Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 7

Artikel: Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

Autor: Mangold, F. / Ruf, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100403

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

ZÜRICH JULI 1929 4. Jahrg. No. 7

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:
Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38
Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

Kurzer Bericht über Verlauf und Resultat einer von Herrn cand. rer. pol. W. Ruf Basel, gemachten Erhebung

Mitgeteilt von Prof. F. Mangold, Basel

In dem vorliegenden zusammenfassenden Bericht über die in der Zeitschrift schon mehrmals erwähnte Erhebung des schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens können wegen der notwendig erforderlichen Kürze nur in einigen Hauptzügen die wichtigsten Punkte, die in einer umfassenden Arbeit eine nähere Schilderung erfahren haben, gestreift werden, wobei auf Zahlenangaben möglichst verzichtet wird.

Um der gestellten Aufgabe, das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen zu erfassen, gerecht zu werden, war zunächst eine der Wirklichkeit entsprechende begriffliche Klärung des Charakters einer gemeinnützigen Baugenossenschaft erforderlich. Schon bei Beginn der Arbeit und vollends beim Besuch der verschiedenen Genossenschaften trat die Notwendigkeit einer klaren Scheidung zwischen gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Baugenossenschaften offen zutage. — Ueber die mannigfachen Scheingebilde von sogenannten gemeinnützigen Baugenossenschaften soll hier nicht gesprochen werden. Darüber weiss der praktische Genossenschafter genügend. Nur soviel sei erwähnt, dass von den über 200 Baugenossenschaften, die nach einer auf Grund des Handelsregisters aufgemachten Statistik als gemeinnützig erschienen und auch als solche letztes Jahr im «Wohnen» publiziert wurden, über die Hälfte als nicht-gemeinnützig ausscheiden mussten. Richtunggebend als Begriffsbestimmung war der Entscheid der eidgenössischen Steuerverwaltung vom Jahre 1921. Danach werden Genossenschaften als «gemeinnützig» anerkannt, «sofern statutarisch die Ausrichtung von Tantièmen ausgeschlossen, die Dividenden auf höchstens 5% beschränkt und ein allfälliger Liquidationsüberschuss wieder gemeinnützigen Zwecken gewidmet ist». Was uns heute vor allem fehlt, ist ein Gesetz gegen die Spekulation, — die subventionierten Häuser sind gemäss den Subventionsbestimmungen nur für 15 Jahre vor Spekulation geschützt — ein Umstand, der vor dem Kriege manche Genossenschaft zur Auflösung brachte, da mit dem rapiden Ansteigen der Häuser- und Bodenpreise ein Verkauf der Häuser zu verlockend erschien. Um sachgemäss zu trennen und die wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaften von den andern zu scheiden, mussten nicht nur die Statuten nach den oben gezeichneten Gesichtspunkten durchgesehen werden, oft war auch der Eindruck mitbestimmend, den der engere Kontakt von Mensch zu Mensch, die Aussprache mit den Genossenschaftern selbst, schuf. Denn nicht allein durfte trockener Gesetzesbuchstabe nassgebend sein, der die Genossenschaft nur äusserlich in eine bestimmte Form zwingt; allein entscheidend musste der Inhalt sein. Dieser Inhalt bedeutet hier eine ganz bestimmte geistige Haltung, eine Gesinnung, deren geistiges Auge seinen Blick nicht an die kalten Steinmauern des erstellten Hauses heftet, sondern auf die Menschen, die mit frischem Leben füllen sollen, was vorher öde und tote Masse war. Der Begriff, nach dem letztendlich die Ausscheidungen vorgenommen wurden hatte folgende Fassung:

Eine gemeinnützige Baugenossenschaft ist eine Baugenossenschaft, deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann und die ohne Gewinnabsicht den zeitgemässen hygienischen Anforderungen entsprechende möglichst unkündbare und der Spekulation für immer entzogene Wohnungen schafft.

Was nun die Erhebung selbst anbetrifft, so ist das auf Grund der Beantwortung und der in Basel, Bern, Zürich, Biel, Winterthur, Zug und einigen Ortschaften im Kanton Zürich durchgeführten persönlichen Befragung gesammelte Material sehr zufriedenstellend. Dank dem grossen Interesse, das überall die Genossenschaftsorgane für die Erhebung hatten, kann über 84% der gemeinnützigen Bauvereinigungen berichtet werden. Im ganzen wurden an über 200 Baugenossenschaften Fragebogen versandt. Von diesen sind nach den oben erläuterten Gesichtspunkten 97 als gemeinnützige Baugenossenschaften erkannt worden. Hinzu kommen noch 4 gemeinnützige Baugesellschaften. 16 zum grössten Teil in kleineren Ortschaften sich befindende und im Rahmen der ganzen Arbeit nicht stark und entscheidend ins Gewicht fallende Genossenschaften konnten hauptsächlich wegen des Ausbleibens einer Antwort in der Arbeit nicht berücksichtigt werden. — Nur weniges Material lieferte die französische Schweiz und zwar deshalb, weil dort schon an und für sich das Baugenossenschaftswesen eine sehr geringe Entwicklung erfahren hat.

Die eigentlichen Ergebnisse der Untersuchung wurden in der Arbeit in zwei Hauptteilen niedergelegt. Der erste gibt vor allem die historische Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens von seinen Anfängen an bis Anfang 1928. Im zweiten Hauptteil werden einige allgemeine Probleme behandelt wie die Finanzierung und die Mietpreise. Er zeigt im interlokalen Vergleich das Verhältnis von Kleinhaus und Mietskaserne, die Wohnungsgrösse und Wohnungsausstattung. Zwei Schlusskapitel gehen auf die Genossenschafter und ihre soziale Stellung, die soziale Tätigkeit der Genossenschaften und die Organisation des gesamten schweizerischen Baugenossenschaftswesens ein.

Der historische Teil erfährt eine natürliche Zweiteilung durch den Weltkrieg. Vor dem Kriege war das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen noch sehr gering entwickelt; d. h. Versuche zur Gründung und auch wirkliche Gründungen wurden viele unternommen, sie hatten jedoch mit wenigen Ausnahmen nur kurzen Bestand. Genossenschaftlich am regsten waren die Städte Basel und Zürich. Mit dem Beginn des Eisenbahnerbaugenossenschaftswesens,

das die baugenossenschaftliche Initiative kurz vor dem Kriege fast vollständig übernommen hatte, erlangte St. Gallen entscheidende Bedeutung. Durch eine rege Propagandatätigkeit unterstützt, konnte von 1910—1914 eine Eisenbahnerbaugenossenschaft nach der andern entstehen. Wenn aber von diesen wie auch von den andern gemeinnützigen Baugenossenschaften einige eingehen mussten, so vor allem aus dem Grunde, weil wegen der damaligen noch sehr geringen Erfahrung die Statuten sehr unvollkommen waren und deshalb für die Genossenschafter noch sehr wenig Bindungen und Verpflichtungen vorlagen. Als mit der Entwicklung der Städte die Bodenpreise stiegen, konnten nur wenige Genossenschaften der Versuchung widerstehen, ihre Häuser mit hohem Profit zu verkaufen. Es darf jedoch auch nicht verkannt werden, dass vor dem Kriege die Baugenossenschaften viel härter um ihre Existenz zu kämpfen hatten als heute. Die Zugehörigkeit zu einer Baugenossenschaft und die tätige Mitarbeit verlangte ein erhebliches Mass an Selbstüberwindung und Opfersinn. Eine Unmasse von Vorurteilen der verschiedensten Art galt es zu überwinden, in unendlicher Kleinarbeit musste auf propagandistischem Wege Genossenschafter um Genossenschafter geworben werden. Man war noch viel mehr auf die Beiträge der einer Genossenschaft beitretenden vor allem sog. «idealen» Mitglieder angewiesen, da die öffentliche Unterstützung in kaum nennenswerten Anfängen steckte und auch die Banken äusserst zurückhaltend waren. In der grossen Kapitalknappheit lag es auch, dass vielfach von einigen wenigen reichbegüterten wohltätigen Leuten Baugesellschaften gegründet wurden, die in gemeinnütziger Weise Wohnungen zum Verkauf oder zur Vermietung anboten.

Dies änderte sich grundlegend nach dem Kriege. Dank der grosszügigen Unterstützungsaktionen von Bund, Kanton und Gemeinden konnte Genossenschaft um Genossenschaft gegründet werden. In den verschiedensten Kreisen wurden die Vorteile und die Notwendigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaues erkannt. Die grosse Wohnungsnot führte überall zu genossenschaftlicher Initiative entspringenden Zusammenschlüssen. Nicht selten waren es auch Gemeinden, die dem genossenschaftlichen Wohnungsbau in kluger Erkenntnis seiner ideellen und kulturellen Vorteile besondere Unterstützung zuteil werden liessen, um den kommunalen Wohnungsbau, bei dem die geistige Mitarbeit und das persönliche Interesse des Mieters am Gedeihen der Siedlung mehr in den Hintergrund tritt, zu umgehen. — Die Gründungen der meisten nach dem Kriege entstandenen Baugenossenschaften begannen eigentlich erst in den Jahren 1922—1924. Vorher waren es meistens Handwerkergenossenschaften und private Unternehmer, die den Wohnungsmangel zu beheben versuchten. Erst als die Behörden dem Begehren der gemeinnützigen Baugenossenschaften etwas mehr Verständnis zeigten, wurden Gründungen in grösserem Masstabe ermöglicht. So waren in Zürich vor allem die durch die Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924 revidierten «Grundsätze betr. Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» von 1910 entscheidend.

Die Nachkriegsentwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens ist nicht einheitlich. Während Basel und Zürich eine sehr grosse Aktivität aufweisen, kommen Bern und St. Gallen kaum in Betracht. Die regste Tätigkeit im Bernbiet entfalteten Biel und Burgdorf. Auch Luzern und Winterthur und manche Ortschaften um Zürich-Stadt zeugen von sehr aktiver genossenschaftlicher Initiative. Die geringe Entwicklung in der französischen Schweiz ist neben dem Fehlen einer grossen Wohnungsnot wohl nicht zuletzt auf die individualistischere Einstellung und dieser entspringend die sehr abwartend sich verhaltenden Behörden zurückzuführen.

Für die Finanzierung ist in der Nachkriegszeit die Beleihung durch die Kantonalbanken charakteristisch, deren Politik jedoch wieder von Kanton zu Kanton verschieden ist. Während in Zürich die Kantonalbank ein sehr weitgehendes Verständnis für die Baugenossenschaften zeigt (übernimmt sie doch sozusagen regelmässig die I. Hypothek bis 60%), bringt es die Basler Kantonalbank bei den verhältnismässig wenigen von ihr beliehenen Genossenschaften nur auf 50 bis 55%. Die Genossenschaften in Basel dürfen sich jedoch der sehr weitgehenden Unterstützung des Allgemeinen Konsumvereins, der sich bei den meisten Genossenschaften durch Uebernahme von Hypotheken oder Anteilscheinen beteiligt hat, erfreuen. An eigenen Geldern brachten vor allem die Genossenschaften viel auf, die ihren Mitgliedern Spargelegenheit geschaffen haben. Interessant ist, dass in den kleinen Ortschaften auf einen Genossenschafter viel grössere Sparbeträge entfallen als in den Städten, woselbst für die Anlage von gesparten Geldern bedeutend mehr Gelegenheit vorhanden ist.

Auch hinsichlich der öffentlichen Unterstützungen durften die Zürcher Genossenschaften weitgehende Begünstigung erfahren. In Basel, wo nicht, wie in Zürich, bis jetzt grundsätzlich jährlich grosse Subventionsbeträge dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurden, bedurfte jede einzelne Barsubventionierung parlamentarischer Beratung. Daher ist auch neben der Einheitlichkeit der Finanzierung durch Kantonalbank und Stadt in Zürich die vielfältige Verschiedenheit der Geldgeber in Basel zu erklären. — Da in Basel die behördliche Unterstützung zurzeit eingestellt ist, und mit dem Aufhören des Wohnungsmangels auch in der übrigen Schweiz die öffentlichen Gelder versiegen werden, wird die Notwendigkeit einer endgültigen Regelung der Finanzierungsfrage immer näher rücken.

Ein interlokaler Vergleich über das Verhältnis von Kleinhaus nud Mietskaserne ergab die auffallende Bevorzugung des Kleinhausbaues in Basel, die Betonung des Mehrfamilienhauses in Zürich und in den Mittelstädten und Ortschaften wieder das Hervortreten des Kleinhauses. — Hinsichtlich der Wohnungsgrösse ergibt sich auch mit der Abnahme der Grösse des Ortes eine Zunahme der auf eine Wohnung entfallenden Zimmer. Auffallend ist jedoch in Basel das Vorherrschen der Zwei- und Dreizimmerwohnung, während Zürich die Drei- und Vierzimmerwohnung bevorzugt. In den Mittelstädten tritt die Vier- und Fünfzimmerwohnung und in den kleinen Gemeinden die Fünfzimmerwohnung hervor.

Was die Mietpreise betrifft, so lässt sich trotz der Berücksichtigung der Subventionen eine grössere Billigkeit der Genossenschaftswohnungen gegenüber den nicht von Genossenschaften erstellten Wohnungen errechnen. Die gegenwärtigen und bisherigen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt erlaubten eine durchwegs vollständige Besetzung der Genossenschaftswohnungen. Solange dies der Fall ist, besteht keine Gefahr für die Genossenschaft. Wenn aber die Genossenschaftswohnungen wegen der Gefahr des Wegzuges der Mieter im Mietpreise erheblich reduziert werden müssen und dazu noch Wohnungen leer stehen, werden vielleicht einige Genossenschaften in Schwierigkeiten geraten. Es darf jedoch schon heute gesagt werden, dass nur ganz wenige der bis jetzt gegründeten Baugenossenschaften bei einer evtl. Wohnungskrise in ernstliche Schwierigkeiten kommen werden. Es ist alles nur eine Frage der Zeit. Mit dem Fortschreiten der Amortisation und der Entledigung von den gerade iIn den ersten Jahren besonders harten Verpflichtungen wird eine allgemeine Reduktion der Mietpreise schon bald in greifbare Nähe rücken, d. h. die Genossenschaften bekommen Mittel frei, die ihnen ermöglichen, ein allfälliges Sinken der Mietpreise auf dem unter viel härteren Bedingungen und unter ganz anderen Gesichtspunkten kämpfenden nicht-genossenschaftlichen Wohnungsmarkte ruhig und ohne Gefahr mitzumachen. Wie die Erfahrung jedoch gezeigt hat, bleiben selbst in einer Krise die Mietpreise allgemein lange Zeit auf ihrer alten Höhe, sodass auch den Genossenschaftern, die nur um ihrer eigenen materiellen Vorteile willen sich der Genossenschaft angeschlossen haben, ein Wegzug nicht lohnend erscheinen wird. Trotzdem wird es Hauptaufgabe aller Genossenschaften bleiben, die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht aus dem Auge zu verlieren und nur unter vorsichtiger Abwägung der konjunkturellen Verhältnisse zu neuen Projekten zu schreiten. Die nächsten Jahre werden überhaupt eine Zeit innerer Konsolidierung werden müssen. Mit der Abnahme des Wohnungsbedürfnisses wird das eigentliche Genossenschaftsleben mehr in den Vorder-

grund treten. Es handelt sich darum, ideelle und allgemein kulturelle Gesichtspunkte innerhalb der Genossenschaft noch mehr zur Geltung zu bringen. Denn nicht Endzweck, sondern Mittel zum Zweck soll der Bau von gesunden und billigen Wohnungen sein. Den Menschen soll damit nur ein Teil der materiellen Sorgen, die ihn so oft an der Vollentfaltung seiner Persönlichkeit hindern, abgenommen werden. Die Baugenossenschaft will viel mehr; sie will eine wirkliche Lebensgemeinschaft sein, die die Genossenschafter in selbstlosem und opferwilligem Schaffen zusammenführt, eine Lebensgemeinschaft, die unveränderlich bleibende Werte vermittelt. Solche Gesinnung, die jede Genossenschaft auch für schwere Zeiten unerschütterlich macht, bei den Genossenschaftern zu fördern, ist und bleibt das Ziel alles genossenschaftlichen Schaffens. Damit wird die gemeinnützige Baugenossenschaft auch ihrer Pflicht und ihrer Mission gerecht, Träger und Förderer einer wahren jeden Staatsbürger in fruchtbarer Zusammenarbeit verbindenden Volksgemeinschaft zu sein.

* *

Herr Ruf hat mich gebeten, allen denjenigen, die ihn im Verlaufe der Arbeit unterstützt haben, seinen tiefgefühlten Dank auszusprechen. Vor allem Herrn Dr. Peter-Zürich, Herrn Brüschweiler-Zürich und Herrn Nussbaumer-Basel und den leitenden Verwaltungen des V. S. K. und des A. C. V. in Basel für die Anteilnahme, mit der sie die Sammlung des Materials erheblich erleichtert haben. Nicht mindern Dank mögen alle diejenigen, die hier nicht genannt werden können, alle die Präsidenten und Kassiere, empfangen für die grosse Mühe und das Interesse, das sie mit der Beantwortung des Fragebogens und der freundlichen Aufnahme beim Besuche für das Zustandekommen der Arbeit bekundet haben.

Das Genossenschaftshaus im Friesenberg in Zürich 3

Von Jakob Peter, Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich

In den Jahren 1925 und 1926 erstellten die Familienheim-Genossenschaft Zürich und die städtische Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» am Hange des Uetlibergs, im Friesenberg ca. 220 Wohnungen, meist Einfamilienhäuser für Familien mit mindestens 3 Kindern. So erstand gleichsam über Nacht, in Wiesen und Obstbäumen eingebettet, eine Gartenstadt von ca. 1400 Einwohnern, der die zahlreiche Jugend das Gepräge gab. Wo bisher, als Zeugen vergangener Zeiten, von Pappeln eingerahmte Pulverhäuser standen, entwickelte sich neues, fröhlich pulsierendes Leben, befreit von dem Zwange und der Enge der Mietskasernen.

Unter dem Drucke der Wohnungsnot war die neue Siedelung in grösster Eile entstanden. Erst nachdem der erste, elementare Wohnungshunger befriedigt war, machte sich das Bedürfnis nach geschäftlichen und gesellschaftlichen Lokalitäten bemerkbar, wie sie jedes Dorf hat. Die Abgeschiedenheit von der Stadt und ihren Verkehrsadern — die nächsten städtischen Wohnquartiere sind etwa 15 Minuten entfernt — und die inzwischen eintretende bauliche Erweiterung der Kolonie drängten zu einer baldigen Lösung. Bereits entstand in nächster Nähe eine Wirtschaft. Sollte man es der Spekulation mit ihren bedenklichen Erscheinungen überlassen, einen Kranz von Geschäftshäusern um die neue Siedelung zu legen? Wäre es nicht viel schöner und einer Genossenschaft würdiger, das in gemeinsamer Anstrengung Erreichte weiter auszubauen und selber die zur Befriedigung der materiellen und kulturellen Bedürfnisse nötigen Räume zu schaffen?

Anfangs 1927 beschloss der Vorstand der Familienheim-Genossenschaft, diese Aufgabe an die Hand zu nehmen. Es meldeten sich die verschiedenartigsten Wünsche, so dass man einige Zeit an ein Doppelgebäude, Geschäfts- und Gesellschaftshaus getrennt, dachte. Die finanziellen Konsequenzen mahnten jedoch zur Bescheidenheit. Schliesslich einigte man sich dahin, die unbedingt notwendigen Räume (Kindergarten, Versammlungs- und Geschäftslokale) in einem zentral gelegenen Gebäude zusammenzufassen. Glücklicherweise war von Anfang an im Zentrum der Kolonie, an der Ecke Friesenberg-Schweighofstrasse ein Bauplatz von ca. 2500 m² ausgespart worden. Damit das Siedelungszentrum sich auch in vertikaler Richtung über die umliegenden Flachbauten heraushob, und damit zugleich die Finanzierung erleichtert wurde, sollten in den Obergeschossen 8 Wohnungen eingebaut werden. Am 22. April 1927 stimmte die Generalversammlung der Familienheim-Genossenschaft dem auf Fr. 356,000 veranschlagten Bau einstimmig zu.

Das Genossenschaftshaus besteht aus dem Hauptgebäude von 35 m Länge und 12,5 m Breite und einem einstöckigen Terrassenbau von 12,5 × 8,5 m. Im Kellergeschoss befinden sich die Zentralheizungsanlage, Waschküche, der Werkraum des Koloniewartes, die Wohnungs- und Ladenkeller und diverse Magazine. Infolge der Neigung des Geländes konnte ohne Nachteil für Beleuchtung und Ausgänge, das grössere Versammlungslokal in dieses Geschoss verlegt werden. Dieser Saal von 88 m² war gedacht als Vortrags- und Kurslokal; es war von Anfang an klar, dass er grössern geselligen Veranstaltungen, wie Film- und Theatervorführungen nicht genügen würde. Da jedoch bei den städtischen Behörden bereits das Projekt eines Schulhauses im Friesenberg in Beratung war, konnte man hoffen, dass für grössere Veranstaltungen

Das Genossenschaftshaus im Friesenberg, Zürich