

Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern»
7. Durchführung 2015/2016
27. August 2015 - 4. Februar 2016

Praxisarbeit

«Die ethischen Dimensionen der Wohnbaugenossenschaften»

Wie lassen sich die ethischen Ansprüche konkret umsetzen?



von

Stefan Kessler
Untere Bahnhofstrasse 1 B
8910 Affoltern a. A.

Rechtlicher Copyright-Hinweis: Diese Praxisarbeit ist urheberrechtlich geschützt. Alle Texte, Fotos, grafische Darstellungen und Informationen dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung weder ganz noch auszugsweise kopiert, verändert, vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Stefan Kessler ©



Abb. 1: Cree-Lager südlich von Vermilion, Alberta, September 1871

«Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet ihr feststellen, dass man Geld nicht essen kann.»

Indianisches Sprichwort aus Nordamerika (Weissagung der Cree)

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Vorwort	4
Konkrete Problemstellung und Zielformulierung	6
Theorieteil	
3.1 Ethik und Moral - was ist richtig oder falsch?	7
3.2 Ökonomie und Wirtschaftsethik	12
3.3 Modell der Gemeinwohl-Ökonomie	16
3.4 «Wohnen» aus rechtlicher Sicht	18
Praxisteil	
4.1 Grundeigentum	19
4.2 Geld / Finanzierung	20
4.3 Zins	21
4.4 Arbeit	24
4.5 Arbeitsbedingungen	24
4.6 Regionale Wirtschaftskreisläufe	25
4.7 Demokratisierung der Architektur	25
4.8 Ökologisch bauen	26
4.9 25 Grundregeln der Baubiologie	27
4.10 Anwendung der GWÖ-Bilanzierung	28
Fazit	30
Epilog	31
Bibliographie	32
Anhang	35

I. Vorwort

«Was richtig ist, das ist einfach das, worauf einzelne oder gar ganze Kulturen sich zu einem bestimmten Zeitpunkt geeinigt haben. Es gibt keine Alleingültigkeitsansprüche für Wissen und Wahrheit. Jeder Person steht es frei, ihre eigenen Werte zu finden, die für niemand anderen bindend sind.»

*Ken Wilber (*1949)*

Im Rahmen des Lehrgangs «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» soll eine Praxisarbeit erstellt werden, die eine Problemstellung, vorzugsweise aus der eigenen Wohnbaugenossenschaft, darstellt sowie den Lösungsweg aufzeigt.

Ich bin Genossenschafter der Bau- und Wohngenossenschaft NENA 1. Da wir noch über keine Liegenschaften verfügen, kann ich nicht auf ein aktuelles genossenschaftliches Problem zurückgreifen und behandeln.

Aus diesem Grunde greife ich ein anderes Thema auf, das mich in meinem beruflichen sowie gesellschaftlichen Engagement beschäftigt und mich auch auf die vermehrte Auseinandersetzung mit den Wohnbaugenossenschaften brachte:

«Die ethischen Dimensionen der Wohnbaugenossenschaften»

Wie lassen sich die ethischen Ansprüche konkret umsetzen?

Seit ich erwerbstätig bin, arbeite ich in der Immobilienbranche (eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder). Überdies bin ich noch seit über 20 Jahre Schlichter an der paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Affoltern a.A. und kenne die Problematik der Mieter bzw. des Mietrechts, also das «Wohnen» aus der rechtlichen Perspektive.

Die Frage, was gute Architektur ist, in der sich der Mensch wohl und unterstützt in seinem Sein fühlt, brachte mich zum Feng Shui, das sich auch mit den psychologischen Aspekten des Wohnens auseinandersetzt, wie es sich heute auch die Wohn- und Architekturpsychologie tut.

Im Weiteren doziere ich seit über zehn Jahren das Fach «Immobilien-Marketing», was mich zu einer vertieften Auseinandersetzung des «Wohnens», des Produktes «Wohnung» zwang, in psychologischer, gesellschaftlicher und politischer Hinsicht.

Schon seit meiner Jugend beschäftige ich mich mit Philosophie und spirituellen Themen. Vor rund 15 Jahren stiess ich auf die integralen Theorien von Ken Wilber¹ (*1949) und wurde auch Mitglied des «Integrale Forum e.V.» in Deutschland.

In der Folge trat ich auch am 20. Mai 2013 in die Partei und Bewegung «Integrale Politik» ein, in der ich aktiv mitarbeite. Insbesondere bearbeite ich die wirtschaftlichen und raumplanerischen sowie die wohnungspolitischen Fragen.

In der integralen Szene gibt es die unterschiedlichsten Arbeitskreise, z.B. Management, Medizin/Gesundheit, Ökologie usw. Allerdings fehlte bis vor kurzer Zeit ein entsprechender Kreis, der sich mit der integralen Theorie und Architektur auseinandersetze.

Inspiziert und motiviert durch das Integrale Forum, Deutschland, rief ich im August 2013 einen entsprechenden Arbeitskreis ins Leben. Daraus entstand im November 2014 der Verein **«Integrale Architektur und Lebensraumentwicklung»**, deren Präsident ich bin (www.integrale-architektur.org).

Auch in diesem Verein befassen wir uns intensiv mit den Fragen rund um die Architektur und das Wohnen, dies auch aus ethischer Sicht.

Nun, was bedeutet «integral»? «Integral» definiere ich in Anlehnung an Wilber wie folgt:

Die integrale Philosophie ist eine Weltanschauung die versucht,

- eine umfassende Sicht des Menschen und der Welt zu entwickeln
- die prämoderne, moderne und postmoderne,
- östliche und westliche Weltansichten sowie
- spirituelle Einsichten und wissenschaftliches Denken zu vereinen

Nach Duden bedeutet integral (lat. integrare = wiederherstellen, ergänzen, zu integer):

«zu einem Ganzen dazugehörend und es erst zu dem machend,
was es ist»

In der vorliegenden Arbeit gehe ich von einem integralen Ansatz aus.

¹ US-amerikanischer Autor im Bereich der Integralen Theorie, der vor allem über Psychologie, Philosophie, Mystik und Spirituelle Evolution schreibt. Im Jahr 1998 gründete er das Integrale Institut. Er lebt und arbeitet in Denver. (Quelle: Wikipedia)

II. Konkrete Problemstellung und Zielformulierung

Die Genossenschaftsidee entstand zur Zeit der Industrialisierung aufgrund der Wohnungsnot, wegen den prekären Wohnverhältnissen (Überbelegung, sanitäre Verhältnisse) sowie den Wuchermieten der Spekulanten. Sie beruht auf den sechs «S»:

- Selbsthilfe
- Selbstbestimmung
- Selbstverantwortung
- Selbstverwaltung
- Solidarität
- Spekulationsentzug

Dazu kommen noch die politischen Ziele.

Die Wohnbaugenossenschaften sind gemeinnützig. Kriterien der Gemeinnützigkeit sind nach dem Bundesamt für Wohnungswesen:

- In Statuten (Zweck) Gemeinnützigkeit enthalten
- Kostenmiete
- Keine Tantiemen (ergebnisabhängige Vergütungen)
- Anteilkapital nur zum Nennwert auszahlbar
- Zinshöhe begrenzt
- Liquidationserlös für gleichen Zweck oder öffentliche Hand
- Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllt
- Erklärung des Einverständnisses zur Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger

Inhaltliche Definitionen fehlen jedoch (Sozialwert, Gemeinwohl).

In der vorliegenden Arbeit möchte ich die Aktivitäten der Wohnbaugenossenschaften auf die Gemeinwohl-fördernden Werte hin anhand von verschiedenen klar lesbaren Kriterien untersuchen, soweit dies überhaupt aus Distanz, von aussen, möglich bzw. erkennbar ist. Was wird aus ethischer Sicht hervorragend gelöst, wo gibt es noch Steigerungspotenzial?

III. Theorieteil (Theoria = Erkennen, Betrachtung)

3.1 Ethik und Moral - was ist richtig oder falsch?

3.1.1 Definition der Ethik

Ethik boomt! Ethik ist in aller Munde. Was verstehen wir jedoch unter Ethik?

Ethik ist der **praktische Teil der Philosophie** und sucht eine Antwort auf die Frage: «**Was sollen wir tun?**» Es geht also um die Frage nach dem richtigen Handeln bzw. die Anleitung zum guten, sittlichen Handeln. Sie soll dem Menschen eine Entscheidungshilfe sein (ethische Urteilsbildung).

Zur Wortherkunft (Vorlesung von Prof. Dietmar Hübner):

Ethik	Ethos (griech.) Wohnort, gewohnter Sitz 1) Sitte, Gewohnheit, Brauch 2) Charakter, Denkweise, Sinnesart Adjektiv = ethikos <ul style="list-style-type: none"> • Die Sitte/Charakter betreffend • gesittet
Moral	Mos (lat.) Sitte, Gewohnheit, Brauch Adjektiv = moralis <ul style="list-style-type: none"> • Den Brauch, das Wesen betreffend • Sittlich gut

Heutige Bedeutung (Vorlesung von Prof. Dietmar Hübner):

Moral	Normensystem Für Verhalten von Menschen mit Anspruch auf unbedingte Gültigkeit Adjektiv: moralisch = wertend, sittlich gut unmoralisch = sittlich böse, falsch, schlecht
Ethik	Wissenschaft von der Moral, akademische Disziplin Adjektiv: Ethisch = zur Wissenschaft der Ethik gehörend Unethisch = nicht zur Wissenschaft gehörend

Viele verwenden die Begriffe Ethik und Moral im gleichen Atemzug, wie Synonyme, doch müssen diese beiden Begriffe getrennt werden (vgl. Marie Gaille, Philosophin²).

Moral bezieht sich auf absolute, nicht hinterfragte Wertvorstellungen von Gut und Böse, d.h. oft religiöse und ideale Werte, während Ethik sich dem praktischen Handeln befasst.

Als Bezeichnung für eine eigenständige philosophische Disziplin wurde der Begriff *Ethik* von Aristoteles (384 - 322 v.Chr.) eingeführt.

Ein weiterer, ganz wichtiger Vertreter der Ethik ist Immanuel Kant (1724 - 1804), ein deutscher Philosoph der Aufklärung.

Von ihm stammt der kategorische Imperativ, der wie folgt lautet:

«Handle so, dass die Maxime deines Willens jederzeit zugleich als Prinzip einer allgemeinen Gesetzgebung gelten könnte!»

In der praktischen Ethik spricht man oft von der «Goldenen Regel», die sich erstaunlicherweise in vielen religiösen und philosophischen Texte aller Kulturen finden lässt (Konfuzianismus, Hinduismus, Buddhismus usw.):

«Behandle andere so, wie du von ihnen behandelt werden willst.»

Oder mit den Worten von Wilhelm Busch:
«Was du nicht willst, was dir man tut, füg auch keinem andern zu.»

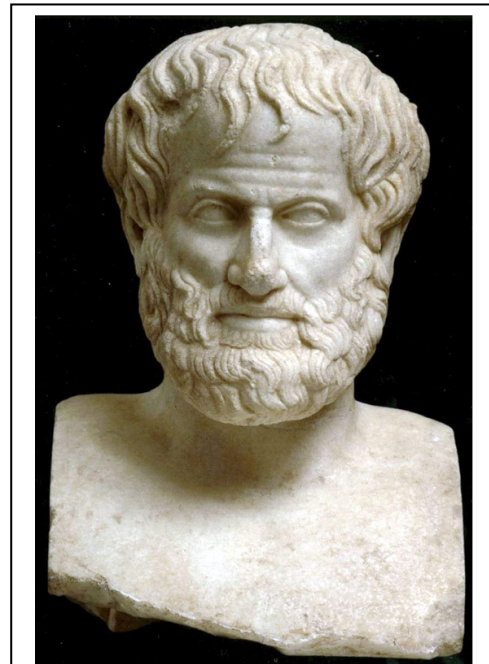


Abb. 2: Aristoteles

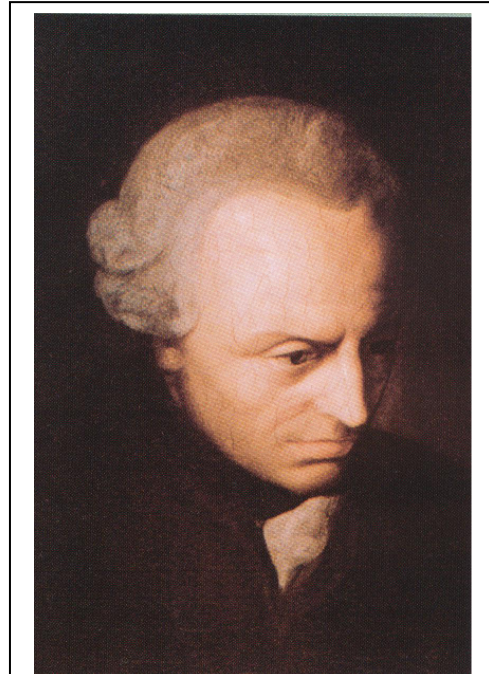


Abb. 3: Immanuel Kant

² ARTE-Sendung «Philosophie» zum Thema Ethik mit den Philosophen und Moderator Raphaël Enthoven im Gespräch mit Marie Gaille.

Auch in der Bibel findet man entsprechende Zitate:

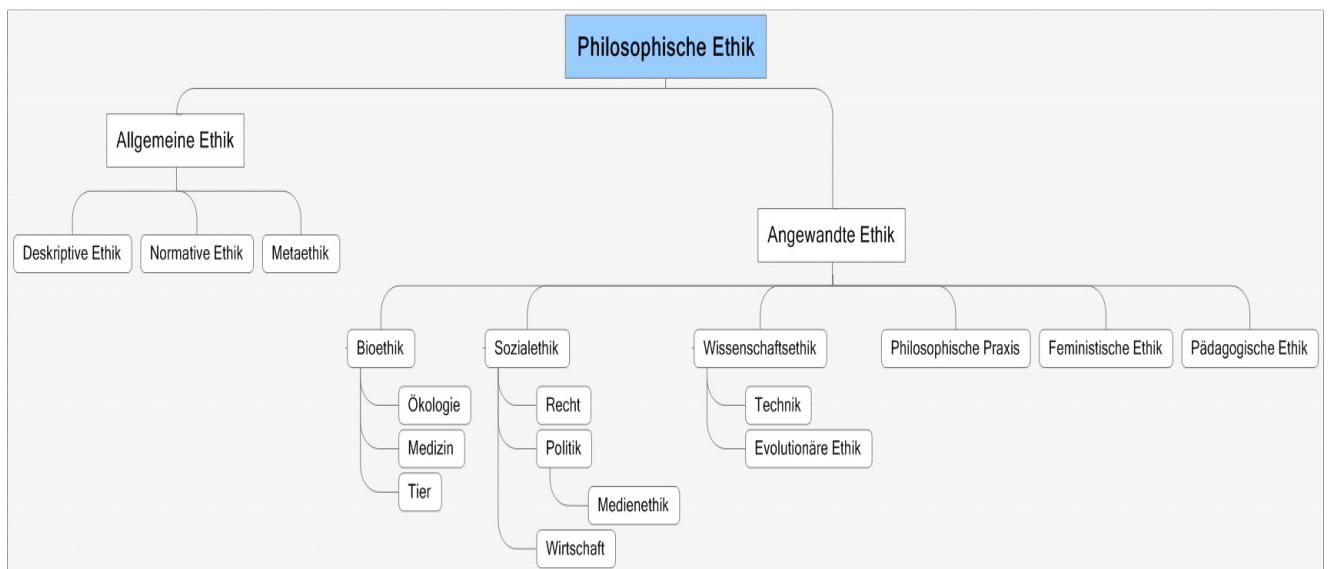
- «Liebe deinen Nächsten wie dich selbst!» (Matthäus, 19,19)
- «Du sollst deinen Nächsten lieben wie dich selbst.» (3. Buch Moses, 19,18).

Der US-Präsident John F. Kennedy (1917 - 1963) formulierte es in einer Rede von 1963 an die Nation wie folgt:

«Kern der Frage ist, ob alle Amerikaner gleiche Rechte und Chancen erhalten, ob wir unsere Mitbürger so behandeln, wie wir behandelt werden wollen.»

2.1.2 Wichtigsten Unterscheidungen der Ethik

Die Ethik kann in zwei Kategorien eingeteilt werden³:



Grafik Nr. 1: Kategorien der Ethik

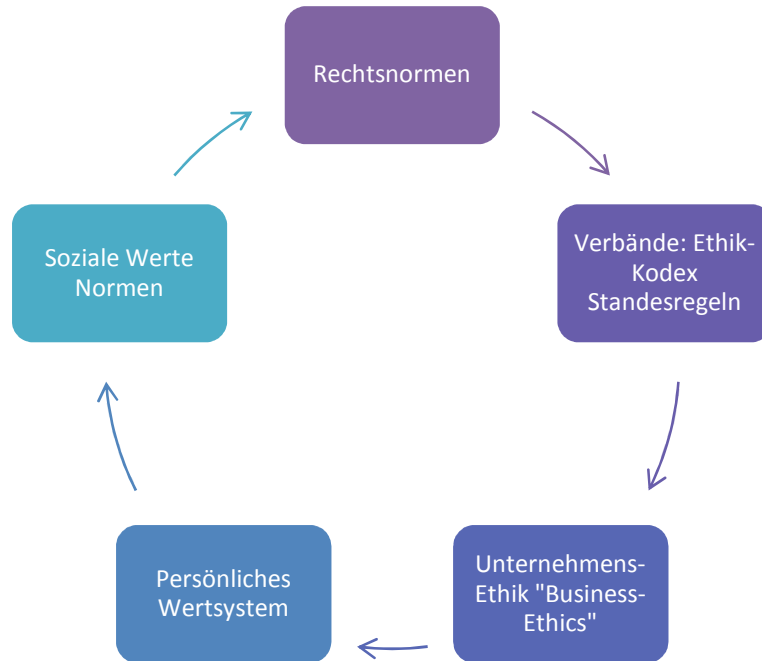
Wir sprechen hier über die Sozialethik, insbesondere über die Wirtschaftsethik.

³ Schema von Annemarie Pieper und Urs Thurnherr aus dem Buch «Grundkurs Ethik» von Johannes Fisch (et al.)

3.1.3 Ethische Ebenen des Handelns

Ethisches Handeln können wir folgt gliedern:

Makro-, Meso- und Mikro-Ebene



Grafik Nr. 2: die verschiedenen Ebenen des ethischen Handelns

Die Mikro-Ebene (Individual-Ethik) bezeichnen wir das persönliche Wertsystem, das Selbstkonzept, das individuelle Handeln, sei es als Arbeitnehmer, Konsument usw. Oft wird dieses eigene Wertsystem nicht hinterfragt, obwohl es die Grundlage all unserer Entscheidungen bildet. Wer prägte dieses? Eltern, andere Bezugspersonen wie Lehrpersonen, Mentoren usw.

Die Makro-Ebene (Ordnungs-Ethik) stellt einerseits unsere gesellschaftliche Werte dar, die auch einem Wandel unterworfen sind (Paradigmawechsel / Weltanschauung) und die letztlich in unseren Rechtsnormen Niederschlag finden (Rechtsordnung, unser politisches System). Die Frage könnte sein: was ist ein gerechtes System?

Die Meso-Ebene (Unternehmens-Ethik)

Ist die Ebene der Organisationen, Berufsverbände, und ihrer Ehren-Kodexe und Standesregeln aber auch der einzelnen Unternehmen und NPO/NGO. Alle Akteure sind ja letztlich «moralische Akteure». Hier sind die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» (vgl. Anhang) sowie die Statuten und Leitbilder der einzelnen Wohnbaugenossenschaften zu erwähnen (normative Ebene).

Als weitere Ebene könnte man noch die Super-Ebene erwähnen: Die Weltgemeinschaft!

Die persönliche Frage, die man sich stellen kann ist: Entspricht mein persönliches Wertsystem demjenigen der Organisation, in der ich arbeite?

3.1.4 Persönliche ethische Entscheidungsfindung

Ein wirkungsvoller, eigener ethischer Handlungstest ist, wenn man sich fragt:

- Öffentlichkeitstest: Wie wäre es, wenn meine Tat in der Zeitung steht, im TV zu sehen wäre etc.
- Mentorentest: Was würden meine Mentoren dazu sagen: Lehrer, Chef, Vater, Mutter etc.
- Vorbildtest: Was würden meine Vorbilder dazu meinen: Jesus, Gandhi, Mandela etc.
- Spiegeltest: Kann ich nach der Tat noch in Stolz und Würde in den Spiegel schauen?

3.1.5 Spiritualität und Ethik bzw. integrale Ethik

In der heutigen Ethik spielt die Spiritualität praktisch keine Rolle und Ethiker haben eine grosse Skepsis gegenüber der Spiritualität. Warum? Die Ethiker sind der Auffassung, dass moralisches Handeln und Beurteilen eine Frage von rationalen Gründen und Argumenten sei. Spiritualität hingegen gehöre eher in Bereich des Irrationalen!

Andererseits: Aus einer spirituellen Lebenshaltung heraus erwächst eine umfassende Liebe und Achtung. Wer liebt, hat zwangsläufig eine andere Beziehung zu seiner Umwelt, sei es zum Mitmenschen, zur Tierwelt, zur Flora, zur Natur und zum Leben generell. Er bekommt eine Achtung vor dem Leben und somit auch ein Verantwortungsgefühl.

Gerade in der Integralen Philosophie spielt die Spiritualität eine wichtige Rolle. Es geht in hier nicht um Moral, sondern um Bewusstheit.

3.2 Ökonomie und Wirtschaftsethik

3.2.1 Was verstehen wir unter Wirtschaft?

Unter Wirtschaft können wir einen gesamtgesellschaftlichen Prozess verstehen, der die Gesellschaft mit Gütern und Dienstleistungen versorgt bzw. diese sicherstellt. Der Zweck ist also die Wohlfahrt der Gesellschaft (Lebensgrundlage, -qualität).

Die Wirtschaft erbringt also eine Dienstleistung für die Gesellschaft und ist **kein Selbstzweck**. Letztlich entscheidet somit die Gesellschaft, welche Güter und Dienstleistungen, in welcher Qualität und unter welchen Bedingungen erbracht werden sollen (vgl. Gröbly/Ruh).

Die Triebfeder aller Wirtschaftsdenker war die Suche nach den Gesetzen des menschlichen Zusammenlebens, nach denen Reichtum geschaffen und verteilt wird, mehr oder weniger sozial.

Somit betrifft das wirtschaftliche Geschehen jeden von uns und Fehlentwicklungen können sich für jeden einzelnen katastrophal auswirken, wie die Wirtschaftskrisen zeigen. Dazu kommen noch die ökologischen Auswirkungen.

Streng genommen ist die Wirtschaftswissenschaft keine Wissenschaft, obwohl sich wissenschaftlicher Methoden bedient. Gültige Aussagen und Prognosen können dennoch nicht gemacht werden (vgl. Vera Linss).

Der Begriff Ökonomie stammt aus dem altgriechischen «Oikonomia», was so viel heisst wie «Hauswirtschaft». Oikonomia setzt sich aus 'oikos' (Haus) und 'nomos' (Gesetz, Regel) zusammen. Es geht also um die Gesetzmässigkeiten des Wirtschaftshaushaltes. Oft wird das Wirtschaften als «der rationale Umgang mit knappen Gütern» bezeichnet.

Kein geringerer als der griechische Philosoph Aristoteles (384 - 322 v. Chr.) gab dieser Lehre den Namen.

Adam Smith (1723 - 1790) gilt als der Begründer der klassischen Nationalökonomie und freien Marktwirtschaft. Er war ein schottischer Moralphilosoph und Aufklärer. Er ist der erste grosse Wirtschaftsdenker und etablierte die Ökonomie als eigenständige Disziplin. Sein bekanntes Buch «Wohlstand der Nationen» ist sozusagen die Geburtsstunde der Ökonomie.

Seine Themen waren die Arbeitsteilung, die Rolle des freien Marktes, Fragen der Verteilung, des Aussenhandels und die Funktion des Staates.

3.2.2 Wirtschaftsethik

Wir können Ethik als das Nachdenken über das gute Leben, des gerechten Zusammenlebens und verantwortungsvollen Handelns verstehen (vgl. Gröbly/Ruh). Wirtschaftsethik ist die Anwendung dieser ethischen Prinzipien auf das wirtschaftliche Handeln. Wichtige Werte sind dabei Humanität, Solidarität und Verantwortung.

Zu bearbeitende Themen wären: Armut, Hunger und Durst, Kindersterblichkeit, Verletzung der Menschenrechte, Bevölkerungswachstum, Arbeitslosigkeit, Seuchen, Migration und Vertreibung, Umweltzerstörung, Klimawandel, Energiemangel, Korruption, Kinderarbeit, Prostitution, Tierschutz (Robbenjagd, Überfischung, Elfenbein), Drogenanbau und -konsum, Kriege (auch von Warlords), organisierte Kriminalität, Fundamentalismus, Terrorismus, usw.

Annemarie Pieper (*1941), deutsche Philosophin, unterscheidet drei Positionen, die zur Bewertung des Verhältnisses von moralischen und wirtschaftlichen Handlungen eingenommen werden können:

- «(1) Moralität und Ökonomie sind zwei Aspekte ein und derselben Handlungsstruktur.
- (2) Moralische Handlungen und wirtschaftliche Handlungen bilden zwei voneinander getrennte, selbständige Klassen von Handlungen, die unabhängig voneinander untersucht werden können.
- (3) Wirtschaftliche Handlungen bilden eine eigene Klasse von Handlungen, die aber gleichwohl dem Prinzip der Moralität verpflichtet sind.»

Auf den ersten Blick scheint Ethik und Ökonomie ein Widerspruch in sich selbst zu sein, da Adam Smith ein sehr liberales Weltbild hatte, in dem der Eigennutz, selbstsüchtiges Verhalten, zu Gemeinnutzen führen würde (Selbstregulierung).

Peter Ulrich (*1948)⁴, Wirtschaftsethiker, sieht es ganz pragmatisch, da die Ethik die sozialen Reibungskosten (Transaktionskosten) senke: «Die Ökonomie entdeckt die Ethik als *kostensenkenden Faktor* und damit als Grundlage effizienteren Wirtschaftens.»
Geht es aber nicht um weit mehr als um nur die sozialen Reibungskosten zu senken?

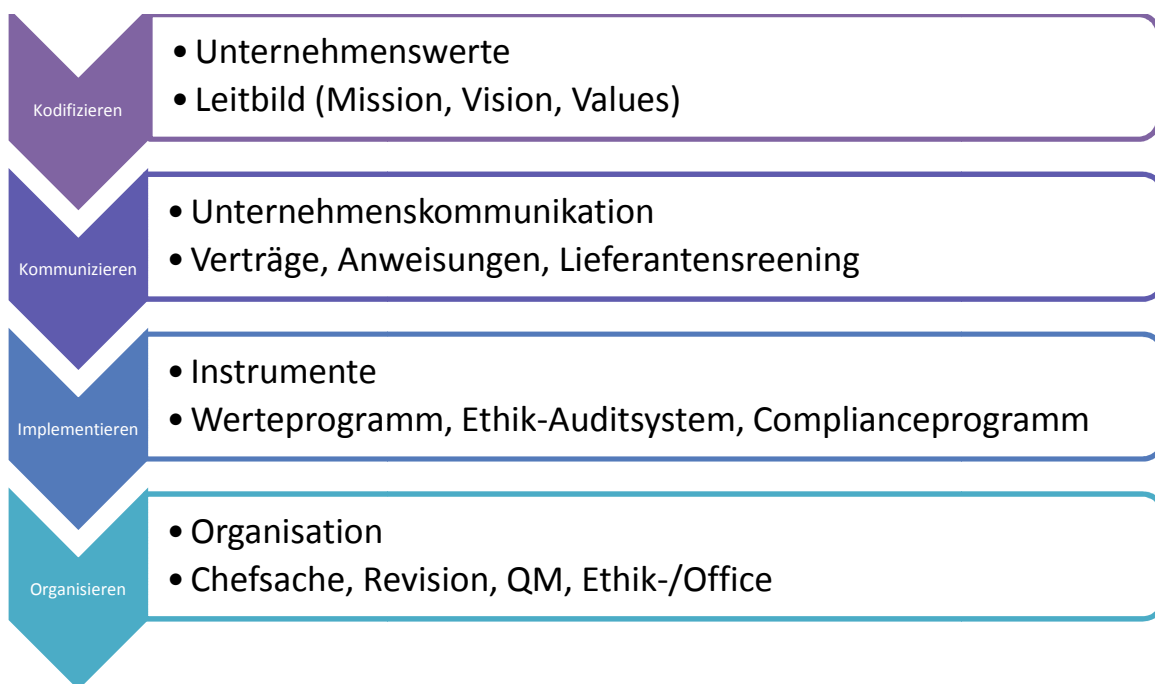
Ethik aus Marketing- bzw. PR-Gründen (Greenwashing) bzw. Angst vor einem Reputationsschaden (z.B. Managerlöhne, -Boni/Abzockerei usw.)? Geht es nicht primär um die soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit (Corporate Social Responsibility, CSR)? Sollte es nicht «um der Sache selbst» gehen?

⁴ Peter Ulrich (*1948), Schweizer Wirtschaftswissenschaftler und der Begründer der Integrativen Wirtschaftsethik. An der Universität St. Gallen war er von 1987 bis 2009 Inhaber des (ersten) Lehrstuhls für Wirtschaftsethik sowie Gründer und Leiter des dortigen Instituts für Wirtschaftsethik.

Kritiker bezweifeln die Motive und das Engagement der Unternehmen zu recht an, da Unternehmen nur CSR-Aktivitäten aus folgenden, rein ökonomischen Gründen anwenden (kostensenkender Faktor):

- Verbesserung des eigenen Images (vgl. WV-Werbung)
- Vorbeugung gegen die Schaffung von Gesetzen (steigende Nachfrage nach ökologisch sozial nachhaltig produzierten Gütern)
- Vermeidung von Folgekosten von Pannen und Unfällen (z.B. Tankerunglück Exxon Vales)

Im Werte-Management gibt es vier Prozess-Stufen⁵:



Grafik Nr. 3: Werte-Management in vier Stufen

Es stellt jedoch die Frage, wenn ein Grosskonzern wie VW nicht einmal rechtliche Normen und Gesetze einhält, die zu einem hohen Reputations- und finanziellen Schaden führten, wie Konzerne freiwillige und echte CSR (Unternehmerische Sozialverantwortung) praktizieren wollen? Reine Lippenbekenntnisse auf Hochglanzbroschüren?

Im Weiteren bringt die zunehmende Globalisierung auch eine veränderte Werteproblematik mit sich (unterschiedliche Kulturen und Wertsysteme)!

⁵ Gemäss Prof. Dr. Josef Wieland (*1951), Konstanz Institut für WerteManagement, deutscher Wirtschaftsethiker (Vortrag)

Am Rande sei noch die buddhistische Wirtschaftsethik zu erwähnen, die einen spirituellen Ansatz für die Wirtschaft hat. Die Buddhistische Ökonomie steht für Ganzheitlichkeit und ein achtsames Wirtschaftshandeln. Es geht somit um Nachhaltigkeit und Schonung der Umwelt sowie der Ressourcen, aber auch um Einfachheit, Genügsamkeit (Suffizienz) und Gewaltlosigkeit, Mitgefühl und Zurückhaltung. Somit geht es nicht um Gewinnmaximierung und Konsum!

Im «Edlen achtfachen Pfad», ein zentrales Element der buddhistischen Lehre, wird von der rechten Tat (Nr. 4), dem rechten Lebenserwerb (Nr. 5) und der Achtsamkeit (Nr. 7) gesprochen.

Dazu möge man auch das Bruttoinlandglück von Bhutan vergleichen, das 1972 eingeführt wurde, als Gegenkonzept zum Bruttoinlandprodukt.

3.3 Modell der Gemeinwohl-Ökonomie

Ziel der integralen Wirtschaftsordnung ist das Gemeinwohl, nicht die Gewinnmaximierung. Dies bezieht sich auch auf die Immobilienwirtschaft, wo gerade Renditeoptimierung und Spekulation günstigen Wohnraum verhindert und die Bedürfnisse der Bewohner unberücksichtigt bleiben.

Das integrale Zukunftsbild einer integrativen, zukunftsfähigen Lebensraumgestaltung sieht Quartiere vor, die von verschiedenen Bevölkerungsschichten durchmischt sind (Ablehnung Ghettoisierung, Gentrifizierung) und, wo Arbeits- und Lebensraum wieder eng beisammen sind (Nähe von Wohn- und Arbeitsplatz). Dabei spielt die Rückbesinnung auf lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe eine entscheidende Rolle (regionale Versorgung). Zudem sind die Ansprüche von sozial schwächeren Menschen zu sichern.

Qualitativer Wohnraum muss deshalb allen zugänglich und frei wähl- und zahlbar sein.

Das alternative Wirtschaftssystem «Gemeinwohl-Ökonomie» wurde von Christan Felber (*1972) entwickelt (vgl. Bibliografie). Es entspricht auch der integralen Theorie. Die Gemeinwohl-Ökonomie ist eine weltweite Wirtschaftsbewegung. In 22 Staaten und über 100 Regionalgruppen entwickeln derzeit engagierte Menschen die Idee der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) weiter. Seit dem ersten Bilanzjahr 2011 haben über 1.600 Unternehmen und Gemeinden weltweit die Instrumente der GWÖ genutzt und fortgeführt. Und täglich werden es mehr (vgl. Website).

Die Gemeinwohl-Ökonomie Schweiz definiert das Modell so: «Gemeinwohl-Ökonomie bezeichnet ein alternatives Wirtschaftssystem, das auf Gemeinwohl-fördernden Werten aufgebaut ist. Gemeinwohl-Ökonomie ist ein Veränderungshebel auf wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Ebene - eine Brücke von Altem zu Neuem.

Auf wirtschaftlicher Ebene ist sie eine lebbare, konkret umsetzbare Alternative für Unternehmen verschiedener Grössen und Rechtsnormen. Der Zweck des Wirtschaftens und die Bewertung von Unternehmenserfolg werden anhand von Gemeinwohl-orientierter Werte definiert.

Auf politischer Ebene will die Bewegung für eine Gemeinwohl-Ökonomie rechtliche Veränderung bewirken. Ziel des Engagements ist ein gutes Leben für alle Lebewesen und den Planeten, unterstützt durch ein Gemeinwohl-orientiertes Wirtschaftssystem. Menschenwürde, globale Fairness und Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit und demokratische Mitbestimmung sind dabei wesentliche Elemente.

Auf gesellschaftlicher Ebene ist die Bewegung für eine Gemeinwohl-Ökonomie eine Initiative der Bewusstseinsbildung für Systemwandel, die auf dem gemeinsamen, wert-

schätzenden Tun möglichst vieler Menschen beruht. Die Bewegung gibt Hoffnung und Mut und sucht die Vernetzung und Befruchtung mit anderen alternativen Initiativen.

Sie versteht sich als ergebnisoffener, partizipativer, lokal wachsender Prozess mit globaler Ausstrahlung.»

Die Gemeinwohl-Matrix 4.1

WERT Berührungs- gruppe	Menschen- würde	Solidarität	Ökologische Nachhaltig- keit	Soziale Gerechtig- keit	Demokrati- sche Mitbestim- mung Transparenz
A) Lieferan- ten	A1: Ethisches Beschaffungsmanagement				
B) Geldge- ber	B1: Ethisches Finanzmanagement				
C) Mitar- beiter & Eigentümer	C1: Arbeits- platzqualität und Gleich- stellung	C2: Gerech- te Verteilung der Erwerbs- arbeit	C3: Förde- rung ökolo- gisches Verhaltens	C4: Gerech- te Verteilung des Ein- kommens	C5: Innerbe- triebliche De- mokratie und Transparenz
D) Kunden, Produkte, Dienstleis- tungen, Mit- unternehmer	D1: Ethische Kundenbe- ziehungen	D2: Solidari- tät mit Mitun- ternehmern	D3: Ökolo- gische Ges- taltung der Produkte und DL	D4: Soziale Gestaltung der Produk- te und DL	D5: Erhöhung der sozialen und ökologi- schen Bran- chenstandards
E) Gesell- schaftliches Umfeld	E1: Sinn und gesellschaft- liche Wir- kung der Produkte / DL	E2: Beitrag zum Ge- meinwesen	E3: Reduk- tion ökolog- scher Aus- wirkungen	E4: Mini- mierung der Gewinnaus- schüttung an Externe	E5: Gesell- schaftliche Transparenz und Mitbe- stimmung

Tabelle Nr.: Gemeinwohl-Matrix 4.1

Die Matrix basiert auf den fünf Grundwerten: Menschenwürde, Solidarität, ökologische Nachhaltigkeit und Demokratie (in der Matrix horizontal). Gemessen werden diese Werte gegenüber den Stakeholder (Berührungsgruppen) (in der Matrix vertikal).

3.4 «Wohnen» aus rechtlicher Sicht

«Wohnen» ist ein Grundbedürfnis. Es bedeutet Geborgenheit, Schutz, Sicherheit, Rückzugsmöglichkeit, Ortsidentität und bietet die Möglichkeit, seine eigene Symbolwelt zu kreieren. Nicht von ungefähr wird von der «dritten Haut» gesprochen. Auf das «Wohnen» kann nicht verzichtet werden!

Das **Recht auf Wohnen** ist ein Menschenrecht der zweiten Generation. Seine Grundlage dazu im internationalen Recht sind Art. 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ICESCR)⁶, Art. 16 der Europäischen Sozialcharta vom 16. Dezember 1966 sowie Art. 31⁷ der revidierten Europäischen Sozialcharta. Implizit wird das Recht auf Wohnen auch durch die Afrikanische Charta der Menschenrechte und der Rechte der Völker eingeräumt.

«Wohnen» ist ein meritorisches Gut, ein Gut also, das der Mensch unabhängig seiner individuellen Leistung verdient (z.B. Bildung, Gesundheitswesen, Kultur usw.) und deshalb teilweise durch den Staat zur Verfügung gestellt wird. Genau dem tragen folgende Gesetze Rechnung:



Menschenrecht

- Art. 11



Europäische Sozialcharta

- Art. 16
- Art. 31, revidierte Charta



Bundesverfassung

- Art. 13 und 41 e
- Art. 108 und 109



Bundesgesetz: Obligationenrecht

- OR Art. 253 - 273 c
- VMWG Art. 1 - 27 (Verordnung)



Bundesgesetz: Wohnbauförderungsgesetz WFG

Grafik Nr. : Gesetze im Zusammenhang mit Wohnen

⁶ Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte; Abgeschlossen in New York am 16. Dezember 1966, von der Bundesversammlung genehmigt am 13. Dezember 1991, Schweizerische Beitrittsurkunde hinterlegt am 18. Juni 1992; In Kraft getreten für die Schweiz am 18. September 1992 (Stand am 13. März 2015)

⁷ Art. 31: Jedermann hat das Recht auf Wohnung. Revidierte Europäische Sozialcharta vom 3.5.1996

IV. Praxisteil (Praxis = Handeln, Tat)

Die GWÖ⁸ hat insgesamt 17 Analysefelder. Die im Rahmen dieser Arbeit nicht alle untersucht werden können.

Jedoch einige wesentliche Aspekte werden nachstehend ausgeleuchtet.

4.1 Grundeigentum

In den meistens europäischen Ländern ist das Grundeigentum (Grundbesitz) garantiert. In der Schweiz ist dies in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft verankert:

Art. 26

Eigentumsgarantie

1

Das Eigentum ist gewährleistet.

2

Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

Weiter lesen wir im Zivilgesetzbuch der Schweiz (Bundesgesetz), im vierten Teil (Sachenrecht, das Eigentum):

Art. 641

A. Inhalt des Eigentums

I. Im Allgemeinen

1 Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

2 Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

In den meisten Staaten wird das Grundeigentum durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch dokumentiert.

Aus integraler Sicht bilden Boden, Wasser und Luft unsere Lebensgrundlage und sind Gemeingüter. Dies ist nicht als Frontalangriff auf das Grundeigentum zu verstehen, sondern als Hinterfragung und Grundsatzdiskussion. Es wird eine Art «Volkskapitalismus» angestrebt.

⁸ GWÖ: Gemeinwohl-Ökonomie

Es braucht heute ein neues Verhältnis zum Eigentum und Umgang damit. Ein möglicher Ansatz wäre, dass die Kommunen, Gemeinden, vermehrt als Grundeigentümerin auftreten und die Grundstücke im Baurecht abgeben (öffentliches Gemeinschaftseigentum). Felber spricht hier von der «modernen Allmende» oder «Commons».

Genau hier gehen die Wohnbaugenossenschaften den richtige Weg: Baurecht! Die Grundstücke bleiben im Eigentum von den Gemeinden bzw. Städte.

4.2 Geld / Finanzierung

Unsere Banken sollten letztlich dem Gemeinwohl dienen, wie Schulen, Universitäten oder Spitäler, d.h. die Finanzierung von sinnvollen Tätigkeiten zu sichern und die nötigen Mittel bereitstellen. Ihre eigentliche Aufgabe ist somit, die Wirtschaft mit Mitteln zu versorgen. Somit braucht es heute ein ganz anders Finanzsystem.

Auch sollten sich Bauherren im Klaren sein, woher die Finanzierung stammt. Organisationen, die sich über Spenden finanzieren, haben schon längst eine klar definierte Fundraising-Ethik. Somit werden auch keine Gelder mit bestimmten Auflagen angenommen.

Erfüllen die finanzierenden Banken die ethischen Wertvorstellungen der integralen Philosophie? Welche Banken entsprechen diesen Kriterien? Oder wird das Projekt indirekt mit unethischem (Flucht-, Blut-, Drogen-) Geld finanziert?

«Wie Wasser ist Geld eine Trägersubstanz. Es kann segensreiche Energie, Möglichkeiten und Absichten, kann aber auch Kontrolle, Herrschaft und Schuld tragen. Es kann ein Liebesstrom sein - Hingabe weiterleiten - kann aber auch Verletzung und Übles tragen. Wir können von Geld überschwemmt werden und in seinem Überfluss ertrinken. Wenn wir sein Fließen unnötig eindämmen, hindern wir seine Zirkulation zum Schaden anderer.»⁹

Starken ethischen Ansprüchen stellen sich in der Schweiz nur zwei Bankinstitute:

- ABS Alternative Bank Schweiz, Olten
- Freie Gemeinschaftsbank, Basel

Allenfalls können die Kantonalbanken noch dazu gerechnet werden, die einen klaren Auftrag der Kantone zu erfüllen haben, u.a. KMU und die Nachhaltigkeit zu fördern.

⁹ Lynne Twist (*1945), amerikanische Fundraiserin und Sozialaktivistin, anerkannte globale Visionärin, Rednerin, Beraterin und Autorin, setzt sich seit über 40 Jahren zur Linderung von Armut und Hunger sowie soziale Gerechtigkeit ein und unterstützt ökologische Nachhaltigkeit.

Hier stellt sich die Frage, wie finanzieren die Wohnbaugenossenschaften ihre Projekte, wie zum Beispiel das Hunziker-Areal, das einen Grossteil über die UBS finanzierte.

4.3 Zins

Geld und Zins sind eine unzertrennbare Verflechtung. Zins ist das Entgelt für Konsumverzicht. Oder anders gesagt: Der Preis für die Überlassung von Geld oder Entgelt für die Nutzung einer überlassenen Sache.

Die Definition aus mietrechtlicher Sicht (Schweizer Recht) lautet:

Art. 257 OR

1. Mietzins

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

Die Höhe des Zinssatzes hängt von der Dauer, der Sicherheit bzw. der Risikobeurteilung und der Nachfrage ab (Nachfrage und Angebot).

Bei einem Bauwerk ist die Verzinsung ein nicht unwesentlicher Kostenanteil¹⁰. Die Finanzierungslösung ist somit für die Mietpreisbildung relevant.

Aus historischer Sicht war es aber nicht immer so, dass das Darlehen verzinst wurde.

Dazu vergleiche man auch das islamische Bankwesen, das die Ethikvorstellungen des Islams umzusetzen versucht:

- Zinsverbot
- Verbot der Spekulation
- Verbot des Glückspiels

Das Zinsverbot ist nicht bloss im Koran verankert, sondern auch im Alten Testament und galt deshalb lange Zeit auch im Christentum:

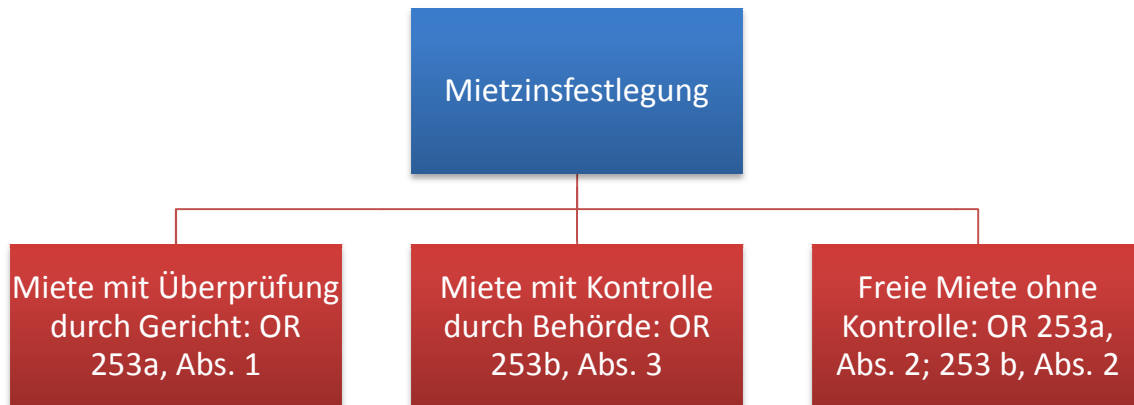
- «Wenn du meinem Volk Geld leihst, einem Armen, der bei dir wohnt, so sollst du ihn nicht wie ein Wucherer behandeln, du sollst ihm keinen Zins auferlegen.» 2 Mo 22,25
- «Du sollst ihm dein Geld nicht auf Zins, noch deine Speise um Wucherpreise geben.» 3 Mo 25,37

¹⁰ Experten schätzen, dass der Zinsanteil gesamthaft bei jedem Produkt rund 30 % - 40 % ausmacht!

Es wurde jedoch später abgeschwächt und sodann einmal ganz aufgehoben.

Aus integraler Sicht geht es nicht um die Frage Zins oder kein Zins, sondern um welche Höhe.

Es gibt drei Arten von Mietzinsen¹¹:



Freie Miete ohne Kontrolle

Die Mietzinse können von den Parteien frei vereinbart werden. Sie unterstehen nicht den Schutznormen Art. 269 –270e OR.

Beispiele: Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mindestens sechs Zimmern; Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate vermietet werden; unbebaute Grundstücke; selbstständige Parkplätze

Miete mit Überprüfung durch Gericht

Auch hier können die Mietzinse von den Parteien grundsätzlich frei vereinbart werden. Das Gesetz bestimmt aber in den Art. 269 – 270 e OR, in welchen Grenzen diese Mietzinse festgelegt bzw. angepasst werden können.

Beispiele: Wohn- und Geschäftsräume, sowie jene Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt.

¹¹ in Anlehnung an das Referat und Skript von lic. iur. RA Myriam Vorburger vom 14.1.2016

Miete mit Kontrolle durch Behörde

Förderung und Kontrolle müssen kumulativ erfüllt sein, sonst bleibt es bei einer gerichtlichen Überprüfung.

- Gilt nur für Wohnräume und nicht für Geschäftsräume.
- Diese Mietzinse werden hoheitlich festgelegt. Anpassungen können nur mit Einverständnis der Behörden vorgenommen werden.

Beispiele für Förderungen der öffentlichen Hand: Darlehen, Bauland, Baurecht, Subventionen, Bürgschaften, Steuererleichterungen

Kostenmiete

Der Begriff Kostenmiete ist nicht allgemein in einem Gesetz oder einer Verordnung definiert. Grundsätzlich sollen sämtliche Liegenschaftskosten (inkl. angemessener Zins für das Eigenkapital) durch den Mieter gedeckt werden (Nettomiete und Nebenkosten).

Wenn keine dazu befugte Behörde eine solche Definition festlegt und kontrolliert (sog. „gesetzliche“ Kostenmiete), dann gilt grundsätzlich das OR (sog. „freiwillige“ Kostenmiete), ergänzt allenfalls durch vertragliche und statutarische Regelungen.

Art. 13, Abs. 3 VMWG:

«Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzinserhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.»

Berechnung der Kostenmiete

Anlagekosten x Verzinsung* Aktueller Referenzzinssatz	Kapitalkosten (+ Baurechtszinsen)
GVW x Betriebsquote **	Übrige Kosten
Summe / total	Höchstzulässiger Mietzins (100%)

* Verzinsung zum jeweils aktuellen Referenzzinssatz (1.75 %)

** GVW = Gebäudeversicherungswert mal aktuelle Quote = 3 ¼ % zur Finanzierung der Unterhalts-, Verwaltungs- und übrigen Kosten inkl. Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds

Kalkulation Kostenmiete einer Wohnung (Beispiel)

Anlagekosten	189'226	2.00%	3'785
Baurechtszinsen			295
Gebäudevers.-Wert	280'001	3.25%	9'100
Höchstzulässige Mietzinssumme pro Jahr	= Kostenmiete		13'180

Hier agieren die Wohnbaugenossenschaften ethisch äusserst vorbildlich!

4.4 Arbeit

Was ist Arbeit? Mühsal, Strapaze oder Sicherung unseres Lebensunterhaltes? Wie heisst es doch in der Bibel: «Im Schweisse deines Angesichtes sollst du dein Brot essen, bis dass du wieder zur Erde kehrst, von der du genommen bist; denn du bist Staub und kehrst wieder zum Staub zurück!» (1Mo 3,19)

Oder geht es um das «Tun oder Bewirken» (Aristoteles), der Selbstwirksamkeit, d.h. um die eigene Macht im Sinne von wirksam sein.

Karl Marx und Friedrich Engels analysierten die Arbeit unter philosophischen, entwicklungsgeschichtlichen, ökonomischen und sozialen Aspekten.

Arbeit ist auch ein Menschenrecht: «Jeder hat das Recht auf Arbeit, auf freie Berufswahl, auf gerechte und befriedigende Arbeitsbedingungen sowie Schutz vor Arbeitslosigkeit.» Gemäss Erich Fromm hat jeder Mensch die angeborene Neigung sich zu betätigen.

Bei der Arbeit geht es also um viel mehr als nur um einen Erwerb, sondern um Sinnhaftigkeit und letztlich auch Selbstwert.

In der Wirtschaft geht es aber mit Produktivitätssteigerung. Deshalb wird die menschliche Arbeit vermehrt durch das Kapital ersetzt (dritte industrielle Revolution) - eine ein-dimensionale Profitlogik. Der Mensch hat aber das Bedürfnis nach Sinnerfüllung. Arbeit ist keine Ware.

Aus integraler Sicht ist das Handwerk und sinnerfüllte Arbeit zu fördern. Wenn man gewissen Studien Glauben schenken darf, sind mindestens ein Drittel aller Jobs sinnlos und überflüssig. Immer mehr Arbeitnehmer suchen mehr Sinnhaftigkeit in ihrer Arbeit!

Bei einer Wohnbaugenossenschaft zu arbeiten ist bestimmt eine sinnstiftende Arbeit.

4.5 Arbeitsbedingungen

Es darf angenommen werden, dass die Angestellten einer Wohnbaugenossenschaft entsprechend gute Arbeitsbedingungen haben. Die Frage ist hier, ob sie auch den Durchblick und -griff als Bauherrin hat.

Entsprechende Arbeitsbedingungen sind gerade auch im Bauwesen strikte einzuhalten. Dabei geht es um Schutz der Gesundheit, Unfallverhütung, Lärmschutz sowie Einhaltung entsprechenden Arbeits- und Lohnbedingungen.

Ein grosses Thema ist die Bekämpfung der Schwarzarbeit zu miserablen Bedingungen (Unterakkordanten z.B. aus Polen, Litauen oder gar aus Schwellenländern).

4.6 Regionale Wirtschaftskreisläufe

Aus integraler Sicht sind die regionalen Wirtschaftskreisläufe zu fördern, um keine Geldabflüsse zu verursachen. Zudem werden dadurch die Transportwege verringert.

Sinnvollerweise werden Baumaterialien verwendet, die aus der Region stammen (Holz, Steine usw.). Die Rückverfolgbarkeit der Materialien ist in dieser Branche genauso wichtig.

Aus dieser Perspektive sind die Submissionsverfahren, insbesondere die öffentlichen, in denen ab einem gewissen Bauvolumen auch auswärtige Bewerber einzuladen sind, zu hinterfragen.

Inwieweit hier die Wohnbaugenossenschaften diesen Aspekt berücksichtigen kann, kann von aussen nicht geklärt werden.

4.7 Demokratisierung der Architektur

Heute werden immer noch Renditeobjekte hochgezogen ohne klare Vorstellungen zu haben, wer die Häuser bewohnen wird. Oft wird an den sich schnell ändernden Bedürfnissen vorbei geplant und gebaut (soziale und demografische Veränderungen).

Immer wieder scheiternde Grossprojekte veranlasst die Branche vermehrt zur Bevölkerungsbeteiligung (vgl. Stuttgart 21, Hardtumstadion usw.).

Im Marketing spricht man von der «Lead-User-Methode». Der Begriff wurde von Eric von Hippel eingeführt. Diese Methode ist ein Prozess, bei dem ein Anbieter versucht seine trendführenden Kunden in die Produktentwicklung einzubeziehen. Es geht um eine bedürfnisgerechte Produktentwicklung. Hier stehen oft einfach die Absatz- und

somit die Gewinnchancen im Vordergrund. Zudem können auch rechtliche Probleme auftreten (Eigentumsrechte).

Die Partizipation, d.h. die Beteiligung und Einflussnahme an der Projektentwicklung ist ein wünschenswerter Mitwirkungsprozess. Es geht um eine nachhaltige, partizipative Planungskultur.

Mögliche Beteiligte: künftige Nutzer, Nachbarschaft, Quartiervereine, Interessierte, Interessensvertreter usw.

Stufen eines solchen Prozesses sind: Information, Mitwirkung und Mitbestimmung.

Wohnbaugenossenschaften praktizieren diese Mitbeteiligung schon seit längerer Zeit!

4.8 Ökologisch bauen

Man geht davon aus, dass 45 Prozent des Energiekonsums und 40 Prozent des Materialverbrauchs der Welt für den Bau und Betrieb von Gebäuden verwendet werden. Bauträger tragen also eine grosse Verantwortung: Mit einer sorgfältigen Bauweise können sie dazu beitragen, diesen Verbrauch zu minimieren und Ressourcen und Umwelt zu schonen.

Dabei sind drei Aspekte zu berücksichtigen:

- Energieeffizienz (Energieverbrauch reduzieren)
- Ökologie (Grünes bauen, ökologisch bauen, umweltverträglich)
- Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft)

Eine wichtige Zielgrösse bei der Wahl des angestrebten ökologischen Standards setzt heute auch die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft.

Das von der ETH Zürich entwickelte energiepolitische Modell sieht bis ins Jahr 2050 eine Reduktion des Energiebedarfs von heute 6000 Watt auf 2000 Watt pro Person vor.

Als erste Gemeinde der Schweiz hat die Stadt Zürich in der Volksabstimmung vom 30. November 2008 die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft in ihrer Gemeindeordnung verankert. Darauf aufbauend hat die Stadt zum Beispiel Standards für ihre Bauprojekte erarbeitet und macht den Energieverbrauch der Bauten mit einem Gebäudeenergieausweis (Geak) transparent.

Bereits haben auch einige Baugenossenschaften erste Wohnsiedlungen¹² erstellt, die den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen oder planen solche.

Die Machbarkeit der 2000-Watt-Gesellschaft wird von gewissen Fachleuten mit Hinweis auf Graue Energie in importierten Waren sowie auf Rebound-Effekte in Frage gestellt.

4.9 25 Grundregeln der Baubiologie¹³

Baustoffe & Schallschutz

- 1) Baustoffe natürlich und unverfälscht
- 2) Geruchsneutral oder angenehmer Geruch ohne Abgabe von Giftstoffen
- 3) Verwendung von Baustoffen mit geringer Radioaktivität
- 4) Orientierung des Schall- und Vibrationsschutzes am Menschen

Wohnklima

- 5) Natürliche Regulierung der Raumlufffeuchte unter Verwendung feuchtausgleichender Materialien
- 6) Geringe und rasch abklingende Neubaufeuchte
- 7) Ausgewogenes Mass von Wärmedämmung und Wärmespeicherung
- 8) Optimale Oberflächen- und Raumlufftemperaturen
- 9) Gute Luftqualität durch natürlichen Luftwechsel
- 10) Strahlungswärme zur Beheizung
- 11) Das natürliche Strahlungsumfeld wenig verändernd
- 12) ohne Ausbreitung elektromagnetischer Felder und Funkwellen
- 13) Weitgehende Reduzierung von Pilzen, Bakterien, Staub und Allergene

Umwelt, Energie und Wasser

- 14) Minimierung des Energieverbrauchs unter weitgehender Nutzung regenerativer Energiequellen
- 15) Baustoffe bevorzugt aus der Region, den Raubbau an knappen und risikoreichen Rohstoffen nicht fördernd
- 16) Zu keinen Umweltproblemen führend
- 17) Bestmögliche Trinkwasserqualität

¹² Die Baugenossenschaft Zurlinden legt Wert darauf, bei Neubauprojekten hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung im Wohnungsbau ein Zeichen zu setzen. Sie orientiert sich dabei an dem Ziel «2000-Watt-Gesellschaft». (Gemäss Website)

¹³ Gemäss dem Institut für Baubiologie + Nachhaltigkeit IBN, 83022 Rosenheim, Deutschland

Raumgestaltung

- 18) Berücksichtigung harmonikaler Masse, Proportionen und Formen
- 19) Naturgemässe Licht-, Beleuchtungs- und Farbverhältnisse
- 20) Anwendung physiologischer und ergonomischer Erkenntnisse zur Raumgestaltung und Einrichtung

Bauplatz

- 21) Bauplatz ohne natürliche und künstliche Störungen
- 22) Wohnhäuser abseits von Emissions- und Lärmquellen
- 23) Dezentralisierte, lockere Bauweise in durchgrüneten Siedlungen
- 24) Wohnung und Siedlung individuell, naturverbunden, menschenwürdig und familiengerecht
- 25) Keine sozialen Folgelasten verursachend

Im Übrigen gibt es auch einige Kritiker an den Minergie-Labels (Minerige-P, Minergie-Eco, Minergie-A oder Minergie-A-Eco), z.B. wegen dem Wohnklima (vgl. oben).

Was die Energieeffizienz anbelangt, so engagieren sich die Wohnbaugenossenschaften offensichtlich sehr.

Was die anderen baubiologischen Themen betrifft (siehe obige Liste), ist von aussen nicht überprüfbar.

Auch die neuen Disziplinen wie Architekturpsychologie oder -soziologie sind den Genossenschaften eher fremd.

4.10 Anwendung der GWÖ-Bilanzierung

Die Tabelle auf der nächsten Seite ist teilweise eher etwas willkürlich, ein Versuch, von aussen her die Wohnbaugenossenschaften nach ethischen bzw. GWÖ-Kriterien zu untersuchen.

Grundsätzlich müsste jede Genossenschaft einzeln auf die GWÖ-Bilanz hin auditert werden.

Es geht also eher um eine pauschale Betrachtung. Auch konnten nicht alle 17 Kriterien verständlicherweise analysiert werden. Gewisse Kriterien sind wiederum eindeutig und können absoluter Sicherheit positiv bewertet werden. Vor allem, was die Innovation angeht, sind die Wohnbaugenossenschaften meilenweit den klassischen Promotoren (GU, TU etc.) voraus, da sie den demographischen, ökologischen und gesellschaftlichen Veränderungen und Bedürfnissen mehr Rechnung tragen.

Nr.	Analysefeld	--	-	-/+	+	++	Bemerkungen
A1	Ethisches Beschaffungsmanagement						Vergabep Praxis, Submission <i>Nicht ersichtlich</i>
B1	Ethisches Finanzmanagement		☹				Finanzierung der Projekte
C1	Arbeitsplatzqualität und Gleichstellung					☺	Geschäftsführung, Angestellte, Hauswart, usw.
C2	Gerechte Verteilung der Erwerbsarbeit						<i>Nicht ersichtlich</i>
C3	Förderung ökologisches Verhaltens						Aktive Förderung eines nachhaltigen Lebensstils <i>Nicht ersichtlich</i>
C4	Gerechte Verteilung des Einkommens						Geringe innerbetriebliche Einkommensspreizung, z.B. 1 : 12; <i>Nicht ersichtlich</i>
C5	Innerbetriebliche Demokratie und Transparenz					☺	Vermutlich - <i>Nicht ersichtlich</i>
D1	Ethische Kundenbeziehungen, Mitbestimmung					☺	Mieter, gemeinsame Projektentwicklung
D2	Solidarität mit Mitunternehmern / Kooperation						<i>Nicht ersichtlich</i>
D3	Ökologische Gestaltung der Produkte und DL				☺		Ökologische Bauweise
D4	Soziale Gestaltung der Produkte und DL						<i>Nicht ersichtlich</i>
D5	Erhöhung der sozialen und ökologischen Branchenstandards					☺	Vorbildfunktion, Entwicklung von Standards, Lobbying
E1	Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte					☺	Günstiger Wohnraum sicherstellen
E2	Beitrag zum Gemeinwesen					☺	Wohnen ist ein Grundbedürfnis!
E3	Reduktion ökologischer Auswirkungen					☺	Ressourcen, Energie, Klima, Emissionen etc.
E4	Minimierung der Gewinnausschüttung an Externe					☺	Genossenschaft
E5	Gesellschaftliche Transparenz und Mitbestimmung				☺		<i>Nicht ersichtlich</i> , vermutlich schon

Tabelle Nr. 2: Analyse nach den 17 Kriterien

In der Praxis wird jedes Analysefeld systematisch mit Punkten bewertet.

V. Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Wohnbaugenossenschaften die meisten ethischen Werte erfüllen und sich sehr stark von den anderen Immobilien-Akteuren abheben.

VI. Epilog

Ich bin mir sehr wohl bewusst, dass ich den vorgegebenen Umfang von zehn Seiten mit meiner Arbeit bei weitem gesprengt habe. Ich erstellte jedoch die Arbeit primär für mich, sei es als

- politisch engagierter Bürger
- in der Rolle als Präsident vom Verein «Integrale Architektur und Lebensraum-entwicklung»

sowie

- an ethischen Fragen sehr interessierter Mensch

Zudem bin ich an der Gemeinwohl-Ökonomie-Bilanzierung äusserst interessiert.

Andererseits konnte ich den Umfang nicht reduzieren, da ich den Raum brauchte, um den Sachverhalt so darzustellen, wie ich es wollte, damit es für mich stimmig ist.

Im Übrigen schreibe ich einfach gerne...

Mir persönlich gab die Arbeit noch mehr Identifikationsmöglichkeiten und Sympathie den Wohnbaugenossenschaften gegenüber, zeigte mir noch mehr, welche wichtige gesellschaftliche Rolle sie erfüllen.

Ich werde mich vermehrt im genossenschaftlichen Kontext engagieren.

Zu guter Letzt hoffe ich natürlich, dass ich der Leserschaft doch einige Impulse geben konnte.

Bibliographie

De Bernardi, Jörg; Huppenbauer, Markus: Kompetenz Ethik - für Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Ein Tool für Argumentation und Entscheidungsfindung. Versus Verlag AG, Zürich, 2003

Ducommun, Gil: Nach dem Kapitalismus: Wirtschaftsordnung einer integralen Gesellschaft. Verlag Via Nova, Petersberg, 2005

Felber, Christian: Gemeinwohl-Ökonomie: Eine demokratische Alternative wächst. Deuticke im Paul Zsolnay Verlag, Wien, 2012

Felber, Christian: 50 Vorschläge für eine gerechtere Welt: Gegen Konzernmacht und Kapitalismus. Deuticke im Paul Zsolnay Verlag, Wien, 2006

Fischer, Johannes; Gruden, Stefan; Imhof, Esther; Strub, Jean-Daniel: Grundkurs Ethik - Grundbegriffe philosophischer und theologischer Ethik. W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, 2008

Gröbly, Thomas; Ruh, Hans: Die Zukunft ist ethisch - oder gar nicht: Wege zu einer gelingenden Gesellschaft. Waldgut Verlag, Frauenfeld, 2008

Kaiser, Werner: Integrale Politik: Neue Politik für eine neue Zeit. Books on Demand GmbH, Norderstedt, 2011

Kessler, Stefan: Feng Shui für Immobilien-Profi: Marketingstrategien von morgen. Orell Füssli Verlag, Zürich, 2008

Kessler, Stefan: Europäisches Feng Shui für eine neue Wohnkultur: zwischen Tiger und Drachen grast die Kuh. Orell Füssli Verlag, Zürich, 2007

Linss, Vera: Die wichtigsten Wirtschaftsdenker. Marix Verlag GmbH, Wiesbaden, 2007

McIntosh, Steve: Integrales Bewusstsein und die Zukunft der Evolution: Wie die Integrale Weltsicht Politik, Kultur und Spiritualität transformiert. Phänomen-Verlag, Hamburg, 2009

Paech, Niko: Befreiung vom Überfluss: Auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie. Oekom Verlag, München, 2013

Panza, Chris; Potthast, Adam: Ethik für Dummies. Wiley-Vch Verlag GmbH & Co. KGaA, Weinheim, 2011

Pfluger, Christoph: Das nächste Geld: Die zehn Fallgruben des Geldsystems und wie wir sie überwinden. Edition Zeitpunkt, Solothurn, 2015

Senf, Bernd: Der Tanz um den Gewinn: Von der Besinnungslosigkeit zur Besinnung der Ökonomie. Metropolis-Verlag, Marburg, 2014

Senf, Bernd: Die blinden Flecken der Ökonomie: Wirtschaftstheorien in der Krise. Metropolis-Verlag, Marburg, 2014

Smith, Adam: Der Wohlstand der Nationen (1789). Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 1996

Ulrich, Peter: Korrektive, funktionale oder grundlagenkritische Wirtschaftsethik? Leitideen zu einer ethikbewussten Ökonomie. Institut für Wirtschaftsethik, Beiträge und berichte Nr. 38, St. Gallen, 1995

Ulrich, Peter: Unternehmensethik und "Gewinnprinzip". Versuch der Klärung eines unerledigten wirtschaftsethischen Grundproblems. Institut für Wirtschaftsethik, Beiträge und berichte Nr. 70, St. Gallen, 1996

Wiesmann, Matthias: Solidarwirtschaft: Verantwortung als ökonomisches Prinzip. Futurum Verlag, Basel, 2014

Wilber, Ken: Ganzheitlich handeln: Eine integrale Vision für Wirtschaft, Politik, Wissenschaft und Spiritualität. Arbor Verlag, 2001

Wilber, Ken: Eros, Kosmos, Logos: Eine Jahrtausend-Vision. Fischer Taschenbuch Verlag, Frankfurt a.M., 2006

Wilber, Ken: Das Wahre, Schöne, Gute: Geist und Kultur im 3. Jahrtausend. Fischer Taschenbuch Verlag, Frankfurt a.M., 2011

Wilber, Ken: Boomeritis: Ein Roman, der dich befreit. Phänomen-Verlag, Hamburg, 2008

Wilber, Ken: Integrale Spiritualität: Spirituelle Intelligenz rettet die Welt. Kösel-Verlag, München, 2008

Positionspapiere der «Integrale Politik Schweiz» - www.integrale-politik.ch

Kursunterlagen zum Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern», 2015/2016

Kursunterlagen zum Seminar «Ethische Kompetenz. Einführung in ethisches Denken», Dr. Gerhard Ruff. Lassalle-Haus, Bad Schönbrunn, April 2010

Websites:

www.Wikipedia.org
www.youtube.com
www.arte.tv/magazine/philosophie/de
www.ecogood.org (Gemeinwohl-Ökonomie)
www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch
www.wbg-schweiz.ch
www.wbg-zh.ch

Bildnachweis:

Titelblatt: Foto «Kalkbreite» von Stefan Kessler

Abb. 1, Seite 2: Cree-Lager, Quelle Wikipedia

Abb. 2, Seite 8: Aristoteles, Quelle Frankfurter Allgemeine, Artikel «Die Antike plädiert für eine Ethik des Masses» von Hartmut Leppin, 2.6.2011

Abb. 3; Seite 8: Immanuel Kant, Quelle Wikipedia (Geschichte der Ethik)

Anhang

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.

Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich – gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 – nach den Grundsätzen dieser Charta:

- Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.** Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.
- Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder.** Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.
- Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.** Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
- Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.** Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.
- Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.** Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsgremien engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.
- Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.** Sie achten insbesondere auf: Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen. Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
- Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

Stand: 1. Januar 2013



Schweizerische Eigengesellschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eigengesellschaft, Département für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützig in Wohnbauträger
confédération d'habitation suisse
Realtà dei mutui d'average d'utilità pubblica
cooperatives d'habitation suisse
Iniziativa dei comitati di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Schweizerischen
Instituten der Eigenheimbesitzer