Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 52 (1977)

Heft: 1

Artikel: Die baugenossenschaftliche Zukunft

Autor: Häusler, Adolf

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104658

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: 11.07.2025

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

Adolf Häusler, Zürich

Die baugenossenschaftliche Zukunft

Auszug aus der präsidialen 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 zeitgemässem 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 zweischneidigen 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. Anderseits 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.