

Hausgenossenschaften: Eine alternative Wohnform gewinnt rasch an Bedeutung

Das neue Heimatgefühl hält Einzug in der Stadt

VON FELIX MÜLLER

Irgendwann einmal lechzt auch der grösste Theoretiker nach Praxis: «Um 1980, im Umfeld der Dezentralisierungs- und Selbstverwaltungsdiskussion in linken und alternativen Kreisen, erwachte bei vielen älteren werdenden Angehörigen der 68er Generation der Wunsch, nach zehn Jahren abstrakter Diskussion endlich einmal etwas Handfestes zu tun. Dies war die Geburt der neuen Genossenschaftsidee.» So erklärt der Zürcher SP-Gemeinderat (Legislative) Peter Macher zuhause späterer Historiker die Wurzeln einer Bewegung auf dem Wohnungsmarkt, die, von Zürich ausgehend, jetzt auf die ganze Schweiz übergreifen beginnt. Dass sich der Abschied der ersten Protestgeneration vom umfassenden gesamtgesellschaftli-

Faktor Geld

Eine neue Genossenschaftsbewegung breitet sich, von Zürich ausgehend, in der Schweiz aus; sie möchte die Selbstverwaltungsidee auf dem Wohnungsmarkt verwirklichen. Voraussetzung für den Erfolg ist Geld, und davon ist heute in alternativen Kreisen offenbargenügend vorhanden.

chen Denken und die Hinwendung zu einer konkreten Tätigkeit im kleinen Umfeld gerade auf dem Gebiet des Wohnens abspielt, ist wohl kein Zufall: Hier ist eine kleinräumige Identifikation, ohne die kein Mensch längerfristig auskommt, möglich unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung einer gewissen grundsätzlichen Opposition zur gesellschaftlichen Wirklichkeit.

Die Keimzelle des neuen Heimatgefühls ist die Hausgenossenschaft oder Hausgemeinschaft. Viele Alternative hatten Mühe, ihnen zuzugewandten Wohnraum (zwingend: Altbau mit «Cachet») zu finden, und wo man fündig geworden war, folgte die To-



Zürcher Hausgenossenschaft beim Nachtessen: Ein Leben nach diesem Ideal beansprucht Zeit, Energie und Arbeit

Foto: A. Venzago

talisation mit den unvermeidlichen Mietzinsaufschlägen fast so sicher wie das Amen in der Kirche. Also zog man von Provisorium zu Provisorium. Doch da auch die Studenten von 1968 heute als Lehrer, Anwälte, Richter zum Teil über solide Einkommen verfügen, lag der Gedanke nahe, den Spiess umzukehren und den Status des Mieters mit dem eines Besitzers zu vertauschen. Immer häufiger schlossen sich deshalb die von einer Kündigung bedrohten Bewohner einer Liegenschaft zusammen, um durch einen gemeinsamen Kauf sich längerfristig ein Dach über dem Kopf zu sichern. Doch geht es diesen Hausgenossenschaften nicht bloss um den privaten Nutzen, sondern auch um den mit einer Aura des Idealismus versehenen Anspruch auf ein vom Normalverbraucher abweichendes «Wohnverhalten». Eine

Zürcher Hausgemeinschaft definiert diesen dritten Weg folgendermassen: «Selber bestimmen, selber gestalten, selber bauen und verwalten – das gibt einiges zu tun. Wer in eine Mietwohnung einzieht, kauft mit dem Mietzins auch Annehmlichkeiten. Bewohner einer Hausgemeinschaft zahlen für das Ausbrechen aus herkömmlichen Wohnformen einen andern Preis. Leben nach diesem Ideal beansprucht Zeit, Energie und Arbeit. Doch Selbstermächtigung fördert ein bewussteres Wohnverhalten.»

Zur Festigung der einzelnen Hausgenossenschaften und zur Erleichterung der Ausbreitung dieses «bewussten Wohnverhaltens» wurde 1981 in Zürich unter dem Namen WOGENO (Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften) eine Dachorganisation gegründet, die mittels einer komplizierten Organisations-

struktur versucht, Selbstverwaltungsidee und die Vorteile einer gewissen Zentralisierung unter einen Hut zu bringen.

Besitzerin der einzelnen Liegenschaft ist jeweils die WOGENO. Die Mieter schliessen sich zu einer Hausgemeinschaft zusammen, welche ihr Domizil von der WOGENO mietet und die einzelnen Wohnungen an die einzelnen Mitglieder der Hausgenossenschaft weitervermietet. Der Mieter ist aber als Mitglied der Hausgemeinschaft auch Vermieter, als Genossenschafter der WOGENO zumindest auch Teilbesitzer der Liegenschaft, in welcher er wohnt. Dadurch geniesst er Kündigungsschutz und muss keine willkürlichen Mietzinsaufschläge befürchten. Falls er aber aus der Hausgemeinschaft aussteigen möchte, kann er das jederzeit; er erhält auch sein Anteilkapital (Minimum 3000 Franken) wieder ausbezahlt.

Die einzelne Hausgemeinschaft erhält dank dieser Struktur eine grosse Entscheidungskompetenz, die von der Gartengestaltung und vom Waschplan über die Bestimmung des Ausbaustandards der Wohnungen oder den nötigen Unterhaltsarbeiten bis zur Festlegung der Mietzinse innerhalb eines bestimmten Rahmens geht. Dies zwingt sie, das zu tun, was das «bewusstere Wohnverhalten» ja bewusst anstrebt: sich regelmässig zu treffen, gemeinsame Probleme zu diskutieren und gemeinsame Lösungen zu finden. Gerade dadurch entsteht, nach Aussage des Berner WOGENO-Mitglieds Kurt Hörler, «Identifikation» mit der nächsten Umgebung, mit dem Quartier.

Im weiteren ermöglicht es der WOGENO-Gedanke, für jede neu zu erwerbende Liegenschaft auf die pekuniäre Potenz der Bewohner zugeschnittene Finanzierungsmodelle auszuarbeiten. Während die klassische Baugenossenschaft auf der klaren Trennung Verwaltung/Mieter und dem Prinzip der Gleichbehandlung aller Genossenschafter basiert, hält es die WOGENO eigentlich umgekehrt: Sie legt Wert auf Mitverantwortung und die Ermöglichung individueller Lebensformen. Dieser Unterschied läuft parallel mit demjenigen zwischen «klassischer» und «neuer» Sozialdemokratie.

Neben solchen privaten, individuellen Vorteilen ist für die WOGENO immerhin von grundsätzlicher Bedeutung, dass die ihr gehörenden Liegenschaften dauernd der Spekulation entzogen sind. «Unser Ideal ist natürlich nach wie vor die Kollektivierung des Bodens», meint Peter Macher. Doch angesichts der herrschenden politischen Machtverhältnisse dürfte der Weg bis zu diesem Ziel noch sehr, sehr weit sein. Der vorläufige Kompromiss sieht deshalb vor, den politisch Andersdenkenden mit seiner eigenen Waffe zu schlagen: mit Geld. Die WOGENO stützt sich wie das Schaf im Wolfspelz auf den Liegenschaftsmarkt, und zwar nach streng kapitalistischen Prinzipien. «Wir erhalten unzählige Anrufe von Mietern, deren Haus

verkauft werden soll», erklärt Macher. «Aber wir schauen uns zwanzig Objekte an und kaufen erst das einundzwanzigste. Die Finanzierung muss gesichert sein und der Preis stimmen. Einfach draufloskaufen kommt nicht in Frage.» Die idealistische Aura hilft ihr andererseits auch, weil sie häufig gerade von Hausverkäufern mit intakten moralischen Reflexen bevorzugt wird. Denn die WOGENO garantiert, dass keiner der bisherigen Mieter auf die Strasse gestellt wird.

Bemerkenswerterweise ist die Erschliessung von Geldquellen für diese Vorkämpfer einer antikapitalistischen Bodenpolitik überhaupt kein Problem. «Der «Kuchen» ist heute recht wohlhabend geworden», erklärt Peter Macher. «Man glaubt kaum, wie viele Alternative schöne Erbschaften angetreten haben.» Aus grundsätzlichen Erwägungen berücksichtigt man eben lieber die WOGENO statt einer Grossbank für die Anlage von Erbschaft und Vermögen, obwohl der Zins mit 3½ bis 4 Prozent nicht gerade üppig zu nennen ist. Dieser Kapitalzufluss erlaubte der WOGENO eine rasche Expansion: sie besitzt heute in Zürich 17 Liegenschaften in einem Wert von 13 Millionen. Nicht unwesentlichen Anteil hatten daran allerdings auch Bankkredite sowie Darlehen von Bund und Kanton, währenddem man in der Stadt Zürich, die an und für sich eine sehr grosszügige Wohnbauförderung betreibt, noch mit rechtlichen Hindernissen kämpft. Liegenschafts-Verwalter Fritz Wernli erklärt: «Unsere Subventionsbestimmungen sind auf die klassische Baugenossenschaft – das heisst auf Neubauten resp. die Abgabe von Bauland – ausgerichtet.» Die städtischen Behörden stellen jedoch eine Änderung in Aussicht, nicht zuletzt wegen der Erschöpfung der Baulandreserven. Stadtrat (Exekutive) Willy Küng: «Eine direkte Unterstützung einzelner Hausgenossenschaften kommt nicht in Frage. Dagegen gedenken wir, Organisationen wie die WOGENO künftig andern Baugenossenschaften gleichzustellen und in analoger Weise zu unterstützen.»

Wie in allen Lebensbereichen, so funktioniert auch dieses auf dem Papier einleuchtende Modell nur so gut wie die Menschen, die es zu verwirklichen suchen. Das «bewusstere Wohnverhalten» legt zwischenmenschliche Spannungen und fehlende Kompromissbereitschaft schonungslos bloss. Manche Hausgemeinschaften scheitern daran, andere spalten sich auf in einen aktiven Kern und in eine Gruppe von Mitläufern, die den Spass an gruppendynamischen Prozessen verloren haben, so dass sich zur Herbeiführung der unumgänglichen Beschlüsse die Zentrale in die Rolle eines Demokratieanimators versetzt sieht. Und von linken Fundamentalisten erschallt der Vorwurf des Revisionismus, weil sich die WOGENO innerhalb des kapitalistischen Systems bewegt und auch mit staatlichen Instanzen durchaus harmonisch zusammenarbeitet.

Dies vermag jedoch der Attraktivität der neuen Genossenschaftsbewegung keinen Abbruch zu tun. In Analogie zum Zürcher Beispiel sind in letzter Zeit, wenn auch vereinzelt unter anderen Namen, WOGENOs in Aarau, Solothurn, Bern, Luzern und Winterthur entstanden, und weitere Gründungen stehen in Aussicht. Im WOGENO-Modell vereinigen sich offensichtlich praktische Sachzwänge auf dem Liegenschafts- und Wohnungsmarkt mit neuen Ideen des Zusammenlebens auf eine Weise, die eine rasche Ausbreitung dieser Wohn- und Besitzform erwarten lässt. Ein Fingerzeig dafür dürfte die Annahme einer Volksinitiative für die Errichtung einer «Stiftung für den Erwerb von Häusern mit Wohn- und Gewerberäumen» gewesen sein, die von WOGENO-Verantwortlichen ausgeheckt worden war, um direkte staatliche Gelder zur Förderung ihrer Idee lockerzumachen. Obwohl sich mit Ausnahme von SP und POCH alle Parteien gegen die Schaffung dieses 50-Millionen-Fonds aussprachen, kam die Initiative bei den Zürcher Stimmberechtigten schlank durch. Die praktische Arbeit der ehemaligen Studentenrevolutionäre scheint also rascher reichere Frucht zu tragen als eine zehn Jahre dauernde Diskussion neuer Gesellschaftsmodelle. □

Oskar Reck über die Zukunft der Sozialversicherung

Modewort «Rentnerschwemme»



Verheissung eines freudlosen Vorgangs. In Aussicht steht die Rentnerschwemme, an der auch der Verfasser dieses Textes seinen winzigen Anteil haben dürfte. Was geschieht dann mit dem System schweizerischer Sozialversicherung?

Die Zürcher Professoren Hans Bühlmann, Mark Hauser, Helmut Schneider und Peter Zweifel, die im Auftrag des Bundesrates ihren Befund und ihre Vorschläge unterbreiten, bestätigen im Grunde nur eine Einsicht, zu der ein anderer Autor schon früher kam. Der in Berlin lehrende Schweizer Sozialhistoriker Arthur E. Imhof publizierte 1981 ein Buch mit dem Titel «Die gewonnenen Jahre», das die Zunahme unserer Lebensspanne seit dreihundert Jahren beschreibt und am Ende «von der Notwendigkeit einer neuen Einstellung zu Leben und Sterben» handelt.

Kein neues Terrain also, dessen Betrachtung uns verblüffen dürfte, auch in Hinsicht auf die sozialen Folgeerscheinungen. Was die Zürcher Wissenschaftler an Lösungsmöglichkeiten aufreihen, sind die durchaus logischen Konsequenzen aus einem erhöhten Sachverhalt. Da sich die Mittel unserer Sozialversicherung zunehmend verknappen, bleibt uns nichts anderes, als zeitig eine innere Sicherheitspolitik zu entwerfen, die Aussicht auf Tragfähigkeit hat. Sind höhere Beiträge zumutbar, die eine Mehrung der Einnahmen herbeiführen? Lassen sich die Leistungen reduzieren? Oder muss das Rücktrittsalter heraufgesetzt werden?

In einer direkten Demokratie ist die politische Mitbestimmung der Bürgerschaft eine Selbstverständlichkeit, und wir haben

mit einer hohen Beteiligung zu rechnen. Denn erstens geht die Sozialversicherung und ganz besonders die AHV uns alle an, und zweitens gehören die unmittelbar betroffenen Altersschichten ohnehin zu den traditionellen Urnengängern. Da ihre Zahl dauernd wächst, werden sie zu Hauptakteuren.

Aus dieser politischen Sicht, die entscheidend ist, entfallen vorerst zwei der drei denkbaren Lösungsvorschläge: die höheren Beiträge, weil sich schon viele an der Grenze des Zumutbaren sehen, und die reduzierten Leistungen, weil sich für einen solchen Fall die AHV-Generation geprellt vorkommt. Mithin bleibt nur das höhere Rentenalter und, noch wichtiger: das flexible. Da es Tätigkeiten höchst unterschiedlicher Art gibt, ist unterschiedlich eben auch die Bereitschaft, länger oder weniger lang zu arbeiten. Überdies steckt in dieser dritten Variante die Chance der allmählichen Reduktion, die manche zwischen sechzig und siebzig gerne wahrnehmen.

Das ist ebenfalls kein neues Postulat, aber eines, das an Aktualität fortgesetzt gewinnt. Regierung und Parlament müssten sich diesem Vorschlag schon deshalb mit Priorität zuwenden, weil er politisch am leichtesten zu verwirklichen ist. Nur die ideologisch eingefärbten Gruppen, die in einer Herabsetzung des Rentenalters das Heil erblicken, werden sich zum Widerstand rüsten. Aber er wird aussichtslos bleiben, weil die Begrenzung und Einschränkung der Vita activa nicht als ideale Volksziele verstanden werden. Wer länger tätig bleiben will, entlastet sich und andere.

Neueste sprachschöpferische Tat: die «Rentnerschwemme». Zu besichtigen ist sie zwar noch nicht, aber vorherzusehen, zum Beispiel vom «Studentenberg» herab, der zu schrumpfen beginnt. Die Anschaulichkeit, mit der demographische Sachverhalte beschrieben werden, ist entlarvend derb. Es scheint überhaupt nicht um Menschen zu gehen, sondern um gleichförmige Quantitäten.

Medienverwerter in erheblicher Zahl lassen bei jeder Gelegenheit erkennen, dass bei «objektiver Betrachtung» nur Ziffern und Statistiken auszumachen sind, aus denen mehr oder minder Bedenkliches abzulesen ist. Und wir konstatieren überdies, dass interessant eigentlich allein die düsteren Prospektiven sind: Untergangsideologien treten im Gewande von sachlichen Betrachtungen auf. Wurden früher die Boten mit schlechten Nachrichten enthaupet, scheinen nach heutigem Medienverständnis einzig noch die Übermittler guter Post verpönt zu sein. Denn Prickelndes geben sie nicht her.

Nun haben wir sie wieder einmal, die