

# Wirtschaftliche Konzentration bei den Baugenossenschaften?

Autor(en): **Balmer, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103962>

## **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.

## Wirtschaftliche Konzentration bei den Baugenossenschaften?

Überall erfolgen heute Fusionen, Zusammenschlüsse, Liquidationen oder enge Zusammenarbeit. Kein Wirtschaftszweig bleibt verschont. Eine Ausnahme bilden mehr oder weniger wir Baugenossenschaften. Drängt sich nicht auch in unseren Kreisen ein engeres Zusammengehen auf?

Untersuchen wir einmal die Gründe, die unter anderem bei den übrigen Wirtschaftszweigen zur wirtschaftlichen Konzentration führten:

1. Produktionssteigerung
2. Rationellere Herstellung und Verteilung
3. Stärkere Kapitalbasis

Bei den Genossenschaften ist in dieser Sache die Zeit still gestanden. Der Verband für Wohnungswesen zählt etwa 400 Baugenossenschaften, die zusammen weit über 70 000 Wohnungen besitzen. Wenn wir die sechs grössten Genossenschaften in Abzug bringen, dürften es noch etwa 60 000 Wohnungen sein, das heisst pro Genossenschaft etwa 150 Wohnungen.

Die Genossenschaftsidee ist weder veraltet noch überholt, sondern hat auch in unserer modernen Zeit ihren berechtigten Platz. Wenn heute nicht noch mehr Wohnungen durch uns gebaut werden, liegt dies zum Teil am chronischen Geldmangel und zum Teil, dies sei nicht abgestritten, sicher an der fehlenden Initiative und am Unternehmergeist. Sobald 1950 die Bundeshilfe wegfiel, ging unser Anteil von damals bis zu 40 Prozent aller neuerstellten Wohnungen zurück. Viele Baugenossenschaften lehnten es strikte ab, ohne öffentliche Hilfe zu bauen, und warteten auf bessere Zeiten. Was jedoch vor 10 bis 15 Jahren teuer war, ist inzwischen längst vorteilhaft geworden. Wenn wir auch in der Konkurrenz mit den Privaten keine Wunder vollbringen können, bewegen sich doch unsere Mietzinse eher an der untern Grenze. Mit Hilfe des intern durchgeführten Mietzinsausgleiches könnten zudem Neubauwohnungen in den ersten vier bis sechs Jahren verbilligt werden, was sicher den Solidaritätsgedanken stärken dürfte.

Können durch uns Baugenossenschaften wirklich nicht mehr Wohnungen erstellt werden?

Von unseren Verbandsgenossenschaften dürften etwa 60 bis 70 noch aktiv sein mit einem Wohnungsbestand von 30 000 bis 40 000 Wohnungen. Die restlichen Baugenossenschaften, die mit ihrem Altwohnungsbestand einen beträchtlichen Wert präsentieren und bedeutende offene und stille Reserven (siehe Jubiläumsschrift 50 Jahre Verband) besitzen, stehen im Kampf zur Linderung der Wohnungsnot abseits.

Der Zug zu den Grossüberbauungen hält in immer grösserer Masse an und greift auch auf kleinere Gemeinden über. Kleine Baugenossenschaften schrecken deshalb vor der Realisierung grösserer Bauvorhaben zurück. Mehr Wohnungen, die vielleicht noch in einer andern Gemeinde liegen, bringen eine Zunahme der Arbeit mit sich. Eine nebenamtliche Verwaltung wird so strapaziert. Es liegt somit klar auf der Hand, dass wir Baugenossenschaften im Kampf zur Behebung der Wohnungsnot nicht unsere volle Kraft einsetzen können, weil eine viel zu grosse Versplitterung des Wohnungsbesitzes vorliegt. Wohl besteht die Möglichkeit, dass sich drei bis fünf kleinere Genossenschaften zur Überbauung eines grösseren Areals zusammenschliessen und so sicher auch bis zu 200 Wohnungen verkraften können. Eventuell könnten drei bis fünf kleinere Genossenschaften die Verwaltung zusammenlegen und eine hauptamtliche Kraft anstellen. Die Selbständigkeit der Kleingenossenschaften würde nicht angetastet.

Es genügt nicht, einfach festzustellen, dass die Baugenossenschaften gesamthaft nicht ihre volle moralische und wirtschaftliche Kraft zur Bekämpfung der Wohnungsnot einsetzen. Dies wissen unsere Freunde wie Feinde. Wichtiger als alles Reden ist aber das Handeln. Ist der erste Schritt wirklich so schwer? Bin ich noch ein Genossenschaftler, wenn ich aus diesen oder jenen wichtigen oder unwichtigen (egoistischen?) Gründen die Hände in den Schoss lege und einfach den Privaten überlasse, die so dringend benötigten Wohnungen zu erstellen? Warum steckt in uns nicht mehr *Begeisterung und Mut* zur Tat? Einige unter uns reden nur noch von unseren schönen Idealen und preisen unsere vergangenen Leistungen.

Genügt diese Haltung heute wirklich noch?

Wenn wir dank Zusammenschluss oder Verwaltungsgemeinschaft neue Impulse in den gemeinnützigen Wohnungsbau bringen können, sollten wir uns doch endlich auffaffen, wieder mit der Zeit zu gehen.

Nachteile will ich nicht verschweigen. Sie sind meistens persönlicher Natur. Ein lieb gewordener Posten muss aufgegeben werden. Ein kleiner, nicht übermässig bezahlter Nebenverdienst fällt weg. In kleineren Genossenschaften ist gewöhnlich der Zusammenhalt unter den Mietern stärker. Jeder kennt jeden. Diese Vorteile, mögen sie noch so gewichtig sein, können durch den vermehrten Bau von Wohnungen mehr als abgegolten werden.

Die Genossenschaftsidee ist nach wie vor jung, lebendig und stark. Eine scheinbare Entwertung ist ausschliesslich auf unsere Haltung zurückzuführen, sozusagen ein menschliches Versagen. Eine Änderung ist glücklicherweise jederzeit möglich. Wieder liegt es ausschliesslich an uns, nicht an der Idee.

Ich hoffe, dass mein Beitrag Anlass zu Diskussionen gibt. Vielleicht meldet sich auch die «Gegenseite» und bringt ihre Argumente vor.

W. Balmer

### AUS DEN SEKTIONEN

#### Einladung zu einer Orientierungsversammlung

Die Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen lädt die genossenschaftlichen Bauträger und weitere Interessenten zu einer Orientierungsversammlung recht freundlich ein.

Sie findet am Samstag, dem 5. Dezember 1970, 10 Uhr, im Restaurant «Innere Enge», Engestrasse 54, in Bern statt.

Themen und Referenten:

«Was bietet die Wohnbauaktion des Bundes den Bau- und Wohngenossenschaften?» K. Zürcher, Sekretär SVW

«Möglichkeiten der Wohnbauhilfe durch den Kanton und die Gemeinde Bern.» R. Röthlisberger, Präsident des Mieterverbandes Bern

«Wohnbauförderung durch die REBEWO AG»

O. Balmer, Sekretär der REBEWO AG

Aussprache

Nähere Auskunft durch Kurt Iseli, Reuchenettestrasse 81, 2500 Biel, oder K. Kiener, Schlossstrasse 23, 3626 Hünibach-Thun.