

# HSB - Reichsverband der Sparkassen- und Bauvereine der Mieter in Schweden

Autor(en): **Olsson, Anders**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102955>

## **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.

## HSB – Reichsverband der Sparkassen- und Bauvereine der Mieter in Schweden

Von Anders Olsson

Es besteht kein Anlaß, sich hier mit den Wohnungsproblemen näher zu befassen, die sich aus dem Wachsen der Städte ergeben. In der Hauptsache sind es überall die gleichen Erscheinungen. In Schweden hat dieser Zeitabschnitt ziemlich spät begonnen. Erst im Laufe des 19. Jahrhunderts begannen Fabriken und industrielle Werkstätten den schwedischen Städten ihr Gepräge zu geben. Von besonderem Interesse ist, daß diese Entwicklung noch immer anhält und die Bevölkerung der Städte sich seit 1945 um nicht weniger als 30 Prozent vermehrt hat.

Zum Bilde gehört ferner, daß der Rückgang des Wohnungsbaues, als Folge des Krieges 1914 bis 1918, sich auch im neutralen Schweden zeigte und eine schwere Krise mit stark steigenden Mietzinsen verursachte. Es muß auch erwähnt werden, daß das mehrgeschossige Miethaus die vorherrschende Form des Wohnhauses ist. In Stockholm befinden sich heute nur 9 Prozent aller Wohnungen in Einfamilienhäusern. In den kleinen Städten sind es ungefähr 25 Prozent.

Wohnungsvereinigungen wurden verhältnismäßig früh gebildet, aber sie waren in ihrer Tätigkeit keineswegs erfolgreich. Als Protest gegen die steigenden Mietzinse bildeten sich während des Ersten Weltkrieges in vielen Städten besondere Mietervereinigungen. Ihre Aufgabe war vor allem, sich der Interessen der Mieter anzunehmen und die Hausbesitzer daran zu hindern, sich ungerechtfertigtes Einkommen zu verschaffen. Sehr bald drang die Erkenntnis durch, daß das einzig wirksame Mittel, der Wohnungsknappheit abzuwehren, darin besteht, selbst Häuser zu bauen und diese zu verwalten. Dadurch sollten die Zwischenprofite, die sich aus Bau, Verkauf und Miete ergaben, ausfallen. 1923 beschloß die Mietervereinigung in Stockholm, eine neue Organisation zu bilden, die «Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening (HSB)» oder Sparkassen- und Bauverein der Mieter benannt wurde. Im folgenden Jahr bildeten sich in anderen Städten ähnliche Vereinigungen, und im Jahre 1924 schlossen sich die ersten bereits zu einem Verband von HSB-Vereinen zusammen. Die HSB-Bewegung ist heute die größte genossenschaftliche Bauorganisation Schwedens.

Wie schon aus dem Namen hervorgeht, gründet sich die HSB-Bewegung auf zwei Prinzipien: Sparen und Bauen. Die Organisation ist keine Gesellschaft, und sie wird auch nicht von mächtigen Finanzkreisen gestützt, obwohl die Bautätigkeit ungeheure Summen erfordert, die sich in genügendem Umfang besonders während der Bauzeit schwer aufbringen lassen. Andererseits ist das Streben nach wirtschaftlicher Unabhängigkeit ein hervorragendes Merkmal genossenschaftlichen Wesens. Darum sammeln die örtlichen HSB-Vereine die Ersparnisse ihrer Mitglieder, um diese als Spitzenkredite während der Bauzeit einzusetzen. Das System wurde in seiner jetzigen Form im Jahre 1933 organisiert. Ein Sparkassenbetrieb wurde beim Verbands geschaffen, und die örtlichen HSB-Vereine errichteten Filialkassen. Ende 1956 betragen diese Sparmittel 46 Millionen schwedische Kronen.

Natürlich bilden die Darlehen der gewöhnlichen Banken auch jetzt noch den Hauptteil der Baukredite. Sobald ein Bau-



*Der Balkon ist ein nötiger Bestandteil jedes schwedischen Mehrfamilienhauses. Er drückt den Fassaden seinen Stempel auf.*

projekt fertig erstellt ist und man die Hypothekendarlehen erhalten hat, werden die von den Banken und vom Verband erhaltenen kurzfristigen Darlehen zurückbezahlt, wonach der Kreislauf für die Finanzierung von Bauvorhaben von neuem beginnt.

Die größte Schwierigkeit für jede genossenschaftliche Bautätigkeit liegt darin, eine genügend hohe Belehnung der Liegenschaften zu erhalten, um nicht die Mitglieder mit allzu hohen Bareinlagen belasten zu müssen. Würde die HSB-Bewegung dieses Problem nicht lösen, so könnte sie, entgegen ihrer Aufgabe, nur den höheren Einkommensgruppen dienen. In Stockholm wie auch in anderen Städten verbürgten früher die Gemeinden ein Hypothekendarlehen, das ungefähr 75 bis 85 Pro-



*Es genügt nicht, gute Wohnungen zu erstellen, auch ihre Umgebung muß gefällig und ruhespendend gestaltet werden.*

zent des Liegenschaftswertes entsprach. In anderen Städten, wo eine derartige kommunale Bürgerschaft nicht zu erhalten war, mußten die eigenen wachsenden Fonds der HSB-Bewegung für nachgehende Hypotheken herangezogen werden. Trotz diesen Maßnahmen mußten die Mitglieder jedoch vor 1941 in der Regel noch mit 10 bis 13 Prozent der Baukosten an die Finanzierung beitragen. In gewissen Fällen konnte der Anteil auf 5 Prozent reduziert werden, wodurch es für große Gruppen bedeutend leichter wurde, sich der Bewegung anzuschließen. Während der dreißiger Jahre baute der HSB ungefähr 2400 Wohnungen pro Jahr, was allerdings nur 6 Prozent der gesamten Wohnbautätigkeit in den Städten des Landes entsprach.

Seit 1941 gewährte der Staat durch die Wohnbaudirektion Hypothekendarlehen im dritten Range für fast alle Neubauten. Während die privaten Bauunternehmungen ihren Darlehensbedarf in dieser Weise bis zu 85 Prozent decken konnten, bekamen die Genossenschaften Darlehen bis zu 95 Prozent, so daß der Mieter nur 5 Prozent eigene Mittel aufbringen mußte.

Im Jahre 1956 jedoch beschloß die Regierung, daß die Höhe der Hypothekendarlehen sich nach den Baukosten von 1955 richten soll. Da es nicht möglich war, die Baukosten auf diesem Stand zu halten, steigen nun die erforderlichen eigenen

Mittel auf das Doppelte, das heißt 10 Prozent. Anders gesagt bedeutet dies, daß ein Arbeiter nun Ersparnisse in der Höhe von 15 bis 20 Wochenlöhnen haben muß, um sich eine Wohnung mit einer Küche, einem Wohnraum und einem oder zwei Schlafzimmern zu beschaffen. Einige Jahre zuvor genügte die Hälfte. Die Genossenschaften erhalten keine speziellen öffentlichen Subventionen.

Der HSB ist in seinem Aufbau streng genossenschaftlich und steht, ebenso wie die bedeutende konsumgenossenschaftliche Bewegung, allen offen und ist in politischer und religiöser Hinsicht neutral. Jedermann kann sich der örtlichen HSB-Vereinigung anschließen und, nach einer Wartezeit von einigen Jahren, eine Wohnung in den vom HSB erbauten Mehrfamilienhäusern bekommen. Obwohl die Arbeiter für die Tätigkeit besonderes Interesse erwiesen haben und den Hauptteil der Mitglieder ausmachen, so umfaßt die Organisation doch alle Berufs- und Einkommensgruppen.

Der Umstand, daß der Bau von Mehrfamilienhäusern dominiert, ermöglicht es, daß der Bedarf an Wohnungen hinsichtlich der verschiedenen Größen beziehungsweise für die verschiedenen Einkommensträger leichter gedeckt werden kann. Man baut kleinere Wohnungen für die Mitglieder mit niedrigem Einkommen und größere Wohnungen für jene, die sich solche leisten können. Es verdient jedoch erwähnt zu werden, daß es sich hinsichtlich der Verschiedenheit nur um die Anzahl der Räume handelt. Die Ausstattung der Küchen, die Qualität der Fußböden, Anstriche, Tapeten usw. sowie alle gemeinschaftlichen Bequemlichkeiten sind von der Größenordnung unabhängig.

Nach 1923 stiegen die Mieten ununterbrochen bis 1931. Dann gingen sie während der Krisenjahre leicht zurück, um hernach wiederum anzusteigen. Trotz der steigenden Bautätigkeit wurde die Wohnungsnachfrage immer größer. Die Mehrzahl der lohnempfangenden Gesellschaftsgruppen waren nach wie vor nicht imstande, die Mietzinse für geräumige Wohnungen aufzubringen. Diese waren von jeher genötigt gewesen, sich mit kleinen Wohnungen zu begnügen. Während der dreißiger Jahre beanspruchte eine moderne Wohnung, bestehend aus nur einem Zimmer und Küche, ungefähr 22 Prozent des Einkommens eines Industriearbeiters und eine Wohnung aus zwei Zimmern und Küche ungefähr 32 Prozent (Heizungskosten nicht einbezogen). Die Bauunternehmen errichteten darum Häuser mit Kleinwohnungen, denn nur eine kleine Minderheit war in der Lage, geräumige Wohnungen zu mieten. Während dieser Periode wurde darum eine besonders große Zahl von Kleinwohnungen erstellt, die nun heute eine Bürde für die gesamte Gesellschaft sind. Glücklicherweise zeigen sich keine Anzeichen, daß sie «verslumpen» könnten. Die allermeisten dieser Kleinwohnungen sind nämlich mit Zentralheizung und anderen Bequemlichkeiten ausgerüstet und aus gutem und haltbarem Material erbaut.

Die Tatsache, daß beispielsweise der HSB in Stockholm während dieser Jahre die Mietzinse 20 Prozent niedriger berechnete als die privaten Hausbesitzer, veranschaulicht in besonderem Sinne, wie ertragreich die Mietshäuser für ihre privaten Besitzer geworden waren. Es bestand darum ein außerordentlich starkes Bedürfnis nach Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen, weshalb auch der HSB genötigt war, den Bau von Kleinwohnungen in sein Programm aufzunehmen. Hinzu kam, daß die kommunalen Behörden darauf bestanden, daß diesem Bedürfnis Rechnung getragen werde, wenn von ihnen finanzielle Unterstützung verlangt wurde. Allmählich wuchs jedoch auch die Anzahl der größeren Wohnungen. Die eigentliche Veränderung setzte aber erst nach 1945 ein. Der Mietzins für eine Neubauwohnung mit zwei Zimmern und Küche entspricht heute unge-

fähr 18 bis 20 Prozent des Durchschnittseinkommens eines Arbeitnehmers.

Die Mieter eines Häuserblocks bilden einen Wohnverein. Sie wählen aus ihrer Mitte einen Vorstand. Die Liegenschaft ist gemeinsames Eigentum der Mitglieder, und jedes Mitglied kann so über seine Wohnung verfügen, als wäre sie sein Eigentum. Jede Wohnvereinigung ist wirtschaftlich selbständig. Ihr Vorstand bestimmt die Mietzinse, bezahlt die Darlehenszinsen und die laufenden Ausgaben. Die Mietzinse sind darum von Vereinigung zu Vereinigung verschieden. Im Mietzins ist ein Betrag für den Fonds für innere Reparaturen, wie Neutapezierung, Malerarbeiten, Erneuerungen usw., inbegriffen. Es ist allgemein bekannt, daß die laufenden Unkosten in den HSB-Häusern niedriger als in den privaten und kommunalen Häusern sind. Besonders auffallend ist die Differenz bei den vor 1939 erstellten Wohnungen.

Der HSB betreut als Mutterorganisation die ihm angeschlossenen Wohnvereinigungen in administrativer und wirtschaftlicher Hinsicht. Er steht ihnen bei der Buchführung, beim Einkauf von Heizungs- und anderem Material mit Rat und Tat zur Seite und überwacht den Tausch und Verkauf von Wohnungen. Den Mitgliedern ist es nicht gestattet, das Eigentumsrecht für die Wohnung über einen gewissen Betrag hinaus, der für jede Wohnung festgesetzt ist, auf andere zu übertragen.

Ende 1956 existierten 196 örtliche HSB-Vereinigungen, die mit 1359 Wohnvereinen und 74 000 Wohnungen dem Verband angeschlossen sind. Die Baukosten betragen insgesamt 1879 Millionen schwedische Kronen, und die Einlagen der Mitglieder für ihre Wohnungen machten 117 Millionen schwedische Kronen aus. Von den Hypothekendarlehen sind 107 Millionen Kronen amortisiert worden.

Es muß hinzugefügt werden, daß die genossenschaftliche Form keineswegs bedeutet, daß die Mitglieder ein «kollektives» Leben mit ihren Nachbarn führen müssen. Der erforderliche Kontakt beschränkt sich praktisch nur auf die Jahresversammlung des Vereins.

#### *Bessere Ausrüstung*

Die Aufgabe des HSB hat sich nicht nur darauf beschränkt, Wohnungen zu möglichst niedrigen Mieten zu bauen, sondern er ist auch bestrebt, die Qualität und Ausrüstung der Wohnungen zu verbessern. Bereits im Anfang wurden alle Häuser mit Zentralheizung, Warmwasser, Duscheinrichtungen und bald darauf auch mit Badezimmern ausgestattet.

Besonders große Aufmerksamkeit widmete man der Notwendigkeit, die Arbeit der Hausfrauen zu erleichtern. In Schweden sind die Küchen seit jeher gut ausgerüstet, aber der HSB hat eine noch zweckmäßigere Einrichtung eingeführt. Heute ist eine weißgestrichene HSB-Küche mit Gas- oder Elektroherd, Kühlschrank, rostfreiem Spültisch, Kalt- und Warmwassereinrichtung sowie mit sehr vielen Schränken und Regalen das Vorbild einer modernen Kücheneinrichtung. In jedem Haus befindet sich auch eine Waschküche in Verbindung mit einem Trocken- und einem Mageraum; sämtliche Räume sind mit den modernsten Maschinen und Hilfsgaräten (Gas oder elektrisch erwärmte Waschmaschine, Heißluftaggregat usw.) ausgestattet.

Der Übergang von den Hinterhöfen der Städte zu Grünflächen, Blumenrabatten und Kinderspielplätzen ist in der Hauptsache eine Aufgabe, die von der baugenossenschaftlichen Bewegung getragen und der von ihr zum Durchbruch verholfen wurde. Gleichzeitig wurden in den HSB-Bezirken Spielschulen und Tagesheime für Kinder errichtet.

Die erbauten Häuser sollten die Bedürfnisse der Mitglieder befriedigen. Man baute nicht, um Hauswirtsinteressen wahrzunehmen. Die Organisation machte auch ihren Einfluß bei der

Ausgestaltung von Wohnungsplanlösungen sowie bei der Stadtplanung der Städte geltend, und die HSB-Architekten spielten eine hervorragende Rolle unter jenen Kräften, die sich den alten, schwerfälligen Stadtplänen mit ihren geschlossenen, massiven Häuserblocks widersetzen.

Der Verband verfügt über eigene Architektur- und Konstruktionsbüros, technische Abteilungen für Zeichnungen von Rohrlegung, Zentralheizung und elektrischer Installation, eine Darlehen- und Buchführungsabteilung samt einer Beratungsstelle für administrative und juristische Angelegenheiten für die angeschlossenen Vereine. Dagegen überläßt man jegliche Bau-tätigkeit den einzelnen Baufirmen.

#### *Die Industrien des Verbandes*

Um die Lieferungen bestimmter Arten von Baumaterialien in genügenden Mengen zu gewährleisten, besitzt der HSB drei Tischlereifabriken, zwei Fabriken für montierungsfertige Holzhäuser sowie einen Marmorbruch. Außerdem ist der Verband Großkunde bei jenen Industrien, die sich im Besitz der konsumgenossenschaftlichen Bewegung befinden. Der Umsatz der Fabriken betrug 1956 etwa 61 Millionen schwedische Kronen; seit 1938 sind 26 300 montierungsfertige Einfamilienhäuser geliefert worden. Das Bau- und Einrichtungsmaterial wird direkt von den Fabrikanten gekauft und den angeschlossenen Vereinen zu günstigen Preisen geliefert.

#### *Zusammenarbeit mit den Gemeinden*

Um das Aufkommen einer neuen Periode von Grundstücksspekulation zu verhindern, hat der schwedische Reichstag 1946 ein Gesetz über gemeinnützige, unter kommunaler Kontrolle stehende Wohnbauunternehmen angenommen. In fast allen Städten bestehen heute solche Unternehmen, die Mietshäuser bauen und verwalten. Mehr als 30 Prozent des Wohnungsbaus wird von diesen Unternehmen ausgeführt. Die städtischen Behörden bedienen sich in einem immer größeren Ausmaß des HSB, und in rund 70 Kommunen fungieren die örtlichen HSB-Vereinigungen als das ausführende Organ der gemeinnützigen Bauunternehmen. Fast die Hälfte aller Wohnungen, die jährlich durch das Mitwirken der Organisation hinzukommen, sind solche, über die die Gemeinden verfügen.

Im Jahre 1954 wurden 5439 genossenschaftliche Wohnungen und 2801 Mietwohnungen bezugsfertig. Jede fünfte Wohnung in den Städten des Landes ist in einem HSB-Büro entworfen worden.

*Die HSB-Küche ist gut ausgerüstet. Herd, Spültisch, Kühlschrank und Speiseschrank sind eingebaut.*

