Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 13 (1938)

Heft: 11

Artikel: Der gemeinnützige Wohnungsbau und die heutige Wohnungsmarktlage

Autor: F.N.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101161

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: 02.07.2025

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

Der gemeinnützige Wohnungsbau und die heutige Wohnungsmarktlage

Am 27. Oktober wurde in Basel eine vom dortigen Hausbesitzerverein einberufene öffentliche Diskussionsversammlung abgehalten, bei welcher das Thema »Der ungesunde spekulative Wohnungsbau und seine Folgen für die Volkswirtschaft« zur Sprache kam. Die öffentliche Besprechung dieser Frage ist heute sicher zeitgemäß, und auch die gemeinnützigen Wohngenossenschaften müssen sich damit befassen, denn auch für sie spielt die Frage der »Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaues« eine ebenso große Rolle wie für den privaten Hausbesitz.

Der erste Referent des Abends, Herr Stefan *Zürcher*, Präsident des Zentralverbandes Schweizerischer Haus- und Grundbesitzervereine, sagte in seinem Kurzreferat über die Lage des Wohnungsmarktes unter anderm folgendes: »Vor dem Kriege ging man beim Wohnungsbau viel sorgfältiger vor; der Wohnungsbau war ein Teil des privaten Wirtschaftslebens. Wohnungen entstanden nur dort, wo der örtliche Bedarf eine Rentabilität gewährleistete. Nach dem Kriege übernahmen Staat und Gemeinden, also die öffentliche Hand, in Verbindung mit sogenannten gemeinnützigen Wohngenossenschaften, die Leitung des Wohnungsbaues. Es wurde erklärt, die Wohnung dürfe nicht mehr Ware, sondern müsse Objekt der Sozialfürsorge sein. Mit den von der öffentlichen Hand gewährten Subventionen wurde durch die gemeinnützigen Wohngenossenschaften darauflos gebaut; man baute zu viel, zu kostspielig und zu komfortabel, ganz ohne Rücksicht auf die künftige Gestaltung des Wohnungsmarktes und ohne Ueberlegung, ob der Mieter auch in der Zukunft in der Lage sei, die durch den vermehrten Wohnkomfort erhöhten Mietzinse bezahlen zu können. Der private Hausbesitz mußte auf diesem durch die öffentliche Hand und die Wohngenossenschaften eingeschlagenen Wege folgen, wenn er überhaupt noch konkurrenzfähig sein wollte. Diese Art der Förderung des Wohnungsbaues durch die Behörden war verhängnisvoll; es war eine verfehlte Wohnungspolitik.«

»Die bösen Wohngenossenschaften«, haben wohl manche der etwa 800 Teilnehmer an der Diskussionsversammlung gedacht, als der Referent derart jammerte. Der Herr Referent hat wohl die Zusammenhänge der damaligen Zeit ganz vergessen, so daß es an der Zeit und interessant ist, uns in bezug auf den Wohnungsmarkt die Zeit nach dem Kriege wieder einmal in Erinnerung zu rufen.

Gegen Ende des Weltkrieges und vor allem nach dem Waffenstillstand vom 11. November 1918 war ganz plötzlich die Wohnungsnot da. Der Wohnungsvorrat war aufgebraucht, und viele Familien konnten keine Wohngelegenheiten mehr finden. Die Städte mußten Notwohnungen in Schulhäusern, Baracken usw. für die obdachlosen Familien bereitstellen oder diese in Gasthöfen unterbringen. Dieser Wohnungsmangel war wohl überall bei den kinderreichen und bedürftigen Familien am stärksten fühlbar geworden. Die Mietpreise schnellten in die Höhe, und die Mietesuchenden konnten oft diese Preise nicht mehr bezahlen. Die Behörden erließen Notvorschriften über die Bekämpfung der Obdachlosigkeit, des Mietzinswuchers usw. Trotz dem großen Bedarf war der Bau von Wohnungen durch Private ganz unbedeutend; das Risiko schien zu groß, und die Rentabilität war zu unsicher oder zu gering. Den Behörden war bewußt, daß durch Notverordnungen nur vorübergehend die größte Not gelindert werden könne und der eigentlichen Wohnungsnot und dem Wohnungselend nur durch den Bau von gesunden Wohnungen mit erträglichen Mietpreisen beizukommen sei. In dieser Lage kamen die allerorts entstandenen gemeinnützigen Wohngenossenschaften den Behörden zu Hilfe. Diese Genossenschaften waren bereit, Wohnungen zu erstellen, wenn ihnen dies durch Beihilfe bei der Finanzierung und durch Bewilligung von Barsubventionen an die damals sehr hohen Baukosten ermöglicht werde. Bund, Kantone und Gemeinden haben dann, einesteils zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und andernteils zur Bekämpfung der Wohnungsnot, an Private und an gemeinnützige Körperschaften Beiträge à fonds perdu an die Kosten für Wohnungsbauten ausgerichtet. Trotz diesen öffentlichen Subventionen haben aber Private in dieser Zeit verhältnismäßig wenig Wohnungen erstellt, weil, wie oben schon gesagt, das Risiko noch zu groß und der Gewinn unter Umständen zu gering war. In dieser Situation waren die Behörden froh, daß die gemeinnützigen Wohngenossenschaften auf den Plan traten und den Kampf gegen die Wohnungsnot aufnahmen, denn sonst hätte die öffentliche Hand diese Aufgabe voll übernehmen müssen. Nach 20 Jahren kann nun leicht gesagt werden, in der Nachkriegszeit sei von den Behörden eine verfehlte Wohnungspolitik betrieben worden, aber die Kreise, welche dies heute behaupten, haben damals eigentlich nichts unternommen, um den viel gelästerten Behörden im Kampfe gegen die Wohnungs- und Mietnot helfend zur Seite zu stehen. Die Selbsthilfegenossenschaften waren es, welche unter Ueberwindung großer Schwierigkeiten diesen Kampf geführt haben. Ihnen gebührt heute noch der Dank der Bevölkerung für die Hilfe in der Not.

Die Wohngenossenschaften verdienen auch Dank und ganz sicher nicht Tadel dafür, daß sie nicht nur den Wohnungsbau schlechthin, sondern auch die Wohnkultur gefördert haben. Hätten sie dies nicht getan, dann wären sie in der Verfolgung ihrer Aufgabe auf halbem Wege stehen geblieben. Der Mensch, welcher an so zahlreiche Kulturerrungenschaften gewohnt ist, will ein behagliches, schönes und gesundes Heim. Ein

echtes Familienleben kann sich nur in einer einwandfreien Wohnung gestalten, und Heimatliebe und Patriotismus hängen sicher auch mit einer guten Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses eng zusammen. Die Feststellung, daß durch die Wohngenossenschaften die Vermehrung der Wohnkultur gefördert worden sei, ist eigentlich ein Kompliment, das wir gerne entgegennehmen, und wir wollen uns geloben, auf diesem Wege zur Erreichung einer möglichst hohen Wohnkultur nicht stehenzubleiben, denn es ist sicher nicht das schlechteste Volk, bei welchem sich die Förderung der Wohnkultur stetig im Fluß befindet. *F. N.*

Dürfen wir das?

Wenn jemand zu uns kommt, sich als Mieter und Mitglied anmeldet, wenn er die in Mietvertrag und Statuten aufgezeichneten Verpflichtungen in bezug auf Mietzins und Anteilscheinbeteiligung erfüllt, so ist er bei uns als Mieter und Genossenschaftsmitglied aufgenommen. Wenn er also den formellen geschäftlichen Voraussetzungen und finanziellen Verpflichtungen nachgekommen ist, nennen wir ihn Genossenschafter. Genügt das wirklich, ist er wirklich Genossenschafter?

Formell sicher. Aber wir wissen doch nur zu gut, jeden Tag sind wir genötigt, es neu und oft zu konstatieren, es ist nicht alles. Zu einem Genossenschafter in des Wortes ursprünglicher Bedeutung, im Sinne der Pioniere von Rochdale zum Beispiel oder anderer großer Förderer der Genossenschaftsidee, braucht es mehr. Wie oft erwähnen wir nicht bei wohlwollender oder bei bissiger Kritik: »er ist eben kein Genossenschafter«. Er ist es nicht, weil er dies oder jenes gemacht oder unterlassen oder weil er sich in irgendeiner Weise geäußert hat oder offen oder geheim diese oder jene Ansicht vertritt. Wenn wir gar noch Gelegenheit haben, mit einem, über den wir so geurteilt haben, darüber zu sprechen, so wird er wahrscheinlich sehr erstaunt darauf hinweisen, daß er die in Mietvertrag und Statuten wörtlich niedergelegten Verpflichtungen wirklich ganz genau erfüllt habe; was wir eigentlich noch von ihm wollten.

Ich habe einmal Statuten gesehen, in denen die folgenden Worte vor dem ersten Artikel gestanden sind: »Willst du glücklich sein im Leben, trage bei zu anderer Glück« usw. Eigentlich sollten diese Worte bei allen Genossenschaftsstatuten und insbesondere bei allen Statuten von gemeinnützigen Genossenschaften am Anfang stehen. Im Grunde wollen wir doch das, alle, die je mithalfen, eine gemeinnützige Genossenschaft zu gründen, wollten es — wir vergessen es aber meist zu sagen. Wir begnügen uns damit, möglichst genau die geschäftlichen und formellen und die gesetzlichen Bestimmungen niederzulegen. Dabei wollen wir doch die gegenseitige Hilfe ermöglichen, wenigstens auf dem Gebiete, für das wir die Genossenschaft gründeten. Wir aber geben diesem Willen eine so dürftige und oft so mißverständliche Formulierung, daß wir dann unter günstigen äußern Umständen wohl einen materiellen Erfolg, aber oft auch eine geist- und richtungslose Organisation aufbauen. Wenn die äußern materiellen Umstände günstig bleiben, ist der Mangel manchmal nicht gut ersichtlich. Welche Folgen das Versäumnis aber haben kann bei Veränderungen bestimmter äußerer Umstände, dafür haben wir nun in den letzten Krisenjahren wirklich genug Erfahrungen sammeln müssen. Haben wir aber auch etwas gelernt daraus?

Es gibt glücklicherweise Genossenschaften, die daraus gelernt haben. Sie haben begriffen, daß das Wort eines modernen Philosophen richtig ist: »Das Materielle ohne das Ideelle ist richtungslos, das Ideelle ohne das Materielle ist wirkungslos.« Leider sind es aber nur zu einem geringen Teil Wohnbaugenossenschaften; die, welche es wirklich erfaßt zu haben scheinen, sind die Konsumgenossenschaften. Seit einigen Jahren versuchen sie mit Erfolg mit ihren Studienzirkeln den formellen Statutenbestimmungen geistigen Gehalt zu geben. Wir Baugenossenschaften aber, wir stehen hier noch zurück. Dürfen wir das?

Ich glaube nicht. Es ist leicht, zu sagen, der oder jener sei kein Genossenschafter. Was haben wir getan, daß er einer werde? Was haben wir getan, um Menschen, die im Geiste des Einzel- oder Familien-Egoismus erzogen worden sind, begreiflich zu machen, daß der Begriff »Genossenschaft« eine andere geistige Einstellung in sich trägt? Uns ist es wahrscheinlich auch nicht im Traume gegeben worden, daß Genossenschaft im tiefsten Sinne gegenseitige Hilfe, Füreinander statt Gegeneinander heißt, daß Genossenschaft Demokratie im breitesten Sinne und in sehr praktischer Weise sein soll.

Wenn wir uns aufrichtig prüfen, so müssen wir uns gestehen: Wir haben Häuser gebaut, wir haben Mieter gewonnen, wir haben darauf geachtet, daß die Mieter und wir die Zinsen rechtzeitig zahlten und eine ganze Reihe lobenswerter und für den Bestand der Genossenschaft sicher wichtige geschäftliche Pflichten erfüllten. Aber wir haben dabei übersehen, daß dies ja nicht die ganze Genossenschaft ausmacht. Wir haben sicher zu wenig beachtet, daß die Genossenschaft nicht durch Sachen und Waren lebendig wird. Wir haben unsere Wohnungen nicht wegen des Verdiensts, wegen der Anteilscheindividende, wegen Vorstandstantiemen — wie haben sie wegen des Menschen gebaut, um ihm zu helfen, um soundso vielen Familien ein schönes Heim und den Kindern ein frohes Wachstum zu ermöglichen. Wir wollten auch zeigen, wie gesammelte schwache Kräfte sich selbst zu helfen vermögen. Es steht also ein sittlicher, ein sozialer, ein geistiger Wille als Antrieb vor unserer Arbeit. Das sehen aber die