

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 9: Zulliger, Jürg

Artikel: Zaghafter Aufschwung
Autor: Würmli, Pter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106163>

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: 14.07.2025

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

ZAGHAFTER AUFSCHWUNG



Autor: Peter Würmli, lic. phil. I, Forschung und Beratung bei der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel

Im vergangenen Jahr führte die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel mit Unterstützung der Sektion Nordwestschweiz des SVW eine Studie zur Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel durch. Die wichtigsten Ergebnisse der sowohl historisch ausgerichteten wie gegenwartsbezogenen Analyse werden hier zusammengefasst.

RÜCKBLICK Die Entwicklung der Wohngenossenschaften in der Region Basel lässt sich in drei – von Stagnationsperioden unterbrochene – Phasen unterteilen:

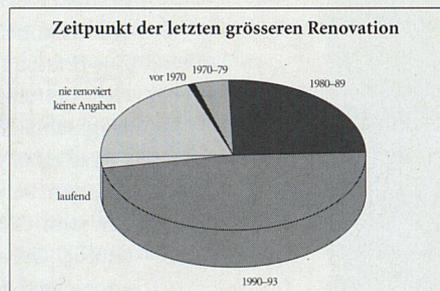
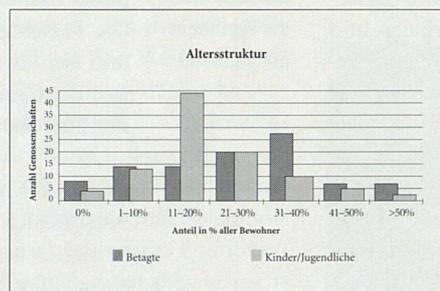
- Pionierphase 1900–1930: Sie beginnt mit der Gründung der Basler Wohngenossenschaft (1900) und der Eisenbahner-Baugenossenschaft (1911). Nach dem Ersten Weltkrieg folgten weitere Genossenschaften und leiteten eine erste Blütezeit der damals noch stark mit der Arbeiterbewegung verflochtenen Genossenschaftsbewegung ein.
- Phase des Massenwohnungsbaus 1943–1950: Nach dem Zusammenbruch der privaten Bautätigkeit förderten Bund und Kantone den gemeinnützigen Wohnungsbau mit grosszügigen Unterstützungsmassnahmen. Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsgründungen. In den Jahren 1943–1950 wurden 71 Genossenschaften gegründet, die rund 5500 Wohnungen erstellten.
- Erneuerungsphase 1975–1993: Mitte der siebziger Jahre entstanden die Hausgenossenschaften als neue, aber nur wenig verbreitete städtische Genossenschaftsform. In jüngster Zeit sind Anzeichen für einen neuen, vorerst noch zaghaften genossenschaftlichen Aufschwung erkennbar.

BESTAND Heute existieren in der Region Basel rund 200 Wohngenossenschaften, die 14000 Wohnungen besitzen. Im Vergleich zu anderen Regionen dominieren die kleinen Genossenschaften mit 2–5 Liegenschaften bzw. 25–50 Wohnungen. Über die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen sind Dreizimmerwohnungen. Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind vor allem die Kleinwohnungen untervertreten. Die Genossenschaften sind zurzeit sehr intensiv mit der Renovation ihrer Liegenschaften befasst (siehe Graphik). Häufig werden die nötigen Arbeiten über mehrere Jahre verteilt. Nur sehr wenige Genossenschaften erwägen hingegen, neue Wohnungen zu erstellen oder bauliche Verdichtungen im eigenen Bestand vorzunehmen.

Die Wohnungen der Genossenschaften sind ausgesprochen preisgünstig: drei Viertel aller Wohnungen kosten 300–600 Franken im Monat. Wer in einer günstigen Genossenschaftswohnung lebt, gibt diese nicht so schnell auf. So ist die Zahl der Wohnungswechsel deutlich tiefer als in anderen Mietwohnungen. Die Zugänglichkeit der Genossenschaftswohnungen wird häufig durch restriktive Vermietungsrichtlinien eingeschränkt, die es vor allem benachteiligten Haushalten fast völlig verunmöglichen, eine Wohnung zu erhalten.

Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen ist weniger tief als häufig vermutet. Im Gegensatz zu anderen Bauträgern gibt es kaum überbelegte Wohnungen. Gut ein Drittel der Genossenschaften muss mit einem Betagtenanteil von über 30% als überaltert bezeichnet werden (vgl. Abbildung). In einem Teil dieser Genossenschaften ist bereits ein Generationenwechsel im Gang, in andern steht er unmittelbar bevor.

Peter Würmli, Wohngenossenschaften in der Region Basel, Basel 1994.
Zu beziehen bei: Basler Kantonalbank, Stichwort «Immobilienkunden» / K 4, Postfach, 4002 Basel, Tel. 061 266 21 21.



Zur Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel.