Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 58 (1983)

Heft: 12

Artikel: Genossenschaftliches Bauen und Wohnen

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105267

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: 10.07.2025

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

Genossenschaftliches Bauen und Wohnen

Wie erklärt man einem Südsee-Insulaner, was Schnee ist? Dieses Problem ging mir durch den Kopf, als ich kürzlich aufgefordert wurde, einen Beitrag über genossenschaftliches Bauen und Wohnen zu verfassen. Er war vorgesehen für den Katalog einer Ausstellung über «Wohnsiedlungen – verdichtete Wohn- und Siedlungsformen».

Wieso ausgerechnet ein Beitrag über Genossenschaften in einem Buch, in welchem nach Architektenart Überbauungen vorgestellt und abgebildet werden, in dem Professoren und höhere Beamte sich zu technischen und planerischen Fragen äussern?

Die Antwort gibt der Untertitel «eine Ausstellung über Bauen – Wohnen – Lebensraum». Es geht also um mehr als um die bauliche Hardware, nämlich um das Leben darin und darum herum. Und da, so finden die Organisatoren der Ausstellung, kommt eben die Genossenschaft zum Tragen.

Allerdings bieten unsere Genossenschaften alles andere als ein einheitliches Bild. Sie widerspiegeln auf ihre Art die gesellschaftliche und kulturelle Vielfalt des Landes. Gibt es bei alledem einen gemeinsamen Nenner, der sich in knappe Worte fassen lässt? Schliesslich musste ich mich in meinem Beitrag auf zwei Schreibmaschinenseiten beschränken...

Um zwei Fragen ging es offenbar. Einmal, ob die Genossenschaft jene Organisationsform sei, welche wirtschaftlich und sozial betrachtet aus einer Gruppe von Häusern mehr macht als ein beziehungsloses Nebeneinander, eben eine Wohnsiedlung. Und umgekehrt, ob den Genossenschaften besonders daran gelegen sei, neuartige, beispielhafte Bauweisen zu verwirklichen.

Wie meine Überlegungen im einzelnen ausgefallen sind, ist im folgenden nachzulesen. Beim Lesen fällt vielleicht auf, dass ich die Genossenschaft eher als eine Chance sehe, eine gute Voraussetzung, um die angesprochenen Vorstellungen zu verwirklichen – und nicht als zwingende Voraussetzung, schon gar nicht als eine Garantie für das Gelingen. Dieses hängt weder von der Rechtsform ab noch von den Statuten, sondern hauptsächlich von den mitwirkenden Menschen. Und so also lautete mein Beitrag:

Drei wichtige Anliegen kennzeichnen die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Ihre Wohnungen sollen qualitativ hochstehend und doch preisgünstig sein. Die Mieter oder Hauseigentümer bilden gemeinsam die Genossenschaft, so dass sie ihre Angelegenheiten gemeinsam und demokratisch regeln können. Als Genossenschafter haben sie die Möglichkeit, im Sinne der Selbsthilfe aktiv beim Bau sowie der Verwaltung der Wohnungen mitzuwirken.

Was heisst preisgünstig? Nicht immer lassen sich die genossenschaftlichen Anliegen in idealer Weise erfüllen. Preisgünstig zum Beispiel heisst, dass auf Luxus verzichtet wird, nicht aber auf den üblichen Komfort oder auf eine wertbeständige Bauweise. Dies ist mit Kosten verbunden, die sich bei genossenschaftlichen Bauten wie bei anderen nach dem Markt richten und entsprechend hoch sind. Hingegen verzichten die Genossenschaften auf Mietzinsaufschläge, die nicht durch ausgewiesene Kosten verursacht sind. Mit der Zeit kommen die Mieten damit doch weniger hoch zu stehen als bei Wohnungen, die des Gewinnes wegen vermietet werden. Die Genossenschaften bauen also mit dem teuren Geld von heute die billigen Wohnungen von morgen. Und diese halten sie dauernd der Spekulation entzogen.

Selbsthilfe und Mitbestimmung: Es gibt immer wieder Familien und einzelne, die sich zu einer Baugenossenschaft zusammenschliessen, um für sich selbst Wohnraum zu erstellen. Die unmittelbare Selbsthilfe erlaubt eine Mitsprache schon bei der Wahl des Standortes und bei der Projektierung. Allerdings, wer dringend auf eine Wohnung angewiesen ist, wird kaum diesen oft sehr zeitraubenden Weg gehen. Er oder sie wird sich einer Genossenschaft anschliessen, die schon über Wohnungen verfügt. Hier kommt die indirekte Form genossenschaftlicher Selbsthilfe zum Tragen. Das heisst, dass die Mitglieder einer Genossenschaft die Bautätigkeit weiterführen, obwohl sie selbst eine Wohnung besitzen – zugunsten jener, die noch darauf warten.

Geschäftsführung, Unterhalt, Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben sind in den Baugenossenschaften ganz oder teilweise ehrenamtlich. Dadurch steht allen Interessierten eine ihnen gemässe Möglichkeit offen, sich aktiv zu beteiligen. Die Genossenschaft ist an diesen Beziehungen zu den Mitgliedern interessiert. Sie geben nämlich oft den Ausschlag, ob an der Generalversammlung als ihrem obersten Organ verantwortungsbewusst und zukunftsgerecht entschieden wird oder nur im Blick auf persönliche Interessen.

Innovative Zusammenarbeit! Zwischen fünf und zehn Prozent der Wohnungen werden von Baugenossenschaften erstellt. Die Genossenschaften sind also weit davon entfernt, den Markt zu kontrollieren. Trotzdem wirken sie als unentbehrlicher Ausgleich in den städtischen Regionen mit ihrem chronischen Mangel an preisgünstigem Wohnraum.

Insbesondere der subventionierte Wohnungsbau zugunsten einkommensschwacher Mieter ist oftmals nur möglich, weil die Genossenschaften als uneigennütziger Partner des Gemeinwesens dazu Hand bieten. Andererseits sind die Genossenschaften bis zu einem gewissen Grad auf öffentliche Hilfe angewiesen, wenn sie mit Erfolg Aufgaben übernehmen sollen, die rein wirtschaftlich gesehen uninteressant sind. Dazu gehören nicht nur Sozialwohnungen, sondern auch Experimente, sei es in baulicher, haustechnischer oder betrieblicher Hinsicht.

Immer wieder stehen Baugenossenschaften mit an der Front der Entwicklung, obschon sie eigentlich kein Geld für Risiken haben. Ein Blick auf unser Nachbarland Österreich zeigt aber, dass wir noch lange nicht alle Chancen nutzen, die in einer systematisch geförderten, innovativen Zusammenarbeit von Planern, Bauwirtschaft und gemeinnützigen Baugenossenschaften lägen.

Fritz Nigg

N.B. Die Wanderausstellung «Wohnsiedlungen» wurde im Herbst in Chur gezeigt. Die nächste Station wird voraussichtlich in der Region Basel sein.