

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 63 (1988)

Heft: 9

Artikel: Agieren statt reagieren

Autor: Nauer, Otto

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105628>

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: 22.02.2026

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

Agieren statt reagieren

Der Börsenkrach vom Oktober letzten Jahres markierte den Zusammenbruch eines Marktes, der sich abgehoben hatte von den harten Grundtatsachen der Wirtschaftspolitik.

Mit den empfindlichen Kursverlusten erhielt der Glauben an die Fortdauer des seit Beginn der achtziger Jahre anhaltenden Booms einen bösen Stoß. Zuvor hat schon anderes am Glauben an die Machbarkeit von allem und jedem gerüttelt. Unter anderem, dass es bis heute nicht gelungen ist, der Arbeitslosigkeit beizukommen. Die demokratischen Industriestaaten verzeichnen über 30 Millionen Arbeitslose.

Man sagt, dass der Kummer über den Börsenkrach vergebens gewesen sei, die Wirtschaft habe den Kurssturz unbeschadet überstanden. Unsere Wirtschaft dürfte über das ganze Jahr 1988 nicht nur höhere Gesamtumsätze und Exporte als 1987 erwarten, sondern per saldo auch eine weitere Verbesserung der Erträge, das heißt im Kontrast zum Börsenkrach weiterhin eine Schönwetterlage.

Gibt es aber nicht etwas, das uns – abgesehen von den aufsehenerregenden Betriebsschließungen, Betriebszusammenlegungen und Entlassungen – stutzig machen müsste? Ich meine ja. Die weltweite Verschuldungssituation, aber auch die Tatsache, dass Unternehmen in wichtigen Industrieländern eine viel zu tiefe Eigenkapitalquote aufweisen, dass Private massiv in der Kredite sind, dass viele Staaten unter einer prekären Finanzsituation leiden, vom Problem der Dritten Welt ganz zu schweigen. Auch wenn der Börsenkrach aus unserem Gedächtnis bald verschwunden sein wird, so sind die grundlegenden Störfaktoren eben immer noch vorhanden.

Dieses Szenario sollte uns zum Nachdenken veranlassen, wie und in welcher Form wir schon heute einer möglichen *Wohnungsmarktveränderung* begegnen können, ja sollten. Schon seit geraumer Zeit signalisiert uns der Markt Veränderungen. Zum Beispiel bei jenen Wohnungen, die wegen ihrer Lage an verkehrsreichen Straßen, ihren Grundrissen und den zu geringen Flächemasen trotz niedrigster Mieten nur noch bei den Gastarbeitern ankommen. Nicht auszudenken, was ein neuerlicher Wegzug der Gastarbeiter zur Folge hätte. Einige Zahlen, wie es auch uns treffen könnte:

Von 1981 bis Ende 1985 hat sich die Zahl der insgesamt bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland leerstehenden Mietwohnungen von 8500 auf 34 700 vervierfacht. Die leerstandsbedingten Mietausfälle stiegen von 50 Millionen Mark im Jahre 1984 auf 221 Millionen Mark im Jahre 1985 an. Hinzu kommen 1985 noch 64 Millionen Mark Mietausfälle, weil Mieter die Zahlungen verweigert hatten oder nicht leisten konnten. Die gesamten Mietausfälle betrugen somit 285 Millionen Mark, nicht eingerechnet die Mietminderungen und Mietverzichte für Wohnungen, die sonst am Markt nicht unterzubringen waren. Beachtliche Zahlen, auch wenn man die 34 000 leeren Wohnungen in ein Verhältnis setzen muss zu dem Gesamtbestand von 3,4 Millionen Wohnungen im Besitz der gemeinnützigen Wohnbauträger in der BRD. Die genannten Zahlen sind aber Bundesdurchschnitt. Die gemeinnützigen Unternehmen in den nord- und westdeutschen Bundesländern weisen zum Teil wesentlich höhere Leerwohnungsbestände auf, während die süddeutschen Länder weniger davon betrofen sind.

Eine auf meine Baugenossenschaft bezogene Rechnung macht mich darum nachdenklich. Bei einem Leerwohnungsbestand von 3 Prozent würde dies 60 leeren Wohnungen und in Franken einem jährlichen Mietzinsausfall von über 500 000 Franken gleichkommen.

Noch ist der Trend nach mehr Wohnraum ungebrochen. Da aber nicht mehr mit einer nennenswerten Zunahme der Bevölkerung gerechnet werden kann, wird sich ein Wirtschaftseinbruch, verbunden mit Arbeitslosigkeit, rasch negativ auf unseren Wohnungsmarkt auswirken. Auch für Baugenossenschaften dürfte dann der Spielraum sehr klein werden.

Einmal ist der Unterschied zu den übrigen sich ebenfalls gemeinnützig betrachtenden Wohnungsunternehmen, seien es Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen usw., gering geworden. Vorbei ist es auch mit dem Vorteil des erweiterten Kündigungsschutzes im Zusammenhang mit der eigentümerähnlichen Stellung unserer Mitglieder. Diese Vorzugsstellung wird heute zu einem grossen Teil durch die sehr weitgehende Mieterschutzgesetzgebung wettgemacht.

Die Frage steht da im Raum, wie und in welcher Form wir Baugenossenschaften nach einer so langen Schönwet-

terperiode auf eine Marktveränderung zu reagieren in der Lage sind. Müssten wir angesichts der möglichen Gefahren uns nicht auf frühere Werte der Genossenschaftsidee zurückbesinnen? Werte, die uns deutlich von anderen Investoren unterscheiden und es unseren Mieter leicht machen, in einer veränderten Wohnmarktlage den Baugenossenschaften die Treue zu halten, den Vorzug gegenüber anderen Vermietern zu geben.

Skizzenhaft will ich einige Punkte aufzeigen, die uns abheben sollten: die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen, die Anwendung einer stärkeren Mieterpflege durch entsprechende Fachkräfte, d.h. Dienstleistungen für Betagte, Kranke, alleinstehende Mütter, die Verbesserung und Vertiefung der Beziehungen zwischen Mieter, Vorstand und Verwaltung, eine offene Mieterinformation, eine stärkere Beteiligung des Mieters an Beschlüssen der Vorstände und Verwaltungen. Und – damit verbunden – auch die Pflege eines intensiveren Marketings der genossenschaftlichen Leistungen.

Die Wohngenossenschaft war einmal die Rechtsform, in die Gruppen mit vom Markt nicht befriedigten Wohn- und Lebensvorstellungen schlüpften.

Von den Eisenbahnern, den Bau- und Metallarbeitern, von den Angestellten bis zu den Mittelständlern, den Evangelischen und den Katholischen, sie alle – und viele mehr – gründeten unsere Genossenschaften. Dies war die Basis dafür, dass hier Lebensgemeinschaften entstanden. Wo Menschen mit gemeinsamen Interessen zur Wohnraumverwaltung zusammengebracht werden – von Generalversammlungen bis zum Koloniausschuss, in der Beteiligung an der Erneuerung der Wohnbauten oder der Herrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen –, dort entwickeln sich aus dem gewonnenen Selbstvertrauen weitere Initiativen, besonders auch in Bewährungszeiten.

Ich bin immer ein Optimist gewesen. Dies darf aber nicht davon abhalten, die Möglichkeit eines Umschwunges in Betracht zu ziehen. Mit dieser sehr rudimentären Lageskizze möchte ich darum Anstoss geben, alle Möglichkeiten eines frühzeitigen Agierens ins Auge zu fassen, ja auszuschöpfen. Erfahrungen zeigen, dass ein Reagieren stets dem Besteigen des allerletzten Eisenbahnwagens gleichkommt, oder anders ausgedrückt: Es ist dann vielleicht zu spät.

