

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 9

Artikel: Die norwegischen Wohnungsbaugenossenschaften
Autor: Aresvik, Oddvar / Krenz, Ronald
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103038>

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: 18.03.2025

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

Die norwegischen Wohnungsbaugenossenschaften

Von Oddvar Aresvik und Ronald Krenz

Übersetzung von Dr. Herbert Stich, Nürnberg

Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Die erste norwegische Wohnungsbaugenossenschaft wurde im Jahre 1929 gegründet. Es war die Osloer Wohnungsbau- und Spargenossenschaft (*Oslo Bolig og Sparelag*), gewöhnlich als OBOS bekannt. Wer Mitglied dieser Genossenschaft werden wollte, mußte eine Eintragungsgebühr von 25 Kronen entrichten und gleichzeitig ein Sparkonto eröffnen, auf welches später die Abzahlung seiner Wohnung erfolgen konnte. Früher wurde dem Sparprogramm viel mehr Bedeutung zugemessen als in der Gegenwart. Die Bautätigkeit von OBOS richtete sich immer hauptsächlich auf den Bau von großen Wohnhäusern. Die von OBOS gewonnenen Erfahrungen beim Wohnungsbau und in der organisatorischen Arbeit haben sich als eine wertvolle Hilfe für die vielen später gebildeten Wohnungsbaugenossenschaften erwiesen.

Die OBOS begann ihre Tätigkeit im Jahre 1929 mit nur 71 Einzelmitgliedern. Im Jahre 1954 betrug die Mitgliederzahl 45 085, und es waren 101 Tochtergenossenschaften angeschlossen. Dieser Zuwachs erfolgte vorwiegend nach 1946. Mehrere andere Wohnungsbaugenossenschaften entstanden in norwegischen Städten bereits vor dem Zweiten Weltkrieg. Diese Genossenschaften waren ähnlich wie OBOS aufgebaut, sie waren jedoch viel kleiner.

Im Jahre 1946 fanden sich OBOS und 27 andere Wohnungsbaugenossenschaften auf nationaler Ebene zusammen und gründeten «*Norske Boligbyggelags Landsforbund*» (Norwegische Wohnungsgesellschaft), die unter dem Namen NBBL bekannt geworden ist. Mit der Bildung von NBBL traten die Wohnungsbaugenossenschaften in eine Periode raschen Wachstums und einer schnellen Ausbreitung ein, was größtenteils der Koordinierung zu danken ist, welche einen nutzbringenden Austausch von Erfahrungen und Gedanken ermöglichte. NBBL war dabei als nationaler Berater der vielen Genossenschaften und als deren Vertreter bei der Regierung wie überhaupt bei politischen Angelegenheiten tätig.

Die Organisation der NBBL und ihrer Mitglieder-genossenschaften

NBBL als nationaler Vertreter der verschiedenen Genossenschaften unterliegt der Kontrolle durch diese Genossenschaften im Wege einer alle drei Jahre zusammentretenden Vertreterversammlung. Diese wählt einen Vertreterausschuß (23 Personen), welcher jährliche Sitzungen abhält. Die Vertreterversammlung wählt daneben ein aus sieben Personen bestehendes Direktorium, welches die Geschäfte des Vorstandes führt.

Die Arbeit von NBBL wird von den Mitgliedergenossenschaften durch anteilmäßige Beteiligung und durch jährliche Beiträge finanziert.

Die Hauptaufgabe von NBBL besteht in der Organisation neuer Wohnungsbaugenossenschaften in den Städten und in

der Beratung dieser Genossenschaften bei Problemen des Wohnungsbaues und bei der Organisation von «Besitzer-Genossenschaften.»

NBBL hat daneben noch eine zweite Funktion als Baugenossenschaft selbst. Sie tritt dabei jedoch nicht mit ihren Mitgliedergenossenschaften in Wettbewerb, sondern ergänzt vielmehr die Arbeit derselben. NBBL deckt den kurzfristig auftretenden Bedarf in solchen kleinen Städten, wo sich die Gründung einer ständig bestehenden Baugenossenschaft nicht rechtfertigt. Dies erklärt das Bestehen der vielen «Besitzer-Genossenschaften», die zwar nicht Mitglieder einer Baugenossenschaft, aber von NBBL sind.

NBBL als Baugenossenschaft hat sich einen Ruf für wirtschaftliches Bauen erworben und wurde daher mit dem Entwurf und der Planung im Zusammenhang mit vielen speziellen Wohnungsbauvorhaben der Regierung beauftragt, so für die nationalen Eisenbahnen, für das Militär, für die NATO und ähnliche Zwecke. In allen Fällen werden die Projekte nach ihrer Vollendung in «Besitzer-Genossenschaften» umgewandelt, und es steht ihnen frei, der NBBL beizutreten.

NBBL unterhält für diese Aufgaben einen großen Stab von Architekten und Ingenieuren, welche den Mitglied-Baugenossenschaften und auch der Wohnungsbauindustrie zur Förderung der Rationalisierung im Bauwesen wertvolle Hilfe gewähren.

In der ersten Stufe unter NBBL befinden sich die Baugenossenschaften (*Boliebyggelag*) wie zum Beispiel OBOS in Oslo, mit BBL'de bezeichnet. Diese Genossenschaften sind ständige Organisationen in größeren Städten oder an Industriepätzen, wo dauernd ein Bedarf an Wohnungen vorhanden ist. Personen, welche eine Wohnung erwerben wollen, werden vorher durch den Kauf eines 25-Kronen-Anteils Mitglieder einer örtlichen BBL. Dann lassen sie sich bei der BBL ein Sparkonto eröffnen, dessen Bestand später als erste Zahlung für ihre Wohnung verwendet werden kann.

Wenn eine BBL genügend Mitglieder besitzt und wenn die Kreditnahme gesichert ist, beginnt die BBL mit ihrem Teil. Für jedes neue Bauprojekt wird ein Bauausschuß gebildet, der sich aus den Vertretern der vorgesehenen Besitzer – jedoch mit einer Mehrheit von älteren, in Bauproblemen erfahrenen Mitgliedern – zusammensetzt. Aufgabe dieses Bauausschusses ist der Ankauf des Baugrundes und die Planung des Baues; außerdem obliegt es ihm, die Abschlüsse für den Bau zu treffen und die Durchführung zu überwachen. Weder NBBL noch eine der BBL'de führen selbst Bauten durch. Sie sind lediglich als Agenten für die Planung und Überwachung tätig. Die gesamten Bauarbeiten werden von privaten Firmen ausgeführt.

Aufgabe des Bauausschusses ist es auch, alle neuen Besitzer zu einer «Besitzer-Genossenschaft» (*Borettslag*) zusammenzuschließen. Diese Tochterorganisation der BBL übernimmt die Hypothek, wenn der Bau vollendet ist und wenn die Besitzer ihre neuen Wohnungen bezogen haben. Von diesem Moment an ist die «Besitzer-Genossenschaft» das handelnde Organ für das neue Projekt. Die neuen Besitzer treffen die Entscheidung darüber, welche Regelungen sie im Hinblick auf die Benutzung und auf die Verantwortlichkeiten festlegen wollen.

Die «Besitzer-Genossenschaft» kann selbst darüber entscheiden, welchen Kontakt sie weiterhin mit der BBL haben will. Sie kann einige ihrer Buchführungsaufgaben ihrer Mutter-BBL gegen ein festes Entgelt übertragen, oder sie kann nach Abstimmung der Mitglieder den Kontakt mit der BBL lösen.

Sie wird Mitglied von NBBL durch Bezahlung einer Aufnahmegebühr von 20 Kronen je Wohnung und bei niedrigen jährlichen Beiträgen.

Die Finanzierung

Wie bereits bei der Erörterung des Wohnungsproblems erwähnt, war die norwegische Regierung in der Lage, für den Wohnungsbau öffentliche Kredite und Subventionen mit dem Ziel einer Anpassung der Mieten an das Niveau der Einkommen zu gewähren.

Da man es für ratsam hielt, lieber Wohnungen im privaten Besitz als im Eigentum des Staates zu haben, entwickelte die Bank für Wohnungsbau ein Programm langfristiger Kredite – 100 Jahre für Backstein- oder Betonkonstruktionen und 75 Jahre für Holzbauten –, wobei ein niedriger Zinssatz von 2½ Prozent für die Dauer von 15 Jahren als unveränderlich garantiert wurde. Die Höhe und die Laufzeit der Kredite werden auf der Basis der als sozial gerechtfertigt angesehenen Kosten gebildet, da die monatlichen Mietleistungen für die Rückzahlung der Kredite und für die Erhaltung der Wohnungen verwendet werden müssen; die jährliche Miete darf 20 Prozent des durchschnittlichen Einkommens nicht übersteigen. Daher decken diese Kredite bei hohen Baukosten selten mehr als 60 bis 70 Prozent der Gesamtkosten. Die verbleibenden Kosten müssen durch Zahlungen des Besitzers (15–20 Prozent) und der Rest durch eine staatliche Subvention gedeckt werden.

Kosten und Finanzierung einer normalen Wohnung von 80 m² in Oslo im Jahre 1955

Finanzierungsplan	Betrag in nkr	Anteil an Gesamtkosten
Kredit von Wohnungsbank zu 2½ %	30 000	66,7
Subvention (100 nkr je m ²)	8 000	17,8
Eigenkapital des Besitzers	7 000	15,5
Gesamtkosten	45 000	100,0

Diese Subventionen haben in den verschiedenen Landesteilen eine unterschiedliche Höhe und liegen je nach den Baukosten, nach der Wohnungsgröße und dem Einkommensniveau zwischen 60 und 100 Kronen je m² Wohnfläche; man beabsichtigt mit diesen Subventionen 15–20 Prozent der gesamten Baukosten zu decken.

Es sind viele Vorschriften vorhanden, die den Personenkreis festlegen, welcher eine Subvention bekommen kann. Daneben bestehen Vorschriften zur Festlegung derjenigen Bauarten, für welche Subventionen gezahlt werden können. Im allgemeinen sind die Subventionen als Hilfe für die Bewohner niedriger Einkommen gedacht und nur für entsprechende Wohnungen. Unnötige große Wohnungen sind daher ausgeschlossen. Bevor die Subventionen gewährt werden können, ist der Nachweis erforderlich, daß die Wohnungen von angemessener Größe und Ausstattung sind.

Praktisch wird der gesamte von NBBL oder deren Mitglied-BBL'de geplante Wohnungsbau durch die Bank für Wohnungsbau finanziert. Der mit einem bestimmten Projekt beauftragte Bauausschuß bewirbt sich bei der Bank für Wohnungsbau auf der Grundlage seiner Planungen um Kredite. Die Bank für Wohnungsbau stellt nicht das während der Bauzeit benötigte Kapital zur Verfügung, sondern sagt dem Bauausschuß nur zu, daß sie Kredite ablösen wird, welche sich der Bauausschuß bei andern privaten Banken oder Spar-

kassen sichern muß. Auf der Grundlage dieser Zusage und mit Einzahlungen von 15 bis 20 Prozent der gesamten Baukosten durch alle späteren Wohnungsbesitzer kann der Ausschuß die notwendigen kurzfristigen Kredite bei Sparkassen oder anderen Banken zum Marktzinsfuß von etwa 3½ Prozent sichern.

Nach Fertigstellung des Baues ist die «Besitzer-Genossenschaft» verantwortlich für den jetzt von der Bank für Wohnungsbau übernommenen Kredit. Die neuen Besitzer setzen eine monatliche Miete für sich fest, welche für Zins- und Tilgungszahlungen und für die Außeninstandhaltung des Gebäudes verwendet werden muß. Die Instandhaltung der Innenräume gehört zur Verantwortlichkeit des Wohnungsinhabers. Da die Zinszahlungen während der ersten Jahre höher sind und allmählich abnehmen, während die Instandhaltungskosten allmählich steigen, bleibt die von den Wohnungsbesitzern monatlich gezahlte Miete die gleiche.

Die von den Inhabern der Wohnungen in Oslo bezahlte durchschnittliche monatliche Miete betrug in den letzten Jahren 120–135 Kronen, für Wohnungen mit Zentralheizung 150–160 Kronen. Bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von 12 000 bis 14 000 Kronen werden für die Miete im Durchschnitt 20 Prozent des Gesamteinkommens ausgegeben.

Es wurde bereits erwähnt, daß die vorgesehenen Besitzer der Wohnungen eine Einzahlung von 7000 bis 8000 Kronen leisten müssen. NBBL versucht, diese erforderliche Einzahlung nicht über 50 Prozent der jährlichen Verdienste hinausgehen zu lassen. Dies stellt jedoch ein schwieriges Problem dar, da die Kredite der Bank für Wohnungsbau auf der Grundlage einer sozial gerechtfertigten Miete und steigender Baukosten berechnet sind.

Diese Anzahlung durch die vorgesehenen Wohnungseigentümer muß bereits vor dem Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Die Entscheidung darüber, wer die Wohnungen erhält, hängt nur davon ab, wer früher beigetreten ist. Die Mitglieder einer BBL werden in der richtigen Reihenfolge ohne spezielle Erwägungen bedient. Die BBL'de bemühen sich darum, ihren Mitgliedern bei der Beschaffung von privaten Krediten behilflich zu sein, wenn sie nicht genug Geld für die Einzahlung erspart haben.

Die im Wohnungsbau erreichten Leistungen

Die Investitionen für den Wohnungsbau schwankten in Norwegen während der Nachkriegsjahre zwischen 5 und 6,3 Prozent des Bruttosozialprodukts. Wie in Tabelle 1 gezeigt wurde, führten diese außergewöhnlich hohen Investitionen für den Wohnungsbau zu einem starken Anstieg der Wohnungsproduktion, sie brachten jedoch auch einige unerfreuliche Ergebnisse mit sich, die in unseren «Abschließenden Bemerkungen» näher erörtert werden.

Im Jahre 1952 lag Norwegen mit 9,9 neuen Wohnungen je 1000 Einwohner im Wohnungsbau an erster Stelle von allen westeuropäischen Nationen. Dicht dahinter lag Westdeutschland mit etwa 9,2, darauf Schweden mit 6,0, Holland mit 5,2, England mit 5,0, Dänemark mit 4,4, Belgien mit 3,0 und Frankreich mit 2,0.

Seit dem Jahre 1947 waren NBBL und ihre Mitglied-BBL'de mit dem Bau von 15 bis 17 Prozent der gesamten nationalen Wohnungsproduktion beauftragt. Im Jahre 1955 stellten sie 6000 oder 17 Prozent der 34 500 in diesem Jahr erstellten neuen Wohnungen her. So wurden bis jetzt schätzungsweise 37 000 Einfamilien-Einheiten von den BBL'de ge-

baut und befinden sich im Besitze von Mitgliedern der «Besitzer-Genossenschaften». NBBL hatte im Vergleich dazu im Jahre 1955 eine Mitgliederzahl von etwa 90 000. Das bedeutet, daß am Ende des Jahres 1955 von den NBBL-Mitgliedern 53 000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden.

Diese Zahl muß etwas erklärt werden: Sie kann nicht als ein angemessener Index für die Wohnraumerfordernisse des ganzen Landes genommen werden. Sie schließt eine große Zahl unverheirateter Paare ein, die noch mit ihren Eltern zusammenleben und dann heiraten werden, wenn eine Wohnung verfügbar ist. Sie schließt auch viele Mieter ein, welche eine eigene Wohnung wollen und mit den BBL'de wegen deren wirtschaftlichen Bauens bekanntgeworden sind. Ein sehr großer Teil dieser noch auf Wohnungen wartenden Mitglieder befindet sich in den größeren Städten, besonders in Oslo.

Abschließende Bemerkungen

Bei Vollbeschäftigung im ganzen Lande wurde es vielen Menschen möglich, sich nach besseren Wohnungen, wenn möglich im Eigenbesitz, umzutun. Der Engpaß im Wohnungsbau liegt in der Knappheit an Kapital, das auch für viele andere Verwendungszwecke benötigt wird. Die Bank für Wohnungsbau wurde im Jahre 1946 mit einem staatlichen Fonds von zwanzig Millionen und einer Reserve von zehn Millionen Kronen errichtet. Dieser Betrag hat sich für die Deckung des Bedarfs des Wohnungsbaus als sehr unzureichend erwiesen. Daher wurde der größte Teil der Mittel der Bank für Wohnungsbau durch den Verkauf von Anleihen mit staatlicher Bürgschaft beschafft. Die Nachfrage nach Kapital für den Wohnungsbau war so groß, daß die Bank für Wohnungsbau im Jahre 1955 Geld zu 3½ Prozent aufnahm und es zu 2½ Prozent wieder auslieh. Im gleichen Jahr sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von 36 000 im Vorjahr auf 34 500.

Für das Jahr 1956 wurden Vereinbarungen getroffen, wonach private Banken und Sparkassen der Bank für Wohnungsbau 320 Millionen Kronen für Zwecke des Wohnungsbaus zum Marktzinsfuß zur Verfügung stellen werden; 90 Millionen Kronen werden in den Staatshaushalt für Subventionen eingesetzt werden. Das Ansteigen der Zinssätze von etwa 2½ Prozent im Jahre 1946 auf 3½ Prozent oder noch

höher in der Gegenwart hat die tatsächlichen, vom Staat zu tragenden Kosten für den Wohnungsbau in beträchtlichem Umfange erhöht. Die Regierung zieht daher eine Anhebung des Zinssatzes für neue Kredite der Bank für Wohnungsbau in Erwägung, um die Differenz zwischen diesem Zinssatz und dem Marktzins zu verringern. Ein Anstieg des Zinssatzes um ein Prozent würde nach den Schätzungen von Beamten der NBBL eine Zunahme der je Monat von den Wohnungsbesitzern zu leistenden Zahlungen um 25 Kronen bewirken.

Bis zum Jahre 1954 befanden sich von den insgesamt 26 344 von NBBL erstellten Wohneinheiten 17 990 in großen Wohnhäusern und 8354 in Zwei- bis Vierfamilienhäusern. Die großen Wohnhäuser haben sich im Hinblick auf den Materialverbrauch wie überhaupt auf die Gesamtkosten im Vergleich zu den kleineren Einheiten als wirtschaftlicher erwiesen. Dies hat zur Folge, daß in größeren Städten, wo eine weit größere Zahl von Menschen eine Wohnung braucht, mehr große Wohnhäuser gebaut werden können und auch gebaut worden sind. In den kleineren Städten wird die Mehrzahl der neuen Bauten als Zwei- bis Vierfamilienhäuser errichtet.

Es bedarf einer Erklärung, daß wir das Genossenschaftsmitglied als «Wohnungsbesitzer» bezeichnen. Seine Position geht über die eines Mieters weit hinaus, da das Mitglied nicht zum Verlassen seiner Wohnung gezwungen werden kann. Auch trägt es die Verantwortung für die Innen-Erhaltung und kann die Innenräume nach Belieben ausstatten. Wenn es jedoch seine Wohnung verkaufen will, werden ihm die von ihm geleisteten monatlichen Zahlungen, welche teilweise zur Rückzahlung der Hypothek Verwendung finden, nicht gutgeschrieben. Die Summe, auf die es Anspruch hat, entspricht dem Betrage seiner Einlage, vermindert um alle Kosten, welche nach Ansicht eines aus anderen Mitgliedern zusammengesetzten Ausschusses für Reparaturen der Wohnung notwendig sind. So kann das Mitglied bei guter Pflege und Erhaltung der Wohnung damit rechnen, seine volle Einzahlung zu erhalten. Diese Methode hat sich in der Praxis voll bewährt. Die Einlage sichert dem Mitglied, solange es dies wünscht, eine Wohnung und gewährt ihm gleichzeitig ein Mitspracherecht im Hinblick auf Mietzahlungen und auf andere, ihn in seiner Eigenschaft als Wohnungsbesitzer berührende Angelegenheiten.

Paintcrete

Spezialschutzanstriche für feuchte Räume

Roth & Co. AG., Farbenfabrik, Luzern

Depots in Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano, Neuchâtel, St. Gallen, Zürich



Tradition seit 1877



Nach **MALERARBEIT** auf der Pirsch
sind hier die 4 Gebrüder

WYRSCH

Tel. 93 92 21

Zürich/Glattbrugg

Tel. 93 92 21