

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 90 (1995)

Heft: 2

Artikel: Der Gemeinschaft verpflichtet : werden Wohnbaugenossenschaften wieder aktuell?

Autor: Badilatti, Marco

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175681>

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: 01.04.2025

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



Genossenschaftliche Reiheneinfamilienhäuser Bernoullis beim Hardturm in Zürich. (Bild Stähli)
 Maisons mitoyennes de la coopérative d'habitation de Bernouilli, près du Hardturm de Zurich (photo Stähli).

Werden Wohnbaugenossenschaften wieder aktuell?

Der Gemeinschaft verpflichtet

Von Marco Badilatti, Publizist, Zumikon

Wenn preisgünstiger Wohnraum knapp wird oder sich das wirtschaftliche Umfeld verschlechtert, besinnt sich die Öffentlichkeit vermehrt auf sozialere Wohnbauformen. Die im 19. Jahrhundert aufgekommene Idee der Genossenschaften ist eine davon. Nach verschiedenen Höhen und Tiefen scheint sie wieder an Bedeutung zu gewinnen. Soll sie sich jedoch in Zukunft behaupten, müssen verschiedene Rahmenbedingungen verbessert werden. Der folgende Beitrag zeigt die Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften und ihre Perspektiven auf.

Die Arbeitersiedlungen gehen in Europa zurück auf England und waren eine Folge der rasch um sich greifenden Industrialisierung. Nahe bei den überall aus dem Boden schießenden Fabriken wurden für die Arbeiter einfache Reihenhäuser ohne Garten und besonderen Komfort aufgestellt. Von hier aus verbreitete sich dieser meist monoton wirkende Siedlungstyp über den ganzen Kontinent. Als Vorbild setzte sich besonders ein in Frankreich entwickeltes Arbeiterhaus durch: ein doppelstöckiger Vierfamilienbau mit kreuzförmigem Grundriss und je einer Küche, Wohnstube und zwei Schlafzimmern. An-

dernorts – so im Ruhrgebiet – pferchte man die Arbeiterfamilien zunächst in Massenerkündfte, später in kleinere «Kolonien», die Vorläufer der Gartenstadt, wo die Bewohner auch ein kleines Stückchen Land zur Selbstbewirtschaftung erhalten sollten.

Genossenschaftliche Grundsätze

Als Trägerschaft solcher Siedlungen wurde 1844 in Rochdale bei Manchester die Idee der Genossenschaft geboren, die dafür folgende Grundsätze aufstellte:

- offene Mitgliedschaft für jeden;

- politische und konfessionelle Neutralität der Genossenschaft;
- demokratische Verwaltung, bei der jedes Mitglied eine Stimme haben sollte;
- Rückvergütung im Verhältnis zu den Einkäufen, was bedeutet, dass die Genossenschaft keine Gewinne macht, der Genossenschafter den Nettopreis bezahlt und die Mietzinse nach den Selbstkosten gestaltet werden;
- beschränkte Verzinsung des Kapitals;
- Barzahlung des Mietzinses auf einen festgesetzten Zeitpunkt;
- Förderung der genossen-

schaftlichen Fortbildung mittels Vorträgen, Publikationen, Versammlungen.

Das beschränkte Kündigungsrecht, wie es oft mit den Wohnbaugenossenschaften verbunden wird, fand sich in diesen ersten Grundsätzen nicht. Auch hatte das Wort «Genossenschaft» in der Pionierzeit eine über die rechtliche Form hinausgehende Bedeutung, meinte auch Gemeinschaft im Sinne von kollektivem Versicherungsabschluss und Brennstoffeinkauf oder gemeinsam eingerichteten Versammlungslokalen, Schulen und Kindergärten, wurde jedoch oft mit kommunistischem Gedankengut verbunden und war daher in bürgerlichen Kreisen anrüchig. Eines der Hauptziele der Wohnbaugenossenschaften war es, Arbeiterfamilien die Möglichkeit zu verschaffen, zu einem eigenen Einfamilienhaus mit einem Garten für die Selbstversorgung zu kommen und ihnen eine Alternative zu den meist ungesunden und

trostlosen Mietblöcken in den Industriezentren zu bieten.

Entwicklung in der Schweiz

In der Schweiz tauchten die ersten Wohnbaugenossenschaften in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf, setzten sich aber vorerst nur zögernd durch. Erst als der Bund sich angesichts der sich verschärfenden Wohnungsnot anschickte, nach dem 1. Weltkrieg den Wohnungsbau in den Städten zu unterstützen, verbesserten sich die Bedingungen für die Genossenschaften – zumal diese Subventionen gekoppelt waren mit Kantons- und Gemeindebeiträgen.

1919 wurde der «Schweizerische Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» (später umbenannt in «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform») gegründet. Er lancierte die Aktion «Musterhaus», bei der auf genossenschaftlicher Basis preisgünstige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit Gärten für minderbemittelte Menschen gebaut werden sollten. Deren Konzepte wurden allerdings später durch städtische Sachzwänge (beschränkter Boden) gebremst, so dass die Wohnbaugenossenschaften immer mehr auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser erstellen mussten. Der Wohnungsüberschuss brachte dann den genossenschaftlichen Bau in den dreissiger Jahren praktisch zum Stillstand. Er blühte erst wieder ab 1942 auf, als sich eine neuerliche Wohnungsnot breitmachte und der Bund A-fonds-perdu-Beiträge freistellte, um dieser zu begegnen. Ab Anfang der fünfziger Jahre haben die Wohnbaugenossenschaften in der Form von anonymen Kapitalgesellschaften und institutionellen Anlegern Konkurrenz erhalten und an Bedeutung eingebüsst. Hatte der genossenschaftliche Wohnungsbau während sei-

ner Glanzzeiten noch nahezu die Hälfte der gesamten Wohnungsproduktion betragen, schrumpfte er in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern auf rund 10 Prozent zusammen. 1990 machte der genossenschaftliche Anteil am Gesamtwohnungsbestand in der Schweiz 4,6 Prozent aus.

Drei Hauptformen

Wie sieht die Rechtslage der Genossenschaften aus?

Heute umschreibt das schweizerische Obligationenrecht in Art. 828 ff die Genossenschaft eine «als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt. Genossenschaften mit einem zum voraus festgesetzten Grundkapital sind unzulässig». Um eine Genossenschaft zu gründen, bedarf es mindestens sieben Mitgliedern und Statuten, zudem muss sie im Handelsregister eingetragen werden. Nach Art. 855 OR besitzt jeder Genossenschafter eine Stimme, unabhängig von der Anzahl erworbener Anteilscheine. Mit seinem Anteilschein trägt jeder Genossenschafter zum Grundkapital der Genossenschaft bei. Dieses wird ergänzt durch das Fremdkapital, das in Form von Darlehen von der öffentlichen Hand oder von Banken aufgenommen wird. Genossenschaftlicher Wohnungsbau zeichnet sich überdies meistens durch eine einheitliche architektonische Gestaltung einer Siedlung und durch gemeinschaftliche Anlagen aus. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse handelt es sich um eine Mischform von Miete und Eigentum. Allerdings gilt es, bei diesen Selbsthilfeorganisationen drei verschiedene Genossenschaftsarten zu unterscheiden:

1. *Miet-Wohnbaugenossenschaften:* Deren Häuser sind unverkäuflich, die Genossenschafter sind Miteigentümer der Häuser und Anlagen und zugleich Mieter ihrer Wohnungen.
2. *Eigentums-Wohnbaugenossenschaften:* Ihre Häuser gehen nach dem Bau ins Eigentum der Bewohner über, während die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Gemeineigentum bleiben.
3. *Unternehmer- oder Verwaltungsgenossenschaften:* Sie beschränken sich auf den Bau der Wohnungen, wobei die Genossenschaftsmitglieder meist nicht in diesen Wohnungen leben und ihre Mieter gewöhnliche Mieter ohne Mitbestimmungs- und Miteigentumsrechte sind.

Neben diesen Genossenschaftsarten finden sich freilich auch verschiedene Mischformen und andere Arten gemeinnützigen Bauens und Wohnens, wenn wir beispielsweise an Stiftungen, Pensionskassen oder an kantonale und gemeindeeigene Liegenschaften denken.

Wie hilft der Staat?

Heute gibt es weder auf Bundes- noch auf Kantonsstufe Gesetze, die besonders auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau zugeschnitten wären, obgleich die Wohnbaugenossenschaften sich für eine Unterstützung durch die öffentliche Hand besonders gut eignen. Immerhin ermöglicht es das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes vom 1. Januar 1975 gemeinnützigen Bauträgern, bis 95 Prozent der Anlagekosten zinsgünstige Hypothekendarlehen zu erhalten und mit 5 Prozent eigenen Mitteln auszukommen. Bedingung ist jedoch, dass die Wohnungen zu Selbstkosten vermietet werden und keinen Gewinn abwerfen. Der Bund kann aber auch Beiträge leisten, um die Erneuerung von älteren

Mietwohnungen zu verbilligen, so durch rückzahlbare Vorschüsse (Grundverbilligung) oder durch A-fonds-perdu-Beiträge (Zusatzverbilligung). Zusätzliche Anforderungen an Zimmergrößen, Wärme- und Schallschutz usw. sowie die nur beschränkt verfügbaren Mittel, machen indessen diese Bundeshilfe nur bedingt wirksam.

Umgekehrt unterstützt der Bund die Genossenschaftsverbände indirekt durch seine Beratungstätigkeit. Zudem führen die Verbände teilweise eigene Solidaritätsfonds, aus denen Wohnbaugenossenschaften zinsgünstige Darlehen zur Restfinanzierung ihrer Bauvorhaben erhalten können.

Auch die Kantone kennen gesetzliche Rahmenbedingungen, um den Wohnungsbau und das Wohneigentum zu fördern, auf die jedoch hier nicht einzeln eingegangen werden kann. Besondere Reglemente, welche die Baugegenossenschaften mehr oder weniger stark unterstützen oder sie gegenüber dem privaten Wohnungsbau zumindest bevorzugt behandeln, ihnen aber ebenso bestimmte Pflichten hinsichtlich Rechnungsführung, Amortisationen, Rückstellungen, Erneuerungen, Bodenpreis- und Mietzinsberechnung usw. auferlegen, gibt es schliesslich in den Gemeinden. Einzelne Rahmenbedingungen gelten seit Jahrzehnten, andere haben sich stark verändert. Insgesamt haben jedoch die Anreize zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in der jüngeren Vergangenheit eher ab- als zugenommen. Deshalb, aber auch wegen gewandelter Bewohnerbedürfnisse und Marktverhältnisse, der Wohnbauförderungspolitik des Bundes und einer allzu lange gepflegten Selbstgenügsamkeit der alten Wohngenossenschaften selbst, haben heute manche von ihnen zusehends mit Problemen zu kämpfen, Problemen baulicher und organisatorischer

En Europe, l'Angleterre en pleine industrialisation a été la première à créer des logements simples pour les ouvriers. Ce type d'habitat, le plus souvent monotone, mais salubre, s'est ensuite généralisé dans l'ensemble du continent. La coopérative créée à Rochedale, près de Manchester, en 1844, obéissait aux principes suivants: la société était accessible à tous, sans distinction politique ou confessionnelle; elle était administrée démocratiquement, sans but lucratif, les taux d'intérêts sur le capital étant limités; les loyers étaient versés à une date fixée à l'avance et la société faisait un travail d'information sur les possibilités ainsi offertes. Par «coopérative», on entendait à cette époque beaucoup plus que la simple définition juridique de ce type d'association. Il s'agissait surtout de donner aux familles de travailleurs la possibilité d'habiter dans une petite maison dotée d'un jardin permettant de leur assurer une certaine autonomie.

En Suisse, les premières coopératives apparues vers 1850 visaient à améliorer les logements des ouvriers. Les autorités restèrent longtemps hésitantes. Après la Première Guerre mondiale, la Confédération commença à encourager la construction de logements dans les villes, ce qui permit de développer les coopératives. L'actuelle Union suisse pour l'amélioration du logement fut créée, sous un autre nom à l'époque, en 1919. Elle lança une campagne de construction de petites maisons mitoyennes ou individuelles avec jardin, puis, lorsque les prix fonciers augmentèrent, de petits immeubles. De 1930 à 1942, les coopératives connurent un creux formidable en raison d'une pléthore de logements. Elles reprirent une activité importante jusqu'en 1950, puis elles commencèrent à subir la concurrence de nouvelles formes de sociétés anonymes ainsi que des investisseurs institution-

Renaissance des coopératives d'habitation?

Pour la communauté

Par Marco Badilatti, journaliste, Zumikon (résumé)

Lorsque les logements bon marché se font rares ou que la conjoncture économique se détériore, le public se tourne vers un type d'habitat plus social. C'est ainsi qu'est née au XIXe siècle l'idée des coopératives qui semble, après bien des hauts et des bas, reprendre vigueur. Si elle devait réellement s'affirmer, il serait impératif d'améliorer certaines des dispositions la régissant. Voici un aperçu du développement des coopératives d'habitation et des perspectives d'avenir de ces associations.

nels. Du temps de leur splendeur, 50% des logements construits étaient des coopératives. En 1990, les coopératives d'habitation représentaient 4,6% du parc immobilier suisse. Selon les art. 828 ss du Code des obligations, la «société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres. La constitution de sociétés coopératives à capital déterminé d'avance est prohibée.» Tous les associés ont les mêmes droits et les mêmes obligations et participent, par l'ac-

quisition de parts sociales, à la gestion du capital. Les coopératives d'habitation ont souvent une conception architecturale uniforme et comprennent des installations communautaires. Il existe trois grands types de coopératives: les coopératives d'habitation, les coopératives de propriétaires et les coopératives d'entreprises et de gestion. On rencontre également d'autres formes mixtes, notamment les fondations, les caisses de pension et les associations immobilières cantonales et communales.

A l'heure actuelle, aucune loi cantonale ou fédérale ne régit la construction de logements en société coopérative. Cependant, la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la

construction et l'accèsion à la propriété de logements prévoit des mesures spéciales destinées à abaisser les loyers des logements d'utilité publique. La Confédération peut faciliter l'octroi de prêts avantageux si les loyers ne dépassent pas la couverture des charges. Afin d'assurer la rénovation de logements, elle peut également accorder des subventions sous forme d'avances remboursables ou sous forme d'avances à fonds perdu sur les intérêts du capital. L'aide fédérale est assortie de conditions supplémentaires sur la grandeur des pièces ou l'isolation thermique et acoustique qui relativisent son efficacité. Cependant, la Confédération accorde une aide indirecte aux coopératives en leur assurant un service-conseil. Les cantons disposent de règlements et de lois encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements. Les communes peuvent également aider les coopératives d'habitation par des dispositions adéquates.

Beaucoup de normes régissant les coopératives d'habitation sont soit très anciennes, soit entièrement nouvelles. Les besoins des habitants, de même que le marché immobilier, ont profondément changé. On constate que les coopératives sont confrontées, elles aussi, à des difficultés tant en matière de construction que d'organisation. Pourtant, cette forme de construction de logements devrait susciter à nouveau un grand regain d'intérêt face à la crise et à la précarité des revenus que nous connaissons depuis le début des années nonante. Une réforme du régime de l'aide à la construction de logements d'utilité publique s'impose. L'ouvrage publié en 1993 par Bruno Käufeler, de l'Université de Berne, propose de nombreuses améliorations qui pourraient être apportées au niveau de nos institutions fédérales, cantonales et communales, ainsi qu'un guide à l'usage des coopératives d'habitation.



Le jardin permettant une certaine autonomie: un des symboles des premières coopératives d'habitation (photo Stähli).

Der Garten für die Selbstversorgung – eines der «Wahrzeichen» früher Wohnbaugenossenschafts-Siedlungen. (Bild Stähli)

struktureller Natur, die nach Neuerungen rufen.

Anpassungen zwingend

Der Mangel an günstigen Wohnungen, Rezession, Arbeitslosigkeit und vermehrte soziale Not lassen indessen seit Anfang der neunziger Jahre mit gutem Grund voraussagen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau in nächster Zeit wieder an Bedeutung gewinnen dürfte. In einer 1993 von Bruno Käufeler an der Universität Bern verfassten Arbeit werden zuhanden verschiedener Instanzen Empfehlungen formuliert, welche es zu bedenken gilt, sollen die Wohnbaugenossenschaften den neuen Herausforderungen gerecht werden und weiterhin bestehen können. Dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden wird unter anderem empfohlen, den gemeinnützigen Wohnungsbau generell zu unterstützen und die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür zu verbessern, so etwa durch entsprechende Anpassungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, die Herausgabe von Anleihen, vereinfachte Baubewilligungsverfahren und die Abgabe von preisgünstigem Boden im Baurechtsvertrag. Den regionalen Dachverbänden wird unter anderem geraten, sich zugunsten der ihnen angeschlossenen Genossenschaften aktiv in den Liegenschaftenerwerb und in grössere Sanierungsarbeiten einzuschalten und koordinierend zu wirken. Eine lange Liste von Empfehlungen richtet der Autor schliesslich an die Adresse der Wohnbaugenossenschaften selbst. Sie umfassen Vorschläge zu einer effizienteren Organisation und Rechtsstruktur der Genossenschaften, ferner wie sie Neubauten planen und Altliegenschaften heutigen Bedürfnissen gemäss sanieren, welche Finanz- und Mietzinspolitik sie verfolgen und was sie bei der Neuaufnahme von Genossenschaftlern beachten sollen.

Alte und neue Ansätze in Riehen

Genossenschaftsbau heute

Von Marie-Luise Blatter, Redaktorin, Basel

Riehen, wo einst die reichen Basler ihre Landsitze hatten, gilt bis heute als «Mehrbeseren»-Gemeinde und Villenvorort. Dass 14 Prozent der Riehener Wohnungen Genossenschaften gehören, 4 Prozent mehr als in Basel, ist dagegen kaum im Bewusstsein. Die ersten Genossenschaftssiedlungen in Riehen sind in den zwanziger, die meisten jedoch in den vierziger und fünfziger und einige wenige in den siebziger und neunziger Jahren entstanden. Im folgenden Beitrag beschränken wir uns auf die letzteren.

Der Erste Weltkrieg und das Aufbegehren der Arbeiterschaft gegen Ungerechtigkeit und Not, in der Schweiz im Generalstreik von 1918, brachten auch hierzulande eine sozialere Politik in Gang. Dank der erstarkten Arbeiterbewegung und Sozialdemokratie wurde wie in Deutschland und Österreich der Wohnungsbau für die unteren Schichten gefördert, dies nach dem Vorbild der aus England stammenden Gartenstadt-Idee. In Riehen entstand die erste Siedlung einer Genossenschaft im Süden des Dorfkerns. Dort zwischen Äusserer Baselstrasse und Riehener Hörnli entwickelte sich fortan das Zentrum der Genossenschaftssiedlungen; ein zweites, kleineres Zentrum wurde nördlich des Dorfkerns beidseits der Lörcherstrasse erstellt.

Ungelöste Probleme

Nach heutigen Massstäben kleine Wohnzimmer, wenig Differenzierung der Wohnungsgrössen, Unterbelegung und «Überalterung» sind typisch für viele dieser und anderswo zwischen den zwanziger und fünfziger Jahren gebauten Genossenschaftssiedlungen. Über die Hälfte der Genossenschaftswohnun-

gen in der Nordwestschweiz besteht aus 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, die heute weniger gefragt sind. Denn als Familienwohnungen sind sie meist zu klein und als Alterswohnungen zu gross. Auch zur Überalterung gibt es Zahlen: 27 Prozent durchschnittlicher Betagtenanteil in den Genossenschaftswohnungen, 30 bis 40 Prozent gar in Einzelfällen, während dieser Anteil sonst in Basel-Stadt 20 Prozent, in Baselland 13 Prozent ausmacht. Ein anderes Problem der alten Genossenschaften ist der oft unzureichend ausgestattete Erneuerungsfonds. Nach einer Umfrage des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz, besitzen 31 Prozent der Mietgenossenschaften keine finanziellen Reserven für bauliche Massnahmen. Laut P. Würmli in «Wohngenossenschaften in der Region Basel» (1994) ist der Nachholbedarf bei Renovationen allerdings geringer, als oft angenommen wurde. Die meisten Genossenschaftssiedlungen werden kontinuierlich und befriedigend unterhalten.

Ungenügende Rückstellungen sind meist die Folge zu tiefer Mieten. Zwar sollten Kostenmieten erhoben werden, aber

was gehört dazu? Nur die laufenden Erneuerungen oder auch Grundrissmodernisierungen und eigene «Stöckli»-Neubauten? Für grössere Massnahmen wären die Mietzinse zu erhöhen, was selbst bei den seltenen Mieterwechseln (durchschnittliche Fluktuation vier Prozent jährlich, gegenüber 15 Prozent bei andern Wohnungen) in der Regel nicht passiert. Während die durchschnittliche Monatsmiete in Basel-Stadt 1990 776 Franken betrug, belief sie sich in den Mietergenossenschaften auf nur 439 Franken, in den neuen Verwaltungsgenossenschaften aber auf 722 Franken. Neue Genossenschaftswohnungen können nicht viel billiger sein als normal errichtete Wohnbauten. Erst mit der Zeit ändert sich das, weil kein Gewinn erwirtschaftet werden muss und weil die Verwaltungskosten meist niedrig sind.

Ein weiteres Problem seit Beginn des genossenschaftlichen Wohnbaus liegt darin, dass die

