

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 19 (1944)
Heft: 3

Artikel: Probleme des genossenschaftlichen Wohnungsbaues
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101603>

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: 02.04.2025

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

VERBANDSTAGUNG 1944

Der Zentralvorstand unseres Verbandes hat beschlossen, die

Verbandstagung 1944 auf den 10. und 11. Juni nach Olten

einzuladen. Vorgesehen sind die geschäftliche Versammlung am Samstag und Referate über die verschiedenen Probleme des Wohnungsbaues. Mit Rücksicht auf das Fehlen der nötigen Verkehrsmittel wird auf Besichtigungen verzichtet. Dafür soll ausgiebig Gelegenheit zur Aussprache über allgemein interessierende Fragen geboten sein.

Wir ersuchen unsere Mitglieder heute schon, die beiden Tage für unsere Versammlung reservieren zu wollen.

Der Zentralvorstand.

Probleme des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Bund, Kantone und Gemeinden haben durch namhafte Subventionen die Verteuerung der Gesteungskosten praktisch ganz oder doch nahezu ausgeglichen und damit den ersten entscheidenden Schritt zur Lösung dieses akuten Problems getan. Gewiß bleibt auch so in der Erschwerung der Beschaffung von Baustoffen, in ihrer teilweise schlechtern Qualität und in andern Inkonvenienzen noch manches Hindernis bestehen. Wollte man indessen nach dem Rat der Vorsichtigen bis zur Rückkehr «normaler» Zustände zuwarten, würde sich der Wohnungsmangel zur eigentlichen Kalamität steigern, so daß wahrscheinlich unter dem Zwang der Verhältnisse entweder kostspielige und unwirtschaftliche Barackenlager errichtet oder dann in einem spätem Zeitpunkt, vielleicht unter noch ungünstigeren Verhältnissen, die erforderlichen Wohnungen doch erstellt werden müßten. Daneben ist begreiflicherweise auch die Arbeitsbeschaffung für das Baugewerbe nicht von untergeordneter Bedeutung. Es ist sehr leicht möglich, daß sich ohne diese Ankurbelung der Bautätigkeit das Problem mit der Zeit auch von dieser Seite gestellt und erst recht der Intervention des Staates gerufen hätte. Nach seinem großzügigen Beitrag ist es nunmehr Sache der privaten Initiative, diese Aufgabe zu Ende zu führen.

Die meisten *gemeinnützigen Baugenossenschaften*, die mit Rücksicht auf die Sättigung des Wohnungsmarktes in kluger Mäßigung in der Erstellung neuer Wohnungen längere Zeit stark zurückhielten, haben sich wiederum als erste eingesetzt und mit der unverzüglichen Verwirklichung ihrer großen Projekte einen wirksamen praktischen Beitrag zur Befriedigung der stürmischen Nachfrage geleistet.

So begrüßenswert die staatliche Hilfe zur Förderung der Wohnbautätigkeit im Augenblick ist, so birgt sie freilich auch die Gefahr einer allzu großen Schematisierung und Bürokratisierung in sich. Man wird deshalb das gegenwärtige Prozedere nicht als Ideallösung,

sondern als einen aus den Verhältnissen entstandenen *Notbehelf* betrachten müssen. Abgesehen von dem komplizierten Werdegang bis zur Genehmigung der Baupläne und der Bewilligung der Subventionen durch alle hierzu erforderlichen Instanzen, betrachten wir vor allem die Bindung der staatlichen Zuschüsse an eine maximale Kostengrenze von 8000 bis 9000 Franken pro Zimmer als eine Bedingung, die möglichst bald wieder wegfallen sollte. Jedermann wird es verstehen, daß die Behörden für die richtige Verwendung ihrer Beiträge bestimmte Vorschriften erlassen. Es handelt sich jedoch bei der genannten Bedingung um eines jener Schulbeispiele, wie man durch ein starres Schema direkt das Gegenteil der erhofften Wirkung erreichen kann. Abgesehen davon, daß wir in der Schweiz glücklicherweise noch nicht bei einer monotonen Standardisierung angelangt sind, verunmöglicht man mit solchen Bestimmungen ganz einfach das *gute Bauen*, ja man zwingt die Bauherren geradezu, zur schlechten Konstruktion oder zur nachträglichen Ergänzung ihre Zuflucht zu nehmen, damit sie im Rahmen der vorgeschriebenen Grenzen bleiben! Hier wird am falschen Orte eingespart, denn schlecht gebaute Häuser haben bekanntlich ein böses Alter und sind im allgemeinen die unrationellsten Objekte. Die in dieser Richtung gesammelten Erfahrungen sind seit jeher so abschreckend gewesen, daß man sich davor hüten sollte, durch allzu weitgehende Rücksichtnahme auf den Mietzins wieder einmal die Qualität herabzusetzen, wodurch die ganze Subventionspolitik in einem spätem Zeitpunkte in ein recht fragwürdiges Licht geraten könnte. In Anbetracht der ohnehin schon eingetretenen Verschlechterung vieler Materialien scheint heute das noch beschaffbare Beste gerade gut genug zu sein – ein Grundsatz, der für die private Wirtschaft gilt und von der staatlichen Subventionspolitik nicht ganz mißachtet werden dürfte.

Daß die Mietzinskontrolle als ein Mittel zur Begrenzung der Teuerung von Nutzen war und daß ihr die

bisher erreichte bemerkenswerte Stabilität des Mietindex zu verdanken ist, wird niemand bestreiten. Aber es darf nicht übersehen werden, daß diese *schema-tische Begrenzung der Mietzinse und der Bruttorendite* auch ihre Schattenseiten hat. Gerade wir, denen man – wie den Genossenschaften überhaupt – gelegentlich eine einseitige Konsumentenpolitik vorwirft, dürfen und müssen darauf hinweisen, daß ein generelles Verbot der Erhöhung der Mieten im Grunde eine höchst merkwürdige und auf die Dauer nicht ungefährliche Form staatlicher Lohnpolitik darstellt. Praktisch laufen diese Einschränkungen nämlich darauf hinaus, daß der Hausbesitzer genötigt wird, den für die Anpassung nicht ausreichenden Lohn des Mieters durch eine unwirtschaftlich niedrige Miete zu kompensieren. Das müßte mit der Zeit unfehlbar zu einem unhaltbaren Zustand führen. Obgleich, allein schon im Hinblick auf die spekulativen Auswirkungen, nicht daran zu denken ist, daß dem alten Hausbesitz allgemein eine Angleichung der Mieten an die Teuerung zugestanden werden könnte, darf man in der Beschränkung des Betrages immerhin nicht so weit gehen, daß dadurch der normale Unterhalt und die ordnungsgemäße Tilgung der Liegenschaft in Frage gestellt werden.

Diese Folge wäre unvermeidlich, wollte man beispielsweise die *zulässige Höchstgrenze der Rendite* mit 5,6 Prozent festlegen, wie es in Basel seinerzeit ernsthaft in Aussicht genommen war, wovon man jedoch unter dem Druck der Gegenargumente dann abgerückt ist. Wer mit dieser Materie durch die Praxis in nähere Berührung kommt, weiß auf Grund eigener, nachhaltig eingprägter Erfahrungen, daß eine solche Rendite auf die Dauer unzureichend wäre und den Keim für künftige Liegenschaftskrisen in sich trüge. Wenn die Stadt Zürich, die doch gewiß nicht im Verdacht steht, die Mietzinsen künstlich hochzuhalten, den durch sie unterstützten Genossenschaften im Minimum eine Bruttorendite von 6,3 Prozent vorschreibt, so tut sie das wohl aus der Erkenntnis heraus, daß dieser Satz die unterste Grenze darstellt, bei dem die Genossenschaften – wie jeder solide Bauherr – einen seriösen Bau gewährleisten können.

Wie groß die Gefahren der Mietzinsausfälle sind und wie unerläßlich eine *vorsichtige Abschreibungs- und Rückstellungspolitik* im Hausbesitz im allgemeinen und im genossenschaftlichen Wohnungsbau im besondern ist, hat sich in der letzten Liegenschaftskrise sehr eindrucksvoll ergeben. Sie stellte u. a. auch die Genossenschaften vor eine ernste Belastungsprobe, die beim Gläubiger und beim Schuldner den Wunsch nach Begrenzung ihrer Engagements und nach vorbeugenden Maßnahmen begreiflich erscheinen läßt. Auch die Heranziehung der Vorkriegsmieten als Richtpunkt ist offensichtlich ein völlig wirtschaftsfremdes Prozedere, das den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht wird und zeigt, wie willkürlich man in solchen Fragen oft vorgeht. Maßgeblich ist doch für den nüchtern rechnenden Hausbesitzer nicht ein zufälliger Stichtag, sondern der Durchschnittswert einer längern Periode,

der durch größere Reparaturen und vergangene oder künftige Mietzinsausfälle unter Umständen eine so erhebliche Beeinflussung erfahren kann, daß sie gerechterweise angemessen zu berücksichtigen sind. Es ist daher ein Zeichen ausgesprochener Kurzsichtigkeit und ein gefährlicher Trugschluß, wenn nur auf den Augenblickserfolg abgestellt und billigen Mietzinsen zuliebe die Grundsätze der Abschreibung und des geordneten Unterhaltes mißachtet oder ungenügend berücksichtigt werden. Hier darf nicht aus einem falsch verstandenen Mieterschutz heraus für längere Zeit der Weg des geringsten Widerstandes beschritten werden. Daneben muß man natürlich auch in Mieterkreisen erkennen, daß die im Interesse der Familie liegende Hebung der Wohnkultur nicht nur ausschließlich auf Kosten des Staates gehen darf, sondern eben auch vom Mieter selbst vermehrte Aufwendungen und eventuell Verzicht auf andere Ausgaben erfordert.

Gerade bei Neubauten sollte es Grundsatz sein, die Mieten von Anfang an so zu bemessen, daß sowohl ihre *Stabilität* als auch eine *normale Rendite* der Liegenschaft einigermaßen gesichert ist. Die Mißachtung dieses natürlichen Prinzipes führt zwangsläufig zu einer generellen Entwertung des Liegenschaftsbesitzes, die den Hypothekargläubiger begreiflicherweise zur Zurückhaltung mahnt. Es versteht sich von selbst, daß unter solch unsichern Voraussetzungen kein Privater mehr Neigung verspürt, seine Initiative und sein Kapital in diesem Sektor zu betätigen.

Vom rein genossenschaftlichen Standpunkt aus wäre eine solche Entwicklung gewiß nicht zu bedauern; im Gegenteil, man könnte darin sogar ein erfreuliches Zeichen der ungebrochenen Vitalität des Genossenschaftsgedankens erblicken, wenn nach der Konsumsphäre nun auch das Gebiet des städtischen Wohnungsbau zur genossenschaftlichen Domäne würde. Aber nicht nur ist zu bezweifeln, ob eine so ausgeprägte Einseitigkeit wirklich schon dem allgemeinen Volksempfinden entspräche, sondern vor allem sollte bedacht werden, daß die Wirtschaft als Ganzes viel zu fein organisiert ist, um ein *zufälliges und planloses Neben- und Gegeneinander verschiedener Wirtschaftsprinzipien* zu vertragen. Wer unter allen Umständen die Mieten auf ihrem Vorkriegsstand festhalten will, muß sich darüber Rechenschaft geben, daß dadurch die private Bautätigkeit zusehends ausgeschaltet und eine uferlose Subventionspolitik direkt gefördert wird, die allein schon im Hinblick auf ihre ungeheure finanzielle Belastung nicht zur Dauereinrichtung werden darf. Wer darum die Förderung des privaten Baugewerbes und Hausbesitzes für notwendig hält und eine gesunde, auf die Verhältnisse unseres Landes abgestimmte Lösung des Wohnungsproblems will, muß notwendigerweise auch für eine elastische Anpassung der Mietzinspolitik unter gleichzeitiger Lockerung des Reglementssystems eintreten, um auf diese Weise den privaten Bauinteressen auch wieder einigen Anreiz zum Bauen zu geben. Aber man muß sich darüber klar sein, daß jede derartige Vergrößerung des Spielraumes der privaten

Wirtschaft sozial nur vertretbar und durchführbar ist, wenn das *Lohnniveau des werktätigen Volkes* diese auch verträgt, das heißt die Mieter in der Lage sind, den geforderten höheren Mietzins auszulegen. Das weist von selber auf die andere Voraussetzung hin, daß die Wirtschaft zuerst imstande sein muß, die hierzu erforderlichen Löhne zu bezahlen. Die ganze Frage hat somit einen viel zu tiefen gesamtwirtschaftlichen Hintergrund, als daß sie kurzerhand entschieden werden könnte. Weder eine dauernde Subventionspolitik noch

eine plötzliche Wiederherstellung der freien Wirtschaft kommen praktisch in Frage. Vielmehr wird ein schrittweiser Abbau dort, ein langsamer Aufbau hier nötig sein. Aber es läge im wohlverstandenen Interesse aller Beteiligten, wenn die erforderlichen Richtlinien der staatlichen Wirtschaftspolitik bald festgelegt würden, um den Bauherren wie den Mietern und nicht zuletzt den Genossenschaften ein langfristiges Planen zu ermöglichen.

Aus dem 16. Geschäftsbericht 1943 der Genossenschaftlichen Zentralbank in Basel.

DIE BEDEUTUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT FÜR DIE KONSUMGENOSSENSCHAFTEN

Von der Idee zur Tat

Aus einem Vortrag von Dr. W. Ruf an der Konferenz des Kreisverbandes IV, VSK, am 23. Januar 1944 in Olten.

Nachdem wir in unseren bisherigen Ausführungen festgestellt haben, daß für Baugenossenschaft und Konsumgenossenschaft gemeinsame Grundsätze und Ziele bestehen, sowie daß beide in erfolgreicher Zusammenarbeit schon manches zum Wohle der breiten Volksschichten erreicht haben – dies zeigte sich vor allem in der Zeit nach dem ersten Weltkriege in der Bekämpfung der Wohnungsnot, in der Förderung des genossenschaftlichen Siedlungswesens und der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues mit Genossenschaftsgeldern – wollen wir im folgenden nun untersuchen, welches die

Grundlagen und Möglichkeiten des zukünftigen Wirkens

sind. An Initiative und gutem Willen zu positiven gemeinsamen Leistungen in der gemeinsamen Bekämpfung der Wohnungsnot fehlt es nicht. Dagegen herrschen in bezug auf die Schaffung der notwendigen materiellen Voraussetzungen noch ziemlich Unklarheit und Ungewißheit – besonders im Blick auf die erwartete starke öffentliche finanzielle Unterstützung.

Wenn man sich fragt: *Ist es wünschenswert oder sogar notwendig, daß der Staat dem genossenschaftlichen Wohnungsbau und ganz besonders dem Siedlungsbau Erleichterungen gewährt, so wird man zu einem entschiedenen Ja gelangen*, und dies aus folgenden Gründen:

Erstens gilt es, alles zu tun, damit das *allgemeine Mietzinsniveau* nicht erhöht wird. Und dies wäre unweigerlich der Fall, wenn wegen der sehr starken Baukostenteuerung die Mietzinse in den neuen Häusern gegenüber gleichwertigen Wohnungen in den Vorkriegswohnungen ziemlich höher angesetzt werden müßten. Trotz allen Zinsstoppverordnungen, die nach dem Kriege

voraussichtlich bald wieder aufgehoben werden, würde sich entsprechend dem Gesetz von Angebot und Nachfrage, das auf dem Wohnungsmarkt sich besonders empfindlich auswirkt, eine allgemeine Anpassung nach oben vollziehen. Die Auswirkungen auf der Lohnseite könnten mit der Zeit nicht ausbleiben. Allgemein wirtschaftlich würde gerade im Blick auf die Konkurrenzfähigkeit unserer Gesamtwirtschaft ein nur schwer wiedergutzumachender Schaden entstehen. Es liegt deshalb ein eminentes volkswirtschaftliches Interesse vor, die Baukostenteuerung auf der ganzen Linie durch irgendwelche Maßnahmen möglichst vollständig oder doch weitgehend zu kompensieren und gleichzeitig die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß mit Häusern, die mit staatlicher Hilfe erstellt worden sind, *jegliche Spekulation* – ein ebenfalls stark verteuernendes Element – *ausgeschaltet* ist.

Die Subventionierung des Wohnungsbaus bringt für den Staat einen erklecklichen finanziellen Aufwand, der die Regierungen meistens zu größter Zurückhaltung zwingt. Es wurde deshalb zur Erleichterung der Finanzierung und damit der staatlichen Finanzsorgen schon die Frage aufgeworfen, ob es nicht angebracht sei, die *Vorkriegshäuser*, die sich alle noch im Genusse gleichgebliebener Mietzinse befinden, mit einer kleinen *Wohnungsbauabgabe* zu belegen, um auf diese Weise einen gerechten Ausgleich zwischen alten und neuen Wohnungen zu schaffen, wobei natürlich nur solche Wohnungen mit einer auf diese Weise gespiesenen Subvention bedacht werden sollen, die sich im Rahmen eines eher bescheidenen Wohnungsstandards bewegen, also vorwiegend weniger bemittelten Kreisen zugute kommen.

Im Zusammenhange mit der Frage der Beschaffung von Wohnungen vor allem für Minderbemittelte verdient noch das Problem *kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsbau?* besondere Würdigung.