Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 10

Artikel: Wohngenossenschaften in anderen Ländern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106176

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: 14.07.2025

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

WOHNGENOSSENSCHAFTEN

Die gute Idee der Wohngenossenschaften existiert nicht nur bei uns. Wir schauen bei sechs Staaten rund um den Erdbball kurz über den Zaun.

RUSSLAND: Die Wohnungssituation eines Landes kann als Indikator für seine wirtschaftliche Reife gelten. Der Grad der Versorgung der Bürger Russlands mit Wohnungen ist bedeutend niedriger als in den entwickelten Ländern Europas. Das Problem des Wohnungsmangels verschärft sich in den letzten Jahren durch den starken Rückgang im Wohnungsbau, nachdem die staatlichen Finanzierungen drastisch gesenkt worden waren. Dies hat zur Folge, dass die Zahl derjenigen, die sich um eine bessere staatliche Wohnung bewerben, ständig grösser wird; 1993 betrug sie rund zehn Millionen Familien. Dazu kommt, dass 12,5 Millionen Menschen in den sogenannten Gemeinschaftswohnungen (mehrere Familien zusammen) wohnen müssen. Etwa zwei Millionen Menschen wohnen in baufälligen Häusern. Als eines der letzten Tabus im Prozess der Preisfreisetzung galt bis vor kurzem die Miete, welche seit 1926 eingefroren war. Dies wurde traditionell durch ihre sozial gerechte Verteilung begründet.

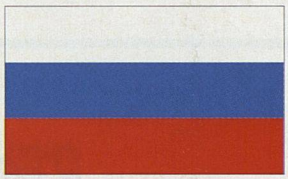
Gegenwärtig gibt eine Familie in Russland durchschnittlich nur rund 2,1 Prozent ihres Monatseinkommens für die Miete plus Nebenkosten aus. Die staatlichen Ausgaben für Instandhaltung und Renovation betragen lediglich 25 Prozent des Bedarfs, dies trägt wesentlich zum beschleunigten Verschleiss des Wohnungsbestandes und der Infrastruktur bei. Um ein normales Funktionieren der Kommunal- und Wohnungswirtschaft zu ermöglichen, müssten fünf bis sechs Prozent des Nationaleinkommens zur Verfügung gestellt werden, in Russland überstieg diese Zahl aber nie zwei Prozent. Individueller Wohnungsbau existiert kaum, der Anteil der staatlichen Wohnungen in russischen Städten beträgt 79 bis 89,5 Prozent.

Im Verlauf der grundlegenden Wirtschaftsreformen in Russland entstand die Aufgabe einer kardinalen Änderung der Wohnungspolitik.

Folgende Massnahmen wären notwendig für eine flächendeckende Wohnungsreform:

- Änderung der bestehenden Wohneigentumsverhältnisse: die Privatisierung des kommunalen und staaatlichen Wohnungsbestandes
- Dezentralisierung der Leitung der Wohnungswirtschaft
- Entwicklung neuer Mechanismen zur Finanzierung im Wohnungsbereich
- neue Prinzipien bei der Preisbildung (Kostendeckung für die kommunalen Leistungen wie Wasser, Gas, Strom)
- Demonopolisierung und Privatisierung von Bau- und Wohnungsunternehmen
- Sicherung einer sozialen Unterstützung für die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen

Die Privatisierung ist einer der wichtigsten Bestandteile der Wohnungsreform in Russland. Ihrem Wesen nach stellt sie die Basis dar für die Herausbildung eines Wohnungsmarktes. Erste Schritte in diese Richtung wurden 1989 unternommen, als die Einwohner/innen die Möglichkeit erhielten, ihre eigene Wohnung als Eigentum zu kaufen. Die nächste Etappe war ein 1991 vom Obersten Sowjet beschlossenes Gesetz, welches eine unentgeltliche Wohnungsübergabe an Bürger/innen als deren Eigentum vorsah. Insgesamt verschenkte Russland bis Mitte 1993 5,3 Millionen Wohnungen, was 15,8 Prozent des gesamten staatlichen Wohnungsbestandes gleichkam. Dieser für den Übergang in die Marktwirtschaft notwendige Akt lässt diverse Probleme erkennen:



Russland

- Die unentgeltliche Privatisierung schafft beim neuen Eigentümer kein Verantwortungsgefühl für eine schonende Nutzung und Erhaltung der Wohnung, da dieselbe nicht mit einem Ojekt von hohem Marktwert assoziiert wird.
- Wegen der hohen Preise haben sich die Dienstleistungen im Bereich Reparatur/Renovation sehr verschlechtert. Die Wohnungseigentümer können sich Reparaturen kaum leisten, da das Familieneinkommen zu bis zu 80 Prozent für die immens teuren Lebensmittel verbraucht wird.
- Rechtsgrundlagen und praktische Erfahrung zur Bewirtschaftung der privatisierten Häuser fehlen allenthalben.

Die Privatisierung von Wohnungen in Russland wird ernsthafte Veränderungen in der Struktur und Organisation der Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen hervorrufen, gleichzeitig aber auch eine ganze Reihe von damit verbundenen Bereichen entscheidend beeinflussen. Je nachdem, wie effizient diese Umwandlung vor sich gehen wird, bestimmt sie die Überwindung der Wirtschaftskrise in Russland.

TEXT: DR. I.W. BYTSCHKOWSKI UND DR. L.W. DOLGOVA. DIE AUTOREN ARBEITEN FÜR DAS INSTITUT DER KOMMUNAL- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT DER RUSSISCHEN FÖDERATION. DER TEXT WURDE AUS DEM RUSSISCHEN ÜBERSETZT VON DR. N.S. OBNOSSOW.

IN ANDEREN LÄNDERN

DEUTSCHLAND: Beispiel München: Seit dem Frühsommer 1994 besitzt die bayrische Metropole ein neues, alternatives Wohnmodell. Nach etwa einjähriger Planungs- und Gründungszeit wurde jetzt die Wogeno, eine Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, ins Genossenschaftsregister eingetragen. Sie ist Mitglied beim Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen und wurde von der Stadt München nicht nur als Gesprächspartner in wohnpolitischen Belangen akzeptiert, sondern zum Förderprojekt erkoren. Das bedeutet, dass die Stadt dort, wo sie Vorkaufsrecht besitzt, der Wogeno bereits mehr als ein Dutzend Häuser zum Kauf anbot. Zum Zeitpunkt ihrer Eintragung zählte die Wogeno bereits 110 Mitglieder.

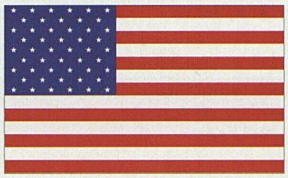
Deutschland

Die Initiative ging von einer kleinen Gruppe von Fachleuten aus, die schon Erfahrung im Bereich Wohnungsbau und genossenschaftliche Organisation hatten. Zweck der Genossenschaft ist es, Wohnraum der Spekulation zu entziehen, Luxussanierungen zu vermeiden und eine Alternative für Wohneigentum zu bieten. Die Gründer orientierten sich am Schweizer Wogeno-Modell, das bereits seit zwölf Jahren besteht.

Die Genossenschaft erwirbt und baut Häuser, die dann von den Bewohner/innen selbständig verwaltet werden. Jeder Mieter und jede Mieterin hat einen Eigenanteil von fünfzehn Prozent an seiner/ihrer Wohnung und ist – ausser in Fällen von groben Verstössen gegen die Genossenschaft – unkündbar. Die Mietergemeinschaft zahlt gemeinsam Miete und ist in das grosse Genossenschaftsnetz eingebunden. Wer Mitglied werden will, zahlt 3000 Mark oder ein Vielfaches davon an die Wogeno und erwirbt damit auch das Recht auf eine Wohnung. Natürlich nur, wenn gerade eine frei ist, was allerdings Jahre dauern kann. Gibt es Vakanzen, wird nach bestimmten Kriterien entschieden, wer von der Warteliste die freie Wohnung bekommt. In erster Linie werden Leute gesucht, die selbst an der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens interessiert sind.

KATALIN FISCHER,
SÜDDEUTSCHE ZEITUNG, 21.6.94

USA: Das Land der unbegrenzten Möglichkeiten zeigt, dass es trotz erbarmungslosem Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt gelungen ist, genossenschaftliche Prinzipien der Solidarität und Selbstverantwortung hochzuhalten. Ein Beispiel aus New York ist Penn South, eine Wohnungsgenossenschaft, die vor 31 Jahren ihre Siedlung mit dem damaligen Präsidenten John F. Kennedy eingeweiht hat. Seitdem haben Immobilienspekulanten immer wieder versucht, die inzwischen immer teurer werdenden Grundstücke mit den Gebäuden zu übernehmen. Lockende Angebote, wie lebenslang kostenloser Urlaub in Florida und etwa 250 000 US-Dollar pro Wohnung, konnten allerdings nur eine kleine Minderheit der Genossenschafter beeindrucken. Mit einem Votum von 95 Prozent entschieden sich die Mitglieder für die Beibehaltung der Vermietungsgenossenschaft. Nach dieser Entscheidung hat sich die Solidarität unter den Mitgliedern noch verstärkt. Ein Seniorenzentrum entstand für die älteren Mitglieder, wo sie auch die sozialen Kontakte verbessern können. Mietergärten mitten in Manhattan, wo die Generationen gemeinsam arbeiten, ist für New York etwas Aussergewöhnliches. Auch speziell: Für die Siedlung existiert ein eigenes Kraftwerk. Wenn im Big Apple also die Lichter ausgehen, bleiben sie in Penn South brennen. Dabei ergibt sich aufgrund der hohen Energiepreise in New York ein jährlicher Gewinn für die Genossenschaft, weil Warmwasser und Strom dort deutlich billiger sind.



Vereinigte Staaten

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE
INFORMATION 47/93

CHINA: Nach zehnjähriger Vorbereitung ist in China eine Modell-Wohnbaugenossenschaft gegründet worden, die sich an schwedische Vorbilder anlehnt. China mit seinen 1,2 Milliarden Menschen hat einen enormen Bedarf nach Wohnungen. Unternehmungen und staatliche Institutionen setzen nun grosse Erwartungen in den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Sie gründeten kürzlich eine nationale Dachorganisation mit dem Namen Chinesisches Nationales Förderungskomitee für Wohnungsgenossenschaften. Internationale Seminarien, die im kommenden Sommer in Beijing und Shanghai stattfinden werden, sollen Aufschluss geben über Erfahrungen und Methoden des genossenschaftlichen Wohnungswesens in anderen Ländern.

China

FRITZ NIGG

ÖSTERREICH: «Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften» – unter diesem Titel hat Mario Patera, der Vorstand des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen der Universität Wien, eine Analyse über die Wohnbaugenossenschaften am Beispiel Österreichs herausgegeben. Erstmalig werden rechtliche, ökonomische, genossenschaftswissenschaftliche und organisationsdynamische Perspektiven eröffnet und mit den Sichtweisen leitender Funktionäre der Wohnungsgenossenschaften verknüpft. Das Buch macht klar, dass Wohnungsgenossenschaften in Zukunft umdenken müssen – dabei wird es zu etlichen Änderungen in der Genossenschaftspolitik kommen. Immer deutlicher hervorbrechen wird auch der für Genossenschaften konstitutive Zwiespalt zwischen Marktunternehmen und personenorientiertem Selbstbestimmungsverband.

Österreich

Mario Patera (HG.), Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften – Das Beispiel Österreich, Campus Forschung Bd.706, Frankfurt 1993, sFr. 89.–.

Fortsetzung S. 50

Fortsetzung von S. 49

UNGARN: Der Verband der ungarischen Wohngenossenschaften besteht seit 1904. Mitte der sechziger Jahre begann ein von der Regierung unterstütztes Wohnbauprogramm. Die Projektierung, die Investitionen und schliessliche die Realisierung der Wohnhäuser geschah unter zentraler Leitung, anschliessend wurden sie ins Eigentum der Genossenschaften überführt. Später gingen die Wohnbaugenossenschaften dazu über, selbst Wohnungen zu bauen und sorgten später für deren Funktionieren und die Verwaltung.

Ungarn

Eine Eigenart der ungarischen Wohngenossenschaften ist, dass die Wohnungen Eigentum der Genossenschaftsmitglieder sind, während die öffentlichen Räume der Gebäude sowie die Grundstücke gemeinsames Eigentum der Genossenschaft sind. Die Mitglieder zahlen einen Verwaltungs- und Renovierungsbetrag, dessen Höhe von der Generalversammlung jedes Jahr festgesetzt wird.

Anzahl Wohnungen in Ungarn im Jahr 1993 (auf tausend gerundet):
staatliche Mietwohnungen:
740 000
Genossenschaftswohnungen:
281 000
Eigentumswohnungen:
540 000
Einfamilienhäuser
meistens in gegenseitiger
Selbsthilfe gebaut:
2 439 000

In den Häusern der Wohngenossenschaften leben annähernd eine Million Menschen – das sind beinahe zehn Prozent der ungarischen Bevölkerung. Die Wohngenossenschaften sind obligatorisch Mitglieder bei lokal und national organisierten Interessengruppen.

Heute steht der ungarische Wohngenossenschaftsverband vor einem Wendepunkt. Das durchschnittliche Lebensalter seiner Wohnungen liegt bei etwa 25 Jahren, Renovationen wären dringend notwendig. Gleichzeitig liegt aber die ungarische Wirtschaft in der Krise, der Wohnungsbau steht auf dem Tiefpunkt. Die Genossenschaften verfügen über immer weniger Mittel zur Instandhaltung ihrer Gebäude. Dies hat einen raschen Verfall der Häuser zur Folge.

In dieser Notlage ist fremdes Know-how für den ungarischen Landesverband der Wohngenossenschaften von grösster Bedeutung.

1994 macht er noch grössere Anstrengungen als bisher, die internationalen Verbindungen zu erneuern, interessierte Partnergenossenschaften in seine Sorgen einzuweihen und sie um Hilfe zu bitten. Diese Arbeit kann nur Erfolg zeitigen, wenn die ungarischen Probleme ganz offen dargelegt werden:

- Organisation der Wohnbaugenossenschaften, Personalfragen und Materialkosten, Struktur der Hausverwaltungssysteme, Instandhaltung der Gebäude
- Fehlen von Spareinrichtungen zur Beschaffung eigener Mittel Schwierigkeiten bei der Rückzahlung und Verzinsung fremder Mittel
- Bauversicherungen
- Sanierungsprobleme der üblicherweise in Plattenbauweise gebauten Häuser
- Flachdachisolierungen

In Ungarn bestand wie in anderen Ländern des ehemaligen Ostblocks die Illusion, der Wohnungsbestand könne mit einem Federstrich privatisiert werden und damit sei der Staat aller Sorgen um die Wohnungsversorgung enthoben. Jetzt muss der gleiche Staat feststellen, dass ihn die Sorgen nunmehr in eigener Wohnung lebender Menschen doch wieder einholen. Diese verfügen meist nicht über ein Einkommen, das ihnen erlaubt, für die Betriebs-, Unterhalts- und Renovationskosten aufzukommen. Das erste sei, so hiess es am Kongress in Budapest, dass die öffentlichen Abgaben für Wasser, Fernheizung und Elektrizität nicht bezahlt würden. Die Gemeinden können diese Leistungen aus politischen Gründen trotzdem nicht unterbrechen und subventionieren dadurch die Wohnungen indirekt weiter. Für den Unterhalt mangelt es an fachkundigen Handwerksbetrieben und Personal. Die meisten schon längst fälligen Erneuerungen würden voraussetzen, dass es ein Baukredit- und Hypothekarsystem gibt. Dieses muss aber zuerst aufgebaut werden. Schliesslich fehlt vielen neuen Eigentümerhaushalten das Eigenkapital, um ihren Teil zur Finanzierung von Renovationen beizutragen. Auf sich allein gestellt, sind sie niemals in der Lage, aus dem Dilemma herauszufinden.

Schon die bis Frühling 1994 tätige Regierung musste sich zur Einsicht durchringen, dass die von ihr anfänglich verpönten Wohnbaugenossenschaften ein wirksamer Ansatz sind, um private Initiative und Solidarität auszulösen. Der ungarische Verband gibt sich grosse Mühe, dabei soviel «westliches» Fachwissen wie möglich einfliessen zu lassen. Mit den anderen Ländern zusammen ist die Schweiz gefordert, ihren Beitrag zu erbringen. Gefragt wären vor allem Genossenschaftsmitglieder mit ungarischen Sprachkenntnissen, die bereit wären, das im Vorstand einer schweizerischen Baugenossenschaft erworbene Wissen weiterzugeben. Die Geschäftsstelle des SVW ist gerne bereit, für sie die nötigen Verbindungen anzubahnen.

FRITZ NIGG

Anfang Februar fand eine Konferenz des europäischen Genossenschaftsverbandes CECODHAS in Budapest statt. Ihr Ziel war es, durch Erfahrungsaustausch und Vorschläge der Teilnehmer die Bautätigkeit und Instandhaltung bei den Wohngenossenschaften in Mittel- und Osteuropa in Aufschwung zu versetzen.

Während dieser internationalen Veranstaltung stellte sich der Erfahrungsaustausch als nützlich für alle Beteiligten heraus: die ausländischen Partnerinteressenvertretungen konnten in Vorträgen und durch ihre Beteiligung an Fachprogrammen die Probleme der Wohngenossenschaften eines postkommunistischen Landes kennenlernen. Wohnsiedlungen und Feriensiedlungen wurden besichtigt und dabei Verbindungen zu ungarischen Fachleuten geknüpft. Der ungarische Landesverband für Wohngenossenschaften hofft auf weitere fruchtbare Zusammenarbeit, die ihn einer Lösung seiner dringenden Probleme näherbringt.

DER AUTOR TAMAS FARKAS IST PRÄSIDENT DES UNGARISCHEN VERBANDES DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IN BUDAPEST.