

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 10

Artikel: Vom Wert des Genossenschaftsanteils
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102734>

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>

Zusammenlebens, und da wird der genossenschaftliche Wohnungsbau einen Weg weisen können, einen Weg allerdings, der weit in die Zukunft weist. Damit finden wir vielleicht die Form, die dem Menschen mitten in der Industrialisierung den Weg weist zu den innersten Gedanken und Absichten eines Jeremias Gotthelf und damit zu einer heimatverbundenen Einstellung.

Wir laufen gegenwärtig Gefahr, zu vergessen, daß wohl nur die genossenschaftliche Bauform die großen Probleme lösen kann, die uns städtebaulich gestellt sind, und nur sie gleichzeitig den Bürger auch mit seinem Gemeinwesen wieder mehr verbindet. Genossenschaftliches Bauen braucht dabei mit «Verstaatlichung» nichts gemeinsam zu haben und ist bestimmt auch keine Erdrosselung der privaten Initiative.

Die Genossenschaft bringt die seelentötende Mietskaserne,

die von einem Liegenschaftsbüro im Auftrag eines allmächtigen Geldgebers verwaltet wird, etwas zum Verschwinden, und darüber wird kein wirklich weitsichtig denkender Mensch eine Träne verlieren. Die Genossenschaft aber ermöglicht auch dem kleinen Mann, teilzunehmen an den Geschicken «seiner» Siedlung und läßt gerade auch dem Kapital die Gelegenheit, seine Mittel vernünftig anzulegen. Siedlungspolitisch kann wohl nur die Genossenschaft gewisse Projekte in Angriff nehmen und zu einem angemessenen Verteilen der Risiken führen.

So haben — berücksichtigt man den Wandel der Zeit — unsere stolzen Emmentaler Höfe aus den Gotthelfschen Erzählungen und manche sauber ansehnliche Genossenschaft trotz allem einen innersten Zusammenhang, denn beide beherbergen wirkliche Zentren einer ausgeglichenen Familienerziehung.

P. R.

Vom Wert des Genossenschaftsanteils

Der Genossenschaftsanteil, den jeder Mieter einer Genossenschaftswohnung erwerben muß, hat für seinen Inhaber einen großen Wert. Dieser Wert wird leider oft zuwenig erkannt. Bevor ich näher auf diesen Wert eingehe, seien einige allgemeine Bemerkungen über den Genossenschaftsanteil in der Wohngenossenschaft vorausgeschickt.

Der Genossenschaftsanteil ist in seiner Höhe unterschiedlich. Er richtet sich nach den besonderen Verhältnissen und der finanziellen Lage der betreffenden Wohngenossenschaft. In der Regel lautet der Anteil auf die Höhe eines Jahresmietzinses, also etwa auf 1200 bis 2000 Franken. Wenn eine Genossenschaft schon ordentliche Reserven angesammelt hat, so kann der Anteil auch niedriger angesetzt werden. Der Betrag für den Genossenschaftsanteil ist normalerweise beim Bezug der Wohnung der Genossenschaft einzuzahlen und kann später beim Wohnungsauszug zur Rückzahlung gekündet werden. Der Genossenschaftsanteil ist ein Bestandteil der Finanzierung der Genossenschaftswohnung. Diese Mitfinanzierung der Wohnungen durch die Mieter und Genossenschafter ist geradezu ein Merkmal der Wohngenossenschaft, und die Übernahme eines Genossenschaftsanteils kann darum keinem Mieter erlassen werden.

Der Genossenschaftsanteil bringt seinem Besitzer verschiedene Vorteile. Normalerweise wird der Anteil von der Genossenschaft, ähnlich wie eine Spareinlage auf der Bank, verzinst. Viel mehr wert als der Zins des Genossenschaftsanteils ist aber der billige Mietzins für die Genossenschaftswohnung, die der Mieter dank dem Genossenschaftsanteil erhalten hat. Die Genossenschaftswohnung ist in der Regel gegenüber einer gleichwertigen Privatwohnung in der Miete billiger. Dieser Preisunterschied ist besonders bei der heutigen Wohnungsnot in die Augen springend. Der private Hauseigentümer sucht aus seinem Haus einen möglichst großen Gewinn herauszuwirtschaften. Das Miethaus ist für ihn eine hochverzinsliche Kapitalanlage. Die Wohngenossenschaft hat keine solchen Absichten, sie will durch den Mietzins nur ihre Selbstkosten decken. Die Wohngenossenschaft denkt auch nicht daran, nach dem Beispiel privater Hauseigentümer das Haus mit Gewinn weiterzuverkaufen. Diese Verkaufsgewinne sind es ja vor allem, die die Mieten der Privatwohnungen in die Höhe treiben! Der Verband der Hauseigentümer hat die Behörden dazu gedrängt, Mietzinsaufschläge zu bewilligen. Zuerst 10 Prozent und jetzt nochmals 5 Prozent, zusammen 15 Prozent, und die organisierten Hauseigentümer setzen alle Hebel in Bewegung, um weitere Aufschläge bewilligt zu bekommen. Anders die

Wohngenossenschaft, sie ist beim Vorkriegsmietzins geblieben. Gewiß, es gibt Ausnahmen — auf beiden Seiten. Wie sehen die Verhältnisse etwa aus? Bei den privaten Hauseigentümern werden etwa 90 Prozent die Mietzinsaufschläge von den Mietern verlangen, und etwa 10 Prozent werden bei den Vorkriegsmietzinsen geblieben sein. Bei den Wohngenossenschaften ist das Verhältnis gerade umgekehrt, das heißt etwa 90 Prozent der Wohngenossenschaften werden auch heute noch die alten Mietzinse ohne Aufschlag erheben, und nur etwa 10 Prozent werden ihren Mietern den Mietzins aufgeschlagen haben. Das Verhältnis mag zahlenmäßig nicht genau stimmen (es gibt leider keine genauen Statistiken darüber), aber das Gesamtbild über die Mietzinsentwicklung in der heutigen Wohnungsnot dürfte zutreffen. Der Mieter ist in der Genossenschaftswohnung vor ungerechtfertigten Mietzinsaufschlägen geschützt.

Das ist der eine, sehr spürbare Vorteil, den der Genossenschaftsanteil dem Mieter bringt. Er stellt mehr den äußeren Wert des Anteils dar, einen Geldwert, der sich in eingesparten Franken für den Mietzins bemerkbar macht. Er kommt vor allem den Genossenschaftsmietern zugut, die schon vor Jahren einer Genossenschaft beigetreten sind und in einer älteren Vorkriegswohnung leben. Der Umstand, daß dieser Vorteil der Genossenschaftswohnung heute so weithin sichtbar ist, macht viele private Hauseigentümer nervös, und sie schätzen es gar nicht, daß die Wohngenossenschaften eine starke Bremswirkung auf weitere allgemeine Mietzinsaufschläge ausüben.

Der Genossenschaftsanteil hat aber auch einen inneren Wert, der nicht in Franken ausgedrückt werden kann. Mit dem Erwerb eines Genossenschaftsanteils und dem Einzug in eine Genossenschaftswohnung sichert sich der Mieter eine *dauernde Heimstatt*. Die Genossenschaftswohnung kann von keinem Hauseigentümer willkürlich gekündet werden. Niemand muß die Gunst des Hausmeisters suchen. Die Verwaltungsorgane, der Vorstand, werden in der Wohngenossenschaft von den Mietern selber gewählt und können von ihnen auch wieder abberufen werden. In dieser von Hausmeisterwillkür gereinigten Atmosphäre kann sich das Familienleben besser entwickeln. Mann und Frau haben in der Genossenschaftswohnung einen festen Boden, ein Fundament unter den Füßen, das für den gesunden Familienaufbau so notwendig ist. Die gesellschaftliche Entwicklung hat in den vergangenen hundert Jahren durch die Industrialisierung und durch die Verstädterung viel zur Entwurzelung der Familie beigetragen. Die Wohngenossenschaft ist ein Mittel, um dieser verhängnis-

vollen Entwicklung auf einem Teilgebiet des gesellschaftlichen Lebens, dem Wohnen, entgegenzuwirken.

Gewiß schließt der Erwerb eines Genossenschaftsanteils auch Risiken in sich. Man kann den Anteil ganz oder teilweise verlieren, wenn eine Genossenschaft zum Beispiel schlecht geleitet wird. Das ist in seltenen Fällen schon vorgekommen. Dieses Risiko ist in meinen Augen kein Nachteil; ohne Risiko

und ohne Wagnis wird kaum etwas Großes erreicht werden. Das gilt auch für die Genossenschaft. In der Wohngenossenschaft besteht für die Mieter ja die Möglichkeit, durch Kontrolle der Verwaltung, durch Teilnahme an den Versammlungen einen direkten Einfluß auf den Geschäftsgang auszuüben und sich so vor Schaden in der Genossenschaft zu schützen.

Hö.

Die Wohnung des Bauern

Kg. Vom 16. September bis 11. Oktober fand in Luzern die Schweizerische Landwirtschaftliche Ausstellung, die Bure-Landi, statt. In dieser Ausstellung wurde, wenn auch nur in bescheidenem Rahmen, die Bauernwohnung, ihre Ausgestaltung usw. gezeigt.

Es ist ohne weiteres klar, daß der Bauer seiner Wohnung nicht so eine überragende Bedeutung beimißt wie etwa der Städter, ist er doch untertags zumeist im Freien, an der frischen Luft, und die Bauernhäuser selbst befinden sich entweder in Dörfern zusammen oder vereinzelt in Feld und Au, in freier, guter Luft, so daß das Problem der «gesunden», sonne- und wetterorientierten Lage kaum eine Rolle spielt.

Das Bauernhaus «wächst», wenn man so sagen darf, im allgemeinen aus seiner Umgebung heraus, sein Stil und seine Gestaltung sind regional bedingt und verschieden. Zumeist dominieren die traditionellen Holzbauten; dem Bauern gibt die Natur den Bau- und Werkstoff, das Holz, in die Hand, wie dies in einem Einführungsartikel zur bäuerlichen Wohnfrage von Architekt P. Hug vom landwirtschaftlichen Bauamt in Brugg mit Recht betont wird.

Daneben finden die dauerhaften Backsteinmauern und das gute Ziegeldach zunehmende Verwendung, die gefährlichen Holz-, Stroh- und Schindeldächer verschwinden langsam. Stark wird in den letzten Jahren auch die Eternit-Platte verwendet.

Was nun das Innere der Bauernhäuser, die eigentliche

Wohnung, den Wohnraum anbetrifft, so sah es punkto Demonstrationsmaterial an der SLA eher mager aus. Wohl zeigte man eine neuzeitliche Bauernstube, welche mit viel und vor allem sicherem Geschmack eingerichtet war, und daneben als abschreckendes Beispiel eine Stube aus der «guten alten Zeit», mit einem grauenhaften Sammelsurium von Nipp-sachen, kitschigen Kunstdrucken (der berühmte Engel, welcher das Kind am Abgrund zurückhält, fehlte nicht) usw.

Aber wie gesagt, die Bauernwohnung, die Wohnkultur unserer Bauern, wie sie in unseren verschiedenen Landes-gegenden gottseidank noch vorhanden ist, ist in der Aus-stellung stiefmütterlich behandelt worden.

Dagegen werden unsere Bäuerinnen, aber auch die Be-wohnerinnen der Städte mit Genugtuung vermerkt haben, wie praktisch heute eine Küche und eine Waschküche ein-gerichtet werden können und wie mit der Modernisierung und Motorisierung sehr viel an Arbeitskraft und Zeit ein-gespart werden kann, was nicht nur die Frau auf dem Lande, welche auf dem Felde bei der Arbeit mithelfen muß, zu schätzen weiß, sondern auch die Hausfrau in der Stadt, welche ja vielfach noch ihrem Berufe nachgehen muß.

An guten Beispielen für zweckmäßige und im Preise er-schwingliche Kücheneinrichtungen sowie Ausgestaltung von Waschküchen hat es nicht gefehlt, ein beachtenswertes Plus dieser Ausstellung, was wir speziell in unserem «Wohnen» hervorheben wollten.

AUS DEM VERBANDE

Sektion Basel

Auszug aus dem Protokoll der Vorstandssitzung vom 13. September 1954

Der Vorstand nimmt Kenntnis, daß beim Zentralverband die Frage der Schaffung einer *Bürgerschafts-genossenschaft für Wohngenossenschaften der Schweiz* durch eine besondere Kommission geprüft wird. Er begrüßt diese Aktion und wird sie mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln fördern.

Der Kassier berichtet, daß die *Landgenossenschaft Jakobs-berg* nach der nun abgeschlossenen Überbauung des erwor-benen Landes durch genossenschaftliche Wohnbauten von den durch die Sektion übernommenen Anteilscheinen 9000 Fran-ken zurückbezahlt habe. 1000 Franken sollen bis auf weiteres der Landgenossenschaft noch belassen werden.

Der Vorstand beschließt, bei der *Genossenschaftlichen Zentralbank* den Antrag um Aufnahme unseres Vereins als Mitglied zu stellen und für 10 000 Franken Anteilscheine zu übernehmen.

Im Oktober wird ein *Vortragsabend für die Vorstände der Wohngenossenschaften* veranstaltet, wobei vor allem die

Frage der Gartenanlagen bei den Wohngenossenschaften be-handelt werden soll.

Im November wird ein *Abend für die Funktionäre der Wohngenossenschaften* (Kassiere, Buchhalter, Verwalter) ab-gehalten, an welchem Fragen des Rechnungswesens, des Woh-nungsunterhalts, der Heizung, der Waschmaschinen und des Gartenbaues besprochen werden.

Eine bei den Wohngenossenschaften der Sektion durch-geführte Sammlung von Beiträgen für den *Gemeinnützigen Verein für Alterswohnungen* hat bisher einen Sammelbetrag von 7000 Franken ergeben. Durch solche Beiträge sollen die Mietzinse für alte und bedürftige Mieter herabgesetzt werden.

Ein Bericht des Vertreters in der Verwaltungskommission der Zeitschrift «*das Wohnen*» über den Stand der Geschäfte der Zeitschrift wird entgegengenommen.

Es werden verschiedene Eingaben von Wohngenossen-schaften betreffend die Handhabung der *Einkommensbegren-zung* beim subventionierten Wohnungsbau behandelt.

Eine Wohngenossenschaft, welche ihre Einfamilienhäuser an die Mitglieder verkaufen will, hat den Austritt aus dem Bund der Wohngenossenschaften erklärt.

N.