

# Agieren statt reagieren

Autor(en): **Nauer, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 9

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105628>

## **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.

## Agieren statt reagieren

Der Börsenkrach vom Oktober letzten Jahres markierte den Zusammenbruch eines Marktes, der sich abgehoben hatte von den harten Grundtatsachen der Wirtschaftspolitik.

Mit den empfindlichen Kursverlusten erhielt der Glaube an die Fortdauer des seit Beginn der achtziger Jahre anhaltenden Booms einen bösen Stoss. Zuvor hat schon anderes am Glauben an die Machbarkeit von allem und jedem gerüttelt. Unter anderem, dass es bis heute nicht gelungen ist, der Arbeitslosigkeit beizukommen. Die demokratischen Industriestaaten verzeichnen über 30 Millionen Arbeitslose.

Man sagt, dass der Kummer über den Börsenkrach vergebens gewesen sei, die Wirtschaft habe den Kurssturz unbeschadet überstanden. Unsere Wirtschaft dürfte über das ganze Jahr 1988 nicht nur höhere Gesamtumsätze und Exporte als 1987 erwarten, sondern per saldo auch eine weitere Verbesserung der Erträge, das heisst im Kontrast zum Börsenkrach weiterhin eine Schönwetterlage.

Gibt es aber nicht etwas, das uns – abgesehen von den aufsehenerregenden Betriebsschliessungen, Betriebszusammenlegungen und Entlassungen – stutzig machen müsste? Ich meine ja. Die weltweite Verschuldungssituation, aber auch die Tatsache, dass Unternehmen in wichtigen Industrieländern eine viel zu tiefe Eigenkapitalquote aufweisen, dass Private massiv in der Kreide sind, dass viele Staaten unter einer prekären Finanzsituation leiden, vom Problem der Dritten Welt ganz zu schweigen. Auch wenn der Börsenkrach aus unserem Gedächtnis bald verschwunden sein wird, so sind die grundlegenden Störfaktoren eben immer noch vorhanden.

Dieses Szenario sollte uns zum Nachdenken veranlassen, wie und in welcher Form wir schon heute einer möglichen *Wohnungsmarktveränderung* begegnen können, ja sollten. Schon seit geraumer Zeit signalisiert uns der Markt Veränderungen. Zum Beispiel bei jenen Wohnungen, die wegen ihrer Lage an verkehrsreichen Strassen, ihren Grundrissen und den zu geringen Flächemassen trotz niedrigster Mieten nur noch bei den Gastarbeitern ankommen. Nicht auszudenken, was ein neuerlicher Wegzug der Gastarbeiter zur Folge hätte. Einige Zahlen, wie es auch uns treffen könnte:

Von 1981 bis Ende 1985 hat sich die Zahl der insgesamt bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland leerstehenden Mietwohnungen von 8500 auf 34 700 vervierfacht. Die leerstandsbedingten Mietausfälle stiegen von 50 Millionen Mark im Jahre 1984 auf 221 Millionen Mark im Jahre 1985 an. Hinzu kommen 1985 noch 64 Millionen Mark Mietausfälle, weil Mieter die Zahlungen verweigert hatten oder nicht leisten konnten. Die gesamten Mietausfälle betragen somit 285 Millionen Mark, nicht eingerechnet die Mietminderungen und Mietverzichtete für Wohnungen, die sonst am Markt nicht unterzubringen waren. Beachtliche Zahlen, auch wenn man die 34 000 leeren Wohnungen in ein Verhältnis setzen muss zu dem Gesamtbestand von 3,4 Millionen Wohnungen im Besitze der gemeinnützigen Wohnbauträger in der BRD. Die genannten Zahlen sind aber Bundesdurchschnitt. Die gemeinnützigen Unternehmen in den nord- und westdeutschen Bundesländern weisen zum Teil wesentlich höhere Leerwohnungsbestände auf, während die süddeutschen Länder weniger davon betroffen sind.

Eine auf meine Baugenossenschaft bezogene Rechnung macht mich darum nachdenklich. Bei einem Leerwohnungsbestand von 3 Prozent wies dies 60 leeren Wohnungen und in Franken einem jährlichen Mietzinsausfall von über 500 000 Franken gleichkommen.

Noch ist der Trend nach mehr Wohnraum ungebrochen. Da aber nicht mehr mit einer nennenswerten Zunahme der Bevölkerung gerechnet werden kann, wird sich ein Wirtschaftseinbruch, verbunden mit Arbeitslosigkeit, rasch negativ auf unseren Wohnungsmarkt auswirken. Auch für Baugenossenschaften dürfte dann der Spielraum sehr klein werden.

Einmal ist der Unterschied zu den übrigen sich ebenfalls gemeinnützig betrachtenden Wohnungsunternehmungen, seien es Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen usw., gering geworden. Vorbei ist es auch mit dem Vorteil des erweiterten Kündigungsschutzes im Zusammenhang mit der eigentümerähnlichen Stellung unserer Mitglieder. Diese Vorzugsstellung wird heute zu einem grossen Teil durch die sehr weitgehende Mieterschutzgesetzgebung wettgemacht.

Die Frage steht da im Raum, wie und in welcher Form wir Baugenossenschaften nach einer so langen Schönwetter-

terperiode auf eine Marktveränderung zu reagieren in der Lage sind. Müssen wir angesichts der möglichen Gefahren uns nicht auf frühere Werte der Genossenschaftsidee zurückbesinnen? Werte, die uns deutlich von anderen Investoren unterscheiden und es unseren Mietern leicht machen, in einer veränderten Wohnmarktlage den Baugenossenschaften die Treue zu halten, den Vorzug gegenüber anderen Vermietern zu geben.

Skizzenhaft will ich einige Punkte aufzeigen, die uns abheben sollten: die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen, die Anwendung einer stärkeren Mieterpflege durch entsprechende Fachkräfte, d.h. Dienstleistungen für Betagte, Kranke, alleinstehende Mütter, die Verbesserung und Vertiefung der Beziehungen zwischen Mietern, Vorstand und Verwaltung, eine offene Mieterinformation, eine stärkere Beteiligung des Mieters an Beschlüssen der Vorstände und Verwaltungen. Und – damit verbunden – auch die Pflege eines intensiveren Marketings der genossenschaftlichen Leistungen.

Die Wohngenossenschaft war einmal die Rechtsform, in die Gruppen mit vom Markt nicht befriedigten Wohn- und Lebensvorstellungen schlüpfen.

Von den Eisenbahnern, den Bau- und Metallarbeitern, von den Angestellten bis zu den Mittelständlern, den Evangelischen und den Katholischen, sie alle – und viele mehr – gründeten unsere Genossenschaften. Dies war die Basis dafür, dass hier Lebensgemeinschaften entstanden. Wo Menschen mit gemeinsamen Interessen zur Wohnraumverwaltung zusammengebracht werden – von Generalversammlungen bis zum Kolonienausschuss, in der Mitbeteiligung an der Erneuerung der Wohnbauten oder der Herrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen –, dort entwickeln sich aus dem gewonnenen Selbstvertrauen weitere Initiativen, besonders auch in Bewährungszeiten.

Ich bin immer ein Optimist gewesen. Dies darf aber nicht davon abhalten, die Möglichkeit eines Umschwunges in Betracht zu ziehen. Mit dieser sehr rudimentären Lageskizze möchte ich darum Anstoss geben, alle Möglichkeiten eines frühzeitigen Agierens ins Auge zu fassen, ja auszuschöpfen. Erfahrungen zeigen, dass ein Reagieren stets dem Bestehen des allerletzten Eisenbahnwagens gleichkommt, oder anders ausgedrückt: Es ist dann vielleicht zu spät.

