Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 54 (1979)

Heft: 9

Artikel: Vermietungsprobleme von Baugenossenschaften?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104893

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: 21.08.2025

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

Eine Umfrage der Technischen Kommission des SVW zum Leerwohnungsbestand

Vermietungsprobleme von Baugenossenschaften?

Rascher als von vielen erwartet, ist die Zahl der Leerwohnungen in letzter Zeit zurückgegangen. 1977 betrug sie noch über 50 000, jetzt dürfte es nicht einmal mehr die Hälfte sein. Bei den Baugenossenschaften gab es im allgemeinen wenig leerstehende Wohnungen. Anlässlich der Delegiertenversammlung des SVW vom 11. Juni 1977 in Neuenburg wies der heutige Zentralpräsident, Otto Nauer, in seinem Referat darauf hin, dass der Wohnungsüberschuss sich nicht gleichmässig auf die Baugenossenschaften verteile. Vielmehr sei er in einigen Gebieten besonders ausgeprägt und auf diese Weise treffe er einzelne Mitgliedgenossenschaften besonders stark.

Umfrage wurde sehr gut beantwortet

Über das Ausmass und die Hintergründe des Leerwohnungsbestandes bei den Baugenossenschaften führte der Verfasser namens der Technischen Kommission des SVW im Sommer und Herbst 1978 eine ausführliche Untersuchung durch. An die rund 460 Mitgliedgenossenschaften wurde ein Fragebogen verschickt, den 284 Genossenschaften beantwortet zurücksandten. Dies ergab Informationen über insgesamt 61 000 Wohnungen, bei einem gesamten Bestand der den Verbandsgenossenschaften gehörenden Wohnungen von rund 86 000. Dies ist ein überaus erfreuliches Ergebnis. Die Technische Kommission legt denn auch Wert darauf, den Genossenschaften für die geleistete Mithilfe zu danken.

In der Umfrage der Technischen Kommission ging es darum, zu erfahren, ob die Genossenschaften vom Wohnungsüberschuss in ähnlichem Ausmass betroffen waren wie die Wohnungen des privaten Marktes, oder ob ihre Lage günstiger war. Im Fall, dass die Lage der Genossenschaften besonders schwierig erschienen wäre, hätte man eine zweite Untersuchung unternehmen können, um die Ursachen der schlechten Situation näher zu bestimmen und vor allem, um zu erfahren, in welchem Masse diese Situation im Zusammenhang stand mit Problemen der Wohnungsqualität und der Wohnumgebung (beziehungsweise mit dem Mangel an ausreichender Qualität). Als Stichtag war für alle Genossenschaften der 30. Juli 1978 gewählt worden.

Genossenschaften erheblich weniger vom Leerwohnungsbestand betroffen

Von den 284 Genossenschaften gaben 35 (oder 12,32%) an, dass sie über leere Wohnungen verfügten. Insgesamt sind es 155 (1,32%) Leerwohnungen, bei einem gesamten Bestand der betreffenden 35 Genossenschaften von 11 775 (bzw. 1,32%). Verglichen mit dem Total von 60 850 Wohnungen, über welche wir Angaben erhalten haben, stellen die 155 Leerwohnungen einen sehr niederen Prozentsatz dar, nämlich 0,25%. Es ist daran zu erinnern, dass am 1. Dezember 1977 insgesamt 1,53% der Wohnungen leerstanden, ein Jahr später noch 1,1%. Die Genossenschaften wurden mithin durch den Leerwohnungsüberschuss vier- bis sechsmal weniger betroffen als die anderen Kategorien von Eigentümern. Wie später zu ersehen sein wird, wurden je nach ihrer geographischen oder wirtschaftlichen Situierung innerhalb der Schweiz einzelne Genossenschaften stärker tangiert. Am meisten leerstehende Wohnungen gab es bei den kleinsten, vor allem bei den Studios und Einzimmerwohnungen. Der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen sinkt im gleichen Masse, wie die Wohnungsgrösse zunimmt.

Mehrere Genossenschaften erwähnten einen höheren Leerwohnungsbestand der Jahre 1976 und 1977, den sie durch Zeitungsinserate und verstärkte Anstrengungen zur Suche von Mietern verringern konnten.

Neubauwohnungen als Problem

Eigentlich hätte man sich vorstellen können, dass die ältesten Wohnungen, die im Prinzip weniger Komfort bieten, zu einem erhöhten Prozentsatz leerstehen. Dies ist nicht der Fall. Vielmehr sind es die neuesten Wohnungen, Baujahr 1970 oder später, die den höchsten Prozentsatz von Leerwohnungen aufweisen (0,89%). Welches sind die Gründe dafür? Es können drei Hypothesen gebildet werden: dass die neuen Wohnungen teurer sind als die älteren, dass sie wahrscheinlich in entfernten städtischen Randgebieten liegen und schliesslich, dass die ältesten Wohnungen zu einem guten Teil durch betagte Bewohner belegt sind, die stark an ihre Umgebung gebunden sind, während die neuesten Wohnungen durch jüngere Leute bewohnt werden, die mobiler sind und vielleicht durch die wirtschaftliche Rezession stärker betroffen wurden.

Weshalb gibt es Leerwohnungen?

Im Fragebogen waren den Genossenschaften zehn Erklärungen vorgegeben worden, die es jeweils anzukreuzen galt, wenn sie zuzutreffen schienen. Einige Linien waren freigelassen worden, damit weitere Bemerkungen möglich waren. Von den Genossenschaften, die selbst über keine Leerwohnungen verfügen, haben nur sehr wenige, nämlich etwa zwanzig, diese Frage beantwortet. Dagegen haben von den Genossenschaften mit leerstehenden Wohnungen mit Ausnahme von dreien alle geantwortet. Sie haben sich natürlich durch diese Frage stärker betroffen gefühlt. Man stellt auch fest, dass jene Genossenschaften, die über Leerwohnungen verfügen, andere Erklärungen abgegeben haben als jene, deren Wohnungen alle vermietet sind. So stellen die Genossenschaften mit Leerwohnungen den allgemeinen Wohnungsüberschuss in ihrer Gemeinde, die wirtschaftliche Krise und den Auszug der ausländischen Arbeiter in den Vordergrund. Die Genossenschaften ohne eigene Leerwohnungen dagegen sehen die Ursachen des Leerwohnungsbestandes hauptsächlich in störenden Umwelteinflüssen (Lärm, Verschmutzung usw.) oder aber in Mängeln der Wohnungen selbst (zu klein, zu alt, zu wenig Zimmer, wenig Komfort).

Haben die Genossenschaften ausreichend renoviert?

	Ausgeführte Renovationen		Vorgesehene Renovationen	
	Anzahl renovierter Wohnungen	Anteil am gesamten Bestand	Anzahl zu renovierender Wohnungen	Anteil am gesamten Bestand
35 Genossenschaften mit Leerwohnungen	2 227	19,33%	869	7,38%
Gesamtheit der 284 Genossenschaften	17 308	28,44%	5 603	9,21%

Seit 1970 haben die Genossenschaften mehr als ein Viertel ihrer Wohnungen erneuert. Nach den Angaben, die sie uns geliefert haben, werden sie gegen 1980 insgesamt rund 22 900 Wohnungen erneuert haben; das sind 37 Prozent des gesamten Bestandes.

Unter anderem ist festzustellen, dass jene Genossenschaften, in denen Wohnungen leerstehen, insgesamt einen geringeren Teil ihres Wohnungsbestandes renoviert haben, nämlich 19 Prozent gegenüber 28 Prozent in der Gesamtheit der Genossenschaften. Man könnte sich deshalb vorstellen, dass die 35 Genossenschaften mit Leerwohnungen das Problem der Renovationen ein wenig vernachlässigt haben oder sich zu spät damit zu befassen begannen. Im gleichen Sinne ist festzustellen, dass der prozentuale Anteil der Wohnungen, die zur Erneuerung bis 1980 vorgesehen sind, ebenfalls ein wenig kleiner ist als jener der Baugenossenschaften insgesamt. Es besteht hier also ein gewisses Ungleichgewicht.

Was die Altersstruktur des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes betrifft, so ist man erstaunt zu sehen, dass zwischen 1920 und 1954 die Genossenschaften mehr Wohnungen gebaut haben (32 747) als zwischen 1955 und 1978 (26 034), während seit den fünfziger Jahren in der Schweiz ein höchst angespannter Wohnungsmangel herrschte. Es ist schwer zu sagen, worauf dies zurückzuführen ist, vielleicht ist es die fehlende Dynamik einzelner Genossenschaften, oder auch objektive Hindernisse wie der Bodenpreis, die Baukosten, fehlender Wille von Behörden. Andererseits ergibt sich aus den Antworten auf den Fragebogen die folgende Tatsache: 61 Baugenossenschaften oder 21,5 Prozent haben seit 1955 nicht mehr gebaut; mehr noch, 21 Baugenossenschaften oder 7,4 Prozent haben sogar seit 1939 nicht mehr gebaut. Man stellt daher fest, dass ein wesentlicher Teil von Genossenschaften, nämlich etwa ein Viertel, sich darauf beschränkt, sein Erbe zu verwalten.

Neubauten

Immerhin haben mehrere Genossenschaften schon bis 1980 Neubauten vorgesehen. Diese Genossenschaften sind 32 an der Zahl, darunter gibt es fünf Genossenschaften mit einigen leerstehenden Wohnungen. Die Zahl der vorgesehenen Wohnungen beläuft sich auf etwa 1440. Dies bedeutet eine Zunahme um 2%, bezogen auf den Wohnungsbestand der 284 Genossenschaften, welche auf unsere Umfrage geantwortet haben. Der Umfang der Bauvorhaben bewegt sich zwischen 12 und 135 Wohnungen.

Für eine mögliche Verbesserung der Qualität von Wohnung und Wohnumwelt bei Neubauten waren im Fragebogen sieben verschiedene Bereiche aufgezeigt worden. Es sollten jene angekreuzt werden, die die Befragten als erwünscht betrachteten. Einige Linien waren freigelassen worden, um Kommentaren Platz zu bieten. Die folgende Tabelle zeigt die von den Genossenschaften angestrebten Ziele:

Erwünschte Verbesserungen bei zukünftigen Bauvorhaben

Art der Verbesserung	Anzahl Nennungen			
	Genoss. ohne Leerwohnungen	Gen. m. Leerwohnungen	Total der Nennungen absolut	in Prozent
Verbesserte Ausstattung d. Wohng.	87	11	98	25
Grössere Wohnfläche	81	14	95	24
Reduktion der Baukosten und damit auch der Mieten	49	12	61	16
Zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen	38	6	44	11
Ausweitung der Beteiligung der Bewohner und Förderung ihres Gemeinschaftslebens	28	8	36	9
Bessere Wahl des Baugrundstückes	22	12	35	9
Erhöhung der Flexiblität im Inneren der Wohnung	22	2	25	6
Total			(394)	(100)

Schlussfolgerung

Aufgrund der Umfrage kann gezeigt werden, dass die Lage der Baugenossenschaften insgesamt zufriedenstellend ist und dass sie zumindest 1978 nicht schwer unter dem Überschuss an leeren Wohnungen leiden mussten. Dies ist bei beinahe allen Genossenschaften der Fall, welche auf die Umfrage geantwortet haben; es gibt keinen Anhaltspunkt, der die Annahme erlauben würde, dass die Lage der anderen Genossenschaften stark unterschiedlich sei.

Während der Vermietungsstand in den Baugenossenschaften am 30. Juni 1978 mit einer Leerwohnungsziffer von 0,25 Prozent sich als befriedigend erwiesen hat, scheint es, dass 1976/77 mehrere Genossenschaften einen wesentlich höheren Leerwohnungsbestand hinzunehmen hatten. Sie mussten grosse Anstrengungen unternehmen, um ihn zu reduzieren. Dass ihnen dies gelungen ist, darf sicher als Zeichen der Gesundheit gewertet werden.

Solange die wirtschaftliche Situation sich nicht zusätzlich verschlechtert, muss der SVW sich nicht zu sehr über das Gros der Genossenschaften beunruhigen, die ihm angeschlossen sind. Dagegen haben sich in einigen besonderen Fällen heikle Probleme ergeben, die weiterhin auftreten können, zum Beispiel bei Genossenschaften, die in Ortschaften beheimatet sind mit grösserer Arbeitslosigkeit, oder wo das Wirtschaftsleben von einer bestimmten Industriebranche abhängt, die ihrerseits wieder von der internationalen Konjunktur abhängig ist.

Der Wohnungsüberschuss füllt sich allmählich auf. Mehrere Genossenschaften meldeten einen starken Bedarf nach grösseren Wohnungen, sowohl was die Zimmerzahl als auch was die Wohnfläche betrifft. Dies muss die Genossenschaften anspornen, nachzudenken über ihre Tätigkeit, über die Probleme der Wohnungsqualität und der Qualität der Wohnumgebung, aber auch darüber, was die Besonderheit der Genossenschaft gegenüber anderen Wohnungsproduzenten ausmacht: es handelt sich um die innere Demokratie, welche durch die Form der Genossenschaft vorgegeben ist. Wir meinen, dass es einer erhöhten Verantwortlichkeit der Genossenschafter bedarf, indem sie auf allen Ebenen der Leitung und Verwaltung ihrer Genossenschaft stärker beigezogen werden und indem die Gelegenheiten vervielfacht werden, sie am gesellschaftlichen Leben ihrer Siedlung und ihres Quartiers zu beteiligen. Hier muss die neue Stosskraft der Genossenschaften ihren Anfang nehmen.

P.-E. Monot, Architekt EPFL
Forschungsbeauftragter an der Abt. für Architektur der Universität Genf