Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 29 (1954)

Heft: 11

Artikel: Baugenossenschaften in Schweden

Autor: Nässtrom, Nils Olof

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102743

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: 12.07.2025

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

Nachkriegszuschüsse. Unmittelbar an die Wohnungsbauvereine gibt der Staat keine Darlehen; hier tritt stets die Gemeinde als risikotragende Vermittlerin auf. Der Staat leistet das gleiche, wenn die Gemeinden selber Wohnungen bauen. Unter gewissen Bedingungen können auch private Bauherren staatliche Zuschüsse erhalten. Für die mit seiner Subvention gebauten Wohnungen setzt der Staat die Mieten fest unter Einschaltung der Gemeinden als Begutachtungsinstanz.

Die günstigen Auswirkungen des Wohnungsgesetzes von 1901 illustriert Dr. Lodder mit folgenden Zahlen:

Wohnungs-	Von je 100 Wohnungen hatten . . . Räume					
zählung von	1	2	3	4 oder 5	6 u. mehr	zusamm.
1899	28,3	30,7	17,6	15,3	8,1	100
1930	7,4	14,5	16,3	36,5	25,3	100
1947	2,2	8,2	11,4	41,8	36,4	100

Von den zwei Millionen Wohnungen Hollands wurden im Kriege 80 000 zerstört, 40 000 schwer und fast 400 000 leicht beschädigt. Die leicht beschädigten sind alle, die schwer beschädigten fast alle wiederhergestellt. Aber der Stillstand des Wohnungsbaues im Kriege führte zu einem Wohnungsdefizit von 225 000 Wohnungen. Bei Fortdauer des gegenwärtigen Bautempos hofft man, es bis zum Jahre 1960 zu überwinden. Zwischen 1930 und 1939 wurden jährlich über 40 000 Wohnungen erstellt; ab 1946 betrug die Wohnungsproduktion 2000, 9000, 36 000, 42 000, 47 000, 58 000 und im Jahre 1952 54 000.

Es bestehen zurzeit etwa 1060 Wohnungsbauvereine verschiedenster Größe: von über 3000 verwalteten Wohnungen in den größeren Städten bis hinunter zu nur zehn Wohnungen auf dem Lande. Es sind heute meist Genossenschaften von gelernten Arbeitern, die für ihre Mitglieder bauen. Insgesamt verwalten sie 275 000 Wohnungen, während auf die Gemeinden 140 000 entfallen. Diese 415 000 Wohnungen der Bauvereine und Gemeinden machen rund 20 Prozent des holländischen Wohnungsbestandes aus. An den Neubauten des Jahres 1952 waren beide Kategorien mit zusammen 61 Prozent beteiligt; hier die Gemeinden mit 34 Prozent etwas mehr als die Vereine mit 27 Prozent. Der kommunale Wohnungsbau nimmt also an Bedeutung zu. Früher haben die Gemeinden im allgemeinen, anders als die Arbeitergenossenschaften, mehr für sozial niedriger stehende Schichten gebaut, ähnlich den Wohnungsbauvereinen gemeinnützigen oder wohlfahrtspflegerischen Charakters. Doch wird in den Nachkriegsjahren durchweg vornehmlich für erwerbsfähige Arbeiter gebaut, um der Gefahr vorzubeugen, daß sie wegen ungenügender Behausung asozial werden. Hingegen müssen einstweilen die Sanierung alter Wohnviertel und der Ersatz für Elendswohnungen größtenteils zurückgestellt werden. Ebenso Neubauten für unvollständige Familien und Alleinstehende, die größeren Kosten- und Raumaufwand erfordern.

Bereits vor dem Kriege war die Wohngelegenheit der *alten Leute* zum Problem geworden. Die verbesserte Gesundheitspflege hatte ihre Zahl zunehmen lassen. Die Alterspensionierung verstärkte ihre Neigung, den selbständigen Haushalt beizubehalten. Mit der fortschreitenden Räumung unbewohnbarer Wohnungen mußten die Behörden Maßnahmen für deren bejahrte Inhaber erwägen. Die Wohnungsknappheit der Nachkriegszeit zwingt, den vielen Alten in zu großen Wohnungen kleinere, bequeme Behausungen zu verschaffen, um ihre bisherigen zu großen Wohnungen für Familien mit Kindern frei zu bekommen. Mehrere Wohnungsbauvereine und Gemeinden haben nun Kleinstwohnungen für alte Ehepaare bauen lassen, und zwar in Streulage. Sie liegen in kleineren Gruppen beisammen und sind in einen größeren Komplex von Wohnungen von Normalfamilien eingeordnet. Dadurch wird eine glückliche Mischung von jung und alt erzielt und vielen Alten ermöglicht, in der Nähe ihrer Kinder und Enkel zu leben.

Viele Gemeinden und mehrere Wohnungsbauvereine haben, namentlich vor dem Kriege, Wohnungen speziell für minder lebenstüchtige, sogenannte sozial schwache Familien errichtet, das heißt für Familien, die nicht imstande sind, eine Wohnung ordentlich zu bewohnen, die unregelmäßig die Miete zahlen oder sonst rückständig sind. In der Regel kommen diese Familien aus Elendswohnungen und gehören zu den Minder- oder Unbemittelten. Bei ihren neuen Wohnungen hat man besonders auf solide Ausführung geachtet und tunlichst weggelassen, was leicht zu beschädigen ist. Die Mieten sind in der Regel etwa 20 Prozent niedriger als normal und durch einen Zuschuß aus öffentlichen Mitteln ergänzt. Nur Familien, deren Einkommen das Sechs- bis Siebenfache dieses Mietzinses übersteigt, zahlen entsprechend mehr.

Mit der fortschreitenden Sanierung der *Elendsviertel* vor dem Kriege mußte man sich mit den ausgesprochen asozialen, den völlig verwahrlosten Familien befassen, mit den Gewohnheitszänkern, den hartnäckigen Nichtzahlern und dergleichen. In mehreren Städten wurden für sie besondere Wohnkomplexe gebaut, die als Reklassierungsanstalten und somit nicht zur bleibenden Wohnstätte dienen sollten. Ihre Benutzung sollte keine hohen Anforderungen an die Hausfrauen stellen. Ganz besonders wurde auf dauerhafte Ausführung Bedacht genommen mit Rücksicht auf die Zerstörungssucht der Jugend. In allen diesen Wohnblöcken arbeiten Wohnungsinspektorinnen und verschiedene Einrichtungen der geistigen und sozialen Fürsorge. Die Erfahrungen mit diesen Wohnungen für asoziale Familien sind nicht ungeteilt günstig. Zwar konnten manche Familien über kurz oder lang in eine bessere Umgebung versetzt werden; doch blieben andere in den Wohnungen hängen oder kehrten in ihr altes Milieu zurück. Es wird zu überlegen sein, ob für diese Familien die Vorkriegsmaßnahmen wieder aufgenommen werden oder ein anderer Weg eingeschlagen werden soll. *F.*

Baugenossenschaften in Schweden

Von *Nils Olof Näsström*

Die ersten Bauvereinigungen auf genossenschaftlicher Grundlage wurden in Schweden Ende des 19. Jahrhunderts gegründet. Die industrielle Entwicklung veranlaßte eine wachsende Zusammenballung von Menschen in den Städten und dichtbesiedelten Landgebieten; die Nachfrage nach Wohnungen stieg und gleichlaufend damit auch die Mieten. So stiegen zum Beispiel die Mieten von 1870 bis 1885 um etwa 80 Prozent. Diese Verhältnisse waren natürlich für die große Masse der Arbeiter mit niedrigem Einkommen nicht tragbar. Eine Verbilligung der Mieten erreichte man mit der Gründung von Wohnvereinigungen; deshalb wurde eine recht große Menge solcher Vereinigungen gegründet. Sie befaßten sich jedoch nicht so sehr mit dem Neubau von Wohnungen, sondern sie kauften meistens schon fertige Häuser auf, damit sie nicht in

die allgemeine Mietpreissteigerung hineingerissen würden. Alle diese Vereinigungen waren aber organisatorisch nicht fest fundiert, so daß häufig ökonomische Schwierigkeiten entstanden. Durch die Begrenzung ihrer Tätigkeit bekamen sie auch den Charakter isolierter Einheiten.

Während des Ersten Weltkrieges herrschte besonders in den größeren Städten Schwedens eine große Wohnungsnot, die zu weiteren Mietsteigerungen Veranlassung gab. Parallel mit dieser Entwicklung lief aber die Stärkung der baugenossenschaftlichen Idee, und die erste baugenossenschaftliche Vereinigung von Bedeutung, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (Genossenschaftliche Wohnvereinigung von Stockholm), wurde 1916 in Stockholm gegründet. Diese Vereinigung ist noch heute im Gebiet der Stadt Stockholm tätig, und zwar vermietet sie eigene Wohnungen an ihre Mitglieder. Insgesamt wurden Ende 1951 etwa 2800 Wohnungen von dieser Vereinigung verwaltet.

Die schwierigen Verhältnisse während des Ersten Weltkrieges veranlaßten aber auch die Gründung mehrerer Mietervereinigungen zur Wahrung der Mieterinteressen. Die erste und größte dieser Mietervereinigungen, die in Stockholm, erkannte bald, daß ein gutes Mittel im Kampf gegen spekulative Bauinteressen das Bauen auf genossenschaftlicher Grundlage war. Die Mieterorganisation in Stockholm gründete dann 1923 als ihr Bauinstrument die HSB-Organisation (die Sparkasse- und Bauvereinigung der Mieter). In anderen Städten folgte die Gründung ähnlicher Vereinigungen, und 1924 wurden sämtliche in einem Reichsbund zusammengeschlossen. Durch die HSB-Organisation sind seit ihrer Gründung bis heute etwa 80 000 Wohnungseinheiten mit einem Gesamtwert von etwa 1 850 000 000 schwedischen Kronen gebaut worden. Obgleich andere genossenschaftliche Organisationen neben der HSB tätig sind — zum Beispiel Svenska Riksbyggen, die von den auf dem Bausektor tätigen Gewerkschaften gegründet wurde —, ist die HSB-Organisation nicht nur die größte Baugenossenschaft, sondern auch die größte Bauorganisation schlechthin in Schweden und kann deswegen wohl als Beispiel für eine Übersicht über den schwedischen Genossenschaftsbau und seine Rolle in der modernen Baupolitik dienen.

Organisation und Arbeitsformen der HSB

Die Organisation der HSB ist dreistufig: Reichsbund, «Muttervereinigungen» und «Tochtervereinigungen» (oder «Verwaltungsvereinigungen»). Alle diese Vereinigungen sind als wirtschaftliche Vereinigungen zu betrachten. Jede einzelne Vereinigung ist also eine juristische Person und demzufolge ökonomisch eine selbständige Einheit. Dort, wo Interesse für den Genossenschaftsbau vorhanden ist, wird eine Muttervereinigung gegründet, die für die weitere Entwicklung der Bewegung an diesem Platz verantwortlich ist und an deren Arbeit erfahrene Leute des öffentlichen Lebens dieses Ortes als Aufsichtsrat beteiligt sind. Die Muttervereinigung ist der eigentliche Bauträger und hat die Aufgabe, die Vorbereitungen des Baues zu treffen, das Baugelände zu erwerben usw. Bei der Muttervereinigung werden alle Erfahrungen gesammelt, und ihre Aufgabe ist es, bei der Verwaltung des neuerrichteten Wohnblockes beratend und helfend zur Seite zu stehen. Die HSB hat heute an 154 Plätzen in Schweden Muttervereinigungen.

Sobald ein Wohnblock oder eine Gruppe davon bezugsfertig ist, treten die einziehenden Bewohner, das heißt die Mitglieder der Muttervereinigung, die in diesem Wohnblock wohnen sollen, in diese neue sogenannte «Tochtervereinigung» oder «Wohnrechtsvereinigung» oder einfach «Verwaltungsvereinigung» ein und übernehmen den Wohnblock in genossenschaftliches Eigentum. Die Mitgliederversammlung dieser neuen Genossenschaft wählt einen Vorstand, der sich aus vier Mitgliedern der Genossenschaft und einem Mitglied der weiterbestehenden und der Errichtung neuer Bauten dienenden Muttergesellschaft zusammensetzt. Die Tochtervereinigung bedient sich bei ihrer Tätigkeit weitgehend der Einrichtungen der Muttervereinigung, so daß ein neuer Verwaltungsapparat nicht eingerichtet zu werden braucht und die Verwaltungskosten denkbar niedrig gehalten werden können. Die Genossenversammlung tritt jährlich einmal zusammen, sofern nicht besondere Anlässe ein häufigeres Zusammentreten erforderlich machen.

Der Reichsbund der HSB-Vereine besteht aus sämtlichen Muttervereinigungen als Mitglieder und steht als Dienstorganisation allen Muttervereinigungen für technische und administrative Hilfe und Beratung zur Verfügung. Der Reichsbund hat die notwendigen Abteilungen für die Bearbeitung aller Planungs- und Materialforschungsfragen, aller bautechnischen und sanitären, kaufmännischen, Bank- und Rechtsfragen. Als wirtschaftlicher Verein des Privatrechts ist er ebenso wie die in ihm zusammengeschlossenen einzelnen Baugenossenschaften selbständige juristische Person, die nebst ihrer technischen und verwaltungsmäßigen Arbeit auch als Bauspar- und Darlehenskasse wirkt und selbst festverzinsliche Schuldverschreibungen ausgeben kann. Spareinlagen werden mit einem Zinssatz verzinst, der mindestens der gleiche, unter Umständen höher ist als der für öffentliche und Bankanleihen gezahlte Zinssatz. Die Einlagen, über die die HSB zurzeit verfügt, betragen etwa 28 Millionen schwedische Kronen, davon etwa 17,5 Millionen in der Sparkasse. Mit diesem Kapital werden die Baumaterial herstellenden Fabrikanlagen des Reichsbundes betrieben und Neubauten vorschußweise finanziert, bis sie bezugsfertig sind und aus Bankkrediten, öffentlichen Mitteln und den Einlagen der Genossen weiter finanziert werden können. Die Oberaufsicht über die Arbeit des Reichsbundes wird von einem Kongreß ausgeübt, der jedes dritte Jahr zusammentritt und zu dem von den Mitgliedern der Muttervereinigungen, die identisch mit den Mitgliedern der Tochtervereinigungen sind, gewählte Bevollmächtigte gesandt werden. Einfluß auf den Reichsbund üben also die einzelnen Mitglieder aus.

Eine spezielle Frage, die besonders für die HSB von großer Bedeutung geworden ist, ist die Stellung, die der Gemeindebau durch spezielle staatliche Maßnahmen in der modernen Wohnpolitik bekommen hat. Der Gemeindebau arbeitet wie der Genossenschaftsbau ohne Gewinn, und es ist nur natürlich, daß sich eine gewisse Zusammenarbeit entwickelt hat. Viele Gemeinden haben keine eigenen Organe für die Durchführung von Hausbauten, oder sie wünschen nicht, mit allen Schwierigkeiten, die damit zusammenhängen, belastet zu werden. Sie haben deshalb die HSB als ihr Bauinstrument verwendet, und die Zusammenarbeit hat dabei meistens die Form einer eigens gegründeten Stiftung angenommen, in der die Mehrheit und die volle Kontrolle die Gemeinde hat, die die HSB beauftragt hat, die technische Arbeit und auch die Verwaltung der Häuser nach ihrer Fertigstellung zu besorgen. Die HSB wirkt jetzt in 72 solchen Gemeindeunternehmen mit.

Finanzierung

Eines der größten Probleme der baugenossenschaftlichen Tätigkeit waren am Anfang die Schwierigkeiten, hinreichendes Kapital zur Finanzierung der Häuser zu finden. Die verschiedenen Arten von staatlichen Darlehen und Subsidien, die jetzt zur Verfügung stehen, gab es früher nicht. Auch wenn es Ende der dreißiger Jahre Möglichkeiten gab, in kleineren

und mittelgroßen Städten in begrenztem Umfange staatliche Hypothekendarlehen zu erhalten, so lag doch die Darlehensgrenze bei etwa 80 bis 85 Prozent der vorsichtig geschätzten Häuserwerte. Für die Mehrheit der Arbeiterklasse mit begrenztem Einkommen war aber ein Spitzenkapital von 15 Prozent oder mehr, das die Genossen also selbst zu stellen hatten, zu groß, um die Wohnungen für alle erschwinglich zu machen. Aus diesem Grunde entstand — neben anderen Gründen — bei der HSB die Kombination von Sparkasse- und Bautätigkeit, um innerhalb der baugenossenschaftlichen Bewegung eigenes Geld in hinreichendem Umfange anzusammeln, damit das Spitzenkapital kleiner wurde. In dieser Hinsicht trat 1942 eine Verbesserung ein, als die staatlichen — jetzt sogenannten «dritten Hypotheken» eingeführt wurden und der modernen staatlichen Wohnungspolitik als ein wichtiges Mittel dienen konnten.

Die hypothekarische Belastung eines neuen Wohnblockes erfolgt in der Regel derart, daß bis zu 60 Prozent seines Herstellungswertes der übliche Kredit über die Realkreditinstitute als erste Hypothek gegeben wird. Diese erste Hypothek, die zurzeit mit 3½ Prozent verzinst wird, hat keine begrenzte Laufzeit. Voraussetzung ist, daß der Wert des Hauses nicht unter die Leihgrenzen der Hypothek sinken darf; die Tilgungen werden den Erträgen angepaßt. Diese ersten Hypotheken sind regelmäßig für den Kreditnehmer nach sechs Monaten kündbar. Sie werden als äußerst sichere Geldanlagen betrachtet.

Nach dieser ersten Hypothek folgt dann eine zweite, die auch über ein Realkreditinstitut gegeben wird und die die Spanne von 60 bis 70 Prozent der Herstellungskosten belastet. Diese zweite Hypothek hat eine begrenzte Laufzeit — durchschnittlich 40 Jahre — und wird durch festgesetzte Annuitäten verzinst und getilgt. Der Zins beträgt hier 4 Prozent. Nach der Grenze von 70 Prozent der Herstellungskosten kann dann vom Staate eine dritte Hypothek beantragt werden. Der Staat unterscheidet dabei zwischen drei Gruppen von Bauherren:

1. Gemeinden und gemeinnützige Bauunternehmen, die keinen Gewinn erstreben und unter voller Gemeindekontrolle stehen. Die dritte Hypothek geht hier von 70 bis 100 Prozent, also insgesamt 30 Prozent der Herstellungskosten;
2. Baugenossenschaften, die keinen Gewinn erstreben und unter einer gewissen Gemeindekontrolle stehen (bei der HSB geschieht dies so, daß ein Mitglied des Vorstandes der Muttervereinigung von der Gemeinde eingesetzt wird). Die dritte Hypothek geht hier von 70 bis 95 Prozent der Herstellungskosten, also insgesamt 25 Prozent;
3. Private Bauherren, die vom Staat eine dritte Hypothek von 70 bis 85 Prozent (unter gewissen Bedingungen 90 Prozent) erhalten können. Die Hauptbedingung ist hier, daß sich der Gewinn innerhalb angemessener Grenzen hält.

Für sämtliche Gruppen ist der Zins 3 Prozent; die Laufzeit der Staatshypotheken ist für Steinhäuser 40 Jahre und für Holzhäuser 30 Jahre. Die Hypotheken werden jedes Jahr mit gleichen Annuitäten getilgt.

Diese staatlichen Maßnahmen und die damit verbundene staatliche Kontrolle haben in einer Zeit steigender Baukosten als eine Bremse gegen Mietsteigerungen gewirkt. Für gewisse Plätze, an denen die Baukosten mehr als normal gestiegen sind, wurden nämlich spezielle staatliche Zuschüsse ohne Zins- und Tilgungsverpflichtung gewährt. Die Höhe dieser Zuschüsse hat in den letzten Jahren zwischen 12 und 20 Prozent geschwankt. Von 1939 bis 1950 stiegen in Schweden die Baukosten um etwa 60 Prozent. Diese Steigerung wirkte sich jedoch dank den staatlichen Maßnahmen nicht auf die Mieten aus. 1951 trat eine weitere Steigerung der Baukosten um etwa 35 Prozent ein. Um auch dieser Steigerung entgegenzuwirken, wurden weitere staatliche Zuschüsse von vier Kronen pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beschlossen, wovon 10 Prozent, jedoch höchstens 40 Öre pro Quadratmeter, von den Gemeinden zugeschossen werden müssen. Die Ursache der günstigen Leihbedingungen für Baugenossenschaften bei staatlichen Hypotheken ist darin zu suchen, daß man die Gefahr des Mißbrauches bei genossenschaftlichen Häusern als wesentlich geringer beurteilt hat. Daneben ist es als wünschenswert betrachtet worden, die genossenschaftliche Bauweise zu fördern. In ihr sah man folgerichtig ein Mittel, den Wohnungsbau zu erleichtern und gleichzeitig Garantien gegen zukünftige spekulative Tendenzen zu schaffen. Niedrige Geschäftsanteile der Mitglieder waren hierbei ein wirksames Mittel, den Genossenschaftsgedanken zu stärken.

Rechtsformen, Rechte und Pflichten der Genossen

Die obengenannten Typen von HSB-Vereinigungen sind als wirtschaftliche Vereinigungen ohne persönliche Haftung zu betrachten, und ihre Tätigkeit ist durch ein Gesetz über wirtschaftliche Vereinigungen von 1911, das durch ein neues Gesetz vom 1. Juni 1951 (in Kraft getreten am 1. Januar 1953) ersetzt worden ist, geregelt. Die Vereinigungen stehen unter Aufsicht der Provinzialregierungen und müssen dort eingetragen werden, um die Rechtsfähigkeit zu erwerben. Der Unterschied zwischen der Tätigkeit der Wohnrechtsvereinigungen (das heißt Tochter- oder Verwaltungsvereinigungen) und der der gewöhnlichen wirtschaftlichen Vereinigungen machte aber allmählich ein spezielles Gesetz für die ersteren notwendig. Zu diesem Zweck wurde das Gesetz über Wohnrechtsvereinigungen vom 25. April 1930 erlassen. Es greift als Sondergesetz auf Vorschriften des oben genannten Gesetzes über wirtschaftliche Vereinigungen zurück, gibt aber sehr detaillierte Vorschriften über die Organisation und Geschäftsführung dieser Wohnrechtsvereinigungen und regelt die Verhältnisse zwischen den Vereinigungen und ihren Mitgliedern. Es ist durch ein Spezialgesetz vom 19. Juni 1942 und hierzu ergangene Novellen ergänzt und in Übereinstimmung mit der inzwischen erlassenen Mieterschutzgesetzgebung gebracht worden.

Der einzelne Genosse hat — wie aus den Vorschriften über die Finanzierung hervorgeht — für 5 Prozent des Herstellungswertes seiner Wohnung aufzukommen. Mit seiner Einlage — und nach Zahlung eines geringen Eintrittsgeldes — erwirbt der Genosse ein Wohnrecht an der ihm zugeteilten Wohnung. Er zahlt außerdem eine jährliche Abgabe, die sich aus einer allgemeinen Unkostenumlage, einer bestimmten Tilgungs- und Verzinsungsrate, aus einer Einzahlung in einen gesetzlich geforderten Reservefonds der Genossenschaft und aus einem Durchschnittsbetrag für Innenreparaturen an seiner Wohnung zusammensetzt, während die Außenreparaturen und die für die gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Keller, Treppenhaus und Boden, überhaupt reine Betriebskosten, von der Genossenschaft übernommen werden. Die Tatsache, daß der Genosse selbst für die Instandhaltung seiner Wohnung verantwortlich ist, ist der Grund für die billige Verwaltung genossenschaftlicher Häuser, verglichen mit den Verwaltungskosten in privaten Häusern.

Die Genossen sehen ihre Wohnungen als ihr Eigentum an. Es muß aber hier festgestellt werden, daß das schwedische Recht die Einrichtung des sogenannten Stockwerkeigentums oder ähnliches volles Eigentum an Teilen eines Grundstückes

nicht kennt. An einer Wohnung kann deshalb kein Eigentum begründet werden. Das hier beschriebene Wohnrecht ist — zwischen (dinglichem) Eigentum und (obligatorischem) Mietrecht stehend — als eine Art Nießbrauch oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit entwickelt worden, die sehr viel mehr als ein nur obligatorisches Wohnrecht an einem Grundstückteil gibt und wirtschaftlich — darin liegt zugleich ein wesentlicher Unterschied zu Nießbrauch und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit — die Bildung von Eigenvermögen ermöglicht, über das der Berechtigte jederzeit verfügen und das er auch vererben kann. Die Verfügung über das Wohnrecht ist nur insoweit beschränkt, als die ökonomischen Bedingungen des Erwerbes von der Vereinigung geprüft werden müssen, wodurch man unerwünschte Spekulation ausschalten kann. Der Erwerber des Wohnrechtes ist dann verpflichtet, Genosse zu werden. Vererbt wird das Wohnrecht sowohl im Wege der gesetzlichen Erbfolge wie durch testamentarische Verfügung. Auch in diesem Fall muß der Erbe Genosse werden, falls er das Wohnrecht nutzen will. Eine Überlassung des Wohnrechts hat für den übertragenden Genossen Verlust der Mitgliedschaft zur Folge.

Die Vorteile eines Wohnrechtshauses (gegenüber einem Miethaus) lassen sich so zusammenfassen: in einem Genossenschaftshaus fällt der Ertrag des eigenen Kapitals dem Mieter zu, der gleichzeitig Teilhaber ist; die Reparaturkosten werden im eigenen Interesse tief gehalten, und der Zuwachs des Vermögens, der durch die Tilgungen der Haushypotheken entsteht, fällt dem Wohnrechtsinhaber als Teilhaber des Hauses zu. Dazu kommt das gesicherte Besitzrecht und das Recht des Genossen, als Gleichberechtigter an den Angelegenheiten der Vereinigung mitzuwirken und mitzubestimmen.

Die untenstehenden Ziffern geben einen Überblick über das Kapital der Mutter- und Tochtervereinigungen in der HSB-Bewegung Ende 1951:

Anteilkapital	4 406 330,35
Geldeinlagen der Mitglieder	71 914 428,56
Fonds für Innenreparaturen	7 768 142,84
Reservefonds	6 265 841,18
Dispositionsfonds	2 176 603,90
Abgabefonds (für Kapitalbildung in der Muttervereinigung)	1 710 004,07
Tilgungsfonds	55 164 150,03
Schw. Kronen	149 405 500,93

UMSCHAU

Winterthur fördert den Wohnungsbau mit billigen Darlehen

Nach einem harten Abstimmungskampf wurden am 24. Oktober 1954 von den Stimmberechtigten der Stadt Winterthur die beiden folgenden Anträge des Großen Gemeinderates angenommen:

1. Die Stadt Winterthur gewährt im Sinne des Beschlusses des Großen Gemeinderates vom 20. September 1954 zur Erstellung billiger Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen und für alte Leute (vgl. Antrag 2) zu 2,75 Prozent verzinsliche Darlehen (Hypotheken im 1. und 2. Rang; Belehnungsgrenze 90 Prozent evtl. 94 Prozent der Baukosten) bis zu einem Gesamtbetrage von 4,5 Millionen Franken.
2. Die Stadt beteiligt sich im Sinne des Beschlusses des Großen Gemeinderates vom 20. September 1954 an einer gemeinnützigen Genossenschaft, die sich den Bau von Alterswohnungen zum Ziele setzt, wobei die Kapitalgewährung auf maximal 120 000 Franken begrenzt wird.

Der Gegenvorschlag der Mehrheit des Stadtrates auf eine sozialdemokratische Motion sah nur eine Gewährung von Darlehen in nachgehendem Pfandrang zu 2,75 Prozent Zins vor. Die Minderheit des Stadtrates verlangte jedoch, daß die Darlehen zu 2,75 Prozent auch für die ersten Hypotheken gewährt werden. Nach ihrer Meinung sollte der Kredit entsprechend von 2 Millionen auf 4,5 Millionen Franken erhöht werden.

Da im Großen Gemeinderat auch einige einsichtige Mitglieder aus anderen Fraktionen dem Antrag der Sozialdemokraten zustimmten, wurde aus der Minderheit eine Mehrheit. Die Gefahr bestand allerdings darin, daß bei einer Ablehnung dieses Antrages in der Volksabstimmung dann jede Förderung des Wohnungsbaues – mit Ausnahme der Alterswohnungen, über die gesondert abgestimmt wurde – verworfen gewesen wäre. Die Gegner der Vorlage fochten vor allem mit den Argumenten, die Gewährung von Darlehen im ersten Pfandrange zu 2,75 Prozent Zins gefährde den Zinsfuß für die Sparguthaben, sie mache die Stadtverwaltung zu einer Bank, sie schaffe eine Schicht von privilegierten Mietern. Daneben wurde noch die Behauptung ausgestreut, die AHV gebe ihre billigen Gelder nur für eine Laufzeit von fünf Jahren aus.

Die Argumente der Gegner verfingen jedoch nicht. Die Stimmberechtigten folgten in erfreulicher Mehrheit der Parole des Komitees, das von der Arbeiterunion unter Zuzug aus den Baugenossenschaften, der Sozial-liberalen Partei, der Christlich-sozialen Partei und dem Landesring gebildet war. Der nichtumstrittene Antrag betreffend die Alterswohnungen wurde mit 11 776 zu 3091 Stimmen und der Antrag betreffend die Erstellung billiger Wohnungen mit 9281 zu 5688 Stimmen angenommen. Das Resultat zeigt deutlich, daß die Mehrheit der Winterthurer Bevölkerung sich für die Förderung des Wohnungsbaues einsetzt, namentlich wenn es die Stadt, respektive deren Steuerzahler, nichts kostet. *Gts.*

Miete und Einkommen

Wenn von den zu teuren Wohnungen geschrieben oder gesprochen wird, taucht immer wieder die Behauptung auf, ein Mietzins, der ungefähr den fünften Teil des Einkommens ausmache, sei als normal zu betrachten. Oft wird noch hinzugefügt, dieses Verhältnis erweise sich auch in anderen Ländern als normal. Diesem Unsinn ist nicht beizukommen, obwohl eine einfache Überlegung jedem Menschen mit etwas Grütze sagen müßte, daß die Miete die Familie um so schwerer belastet, je kleiner ihr Einkommen ist. Für jede Familie gibt es Ausgaben, die nicht unter ein Minimum ge-