

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 13 (1938)
Heft: 7/8

Artikel: Die Wohnungsgenossenschaften in Schweden
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101144>

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: 16.03.2025

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

Die Wohnungsgenossenschaften in Schweden¹

Unter diesem Titel veröffentlichte die »Internationale Rundschau der Arbeit« in ihrem Heft vom Juni 1938 den nachstehend wiedergegebenen Artikel.

Geschichte

Die schwedische Wohnungsgenossenschaftsbewegung ist relativ jung. Eine Anzahl von Wohnungsgenossenschaften bestand zwar bereits vor 1900, doch nahm die Bewegung erst vor etwa zwanzig Jahren einen nennenswerten Aufschwung. Während der letzten Jahre hat sie sich mit Unterstützung der Behörden besonders rasch entwickelt. Im Jahre 1927 bestanden nach amtlichen Zählungen etwa 18 000 genossenschaftliche Wohnungen in Schweden. Im Jahre 1934 war ihre Zahl auf 31 000 gestiegen und machte rund 5 Prozent der Gesamtzahl aller Wohnungen in Städten und stadtähnlichen Gemeinden aus. In Stockholm leben mehr als 10 Prozent der Bevölkerung in genossenschaftlichen Wohnungen.

Im Jahre 1916 wurde die Stockholmer Wohnungsgenossenschaft *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* auf Initiative der Stadt Stockholm gegründet. Es war die erste Vereinigung dieser Art, die sich auf streng genossenschaftlichen Grundlagen aufbaute, und man kann sagen, daß ihre Organisation und ihre Arbeitsmethoden für alle ähnlichen Unternehmen des Landes vorbildlich geworden sind. Die Häuser verbleiben im Eigentum der Genossenschaft. Die Wohnungen werden an die Mitglieder vermietet und können von ihnen ebenso wieder aufgegeben werden wie Mietwohnungen in Privathäusern. Das Eigentum kann also nicht für Spekulationszwecke erworben werden. Die Mieter wählen auch die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Treuhänderrates, und die übrigen stellt das Städtische Grundstückamt.

Der erste Gebäudeblock der Vereinigung wurde im Jahre 1917 errichtet. Gegenwärtig zählt sie 2000 Mitglieder und verwaltet fast 1900 Wohnungen. Nach wie vor beschränkt sie ihr Tätigkeitsfeld auf die Stadt Stockholm und geht nicht darauf aus, es über das ganze Land zu erstrecken.

Eine das ganze Land erfassende Genossenschaftsbewegung entwickelte sich indessen aus der sogenannten Mieterbewegung, deren erste Vereinigungen im Jahre 1917 in Stockholm und Göteborg entstanden sind: es war eine Art Selbsthilfe der Einwohnerschaft gegen die damaligen äußerst unbefriedigenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt. Während des Krieges war ein fühlbarer Wohnungsmangel eingetreten, die Mieten gingen in die Höhe, und viele

Minderbemittelte mußten ihre Wohnungen räumen. Zwar bestand in Schweden ein Mietgesetz, durch das eine übermäßige Steigerung der Mietzinse verhütet werden sollte. Doch erwies es sich nicht in jeder Hinsicht wirksam. Infolgedessen wurden die erwähnten Genossenschaften ins Leben gerufen, um der Willkür der Hauseigentümer ein Ende zu setzen und die Behörden an einer Belebung der Bautätigkeit und an der Schaffung geeigneterer Wohnungstypen zu interessieren.

Im Jahre 1922 schlossen sich die Mietervereinigungen, die sich inzwischen beträchtlich vermehrt hatten, zu einem Landesverband der Mieter (*Hyresgästernas Riksförening*) zusammen. Bald stellte es sich heraus, daß es der Bewegung mit Hilfe der bis dahin geübten Formen der gemeinsamen Aktion nicht möglich sein würde, die angestrebte fühlbare Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu erreichen. Greifbare Ergebnisse waren vielmehr nur zu erwarten, wenn man zum Bau neuer Wohnungen überging. Dies geschah im Jahre 1923, als die Mietersparkasse und -wohnungsgenossenschaft von Stockholm *Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening* — nachstehend als H. S. B. angeführt — gegründet wurde, mit der Aufgabe, gute, gesunde und erschwingliche Mietwohnungen für die Bevölkerung bereitzustellen. Bald entstanden ähnliche Organisationen in Göteborg, Malmö, Västerås und anderen Städten. Im Jahre 1926 wurden alle H. S. B.-Vereinigungen zu einem Landesverband der Mietersparkassen- und -wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen. Dieser umfaßt heute 69 örtliche Vereine mit insgesamt mehr als 17 000 Mitgliedern aus den verschiedensten Gesellschaftsklassen (vorwiegend Handwerker, Arbeiter und Angestellte). Der Verband besitzt Häuser mit etwa 16 900 Wohnungen im Gesamtwerte von 212 000 000 schwedischen Kronen, wovon der Hauptanteil, 130 000 000 Kronen, auf die Stockholmer Genossenschaft entfällt. Dank dieser Ausdehnung kann die Organisation bereits auf dem Wohnungsmarkt ihren Einfluß geltend machen.

Die H. S. B. ist, wie schon erwähnt wurde, aus der Mieterbewegung entstanden, bildet aber eine selbständige Organisation. Doch besteht zwischen den beiden Verbänden eine enge Zusammenarbeit, indem die Mitglieder der H. S. B. ohne weiteres auch Mitglieder des Mieterverbandes werden.

¹ Wichtigste Quellen: »Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening« (Bau- und Spargenossenschaft der Mieter) Stockholm, Hyresgästernas Förlags. A. B. 1937. »Stockholms Kooperativa Bostadsförening« (Wohnungsgenossenschaft von Stockholm). Förvaltningsberättelse för år 1936 (Jahresbericht 1936).

Die Organisation der H. S. B.-Bewegung

Die H. S. B.-Bewegung ist in drei Zweige oder Sektionen gegliedert:

a) Der Landesverband der Mietersparkassen und wohnungsgenossenschaften bildet das Zentralorgan, welches vor allem die Bildung örtlicher H. S. B.-Vereinigungen auf jede Weise zu fördern und die angeschlossenen Vereinigungen in technischen, organisatorischen und juristischen Fragen zu beraten hat. Der Verband unterhält ein eigenes Architektenbüro. Ferner schuf er eine Einkaufsstelle für Baumaterial, ja, gewisse Baumaterialien stellt er selbst her, wodurch die Bautätigkeit der angeschlossenen Genossenschaften verbilligt wird. Ferner gewährt oder vermittelt der Verband den örtlichen Genossenschaften Darlehen und beteiligt sich an der Ueberwachung und Kontrolle ihrer Geschäftsführung. Auch die Leitung der Sparkasse der Bewegung ist ihm übertragen. Gemeinsam mit dem Mieterverband veröffentlicht er eine in 32 000 Exemplaren erscheinende Halbmonatsschrift »Vår Bostad« («Unser Heim»). Der H. S. B.-Verband läuft aus in die örtlichen H. S. B.-Vereinigungen, von denen je eine für jeden Bezirk, auf den er seine Tätigkeit erstreckt hat, gegründet wurde, und untersteht ihrer demokratischen Kontrolle.

b) Die örtlichen H. S. B.-Vereinigungen haben für den Bau der geplanten Wohnungen alle erforderlichen Vorbereitungen zu treffen, — beispielsweise durch Anleihen oder durch eingenommene Spargelder und Gesellschaftsanteile die notwendigen Mittel aufzubringen, Grundstücke zu kaufen und den Bau in die Wege zu leiten. Nach seiner Fertigstellung geht ein Gebäude mit H. S. B.-Wohnungen in die Kontrolle einer Hilfs-genossenschaft über, von denen gewöhnlich eine für jeden Wohnungsblock besteht. Die H. S. B.-Genossenschaft besorgt die Buchführung dieser Hilfs-genossenschaften, bekümmert sich um die Vermietung oder den Verkauf der Wohnungen und kauft Kohlen, Koks usw. ein. Wie bei der Stockholmer Wohnungsgenossenschaft, wird die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Treuhänderrates von den Mietern und der Rest von den Ortsbehörden bestellt.

c) Die angeschlossenen Hilfs-genossenschaften, von denen eine jede eine wirtschaftlich und juristisch unabhängige organisatorische Einheit bildet, sind Eigentümer der Wohnungsblocks, welche von Ausschüssen verwaltet werden, deren Mitglieder aus den Reihen der Mieter der einzelnen Blocks gewählt werden.

Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften sind gewöhnlich Eigentümer der Wohnungen, doch dürfen sie nach den Statuten außer den ihnen als Bewohner zustehenden Vergünstigungen keine weiteren Vorteile hieraus ziehen. Ein Mitglied einer H. S. B.-Genossenschaft darf die Wohnung, die es inne hat, nicht zu

Spekulationszwecken gebrauchen. Im Falle seines Auszuges übernimmt die örtliche Genossenschaft die Wohnung und bemüht sich um einen neuen Käufer oder Mieter.

Der von der H. S. B.-Bewegung gewählte Organisationstyp ermöglicht es, den einzelnen Vereinigungen finanzielle und technische Hilfe zu gewähren. Außerdem schafft er die Voraussetzung für den Einkauf von Baumaterialien und Ausstattungsbedarf im großen und erleichtert die Verwaltung, beispielsweise hinsichtlich der Buchprüfung. Die Summe, welche jeder Mieter bar zu erledigen hat, ist übrig ziemlich niedrig. Gleichzeitig verwirklicht die Organisation bei den Genossenschaften eine weitgehende Selbstverwaltung und weckt damit bei den Mietereigentümern ein gesundes Verantwortungsbewußtsein.

Die Wohnung

Die H. S. B. baut vier Wohnungstypen:

Typ A. Zum Typ A gehört die Mehrzahl der H. S. B.-Wohnungsblocks. Die Mitglieder haben etwa 10 Prozent des Wertes des Mietshauses zu erlegen.

Typ B. Die Einlage beträgt nur etwa 5 Prozent des Hauswertes. Der Verkauf und die Vermietung von Wohnungen in diesen Gebäuden sind an bestimmte behördliche Regelungen gebunden.

Typ C. Zum Typ C gehören vor allem sogenannte gemeinnützige Anstalten. Die Wohnungen sind für Mieter bestimmt, welche überhaupt keine Einlage zahlen. Auch für die Gebäude haben die Behörden bestimmte Regelungen über die Vermietung von Wohnungen erlassen.

Typ D. Die Gebäude des Typs D werden von den H. S. B.-Genossenschaften gemeinsam mit verschiedenen städtischen Behörden errichtet. Der Staat gewährt Zuschüsse. Die Wohnungen dieses Typs sind für minderbemittelte kinderreiche Familien bestimmt. Der Staat gewährt auch Zuschüsse in Höhe von 30 bis 50 Prozent des Mietzinses. Nach Verwirklichung des Programms sollen die Mietzuschüsse jährlich 5 bis 6 Millionen Kronen ausmachen².

Die Wohnungen, welche in der Regel aus einer Küche und einem oder zwei Zimmern bestehen, sind ausnahmslos praktisch und modern eingerichtet und unter anderm mit Zentralheizung, Heiß- und Kaltwasserleitung, Kühlschränken und Badezimmern ausgestattet. In jedem Haus befinden sich eine mechanische Waschküche, besonders isolierte Räume für das

² Das Programm staatlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Städten und anderen namhaften Wohnzentren sieht in erster Linie die Gewährung von Zuschüssen für die Beschaffung von Wohnungen für 20 000 kinderreiche Familien vor. Bisher wurden 2850 Wohnungen dieser Art errichtet und hiervon 1800 von der H. S. B.

Klopfen von Teppichen, und Rohrleitungen für die Haushalts- und Küchenabfälle. Die Höfe der H. S. B.-Häuser sind als Gärten mit Kinderspielplätzen angelegt. Die neuesten Bauten sind auch mit Dachgärten und Planschbecken für Kinder versehen.

Finanzierung

Die für Neubauten erforderlichen Kapitalien werden auf verschiedene Weise aufgebracht. Kurzfristige Baudarlehen bis zu etwa 60 Prozent des taxierten Wertes der Liegenschaft werden bei Banken, Versicherungsgesellschaften, Hypothekenanstalten usw. aufgenommen. Die Mitglieder haben in der Regel 10 Prozent des Gebäudewertes beizusteuern. Außerdem muß jedes Mitglied einen Gesellschaftsanteil von 50 schwedischen Kronen erwerben. Der Rest der Baukosten wird durch Darlehen des Verbandes an die örtlichen H. S. B.-Vereinigungen gedeckt.

Auch das Kapital des Verbandes wird aus verschiedenen Quellen aufgebracht. Der Verband gibt »H. S. B.-Bauobligationen« zum Nennbetrage von 50, 100, 500 und 1000 schwedischen Kronen aus, die binnen zehn Jahren einzulösen sind.

Bisher wurden auf diese Weise 2 500 000 schwedische Kronen aufgebracht. Ferner wurden die Guthaben der Mitglieder in der Sparkasse des Verbandes zur Deckung eines Teils der laufenden Baukosten verwendet, sie dürfen aber nicht für Investitionen nach Vollendung des Baues herangezogen werden. Endlich wird ein Teil des Ueberschusses den verschiedenen Fonds zugeleitet, welche natürlich zu langfristigen Anlagen verwertet werden können.

Nach der Fertigstellung eines Hauses werden feste Hypotheken aufgenommen, und der Baukredit wird zurückbezahlt. Die ersten Hypotheken stellen Privatbanken, Versicherungsgesellschaften, Hypothekenkassen usw. Für die zweiten Hypotheken (gewöhnlich 60 bis 80 Prozent des Gebäudewertes) kommen die Behörden (die Stadt Stockholm oder der Staat) auf.

Die *Darlehen der Unterverbände* sind in der Regel binnen zwanzig — bei gewissen Gebäuden binnen fünf- und zwanzig — Jahren zurückzuzahlen. Die für die Amortisationen erforderlichen Summen werden von den Mietern als Teil der Monatsmiete erhoben. Außerdem ist für die Verwaltungskosten im Laufe von zwanzig Jahren eine Gebühr von 2½ Prozent des veranschlagten Gebäudewertes zu entrichten.

An dieser Stelle sei erwähnt, daß die H. S. B. gemeinsam mit der genossenschaftlichen Volkslebensversicherungsgesellschaft »Folket« eine Sonderorganisation, die »H. S. B.-Vereinigung für Schutz des Heimes«, gegründet hat. Durch Vermittlung dieser Vereinigung können zu geringen Kosten Versicherungspolice übernommen werden, wonach beim Tod des Ernährers der Familie die bereits entrichteten Jahreszahlungen der Familie zurückerstattet werden und die jährlich zu

zahlende Summe beträchtlich ermäßigt wird. Infolgedessen braucht die Familie die Wohnung nicht zu verkaufen, um das in ihr angelegte Geld frei zu bekommen.

Die meisten örtlichen Vereinigungen haben auch einen Rückkaufsfonds errichtet, an den die Wohnungsgenossenschaften und die H. S. B.-Genossenschaften jährlich Beiträge entrichten. Durch ihn soll die Vereinigung in die Lage versetzt werden, jede Wohnung, welche ein Mitglied aus dem einen oder andern Grund aufzugeben genötigt ist, sofort zurückzukaufen. In manchen Fällen sind aus diesen Fonds auch Darlehen an Mitglieder gewährt worden.

Soziale Tätigkeit

Die H. S. B.-Organisationen haben verschiedene soziale und gemeinnützige Einrichtungen, besonders für Kinder, ins Leben gerufen.

Bei der Stockholmer H. S. B. leitet der Mieterverband eine soziale Zentrale, an der verschiedene Probleme bearbeitet werden. Der Mieterverband überwacht diese Studien und veranstaltet Ausflüge und verbilligte Vorstellungen in den verschiedenen Stockholmer Theatern.

Für Familien, in denen beide Eheleute berufstätig sind (und dies kommt immer häufiger vor, schon heute geht in Stockholm ein Drittel der erwachsenen Frauen außer Hause einem Erwerb nach), unterhält die H. S. B. *blockweise Kindergärten*, die von eigenen geschulten Kräften betreut werden. Ein Arzt überwacht den Gesundheitszustand der Kinder. Den Kindern der Mitglieder stehen daselbst Spielräume, eine Bibliothek, Rundfunkgerät und Arbeitsräume zur Verfügung, wo die Knaben z. B. in Holz- und Metallarbeiten und die Mädchen im Kochen unterwiesen werden. Für jedes Kind ist eine Tagesgebühr von 0.60 schwedischen Kronen zu zahlen. In diesem Betrag ist die Betreuung der Kinder und die Verabfolgung von drei Mahlzeiten eingerechnet. Für Geschwister ist eine ermäßigte Gebühr zu entrichten.

Mit den Stockholmer Kindergärten ist ein vor kurzem von der H. S. B. eröffnetes Kinderheim verbunden, wo Kinder in Zeiten Aufnahme finden, in denen ihre Eltern krank oder abwesend sind und sich infolgedessen nicht um sie kümmern können. Das Pensionsgeld beträgt 2 Kronen pro Tag.

Im letzten Jahre eröffnete die H. S. B. eine sozialpädagogische Ausbildungsanstalt für Säuglings- und Kinderpflegerinnen. Sie wird als Internat geführt und kann 40 Schülerinnen aufnehmen; die Kurse dauern zwei Jahre und umfassen theoretische und praktische Fächer.

In einer Entfernung von 32 Kilometer von der Hauptstadt hat die Stockholmer H. S. B. ihren Mitgliedern für die Sommerferien einen *Badeort* (Årsta haosbad) hergerichtet, wo viele von ihnen eigene Sommerhäuschen besitzen. Den Bedürfnissen von

Gästen und Besuchern dienen ein Hotel, ein Restaurant, Ladengeschäfte, Tennisplätze usw. In dem Ort wurde außerdem ein Kindersommerheim errichtet, in dem Kinder von Mitgliedern aus den minderbemittelten Klassen unentgeltlich Aufnahme finden.

Wirtschaftliche Ergebnisse

Es steht außer Zweifel, daß die Wohnungsgenossenschaftsbewegung viel zur Verbesserung der Wohnungsbedingungen in den schwedischen Städten und stadtähnlichen Wohnzentren getan hat, was nicht nur den einzelnen Genossenschaften unmittelbar angehörenden Familien, sondern auch Außenstehenden, der Bevölkerung im allgemeinen und besonders der Arbeiterschaft zugute kommt.

Was die Anlage von Wohnzentren betrifft, haben die H. S. B.-Vereinigungen vielfach bahnbrechend gewirkt. Sie statteten die Häuser mit manchen Annehmlichkeiten aus, die früher in Arbeiterwohnungen unbekannt waren, und haben damit einen wertvollen Beitrag zur Rationalisierung der Haushaltsarbeit geleistet. Durch eigene Anschaffung und großzügige eigene Produktion ist es dem H. S. B.-Verband gelungen, die Preise dieser Annehmlichkeiten wie überhaupt die Baukosten zu senken, und alle Anzeichen deuten darauf hin, daß die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaften während der letzten Jahre vielfach einen fühlbaren Einfluß auf die Mieten ausgeübt hat.

Ein im Jahre 1932 vom H. S. B.-Verband angestellter Vergleich zeigt, daß die *Mieten* der genossenschaftlichen Wohnungen beträchtlich niedriger waren als die der privaten Miethäuser³. In Wohnungen von zwei Zimmern mit Küche betrug die Miete pro Quadratmeter in einem bestimmten Stockholmer Stadtviertel 27 bis 28 schwedische Kronen, während sie in Häusern von Privatunternehmern bei gleicher Qualität und Lage 35 bis 36 schwedische Kronen betrug. Vergleiche in anderen Stadtteilen ergaben ähnliche Resultate.

Aus offiziellen Quellen wird berichtet, daß die Mieten in genossenschaftlichen Häusern in Stockholm um 10 bis 30 Prozent und in den meisten anderen Städten um 25 bis 30 Prozent billiger sind als in Privathäusern⁴.

Durch die Tätigkeit der Bewegung sahen sich außerdem die privaten Hausbesitzer einer schärferen Konkurrenz gegenüber, so daß auch sie bei Bau neuer Wohnungen größere Anstrengungen machen mußten.

Die schwedische Wohnungsgenossenschaftsbewegung hat also, obwohl sie erst vor zwanzig Jahren ins Leben getreten ist, schon viel geleistet.

³ Siehe »Vår Bostad«, Nr. 7, 1932.

⁴ «L'œuvre sociale en Suède». Aperçu publié par l'Administration du Travail et de la Prévoyance sociale, par ordre du Gouvernement suédois. Stockholm 1938. — »Social Work and Legislation in Sweden«. Survey published by order of the Swedish Government. The Royal Social Board. Stockholm 1938.

Internationaler Genossenschaftstag und Wohngenossenschaften

Genossenschaftsfeier in Basel

Waren es früher nur die Konsumgenossenschaften, welche den Internationalen Genossenschaftstag festlich begingen, so beteiligen sich seit einigen Jahren nun auch in wachsendem Maße die Bau- und Wohngenossenschaften an dieser Feier und Kundgebung.

Samstag, den 2. Juli, besammelten sich etwa 380 Mitglieder und Angehörige der Wohngenossenschaften

Eglisee	Hirzbrunnen
Rüttibrunnen	Vogelsang
Lange Erlen	Neuweg
Heimatland	Mieterbaugenossenschaft

im Restaurant zum »Erlenpark«. Die Feier sollte im Freien unter den prachtvollen alten Kastanienbäumen abgehalten werden. Leider zwang das schlechte Wetter Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die schützenden Räume aufzusuchen.

Zentralverwalter E. Zulauf, Präsident des Bundes Basler Wohngenossenschaften, begrüßte die Erschienenen im Namen des Initiativkomitees. Sodann würdigte er die Bedeutung des Tages in einer kurzen

Ansprache. Der Internationale Genossenschaftstag soll eine wuchtige Kundgebung für unsere Genossenschaftsbewegung bilden, er soll aber gleichzeitig ein Tag innerer Einkehr und ein Tag geistiger Erneuerung sein.

Der Genossenschaftsgedanke ist keine Erfindung der Neuzeit. Er lebt und webt seit undenkbar langen Zeiten in tausend Formen und Gebilden. Am Anfang der kulturgeschichtlichen Entwicklung der Menschheit finden wir schon eine große Zahl genossenschaftlicher Gebilde. Eine große Zahl moderner Gemeinsamkeitseinrichtungen, von Korporationen und Gemeinden ist aus Genossenschaften hervorgegangen. Unser schweizerisches Staatswesen ist aus einer Vereinigung urschweizerischer Marktgenossenschaften herausgewachsen. Darum heißt unser Vaterland auch heute noch Schweizerische Eidgenossenschaft.

Der Referent vergleicht sodann die Stellung des Mieters im privaten Miethause mit derjenigen des Mitgliedmieters in der Wohngenossenschaft. Der Mieter im privaten Miethaus ist wirtschaftliches Objekt, das Mitglied in der Wohngenossenschaft ist wirtschaftliches Subjekt. In der Wohngenossenschaft gibt es