

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 11

Artikel: Die genossenschaftliche Tätigkeit im Wohnungswesen
Autor: Peter, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102304>

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: 14.03.2025

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

Die genossenschaftliche Tätigkeit im Wohnungswesen

Von Stadtrat Jakob Peter (Schluß)

8. Unter den verschiedenen Arten von Wohnbauvereinen haben die genossenschaftlichen Vereinigungen sich am stärksten entwickelt. Die Finanzierung der Wohnungen durch staatliche Leistung oder staatliche Garantie bis auf 90 Prozent oder 95 Prozent der Kosten war ein mächtiger Ansporn für viele, sich einer Baugenossenschaft anzuschließen, weil sie nun die Möglichkeit sahen, durch Sparen das notwendige Anteilkapital aufzubringen. Immerhin macht es vielen Familien Mühe, auch nur diese relativ bescheidene Beteiligung aufzubringen, und es wird dann gerne der Vorwurf erhoben, die Genossenschaften bauten nur für die gut bezahlten Arbeiter und Angestellten und überließen die weniger begünstigten Familien den staatlich gelenkten oder gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen. Die Klage über die Schwierigkeit, auch nur ein Restkapital von fünf Prozent durch die Mitglieder aufzubringen, ist aus allen Ländern hörbar. Die Beteiligung der Mieter wurde daher verschiedentlich noch weiter herabgesetzt, so in den Niederlanden und in Dänemark. An andern Orten gewähren die Gemeinden Vorschüsse auf das vom Mieter aufzubringende Eigenkapital (Oslo) oder sie übernehmen selber einen Teil davon. Auch gewähren Genossenschaften, die finanziell erstarbt sind, Erleichterungen in der Einzahlung des Kapitals bis auf mehrere Jahre. Trotz allen diesen Maßnahmen hat sich aber in der Praxis gezeigt, daß die Mieterbaugenossenschaften in erster Linie die Wohnbedürfnisse der gelernten Arbeiter und Angestellten befriedigen. Dies trifft zu für Österreich, Westdeutschland, Dänemark, Schweden, Norwegen, die Niederlande und die Schweiz. Im allgemeinen sind die Wohnungen in bezug auf Solidität und Ausstattung dem Empfinden und Verlangen dieser etwas gehobenen Arbeiterschichten angepaßt. Der ursprüngliche Typ der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung zur Erstellung billiger Wohnungen ist nach und nach ersetzt worden durch die Genossenschaft als Vereinigung von Familien, die ihren Kulturwillen in dem Verlangen nach einer guten Wohnung und einem geordneten Haushalt dokumentieren. Die modernen Arbeiter, die gewohnt sind, qualitativ gute Arbeit zu leisten, wollen auch eine Wohnung, die den technischen Errungenschaften der heutigen Zeit entspricht. Es ist so wie G. Vanderveken, der Generalsekretär der Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché in einem Bericht über Belgien schreibt:

«Es ist wichtig, in aller Sachlichkeit einen Vergleich zwischen den Ergebnissen der Mieterbaugenossenschaften und den anderen Vereinigungen anzustellen. Man kann sagen, daß bei den erstern die technischen Einrichtungen besser sind und daß der allgemeine Anblick der Liegenschaften besser gewahrt wird. Der finanzielle Ertrag ist auch besser, da die Rechnungen nicht defizitär sind wie bei den anderen Gesellschaften. Zur Entlastung der letzteren sei immerhin beigefügt, daß sie in einem allgemeinen Interesse geschaffen wurden (HBM), daß sie meistens eine weniger ausgewählte Mieterschaft haben, daß sie die Mieter aus den ungesunden Quartieren und mehr kinderreiche Familien aufnehmen als die Mieterbaugenossenschaften.»

9. Mit der oben skizzierten Einschränkung, daß die Mieterbaugenossenschaften nicht das ganze soziale Problem der Verbesserungen im Wohnungswesen lösen können, ist aber doch festzustellen, daß sie für eine große und breite Schicht der Bevölkerung, die trotz allen Schwierigkeiten auch viele Familien mit kleinsten Einkommen umfaßt, die bestmöglichen Resultate erzielt haben. Wir können einen Schritt weiter

gehen und sagen, daß die Idee der Cooperation im Wohnungsbau in den genossenschaftlichen Vereinigungen die schönste Form gefunden hat. Die Erstellung und Verwaltung von Wohnungen durch den Staat und die Gemeinde, durch staatlich geführte Wohnbauvereinigungen oder durch ideal gesinnte Personen in gemeinnützigen Unternehmen hat mancherorts vorzügliche Leistungen erbracht. Aber es fehlt diesen Lösungen etwas Wesentliches: die soziale Erziehung, die in der Selbstverwaltung erzielt wird, wenn die Mieter selber Mitglieder sind, mit ihrem Anteil mitverantwortlich sind und in demokratischer Weise an der Gestaltung der Wohnbauprojekte und dem Ausbau ihrer Genossenschaft mitwirken können.

Es ist einleuchtend, daß die Baugenossenschaften schon bei der Erstellung ihrer Bauten in erster Linie an die Bedürfnisse ihrer Mitglieder und zukünftigen Mieter denken und sich nur von diesen Gedanken leiten lassen. So ist bemerkenswert, daß die genossenschaftlichen Wohnbauten in den Städten fast überall die früher übliche geschlossene Bauweise verlassen haben und zur offenen Bauweise übergingen, die Licht und Luft zuläßt und an Stelle der ungemütlichen Innenhöfe die Anlage von Grünflächen ermöglichte. Es gibt in vielen Städten genossenschaftliche Siedlungen, die schon durch ihre äußere Anlage das Stadtbild verschönern. Dann haben die Baugenossenschaften den Kampf um genügenden Wohnraum aufgenommen. Es war dies besonders in den Ländern und Städten nötig, in denen sich die Bevölkerung an die Kleinstwohnungen gewöhnt hatte. Dazu gehören die skandinavischen Staaten. Die schwedische HSB, die jedes Jahr einige tausend Wohnungen erstellt und sie den Mietern zur Verwaltung in eigenen Genossenschaften übergibt, berichtet, daß im Jahre 1939 nur elf Prozent ihrer neu erstellten Wohnungen drei und mehr Zimmer hatten, im Jahre 1948 dagegen schon 36 Prozent. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der von der HSB erstellten Wohnungen stieg von 45 Quadratmetern im Jahre 1939 auf 55 Quadratmeter im Jahre 1949. Noch im Jahre 1949 waren annähernd 50 Prozent aller von der HSB in diesem Jahr erstellten Wohnungen solche mit zwei Zimmern und Küche gegenüber 60 Prozent vor zehn Jahren. Nach der Auffassung in manchen anderen Ländern sind diese Wohnungsgrößen auch heute noch zu klein, und wir können es fast nicht begreifen, daß selbst in einer so guten Genossenschaft die Großzahl der Familien sich mit so kleinen Wohnungen begnügen muß. Wir müssen aber verstehen, daß schon dieser bescheidene Fortschritt nicht leicht zu erreichen war, denn die Wohnungskosten steigen mit der Größe der Wohnungen, und es ist nichts schwieriger, als eingelebte Gewohnheiten zu überwinden. Wäre es möglich gewesen, noch weiter zu gehen, dann hätte dies die HSB gewiß getan, denn sie ist bekannt dafür, daß sie Sinn hat für die modernen Bedürfnisse. Ihre Wohnungen mit den guten Kucheneinrichtungen, den Kinder- und Spielzimmern, den zentralen Wäschereien, den großen Abständen zwischen den Blöcken usw. gehören zu den fortgeschrittensten Wohnbauten der Baugenossenschaften.

Der Vorteil der Zusammenarbeit im Wohnungswesen liegt aber nicht nur bei der Erstellung der Bauten, sondern ebenso sehr in der gemeinsamen Verwaltung. Die Idee der Zusammenarbeit in einer Wohngemeinschaft entspricht einem natürlichen Bedürfnis, und darin liegt eine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Ist es nicht naturgegeben, daß die Bewohner einer Siedlung gemeinsam über die Ausstattung ihrer

Wohnungen, die Verbesserung der Anlagen, den guten Unterhalt der Einrichtungen usw. beraten und beschließen, daß sie gemeinsam ihre Kommissionen bestellen und die geeigneten Leute mit der Leitung der Geschäfte betreiben? Diese Verwaltung hat denn auch an vielen Orten zu ganz vorzüglichen Resultaten geführt. Wir wollen darüber aus den vielen positiven Äußerungen in den Berichten zum Amsterdamer Kongreß nur zwei Beispiele erwähnen. Im belgischen Bericht ist zu lesen:

«Was einzelne Mieterbaugenossenschaften erreicht haben, ist eindrucklich und wird oft auch im Ausland als Beispiel angeführt. Es herrscht da ein Geist der Zusammenarbeit und Solidarität, der von den Leitern unterhalten und gefördert wird. Diese sind aufgeschlossen für die Bedürfnisse der Gesamtheit und fördern die Schaffung gemeinsamer Einrichtungen und wachen zugleich über das gute Aussehen und den Unterhalt der Siedelungen. Es werden nach und nach Gebäude zum gemeinsamen Gebrauch erstellt: Postablagen, Kaufläden, Schulen, Kliniken, Beratungsstellen für Ernährung, Versammlungssäle, Bibliotheken usw. Pärke und Spielplätze werden angelegt, die Pflanzen werden gepflegt. Genossenschaften, die noch nicht so weit sind, streben nach und nach an, dieselben Vorteile zu erreichen.»

Dem Bericht über die Wohnbauvereine in den Niederlanden entnehmen wir folgende typische Darstellung über Arbeitervereine:

«Wenn ein Arbeiterverein Wohnungen baut, sind die Bewohner meistens Arbeiter mit auskömmlichen Löhnen. Sie gehören sozusagen zu den oberen Arbeiterklassen. Die Häuser werden gut gepflegt, die Miete wird regelmäßig bezahlt, und Wohnprobleme kommen hier nicht vor. Als Beispiel guter Wohnbewirtschaftung sei hier ein Verein in Amsterdam erwähnt, der fast 4000 Wohnungen verwaltet. Die Vorstandsmitglieder sind meistens Gewerkschafter, und jeder ist in seinem Fach sachverständig. Die Häusergruppen liegen in verschiedenen Stadtvierteln, zu meist 400 bis 600 Wohnungen nebeneinander. Die Bewohner haben aus ihrer Mitte einen Ausschuß gewählt, der dem Vorstand zur Seite steht, die Wohnungen von Zeit zu Zeit kontrolliert, Streitigkeiten der Nachbarn beilegt, Zusammenkünfte organisiert usw. In jedem Block wohnt auch ein Aufseher des Vereins, der in den ersten zwei Wochentagen die Miete einzieht und ferner kleinere Reparaturen verrichtet; eine zentrale Arbeitergruppe führt die großen Instandsetzungsarbeiten aus.»

10. Es wird oft gefragt, ob die Genossenschaften ihre Wohnungen vermieten oder ins Eigentum ihrer Mitglieder übergeben sollen. Diese Frage wird in den einzelnen Ländern verschieden geregelt je nach Gewohnheit des Landes und nach Zweckmäßigkeit. Eine grundsätzliche Frage wird daraus in der Regel nicht gemacht. So bleiben zum Beispiel in Holland die Wohnungen der Wohnbauvereine im gemeinsamen Eigentum, während nach dem polnischen Bericht die Tendenz besteht, daß die Mieter ihre Wohnung zu Eigentum erhalten. In Irland überwiegt der Übergang ins Privateigentum. In Österreich, Dänemark und Großbritannien finden wir beide Formen wie auch in Belgien, Frankreich, Deutschland und der Schweiz. Vielfach besteht die Möglichkeit des individuellen Eigentums nur bei Einfamilienhäusern. Eine merkwürdige Mittelstellung zwischen Miete und Eigentum besteht in Schweden und Norwegen, wo die HSB, beziehungsweise in Norwegen die gleich organisierte OBOS, die erstellten Wohnungen einer Tochtergesellschaft übergeben. Diese ist Eigen-

tümerin des Blockes oder der Gruppe von Häusern. Der einzelne Mieter ist, wie der norwegische Bericht sagt, weder Mieter noch Eigentümer. Er ist eher etwas, was zwischen diesen beiden Konzeptionen liegt. Er erhält seine Wohnung zu seinem eigenen und uneingeschränkten Gebrauch und kann sie auch verkaufen, das heißt er kann seinen Anteil daran verkaufen. Der Verkauf hat aber über den Ausschuß der Tochtergesellschaft zu erfolgen, damit Überzahlung vermieden werden kann und die Wohnung dadurch nicht verteuert wird.

Es kann ganz allgemein gesagt werden, daß die Frage des individuellen Eigentums an einer genossenschaftlichen Wohnung nur eine sekundäre Rolle spielt, weil es kein unbeschränktes Eigentum sein kann. Auch wo eine Wohnung ins Eigentum des Genossenschafters übertritt, bestehen öffentliche Vorschriften, und es ist ein Verkauf mit Gewinn nach Gesetz oder Statuten ausgeschlossen. Entweder geht die Wohnung beim Verkauf wieder an die Genossenschaft zurück oder der Verkauf muß durch die Gemeinde oder eine staatliche Behörde bei Festsetzung des Kaufpreises genehmigt werden. Andererseits können die Genossenschaftler als Mieter praktisch oder oft nach den Statuten über ihre Wohnung wie über ihr Eigentum verfügen. Solange sie Mitglieder der Genossenschaft sind, wird ihnen die Wohnung bei Erfüllung ihrer Pflichten nicht gekündigt, es sei denn, es liegen spezielle öffentliche Vorschriften vor, wie etwa bei den größeren Wohnungen für kinderreiche Familien, die beim Wegzug der Kinder wieder einer Familie mit mehreren Kindern zur Verfügung stehen muß. Oft kommen die Erleichterungen, die bei der Abzahlung der Hypotheken entstehen, auch den Mietern in Form von Mietzinsreduktionen zu gut. Es gibt allerdings auch Länder, wie zum Beispiel Dänemark, wo die mit dem Ablauf der Zeit entstehenden Ersparnisse der Genossenschaft nicht an die Mitglieder zurückgehen dürfen, sondern für den weiteren Wohnungsbau der Genossenschaft verwendet werden müssen.

11. Wir haben gesehen, daß drei Gruppen am Wohnungsbau und an der Wohnungsverwaltung beteiligt sind: der private Unternehmer, Staat und Gemeinde und die freiwilligen Wohnbauvereine. Von Zeit zu Zeit wohnen wir da und dort lebhaften Auseinandersetzungen bei über die Wünschbarkeit und Ausschaltung der einen oder andern Gruppe. Wenn wir die Wohnungsverhältnisse in den europäischen Ländern und die fast ununterbrochene Wohnungsnot betrachten, müssen wir zum Schluß kommen, daß alle Kräfte nötig sind, um zu befriedigenden Verhältnissen zu kommen. Es ist also keine überschüssige Kraft da. In einem freien Lande wird niemand einem privaten Unternehmer unter normalen Verhältnissen verbieten wollen, Wohnungen zu erstellen und sie nach dem Gesetz des Landes zu verkaufen oder zu vermieten. Der private Unternehmer kann aber auch kein Monopol auf dem Gebiete des Wohnungswesens beanspruchen. Denn die gute und mit dem Einkommen des Volkes in vernünftiger Beziehung stehende Wohnung ist als soziales Problem längst über die Bedeutung eines bloßen Erwerbsobjektes hinausgewachsen. Das Wachstum der Bevölkerung und die veränderte Struktur derselben führen immer mehr dazu, daß die Wohnungsfrage vor allem in den Städten mit ihrem Mangel an Bauland eine öffentliche Angelegenheit wird. Es wird daher im Interesse des guten Zusammenlebens und einer gesunden Entwicklung nicht zu vermeiden sein, daß wenigstens in außerordentlichen Zeiten und für bestimmte Kategorien von Mietern der Staat oder die Gemeinde sich am Wohnungsbau beteiligt. Es ist aber auch nicht einzusehen, warum es nicht nützlich sein soll, wenn freiwillige Vereinigungen einen Teil dieser Aufgabe übernehmen. Die letzten Jahrzehnte haben

gezeigt, daß die Baugenossenschaften geeignet sind, diese Aufgabe zu lösen. Die genossenschaftliche Bewegung kommt aus dem Volke heraus. Die Mieter, die sich zu einer Genossenschaft zusammenschließen, sind heute viel besser als früher in der Lage, Wohnungen zu erstellen und sie gut zu verwalten. Überall da, wo sich die Genossenschaften auf diese Aufgabe beschränken und keine Sonderinteressen aufkommen lassen, finden sich immer fähige Leute, die gewillt sind, ohne

eigenen Vorteil für eine gemeinsame Sache tätig zu sein. In manchen Ländern sind bereits kräftige Organisationen zur weiteren Arbeit bereit. An anderen Orten steht die Bewegung noch in den Anfängen. Die Idee der gemeinsamen Selbsthilfe ist so stark und so einleuchtend, daß sie sich ohne Zweifel auch auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Zukunft verstärkt auswirken und damit beitragen wird zur Schaffung einer besseren Zukunft.

GENOSSENSCHAFTLICHER WOHNUNGSBAU IN BASEL

Wohngenossenschaft «Woba-Basel»

Im Jahre 1948 wurde die Wohngenossenschaft «Woba-Basel» gegründet, um an der Schleifenbergstraße Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Es ist der Genossenschaft gelungen, schöne, sonnige Wohnungen, versehen mit Zentralheizung, zu erstellen, umgeben von einer schönen Grünanlage. Die Mietzinse konnten für Dreizimmerwohnungen zu 115 Franken im Durchschnitt abgegeben werden. Die Logis sind versehen mit drei

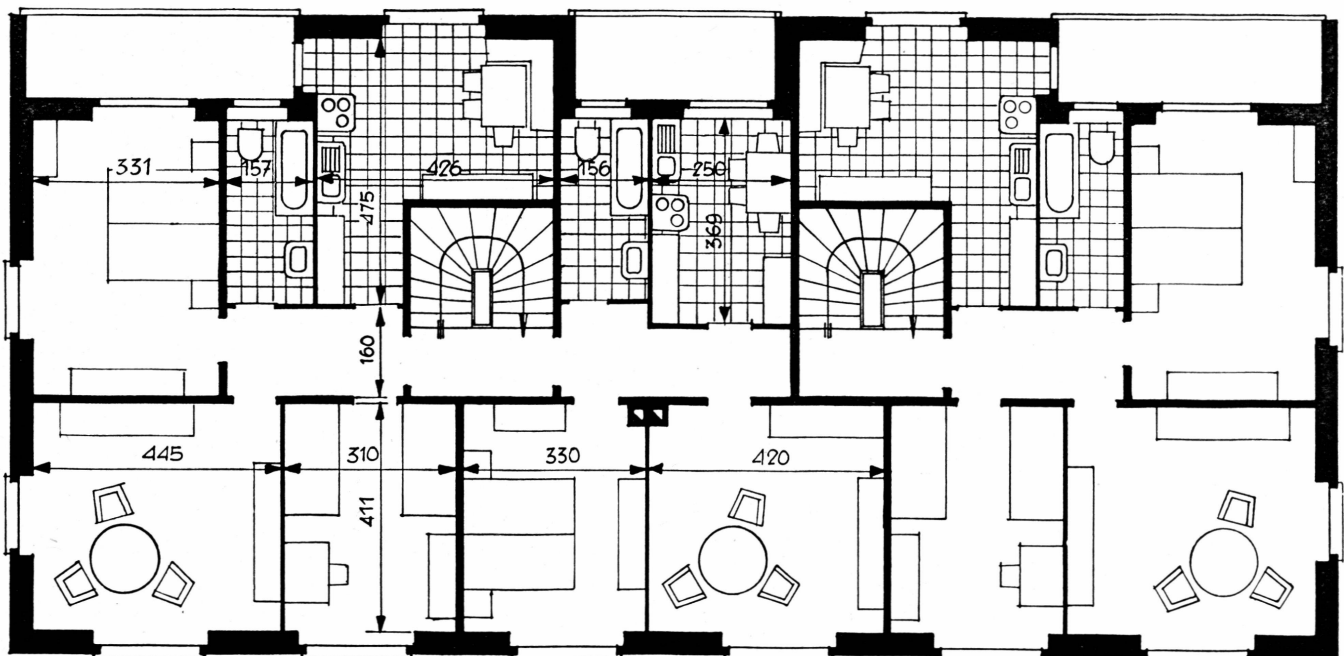
großen Zimmern, Küche, Einbaubad und schönem Vorplatz. Die Waschküchen weisen eine Wyß-Waschmaschine auf, und jedes Haus besitzt zwei Trockenräume, welche der Zentralheizung angeschlossen sind. Für die Kinder ist ein großer Spielplatz vorhanden, versehen mit Sandkästen, Klettergerüst und etlichen Ruhebänken. Die Bauten wurden mit 30 Prozent Subvention erstellt.

E. M.

Wohnhaus an der Wildensteinerstraße in Basel

Der Vorstand der Wohngenossenschaft «Woba» beschloß im Frühjahr 1949, nachdem bereits ein anderes Bauvorhaben realisiert werden sollte, auf dem Grundstück Ecke Lehenmatt-/Wildensteinerstraße ein Wohnhaus mit sozialem Charakter zu

ein großer Weiher. In den späteren Jahren wurde dieser Weiher abgeleitet, und auf Dämmen erstellte man die Verbindungsstraßen zwischen Lehenmatt- und Baldeggerstraße. Damit verblieb das Niveau der Bauparzellen bis 2,50 m unter der



«Woba», Wildensteinerstraße

erstellen. Die Architekten Baumgartner und Buser wurden beauftragt, die Pläne für das Vorhaben auszuarbeiten.

Das Terrain, welches Eigentum der Einwohnergemeinde Baselstadt ist und in Baurecht abgegeben wurde, bot einige Schwierigkeiten. Vor Jahrzehnten befand sich auf dem Areal, begrenzt durch die heutige Baldegger- und Lehenmattstraße,

Straße. Zudem noch war der gute Baugrund erst in einer Tiefe von wiederum 2,50 m zu finden. Trotzdem ließ sich noch nach reiflichem Überlegen eine Lösung finden, die nach Fertigstellung des Baues allseits befriedigen konnte.

Die bereits bestehende Bebauung parallel zu den Verbindungsstraßen mit Nord-Süd-Orientierung wurde nicht weiter-