

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 60 (1985)
Heft: 6

Artikel: Erfolgreich behauptet
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105377>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Erfolgreich behauptet

Der Erfolg unserer Bau- und Wohn-genossenschaften 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, wieweit 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