

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 23 (1948)
Heft: 10

Artikel: Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz
Autor: Peter, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102019>

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: 15.03.2025

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

Außerordentliche Generalversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Die Mitglieder des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen werden hiermit eingeladen zu einer *außerordentlichen Generalversammlung* auf *Sonntag, den 31. Oktober 1948, 14.15 Uhr, im Hotel «Schweizerhof» in Olten.*

Als Traktanden sind vorgesehen:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 8. Mai 1948 (siehe «Das Wohnen» Nr. 5/6, 1948).
2. Beschlußfassung betreffend den Antrag der Sektionen Zürich und Winterthur betreffend Übernahme der Verbandszeitschrift «Das Wohnen» in Regie.
3. Antrag betreffend Statutenrevision.
4. Mietpreisfrage. Einleitendes Votum von Herrn Oberrichter L. Schmid, Bern.
5. Allfälliges.

Die Stimmberechtigung wird nach Art. 12 der Statuten gehandhabt werden. Die Aushändigung der Stimmkarten erfolgt vor der Versammlung am Tagungsort.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen:

Der Zentralvorstand.

VOM WOHNUNGSBAU IM IN- UND AUSLAND

Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz

Von Jakob Peter, Stadtrat, Zürich

Während die Konsumgenossenschaften reine Selbsthilfeorganisationen sind, beruht die genossenschaftliche Erstellung und Verwaltung der Wohnungen in der Regel auf dem Zusammenwirken von Selbsthilfe und staatlicher Unterstützung. Die Wohnngenossenschaften haben erst praktische Bedeutung erhalten, als sich der Staat der Wohnungsfrage annahm. Die ist in der Wohnungsnot der ersten Nachkriegsjahre und wiederum während und nach dem zweiten Weltkrieg in größerem Umfang geschehen. In diesen beiden Zeitabschnitten bemerkten wir einen starken Aufschwung in der Tätigkeit der Bau- und Wohnngenossenschaften, wie die folgenden Zahlen auf Grund von Publikationen des Biga zeigen:

Jahr	Zahl der gemeinnützigen Baugenossenschaften	Wohnungsbestand der Baugenossenschaften
1914	23	1 752
1939	etwa 130	15 706
1946	etwa 230	etwa 25 000

Die in der ersten Nachkriegszeit vor allem in den größeren und mittleren Städten entstandenen rund

14 000 genossenschaftlichen Wohnungen sind meistens durch nachgehende Hypotheken des Staates oder der Gemeinde unterstützt worden. Zum Teil sind auch Beiträge à fonds perdu des Bundes, des Kantons und der Gemeinde oder auch von einzelnen gewährt worden. Die Beiträge betragen aber in der Regel nicht mehr als insgesamt 10 Prozent der damaligen Baukosten. Diese Wohnbauten, die zum Teil in Jahren des Materialmangels und sehr hoher Baukosten erstanden, waren bei den später sinkenden Baupreisen mit einem großen verlorenen Bauaufwand belastet. Da auch die Mietzinse – im Bestreben, den Bewohnern zu dienen – oft recht knapp angesetzt wurden, gingen die Genossenschaften mit einem erheblichen Risiko in die Zukunft. Die Wirtschaftskrise der dreißiger Jahre mit dem großen Leerwohnungsbestand hat denn auch manchen Wohnngenossenschaften schwer zugesetzt. Es mußten vielfach Wohnungen ohne Anteilscheinbeteiligung vermietet und Gesuche um Sistierung oder Reduktion der Abzahlungen eingereicht werden. Wenn trotzdem damals keine gemeinnützige Genossenschaft in

Konkurs kam, so trug nicht zuletzt ihre demokratische Organisation wesentlich dazu bei. Die Schwierigkeiten wurden in den Mieterversammlungen besprochen, und es hielt ein Stock treuer Genossenschaftler und Vorstände zusammen bis zum Eintritt besserer Verhältnisse.

Mit der Abwertung des Schweizerfrankens im Jahre 1936 kam die erste Erleichterung, und die Kriegsjahre mit ihrer Teuerung haben den verlorenen Bauaufwand der Vorkriegsbauten vollends verschwinden lassen. Die Vollvermietung und die sinkenden Passivzinsen haben die Lage wesentlich verbessert. Es konnten während der Kriegsjahre kräftig Schulden abbezahlt werden, und manche Genossenschaften konnten überdies ihren Mietern Rückvergütungen gewähren, die meistens nach der Mietdauer abgestuft wurden. Erst in den beiden letzten Jahren haben die Betriebsrechnungen wieder einige Schwierigkeiten gezeigt, die ihren Grund in den stark erhöhten Kosten der Unterhaltsarbeiten haben. Während in den Berechnungsgrundlagen für den Gebäudeunterhalt durchschnittlich 100 bis 150 Franken eingesetzt sind, betragen die effektiven Auslagen hierfür heute 200 bis 300 Franken. Wo in der Zwischenstufe genügende Abzahlungen geleistet wurden, können diese vermehrten Lasten getragen werden. Es gibt aber zweifellos Genossenschaften, denen sie auf die Dauer Schwierigkeiten bereiten.

*

Die seit dem Jahre 1942 ausgelösten neuen Wohnbauaktionen haben den bestehenden und vielen neu gegründeten Baugenossenschaften Gelegenheit gegeben, die seit dem Jahre 1934 ruhende genossenschaftliche Bautätigkeit weiterzuführen. Es ist anzuerkennen, daß die Beiträge diesmal wesentlich höher sind als in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg. Bis etwa im Jahre 1946 war es an den meisten Orten möglich, mit den öffentlichen Beiträgen die Teuerung vollständig zu kompensieren. Seither ist allerdings eine zunehmende Verteuerung der subventionierten Wohnungen gegenüber gleich ausgestatteten Vorkriegswohnungen zu beobachten.

Die stärkere Hilfe des Staates ist aber diesmal mit einer stärkeren Einmischung der öffentlichen Hand in die Selbständigkeit der Genossenschaften verbunden. Schon bisher war es üblich, daß der Kanton oder die Gemeinde im Vorstand der Genossenschaft eine offizielle Vertretung hatte und daß allgemeine Richtlinien über die Vermietung und die Verhinderung der Spekulation bestanden. Diese Richtlinien wurden nicht als lästig empfunden, da sie mit den genossenschaftlichen Grundsätzen übereinstimmten. Die derzeitige einläßliche Reglementierung des Wohnungsbaues, wie sie besonders vom Bund betrieben wird, bietet den ihrer Verantwortung bewußten Genossenschaften einige Schwierigkeiten. So tendiert das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau dahin, die Mietzinse für die Genossenschaften tiefer anzusetzen, als die offizielle Preiskontrolle gestattet. Die Festsetzung genügender Mietzinse, die nicht nur den momentanen Verpflichtungen genügen,

sondern auch angemessene Abzahlungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds gestatten, ist aber für die Genossenschaften eine Notwendigkeit und entspricht gesunden genossenschaftlichen Prinzipien. Gerade die Erfahrungen der Zwischenkriegszeit haben die älteren Baugenossenschaften in dieser Hinsicht vorsichtig werden lassen. Man gewinnt den Eindruck, daß den Amtsstellen, die hier die Genossenschaften einengen wollen, an der guten Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnbauten nicht viel gelegen ist.

Einige Schwierigkeiten ergeben sich für die Genossenschaften auch bei der Vermietung der subventionierten Neubauwohnungen. Im allgemeinen rekrutieren sich ihre Mitglieder aus Kreisen mit bescheidenem Einkommen. Die Vorschrift, daß die Wohnungen in erster Linie an minderbemittelte Mieter und an solche mit Kindern vermietet werden, entspricht auch den Statuten vieler Genossenschaften. Die genossenschaftlichen Wohnkolonien zeigen durchschnittlich eine höhere Kinderzahl als die übrigen Wohnungen. Die Behörden haben unter dem Eindruck der Wohnungsnot begonnen, mit der Festsetzung der Subventionen Einkommensgrenzen für den Bezug der Wohnungen festzusetzen, die oft recht tief sind. Dadurch besteht die Gefahr, daß eigentliche Armenkolonien entstehen, was nicht erwünscht ist. Die Genossenschaften kommen dadurch häufig in die Lage, ihren Mitgliedern, die schon länger auf eine Wohnung warten, die aber nicht in diese engen Grenzen passen, nicht dienen zu können.

*

Die angeführten Beispiele mögen genügen, um darzulegen, daß die Baugenossenschaften keine leichte Aufgabe haben, wenn sie heute Wohnungen erstellen und dabei sowohl den Willen ihrer Mitglieder als auch den in den vielen Vorschriften niedergelegten öffentlichen Willen zu beachten haben. Die vielen neuen Siedlungen zu Stadt und Land, die in den zurückgelegten Jahren entstanden und noch im Entstehen begriffen sind, zeigen aber, daß der Wille, zu helfen und Gutes zu leisten, durch die Schwierigkeiten nicht gelähmt wurde. Gute Dienste leistet dabei den Genossenschaften der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, der die vereinzelt Wunsche zusammenfassend in vielfachen Eingaben und Aussprachen zum Ausdruck bringt und der darüber hinaus werbend für die Idee der Wohngenossenschaften arbeitet. Dem Verband sind Ende 1947 insgesamt 197 Genossenschaften angeschlossen, die sich auf 13 Kantone wie folgt verteilen:

Zürich	77		190
Baselstadt	41	Schaffhausen	4
Bern	36	Genf	3
St. Gallen	16	Graubünden	1
Waadt	8	Uri	1
Solothurn	4	Zug	1
Luzern	4	Neuenburg	1
	190	Zusammen	197

*

Einer der Hauptvorteile der genossenschaftlichen Siedlungen ist die möglichst weiträumige Anlage derselben. Damit dienen die Genossenschaften in hervorragender Weise der Idee des Familienschutzes. So ist es zum Beispiel gelungen, in der Stadt Zürich seit dem Jahre 1942 von rund 6500 neuen genossenschaftlichen Wohnungen 2300 als Einfamilienhäuser zu erstellen,

England baut

Wenn wir als Schweizer einen Bau-Bummel durch London und Südengland unternehmen, so ist es wichtig, sich auf einige Merkmale des englischen Charakters zu besinnen, und dieser ist in manchen Punkten von dem unsern verschieden. So ist es nicht ohne weiteres verständlich, daß sich der Engländer oftmals mehr auf seine Niederlagen als auf seine Siege etwas einbildet. Ihm ist das Ausharrende, das Feste, kaum Veränderliche, auf langer Tradition Fußende von großer Wichtigkeit. Wenn man sagt, dem Engländer sei sein Haus seine Burg, so ist das mehr als eine bloße Redensart. Er ist wohl Eroberer, Seefahrer, Weltmann, aber sein Heim ist ihm gerade darum von so großem Wert, weil er sich hier ganz auf sich selbst zurückziehen kann. Das häusliche Leben geht ihm über alles, darum wird auch das Einfamilienhaus in England von jeher so intensiv gepflegt. Der Engländer setzt sich aus scheinbaren Gegensätzen zusammen. Er ist kühl, sachlich, nüchtern und nach außen ganz unpersönlich, aber er ist zugleich ein Romantiker und in vielen Dingen poetisch und von großer Herzlichkeit.

Die Gesichter dieses nicht immer leicht zu verstehenden Menschentyps strahlen in gewissem Sinne die englischen Dörfer und Städte aus, ja sogar um vieles deutlicher als dies zum Beispiel bei uns der Fall ist. Es ist merkwürdig, wie sehr sich die englische Bauart durch Jahrhunderte hindurch bis zur Stunde erhalten konnte. Selbst das sogenannte Maschinenzeitalter vermochte es nicht, hier eine bedeutsame Wandlung zu schaffen. Das Einfamilienhaus von heute zeigt immer noch das altgewohnte Bild, auch wenn sich sein Inneres ganz auf die moderne Zeit umgestellt hat. Und diese Tatsache ist von größter Wichtigkeit. Schon darum ist sie sehr wesentlich, weil kaum ein anderes europäisches Land die Einheitlichkeit im Bauen so konsequent durchgeführt hat wie eben England.

Man durchwandere unsere helvetische Republik. Ob wir uns im Tessin, im Welschland, im Bernbiet oder sonstwo befinden, immer klaffen zwischen Vergangenheit und Gegenwart große Risse. In England aber geht die Bautradition wie ein roter Faden in meist gutem Sinne durch alle Zeiten hindurch. Selbstverständlich haben die Industriestädte ihre besonderen Merkmale; aber wir müssen doch sagen, daß schlechte, unharmonische oder unproportionelle Bauten zu den Seltenheiten gehören. Was für unser Empfinden zu den negativen Momenten gehört, das sind die eng-

die für Familien mit Kindern die beste Wohnart darstellen. Es darf daher erwartet werden, daß auch nach Abflauen der derzeitigen Wohnungsnot die Baugenossenschaften mitwirken werden, wenn die Bestrebungen der Regionalplanung und der Familienschutzgesetzgebung reale Gestalt annehmen.

lichen Ortschaften, deren Gassen oder Quartiere mit hundert oder tausend genau gleichen, grauen, dunklen, fast schwarzen Einfamilienhäuschen einen oft trostlosen Anblick geben; aber auch hier ist es wieder die Einheitlichkeit, die immerhin etwas zu trösten vermag. England ist eine Insel, getrennt vom Kontinent; dieser Tatsache verdankt es weitgehend seine innere Geschlossenheit, seine unverwüsthliche Tradition, seine große, nach innen wie nach außen gekehrte Kraft.

Durch den Krieg hat das Land schwer gelitten. Man sollte bauen und wieder bauen, aber es fehlt an Menschen und Materialien. Der Mangel an Bauholz hemmt das Bauen, die fehlenden Arbeiter machen sich ebenfalls ungünstig bemerkbar, und doch warten große Menschenmengen auf ihr dringend notwendiges Heim. Beim Durchfahren von London, der Acht-Millionen-Riesenstadt, sehen wir immer wieder Lücken in den Hausreihen, sehen Ruinen, schadhafte Hausteile und kein Mensch scheint sich dieser Übel anzunehmen. Doch der Schein trügt auch hier. Die Regierung gibt sich große Mühe, Ordnung in das bestehende Chaos zu bringen; aber es braucht Zeit und Geduld und nochmals Geduld und Zeit; doch spürt man eine große Kraft, welche sich bemüht, zu helfen, aufzubauen und Neues zu gestalten, um den Wünschen des Volkes gerecht zu werden.

Da ist beispielsweise das große Problem der ach so dringend nötigen Kleinbauten. Ein Objekt in Backstein nach bewährter Konstruktion hat eine Lebensdauer von 70 bis 100 Jahren und kostet heute etwa 23 000 Franken; ein Aluminiumhaus aber hat nur eine Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren und kostet doch etwa 17 000 Franken. Das Backsteinhaus wäre somit selbstverständlich vorzuziehen... und doch erhält das kurzlebige Aluminiumhaus sehr oft den Vorzug. Warum? Um Massivbauten auszuführen, fehlt es heute, wie schon gesagt, noch vielfach an Arbeitern und an Material. Die Aluminiumhäuser jedoch können in bestehenden Fabriken hergestellt werden, sozusagen am laufenden Band. Ist es da verwunderlich, wenn viele Menschen das kurzdauernde Aluminiumhaus einem andern vorziehen, auf dessen Bezug sie möglicherweise noch viele Jahre warten müssen?

Wir entnehmen einem kürzlich erschienenen Bericht der Basler «Nationalzeitung»: «Heute verläßt alle 12 Minuten ein fixfertiges Haus die Fabrik, und überall auf den Straßen begegnen wir Lastwagenkolonnen,