

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 19 (1944)
Heft: 9

Artikel: Verhütung von Bauland-Spekulationen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101646>

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>

dies erkannt werden mußte, darin liegt eine Legitimation dafür, daß beim Aufbau der Nachkriegswirtschaft die freiheitlich genossenschaftliche Organisation zuvorderst stehen soll.

Die Schweiz ist seit langem der Staat mit den zahlreichsten genossenschaftlichen Organisationen. Diesem Umstand ist es offenbar nicht zuletzt zu verdanken, daß die autoritäre Denkweise auch in der Zeit der europäischen Hochkonjunktur eigentlich nur geringen Zuspruch fand. Das ist immerhin erstaunlich, wenn man bedenkt, daß unsere öffentliche Schulerziehung bis heute, trotz Pestalozzi, dem Wirken der Genossenschaften noch sehr wenig Beachtung schenkt. Schlachttenden sind immer noch wichtiger als die Erfolge gegenseitiger Hilfe im Wirtschafts- und Gesellschaftsleben. Es sind darum auch Zehntausende heute noch Mitglieder von bestimmten Genossenschaften, aber noch nicht eigentlich Genossenschafter. Zehntausende sind Nutznießer genossenschaftlicher Organisation und deren Arbeit, ohne Wesen und Wert, ohne Aufbau und Ziel einer solchen Organisation richtig erfaßt zu haben, geschweige denn vom genossenschaftlichen Geiste berührt zu sein. Kann aber zum Beispiel jemand ein echter und guter Bürger eines Staates sein, ohne die geistigen Grundlagen der Staatsverfassung zu kennen und in diese eingedrungen zu sein? Ebensowenig kann jemand ein guter Christ sein, wenn er nicht vom Geiste des Christentums erfaßt ist. Genau so verhält es sich mit der Genossenschaft. Die Konsumgenossenschaft zum Beispiel ist eben nicht nur ein Laden neben andern Läden, und die Baugenossenschaft nicht nur eine Vermieterin von Wohnungen neben andern Vermietern, sondern beide verkörpern ein dem kapitalistischen Gesellschaftsprinzip entgegenstehendes, anderes Lebensprinzip. Die äußerst dürftige Rolle, die gewisse Auchgenossenschafter den Genossenschaften zugestehen wollen, daß sie nur da einzuspringen hätten, wo die sogenannte Privatwirtschaft versagt, die anerkennen wir nicht. Sie widerspricht aber auch sowohl den Grundsätzen der Rochdaler Pioniere als auch unserem urschweizerischen genossenschaftlichen Staatsprinzip.

Wenn aber die Genossenschaften in der künftigen Gestaltung unserer Wirtschaft und des Staates Ent-

scheidendes leisten sollen, dann müssen wir überzeugte, vom Geiste der Genossenschaft erfaßte Mitarbeiter haben. Ein Mittel, um solche Mitstreiter gewinnen zu können, sind unter anderem die *genossenschaftlichen Studienzirkel*, von denen in dieser Zeitschrift schon oft berichtet worden ist. Viele unserer Genossenschaften sind in den letzten Jahren in erfreulicher Weise gewachsen, konnten segensreiche Arbeit leisten. Wie oft aber hört man die Klage: Es fehlt an geeigneten, überzeugten Mitarbeitern; oder: wir haben wohl viele Mitglieder, aber noch wenig Genossenschafter. Wir schulden nun der Genossenschaftsbewegung das, daß wir nicht nur für die äußere Entwicklung Sorge tragen, sondern ebensowohl darauf bedacht sind, daß immer mehr Mitglieder ihr Wissen um die Genossenschaft mehren und von ihrem Geiste erfaßt werden. Genossenschaft bedeutet Demokratie auch in der Wirtschaft. Wirtschaftsdemokratie mit Staatswirtschaft gleichzusetzen, ist einfach ein demagogischer Kniff. Echte Demokratie kann aber nur bestehen, wenn sie von unten aufgebaut ist. Dr. Adolf Gasser schrieb vor kurzem: «Europa kann nur dann eine Welt wahrer Demokratie werden, wenn es gleichzeitig eine Welt der Gemeindefreiheit wird, wenn man dazu schreitet, die bisherigen Obrigkeitsstaaten vom administrativen Befehls- und Subordinationsprinzip zu befreien und sie von unten her neu aufzubauen.» Sinngemäß gilt das auch für die demokratische Ordnung und Verwaltung unserer Volkswirtschaft. Der Ausdruck Volkswirtschaft erhält erst seinen tieferen Sinn, wenn durch das Mittel freiheitlich-genossenschaftlicher Organisation die Wirtschaft, an deren gutem Gedeihen wir alle interessiert sind, eine Angelegenheit des Volkes ist.

Die genossenschaftliche Wirtschaftsführung verlangt aber auch entsprechend geschulte Menschen, Menschen, die mit gleicher Deutlichkeit wie die Vertreter des autoritären Prinzipes den fundamentalen Unterschied zwischen kapitalistischer Profitwirtschaft und der auf dem Grundsatz gegenseitiger Hilfe aufgebauten Bedarfswirtschaft erkannt haben, und die außer dem guten Willen noch die Fähigkeiten haben, für diese zu wirken. Die Heranbildung des genossenschaftlichen Menschen ist heute eine überaus wichtige Aufgabe. Diese Arbeit schulden wir der Genossenschaft. P. St.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Verhütung von Bauland-Spekulationen

J. Vannini (Ldrg.) begründete im Zürcher Gemeinderat ausführlich folgende *Anregung*:

«Der Stadtrat wird eingeladen, zu prüfen und Antrag zu stellen, ob inskünftig zur *Vermeidung* der jetzt in Zürich betriebenen *Bauland-Spekulationen* bei den subventionierten Wohnbauten die Landkosten nicht mehr subventioniert wer-

den sollen, dafür aber der Subventionsansatz für die Baukosten etwas zu erhöhen sei.»

Der Anreger weist nach, daß die größten Kredite, die von der Stadt gewährt werden, für Wohnungsbausubventionen Verwendung finden. In der letzten Zeit sei das rar gewordene Bauland zum Teil um hundert Prozent im Preis

gesteigert worden, es seien Fälle vorgekommen, wo sie für die gemeinnützig-genossenschaftlichen Bauinteressenten unliebsame Folgen gehabt habe, so habe man beispielsweise Land statt mit Fr. 18.— pro Quadratmeter mit Fr. 20.— bezahlen müssen. Dies bringt eine Steigerung der Baukosten und damit eine Erhöhung der Subventionen mit sich. Zukünftig solle man auf die reinen Baukosten und die Umgebungs-

arbeiten $1\frac{1}{2}$ Prozent mehr Subvention, für den Landerwerb aber überhaupt keine mehr gewähren, das sei an und für sich zwar nichts Neues, aber das müsse grundsätzlich genau festgelegt werden.

Der Finanzvorstand, Stadtrat *J. Peter*, erklärt für den Stadtrat die Bereitwilligkeit zur Prüfung der Anregung.

VERBANDSNACHRICHTEN

Auszug aus dem Jahresbericht 1943 der Sektion Basel

Im Bericht über das Jahr 1942 haben wir festgestellt, daß sich die Lage des Wohnungsmarktes im Kanton Basel-Stadt auf Ende des Berichtsjahres verschlechtert habe. Bei der Leerwohnungszählung waren auf Ende 1942 nur noch 487 leere Wohnungen oder 0,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes gezählt worden. Der Regierungsrat hatte am 30. Oktober eine «Verordnung betreffend die Anmeldepflicht für leerstehende Wohnungen» und am 29. Dezember die «Verordnung betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot» erlassen. Die letztgenannte Verordnung gab den Weg für die Förderung des Wohnungsbaues frei, denn auf Grund eines Bundesratsbeschlusses war erst jetzt die Subventionierung des Wohnungsbaues durch den Bund und die Freigabe rationierter Baustoffe wie unter anderem Eisen und Zement für den Wohnungsbau möglich.

Die amtliche Leerwohnungszählung auf Ende 1943 hat einen weiteren Rückgang des Leerwohnungsbestandes ergeben; es wurden nur noch 150 leere Wohnungen oder 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von 56 712 Objekten gezählt. Dieser ganz außergewöhnliche Tiefstand des Leerwohnungsbestandes zeigt, daß die Wohnbautätigkeit mit allen Mitteln gefördert werden muß.

Um die, vor allem infolge der ansehnlichen Baukostenverteuerung von rund 50 Prozent, fast völlig aussetzende private Wohnbautätigkeit wieder in Gang zu bringen, hat der Regierungsrat in Anlehnung an Beschlüsse des Bundesrates und des Großen Rates am 30. Juli 1943 eine «Verordnung betreffend Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit» erlassen. Diese Verordnung ermöglicht unter bestimmten Bedingungen im allgemeinen bei privaten und genossenschaftlichen Wohnbauten die Ausrichtung von Subventionen an die reinen Baukosten von zusammen 35 Prozent durch Bund und Kanton. An Wohngenossenschaften kann außerdem noch Hilfe geleistet werden durch Gewährung von Subventionen, Gewährung und Verbürgung von Hypotheken, Beteiligung am Anteilscheinkapital, Erstellung von Straßen und Kanälen aus öffentlichen Mitteln und durch Abgabe von im öffentlichen Eigentum befindlichem Bauland auf Grund von Baurechtsverträgen. Aus den Subventionsbedingungen seien hier folgende Punkte erwähnt: Es dürfen grundsätzlich nur einfache Wohnbauten mit einem bestimmten, je nach dem Stand der Baukostenteuerung variablen Kostenbetrage subventioniert werden. Für die Subventionen ist die Rückerstattungspflicht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken für den Fall, daß ein mit Subventionen erstelltes Wohnhaus dem verfolgten Zweck entfremdet oder zu einem Preis veräußert wird, der die Anlagekosten nach Abzug der durch die öffentliche Hand geleisteten Beiträge übersteigt. Für Neubauten ist auch noch ein Vorkaufrecht zugunsten des Kantons im Grundbuch einzutragen. Eine besondere Verordnung regelt diese Grundbucheinträge.

Als nächste Maßnahme gegen die Folgen der Wohnungsnot sieht nun die Behörde den Erlaß einer «Verordnung betreffend Aufschub von Umzugsterminen» vor, um die Obdachlosigkeit von Familien und vor allem von kinderreichen Familien zu verhüten, bis die im Rahmen der Aktion zur Wohnungsbauförderung erstellten Wohnungen bezugsfertig sind. Auf den 1. Oktober 1944 wird mit dem Zuwachs von mehreren hundert Neuwohnungen gerechnet.

Das im letzten Jahresbericht erwähnte Initiativkomitee, bestehend aus Mitgliedern unseres Vorstandes, welches die Frage des Ankaufes von Land für den genossenschaftlichen Wohnungsbau behandeln sollte, hat nach Erreichung des gesteckten Zieles seine Tätigkeit abgeschlossen. Am 14. Juli 1943 wurde eine «Landgenossenschaft Jakobsberg» gegründet, welche einen für Wohnungsbau und vor allem für den Siedlungsbau sehr gut geeigneten Landkomplex von etwa 120 000 Quadratmetern beim Jakobsbergerholz erworben hat. Mitglieder dieser Landgenossenschaft sind der Verband Schweizerischer Konsumvereine, der Allgemeine Konsumverein beider Basel, die genossenschaftliche Zentralbank, der Kanton Basel-Stadt, drei Versicherungsorganisationen des VSK., die Basler Wohngenossenschaft und der Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel. Unser Vorstand hat den Beitritt zu dieser Landgenossenschaft mit einer Beteiligung von Fr. 10 000.— am Anteilscheinkapital beschlossen. Der von Architekt Hermann Baur ausgearbeitete generelle Bebauungsplan wurde genehmigt und es haben nun schon einzelne Wohngenossenschaften mit der Ausarbeitung von Wohnbauprojekten begonnen.

Große Schwierigkeiten zeigten sich bei der Ausarbeitung von Bauprojekten durch Wohngenossenschaften infolge der hohen Landpreise. Unser Vorstand hatte sich fortlaufend eingehend mit dieser Frage zu befassen. In Eingaben an die Behörden und in Konferenzen mit deren Vertretern wurde auf diese Schwierigkeiten hingewiesen und der Regierungsrat ersucht, durch die Festsetzung angemessener Landpreise den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu ermöglichen. Diese Bemühungen hatten teilweise Erfolg, indem in einem Falle der von einer Wohngenossenschaft geforderte Landpreis von Fr. 40.— auf Fr. 30.— pro Quadratmeter herabgesetzt und außerdem die Prüfung weiterer Finanzierungshilfen in Aussicht gestellt wurde. Diese Hilfen sollen von Fall zu Fall in der Übernahme der Erschließungskosten und der Gewährung eines zinslosen Darlehens bestehen, wenn die Genossenschaft sich verpflichtet, einen bestimmten Teil ihrer Wohnungen an kinderreiche Familien zu vermieten.

Bis Ende 1943 erfolgte die Gründung von neun neuen Wohngenossenschaften. Diese sehen die Erstellung von rund 700 Wohnungen vor, und zwar 307 Einfamilienhäuser mit drei, vier und fünf Zimmern und 390 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern in Mehrfamilienhäusern.

Das *Schiedsgericht* wurde im Berichtsjahr nie angerufen.