

Baugenossenschaft und Eigenheimbewegung

Autor(en): **Müller, F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101582>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

sucht werden muß. So bleibt die Wohnungsproduktion hinter dem Bedarf und der Nachfrage immer mehr zurück.

Es erscheint überhaupt als ein Fehler, die Baugenossenschaften vornehmlich erst dann bauen zu lassen, wenn die Wohnungsnot da ist und die Baupreise gestiegen sind. *Man sollte sie gerade in Konjunkturperioden mit dem privaten Wohnungsbau konkurrieren lassen*, denn nur so können sie regulierend auf die Mietzinse und hemmend auf die Steigerung der Grundrente einwirken, was neben der Befriedigung des Wohnbedürfnisses, der Beschaffung gesunder und frohmütiger Wohnungen zu ihren vornehmsten Aufgaben gehören sollte.

So wie die Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungsmarkte heute liegen, nachdem Private und Baugenossenschaften den sich steigernden Wohnungsmangel nicht zu beheben vermögen, drängt sich die Frage auf, ob nicht die Stadt wieder zum *kommunalen Wohnungsbau* zurückkehren sollte, wie sie es in den bereits erwähnten Zeiten schlimmster Wohnungsnot hat tun müssen. Experimente brauchten keine angestellt zu werden; die Stadt könnte rasch und zweckmäßig, alle Möglichkeiten und Gegebenheiten ausnützend, bauen. Sie ist aber auch in der Lage, die Bauteuerung zu tragen, ohne gezwungen zu sein, die Mieter mit hohen Wohnungszinsen zu belasten. Es handelt sich hier um eine *Kriegsnotmaßnahme*, wie deren noch viele in die Aufgabe des Gemeinwesens fallen.

Bei der Frage, wo gebaut werden soll, darf man wohl darauf hinweisen, daß die von der schlimmsten Wohnungsnot betroffenen *Arbeiterquartiere* nicht übersehen werden dürfen, soweit baureifes Land zur Verfügung steht. Es wäre auch an der Zeit, endlich den

Fröschengraben und Altmateriallagerplatz an der Spitalgasse zu überbauen und so ein Stück *Altstadtsanierung* durch Aufbauen und nicht nur durch das Herausbrechen von Löchern in die Wege zu leiten. Für Arbeiterfamilien sind Wohnungen in der Nähe der Arbeitsstätten immer noch die billigsten, weil sie nicht mit Tramspesen, auswärtigem Essen und andern Unzukömmlichkeiten belastet sind.

Muß aber an der Peripherie der Stadt gebaut werden, dann darf nicht Theorie bleiben, was an der kürzlichen Verkehrstagung gesagt wurde: Je mehr eine Stadt wächst, um so größer wird die Bedeutung des öffentlichen Nahverkehrs in wohnungs- und sozialpolitischer Hinsicht. Er ist eines der wichtigsten Hilfsmittel für die Verwirklichung der Ziele des modernen Städtebaues, soweit diese nach Auflockerung der großen Bevölkerungsagglomerationen, nach Anlage von Gartensiedelungen und Trennung der Vororte mit den Wohnungen von Hauptindustrie- und Geschäftszentrum streben. Damit Arbeiter und Angestellte leicht von der Wohnung zur Arbeitsstätte und umgekehrt gelangen können, muß der Nahverkehr billig und schnell sein.

Jedenfalls stellt die sich in besorgniserregendem Ausmaß verschärfende Wohnungsnot der Stadt ein Problem, das ohne Verzug angepackt und gelöst werden muß. Das Wohnen, ein Dach über dem Kopf zu haben, ist eines der elementarsten Bedürfnisse der Bevölkerung. *Es muß gebaut werden*. Wir dürfen und wollen nicht wieder in eine Kalamität hineinkommen, die der Arbeiterschaft zu den Sorgen der gegenwärtigen Mangelwirtschaft, deren schon genug sind, noch die Bedrängnis des Wohnungselendes auferlegt, woraus die schlimmsten sozialen Spannungen entstehen können.

gr.

Baugenossenschaft und Eigenheimbewegung

Bei der Gründung mancher Baugenossenschaft ist die Frage zur Diskussion gestanden, ob nur genossenschaftlich gebaut werden solle, um die Häuser nachher an die Genossenschaftler zu verkaufen und die Genossenschaft aufzulösen, oder ob die Häuser im Gemeinbesitz der Genossenschaft bleiben und nur an die Mitglieder vermietet werden sollten. Es kann sich dabei natürlich nur um Einfamilienhäuser handeln, da die technischen und Verwaltungsschwierigkeiten in Mehrfamilienhäusern bei Eigenbesitz der Wohnungen nicht zu überwinden wären. Die Frage stellt sich *darum* immer wieder, weil mancher das eigene Häuschen als das Erstrebenswerteste betrachtet. Selbstverständlich ist es vom Standpunkt des Einzelnen in vielen Fällen wünschenswert, in einem eigenen Häuschen schalten und walten zu können, wie es ihm gefällt. Nur wenigen ist es aber aus finanziellen Gründen möglich, ein eigenes Heim sich zu bauen. Vereinte Kraft aber macht stark, und so kann die Genossenschaft es dem Einzelnen möglich machen, durch Zusammenschluß ein Einfamilienhaus sich zu erbauen.

Sollen nun die genossenschaftlich erstellten Häuser in Eigenbesitz der Mieter übergehen? Die Ansichten hierüber sind geteilt. Der weitaus größere Teil der Baugenossenschaften lehnt dies ab, und zwar aus ideellen wie aus sachlichen Gründen.

Die Genossenschaftsbewegung ist, trotzdem sie wirtschaftliche, sachliche Funktionen erfüllt, doch eine Bewegung ideeller Natur. Sie hat zum Ziel, den Genossenschafts- und Gemeinschaftsgedanken in die Wirtschaft und das tägliche Leben zu bringen. Ihre große Aufgabe kann die Genossenschaft nur dann erfüllen, wenn sie sich weiter ausbreitet und nicht nachläßt, den Gedanken der Gemeinschaft weiterzupflanzen und weitere Gebiete des wirtschaftlichen Lebens in ihrem Sinne umzuformen. Auf dem Gebiete des Wohnungswesens besteht eine ihrer Hauptaufgaben in der Bekämpfung und schrittweisen Beseitigung der Bodenspekulation, die zeitweise zu großem Wohnungselend geführt hat. Die Baugenossenschaften haben vielerorts Einfluß auf die Wohn- und Mietzinsgestaltung gewonnen. Aber sie sind an vielen Orten noch gar nicht, an vielen andern

noch viel zu schwach vertreten, um darauf Einfluß ausüben zu können. Wir müssen als Genossenschaftler darauf bedacht sein, die Bodenspekulation mit allen Mitteln zu verhindern. Dazu gehört, daß wir dafür sorgen, daß die durch Genossenschaften erstellten Häuser auch im Besitz der Genossenschaft verbleiben. Die Spekulation kann wohl durch gewisse Verkaufseinschränkungen, Rückkaufsvorbehalte durch die Genossenschaft (wenn sie trotz Häuserverkauf an die Mitglieder in irgendeiner Form noch weiter besteht) oder durch die Gemeinde bei Subventionierung erschwert werden. Sie ganz und dauernd zu unterbinden dürfte aber schwerfallen. Dazu kommt, daß wir den Genossenschaftsgedanken fallen lassen, wenn wir den Verkauf der gemeinschaftlich erstellten Häuser zulassen. Als Genossenschaftler aber können wir dem nicht zustimmen, weil wir damit die Wirtschaftsform, die wir als richtig erachten, in diesem Augenblick wieder fallenlassen.

Neben diesen prinzipiellen Erwägungen, die natürlich nur für diejenigen in Betracht fallen, die in der Genossenschaft etwas mehr sehen als eine ihren Zielen günstige Unternehmensform, die man dann in die Vergangenheit schickt, wenn sie ihren Zweck erfüllt hat, gibt es noch andere, praktische und materielle Gründe, die es geraten erscheinen lassen, die genossenschaftlich erbauten Häuser auch in Genossenschaftsbesitz zu behalten.

Baugenossenschaften bilden sich in der Regel aus Wohnungsinteressenten, die dem Arbeiter- und Angestelltenkreise entstammen, also Kreisen, die nicht überaus mit finanziellen Gütern gesegnet sind. Die unselbständige Stellung dieser Mitglieder bedingt, daß sie ohne große Schwierigkeiten eine Stelle wechseln können, um ihre berufliche Stellung zu verbessern oder zum Beispiel bei eingetretener Arbeitslosigkeit an einem andern Ort eine neue Stelle suchen können. Ein eigenes Haus kann in diesem Fall eine schwere Behinderung darstellen, besonders in Krisenzeiten, wenn sich kein Bewerber finden läßt, der das Haus zu einem annehmbaren Preise übernehmen will. Der Gedanke des Eigenheims ist für viele sehr verlockend, doch die Gefahr und das Risiko sind ebenfalls in vielen Fällen zu groß. Statt daß dann das eigene Haus das Leben zur Freude macht, bringt es Sorge und Not. Dazu kommt, daß die meisten Arbeiter und Angestellten tagsüber so streng arbeiten müssen, daß ihnen die viele Arbeit, die ein eigenes Haus verursacht, zur Last wird und ihnen ebenfalls die Freude am eigenen Heim vergällt. Nebst diesen Erfahrungstatsachen sprechen auch noch Gründe der Beibehaltung des einheitlichen und schönen Baubildes für die Unveräußerlichkeit. Wer aufmerksamen Blickes die Wohnbauten diverser Orte betrachtet, kann hie und da eine solche genossenschaftlich gebaute Einfamilienhauskolonie, die an die Mieter verkauft wurde, finden und stellt fest, daß diese Kolonie nach einigen Jahren ihr Aussehen verändert hat und dies nicht in vorteilhafter Weise. Daß die Häuser alle Variationen von Farbanstrichen aufweisen, ist noch nicht das Schlimmste.

Für das Auge ganz unschöne Bilder ergeben sich aber dort, wo, bei Reiheneinfamilienhäusern vor allem, das architektonische Aussehen der Häuser verändert wurde. Das eine Haus mag in der ursprünglichen Form beibehalten worden sein, der Besitzer des zweiten hat ein weiteres Stockwerk aufgebaut, das dritte Haus weist ein Flachdach und das vierte auf der einen Seite eine Terrasse auf. Eine solche Siedelung vermag aber auch den einzelnen Besitzer nicht mehr zu erfreuen.

Was die Baugenossenschaft dagegen bietet, ist bekannt. Kommt das Mitglied seinen Verpflichtungen nach, so kann ihm nicht gekündigt werden. Damit ist praktisch die Eigenheimidee verwirklicht, auch wenn das Haus nicht Eigentum des Mieters ist. Der Genossenschaftler kann sich, da er ja Mitbesitzer der Genossenschaft ist, als eigener Hausherr fühlen, ohne daß er die Erschwerungen, die ein Eigenheim mit sich bringt, tragen muß. Der höhere Sinn des Genossenschafts- und Gemeinschaftsgedankens liegt aber gerade darin, daß sich die Genossenschaftler etwas erarbeiten, ohne daß daraus ein direktes und alleiniges Besitzverhältnis, das gemeinschaftsfeindlich ist, entsteht. Das Rücksichtnehmenmüssen auf die selbstverständlichen Interessen aller hilft mit an der Bildung eines in einem neuen Geist denkenden, so notwendigen Menschengeschlechts.

Es wäre nicht im Genossenschaftsgedanken gehandelt, wenn man genossenschaftlich gebaute Häuser veräußern würde, sondern unsere Aufgabe als Genossenschaftler soll dahingehen, zu erwirken, daß der Eigenheimbau zugunsten der genossenschaftlichen Einfamilienhauskolonie zurückgeht.

F. Müller.

Genossenschaftswohnungen billiger!

In einem Referat im Hauseigentümerverband der Stadt Zürich vom 21. September 1943 stellte der Sekretär dieses Verbandes, Herr Dr. Mettler, fest, daß «die Finanzbeihilfe und der Eigenbau in der Stadt Zürich seit 1908 die Erstellung von 15 000 vornehmlich Genossenschaftswohnungen mit einem Anlagewert von rund 300 Millionen Franken ermöglicht hat. Wenn auch die Beiträge à fonds perdu hieran nur einen Bruchteil ausmachen, so bietet doch die öffentliche Beilehnung der Bauten bis zu 94 Prozent des Anlagewertes eine derart starke Privilegierung des genossenschaftlichen Hausbesitzes, zumal die Darlehen zu Zinssätzen erster Hypotheken gegeben werden, daß dem privaten Hausbesitz daraus nicht nur eine *dauernde Konkurrenz durch billigere Mietzinse*, sondern auch eine Entwertung des Besitzes erwächst. Da der Eigenbesitz der Stadt und der genossenschaftliche Besitz zusammen bereits rund *einen Siebentel* des ganzen stadtzürcherischen Wohnraumes erreichen, sieht Dr. Mettler in jeder öffentlichen Wohnbauförderung eine starke Beeinträchtigung des privaten Hausbesitzes in der Nachkriegszeit.»

Damit ist von wohlunterrichteter Seite festgestellt, daß Genossenschaftswohnungen billiger sind als private, und daß die spekulative Ausnützung dieser letzteren erschwert, wenn nicht verunmöglicht wird durch genossenschaftliches Bauen. Freuen wir uns über diese Feststellung!