

# Mehr Wohnungen durch Baugenossenschaften

Autor(en): **Ruf, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **38 (1963)**

Heft 10

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103481>

## **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.

## Mehr Wohnungen durch Baugenossenschaften

In der denkwürdigen Debatte des Nationalrates über die Mietpreispolitik gab Bundesrat Schaffner der Überzeugung Ausdruck, daß es notwendig sei, den genossenschaftlichen Wohnungsbau anzukurbeln. Bei anderer Gelegenheit unterstrich der bundesrätliche Sprecher den Wunsch nach Intensivierung der baugenossenschaftlichen Aktivität.

Was an diesem Appell besonders beachtlich ist, ist sein Hintergrund. Er offenbart eine tiefe Sorge um den Wohnungsbau. Unsere oberste Landesbehörde hat eingesehen, daß es auch für sie bei der Beseitigung der Wohnungs- und Mietzinsnot Entscheidendes zu tun gibt. Ohne energische gesamtschweizerische Maßnahmen geht es nicht mehr.

Dieser Lichtblick aus dem Bundeshaus ist um so ermutigender, als wir vielenorts von den maßgebenden Behörden eher entmutigt werden. Sie lassen die Ausweglosigkeit der heutigen Situation immer deutlicher werden und bekunden mindestens nach außen – trotz anerkennenswerten Bemühungen im einzelnen – eine Passivität, die manchen verantwortlichen Betrachter unseres Wohnungswesens mit Kummer erfüllt. Was mangelt, ist die Entschlossenheit zu neuen, kühnen Lösungen.

Was wird etwa die nahe oder auch ferne Zukunft den Tausenden bringen, die auf eine Wohnung warten? Wie viele Ehepaare hoffen auf eine einigermaßen ihren Einkommensverhältnissen angepaßte Wohnung und müssen sich immer wieder gedulden und vertrösten lassen? Wo sollen die Zehntausende wohnen, die in den nächsten zwanzig oder dreißig Jahren in den Städten und Industrieorten noch zur Bevölkerung stoßen? Wo ist der Plan, wo ist der Platz für eine solche Entwicklung, die unabwendbar ist? Fragen über Fragen, für die von der Mehrheit unserer Behörden eine Antwort erwartet werden darf.

Die aus sozialen Gründen verständliche Beschränkung oder gar das Verbot des Abbruches von Häusern oder die vollständige Aufhebung der Mietzinskontrolle, von der viele erstaunlicherweise einen so heilsamen Einfluß auf das Wohnungsangebot erwarten, werden das stetig wachsende Manko an Wohnungen kaum mindern – dies um so weniger, als der

Wunsch nach einer eigenen Wohnung im Zeitalter des Schwindens der Familienbande ein mit früher immer weniger vergleichbares Maß angenommen hat. Von solchen hart umstrittenen Maßnahmen eine wesentliche Lockerung der heutigen und der kommenden Anspannung zu erwarten, ist eine Illusion.

Wir müssen aus diesen Gründen aufhören, in den vielen Windungen und Wänden, die in der Wahrung kantonaler und gemeindlicher Interessen aufgerichtet sind, Verstecken zu spielen. Die Aufgaben, vor die die meisten Kantone heute in der Wohnungsfrage gestellt werden, sind viel zu ernst, als daß wir in der bisherigen Weise – hinüber und herüber – fortfahren dürfen, die entscheidenden Probleme aus langen, unüberwindlich scheinenden Gegensätzen und Hemmungen heraus auf die lange Bank zu schieben. So sehr uns der Föderalismus in so mancher Beziehung erhalten bleiben muß, so sehr hat er heute in der Wohn- und Siedlungsfrage ausgespielt.

Denn ausgespielt haben für die nächsten Jahre und praktisch für alle Zukunft vielenorts die Bemühungen sozial verantwortlicher Kreise, Siedlungen oder auch nur Wohnblöcke zu erstellen, die einen einigermaßen spürbaren Beitrag für die Lösung der Wohnfrage darstellen können. Jedenfalls bekommen zum Beispiel die im Bund Basler Wohnbaugenossenschaften vereinigten Baugenossenschaften, von denen eine ganze Reihe ihre Bautätigkeit fortsetzen möchte, von den Instanzen, die über staatliches Land zu bestimmen haben, stereotyp zu hören: «Ihr seid uns durchaus sympathisch – aber Land haben wir für euch praktisch keines mehr.» Wohl reicht es dann und wann noch zur Abgabe eines Stückleins Land, und es fehlt auch nicht an Vertröstungen auf die Zukunft im Blick auf Terrain, das heute noch blockiert und erst in absehbarer Zeit frei wird.

Nun wird den Baugenossenschaften immer wieder vorgeworfen, sie würden nur bauen, wenn sie Subventionen erhalten. Das stimmt nicht, und die Baugenossenschaften beweisen das auch immer wieder. Was sie jedoch ablehnen, ist der Erwerb von Land zu unsinnigen Preisen, die die Mietzinse von vornherein mit einer nur von wenigen Familien zu bewältigenden Hypothek belasten.

Daß es Baugenossenschaften gibt, die allzusehr auf ihren früheren Verdiensten ausruhen, sei nicht verkannt. Aber es gibt auch die vielen anderen, die bauen wollen und nicht können, weil sie mit dem besten Willen, trotz eigenen intensiven Bemühungen auch auf dem «freien» Markt, kein Land erwerben können, oder weil es ihnen von mit mehr Geld ausgepolsterten und nicht mit sozialer Verantwortung belasteten Unternehmern und Spekulanten weggeschnappt wird.

Es darf auch nicht verkannt werden, daß es Baugenossenschaften gibt, die sich von den vorhandenen Schwierigkeiten – vor allem der ungeheuren Teuerung – in ihren praktischen Entschlüssen allzusehr beeindruckt lassen. Aber es bleibt auch zu bedenken, daß sehr viele Baugenossenschaften von den Behörden auferlegte Verpflichtungen übernommen haben, die ihnen die Hände binden. Sie zählen ohnehin zu ihren Mitgliedern sozial Schwache. Von solchen Bau- und Wohngenossenschaften darf gewiß nicht erwartet werden, daß sie sich zu Investitionen bereit erklären, die zu ihrer

eigenen materiellen Grundlage in keinem vernünftigen Verhältnis stehen.

### Hemmschuh weg!

Soweit es sich jedoch um Baugenossenschaften handelt, die in jahrzehntelangem sparsamem Aufbau ein stabiles Fundament gesichert haben, darf von ihnen mit Recht verlangt werden, daß sie trotz den völlig veränderten Verhältnissen in eigener Kraft – und ohne besondere öffentliche Unterstützung – einige großzügige Projekte verwirklichen.

An Finanzierungsmöglichkeiten hat es bis vor kurzem zum Glück für solche Projekte nicht gemangelt. Doch auch hier haben die Verhältnisse sich recht empfindlich gewandelt, so daß die Baugenossenschaften in steigendem Maße nach neuen Methoden Ausschau halten müssen. Zum Glück haben sie sich in einem großzügigen Anlauf zur Selbsthilfe eine eigene Bürgschaftsgenossenschaft geschaffen, dank der schon eine Reihe neuer Baugenossenschaften die Aufbringung der nachstelligen Hypothek sicherstellen konnte.

Verfehlt wäre nun aber jedoch, allein von den bestehenden Bau- und Wohngenossenschaften soziales, das heißt spekulationsfreies, allein auf den Nutzen der Mieter ausgerichtetes Bauen zu erwarten. Der genossenschaftliche Zusammenschluß steht allen offen. Jedermann kann sich mit Gleichgesinnten zusammenschließen. Auch die heutigen großen Genossenschaften haben einmal äußerst klein begonnen – unter Verhältnissen, die bedeutend schlechter waren als die jetzigen. Was jene Männer fertiggebracht haben, das sollte heute gewiß nicht ausgeschlossen sein. Dies um so mehr, als die im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zusammengeschlossenen Baugenossenschaften über ihr Sekretariat solchen Neugründungen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Es ist nicht einzusehen, daß nicht Zehntausende von Mietern sich all die Vorteile sichern können, die genossenschaftliches Wohnen in sich schließt. Wohl dürfen sie nicht erwarten, daß das Bauen selbst wesentlich billiger wird, als es eben durch die üblichen Baukosten bedingt ist, es sei denn, es kämen in ausgesprochener Experimentierfreude vollständig neue Bauweisen zur Anwendung. Die echten – und oft sehr bedeutenden – Vorteile baugenossenschaftlichen Wohnens entwickeln sich in erster Linie im Laufe der Jahre. Die Genossenschaftswohnung ist praktisch unkündbar; ihr Mietzins hält eine Grenze, die durch die Wirtschaftlichkeit, durch eine sorgfältige Kalkulation auf Grund vor allem der reinen Erstehungskosten, der Reparaturen und Abschreibungen bedingt ist; auf den guten Zustand der Wohnungen wird geachtet; Familien mit Kindern erhalten den Vorzug; die alles verteuernde Bodenspekulation wird für immer beseitigt. Wie weit in aller Freiwilligkeit die Verantwortung gegenüber den Bedürfnissen der Allgemeinheit geht, ergibt sich auch daraus, daß heute Verwaltungen von Baugenossenschaften einen recht starken Druck auf ihre Mitglieder mit unterbesetzten Wohnungen ausüben, um sie zum Wechsel in kleinere Behausungen zu veranlassen.

Im Kreise der schweizerischen Baugenossenschaften sind auch Fachleute am Werk, die sich um die bestmöglichen Gestal-

tungen von Siedlungen bemühen, die Normen erstellt haben für die hygienisch und sozial noch vertretbaren minimalen Bodenflächen des Wohnzimmers, des Elternzimmers, der Küche usw.

Es ist bestimmt ein äußerst nützlichem Bemühen um das richtige, gesunde Wohnen im Gang, das allen zugute kommen kann, die sich heute und in der Zukunft baugenossenschaftlich zusammenschließen wollen.

### Sozialer Wohnungsbau

Eine Aufgabe für sich stellt der eigentliche – durch öffentliche Beiträge ermöglichte – soziale Wohnungsbau dar, der aus ganz bestimmten sozialpolitischen Gründen unternommen wird, und für den sich die Baugenossenschaften immer wieder bereit gehalten haben. Im Grunde genommen übernehmen sie damit im Dienste der Allgemeinheit eine Aufgabe, die kommunal gelöst werden könnte, aber mit Recht den Baugenossenschaften überlassen wird, die sparsamer verwalten und die Selbstverantwortung fördern.

Die baugenossenschaftlichen Vorteile bleiben die gleichen, ob mit oder ohne staatliche Hilfe, ob zu hohen oder niedrigen Landpreisen, zu hohen oder niedrigen Baukosten gebaut wird. Es ist wahrhaftig nicht von ungefähr, wenn zum Beispiel das Statistische Amt vom Kanton Baselstadt in seinem Rückblick auf die Mietzinsentwicklung seit 1950 feststellen konnte, daß «die Wohnungen der Baugenossenschaften weitaus die geringsten prozentualen Aufschläge» zu verzeichnen haben. Das Geheimnis dieser Mietzinsgestaltung liegt nicht zuletzt darin, daß in der Regel die Mieter selbst über die Höhe der Mietzinse zu beschließen haben – und dabei meistens ebenso zurückhaltend wie verantwortungsbewußt entscheiden.

Jede zukünftige Bau- und Siedlungsplanung von Kanton und Gemeinden sollte sich diese Bereitschaft und Möglichkeit zur Selbsthilfe zunutze machen.

Wünschenswert ist auch noch die wache, sozial durchpulste Phantasie all derjenigen, die von Geld und Sparen und von der richtigen Anlage etwas verstehen. Die Betreuer des sozialen Kapitals aller Sparten, inklusive der Kantonalbanken, haben zweifellos noch nicht alle Wege zu Ende gedacht, die zur Mobilisierung brachliegender oder durch eine falsch verstandene Konsumwirtschaft irregeleiteter Gelder zum Nutzen eines sozial ausgerichteten Wohnungsbaues führen können. Jedenfalls hat es die freie Wirtschaft über die trustartigen Immobilienfonds verstanden, gewaltige Kapitalien in Bewegung zu bringen, die heute in gewinnbringenden Behausungen ein zuversichtliches Leben genießen.

Das Ziel ist, um ein Beispiel aus der jüngsten Diskussion zu wählen:

Es muß versucht werden, das, was sich heute die Freunde des – nur einem sehr beschränkten Kreis von eher Wohlhabenden zugänglichen – Wohnungseigentums versprechen, auf einer etwas breiteren, den einfachen Bevölkerungsschichten nahen Ebene zu verwirklichen. Denn die Baugenossenschaften stellen eine glückliche Verbindung von Privat- und Gemeinschaftsbesitz dar.

*Dr. W. Ruf*