

# Die baugenossenschaftliche Zukunft

Autor(en): **Häusler, Adolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **52 (1977)**

Heft 1

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104658>

## **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.

*Auszug aus der präsidentialen Festansprache zum 50. Geburtstag der Baugenossenschaft der Strassenbahner, Zürich*

Ein Jubiläum verpflichtet zum Überdenken der heutigen Probleme. Oft zweifelt man, ob wir unter den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen noch in der Lage sind, alle uns gestellten Aufgaben zu erfüllen.

Eine Genossenschaft unterscheidet sich von andern Unternehmensformen durch die Mitbestimmung der Mitglieder über die von der Genossenschaft zu erbringenden Leistungen. Die Zufälligkeiten und Gefahren demokratischer Entscheide sind bekannt, sie decken sich nicht immer mit den wirtschaftlichen Notwendigkeiten, zudem ist immer wieder zu beobachten, dass bei einer Überbetonung des demokratischen Gedankens die Handlungsfähigkeit des Vorstandes und der Verwaltung stark beeinträchtigt wird. Für einen Aussenstehenden stellt sich die Frage, ob ein solches Unternehmen überhaupt noch erfolgreich zu führen ist, ob es wirklich geführt wird oder ob es sich einfach durch eine gewisse Eigendynamik in der einmal eingeschlagenen Richtung treiben lässt. Dass jedes Mitglied glaubt, die Genossenschaft habe sich nicht um marktwirtschaftliche Prinzipien zu kümmern, der Name Genossenschaft verbürge auf alle Zeiten ein preisgünstiges Wohnen mit zeitgemässen Wohnkomfort, wirkt sich zusätzlich erschwerend auf die Lösung der folgenden Probleme aus:

### Neubauten

Baureifes Land zu erschwinglichen Preisen ist in der Agglomeration Zürich kaum mehr vorhanden. Vor allem aber macht der gegenwärtige Leerwohnungsbestand bei rückläufigen Bevölkerungszahlen das Bauen zu einem grossen Risiko. Es bleibt noch die Frage des subventionierten Wohnungsbaues. Für uns Baugenossenschaften ist die Subventionierung zu einem zweiseitigen Schwert geworden. Einerseits lassen sich im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau zwar erhebliche Mietzinsvergünstigungen erzielen, die aber noch lange nicht ausreichen, um einer sozial schwachen Bevölkerungsschicht Neuwohnungen zu einem ihrem Einkommen angepassten Mietzins anzubieten. Andererseits sind die

Bezugsbedingungen für subventionierte Wohnungen so angesetzt, dass selbst Angestellte der unteren Besoldungsklassen der Stadt Zürich meist über die Einkommensgrenzen fallen.

### Sanierungen

Nach 50 Jahren ist auch in unserer Baugenossenschaft der Strassenbahner eine starke Überalterung der Mitgliedschaft festzustellen. 293 Mieter, das sind 36% des Gesamtmitgliederbestandes, stehen im AHV-Alter. Diese Überalterung spiegelt sich in einer konservativen Haltung gegenüber allem Neuen wider. Es ist deshalb oft schwer, dringend notwendige Sanierungen unserer Altwohnungen durchzuführen, insbesondere dann, wenn sie mit einer erheblichen finanziellen Mehrleistung verbunden sind. Von den jüngeren Mitgliedern werden Sanierungen begrüsst, von den Älteren aber zum Teil nur mit grösster Skepsis hingenommen. Die Unannehmlichkeiten eines Umbaues sind in der Tat ein einschneidender Eingriff in die Lebensgewohnheiten der Mitglieder, der oft die Grenze des Zumutbaren erreicht. Doch die Alternative zur baulichen Erneuerung ist eigentlich nur die Vernachlässigung der Wohnungen, und das ist keine Alternative. Trotz grossen Investitionen für Totalsanierungen, die Zinserhöhungen von 65 bis 95% auf den bisherigen Nettomietzins erforderten, dürfen diese Wohnungen im Vergleich mit Neubauwohnungen als äusserst preisgünstig bezeichnet werden.

Die von den Behörden unseres Erachtens zu niedrig angesetzten Mietzinse im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau erweisen sich als nachteilig.

### Wohnqualität

Was heute bei Wohnungsvermietungen speziell bei Altwohnungen mehr ins Gewicht fällt als die Frage des Mietzinses ist ein zeitgemässer Komfort. Trotz unseren Anstrengungen, diesen Wünschen gerecht zu werden, bleibt ein Problem bestehen, nämlich die Forderung nach einer lärm- und geruchfreien Umwelt. Waren unsere ersten Wohnkolonien noch von einer fast ländlichen Ruhe umgeben, stehen sie heute zum Teil in einem sich immer mehr ausweitenden Verkehrslärm. Das bedeutet aber eine massive Minderung der Wohnqualität,

was sich für die Vermietung als grosser Nachteil erweist. Dies zwang auch uns, einzelnen an extrem umweltfeindlichen Lagen befindlichen Wohnungen den Mietzins zu reduzieren, denn Leerwohnungsbestände können wir uns nicht leisten.

### Finanzierungsprobleme

Die Einsicht in die Notwendigkeit der Reservebildung war bei den Baugenossenschaften nicht immer vorhanden. Man glaubte, dass die Erzielung von Überschüssen, welche die Voraussetzung für die Reservebildung sind, im Widerspruch zu den genossenschaftlichen Prinzipien stehe, sei es, dass man sie zu wörtlich nahm, sei es, dass persönliche Interessen der Mitglieder dies verhinderten. Genossenschaftliche Demokratie und kaufmännische Prinzipien sind also häufig Gegensätze.

Noch heute wird der Sinn der Reservebildung nicht überall verstanden. Bei dem starken Konkurrenzdruck, dem auch die Baugenossenschaften heute ausgesetzt sind, ist die Frage der Reservebildung jedoch eine Frage der Selbsterhaltung. Je geringer die eigenen Mittel, um so mehr muss zur Fremdfinanzierung Zuflucht genommen werden. Soweit diese nicht zum vorneherein am mangelnden Eigenkapital scheitert, ist sie vielfach teuer und belastet damit die Ertragsrechnung. Natürlich erfordert die Reservebildung ein gewisses Gewinnstreben. Dieses wird aber nicht in den Dienst einer möglichst hohen Ausschüttung von Anteilscheinzinsen gestellt, sondern ist die Voraussetzung für eine kontinuierliche Weiterentwicklung, ohne die das Mitgliederinteresse nicht gefördert werden kann; in diesem Sinn ist der Gewinn nicht Selbstzweck.