Über Wohngenossenschaften

Autor(en): **Rusterholz, Hans**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Rote Revue : Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur**

Band (Jahr): **80 (2002)**

Heft 2

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-341673

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Über Wohngenossenschaften

Ich habe öfter mit Genossenschaften zu tun gehabt, habe auch einige gründen helfen, doch sind sie nicht mein Spezialgebiet. Ich kenne mich aus mit Planen und Bauen, besonders auch Umbauen, mit

Hans Rusterholz

Finanzieren und Organisieren. Die folgenden Genossenschaftsimpressionen sind denn auch zufällig ausgewählt, anonymisiert und nicht repräsentativ. Oder doch?

Die Selbstgenügsamen. 70er Jahre. Um ein altes Haus herum gründet sich eine kleine Genossenschaft. Es soll ENDLICH etwas geschehen und ALLES ANDERS werden. «L'imagination au pouvoir», «Selbstverwirklichung». Nächtelange Diskussionen. Wohltönende Statuten, z. B. «Projekte mit ähnlicher Zielsetzung unterstützen». 20 Jahre später: Ein behelfsmässig renoviertes altes Haus mit immer noch sehr billigen Wohnungen. Die Gründungsgeneration ist grösstenteils ausgezogen und hat wechselndem Jungvolk Platz gemacht. «Im Sommer ist es sehr schön hier, aber im Winter ... Weisst du mir nicht eine billige Wohnung mit etwas mehr Komfort?», fragt mich eine junge Genossenschafterin.

Die geschlossene Gesellschaft. Frühe 80er Jahre. Ein fulminanter Aufbruch um eine Gruppe alter Häuser. Begeisterte Genossenschaftsgründung, Unternehmungslust, die sich wegen äusserer Widerstände noch steigert: JETZT ERST RECHT. Zügig und fachgerecht wird renoviert, es sind Macher am Werk. Ein starkes WIR-Gefühl entsteht, eine ziemlich stabile Bewohnerschaft. Die Genossenschaftsversammlung ist ein Familientreffen. Wird eine Wohnung frei, müssen sich Bewerberinnen und Bewerber vorstellen. Wer eine Chance haben will, braucht eine Lobby. Offene Diskussion, einfaches Handmehr: Aufgenommen – abgelehnt, nicht jederfrau und jedermanns Sache. Doch auch Langjährige zeigen mitunter Unlust: «Es war gut eine Zeit lang. Aber dann musste ich gehen; es wurde mir zu eng.»

Die Stillstehenden. Eine grosse Genossenschaft mit mehreren hundert Wohnungen, am Rand einer grösseren Stadt, in den 40er Jahren erbaut – ein damals vorbildliches Projekt. 40 Jahre später sollen die äusserst knappen und bescheidenen Wohnungen schrittweise erneuert werden. Statt blosse Oberflächenkosmetik zu betreiben, schlägt der Vorstand für einen Teil der Wohnungen rückseitige Anbauten vor, sogennante «Rucksäcke», mit neuen Badezimmern, Küchen und vergrösserten Eingängen. Das Projekt würde eine verbesserte Marktgängigkeit, eine Mischung von alten billigen und erneuerten teureren Wohnungen herstellen. Allerdings müssten die BewohnerInnen zweimal umziehen (oder einmal, falls sie keine der erneuerten Wohnungen wollen). Doch die Genossenschaftsversammlung lehnt ab. Alles soll bleiben wie es ist.

Privatisierung. Eine Genossenschaft hat vor Jahrzehnten eine grössere Reihenhaussiedlung am Stadtrand gebaut. Die Stadt hat sie mittlerweile eingeholt und umschlossen, die Landpreise haben sich vervielfacht. Die Genossenschaft beschliesst, die Siedlung zu parzellieren und die Häuser ihren Mitgliedern zu den Selbstkosten zu verkaufen. Nicht wenige verkaufen später ihr Haus mit sattem Gewinn weiter und bauen sich «ein schönes Einfamilienhaus im Grünen».

Wer am falschen Ort baut oder wer sein Wohnungsangebot nicht erneuert, gerät an den Marktrand.

Die Konservativen. Eine alteingesessene grosse Genossenschaft mit professioneller Verwaltung. Sie hat von der öffentlichen Hand Land in Aussicht und möchte es mit einem grossen Projekt überbauen. Die Behörden verlangen aber erstens einen Architekturwettbewerb und zweitens einen Anteil der Bausumme für Kunst am Bau. Beides ist für die Genossenschaft ziemlich neu und ungewohnt: «Mit einem Wettbewerb liefert man sich der Architektengilde aus und moderne Kunst gefällt den Leuten sowieso nicht und kostet.» Doch die Bedingungen sind unverrückbar. Die Genossenschaft muss in den sauren Apfel beissen. «Wir haben zugelernt», meint ein Vorstandsmitglied bei der Einweihung.

Problemfelder

Es gäbe natürlich viel Positives und Erfolgreiches über Wohngenossenschaften zu erzählen. Aber die Schwachpunkte sind interessanter und lehrreicher. Ich versuche, einige Problemfelder aufzuzeigen, die, so glaube ich, für Wohngenossenschaften von Bedeutung sein könnten.

Der Wohnungsmarkt. Viele Miethausbesitzende mussten in den 90er Jahren erleben, dass sich ihre Wohnungen leerten, weil sie an ungünstigen Orten, z.B. ohne öffentlichen Verkehr oder lärmexponiert, standen. Oder weil Komfortstand und Raumgrössen ungenügend waren. Weil Landpreise und Baukosten fielen, gab es plötzlich neue, bessere Wohnungen zu zahlbaren Preisen. Zeitweise standen in der Schweiz über 100 000 Wohnungen leer, das sind ca 2½ Jahresproduktionen, und nicht nur neue, teure, sondern auch alte, nicht (mehr) begehrte. Das hat sich inzwischen geändert (zurzeit gibt es noch ca. 47 000 Leerwohnungen). Doch die Lehre daraus ist geblieben: Wer am falschen Ort baut oder wer sein Wohnungsangebot nicht erneuert, gerät plötzlich an den Marktrand, in letzter Konsequenz hin zum abbruchreifen Haus. Genossenschaften sind aber, ob sie wollen oder nicht, Teil dieses Marktes, der sie auch immer wieder einholen wird.

Besitz und Miete beissen sich oft – man vergleiche nur etwa die Zeitschrift des Hauseigentümer- mit jener des MieterInnenverbandes. Beide pflegen ein stets neu beschworenes Feindbild, das offenbar unentbehrlich ist. Genossenschaftsmitglieder sind aber Besitzende und Mietende zugleich. Als Mietende möchten sie möglichst schön und günstig wohnen und vor allem auch kurzfristigen Nutzen haben. Als Besitzende dagegen sind sie Teil des Wohnungsmarktes und müssen langfristig den Wert ihres Besitzes sichern. Die Gründungsphase einer Genossenschaft ist in der Regel von eindrücklicher unternehmerischer Tatkraft geprägt. Wenn aber die GenossenschafterInnen ihre Wohnungen einmal haben, flaut der Elan ab. Die Tatkräftigen von gestern werden zu konservativen Mietparteien. Man schaut vor allem für sich selber und den kleinen Genossenschaftskreis. Die Genossenschaft als anfänglich aktives Unternehmen aber dämmert vor sich hin.

Die Rechtsform. Das basisdemokratische Ideal «ein Mensch – eine Stimme» ist der schöne Kern der Genossenschaftsidee, aber gleichzeitig auch ihr Problem. Ein versierter Insider der Genossenschaftsbe-

wegung erklärte einmal, er unterscheide zwischen echten und unechten Genossenschaften. Echte seien vor allem kleine, basisdemokratisch geführte. Sie stagnierten meistens, weil die Mitgliedermehrheit jede nach aussen gerichtete Aktivität ablehne. Die Unechten dagegen, meistens grosse mit professioneller Verwaltung, handelten unternehmerischer und verbreiteten damit den Genossenschaftsgedanken besser. Ihre Mitglieder wären zwar so konservativ wie bei den Echten, doch würden sie bei einem guten Essen an der Generalversammlung von einem bewährten Vorstand auf neue Unternehmungen eingestimmt und hätten im Übrigen nicht viel zu sagen. Ich kann diese Aussage nicht nachprüfen, doch hat sie nach meiner Erfahrung eine gewisse Richtigkeit. Demokratie – ein Hemmnis?

Professionalität. Nicht nur die grossen Immobilienbesitze, sondern auch immer mehr kleine private und öffentliche Liegenschaften werden von professionellen Verwaltungen betreut. Diese Entwicklung wurde verstärkt durch den verbesserten Mieterschutz, durch gewachsene Ansprüche der Mieterschaft, aber auch durch den steigenden Renovationsbedarf vieler Gebäude. Nicht wenige kleinere Liegenschaftsbesitzende mussten z.B. ein Lehrgeld zahlen, weil sie den Mechanismus des neuen Mietrechts nicht rechtzeitig lernten. Auch Genossenschaften könnte es passieren, dass eines ihrer Mitglieder gegen die Genossenschaft, also gewissermassen gegen sich selbst, vor Mietgericht geht und Recht erhält. Wer sich im heutigen Wohnungsmarkt behaupten will, muss sich also professionalisieren. Man kann dies autodidaktisch tun, aber es ist unvermeidlich. Und übrigens: Professionalität und Idealismus schliessen sich nicht aus.

Die Zeiten ändern sich. In den letzten Jahrzehnten haben sich unsere Lebensweisen stark verändert. Stichworte dazu sind etwa: wachsende Mobilität (geographisch und sozial), Freizeitverhalten (z. B. Wochenendtourismus), Trend zu Kleinhaushalten, Aufkommen von Wohngemeinschaften, wachsende Scheidungsrate, Patchworkfamilien, kleinere Kinderzahl, höhere Lebenserwartung, steigende Einkommen ... Daraus ergeben sich veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Die planungstypische Kleinfamilie der Nachkriegszeit mit zwei bis drei Kindern ist heute ein Minderheitsmodell. Dass die Eigentumsrate bei ca. 30% der Wohnungen stagniert, liegt meines Erachtens weniger am Geld als an der Abneigung vieler MieterInnen, sich an einen Standort zu binden. Der »flexibilisierte» Arbeitsmarkt – auf Deutsch die Unsicherheit – trägt auch das Seine dazu bei. In diesem Umfeld ist eine Genossenschaftsgründung geradezu ein Schwimmen gegen den Strom. Denn auch sie verlangt Bindung, nicht nur geographische, sondern heute auch respektable finanzielle. Das Verbindliche ist aus der Mode geraten.

Die planungstypische Kleinfamilie der Nachkriegszeit ist heute ein Minderheitsmodell.

Dynamische Genossenschaften? Ein Fazit.

Als Selbsthilfeorganisationen bewähren sich Wohngenossenschaften. Mit einer einmaligen Anstrengung werden Wohnungen für die Mitglieder erstellt und nachher gemächlich verwaltet. Wer sich aber wünscht, dass Genossenschaften aktiv und dauerhaft mit einem immer wieder neuen Wohnungsangebot präsent sind, wird eher enttäuscht. Zwar gibt es einige, vor allem grosse Genossenschaften, die dies tun, doch der Grossteil ist inaktiv.

Dabei hätten Genossenschaften einen entscheidenden Marktvorteil. Weil weder Gewinne noch Dividenden abgeführt werden, können schon mit bescheidenen Mehrerträgen über die Jahre ansehnliche Kapitalreserven erwirtschaftet werden, die den Kauf oder Bau von neuen Genos-

senschaftswohnungen ermöglichen würden. Deshalb sind viele alte Genossenschaften reich, ohne dass sie dies an die grosse Glocke hängen; sie vermieten ihre Wohnungen deutlich unter dem Marktwert und haben einen guten Teil ihrer Schulden abbezahlt. Die wenigsten nutzen aber dieses Potential für neue Projekte. Einer Statistik des Dachverbandes der Wohngenossenschaften (siehe Kasten) ist zu entnehmen, dass die durchschnittliche Genossenschaft rund ein Viertel ihrer Mieteinnahmen nach Unterhalt und Reparaturen für Rücklagen und Abschreibungen zur Verfügung hat. Viele Immobiliengesellschaften könnten neidisch werden.

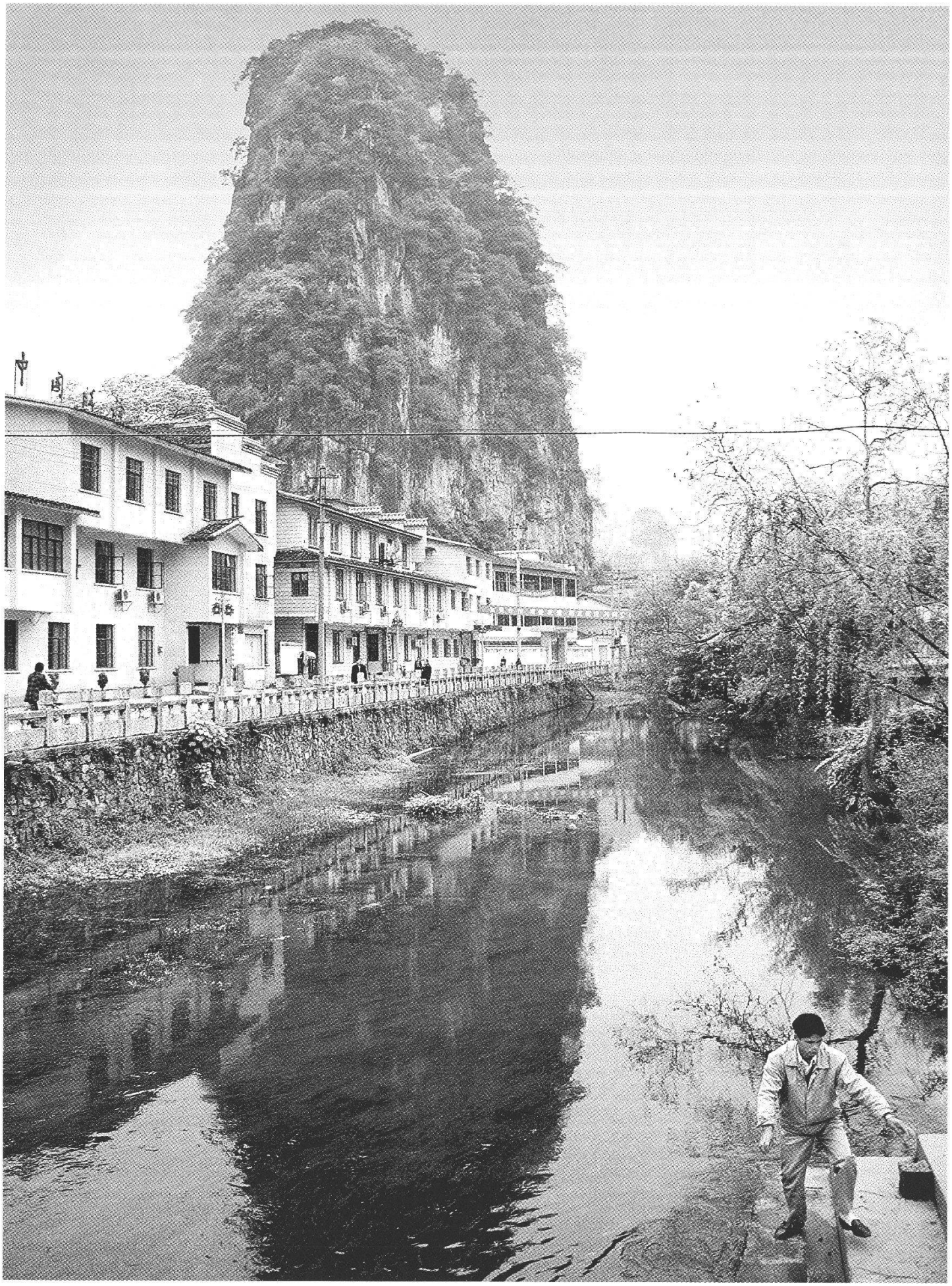
Die Genossenschaftsbewegung ist aber nicht tot. Das jüngste Kind, das «KraftWerk1» in Zürich 5 (siehe Kasten rechte Seite), zeigt eine erfrischende Vitalität und Professionalität. Und wenn sich drei Genossenschaften zusammenschliessen, um auf dem Markt stärker zu sein, ist dies gewiss ein gutes Zeichen, auch wenn die Zahl der Genosssenschaften damit abnimmt. Ebenso, wenn verschiedene WOGENOs still und unauffällig Altliegenschaften aufkaufen und renovieren. Nur wäre es auch schön, wenn ab und zu eine jener vielen schlafenden Genossenschaften landauf, landab zu neuem Leben erwachte.

Und es müssten, zum Schluss seis gesagt, auch nicht nur Genossenschaften sein, die sich im Wohnungsbau gemeinnützigen Zielen widmen. Das Beispiel der GEMIWO AG (siehe Kasten rechte Seite) zeigt, dass mit einer anderen Rechtsform jene oft verhängnisvolle Paralysierung, wie sie bei vielen Genossenschaften auftritt, vermieden werden kann: Die Mieterschaft hat zwar Zugang zur Generalversammlung, hat beratende Stimme bei ihrem Miethaus, doch schliessen Miete und Aktienbesitz einander aus. Und um den Zweck der AG zu sichern, gehört die Stimmenmehrheit einer Stiftung.

Hans Rusterholz lebt in Aarau und arbeitet als Teilzeitarchitekt bei Metron in Brugg.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW in Zürich ist die Dachorganisation von rund 900 Genossenschaften mit total ca. 120000 Wohnungen (= ca. 3,4% des Schweizer Wohnungsbestandes). Er bietet Beratungen und Finanzhilfe an («Fonds de Roulement») und publiziert das Monatsmagazin «Wohnen».

«KraftWerk1» heisst eine soeben fertig gestellte Genossenschaftsüberbauung im unteren Kreis 5 in Zürich. Auf einer Industriebrache wurden in einem breit und demokratisch angelegten Planungsprozess rund 100 Wohnungen, dazu Büros und Gemeinschaftseinrichtungen realisiert. Das Ziel war ursprünglich so etwas wie eine urbane Insel mit weitgehender Selbstversorgung. Das Projekt mauserte sich unter dem Druck der Realität zu einem vielfältigen Gebilde für unterschiedlichste Bedürfnisse. Vom 1-Personen-Haushalt bis zur 14-Zimmer-WG, von der Behindertengruppe bis zur Wohnung für bedürftige Ausländerfamilien findet alles seinen Platz. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind etwa ein Gemeinschaftsraum auf dem Dach, Gästezimmer, Waschsalon, Kollektivvertrag für Mietautos... Für ökologische Anliegen wurden 2% der Bausumme eingesetzt. Das finanzielle Engagement der Mitglieder ist hoch: Fr. 15000.– Eigenkapital pro 35 m² Wohnfläche. Für Härtefälle besteht ein Ausgleichsfonds. Das Projekt ist ein herausragendes Beispiel dafür, was Genossenschaften leisten können. Publikation in «Tec 21», Nr. 42/2001 des SIA Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein Zürich.

Die gemeinnützige Mietwohn-AG GEMIWO in Brugg wurde 1982 aus der Mitte der Planungsfirma Metron in Brugg geründet. Sie besitzt 8 eigene Liegenschaften mit 77 Wohnungen und verwaltet für Dritte weitere 55 Liegenschaften mit 337 Wohnungen, u.a. jene der WOGENO Aargau. Der Gesellschaftszweck unterscheidet sich nicht von jenem einer Wohngenossenschaft. Die Mietparteien der GEMIWOeigenen Objekte geniessen ein Mitsprache-, aber kein Mitbestimmungsrecht bei der Verwaltung ihrer Liegenschaft und nehmen mit einer Delegation an der GV teil. Die Mietenden dürfen jedoch keine Aktien besitzen, damit in der Gesellschaft keine Einzelinteressen vertreten werden. Die Mehrheit der Aktienstimmen gehört (analog dem Metron-Modell) einer Stiftung. Die Dividenden sind auf den Zins für erste Hypotheken der Kantonalbank limitiert, so dass die Gewinne weitgehend in der Firma bleiben und reinvestiert werden können. Die aussergewöhnliche Rechtsform erlaubt, dass einerseits die AG schnell, schlank und marktorientiert handeln kann. Die Stiftung andererseits verhindert, dass die AG zweckentfremdet wird. Eine kleine, dreiköpfige Verwaltung führt die Geschäfte professionell.

Fotos: Jesco Tscholitsch