

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Die Wohnbaugenossenschaften vor neuen Aufgaben  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105508>

### **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:** 17.02.2025

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



# Die Wohnbaugenossenschaften vor neuen Aufgaben

Verschwindet mit dem Aufhören der allgemeinen Wohnungsnot auch die Aufgabe der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften? Werden sie zu einem Fossil, das seinen Zweck überlebt hat? Zugegeben, dies ist eine rhetorische Frage, zumal sie vom Verbandssekretär aufgegriffen wird. Gestellt haben sie andere, die durchaus Zweifel hegen an der Existenzberechtigung gemeinnütziger Baugenossenschaften. Wer selbst in einer preiswerten, komfortablen Genossenschaftswohnung lebt, wer die Sicherheit und Mitbestimmung als Genossenschaftsmitglied genießt, wird die Bedeutung der Genossenschaft für ihn oder sie selbst allerdings kaum anzweifeln.

Im Brennpunkt des diesjährigen Verbandskongresses soll aber für einmal nicht die Selbsthilfe stehen. Es geht um jene Aufgaben, die von den Baugenossenschaften vorab im öffentlichen Interesse übernommen werden, wie seit langem der Bau von Alterswohnungen. In Zukunft werden meiner Meinung nach die Bau- und Wohnbaugenossenschaften in drei Bereichen noch vermehrt tätig sein.

## 1. Lücken in der Wohnungsversorgung beheben

Die Versorgung mit Wohnungen ist in der Schweiz im grossen und ganzen gut. Aber die Verteilung klappt nicht richtig. Etwa 56 000 Haushalte lebten 1980 in Wohnungen, die nach den wohnhygienischen Standards krass überbelegt waren. Nur gerade ein Drittel der Familien mit fünf und mehr Mitgliedern konnte sich eine genügend grosse Wohnung leisten. Mehr als 100 000 Haushalte müssen über ein Viertel des Einkommens für die Miete aufwenden.

Wenn die Wohnungsversorgung im allgemeinen gut ist, ist sie für die Mieterschaft der Baugenossenschaft noch besser. Das zeigen Erhebungen. Es wäre beschämend, wenn dieser Erfolg die Baugenossenschaften jetzt dazu verleiten würde, die Augen zu verschliessen vor jenen «Taschen» der Wohnungsnot, die es nach wie vor gibt.

Der Bedarf an Wohnungen, die für ältere Menschen geeignet und erschwinglich sind, wird weiter zunehmen. Von den Behinderten leben noch immer rund die Hälfte bei ihren Eltern. Obwohl für behindertengerechte Wohnungen Miete-

rinnen oder Mieter oftmals schwer zu finden sind, zeichnet sich hier doch ein Mangel ab. Zusätzlich zum Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, der aus Scheidungen – vorab von Familien mit Kindern – entsteht, kommt das Wohnproblem von Frauen aus gescheiterten Konkubinat. Die Frauen sind oftmals wirtschaftlich schlecht gestellt. Für kinderreiche Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen sind heute neue Wohnungen sogar trotz aller Subventionen meist unbezahlbar. Ferner sind bei weitem nicht alle der wegen ihrer Zimmerzahl als «Familienwohnungen» bezeichneten Wohnungen für Familien mit grösseren Kindern geeignet.

### Drei bedeutende Aufgaben

1. *Lücken in der Wohnungsversorgung beheben.*
2. *Städtebauliche und umweltbedingte Ziele mit einbeziehen.*
3. *Auf unterschiedliche Werthaltungen und Lebensstile eingehen.*

Nicht zuletzt deshalb drängen immer mehr Jugendliche zwangsläufig als selbständige Nachfrager auf den Wohnungsmarkt. Schliesslich gibt es den ebenfalls gerne geleugneten Wohnungsbedarf jener, die am Rand der Gesellschaft stehen – Fremdarbeiter aus entfernten Kulturkreisen, Flüchtlinge und Asylsuchende, aber auch Schweizerinnen und Schweizer, die als sozial nicht angepasst gelten, sowie weitere neue Arme.

Das Problem ist heute, dass vom Wohnungsmangel jene Menschen am meisten betroffen sind, die es ohnehin schwer haben, von der Gesellschaft akzeptiert zu werden. Hinter dem Vorhang von Zeitgeist und Exotik stecken indessen die altbekannten Nöte. Und wie eh und je hilft der Einwand nichts, die Wohnungen seien eben falsch verteilt. Die Verteilung regelt bei uns nun einmal der Markt. Wer diese Spielregel hochhält und niemandem die Wohnung wegnehmen will, muss auch dazu stehen, dass sozial untragbare Lücken in der Wohnungsversorgung am Markt vorbe-

korrigiert werden. Dies wird eine bedeutende, im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe der Baugenossenschaften bleiben, auch wenn sie zum Teil in anderer Gestalt erscheinen wird als bisher.

Die Wohnbaugenossenschaften wären allerdings überfordert, wollten sie die Hilfe an die genannten benachteiligten Menschen zur alleinigen Aufgabe machen. Sie wird aber auch inskünftig in ihrer Tätigkeit einen wichtigen Platz einnehmen, vorausgesetzt, dass die Förderung durch die öffentliche Hand weitergeht. Das Miteinander von sozialen und freitragenden Genossenschaftswohnungen führt nicht zuletzt, soweit der Karren nicht überladen wird, zu einer ge-  
deihlichen sozialen Durchmischung.

## 2. Städtebauliche und umweltbedingte Ziele miteinbeziehen

Die Gemeinwesen treten nur noch selten als Träger von Wohnbauvorhaben in Erscheinung. Deshalb müssen sie zur Realisierung städtebaulicher Vorhaben Partner beiziehen. Dazu gehören wieder vermehrt die gemeinnützigen Bau- und Wohnbaugenossenschaften. Je nach der Art der städtebaulichen Aufgabe braucht es potente, professionell arbeitende Genossenschaften oder auch einen Genossenschaftsverband – etwa für grosse Neubauten. Aber selbst kleinere und kleinste Wohnbaugenossenschaften finden ihre Möglichkeiten, beispielsweise bei der Revitalisierung von Wohnquartieren oder der Übernahme einzelner Liegenschaften. In den meisten Fällen ist es von Vorteil, wenn die Genossenschaften, ob gross oder klein, netzartig untereinander verbunden sind. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW als Dachorganisation sowie seine Sektionen kümmern sich denn auch zunehmend um Koordination, Beratung und Finanzierung.

Den Übergang vom Städtebau zum Umweltschutz bilden Neubauten auf Restgrundstücken und zum Ersatz verunfängterweise nicht mehr erneuerbarer Häuser. Die wärme- und haustechnischen Sanierungen, wie sie seit längerem im Gange sind, genügen nämlich auf die Dauer nicht. Es wird eine echte Steigerung des Wohnwertes bestehender Siedlungen brauchen. Diese lässt sich teil-



weise durch Um- und Anbauten erreichen. Hausabbrüche werden aber nicht zu umgehen sein, wie dies schon Hans Bernoulli in seiner «organischen Erneuerung unserer Städte» vorausgesehen hat. So oder so geht es um die einzige Alternative zum Bauen auf der grünen Wiese.

Hunderte, vielleicht Tausende Genossenschaftswohnungen müssen wegen des Strassenlärms als gesundheitschädigend betrachtet werden. Teilweise können sie durch bauliche Massnahmen saniert werden. Zum Teil aber bleibt nur der Ersatz durch besondere, von Grund auf defensiv angelegte Neubauten. Diesen passiven, dem Schutz der Bewohner dienenden Massnahmen stehen die allgemein bekannten Bestrebungen zum aktiven Umweltschutz gegenüber, vom Energiesparen bis zum biologischen Bauen. Umweltschutz im weiteren Sinn bedeutet aber auch das Einbeziehen der Wohnungsumwelt in die Planung und Nutzung eines Wohnquartiers. Dabei knüpfen die Genossenschaften an eine alte Tradition an, in welcher Spielplätze, Gärten, Gemeinschaftsräume und Quartierläden schon immer eine wichtige Rolle spielten.

### 3. Auf unterschiedliche Werthaltungen und Lebensstile eingehen

Auf einen wichtigen Trend im genossenschaftlichen Wohnungsbau habe ich schon früher hingewiesen. Es geht darum, dass statt der Normen die Werte massgebend werden. An die Stelle der weitgehend erfüllten Normen, wie: jeder Wohnung ihre Küche, Toilette und Bad, tritt die Rückbesinnung auf Werte. Es geht darum, wozu denn inskünftig überhaupt noch Wohnungen gebaut werden sollen. Die Vorstellungen darüber gehen in unserer pluralistischen Gesellschaft weit auseinander. Insbesondere für die Bau- und Wohngenossenschaften gibt es keine einheitliche Doktrin. Im Gegenteil, die Genossenschaft wird von immer mehr Menschen als ein Mittel entdeckt, um ihre ganz speziellen, individuellen oder gruppeneigenen Werthaltungen und Lebensweisen zu realisieren. Vorstellungen, wie die Menschen leben sollen, werden umgesetzt in Bauprojekte oder, bei einer Hausgenossenschaft, in die Verwaltungstätigkeit.

Sei es eine Gruppe, in der Behinderte

und Nichtbehinderte zusammenleben, sei es ein Team von Selbstbauerinnen und Selbstbauern oder seien es Personen, die für sich selbst Wohneigentum schaffen möchten: die verschiedensten solcher Gruppen haben sich im Lauf der letzten Jahre unter dem Dach einer Bau- und Wohngenossenschaft zusammengesetzt. Bei den schon länger bestehenden Genossenschaften bringen vorab jüngere Mitglieder Vorstellungen von Eigeninitiative und Selbstverwaltung erneut ins Gespräch. Es handelt sich bei ihnen oft um eine kleine und nicht immer bequeme Minderheit. Aber zur Weiterentwicklung einer Genossenschaft ist von ihnen meines Erachtens mehr zu erwarten als vom Gros der passiven Mieter.

So, wie die bauliche Substanz einer Genossenschaft immer wieder erneuert und erweitert werden muss, wandelt sich mit der Zeit auch ihre Aufgabe. Aktuelle Beispiele, neue Ideen und ein reger Gedankenaustausch sollen dies am Verbandskongress 1987 deutlich machen.

*Fritz Nigg*

## «Fenner Liegenschaften 2000»

und

## «Fenner Baugenossenschaften 2000»

Die zeitsparenden und vieles vereinfachenden EDV-Gesamtlösungen.

**FENNER**  
data systems

Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg,  
Bühlstrasse 1, Telefon 01/391 38 38  
Geschäftsstellen in Sissach und Bern

### EDV komplett?

Ja, darüber möchten wir mehr erfahren!

Firma

Branche

zHv

Strasse

PLZ/Ort

Senden an Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg