

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 4 (1929)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Die Baugenossenschaftsbewegung in der Schweiz  
**Autor:** Peter, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100371>

### **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:** 19.10.2024

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

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38

Telephon: Selnau 13.44

Postcheck VIII/8651

### Die Baugenossenschaftsbewegung in der Schweiz\*)

Von Dr. H. Peter, Präsident des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, Zürich.

Vor dem Krieg lag die Bautätigkeit in der Schweiz zur Hauptsache in den Händen der Privatunternehmer, soweit sich der Einzelne nicht auf eigene Rechnung ein eigenes Heim zu bauen in der Lage war. Die genossenschaftliche Bewegung hat noch keine allgemeine, sondern lediglich lokale Bedeutung gewonnen. In den Städten hatten zum Teil seit den 80er Jahren einzelne Genossenschaffter auf gemeinnütziger Grundlage Wohnungen gebaut. An einzelnen Industrieorten waren für Arbeiterfamilien unter Mitwirkung der Unternehmungen Genossenschaften tätig. Oder es hatten an kleineren Orten, die zu Eisenbahnverkehrspunkten geworden waren, die Eisenbahner mit Beteiligung der Schweizerischen Bundesbahnen auf genossenschaftlichem Wege die erforderlichen Wohnungen in guten Kolonien gebaut. Interessanterweise sind es daher in der Schweiz die Eisenbahner-Baugenossenschaften, die vor dem Kriege die Baugenossenschaftsbewegung gefördert haben. Aber auf dem breiten Wohnungsmarkte vermochte die genossenschaftliche Bautätigkeit noch keinen bestimmenden Einfluss auszuüben. Vor 1885 bestanden in der Schweiz nur 4, bis 1909 nur 13 und bis 1915 nur 55 gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaften, während 1927 275 existierten. — Anders als in anderen Ländern sind in der Schweiz die Baugenossenschaften ohne gesetzliche oder behördliche Hilfe oder Mitwirkung aus dem freien Willen der Beteiligten entstanden. Meistens entsprangen sie der Einsicht, dass die Selbsthilfe die beste Form ist, das Wohnbedürfnis unter Ausschluss jeder Spekulation auf die Dauer in befriedigender Weise zu decken. Diese Selbsthilfe kann sich am besten durch das Mittel der Genossenschaft auswirken, welcher sich auch weitere Kreise anschliessen können, die weniger aus persönlichen, als vielmehr aus sozialen oder philanthropischen Gründen die Bewegung fördern. Es bestehen in der Schweiz daher keine besonderen Vorschriften für die Baugenossenschaften, sie werden nach den allgemeinen Formen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches gegründet; einer besonderen behördlichen Genehmigung bedürfen sie nicht. Jede Baugenossenschaft besitzt ihre eigene juristische Persönlichkeit; sie ist vollständig selbständig in ihrer Verwaltung und gesetzlich nicht verpflichtet, sich einer Ober- oder Landesorganisation anzuschliessen oder unterzuordnen.

Diese vollständig freie Organisation macht es allerdings möglich, dass unter der Form der Baugenossenschaft sich

auch Privatunternehmer verbergen können, die Wohnungen erstellen, um mit ihrer Vermietung oder dem Verkauf der Häuser Geschäfte zu machen. Die eigentlichen Selbsthilfe-Genossenschaften aber heben sich von den Unternehmer-Genossenschaften dadurch deutlich ab, dass sie gemeinnützigen Charakter besitzen. Dieser kommt dadurch zum Ausdruck, dass die Genossenschaften auf jeden Gewinn verzichten, ihre Mieten nach den eigenen Aufwendungen und einer normalen Amortisations- und Verwaltungsquote berechnen und einen allfälligen Verkaufspreis der Häuser nach dem Anlagewert der Bauten berechnen, der auch für spätere Verkäufe massgebend bleiben muss. Die Verzinsung des Anlagekapitals soll einen billigen Ansatz, z. B. 5%, nicht übersteigen. Tantiemen an die Genossenschaftsorgane müssen ausgeschlossen sein und bei Auflösung der Genossenschaft muss der Ueberschuss auch wieder dem gemeinnützigen Wohnungsbau oder ähnlichen Zwecken zugeführt werden. Diese Form des Wohnungsbaues ist es denn auch, die wir in der Folge als «genossenschaftliche Bautätigkeit» bezeichnen.

Zu dieser freien Entwicklung des Genossenschaftsbaues hat besonders stark die staatliche Eigenart der Schweiz Anlass gegeben. Im Bau- und Wohnungswesen besitzt die Eidgenossenschaft als Bundesgewalt keine selbständigen Kompetenzen; eine schweizerische Wohnungsgesetzgebung existiert nicht. Die 25 souveränen Kantone ordnen diese Materie selbständig, soweit hierfür überhaupt ein Bedürfnis besteht. Ihre Einstellung zu den einschlägigen Fragen weichen je nach den örtlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Verhältnissen stark voneinander ab; manche haben auch die Städte und Gemeinden mit deren Ausführung betraut. Diese haben gelegentlich Wohnungsnachweisbüros, aber keine eigentlichen Wohnungsämter eingerichtet. Zu dieser Entwicklung mag auch die Tatsache der weitgehenden Gemeindeautonomie und der Umstand Anlass gegeben haben, dass im allgemeinen die Wohnverhältnisse in der Schweiz, auch in den Städten und Industrieorten keine schlechten sind. Die Anforderungen, die auch der Arbeiter stellt, waren von jeher ziemlich hohe; sog. «Elendswohnungen» in grösserer Zahl besitzen wir, abgesehen von den noch nicht sanierten Quartieren alter

\*) Erschienen in den «Rheinischen Blättern für Wohnungswesen und Bauberatung», Düsseldorf, 24. Jahrg., Heft 9/10, September/Oktober 1928.

**Die Verbandstagung 1929** findet am 4./5. Mai in Schaffhausen statt. Anträge zur Generalversammlung sind bis 31. März dem Zentralpräsidenten einzureichen.

Das genaue Programm und der Jahresbericht erscheinen in der April-Nummer.

Stadtteile, nicht. Auch die an sich unerfreulichen Mietskasernen, die infolge der industriellen Entwicklung und des raschen Städteausbaues um und nach der Jahrhundertwende entstanden waren, zeigen eine beschränkte Grösse und genügen in der Licht- und Luftzufuhr, sowie den sanitären Einrichtungen den Minimalanforderungen durchaus. Die strengen Baugesetze haben hierfür rechtzeitig Sorge getragen.

Die Einstellung der einzelnen Kantone und Gemeinden zum genossenschaftlichen Wohnungsbau war stets sehr verschieden. Vor dem Krieg waren es eigentlich nur die grösseren Kantone und Städte, die ihnen fördernd beistanden. Basel gab Land in Erbpacht. Die Stadt Zürich hatte schon am 27. August 1910 «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften» erlassen. Diese Unterstützung bestand in Verkauf von Bauplätzen zu billiger Schätzung, in der Gewährung von billigen Darlehen in zweiter Hypothek bis zu 90% der Land- und Baukosten und in der Uebernahme von Genossenschaftsanteilen bis zu ein Zehntel des Gesamtkapitals. Die Stadt behält sich die Genehmigung der Baupläne und der Genossenschaftsstatuten vor und verlangt eine angemessene Vertretung im Vorstand und in der Kontrollstelle; die mit Hilfe der Gemeinden erstellten Häuser sind unverkäuflich, eventl. ist Verkauf unter Ausschluss von Spekulationsgewinnen bei Einfamilienhäusern zulässig. Diese Subventionsvorschriften wurden 1924 dahin geändert, dass die zweite Hypothek der Stadt bis auf 94% der ausgewiesenen Anlagekosten steigen kann, zum jeweiligen Zinsfuss, den die Zürcher Kantonalbank für die erste Hypothek auf Liegenschaften fordert, d. h. gegenwärtig 5%.

Den grossen Umschwung in der Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues brachte die Wohnungsnot während und nach dem Krieg. Infolge der Bauverteuerung hatte der private Unternehmer seine Tätigkeit beinahe vollständig eingestellt. Soweit damals die Gemeinden nicht für Wohnungen durch Eigenbau sorgten, blieb nur die Selbsthilfe durch genossenschaftlichen Bau. Diese war auch möglich und angeregt durch Gewährung von Unterstützungen aus öffentlichen Mitteln, die unter dem Gesichtspunkt der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und der Wohnungsnot vom Bund, den Kantonen und Gemeinden gewährt wurden. Die Grösse der Subventionen à fonds perdu richteten sich nach der Höhe der jeweiligen Bauverteuerung. Sie betragen in den Jahren 1919 30% Barbeitrag, 1920 20—30% Barbeitrag, 1921 20% Barbeitrag, 1922 10—15% Barbeitrag, 1923 10% Barbeitrag, 1924 10% Barbeitrag, 1925/26 5—10% Barbeitrag, 1927/28 5% Barbeitrag, oder 10% Darlehen à 5—4%. Im Jahre 1925 hat der Bund seine Beitragsleistung eingestellt, als die Höhe der Baukosten auf ca. 70% gegenüber 1914 stehen blieb. Die Kantone und Gemeinden, welche immer noch unter Wohnungsnot litten, mussten dann allein und aus eigenen Mitteln weiter subventionieren. Die Beiträge gingen auf 5 bis 10% à fonds perdu zurück, oder es wurden Darlehen zu reduziertem Zinsfuss gewährt.

Der Anteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Gesamtwohnungsproduktion wechselt nach Landesgegenden stark; er ist grösser in der deutschen als in der französischen Schweiz und grösser in den Städten und industriellen Ortschaften als auf dem Land. In der Stadt Zürich waren 1927 insgesamt 77, in der Stadt Winterthur 11 gemeinnützige Baugenossenschaften tätig; im übrigen Teil des Kantons Zürich weitere 28 Genossenschaften. Es wurde nun statistisch festgestellt folgender Anteil der Genossenschaften an den neuerstellten

	Gebäuden		Wohnungen	
	1921—25	1926	1921—1925	1926
	%	%	%	%
Stadt Zürich	53,6	50,2	69,3	61,7
Stadt Winterthur	49,6	54,9	52,5	62,7
Andere Gemeinden	21,8	22,2	26,2	29,5

Dabei sind allerdings alle Baugenossenschaften einbezogen; die nicht gemeinnützigen haben aber höchstens ein Fünftel der Wohnungen erstellt.

Eine rege genossenschaftliche Bautätigkeit wurde auch in Basel entfaltet; die Zahl der gemeinnützigen Baugenossenschaften beträgt dort 21, in Bern 25, in Luzern 8.

Mit weichender Teuerung hat die private Bautätigkeit wieder zugenommen. Sie hat sich aber mehr für den ren-

tableren Bau von grösseren Wohnungen interessiert; an kleinen und billigen Wohnungen fehlt es heute noch, für sie müssen auch heute in grossem Umfange die Genossenschaften sorgen. Immerhin wird auch dieser Wohnungsbau nach und nach rentabel, weil die Mietzinse auch der Altwohnungen infolge der Aufhebung des Mieterschutzes und aller Zwangsmassnahmen auf den 1. November 1925 gestiegen sind. Es zeigt sich z. B. in Zürich, dass der Mietindex bei einer Teuerung von ca. 70% bereits im Juni 1927 auf 195 gestiegen war (August 1914 mit 100 gerechnet), also die Teuerung schon erheblich überschritten hat. Auf dem Lande sind natürlich die Mieten nicht in gleicher Weise gestiegen. Doch nimmt auch dort die private Bautätigkeit wieder einen breiteren Raum ein. Von der Gesamtwohnungsproduktion aller Gemeinden über 2000 Einwohner waren 1926 75% und 1927 85% ohne öffentliche Unterstützung erstellt worden; die gemeinnützigen Baugenossenschaften hatten 1926 noch rund 14% und 1927 noch rund 10% aller Neuwohnungen der Schweiz erstellt.

Die Finanzierung der genossenschaftlichen Bautätigkeit ist eine für schweizerische Verhältnisse durchaus normale, unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, dass besonders für die breiten Volksmassen billige Wohnungen beschafft werden müssen. Die Hypothek wird von einer Bank, in der Hauptsache von den kantonalen Hypothekarinstituten, gewährt und zwar bis zur Höhe von 55 bis 65% des Anlagewertes (Landpreis und Baukosten). Der Zinsfuss beträgt gegenwärtig normalerweise 5 bis 5¼%. Sofern die Gemeinden und Kantone die zweiten Hypotheken nicht übernehmen, die bis auf 80 bis 85% ansteigen, wird sie ebenfalls von einer Bank oder einem Versicherungsinstitut gewährt; der Zinsfuss steigt hier auf 5½ bis 6%. Das Restkapital ist durch Beihilfen von Kanton und Gemeinden und von den Genossenschaften in Form von Anteilscheinen aufzubringen. Das Heranziehen der Bauhandwerker zur Finanzierung, was gelegentlich gemacht wurde, ist abzulehnen, weil die Preissätze dadurch eine entsprechende Erhöhung erfahren, so dass der Vorteil wieder aufgehoben wird. Dieses System wird von den öffentlichen Verwaltungen daher als nachteilig abgelehnt.

Der Charakter des genossenschaftlichen Wohnungsbaues ist ein erfreulich fortschrittlicher. Die Bewegung zur Einführung und Förderung des Kleinhauses, d. h. des kleinen und billigen Einfamilienhauses mit Garten, fand in den Genossenschaften die ersten und begeistertsten Träger. Durch ihre Mitwirkung konnten die umfassenden Untersuchungen von Architekten und Baufachleuten auf Vereinfachung des Wohnungsbaues, die sehr wertvolle Resultate und Erfolge brachten, in die Praxis umgesetzt werden. Es ist erfreulich festzustellen, dass durch die Tätigkeit der Genossenschaften allmählich der Flachbau sich einzubürgern beginnt, während vor dem Krieg für die Massenproduktion im allgemeinen nur der Hochbau angewandt wurde. Gelegentlich wurden solche Eigenheim-Siedlungen auch nach dem Prinzip der «Selbsthilfe» ausgeführt, unter persönlicher Mitarbeit der Beteiligten, die bis auf 10% ansteigt. Aber auch da, wo von den gemeinnützigen Baugenossenschaften das Mehrfamilienhaus gepflegt wird, geschieht es in fortschrittlichem Sinne. Grössere Gebiete werden in einheitlicher Weise als Siedlungen und Kolonien durchgeführt, während der private Unternehmer selten sich seiner Nachbarschaft anzupassen suchte. Dabei wird sehr oft die Bauhöhe gegenüber dem gesetzlich zulässigen Mass reduziert; besonders auf die Freihaltung grosser Höfe mit Grünanlagen und Spielplätzen wird Bedacht genommen. In manchen Städten wie Zürich, Basel, Bern, Genf sind dank dieser Tätigkeit in städtebaulicher Hinsicht ausgezeichnete Lösungen geschaffen worden. Auch in der Grundrissgestaltung und im innern Ausbau stehen die Wohnungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften an erster Stelle. Badezimmer, meistens mit dem W. C. kombiniert, werden sozusagen überall erstellt. In den Waschküchen der Mehrfamilienhäuser werden Auswindmaschinen, oft auch Waschmaschinen installiert. In grösseren Kolonien Zürichs werden neuerdings Fernwerk-Zentralheizungen gebaut, oft in Verbindung mit Fern-Warmwasserversorgung, oder es werden elektrische Boiler für Bad und Küche eingerichtet, neuestens gehen die gut fundierten Genossenschaften auch zur elektrischen Küche über, da die städtischen Elektrizitätswerke konkurrenzfähige Tarife aufstellen und Vergünstigungen für die Installation ge-



währen. Es muss anerkannt werden, dass diese Verbesserungen stets in wirtschaftlichem Rahmen liegen.

Die Verwaltung der Genossenschaften erfolgt durch einen Vorstand, der von der Gesamtheit der Mitglieder in der Generalversammlung gewählt wird. Sie zeigt meistens recht einfache Formen, indem die Vorstandsmitglieder die Arbeiten selbst ausführen. Nur einzelne Genossenschaften, die schon 600 und mehr Wohnungen gebaut und zu verwalten haben, sahen sich zur Schaffung eines Verwaltungsbüros veranlasst. Die Kontrolle in den einzelnen Kolonien wird im allgemeinen einem Vertrauensmann der Genossenschaft, der zugleich Mieter ist, übergeben. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter für Vereinsschulden besteht nicht. Sorgfältige Geschäftsführung und Finanzgebahren haben bis heute die gemeinnützigen Baugenossenschaften vor grösserem Schaden bewahrt.

Die Bauausführung erfolgt auf Grund von Projekten, die durch Privatarchitekten im Auftrage der Genossenschaft aufgestellt werden. Da, wo Kantone und Gemeinden Subventionen gewähren, behalten sie sich die Prüfung der Pläne vor. Der Vergebung der Arbeiten geht zumeist eine öffentliche Submission voraus; die Bauaufsicht erfolgt durch den Architekten, die Ausführung durch Unternehmer. Im Laufe der Jahre haben sich die Vorstände grosse Kenntnisse und Erfahrungen in Bausachen gesammelt, die anfänglich natürlich nicht vorhanden waren.

Dank dem vollständigen Verzicht auf Gewinn sind die Mietpreise der gemeinnützigen Baugenossenschaften heute auch für einfache Leute erreichbar. Sie bewegen sich wesentlich unter dem Ansatz der Neuwohnungen privater Unternehmer oder von Unternehmergenossenschaften und sind je nach Ort und Lage, besonders auch wegen ihrer besseren Ausstattung, mit den Altwohnungen konkurrenzfähig. Hieraus erklärt sich auch, dass trotz abnehmender Wohnungsnot

die gemeinnützigen Baugenossenschaften fortgesetzt ihren Mitgliederbestand vermehren und auch fortgesetzt bauen können. Die Genossenschaftswohnung, die in der überwiegenden Mehrzahl aus zwei, drei und vier Zimmern mit Küche und Bad besteht, ist beliebt und wird beliebt bleiben, auch wenn die Wohnungsnot überwunden sein wird. Abgesehen von ihrer Qualität bietet sie dem Bewohner die Sicherheit vor künftigen Mietzinssteigerungen. Es ist besonders die kinderreiche Familie, welche eine Unterkunft findet, da die gemeinnützige Baugenossenschaft besonders auch für diese Kategorien von Familien sorgt, wobei sie meistens auch auf Unterstützung aus öffentlichen Mitteln rechnen kann.

Die Wünschbarkeit eines Zusammenschlusses hatte sich mit der Ausarbeitung der Genossenschaftsbewegung ohne weiteres als Notwendigkeit ergeben. Es gelang, die drei regionalen Verbände im Laufe der Zeit zu einem einheitlichen Verband, bei dem auch Kantone und Gemeinden vertreten sind, zu vereinigen. Dieser «Schweizerische Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform» bezweckt die Vertretung der gemeinsamen Interessen und die Förderung der Bestrebungen auf Verbesserung und Verbilligung der Wohnungserstellung im Sinne einer zeitgemässen Reform, auch in technischer Hinsicht. Der Bundesrat hatte ihm im Jahre 1921 eine Summe von 200 000 Fr. zur Verfügung gestellt, um damit die technischen Probleme des billigen und soliden Baues beim Ein- und Mehrfamilienhaus zu klären. Durch Gewährung von zinslosen Darlehen an Bauprodukten in allen Teilen der Schweiz konnte eine grosse Zahl von praktischen Versuchen durchgeführt werden. Die Resultate dieser «Musterhausaktion» sind 1927 in einer Broschüre «Kleinhäuser»<sup>1)</sup> publiziert worden. Der Verband ist auch nach der Richtung der Normalisierung tätig.

<sup>1)</sup> Erschienen beim Neuland-Verlag A.-G. in Zürich.

## Das Gas im modernen Haushalt

Von W. Zollikofer, Zürich

Unbestritten ist die Gasküche im modernen Haushalt unentbehrlich und hinsichtlich der Zuverlässigkeit wohl unerreicht. Die Gasinstallation ist einfach und billig, auch die Gasapparate sind zu derart niedrigen Preisen erhältlich, dass sie sogar aus diesem Grunde nicht demselben kommerziellen Interesse begegnen wie die teuren elektrischen Apparate. Die Möglichkeit, jedes beliebige Kochgefäss auf einem Gasherde zu verwenden, verbunden mit der raschen Wirkungsweise der Gaskochapparate und ihrer weitgehendsten Regulierfähigkeit, bringen es mit sich, dass die Gasküche überall, wo Gas hingelangen kann, in scharfem Wettbewerb mit den schon vorhandenen elektrischen Kücheneinrichtungen tritt, und diese oftmals verdrängt.

Umstritten ist heute immer noch das Wertverhältnis zwischen elektrischer Energie und Gas im Küchenbetrieb. Trotzdem diese Frage durch wissenschaftliche Versuche schon vor bald einem Jahrzehnt sorgfältig abgeklärt worden ist und bei jener Gelegenheit auch zuverlässige Erfahrungen aus der Praxis mit festgehalten worden sind, treten immer wieder neue Behauptungen von der einen oder andern Seite auf. Heute behaupten die Vertreter der Elektrizität, 1 m<sup>3</sup> Gas entspreche nur 3 kWh. Versuche haben aber gezeigt, und Erhebungen, die in der Praxis angestellt worden sind, bestätigen es, dass ein Verhältnis von 1 m<sup>3</sup> Gas, wie es in der Schweiz zur Verteilung gelangt, zu 4–4,5 kWh den tatsächlichen Verhältnis-

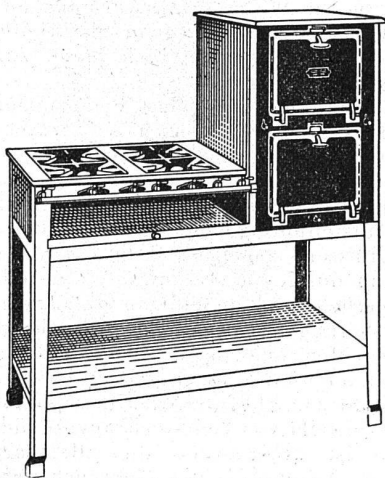


Fig. 1. Gasherde mit zwei hochliegenden Bratöfen. Gestell für Küchengeräte unter dem Herde



Fig. 2. Gasherde mit halbhochliegendem Bratofen und warmer Abstellplatte über dem letzteren.

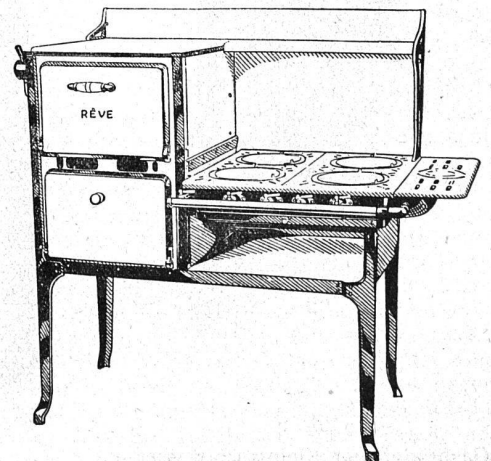


Fig. 3. Gasherde mit Temperaturregler für den hochliegenden Bratofen.