

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 29 (1954)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Entwicklung und sozialwirtschaftliche Bedeutung des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues  
**Autor:** Peter, J.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102752>

### **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>**

## Entwicklung und sozialwirtschaftliche Bedeutung des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues\*

1. Schon oft haben mir Besucher aus anderen Ländern gesagt, daß wir, verglichen mit dem übrigen Europa, keine ernststen Wohnungsprobleme haben. Die Schweiz kann sich tatsächlich auf Grund ihrer glücklichen Verteilung der Ansiedlungen auf Stadt und Land, der Verschonung in zwei Weltkriegen, der Tradition geräumiger Wohnungen und der Pflege des guten Handwerks allgemein einer guten Wohnkultur rühmen. Ihre Probleme, die sich aus der Bevölkerungsvermehrung, der Umschichtung im Altersaufbau und der Geldentwertung ergeben, sind daher recht klein im Vergleich zum übrigen Europa. In den meisten Ländern unseres Kontinents, vor allem in den großen Weltstädten, lebt ein Großteil der Bevölkerung in Wohnverhältnissen, die nach den allgemein anerkannten Anforderungen an eine Wohnung und im Vergleich zum heutigen Kulturstand unwürdig sind. In den ausgedehnten Spekulationsblöcken, die in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts und bis zum Ersten Weltkrieg entstanden, lebt das Volk in einer für uns unvorstellbaren Enge. Ich will dafür nur zwei Beispiele nennen. Nach einer offiziellen Statistik der Stadt Wien wies der Wohnungsbestand dieser Stadt am 1. Juni 1951 83 Prozent Klein- und Kleinstwohnungen auf, das heißt Wohnungen zu einem Zimmer mit oder ohne Küche und Wohnungen zu zwei Zimmern, während zu gleicher Zeit diese Wohnungskategorien in Zürich nur knapp 20 Prozent aller Wohnungen betragen. Die Wohnungsdichte, das heißt die Zahl der Bewohner pro Wohnraum, betrug denn auch 2,64 Personen gegenüber 0,9 Person in Zürich. Um die Jahrhundertwende hatte die Wohnungsdichte in Wien sogar vier Personen pro Wohnraum betragen. Aber selbst in Schweden kann die Kleinwohnung nur schwer und erst in jüngster Zeit etwas zurückgedrängt werden. So berichtet die HSB, die große Baugenossenschaft des Landes, daß sie im Jahre 1939 erst 11 Prozent Wohnungen zu drei und mehr Zimmern erstellte, daß sie aber diesen Ansatz bis im Jahre 1949 auf 36 Prozent habe steigern können.

Es ist begreiflich, daß nach dem Ersten und besonders nach dem Zweiten Weltkrieg die Verbesserung der Wohnverhältnisse als eine der dringendsten Aufgaben empfunden wurde und daß die Staaten und lokalen Behörden den Wohnungsbau in großem Umfang entweder selbst an die Hand nahmen oder ihn durch gemeinnützige Gesellschaften mit staatlicher Beteiligung betrieben, nachdem der private Wohnungsbau offensichtlich versagt hatte. Im Unterschied dazu, und damit komme ich auf unser Land zurück, drängte sich bei uns wegen der günstigeren Entwicklung die staatliche Intervention nicht in gleichem Maße auf; solange ein normaler Leerwohnungsvorrat vorhanden war und ein Wohnungsmarkt bestand, der auf die Mietpreise regulierend wirkte, konnte der private Wohnungsbau ohne Mühe und in erträglicher Weise den laufenden Bedarf decken.

2. Es gab aber auch bei uns schon gegen Ende des letzten Jahrhunderts vor allem in den Städten längere Perioden der Wohnungsnot. Durch die Störungen der beiden Weltkriege und durch die eingetretene durchschnittliche Lebensverlängerung ist die Wohnungsnot an manchen Orten chronisch geworden. Die Bodenspekulation und die hohen Mietzinse privater Neubauwohnungen halfen mit, daß Bestrebungen einsetzten, den Wohnungsbau für die wenig bemittelten und kinderreichen Familien den Gemeinden oder Baugenossenschaften zu übertragen.

Es entspricht der Eigenart unseres Landes, daß die Ver-

wirklichung sozialer Postulate vielfach wenigstens anfänglich auf freiwilliger Grundlage versucht wird. So stehen auch am Anfang der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbeschaffung an verschiedenen Orten gemeinnützige Gesellschaften, die aus wohlthätiger Gesinnung sich der Wohnungsfrage annahmen und in bescheidenem Umfang Wohnungen schufen. Es fehlte auch nicht an Versuchen, auf dem Wege der Selbsthilfe und auf genossenschaftlicher Grundlage Wohnungen zu bauen. Manche Versuche scheiterten jedoch daran, daß die Finanzierung nicht zustande kam, weil es den Genossenschaften unmöglich war, ein Eigenkapital aufzubringen, das einen Drittel oder mehr der Baukosten betrug. Nur wo es gelang, höhere Fremdgelder zu erhalten, wie bei den Eisenbahnerbaugenossenschaften, konnte das Ziel erreicht werden.

Die Wohnungsnot während und nach dem Ersten Weltkrieg brachte ein größeres Verständnis für die Bestrebungen der Selbsthilfegenossenschaften. Die verstärkten Vertretungen der Arbeiter in den Behörden nahmen sich der Wohnungsfrage an und konnten bewirken, daß öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt wurden, die eine Finanzierung der genossenschaftlichen Bauten bei einem erträglichen, durch die Genossenschaftler aufzubringenden Eigenkapital ermöglichten. In die Jahre von 1920 bis 1933 fällt die Gründung vieler Genossenschaften und eine ausgedehnte genossenschaftliche Bautätigkeit bis zur Erreichung eines genügenden Leerwohnungsstandes. Nachdem dieser erreicht war, ruhte die Bautätigkeit der Genossenschaften bis zum Jahre 1942. Als dann während des Zweiten Weltkrieges eine neue Wohnungsnot entstand, lag es nahe, daß die Behörden die Genossenschaften einluden, die Bautätigkeit wieder aufzunehmen, und so entstanden in den Jahren 1942—1952 rund 40.000 genossenschaftliche Wohnungen, was ungefähr einem Viertel aller Neubauwohnungen dieser Periode entspricht. Daneben erstellten einige wenige Städte in bescheidenem Ausmaße gemeindeeigene Wohnungen; in den Jahren 1942—1952 waren es deren 3100.

Die gemeinwirtschaftliche Tätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungsbaues geht damit in unserem Lande ihre eigenen Wege. In den meisten übrigen Ländern wird der Wohnungsbau vom Staate gelenkt und weitgehend bis in Einzelheiten gesetzlich geregelt. Die Ausführung und die Verwaltung der Wohnbauten erfolgen durch die Lokalbehörden oder durch Gesellschaften, die vom Staat oder den Gemeinden beherrscht werden. Die Schweiz ist das einzige Land ohne ein gesamtstaatliches Wohnbaugesetz. Bei uns hat sich der Bund nur in Zeiten großer Wohnungsnot durch Beiträge am Wohnungsbau beteiligt. Er betrachtet das Wohnungswesen grundsätzlich als eine Angelegenheit lokaler Behörden.

3. Betrachten wir die sozialwirtschaftliche Bedeutung des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues, so zeigen diese beiden gemeinwirtschaftlichen Formen sowohl gemeinsame wie unterschiedliche Merkmale. Gemeinsam ist beiden die Ausschaltung der Spekulation, was sie klar abgrenzt vom privaten Wohnungsbau, der eine Kapitalanlage ist und der in erster Linie auf eine gute Rendite hinzielt. Der Vorteil der gemeinwirtschaftlichen Form wird weniger am Anfang als im Laufe der Jahre sichtbar. Während die privaten Wohnhäuser in der Regel häufig die Hand wechseln, durch die Verkaufsgewinne verteuert werden und, auf längere Sicht be-

\* Referat gehalten an der ersten Tagung der Schweiz. Vereinigung der IFIG, 30. Oktober 1930.

trachtet, steigende Mietzinse aufweisen, bleiben die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen im gleichen Besitz und haben Mietzinse, die im Verlaufe der Jahrzehnte nominell ungefähr gleich bleiben, am Geldwert gemessen aber billiger werden. Ein zweites Merkmal ist die größere *Sicherheit der Familie*, indem sowohl Gemeinden als Genossenschaften vom Recht der freien Kündigung faktisch keinen Gebrauch machen. Eine Kündigung erfolgt in der Regel nur, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder wenn behördliche Vorschriften aus sozialen Erwägungen eine solche verlangen. Schließlich ist zu erwähnen, daß Gemeinden und Genossenschaften die Familien mit Kindern in erster Linie als Mieter aufnehmen, während manche private Hauseigentümer sich diesen Familien gegenüber eher ablehnend verhalten.

4. Versuchen wir kurz zu umschreiben, was dem genossenschaftlichen Wohnungsbau eigen ist, so fällt schon seine Bedeutung im Stadtbild auf. Die Erstellung von städtebaulich schönen, groß angelegten und geschlossenen Siedlungen, wie sie vielfach an unseren Stadträndern zu sehen sind, wäre ohne die Tätigkeit der Genossenschaften kaum möglich gewesen. Wichtiger ist aber die innere Gestaltung der Genossenschaften. Die Genossenschafter sind Vermieter und Mieter zugleich. Sie haben ihre Mieterpflichten, aber sie wirken mit am Unterhalt und der Verwaltung ihrer Häuser. Sie lernen auf dem Gebiete des Wohnens wirtschaftlich zu denken. Sie erkennen die Möglichkeiten der Ausgestaltung der Wohnungen und Siedlungen und ihre Grenzen. Sie lernen das Prinzip der Selbstkosten kennen, worauf ihre Mietzinse beruhen, und erleben damit ein Stück *Gemeinwirtschaft in der täglichen Praxis* inmitten einer Wirtschaft, die sonst größtenteils nur den Marktpreis nach Angebot und Nachfrage kennt. In initiativen Genossenschaften wird durch mancherlei Veranstaltungen kultureller und geselliger Art auch das genossenschaftliche Zusammenleben gepflegt und der Sinn für Zusammengehörigkeit gefördert. Die Bestrebungen zur Schaffung eines guten Wohnklimas sind für die Erhaltung der Arbeitskraft des Familienvaters, für die Harmonie der Familie und die Erziehung der Kinder von nicht zu unterschätzender Bedeutung. In diesem Zusammenhang darf auch erwähnt werden, daß viele Genossenschaften, wo es immer die Boden- und Baupreise erlaubten, in größerer Zahl Einfamilienhäuser bauten und damit Familien und Kindern die bestmögliche Wohnform ermöglichten. Die Tätigkeit einer guten Baugenossenschaft ist ein täglicher Dienst zugunsten der Genossenschaftsmieter, und wir dürfen ruhig behaupten, daß das genossenschaftliche Wohnen zu den schönsten Ergebnissen auf diesem Gebiet geführt hat.

Es gehört zum Wesen und der Zweckbestimmung der meisten Genossenschaften, daß sie die Beschaffung von vorteilhaften Wohnungen für die wirtschaftlich Schwachen zum Ziele haben. Da sich ihre Tätigkeit vor allem in den Zeiten der Wohnungsnot und der Bauverteuerung entfaltet, sind sie zur Erreichung ihres Zieles weitgehend auf öffentliche Hilfe angewiesen. Das führt dazu, daß sie ihre Tätigkeit nach öffentlichen Gesichtspunkten ausrichten müssen. Die Behörden, welche sie unterstützen, verbinden die Hilfe mit *Auflagen öffentlich-rechtlicher Natur*. In der Regel sind diese Vorschriften nicht drückend, da sie den Bestrebungen entsprechen, die im Wesen der Genossenschaft selber begründet sind. So werden die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche den Verkauf der Häuser oder die Spekulation damit verbieten, kaum als lästig empfunden werden. Auch die Vorschriften, daß Familien mit Kindern bei der Vermietung den Vorzug haben sollen, entspricht dem Willen der Genossen-

schaften selber, deren Mitglieder sich vorzugsweise aus Familienvätern zusammensetzen. Dagegen ist nicht zu verkennen, daß in der Praxis Behörden und Beamte in der Dekretierung von Vermietungs- und Kündigungsvorschriften recht weit gehen, wodurch die Selbständigkeit der Genossenschaften vermindert und die statutarischen Rechte der Mieter in Frage gestellt werden und gewollt oder ungewollt eher eine Lähmung als eine Stärkung der genossenschaftlichen Tätigkeit bewirkt wird. Die Zeiten der Subventionen haben die Entstehung vieler Genossenschaften begünstigt, und es ist nicht zu verkennen, daß bei diesen Gründungen nicht immer echte genossenschaftliche Motive maßgebend waren, weshalb die behördliche weitgehende Einmischung einigermaßen begrifflich ist. Solche Schönheitsfehler hat aber jede Bewegung, und es darf die wertvolle Tätigkeit der meisten Genossenschaften nicht vergessen werden.

5. Der kommunale Wohnungsbau hat sich vorzugsweise in den größeren Städten entwickelt. Einzelne Städte haben eigene Wohnkolonien erstellt, bevor Baugenossenschaften da waren, die ihnen dann die Aufgabe abnahmen. Aber nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg hat sich der Eigenbau da und dort als notwendig erwiesen, weil die Größe der Wohnungsnot dies erheischte und weil die Genossenschaften den Wohnbedarf der finanziell schwachen Kreise nicht in vollem Umfang befriedigen konnten. Das Ziel der Genossenschaften, in erster Linie *den wirtschaftlich schwachen Kreisen zu dienen*, ist in der Praxis nicht leicht zu erreichen. Einmal müssen die Genossenschafter ein Eigenkapital aufbringen im Umfang von 1000 bis etwa 2500 Franken. Das können erfahrungsgemäß manche Familien nicht. Sodann wird die Unterbringung der aus mancherlei Gründen, trotz Mieterschutz, obdachlos werdenden Familien den Genossenschaften auch bei gutem Willen nicht immer leicht. Daher war es erwünscht und notwendig, daß die Gemeinden selber eingriffen, insbesondere nach dem Wegfall der Bundesbeiträge, da es den Genossenschaften ohnehin schwer war, niedrige Mietzinse zu erreichen.

Ich kann aus den Erfahrungen der Stadt Zürich sagen, daß der kommunale Wohnungsbau seine wirtschaftliche und soziale Bedeutung hat. Ohne den Bestand von 4000 bis 5000 eigenen Wohnungen wäre die Wohnungsnot hier noch viel schärfer zum Ausdruck gekommen. Es besteht wohl vielfach die Ansicht, eine Gemeinde könne nicht anders, als den Wohnungsbau teuer und die Vermietung bürokratisch zu betreiben. Dies braucht nun nicht der Fall zu sein und trifft tatsächlich auch nicht zu. Wer etwa die Wohnungsfürsorge der holländischen und englischen Städte kennt, wird bestätigen, daß Hunderttausende von Familien eine Gemeindehilfe in ihrem Wohnungsproblem erfahren, die menschlich edel und keineswegs bürokratisch ist. Einmal hat es die Gemeinde in der Hand, den Mietzins nicht nur nach den Selbstkosten, sondern nach der Tragfähigkeit der Mieter zu gestalten. Die städtischen Wohnungen sind denn auch mit Recht die billigsten, weil sie für die schwächsten Mieter bestimmt sind. Der dauernde Besitz wirkt sich auch hier verbilligend aus. So hat die älteste Wohnkolonie der Stadt Zürich aus dem Jahre 1906 heute Mietzinse von 70 bis 80 Franken für eine Dreizimmerwohnung, während gleich ausgestattete Wohnungen in Privathäusern sich zwischen 120 und 150 Franken bewegen. Die Auswahl der Mieter geschieht nach sozialen Gesichtspunkten und wird mit aller Sorgfalt vorgenommen. Eine vor einigen Jahren durchgeführte Statistik über 1500 Wohnungen in den älteren Wohnkolonien der Stadt Zürich hat ergeben, daß die Mieter sich zusammensetzen aus 6 Prozent Angestellten, 36 Prozent gelernten Arbeitern, 45 Prozent ungelerten Arbeitern und 13 Prozent unbe-

stimmten Berufen, Witwen usw. Dem Austausch von über- und unterbesetzten Wohnungen wird große Aufmerksamkeit geschenkt, um den vorhandenen Wohnraum möglichst gerecht zu verteilen. Mieter aus Häusern, die abgebrochen werden, und andere Familien, die der Obdachlosigkeit zu verfallen drohen, können nur mit Hilfe der vorhandenen und sich langsam vermehrenden städtischen Wohnungen einigermaßen befriedigend untergebracht werden. So leisten auch die städtischen Wohnungen einen sozial bedeutsamen Dienst, indem sie in erster Linie den Bestand und das weitere Aufkommen ungesunder Wohnungen verhindern.

6. Fragen wir, welche *Zukunft* den gemeinwirtschaftlichen Formen im Wohnungsbau in unserem Lande beschieden sein werde, so müssen wir unterscheiden zwischen der unmittelbaren und der ferneren Zukunft. Gegenüber dem vergangenen Jahrzehnt ist zweifellos in den nächsten Jahren mit einem abgeschwächten genossenschaftlichen und auch kommunalen Wohnungsbau zu rechnen. Mit dem Versiegen der öffentlichen Hilfe ist die Erstellung preislich vorteilhafter Wohnungen in Frage gestellt. Wenn auch allerlei Versuche gemacht werden, ohne öffentliche Hilfe billige Wohnungen zu erstellen, Versuche, die wir nicht ablehnen wollen, so muß es klar sein, daß im allgemeinen bei den heutigen Baukosten keine Vorkriegsmietzinse erreicht werden. Nun wird versucht, unter Ausnutzung des gegenwärtigen Geldmarktes, durch Investierung billiger Gelder wenigstens einen Teilerfolg zu erzielen. Wenn dazu die Baukosten noch etwas zurückgehen, so können diese Bestrebungen zu tragbaren Resultaten führen, und es ist zu wünschen, daß die Genossenschaften sich anstrengen, unter den heutigen Verhältnissen das Bestmögliche herauszuholen. Dabei darf aber die Lösung nicht in einer Bruttorendite gesucht werden, die für einen genügenden Unterhalt der Wohnbauten nicht ausreicht. Hier liegen gewisse Gefahren für unerfahrene Genossenschaften.

Auf längere Sicht wird aber die Entwicklung dazu führen, daß der gemeinwirtschaftliche Wohnungsbau seine Existenzberechtigung mehr und mehr beweisen wird. Wir kommen einem Stadium näher, das in manchen anderen Staaten bereits erreicht ist. Der Boden der Städte wird rarer. Die Übervölkerung der Städte nimmt zu. Die Besiedlung der Landschaft mit städtischen Wohnkolonien muß an die Hand genommen werden. Dies wird ohne vermehrte gemeinwirtschaftliche Regelung nicht möglich sein. Die Landes- und Regionalplanung ist ein rechtlich noch ungenügender Anfang dieser Entwicklung. Der private Wohnungsbau wird nicht in der Lage sein, diese Probleme zu meistern, es sei denn, wir nehmen die Anarchie einer wilden Überbauung in Kauf. Aber auch preislich wird es dem privaten Wohnungsbau je länger desto unmöglicher werden, für die breiten Schichten des Volkes angemessene Wohnungen zu bauen. Wir sehen heute schon, daß Wohnungen für ältere Leute und für kinderreiche Familien nur mit öffentlicher Unterstützung gebaut werden können. Die Städte haben auch durchaus die Mittel, den Wohnungsbau zu unterstützen. Sie nehmen heute schon Millionen von Franken ein, die sich aus der Steigerung der Bodenrente ergeben. Nichts liegt näher, als diese Mittel zu vorsorglichen Landerwerben und für die Erstellung von Volkswohnungen einzusetzen. So wird die Vermehrung der Bevölkerung und ihre Agglomeration mehr und mehr *Probleme* sichtbar werden lassen, die nur von der *Gesamtheit* gelöst werden können und bei deren Lösung auch die *Baugenossenschaften* eine wichtige Aufgabe zu erfüllen haben. Es ist nur zu befürchten, daß die falsch verstandene Freiheit, die wir auf diesem Gebiete vielfach wahren wollen, uns daran hindert, rechtzeitig zu handeln, und daß wir erst auf Grund der schlimmen Erfahrungen, wie sie in anderen Ländern gemacht wurden, zu besserer Einsicht kommen.

J. Peter

## Die Tagung der Schweizerischen Vereinigung der IFIG

Wer die Statuten der Schweizerischen Vereinigung der IFIG (Internationale Forschungs- und Informationsstelle für Gemeinwirtschaft), die in der letzten Nummer des «Wohnens» abgedruckt wurden, aufmerksam gelesen hat, wird festgestellt haben, daß der Zweck der im letzten Jahre gegründeten schweizerischen Vereinigung darin besteht, auf dem Gebiete der Gemeinwirtschaft Untersuchungen an die Hand zu nehmen oder zu fördern und über die Gemeinwirtschaft zuverlässig zu informieren. Ihre erste Tagung, die am 30. Oktober 1954 auf dem Gurten in Bern stattfand, hatte die Aufgabe, die Öffentlichkeit über die gemeinwirtschaftliche Wohnbautätigkeit in der Schweiz zu informieren. Die fünf Referate, die gehalten wurden, geben als Ganzes eine wertvolle Übersicht. Leider können wir des beschränkten Platzes wegen nur das Referat von Herrn *Stadtrat J. Peter* ausführlich wiedergeben und müssen uns bei den andern auf einen kurzen Auszug beschränken.

### Entwicklung und sozialwirtschaftliche Bedeutung des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Referent: *J. Peter*, Stadtrat, Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen. (Siehe Seite 333.)

### Probleme und Möglichkeiten der Finanzierung des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Referent: *A. Schnurrenberger*, Vizedirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank, Basel.

Die sich im öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau ergebenden Finanzierungsfragen können durch Mithilfe der öffentlichen Hand — indem Bund, Kantone und Gemeinden die Kosten ihrer eigenen Neubauten selbst decken und die Bauvorhaben der Genossenschaften unterstützen — oder mittels einer durchgehenden privaten Finanzierung gelöst werden, wie man dies beim sich selbsttragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erreichen sucht.

Es stellt sich die Frage, unter welchen Umständen der genossenschaftliche Wohnungsbau auch in Zukunft auf eine Hilfe von Kantonen und Gemeinden rechnen darf. Dies ist der Fall, wenn ein öffentliches Interesse an seinen Wohnbauprojekten, sei es infolge Wohnungsmangels oder Wohnungsmängeln, vorliegt. Über die Notwendigkeit der öffentlichen Finanzhilfe in Zeiten des Wohnungsmangels und deren Ausmaß finden sich während der Perioden der Wohnungsnot von 1917 bis 1926 und dann wieder ab 1942 eingehende Beispiele. Wie sehr das Schicksal des gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbaues an die öffentliche Finanzhilfe gebunden ist, zeigt die Entwicklung der letzten Jahre. Während der Anteil der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbauten an der gesamten Wohnungsproduktion 1947/48 noch 40 bis 47 Prozent betrug, sank er mit dem starken Rückgang der Subventionen bis 1951 auf 15 Prozent und hat sich seither zweifellos weiter reduziert. Auch heute erkennt man indessen allgemein, daß in jenen Gegen-

(Fortsetzung Seite 338)

(Fortsetzung von Seite 335)

den und bei jenen Logis — meist in niederen Mietzinslagen —, in welchen sich die private Wohnbautätigkeit nicht ausreichend für die Behebung der Wohnungsnot einsetzt, eine öffentliche Finanzhilfe für die Belebung der Wohnbautätigkeit notwendig ist. Sie ist auch dort am Platz, wo Wohnungsmängel zu beheben sind. Die Postulate der Wohnungsreform: die Schaffung von gesunden Logis mit Entspannungsmöglichkeit, die Gartenstadtbewegung usw. bilden und bleiben eine der größten kulturellen und sozialen Aufgaben, die uns und insbesondere dem genossenschaftlichen Wohnungsbau gestellt sind.

Bei der Klarstellung der Begriffe Wohnungsnot—Wohnungsmängel, die implizite auch über die weitere Hilfe der öffentlichen Hand entscheidet, trennen sich indessen die Geister. Bestimmend für die künftige Entrichtung von Beiträgen seitens der Kantone und Gemeinden ist die Bereitwilligkeit ihrer Behörden, dahingehende Anträge zu stellen sowie diejenige der Parlamente und Stimmberechtigten, diesen Anträgen zu folgen. Im Pro und Kontra spielen nicht nur soziale und wirtschaftliche Erwägungen, sondern vielfach auch parteipolitische und ideologische Momente eine Rolle.

In bezug auf die finanziellen Auswirkungen ist festzuhalten, daß die Beschlüsse für die Ausführung von kommunalen Wohnbauten in der Regel auch die Kostendeckung umfassen. Gegenüber früheren Formen der Finanzhilfe für den genossenschaftlichen Wohnungsbau haben sich auch dort, wo sie noch gewährt wird, zum Beispiel in La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Thun, Biel und Zürich, teilweise Änderungen ergeben. Diese liegen in einer starken Kürzung der Subventionen, deren Beschränkung auf den sozialen Wohnungsbau oder deren Ersetzung durch niederverzinsliche oder zinsfreie, aber amortisierbare Darlehen. Eine neue Form bahnt sich dadurch an, als einzelne Kantone (Waadt, Neuenburg) und Städte (zum Beispiel Zürich) vorsehen, ihr Kreditpotential für die Ermäßigung der Zinslasten auf den I. und II. Hypotheken des genossenschaftlichen Wohnungsbaues einzusetzen, indem sie die von ihnen aufgenommenen niederverzinsbaren Anleihen und Darlehen zu gleichen Bedingungen an die Wohngenossenschaften weitergeben.

Für den sich selbst tragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau ergeben sich bei der Finanzierung besondere Schwierigkeiten; deren wesentlichste besteht wohl darin, daß die auf dem Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Wohngenossenschaften ihrem ganzen Wesen nach von wirtschaftlich schwachen Kreisen getragen werden, ihr Kapitalbedarf aber ihrer speziellen Aufgabe zufolge sehr hoch ist. Weitere Erschwerungen liegen in der Natur der genossenschaftlichen Bautätigkeit, der Größe ihrer Bauvorhaben im Einzelfall und der ihr innewohnenden Bestreben der Niedrighaltung der Mietzinse für neue Logis. Im Hinblick auf diese Verhältnisse und die sich gegenwärtig auf dem Bau- und Wohnungsmarkt abzeichnende Entwicklung erfordert die Bearbeitung der genossenschaftlichen Bauvorhaben, insbesondere auch die Abklärung der Bedürfnisfrage, die Sicherung einer einwandfreien Finanzierung sowie des für eine gesunde Betriebsführung ausreichenden Mietertrages, eine besondere Sorgfalt. Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, sollte man eher zuwarten, bis sich die Bauprojekte unter besseren Auspizien verwirklichen lassen. Die Gegner des genossenschaftlichen Wohnungsbaues sind sofort bereit, das geringste Versagen einer fehlkonstruierten oder fehlgeleiteten Genossenschaft dem gesamten genossenschaftlichen Bauen zur Last zu legen und es unter voller Mißachtung seiner enormen Verdienste in seiner Gesamtheit in Mißkredit zu bringen.

In beschränktem Umfang ist die Fortsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues infolge der finanziellen Erstarung der bestehenden Wohngenossenschaften sowie der Hilfe von Konsumvereinen und Gewerkschaften gesichert. Es ist indessen notwendig, neue Wege zu suchen. In den Städten ist die Erhältlichmachung von preiswertem Bauland vielfach eine erste Sorge. In dieser Richtung stellt sich die Frage, ob in Verbindung mit der Abgabe von städtischem Baurechtsland für Wohngenossenschaften, deren Bauten der Spekulation entzogen sind, deren guter Unterhalt gesichert ist und in deren Vorständen städtische Delegierte wirken, nicht allein schon vom Gesichtspunkt der Kapitalanlage der städtischen Fonds aus eine finanzielle Beteiligung möglich wäre. Ein Weg zur Erhöhung des Eigenkapitals könnte unter Umständen durch eine Heraufsetzung des Anteilscheinzinses auf 4 Prozent gefunden werden, da dies für die Mietergenossenschafter einen Anreiz für die Übernahme von freien Anteilscheinen bildet. Das eigentliche Finanzierungsproblem liegt indessen in der Beschaffung der Nachgangshypotheken. Als inopportun ist der Beizug von Handwerkern für deren Verbürgung zu betrachten. Gewichtige ideologische und praktische Bedenken ergeben sich auch beim Heranzug von Industrieunternehmungen für die Übernahme von Hypotheken auf die von ihren Betriebsangehörigen bewohnten Genossenschaftsbauten. Im Vordergrund der abzuklärenden Probleme steht die Frage der Verbürgung von II. Hypotheken auf Einfamilienhäuser durch die sie bewohnenden Mietergenossenschafter sowie das Postulat der Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft der Wohngenossenschaften, welche ähnlich der Förderung der Bürgschaftsgenossenschaften bei andern Wirtschaftsgruppen durch Bund, Kantone und Gemeinden unterstützt werden könnte. Im weiteren Blickfeld liegen sodann die Postulate für die Bildung eines Anlage-trustes für Investitionen im genossenschaftlichen Wohnsektor, der Angliederung von Hypothekerversicherungen an die Geschäftszweige der Versicherungsgesellschaften sowie die Forderung einer Lockerung der Vorschriften für die Anlagen der Versicherungsgesellschaften im Hypothekengeschäft.

#### **Die Erfahrungen der Wohnbaupolitik im Kanton Waadt**

Referent: *Charles Richard*, Lausanne, Abteilungschef im waadtländischen Departement für Landwirtschaft, Industrie und Handel.

(Auszug)

Auf verschiedene Anregungen hin, insbesondere diejenige der Section Romande des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, setzte der Staatsrat eine Kommission aus 28 Mitgliedern ein, die in zweijähriger Arbeit die Probleme des sozialen Wohnungsbaues prüfte und im März 1953 der Regierung einen Bericht mit bestimmten Schlußfolgerungen vorlegte, der sich mit allen wirtschaftlichen, finanziellen, technischen, sozialen, demographischen und städtebaulichen Fragen des Wohnungsbaues befaßte. Auf Grund dieses Berichtes erließ der Große Rat ein Gesetz über das Wohnungswesen und die Förderung des Baues von Wohnungen zu bescheidenen Mieten.

Das Gesetz regelt einleitend die Grundsätze für die Zusammenarbeit von Kanton, Gemeinden und Privaten. Der Kanton betrachtet es in der Hauptsache als seine Aufgabe, ein befriedigendes wirtschaftliches und demographisches Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Gegenden sicherzustellen. Die Gemeinden sind gehalten, dauernd die Entwicklung der Wohnungsfrage auf ihrem Gebiet zu verfolgen und die nicht gedeckten Wohnbedürfnisse festzustellen, damit sie innerhalb nützlicher Frist die möglicherweise notwendigen Vorbeugungsmaßnahmen ergreifen können.

Der zweite Teil des Gesetzes behandelt die Maßnahmen des Kantons zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues. Der Kanton kann Genossenschaften, Aktiengesellschaften mit Namensaktien und Einzelpersonen Darlehen zu niedrigsten Zinssätzen zusichern, um damit den Bau von Wohnungen zu bescheidenen Mieten zu ermöglichen. Die Darlehensnehmer haben sämtliche Rationalisierungsmöglichkeiten zu beachten, damit eine wirtschaftliche Bauweise erreicht wird.

Die Regierung ist ermächtigt, zu diesem Zwecke Anleihen aufzunehmen. Die Darlehen werden den Gemeinden grundsätzlich zum Zinssatz des AHV-Fonds, das heißt zurzeit zu 2,75 Prozent, gewährt. Die Gemeinden erhalten so die Mittel, den Bauherren Darlehen auf I. Hypothek zu diesem niedrigen Zinssatz zu geben. Sie können außerdem das Bauland kostenlos zur Verfügung stellen oder ähnlich gleichwertige Erleichterungen eintreten lassen. Sofern die Gemeinde solche Erleichterungen gewährt, können die Bauherren unter gewissen Bedingungen von der kantonalen Zusatzsteuer auf Immobilien und von der Handänderungssteuer befreit werden.

Wenn sich diese Maßnahmen als ungenügend erweisen, so kann der Kanton bei verschuldeten Gemeinden außerdem die Bezahlung eines Teiles der Darlehenszinsen übernehmen, im Maximum 0,75 Prozent während 30 Jahren.

Wenn besondere Verhältnisse vorliegen, kann der Kanton die Darlehen auch direkt den Gesellschaften oder Privaten zusichern.

Das vom Kanton für diesen Zweck aufgenommene oder garantierte Kapital darf 30 Millionen Franken nicht übersteigen. Die Belehnung darf höchstens 90 Prozent der Anlagekosten ausmachen.

Zum Gesetz ist eine Verordnung erlassen worden, die eine Reihe von Vorschriften über die Berechnung der Mietzinse und die Vermietung enthält. Die Bruttorendite darf 6 Prozent nicht übersteigen. Das Eigenkapital darf nicht höher als zu 3,5 Prozent verzinst werden. Das vom Staate garantierte Kapital muß in der Regel mit einem halben Prozent pro Jahr amortisiert werden. Die Ausgaben für Unterhalt, Verwaltung, Liegenschaftsteuer, Versicherungen, Wasser und Elektrizität dürfen nicht mehr als 2 Prozent der Gebäudekosten, plus Umgebungsarbeiten, betragen. Die mit Unterstützung des Staates erstellten Bauten dürfen nicht ohne Genehmigung der Gemeinde und des Kantons verkauft werden. Staat und Gemeinde haben ein Vorkaufsrecht. Sie sind im Vorstand der Gesellschaft vertreten.

Bei der Vermietung ist zu beachten, daß die Wohnung den Bedürfnissen der Familie entspricht. Bei der Festsetzung der Einkommensgrenze wird unterschieden zwischen Wohnungen zu niedrigen Mieten und solchen zu bescheidenen Mieten. Bei den ersteren darf das Familieneinkommen 8000 Franken, plus 500 Franken pro Kind, bei den anderen 12 000 Franken, plus 500 Franken pro Kind, nicht übersteigen. Für beide Kategorien sind Maxima für den Mietzins pro Zimmer festgelegt.

Die Wohnungen dürfen nur an Schweizer Bürger vermietet werden, die wenigstens 8 Jahre im Kanton und 5 Jahre in der Gemeinde ansässig sind.

Steigt das Einkommen des Mieters über die vorgeschriebene Grenze, so erlischt der Mietvertrag 6 Monate später. Weist der Mieter nach, daß er innert dieser Frist keine andere Wohnung finden konnte, so hat er für die weitere Dauer des Mietverhältnisses die Differenz zwischen dem reduzierten und dem normalen Hypothekenzins zum Mietzins hinzu zu bezahlen. Die so eingehenden Beträge werden einem kantonalen Wohnungsfonds gutgeschrieben.

Untermiete ist nicht gestattet.

Bis jetzt sind Gesuche um Darlehen für den Bau von 538 Wohnungen, die auf 11 Gemeinden verteilt sind, eingegangen. Ihre Gesamtsumme beläuft sich auf 12 Millionen Franken.

Im allgemeinen ist man enttäuscht darüber, daß eine große Zahl der Projekte in technischer Beziehung ungenügend ist. Oft ist auch für den Unterhalt zu wenig in Rechnung gestellt. Es hat sich auch gezeigt, daß eine Reihe von Fragen noch nicht genügend abgeklärt ist.

Im großen und ganzen kann gesagt werden, daß die Ergebnisse der Aktion ausgezeichnet sind, kann man doch voraussehen, daß in kurzer Zeit über 500 neue Wohnungen auf den Markt gebracht werden können.

Die technischen Direktiven sind zum Teil verpflichtend und sind im übrigen Empfehlungen an die Bauherren.

(Die technischen Direktiven werden in den Blättern «WIR BAUEN» abgedruckt.)

### **Bodenpolitik und Wohnbedarf**

Auszug aus dem Referat von *H. Aregger*, Planungsexperte, Zürich.

Der Wohnungsbedarf steigt nicht nur proportional zur stark progressiven Bevölkerungszunahme. Das moderne Leben schafft einen zusätzlichen Bedarf zum Beispiel durch das Wegfallen der Generationenwohnungen, den Wunsch Alleinstehender nach einer eigenen Wohnung und durch die wirtschaftlich bedingte Beschränkung auf das noch behagliche Minimum an Wohnraum, was bei wachsender Familie zum häufigeren Wohnungswechsel zwingt. Damit wächst auch die Nachfrage nach vermehrten Wohnungs- und damit auch Haustypen. Unsere ästhetisch oft unbefriedigenden Dörfer und Städte sind Ausdruck dieser Vielfalt.

Um dennoch ein gesundes und behagliches Wohnen zu gewährleisten, bedarf es einer sachgerechten Planung, die Wohngebiete und Wohnverhältnisse schafft, welche Ruhe, Besonnung, Erholung bieten. Technisch wäre dies ohne weiteres möglich, falls über den Boden frei verfügt werden könnte. Nun hat sich aber die Planung nicht nur mit einer bereits bestehenden Überbauung abzufinden, sie hat auch die bestehende Wirtschafts- und Rechtsordnung zu berücksichtigen. Will sie städtebauliche Erfordernisse verwirklichen, so gelingt dies mehrheitlich nur, wenn von Gemeinden eine zielbewußte Bodenpolitik betrieben wird. Über die Bodenpolitik kann die Gemeinde nicht nur Land für öffentliche Zwecke reservieren, sie kann auch verbilligend auf die Bodenpreise einwirken und durch Abtausch städtebauliche Vorteile (Grünflächen, günstig gelegene Wohnlagen, gute Industriestandorte) erzielen, die unmittelbar wieder der Öffentlichkeit zugute kommen. Eine überlegte Bodenpolitik ist mit ein unerläßliches Mittel, ohne Zwang gesunde, behagliche und auch preiswerte Wohnungen zu erzielen.

Das hat nicht die Meinung, eine Gemeinde solle nun wahllos Grundstücke aufkaufen. Dagegen sprechen nicht allein die Gemeindefinanzen, sondern auch der angestrebte Zweck. Vor allem darf eine Gemeinde nicht selber zum Bodenspekulanten werden. Sie hat ihre Landkäufe vielmehr auf Grund eines sachgerecht bearbeiteten Ortsplanes an bestimmten benötigten und wirksamen Plätzen vorzunehmen.

Man darf ohne Übertreibung sagen: ohne Bodenpolitik keine wirksame Stadtplanung, ohne Stadtplanung kein vernünftiger Städtebau und erst recht kein gesundes und behagliches Wohnen. Eines ist so nötig wie das andere.

## **Ist die Schaffung einer schweizerischen Koordinationsstelle für den Wohnungsbau möglich und wünschbar?**

Referent: *Jean-Pierre Vouga*, Architekt, Lausanne.

(Auszug)

Mehrere private Vereinigungen, so der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA), der Schweizerische Elektrotechnische Verein und der Schweizerische Verband für Wohnungswesen haben versucht, zu einer gewissen Koordination auf dem Gebiete des Bauwesens zu gelangen. Indessen kann die von privaten Organisationen aufgebrachte Zusammenarbeit nicht genügen.

Es besteht heute nicht mehr der geringste Zweifel darüber, daß eine der Voraussetzungen für die Senkung der Mietpreise in einer Senkung der Baukosten besteht und daß eine Senkung der Baukosten nur auf dem Wege der Rationalisierung erreicht werden kann. Rationalisieren kann man aber nicht, ohne zu koordinieren, und die Vorteile der Rationalisierung stellen sich erst ein, wenn diese sich in einer gewissen Größenordnung auswirken kann.

Die Zusammenarbeit, die in der Schweiz interkantonal nicht in Gang kommt, beginnt sich um uns herum auf internationaler Grundlage abzuzeichnen.

Die Vereinten Nationen haben seit ihrem Bestehen das Problem des Wohnungswesens auf ihr Arbeitsprogramm gesetzt.

Die Kommission für europäische Wirtschaftsfragen gründete zu diesem Zweck einen Unterausschuß für Wohnungsfragen, welcher seinerseits einen internationalen Rat für die Dokumentation des Bauwesens und einen internationalen Rat für die wissenschaftliche Forschung und Dokumentation in Baufragen schuf.

Bei dieser Organisation handelt es sich nicht um eine Regierungsstelle, sie vereinigt vielmehr die nationalen Organisationen, die sich mit dem Studium und der Dokumentation des Bauwesens befassen.

Die wichtigsten, nicht von Regierungsstellen geschaffenen Organisationen, die sich an den Arbeiten des Unterausschusses für Wohnungsfragen und für europäische wirtschaftliche Zusammenarbeit beteiligen, sind:

- die Internationale Architektenvereinigung;
- der Internationale Bund für Bauwesen und öffentliche Arbeiten;
- der Internationale Bund freier Gewerkschaften;
- die Internationale Vereinigung für Wohnungs- und Städtebau;
- die Internationale Vereinigung der Materialprüfungsanstalten;
- die Internationale Normenvereinigung.

Da alle Länder beim internationalen Rat für Baufragen und bei der europäischen Kommission für wirtschaftliche Zusammenarbeit durch — jeweils alle beteiligten Kreise umfassende — nationale Studiengruppen vertreten sind, bleibt die schweizerische Beteiligung durch das Fehlen einer entsprechenden schweizerischen Organisation auf eine bloße Beobachterrolle beschränkt.

Die Tagung fand ihren Abschluß in einem großangelegten und interessanten Referat von Herrn Bundesrat *A. Porges*, Wien, über den

**Öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau**  
in Wien.

## **Bürgerschaftsgenossenschaft für Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz?**

Beim Bau einer Liegenschaft muß der Bauherr für die Bezahlung des Anlagewertes (Landkosten und Baukosten) fast immer fremdes Geld aufnehmen. Diese Geldleihe erfolgt meist durch Hypothekarbanken, Versicherungsgesellschaften oder andere Geldinstitute. Für das Darlehen muß der Geldnehmer Sicherheiten leisten, und in der Regel gestaltet sich dieses Darlehensgeschäft folgendermaßen: Bis zu 65 Prozent des Anlagewertes wird eine I. Hypothek gewährt; für weitere 20 Prozent oder bis zu 85 Prozent des Anlagewertes wird von einem Geldgeber eine II. Hypothek bewilligt, und den Rest von 15 Prozent muß der Bauherr durch eigene Mittel aufbringen. Die Fremdgelder werden als Grundpfanddarlehen zur Sicherung des Gläubigers im Grundbuch eingetragen. Für die I. Hypotheken müssen in der Regel keine weiteren Sicherheiten geleistet werden, aber für die riskiertere II. Hypothek sind solvente Bürgen zu stellen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten für Zins und Kapital haften.

Wie liegen nun die Verhältnisse bei der Finanzierung der durch Wohngenossenschaften erstellten Wohnbauten? Wer verbürgt einer Wohngenossenschaft die II. Hypothek, und wie und in welchem Umfang wird das Eigenkapital aufgebracht?

In den weitaus meisten Fällen haben in der Schweiz die Wohngenossenschaften nur in der Zeit von Wohnungsmangel gebaut und nur bauen können, weil in dieser Zeit die Finanzierung oder Verbürgung des Nachganges (II. und eventuell III. Hypothek) durch die öffentliche Hand (Staat oder Gemeinde) übernommen wird. Fast überall anerkennen die öffent-

lichen Behörden ihre Pflicht, in Zeiten von Wohnungsmangel den Wohnungsbau zu fördern, sei es durch den kommunalen Wohnungsbau oder durch die Gewährung von Finanzierungshilfen an Wohngenossenschaften oder andere Organisationen. In der Praxis geht die Darlehensgewährung an Wohngenossenschaften durch die öffentliche Hand bis 90 und 94 Prozent des Anlagewertes, denn die Genossenschaften, welche ihre Wohnungen meist an weniger bemittelte Bevölkerungsschichten abgeben, können am Anfang nicht 15 Prozent des Anlagewertes aus eigenen Mitteln aufbringen. Durch solche Finanzierungshilfen erfüllen die Behörden eine Aufgabe für das öffentliche Wohl, ohne praktisch ein Risiko zu laufen. Seit der Wohnungsmangel nun etwas zurückgegangen ist und Bund, Kantone und Gemeinden die Subventionierung des Wohnungsbaues eingestellt haben, besteht vielerorts bei den öffentlichen Behörden auch kein Interesse mehr, den Bau von Wohnungen durch gemeinnützige Wohngenossenschaften mit Finanzierungshilfen zu fördern.

Soll nun bei dieser Situation der Wohnungsbau durch Selbsthilfeorganisationen völlig eingestellt werden? Oder gibt es Möglichkeiten, um auch in sogenannten normalen Zeiten einen Teil des laufenden Neubedarfes an Wohnungen auf dem Wege der Selbsthilfe durch Wohngenossenschaften zu erstellen und zu finanzieren? Ist nicht ein dauerndes Interesse vorhanden, daß gemeinnützige Organisationen Wohnungen erstellen, deren Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten festgesetzt werden?