

# Gedanken zu Förderungsauftrag und Zielen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft

Autor(en): **Schwarz, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104819>

## **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.

Es dürfte kein Zweifel darüber bestehen, dass Art, Grösse, Ausstattung, Lage und «soziales Umfeld» unserer Wohnungen einen erheblichen Bestandteil dessen bilden, was wir heute als «Lebensqualität» bezeichnen. Gerade in unseren entwickelten Volkswirtschaften geht es schon lange nicht mehr nur darum, ein «Dach über dem Kopf» zu haben. Unsere Ansprüche sind gewachsen, aber auch unser Bewusstsein, dass die Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Lösung von sozialen Problemen leisten kann und soll.

Diesem sozialen Anliegen fühlen sich die Wohnungsbaugenossenschaften seit jeher besonders verpflichtet und haben im Rahmen ihres Förderungsauftrages immer wieder mit Pionierleistungen zu seiner Verwirklichung beigetragen. Aber auch Genossenschaften sind durch den technischen und sozialen Wandel gezwungen, immer wieder ihre Ziele, ihre Leistungen zu überprüfen, und den Förderungsauftrag neu zu konkretisieren. Dazu sollen im folgenden einige Gedanken geäussert werden.

Der «Wert» einer Wohnung besteht aus einigen wesentlichen Elementen, darunter:

- a) die Höhe des Mietzinses,
- b) die Bau- und Standortqualität,
- c) die Sozialqualität,
- d) die Beziehungsqualität.

In diesen vier Elementen liegen für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft Gestaltungsmöglichkeiten, in denen sie Chancen und Gefahren, aber auch Gelegenheit zur Realisierung herausfordernder Alternativen gegenüber dem privaten Wohnungsbau sehen kann.

Die einzige präzise messbare Zielgrösse ist der *Mietzins*. Es ist evident, dass als Zielvorgabe genossenschaftlicher Wohnungswirtschaft der Mietzins zumindest gleich – wenn nicht sogar günstiger – sein muss als bei qualitativ vergleichbaren Wohnungen des erwerbswirtschaftlichen Sektors. Höhere Forderungen machen die kollektive Selbsthilfe unglaubwürdig. Da sich der genossenschaftliche Mietzins an den Bau-, Unterhalts- und Finanzierungskosten orientiert, dürfte ein tieferer Mietzins meistens im Bereich des Möglichen liegen. Steuerliche Vorteile, vorteilhaftere Kapitalbedingungen von Banken des genossenschaftlichen Sektors tun ein übriges dazu.

Auch die *Bau- und Standortqualität* lässt sich in einigermaßen klaren Zielgrössen formulieren. Die Wohnfläche, der «Komfort» in der Ausstattung, die

Isolation gegen Lärmbelästigung, die allgemeine Lage des Wohnblocks und anderes mehr dürften heute für die Mieter von ebenso grosser Bedeutung sein wie der Mietzins. Es scheint, dass gerade in diesem Bereich die Genossenschaften wegweisend sein können. Die rechtlichen Baunormen fixieren diesbezüglich ja nur Minimalstandards, die letztlich dem Schutze der Mieter vor allzu krasser Ausnützung dienen. Es ist gerade das Privileg der Genossenschaften, dass sie sich an den konkreten Bedürfnissen ihrer Mitglieder orientieren und mit ihren Leistungen erheblich über gesetzliche Anforderungen hinausgehen können. Dadurch setzen Selbsthilfeorganisationen neue Massstäbe, die durchaus eines Tages zu allgemeinverbindlichen werden können.

Bereits schwieriger zu konkretisieren ist die *Sozialqualität* von Wohnungen. Darunter verstehen wir insbesondere:

- die *Einführung neuer Wohnformen* (z.B. Gemeinschaftswohnungen für mehrere Familien; gemeinsame Wohn- und Freizeiträume usw.);
- die *Integration verschiedener Mieterkategorien* (jung/alt, gesund/behindert, wohlhabend/arm, alleinstehend/kinderlose Ehepaare/Familien usw.);
- die *soziale Betreuung* (Sozialarbeiter, Pflegepersonal, Berater, Kindergärten).

Wir sprechen hier also nicht vom «sozialen Wohnungsbau», sondern von der Durchsetzung bzw. Realisierung gewisser neuer sozialer Normen und Forderungen, die wohl zum Teil noch nicht ein allgemeines gesellschaftliches Gedankengut darstellen, aber doch heute als Alternativen zur Hebung der Lebens- und Wohnqualität von Wissenschaftlern, Beamten, Sachverständigen und aufgeschlossenen Mietern diskutiert werden. In diesem Bereich geht die *Aufforderung zur Erprobung neuer Lösungen vor allem an das Management der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft*. Denn dem Management kommt eine zentrale Funktion als Promotor des sozialen Wandels zu. Es ist aufgerufen, zukunftsorientiert zu handeln, das heisst innovative Entwicklungen und damit die künftigen Bedürfnisse ihrer Mitglieder vorzusehen. Wohnungen haben eine lange Lebensdauer, während derer sich ein Wandel in den Ansprüchen der Mieter vollzieht. Anpassungen und Änderungen sind in einer einmal gewählten und gebauten Hausstruktur nicht beliebig durchführbar.

Ein weiteres Aktionsfeld der Genossenschaften ist die *Qualität der Beziehungen* einerseits der Mieter unter sich, andererseits zwischen Mitgliedern und Genossenschaft.

Dass es mit den Beziehungen zwischen den Mietern eines Wohnblockes nicht immer zum Besten bestellt ist, braucht wohl nicht weiter ausgeführt zu werden. Genossenschaften wären nun in der Lage, für die Hausbewohner (und Genossenschaftsmitglieder) im *überschaubaren Problembereich eines Wohnblockes Möglichkeiten der gemeinsamen Aussprache und Entscheidungsfindung zu schaffen*. In Mieterversammlungen können Konflikte vor- und ausgeglichen, die Hausordnung bestimmt und abgeändert und in Zusammenarbeit mit dem Vermieter Renovationen besprochen und festgelegt werden.

Wenn heute vielfach von einer «Entfremdung» zwischen Mitgliedern und Leitung von Genossenschaften gesprochen wird, so ist dies ein untersuchungs- und verbesserungswürdiger Zustand. Durch das genossenschaftliche Identitätsprinzip sind zwar die Mitglieder gleichzeitig Träger und Benutzer ihrer Genossenschaft, die rechtlichen Mitbestimmungsrechte werden aber auf gesamtgenossenschaftlicher Ebene von den Mitgliedern zuwenig beansprucht. Aus dieser Einsicht heraus versucht man heute immer mehr, Partizipation und Mitbestimmung von den Trägerschaftsorganen an die Basis zu verlagern, also kleine, überschaubare Lebens-, Arbeits- und Wohnbereiche zu schaffen, die von den Beteiligten selber geregelt und gestaltet werden. Dass der Wohnblock, die Wohnsiedlung dafür geradezu prädestiniert ist, dürfte offensichtlich sein. Die Förderung des Verständnisses und der Praxis von direkter Demokratie lässt sich ohne weiteres aus dem genossenschaftlichen Auftrag ableiten. Es ist anzunehmen, dass die Qualität der Beziehungen zwischen den Mitgliedern und zur Genossenschaft damit wesentlich verbessert werden kann. *Guten Nachbarschaftsbeziehungen und der Nachbarschaftshilfe ist ein hoher Stellenwert beizumessen*.

Gerade die Genossenschaften der Wohnungswirtschaft haben vielfältige Möglichkeiten, den «Wohnungswert», die Lebensqualität positiv zu beeinflussen und damit einen Beitrag zur Verbesserung der «Unwirtlichkeit» unserer Städte zu leisten.