

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 11

Artikel: Taten zählen, nicht Vorwürfe
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105695>

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: 05.05.2025

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

Taten zählen, nicht Vorwürfe

Auffallend oft heisst es, genossenschaftliche Mieterinnen und Mieter seien privilegiert. Sie brauchen nicht die marktübliche Miete zu bezahlen und seien zudem vor missbräuchlicher Kündigung geschützt. Das Wort Privileg klingt anstössig. Es tönt nach einem ungerechtfertigten Vorteil, der womöglich zu Lasten anderer geht. So ist es mit Bezug auf die Bau- und Wohn-genossenschaften auch gemeint. Müssen ihre Mitglieder sich nun schämen, dass sie preisgünstig wohnen? Was soll anstössig sein an Mieten, die tief sind, weil sie nur eben die Kosten decken, weil niemand sich an ihnen bereichert?

Anstoss erweckt zweierlei. Zum einen ist es der Umstand, dass manche Genossenschaftsmitglieder sich durchaus auch eine teurere Wohnung leisten könnten. Zum anderen ist es die bedauerliche Tatsache, dass lange nicht alle Wohnungssuchenden, die dringend auf eine Genossenschaftswohnung angewiesen wären, tatsächlich eine solche erhalten. Beide Feststellungen sind sachlich richtig. Aber es ist unsachlich, sie so miteinander zu verknüpfen: Wenn nur die etwas besser gestellten Mieter ihre Genossenschaftswohnungen räumen, wäre das Wohnungsproblem der Einkommensschwachen, Behinderten, Jugendlichen, Familien und Alleinerziehenden mit Kindern, der bedürftigen Betagten usw. schon (fast) gelöst.

Das Gros der Wohnungen, so belegen detaillierte Untersuchungen in Genossenschaften, ist bewohnt durch Haushalte, die auf dem sogenannt freien Markt schlechte Aussichten hätten. Es sind dies Betagte – manchmal mehr als ein Drittel – Familien mit kleinen Kindern und Ausländer, um nur die wichtigsten Kategorien zu nennen. Die Manövrierermasse jener, die auch anderswo unterkommen könnten, hat demgegenüber zahlenmässig weniger Gewicht. In nicht wenigen Siedlungen ist ihr Anteil sogar unter jene Grenze gesunken, die den Fortbestand einer durchmischten Bewohnerschaft garantiert. Vor «Armenkolonien» hat aber kein Geringerer als Jakob Peter schon vor Jahrzehnten gewarnt. Es gibt zudem bereits kleine Wohn-genossenschaften, deren Mitgliedschaft zu wenig fähige Berufsleute umfasst, um die Selbstverwaltung zu gewährleisten.

Jenen, die heute vergeblich eine Genossenschaftswohnung suchen, kann nicht wirksam geholfen werden, indem beruflich erfolgreiche Mitglieder vertrieben werden. Gerade sie, ihr Können und auch etwas von ihrem Geld, braucht es vielmehr, wenn die Genossenschaften aktiv bleiben sollen. Denn nur zusätzliche und verbesserte bestehende Genossenschaftswohnungen sind

ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage. Alles andere bliebe eine Umverteilung des Mangels.

Gefragt ist mit anderen Worten mehr Solidarität. Nicht als Lippenbekenntnis, sondern durch Taten. Es geht beispielsweise darum, preisgünstige Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern freizugeben, wenn nur noch eine oder zwei Personen darin wohnen. Die erhebliche Unterbesetzung verstösst nämlich gegen den gesetzlichen Grundsatz der genossenschaftlichen Gleichbehandlung. Sie bedeutet gegebenenfalls den Missbrauch des genossenschaftlichen Wohnrechtes. Von einem Privileg kann hier höchstens insofern gesprochen werden, als die Genossenschaft eine geeignete kleinere Wohnung anbieten muss.

Die Öffentlichkeit erwartet, dass die Baugenossenschaften wieder vermehrt Wohnungen bauen. Ohne eine Verbilligung würde aber damit nur das Angebot an allzu teuren Neubauwohnungen erhöht werden. Die Verbilligung kann die Genossenschaft zum Teil selbst leisten, beispielsweise durch eine anfänglich unverzinsliche Eigenhypothek. Meist reicht freilich die zumutbare Eigenleistung nicht aus, und bei einer neu gegründeten Baugenossenschaft ist sie von vornherein ausgeschlossen.

Darum benötigen die Genossenschaften in der Regel für Neubauten eine öffentliche Hilfe. Die Stimmberechtigten sind heute dazu bereit, diese relativ grosszügig zu gewähren. Das beweist die Volksabstimmung im Kanton Zürich über ein neues Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz. Mit 155 260 zu 31 040 Stimmen wurde das neue, verbesserte Gesetz im September angenommen. Ähnliche Entscheidung gab es in einer Anzahl Gemeinden. Dabei ging es oft auch um die Abgabe preisgünstigen Baulandes. Auch in diesem Zusammenhang ist geunkt worden, die Genossenschaften würden privilegiert. Das trifft nicht zu, denn mit der Ausgabe von Bauland verbinden die Gemeinden Auflagen, denen sich gemeinhin nur gemeinnützige Baugenossenschaften unterziehen.

Die staatliche Wohnbauhilfe entsteht nicht von selbst. Die Genossenschaften müssen sich selbst aktiv dafür einsetzen, wie das die Verbandsmitglieder im Kanton Zürich denn auch getan haben. Der Einsatz für eine verbesserte Wohnbauförderung, nach aussen über den SVW, nach innen bei den Genossenschaftsmitgliedern, stellt meiner Meinung nach ebenfalls eine Form der Solidarität dar. Dies um so mehr, als die politische Neutralität, zu der viele Ge-

nossenschaften statutarisch verpflichtet sind, dadurch nicht verletzt wird. Denn über Wohnbauförderung wird kaum noch entlang parteipolitischer Grenzen entschieden; sie ist in diesem Sinne entpolitisiert worden.

Leider kann trotz guten Willens, öffentlicher Förderung und eigener Mittel lange nicht jede bauwillige Genossenschaft sich ans Werk machen. Stellvertretend für manch anderen sei hier der Jahresbericht einer Wohnbaugenossenschaft zitiert: «Die Idee, uns zu vergrössern, taucht immer wieder auf. Die Gründer der Genossenschaft bezweckten die Schaffung von Wohnraum, welcher der Spekulation entzogen ist. Wir sind heute noch privilegiert durch diese weise Voraussicht. Wir sollten mehr Leute daran partizipieren lassen können. Boden kann nicht vermehrt werden, die Situation ist für eine Vergrösserung nicht günstig, die Situation verschlechtert sich mit der Zeit eher noch. Und doch! Im Hinblick auf unser bald hundertjähriges Bestehen wäre eine mutige Tat angebracht. Die Vorstandsmitglieder werden Augen und Ohren offenhalten, um sich zeigende Gelegenheiten wahrzunehmen. Sie nehmen auch Tips gerne entgegen.»

Was eine einzelne Genossenschaft nicht schafft, gelingt eher in Zusammenarbeit mit andern. So haben in letzter Zeit einige Winterthurer Baugenossenschaften gemeinsame Wohnüberbauungen realisiert. In Basel gibt es den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West (BNW), der getragen wird von Dutzenden kleinerer und mittlerer Wohn-genossenschaften. Der BNW kann Bauaufgaben übernehmen, welche eine einzelne dieser Genossenschaften weit überfordern würden. Im Moment steht er vor der Realisierung seines zweiten Projektes. Ein vergleichbarer Zusammenschluss zeichnet sich im Raum Bern ab.

Wer preisgünstig wohnt, hat Neider. Und wer mit staatlicher Hilfe baut, dem wird immer jemand vorhalten, er beanspruche Privilegien. Aufhänger für solche Kritiken sind zu finden, weil auch die Bau- und Wohn-genossenschaften nicht vollkommen sind. Sie brauchen aber diese Kritiken so lange nicht zu fürchten, als ihnen Erfolge gegenüberstehen. Taten, die beweisen, dass ohne die Genossenschaften der Wohnungsmangel mancherorts in die Wohnungsnot umschlagen würde. Leistungen, aus denen hervorgeht, dass die Baugenossenschaften nicht Privilegien für ihre Mitglieder anstreben, sondern gute Genossenschaftswohnungen für immer mehr Wohnungssuchende.

Fritz Nigg