

Zeitschrift: Wohnen
Band: 25 (1950)
Heft: 11

Artikel: Sollen die Genossenschaften weiter bauen?
Autor: Weiss, Joh.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102236>

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>

AUS DER WERKSTATT UNSERER GENOSSENSCHAFTEN

Sozialer Wohnungsbau?

In einer der letzten Sitzungen des Basler Großen Rates hat der Vorsteher des Baudepartementes, Regierungsrat Dr. F. Ebi, angekündigt, er habe der Regierung eine Vorlage über die Fortführung des sozialen Wohnungsbaues unterbreitet.

Es dürfte dies so zu verstehen sein, daß einzelne Genossenschaften, welche billige Wohnungen für Leute mit kleinem Einkommen erstellen, noch Subventionen bekommen, obwohl der Beitrag des Bundes in Wegfall kommt.

Dieses Vorgehen ist nach unserer Ansicht richtig, einmal, weil es in Basel noch immer nicht genügend Wohnungen zu Preisen gibt, welche für Angestellten- und Arbeiterfamilien überhaupt erschwinglich sind — man weist zwar immer wieder auf eine ganz nette Zahl leerstehender Wohnungen hin, übergeht aber stillschweigend die Höhe der geforderten Mietpreise! — und weil dieser Plan des Baudepartementes das Ansteigen der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe verhindert und auf alle Fälle ein abruptes Absinken des Beschäftigungsgrades vermeidet, woran nicht nur die Arbeiter, sondern das gesamte an der Bauwirtschaft interessierte Gewerbe und Handwerk ein vitales Interesse haben. Ein großer Teil der Subventionen dürfte in jener Richtung fließen, weshalb auch die Vorschläge der Regierung heute schon mit einer positiven Aufnahme rechnen können.

Es sollte auch die Frage geprüft werden, ob nicht an gewisse Wohngenossenschaften, welche wegen der hohen Mietzinse, z. T. bedingt durch die zu kleinen Subventionen (notabene nicht im sozialen Wohnungsbau) Mühe haben, ihre Wohnungen zu vermieten, Nachsubventionen bewilligt werden, welche die betreffenden Genossenschaften rasch auf eine gesunde wirtschaftliche Basis stellen und spätere Risiken für den gleichen Staat, welcher bekanntlich auch die zweite Hypothek garantiert, ausschließen.

Erinnern wir daran, daß die Stadt Basel für die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erstellten Wohnungen, welche ausschließlich Familien mit kleinem Einkommen reserviert sind, Subventionen von 35%, für die übrigen Genossenschaften und den privaten Wohnungsbau 15% Subvention bewilligte. Dadurch entstand da und dort manchmal eine etwas groteske Lage, wenn z. B. zwei Genossenschaften nebeneinander bauten, die eine mit 35%, die andere mit 15%, so daß bei der einen die Dreizimmerwohnung 1500 bis 1600 Franken, bei der andern 1700 bis 2100 Franken kostete, und daß manchmal von Leuten mit gleichen Einkommen oder

Berufskollegen, der eine in der einen, der andere in der andern Genossenschaft wohnt, was zu bitteren Kommentaren führte.

Es steht heute fest, daß in verschiedenen Wohngenossenschaften, deren Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erstellt wurden, Familien wohnen, deren Einkommen höher ist als dies die betreffenden Vorschriften gestatten, einmal, weil das Einkommen des Familienvaters höher ist als es beim Bezug der Wohnung war, oder weil die Frau oder ein Kind mitverdient usw. Die Fälle, in denen die Vorschriften bewußt umgangen worden sind, sind eher selten.

Der Staat, welcher an seine Subventionen Bedingungen knüpft, sollte darüber wachen, daß diese Bedingungen auch eingehalten werden, sonst leidet seine Autorität.

Aber nun zur Frage: Soll man jenen, deren Einkommen gestiegen ist, die Wohnung einfach kündigen, ihnen neue, nicht unerhebliche Umzugskosten verursachen?

Wir glauben kaum, daß dies dem Sinn des sozialen Wohnungsbaues entspricht*, es wäre sicher viel einfacher, wenn in jedem einzelnen Falle ein leichter, der Zunahme des Einkommens entsprechender Mietzinszuschlag erhoben würde, wie dies z. B. in der Stadt Zürich bereits getan wird. Der Stadtrat von Zürich hat am 24. März 1950 ein Reglement erlassen, welches Richtlinien über die Mietzinsfestsetzung in verbilligten Wohnungen enthält. Die Grenze für den Mietzins nach oben ist so festgesetzt, daß der Mietzins auf alle Fälle nicht höher sein darf, als der Mietzins in einer Wohnung kostet, welche nicht verbilligt wurde. In Basel könnte die obere Grenze so fixiert werden, daß der Mietzins auf alle Fälle nicht höher sein dürfte als in einer Wohnung, welche um 15 Prozent verbilligt worden ist, denn Leute, welche mehr als 18 000 Franken verdienen, dürften kaum in einer Wohngenossenschaft mit sozialem Charakter bleiben.

Die aus den Mietzinszuschlägen erzielten Mehreinnahmen gehen aber nicht in die Kasse der betreffenden Wohngenossenschaft, sondern sind an die Staatskasse abzuführen.

Wenn nun eine neue Vorlage über den sozialen Wohnungsbau ausgearbeitet wird, wäre es nach unserer Ansicht von großer Bedeutung, daß daran gedacht wird, daß diese Wohnungen dann in der Tat jenen Familien zur Verfügung gestellt werden, welche auf Grund ihres niederen Einkommens Anspruch darauf haben.

Ferd. Kugler

* Anmerkung der Redaktion: In Zürich sind solche Kündigungen vorgenommen worden.

Sollen die Genossenschaften weiter bauen?

Die Mitgliedschaft der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern hatte am 18. Oktober 1950 Stellung zu nehmen zu zwei Kreditgesuchen des Vorstandes. Das eine lautete auf Gewährung einer Summe von 225 000 Franken zur Schaffung einer vorsorglichen Heizmaterialreserve in Anbetracht der anhaltend gespannten Weltlage; das andere Gesuch forderte von den Genossenschaftlern einen Kredit von 137 500 Franken zum Ankauf von Bauland von der Stadtgemeinde Luzern (Hubelmatt, in nächster Nachbarschaft der Kolonie Breitlachen).

Beiden Gesuchen wurde entsprochen. Dagegen entspann sich zur Frage des Baulandankaufes eine Diskussion von prinzipieller Bedeutung, was uns Veranlassung gab, darauf zurückzukommen, weil Gedanken zum Ausdruck gelangten, die von allgemeiner Bedeutung sind für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

So wurde aus der Mitte der Versammlung von zwei Sprechern in Zweifel gezogen, ob es opportun sei, unter den vorliegenden Verhältnissen überhaupt noch Bauland zu erwerben, um darauf neue Projekte zu planen. Die Sprecher

verwiesen dabei vor allem auf die zu gewärtigenden Mietzinsen, welche in krassem Verhältnis zu denjenigen der Altwohnungen der Genossenschaft zu stehen kommen würden. Es wurde befürchtet, daß die neuerstellten Liegenschaften, mit mangelnder Rendite trotz relativ hohen Mietzinsen, zu einer Belastung der ältern Kolonien führen müßten, und daß es nicht mehr möglich sein würde, die nötigen Abschreibungen und Renovationen vorzunehmen.

Diesen Äußerungen traten jedoch andere Votanten gegenüber, die darauf hinwiesen, daß sie seit Jahren Mitglied der Genossenschaft seien, ohne bis jetzt in den Besitz einer Wohnung zu gelangen. Ihr Anspruch richte sich aber nach wie vor in dieser Richtung, und wenn ihr Bedürfnis bei der Genossenschaft nicht gestillt werde, dann wären sie beim frei tragenden spekulativen Wohnungsbau genötigt, noch höhere Zinsen zu bezahlen, solange die Nachfrage das Angebot übersteige.

So stellt sich die Situation für die Genossenschaften, denn wir nehmen an, daß es auch andernorts zur gleichen Problemstellung kommt. Beide Standpunkte, sowohl der verneinende wie der zustimmende, im Hinblick auf ein Weiterbauen, lassen sich vertreten mit Argumenten, die nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen sind.

Natürlich mußten sich die verantwortlichen Genossenschaftsbehörden nicht erst heute auf die Gegebenheiten aufmerksam machen lassen. Sie wissen davon und können dabei den Sinnspruch auf sich selbst beziehen: *Prophete hin, Prophete her — das Weltkind in der Mitte!*

Es sei auch gleich vorweggenommen, daß keine generelle Lösung des Dilemmas möglich und zu erwarten ist. Die Frage stellt sich auch nicht überall gleich. Wo es sich um kleinere Genossenschaften handelt, die sich auf ein umgrenztes, bestimmtes Siedlungsgebiet beschränken, mag sich die Frage des Weiterbauens überhaupt nicht stellen.

Wo es sich aber um große Gebilde handelt, wie in unserem Falle um die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, deren Wirkungsgebiet sich über die ganze Stadt erstreckt, da drängt sich das sorgfältigste Erwägen von Für und Wider als

Selbstverständlichkeit auf. Es sind dabei auch Gesichtspunkte zu beachten, die man nicht einfach negieren kann. Ein solcher ergibt sich schon aus dem Studium der Statuten der Genossenschaft, wo ein Numerus clausus fehlt, das heißt, es ist keine Beschränkung der Mitgliederzahl stipuliert.

Tatsächlich ist es auch so, daß an jeder Vorstandssitzung zehn bis zwanzig Neuaufnahmen zur Behandlung gelangen. Und natürlich geben diese Neugenossenschafter nicht den Eintritt, wie man etwa aus Sympathie als Passivmitglied einem Kegelklub oder Gesangverein beitrifft, sondern sie trachten auf dem Wege über die Genossenschaft zu einer Wohnung zu kommen.

Die Frage des Weiterbauens mag für die Genossenschaft besonders in bejahendem Sinne entschieden werden, wo es gelingt, außergewöhnlich billiges Terrain zu erwerben. Das dürfte dann der Fall sein, wo die öffentliche Hand als Verkäufer auftritt. Denn für dieselbe erhebt sich nach wie vor die moralische Pflicht, das ihrige beizutragen zur Beschaffung von Wohnungen, deren Mietzins von Arbeitern, Angestellten, kleinen Pensionären usw. bezahlt werden können.

Was nun die Differenzierung der Mietzins innerhalb der Genossenschaft selbst betrifft, tendiert das Bestreben dahin, mit der Zeit über die entsprechenden Abschreibungen eine gewisse Angleichung herbeizuführen. Es ist auch denkbar, daß sich die Bewohner der Altwohnungen freiwillig, auf solidarischer Basis, zu einem Opfer entschließen würden zugunsten der Neugenossenschafter mit den beträchtlich höhern Mietzinsen. Denn das eine ist klar, daß die Genossenschaft als solche nicht gefährdet werden darf durch ein Überwiegen der Liegenschaften mit mangelnder Rendite.

Wahrhaftig vielgestaltig erhebt derart die Frage: Sollen die Genossenschaften weiter bauen? Und es ist richtig und notwendig, wenn die Diskussion über den engern Bereich der Baukommissionen und Vorstandskollegien herausgreift und von der Mitgliedschaft selbst aufgenommen wird. Ist sie es doch, die zuletzt in demokratischer Gepflogenheit zu entscheiden hat.

Jos. Weiß, Luzern.

Genossenschaftsmitglied verpflichtet

Vor einiger Zeit haben wir in einem Artikel im «Wohnen», betitelt «Vom Wesen der Genossenschaft», einige Gedanken ausgesprochen über das Verhältnis des Mieters einer Baugenossenschaft zur Genossenschaft. Wir haben gezeigt, wie ganz anders dieses Verhältnis gestaltet ist gegenüber dem Verhältnis eines Mieters irgendeiner Mietwohnung zum Vermieter, dem privaten Hausbesitzer. Während er hier lediglich Mieter einer Sache ist, die einem anderen gehört, der aus dem Mieter Gewinn ziehen will, ist der Mieter einer Genossenschaftswohnung Mitbesitzer der Wohnung. Als solcher hat er über die Verwaltung mitzubestimmen. Er wählt die Verwaltung, den Vorstand. Die Verwaltung ist ihm genaue Rechenschaft schuldig. Ergibt sich aus der Rechnung wiederholt ein größerer Überschuß als notwendig ist für die Anlegung der unumgänglichen Reserven, so können die Genossenschafter durch Statuten oder Generalversammlungsbeschlüsse bestimmen, daß eine Rückvergütung für den zu viel bezahlten Mietzins ausbezahlt wird.

Das sind Rechte, die nur der Mieter einer *Genossenschaftswohnung* hat, weil er eben nicht nur Mieter, sondern Genossenschafter ist, weil er Glied einer Genossenschaft ist, deren Mitglieder sich zusammengeschlossen haben, um gemeinschaftlich ihr Wohnungsbedürfnis zu befriedigen zu einem gerechten Preis, um sich vor Ausbeutung zu schützen. Man vergleiche damit die Rechte des Mieters in einem Miethaus, das irgendeiner Gesellschaft gehört, die ihr Geld in solche Miethäuser gesteckt hat, um daraus Gewinn zu ziehen. Wird ihm irgendein Einblick in die Verwaltung gewährt? Erfährt er, welchen Gewinn aus der Vermietung der Wohnungen gezogen wird? Geht ihn das etwas an? Nein, das geht ihn alles nichts an. In gewöhnlichen Zeiten, wo nicht gerade große Wohnungsnot herrscht und keine besonderen Mieterschutzbestimmungen vorhanden sind, hat er auch kein Recht auf die Wohnung. Sie kann ihm jederzeit ohne jede Begründung gekündigt werden.

Nirgends aber gibt es Rechte ohne Pflichten. Wenn