

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 13 (1938)
Heft: 11

Artikel: Hat der gemeinnützige Wohnungsbau abgewirtschaftet?
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101160>

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: 06.05.2025

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

GEGENWARTSFRAGEN FÜR UNSERE BAUGENOSSENSCHAFTEN

Hat der gemeinnützige Wohnungsbau abgewirtschaftet?

In der letzten Nummer des »Wohnen« hat Genossenschaftler Alois Mettler die oben gestellte Frage mehr vom opportunistischen Gesichtspunkt aus betrachtet und mit einem entschiedenen Nein beantwortet. Der gemeinnützige genossenschaftliche Wohnungsbau hat aber eine derart eminent wichtige grundsätzliche Seite, daß es sich lohnt, die Frage auch von dieser Seite zu beleuchten und zu beantworten.

Um Mißverständnissen und falschen Schlüssen vorzubeugen, ist indessen eine Definition des Begriffes »gemeinnütziger genossenschaftlicher Wohnungsbau« notwendig; denn es sind in Zeiten der größten Wohnungsnot Baugenossenschaften entstanden, bei denen von Gemeinnützigkeit keine Spur zu finden ist und die mehr als Erwerbs- denn als Selbsthilfegenossenschaften funktionieren. Von solchen Pseudo-Genossenschaften soll hier nicht die Rede sein, sondern von jenen, deren Aufbau und Tätigkeit mit den Zwecken und Zielen des kommunalen Wohnungsbaues durchaus konform geht, diesen zu ersetzen in der Lage ist.

Als ein bezügliches Beispiel darf die ABZ genannt werden, die in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Aufgabe zu erfüllen sucht, auf dem Wege der Selbsthilfe durch den Bau hygienisch einwandfreier Wohnungen das Wohnbedürfnis der Genossenschaftler zu befriedigen und durch die Beeinflussung des Wohnungsmarktes den Interessen der Wohnungsmieter überhaupt zu dienen. Es kommen hier sinngemäß dieselben Grundsätze zur Anwendung, wie sie für die Konsumgenossenschaften Geltung haben, die sich zur Aufgabe gestellt haben, ihre Mitglieder mit den zum Leben notwendigen Artikeln aller Art zu versorgen.

In ihren Funktionen erfüllen die gemeinnützigen Baugenossenschaften zwei sozial und volkswirtschaftlich außerordentlich bedeutungsvolle Aufgaben, die in ihrer Grundsätzlichkeit nur zu oft übersehen werden: Indem die Baugenossenschaften statutarisch die Unverkäuflichkeit ihrer Liegenschaften stipuliert haben, *schieben sie der Spekulation mit Grund und Boden, der profitgierigen Steigerung der Grundrente einen Riegel vor*, und indem sie die Wohnungsvermittlung nicht zu Erwerbszwecken, sondern nach dem Prinzip der Selbstkostendeckung unter Berücksichtigung einer angemessenen Amortisation und Erneuerung besorgen, *wirken sie der ungerechtfertigten Mietzinssteigerung und — in Zeiten des Wohnungsmangels — dem Mietzinswucher entgegen*. Damit sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften berufen, den Liegenschaften- und Wohnungsmarkt entscheidend zu beeinflussen.

Wer der Meinung sein sollte, daß der gemeinnützige Wohnungsbau deswegen abgewirtschaftet habe, weil er gewisse sprunghafte Veränderungen der Mietzinse nicht mitzumachen in der Lage ist, der befindet sich insofern im Irrtum, als dieses fiebernde Auf und Ab in der Mietzinsgestaltung ein ungesunder Auswuchs der kapitalistischen Spekulation

auf dem Liegenschaften- und Wohnungsmarkt ist, der in dem Maße verschwinden wird, als der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau seinen Einfluß zu vermehren vermag. Eine gut geleitete Baugenossenschaft arbeitet auf so solider Basis, daß sie Mietpreissprünge weder in die Tiefe noch in die Höhe mitzumachen braucht. Das wird sich bei der nächsten Hausse auf dem Liegenschaftenmarkt und bei der nächsten Wohnungsknappheit für die Mieter vorteilhaft auswirken. Für heute läßt sich feststellen, daß die Mietzinse der Genossenschaftswohnungen im Rahmen der finanziellen Erstarbung und der Amortisationen der Genossenschaften langsam, aber stetig sinken.

Aus all diesen skizzenhaften Darlegungen geht hervor, daß der gemeinnützige Wohnungsbau nicht abgewirtschaftet hat, bei konsequenter Verfolgung seiner Grundsätze und Ziele auch nicht abwirtschaften kann. Grundsatz und Ziel muß sein, immer mehr Grund und Boden, eine immer größere Zahl Miethäuser der privat-kapitalistischen Spekulation und Profit-sphäre zu entziehen, dem Mieter ein gesundes Wohnen zu angemessenem Entgelt zu ermöglichen, ihn frei und unabhängig von den Launen privater Hausherrn zu machen. Das Eigenheim, das sich der einzelne infolge seiner beschränkten Mittel nicht zu schaffen vermag, das findet er durch Einzahlung seines Anteils in der Genossenschaft. Dieser Anteil berechtigt ihn allerdings nicht zum Herrschen über das Ganze, sondern zwingt ihn zur Einordnung in die Gemeinschaft.

Es liegt im Wesen der gemeinnützigen Baugenossenschaften, daß sie nicht einfach in den Tag hinein, spekulativ und auf gut Glück neue Wohnungen erstellen dürfen. Es wäre verfehlt, sich auch nur auf den Stand des Wohnungsmarktes zu stützen. In Zeiten der Wohnungsknappheit und der Zinssteigerungen durch private Vermieter suchen viele bei der Genossenschaft Unterschlupf und zeichnen sogar ganz erkleckliche Anteile, die nichts weniger als Genossenschaftler sind. Sie sind es auch, die die Genossenschaft sofort im Stiche lassen, aus der Genossenschaftswohnung ausziehen, sobald sie anderswo aus weiter oben angeführten Gründen ein paar Franken billiger wohnen können. Mehr als eine Baugenossenschaft hat nach dieser Richtung ihre Erfahrung gemacht.

Der produktiven Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften muß daher eine intensive *Aufklärungs- und Erziehungsarbeit* vorausgehen. Leerstehende Genossenschaftswohnungen sind ein Zeichen dafür, daß es unter den Mietern an wirklichen und wahrhaftigen Genossenschaftlern mangelt, die dem Werk der Selbsthilfe auch die Treue halten, wenn im privaten Sektor des Wohnungsangebotes momentane und scheinbare Vorteile winken. Jede Bewegung braucht, um bestehen und gedeihen zu können, ihre Anhänger, Befürworter und Förderer. Auch die Genossenschaftsbewegung. Und für einen durch Genossenschaftstreue und -überzeugung fundierten gemeinnützigen Wohnungsbau kann es kein Abwirtschaften, sondern nur ein planmäßiges Weiterarbeiten geben. gr.