngenossenschaften mit geringen Mietzinsen haben zum Ziel, Personen mit niedrigem Einkommen den Zutritt

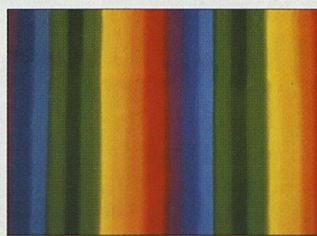
zu qualitativ guten Wohnungen zu bieten. Vor allem Wohngenossenschaften, die benachteiligten oder marginalisierten Gruppen eine Möglichkeit eröffnen, sich in die Gesellschaft zu integrieren, erfüllen eine Aufgabe von öffentlichem Interesse. In diesem Fall haben die Wohngenossenschaften Zugang zu langfristigen öffentlichen Finanzierungsprogrammen und günstigen Zinssätzen, welche jedoch gebunden sind an gewisse Einschränkungen betreffend Wohnungsqualität.

In den letzten Jahren haben Genossenschaften im allgemeinen und Wohngenossenschaften im besonderen damit begonnen, externe Investoren/innen zu suchen, die ihr Kapital entweder in Form von Anteilscheinen einbringen oder durch Aufnahme von nichtgenossenschaftlichen Gesellschaftern/innen, die zwar Geld einlegen, jedoch nicht die Leistungen der Genossenschaft in Anspruch nehmen wollen. Diese neuen Vorgehensweisen verstossen gegen die klassischen genossenschaftlichen Prinzipien und führen zu internen Problemen, deren Auswirkungen noch nicht genügend erforscht wurden. Nach genossenschaftlichen Grundsätzen sollen Einlagen der Mitglieder ins Gemeinschaftskapital ihrer Genossenschaft beim Verlassen derselben zum Nennwert zurückerstattet werden. In inflationären Zeiten jedoch müssen Wohngenossenschaften Mechanismen zur Aufwertung ihrer Gesellschaftsanteile finden: durch den wachsenden Wert ihres Grundeigentums oder durch Einbringen von Reserven.

Schliesslich müssen sich in einer mobilen Gesellschaft Wohngenossenschaften, welche charakterisiert sind durch die Unbeweglichkeit ihres Produktes – die Wohnungen – den Bedürfnissen ihrer Mitglieder anpassen was Regeln über Mitgliederaufnahme und -kündigung, Übertragung und Vererbung von Gesellschaftsanteilen betrifft.

**WENIG FREIWILLIGE** Die Beziehung unter den Genosschaftern/innen sollten eng sein. Es gibt viele gemeinsame Anliegen zu entscheiden, beispielsweise die Festsetzung der Mieten oder die Verwaltung von gemeinsamen Einrichtungen wie etwa der Zentralheizung. Dort, wo diese Dienstleistungen von durch die Mitglieder gewählten Freiwilligen übernommen werden, erlaubt es ein wachsender Individualismus unter den Genosschaftern/innen sowie eine Tendenz zur Professionalisierung von gemeinsamen Dienstleistungen den Wohngenosschaftern, anonym zu

Fortsetzung auf Seite 36



## Fortsetzung von Seite 34

leben, ohne intensiven Kontakt mit den Nachbarn. Die Zahl der Freiwilligen jedoch wird immer kleiner. Dies ist ein charakteristisches Dilemma sämtlicher genossenschaftlichen Unternehmungen: eine Balance zu finden zwischen individueller Freiheit und Solidarität.

Nach den genossenschaftlichen Grundsätzen werden die gemeinsamen Angelegenheiten der Genossenschaft demokratisch verwaltet. Die gleichberechtigte Beteiligung durch die Mitglieder in ihrer dreifachen Funktion als Mitbestimmende, Mitteilhaber und privilegierte Mieter ist nur in dem Masse möglich, in dem sich die Mitglieder über Funktion und Wert der Genossenschaft im klaren sind und ihre Rolle darin verstehen. Die Mitglieder einer Genossenschaft zum aktiven Mitmachen zu bringen, ist ein langfristiger, pädagogischer Auftrag, der nur dann zum Erfolg führt, wenn vorgelebt wird, wie die Genossenschaftsidee zur Lösung von Wohnproblemen beiträgt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein kontinuierliches Mobilisationsprogramm notwendig:

- Die Organisation der Genossenschaft muss transparent sein.
- Kommunikationsmechanismen (Komitees, Interessengruppen) müssen eingerichtet werden.
- Wichtig wäre ein Ausbildungsprogramm, um die Mitglieder in die Gruppenverwaltung eines gemeinsamen Unternehmens und in die demokratische Kontrolle des Vorstandes einzuführen.

**ZUSAMMENARBEIT** Die Grundsätze sehen horizontale und vertikale Integration von Genossenschaften vor:

Horizontal: Hier existieren verschiedene Formen vom gemeinsamen Grundstückskauf für die Entwicklung neuer Quartiere bis zur Gründung eines ganzen Netzes von Wohngenossenschaften (wie beispielsweise der «Ring deutscher Wohnungsgenossenschaften» in Deutschland), in welcher die Solidarität den engen Kreis der genossenschaftlichen Gruppe übersteigt, indem Mitglieder anderer Genossenschaften mit ihren dort erworbenen Rechten gegenseitig aufgenommen werden.

Vertikal: Die Wohngenossenschaften sind

regionalen, nationalen und internationalen Organisationen angeschlossen, von deren Dienstleistungen sie profitieren können, die sie jedoch auch finanziell und ideell mit ihrer Solidarität unterstützen müssen.

**ROLLE DES STAATES.** Selbstförderung, Selbstgenügsamkeit, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Basiswerte der genossenschaftlichen Grundsätze. In den westlichen Industrieländern ist die Unabhängigkeit vom Staat ein Grundwert der genossenschaftlichen Sache. Das bedeutet nicht unbedingt politische Neutralität. Außerdem sind gute Beziehungen zu den Staatsinstanzen überaus wichtig, da der Staat Förderer, Partner, Financier, aber auch Kontrollinstanz sein kann.

**Staatliche Förderung:** Der Staat bietet den Wohngenossenschaften eine bevorzugte Behandlung in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und rechtlicher Hinsicht. Vorteile und Pflichten der Genossenschaften halten sich die Waage:

- Gesetze schreiben Grösse, Ausstattung und Mietpreise der Wohngenossenschaft vor.
- Öffentliche Instanzen haben Einfluss auf die Wahl derjenigen, die in den Genuss der preisgünstigen Wohnungen kommen.
- Dafür haben die Genossenschaften die Möglichkeiten zum billigen Grundstückskauf und zur Befreiung von gewissen Steuern.

**Staatlicher Partner:** Eine solche Verbindung sollte auf genauen Verträgen beruhen, die die Unabhängigkeit der Genossenschaften anerkennt und sie nicht zu staatlichen Instrumenten macht.

**Finanzierung:** Der Staat kann Wohngenossenschaften zu langfristigen, zinsgünstigen Krediten verhelfen im Rahmen von bestimmten Subventionsprogrammen oder als Garant den Banken gegenüber.

**Kontrolle:** Wenn der Staat Privilegien erteilt oder Finanzierungshilfe leistet, hat er ein Recht auf Kontrolle, um sicherzugehen, dass die Befreiung von gewissen Steuern gerechtfertigt ist und dass alle Bedingungen eingehalten werden.

**UNABHÄNGIGKEIT BEWAHREN.** Genossenschaftsvorsteher müssen sich bewusst sein, dass jegliche staatliche Unterstützung das geistige Ideal der Genossenschaft destabilisieren kann. Wer sich zu sehr darauf konzentriert, staatliche Privilegien und Steuerentlastungen zu ergattern, vergisst die wichtige Aufgabe, die Mitglieder dazu zu bringen, ihre Probleme gemeinsam selber zu meistern. Denn Hilfe von außen ersetzt den persönlichen Einsatz der Mitglieder, verwässert deren Solidarität untereinander und macht sie zu passiven Nutzniessern.

Nur durch Unabhängigkeit vom Staat können die Genossenschaften ihre Selbständigkeit als Organisation mit genossenschaftlicher Regelung bewahren.



Hans-H. Münker ist Professor für deutsches und ausländisches Gesellschaftsrecht und Genossenschaftslehre an der Philipps-Universität in Marburg. Den Vortrag «Genossenschaftliche Grundsätze als verbindendes Element der Wohnsolidarität» hielt er anlässlich eines Kolloquiums der FESO-COLAB am 10. September 1993 in Brüssel zum Thema «Der besondere Beitrag der Genossenschaften zum sozialen Wohnungswesen Europas». Der Text wurde aus dem Französischen übersetzt und gekürzt von Karin Brack.