

Erfolgreich behauptet

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 6

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105377>

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.

Erfolgreich behauptet

Der Erfolg unserer Bau- und Wohngenossenschaften wird nach ganz verschiedenen Massstäben beurteilt. Wer mit Bau- und Wohngenossenschaften als Geschäftspartner oder gar als Schuldner zu tun hat, wird in erster Linie die Erfolgsrechnung und die Bilanz studieren. Sie liegen ja, im Gegensatz zu vielen anderen Firmen, offen auf dem Tisch. Wer den sozialen Auftrag der Genossenschaften als vorrangig erachtet, wird zuerst deren Wohnungsstruktur und Mieterschaft ins Auge fassen.

Architekten interessiert, ob genossenschaftliche Neubauten in die Zukunft weisen. Dies nicht nur als Gebäude, sondern auch bezogen auf den Energie- und Landverbrauch. Politisch Engagierte prüfen mit gewohnt kritischem Blick, wie weit der genossenschaftliche Anspruch auf Mitbestimmung und Selbstverwaltung eingelöst wird. Mieter, Volkswirtschaftler und auch Journalisten haben den Marktanteil der Bau- und Wohngenossenschaften im Auge. Er gibt ihnen eine Antwort auf die Frage, ob sie für sich selbst eine genossenschaftliche Wohnung erwarten dürfen, beziehungsweise ob der Markt als Ganzes durch den Anteil dieser Wohnungen beeinflusst wird. Und natürlich geht es auch darum, ob der Marktanteil mit der Zeit zu- oder abnimmt, ob die Bedeutung der Baugenossenschaften grösser oder kleiner wird.

Es gibt noch weitere Gesichtspunkte, unter denen die Baugenossenschaften beurteilt werden. Sie alle auf einen Nenner zu bringen, ist ganz einfach nicht möglich: Sozialer Auftrag und Wirtschaftlichkeit umfassen teilweise widersprüchliche Anforderungen; aus dem guten Bauen ergeben sich andere Randbedingungen als aus dem Streben nach möglichst vielen Wohnungen.

Es obliegt den einzelnen Bau- und Wohngenossenschaften, ihre individuelle unternehmerische Strategie zu entwickeln. Nur im jeweiligen konkreten Falle ist es möglich, die verschiedensten Ziele auf optimale Weise zu verknüpfen. Ein Blick auf die Praxis, auf die 570 Bau- und Wohngenossenschaften im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, zeigt, wie bunt die Palette von Lösungen ist, welche die Genossenschaften dabei entwickelt haben.

Schon die Namen sind alles andere als einheitlich: Baugenossenschaft, Wohngenossenschaft, Bau- und Wohngenossenschaft, Siedlungsgenossenschaft, Baugenossenschaft der Arbeitnehmer, des Gewerbes, der Mieter, von Arbeitgebern, von gemeinnützigen Institutionen. Neutrale Namen, von «Alpenblick» bis «31. März», und solche, die ein Programm andeuten, vom «schönen Wohnen» bis zum «alternativen Wohnen».

Es gibt Genossenschaften, die gegründet werden, um ein einzelnes bestehendes Haus zu kaufen und zu verwalten; sie werden heute oft als Hausgenossenschaften bezeichnet. Andere werden als Bauträger gegründet; sie bauen einmal, zweimal, mehrmals, vielleicht periodisch immer wieder. Einige Grosse sind ständig am Bauen, sind deswegen überhaupt zu ihrer Grösse gekommen.

Der Kreis der Mitglieder ist in der Regel identisch mit jenem der Mieter. Da und dort sind es aber wesentlich mehr Mitglieder, als die Zahl der Mieterinnen und Mieter allein beträgt. Auf der anderen Seite ist die Mitgliederzahl gelegentlich viel geringer. Die Begründung lautet erstaunlicherweise in beiden Fällen gleich: Wenn einzig die Mieter bestimmen, schwächt dies das Interesse an weiterer Neubautätigkeit, gelten nur noch kurzfristige Anliegen. Das mag in diesen Fällen stimmen. In zahlreichen anderen erweist sich aber auch das Gegenteil; gerade dank der Entschlussfreudigkeit und Unterstützung der Mitglieder und Mieterschaft können neue Bauvorhaben realisiert werden.

Der SVW als Dachorganisation vertritt keine Doktrin, nach der seine Mitgliedgenossenschaften selig zu werden haben. Er verlangt einzig, dass die Mitglieder gemeinnützig sind. Was das heisst, ist gesetzlich geregelt. Es geht um die Aufgabenstellung im preisgünstigen Wohnungsbau, um die Beschränkung der Gewinne auf ein Minimum, um das Verbot gegenüber Vorstand und Mitgliedern, Überschüsse in die eigene Tasche zu leiten. Um diese Anforderung zu erfüllen, braucht es übrigens nicht einmal unbedingt die Rechtsform der Genossenschaft. So gehören dem Verband denn auch einige Stiftungen, Vereine und Aktiengesellschaften an. Zur Hauptsache aber sind es Genossen-

schaften, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau tragen. Dies wird aller Voraussicht nach so bleiben. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Baugenossenschaften neu gegründet, wozu nicht zuletzt die Wohnbauhilfe des Bundes beigetragen hat. Die Genossenschaftsbewegung hat heute eine breitere Basis, sie ist wirksamer organisiert als früher und kann vermehrt Dienstleistungen sowie finanzielle Hilfen anbieten. Die am diesjährigen SVW-Kongress in Basel vorgestellte neue Schrift «Musterstatuten und Tips zur Gründung einer Baugenossenschaft» schliesst eine weitere Lücke im Netz.

Im Besitz der SVW-Mitglieder befanden sich 1980 5,4 Prozent aller Mietwohnungen (ohne Dienst- und Pächterwohnungen), nämlich genau 87 525. Inzwischen, Ende 1984, sind es 93 239 geworden. Im Vergleich zu den in dieser Zeit neu dazu gekommenen Mietwohnungen, deren Zahl etwa 110 000 betragen dürfte, ist der Marktanteil der Gemeinnützigen ziemlich genau gleich geblieben. Dies ist eine Leistung. Denn die natürlichen Personen zogen sich derweilen mehr und mehr vom Mietwohnungsbau zurück und machten Gesellschaften oder Stiftungen Platz. So werden die Baugenossenschaften immer mehr auch zu Garanten, dass der Mietwohnungsbau nicht noch weiter in der Anonymität versinkt.

Fritz Nigg