

# Genossenschaftlicher und subventionierter Wohnungsbau

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **39 (1964)**

Heft 8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103553>

## **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.

# Genossenschaftlicher und subventionierter Wohnungsbau

## Fragen und Probleme

Die ersten Wohnbaugenossenschaften sind um die Jahrhundertwende gegründet worden; sie haben nach dem Ersten, vor allem aber nach dem Zweiten Weltkrieg an Bedeutung zugenommen und sind heute kaum mehr wegzudenken. Die Wohnbaugenossenschaften wissen aber auch, daß sich ihre Bestrebungen mit den öffentlichen Interessen decken, verfolgen jedoch daneben stets als oberstes Ziel die Zweckerhaltung der Genossenschaftswohnungen für ihre Mitglieder, indem die Mietpreise so angesetzt werden, daß sie die Selbstkosten einschließlich der notwendigen Abschreibungen decken. Die Wohnungen dürfen nicht zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet und nicht verkauft werden; sie dürfen vor allem nicht der Spekulation anheimfallen. Schon in den Statuten und Mietverträgen haben sich die Wohnbaugenossenschaften die ihnen zustehende Freiheit und Verantwortung gegeben. Sie sind selbständige Gebilde mit eigener Rechtspersönlichkeit, deren Struktur unbedingt zu beachten ist. Wenn Zustände entstehen, die mit der öffentlichen Meinung im Widerspruch stehen, sollen die Wohnbaugenossenschaften selber zum Rechten sehen und die erforderlichen Anordnungen treffen. Es muß deshalb alles daran gesetzt werden, den mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau verfolgten Zweck in den bestehenden Genossenschaften heute und in aller Zukunft zu wahren.

Die Auffassung, daß in Zeiten der Wohnungsnot die öffentliche Hand den Wohnungsbau fördern muß, scheint zum Allgemeinut geworden zu sein. Dagegen gehen die Meinungen über das Ausmaß und die Form der Hilfe sehr stark auseinander.

## Die Stadt Zürich hat schon sehr früh erkannt, daß der gemeinnützige, insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbau unterstützt werden muß

und deshalb erstmals im Jahre 1910 und dann am 9. Juli 1924 «Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» erlassen, die heute noch begleitend sind und den stadtzürcherischen Baugenossenschaften zu ihrer bemerkenswerten Entwicklung geholfen haben. Neben der Abgabe von Bauland und der Gewährung von Darlehen bis zu 94 Prozent gehören zu den wichtigsten Bestimmungen der Grundsätze die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Mietzinsfestsetzung durch den Finanzvorstand, statutarische Beschränkung der Anteilscheinverzinsung und Zulassung der Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstandes.

Mit der nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch Gemeinden, Kantone und den Bund sind aber Auflagen verbunden, die der Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zuwiderlaufen und die Organe der Subvention empfangenden Wohnbaugenossenschaften vor Aufgaben stellen, die alles andere als erfreulich sind.

Der stetige Schwund von Baulandreserven in den Städten hemmt den genossenschaftlichen Wohnungsbau immer mehr. Die Möglichkeit, Bauland käuflich zu erwerben, wird immer seltener, wogegen die Abgabe von Bauland im Baurecht an Bedeutung zunimmt. In der Regel wird aber beim Abschluß eines Baurechtsvertrages nicht an die Auswirkungen beim Heimfall gedacht, weshalb die Befürchtung berechtigt ist, daß zu gegebener Zeit Wohnbaugenossenschaften zur Selbstauflösung gezwungen werden und ihre bei der Gründung hervorgehobenen Ideale aufgeben müssen.

## Es sollte deshalb heute schon alles unternommen werden, Sinn und Zweck der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in der Öffentlichkeit in Erinnerung zu rufen

und dafür zu sorgen, daß wieder jene Ideale erweckt werden, mit denen in den Vorkriegsjahren zahllose uneigennützige Genossenschafter beseelt waren, als sie unter großen persönlichen Opfern Wohnbaugenossenschaften gegründet und aufgebaut haben.

Daran gilt es auch zu denken, wenn in der gegenwärtigen Zeit der Wohnungsnot da und dort auf Mieter mit großen Einkommen hingewiesen wird. Denn in der Regel handelt es sich um Altmietler, nicht selten um Gründer, die ihre Genossenschaftswohnung schon vor Jahrzehnten bezogen haben, also zu einer Zeit, als sie selbst in sehr bescheidenen Verhältnissen leben mußten und viele andere Mieter fluchtartig ausgezogen waren und auch ihr einbezahltes Anteilschneidkapital zurückverlangt hatten. Sollen nun jene Genossenschafter, die stets die Treue gehalten haben, wegen der dank der Hochkonjunktur allen Lohnverdienern zukommenden besseren Einkommensverhältnisse die Wohnungen entzogen werden?

Anders sind die Verhältnisse in den subventionierten Wohnungen, wo die Zweckerhaltungsbestimmungen trotz den vielen Härten eingehalten werden müssen, so daß dort die Rotation gewährleistet wird. Es kann darauf verzichtet werden, die verschiedenen Aktionen mit ihren jeweiligen Bestimmungen aufzuzählen, weil nicht nur von Aktion zu Aktion, sondern auch von Kanton zu Kanton die Vorschriften voneinander abweichen. Solange solche Vorschriften bestehen, werden sich Härten wohl nie vermeiden lassen. Und doch sollte bei der Auslegung und Anwendung dieser Subventionsbestimmungen mehr Toleranz bewiesen werden.

Wie sehr diese Probleme auch die Öffentlichkeit beschäftigen, geht aus der Tatsache hervor, daß einerseits die Forderung nach straffer Handhabung der Vorschriften verlangt, andererseits aber auch durch Parlamentarier und andere interessierte Kreise nach einer Lockerung gerufen wird. Denn es ist nicht zu leugnen, daß dieses Problem auch eine menschliche Seite aufweist, besonders wo die Vorschriften die Kündigung verlangen. Eine solche kann wohl eine verbilligte Wohnung bringen, vermag aber keine einzige Wohnung frei zu machen, sondern bringt im Gegenteil eine weitere Familie der Gefahr der Obdachlosigkeit näher, weil auch teure Wohnungen kaum zu haben sind.

Dieses Problem ist

## keine rein schweizerische Angelegenheit

und beschäftigt auch Behörden und Öffentlichkeit in den Nachbarländern. So schreibt darüber ein Organ in Deutschland unter anderem:

«Für die Vertriebenen und Flüchtlinge war die Wohnung der erste Ankerplatz im Westen, auf dem sie wieder Ruhe und Frieden fanden, ein Familienleben aufbauten und ein Gefühl des Geborgenseins entwickelten. Für die Kinder wurde diese Wohnung zum Spielplatz, für die Erwachsenen ein Heim, in dem ein neues Leben aufgebaut werden konnte, von dem aus man zur Arbeit ging und die Kinder zur Lehrstelle, zur Schule oder zum Kindergarten schickte. Die Wohnung wurde zum Mittelpunkt eines neuen Bekanntenkreises. Niemand sollte sagen, daß es sich hier um Sentimentalitäten handelt. Es kann nicht unterstellt werden, daß eine Familie, die aus ihrer Wohnung weichen soll, in der Nähe der alten, ja nur in demselben Stadtviertel eine Wohnung findet, die sie ohne

weiteres beziehen kann. In jedem einzelnen Fall wird eine weichende Familie lange nach einer neuen Wohnung suchen müssen, ja wahrscheinlich nur weit entfernt von der alten finden, so daß die Mehrzahl aller Bindungen und Beziehungen notgedrungen wieder zerreißt. Jeder Wohnungswechsel, besonders wenn er erzwungen wird, bedeutet einen tiefen Eingriff in die Lebensverhältnisse einer Familie.»

Solche berechnete Einwände gegen eine als Folge der Zweck-erhaltungsvorschriften erzwungene Kündigung gegen Mieter in einer fehlbesetzten Wohnung werden jeweils auch den Organen der Wohnbaugenossenschaften gegenüber vorgebracht, wenn diese auf behördliche Weisung hin die Auflage zum Verlassen der Wohnung machen müssen. Es sei bei dieser Gelegenheit ohne weiteres anerkannt, daß insbesondere in Zürich

#### die Toleranzgrenze

höher liegt als anderswo und doch streng darüber gewacht wird, daß die Subventionsvorschriften eingehalten werden, was gelegentlich Schwierigkeiten bringt, wenn doch zur Kün-

digung geschritten werden muß. Ist diese letzte Maßnahme tatsächlich unvermeidlich, oder könnte nicht durch ergänzende Bestimmungen ein anderer, gangbarer Weg gefunden werden? Zweifellos wird jeder Genossenschafter, dessen Verdienst sich seit dem Bezug der subventionierten Wohnungen soweit gebessert hat, daß ihm eine Mehrmiete zugemutet werden kann, diese gerne auf sich nehmen, wenn er dadurch in der ihm und seiner Familie zum Heim gewordenen Wohnung verbleiben kann. Diese Mehrzinse sollten jedoch nicht zur Rückzahlung der auf der Wohnung lastenden Subvention verwendet werden, sondern in einen Fonds oder eine zu gründende Stiftung gelegt werden, deren Mittel wieder

#### zur Verbilligung von neuen Wohnungen eingesetzt

werden könnten. Es lassen sich noch andere Wege finden, die dahin führen können, daß die behördlichen Eingriffe in die Lebensverhältnisse vieler Familien gemildert werden. Anregungen aus dem Leserkreis, insbesondere von Organen aus Wohnbaugenossenschaften mit subventionierten Wohnungen, werden gerne entgegengenommen. Sz.

## ZUP

Es gibt keine Stadt in der Schweiz, nicht einmal Genf, welche vom schweizerischen Hinterland so abgeschnitten ist wie Basel, das arme Basel, von dem viele Baselbieter nichts wissen wollen und das zudem durch die französische und deutsche Grenze eingeeignet ist — eine Insel! Kein Wunder, wenn der Blick des Baslers immer wieder über die Grenze geht.

Auch der Basler Wohngenossenschafter verfolgt aufmerksam, was zum Beispiel die elsässische Nachbarschaft auf dem Gebiet des Wohnungsbaues leistet. Wer nach Mülhausen oder Colmar oder in eine andere elsässische Stadt kommt, findet da oder dort an den Neubauten, zumeist am Rande der Stadt das Wort ZUP weithin sichtbar angebracht, ZUP = Zone Urbanisme Priorité, Zone für Städtebau mit Vorrang oder schlicht in unserer Sprache: sozialer Wohnungsbau.

Es wird im Elsaß sehr viel gebaut und staunend stellt der Basler, manchmal mit stillem Neid, fest, welche enormen Landreserven Mülhausen und Colmar noch haben. Das sind keine Städte ohne Raum, keine Inseln, und doch wird mit der Überfülle an Raum nicht etwa leichtsinnig umgegangen, sondern nach sorgfältig ausgeklügelten Regionalbauplänen, nach bestimmten Richtlinien, nach Zonen, der Wohnzone, der Industriezone, der landwirtschaftlichen Zone. Kennen wir, sagt da der Schweizer, wobei er vergißt, daß in den meisten Teilen der Schweiz die gleichen Zonen auf dem *Papier* stehen, im Elsaß werden sie aber realisiert. Der Staat, sei es die Zentrale in Paris, seien es die Departementsbeamten, leiten, ohne in eigentlichen Dirigismus zu verfallen, die Arbeiten, helfen, wo es nötig ist, auch den Privaten. Neben dem genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau erfährt auch die private Bautätigkeit eine Förderung, wenn die Wohnungen in bezug auf Mietpreise usw. gewissen Voraussetzungen entsprechen.

Die Mietpreise dieser Wohnungen, vor allem der Kommunalbauten, entsprechen ungefähr den Ansätzen subventionierter Wohnungen in der Schweiz, sie sind auf alle Fälle nicht viel billiger.

Ungewöhnlich großzügig ist die Planung für Industrieterrain, so in unmittelbarer Nähe der Schweizer Grenze, anstoßend an den Rheinhafen St. Johann, wo unseren großen chemischen Fabriken, den Sandoz, Ciba, Durand & Huguenin, Land zu günstigen Bedingungen abgegeben wurde — neue Arbeitsplätze, gute Steuerzahler . . .

Sehr interessant ist auch das Versuchsgelände für Autostraßenbau bei Battenheim. Dort werden die verschiedenen Straßenbeläge, Zement, Bitumen usw. auf ihre Haltbarkeit und ihre Tragfähigkeit hin geprüft und ausprobiert, nicht zuletzt im Hinblick auf die im Projekt fix-fertig vorliegende Autostraße Ile—Napoléon (Mülhausen)—Basel. Mit dem Bau dürfte, wie mir ein Freund von den Ponts et Chaussées gesagt hat, indessen nicht so rasch begonnen werden, da Paris die notwendigen Kredite noch nicht beschlossen habe. Jedes Land hat halt so etwas wie ein Steckenpferd: Frankreich, beziehungsweise de Gaulle, die Force de frappe, den Atomfimmel, die Schweiz die Mirages . . .

Autostraßen sind heute wichtig, sie verkürzen unter anderem auch den Weg von der Wohnung zur Arbeitsstätte. Ein Beispiel: Dank der Autostraße fährt man heute von Morges in zehn Minuten nach Lausanne, Morges entwickelt sich zu einem Vorort von Lausanne . . ., auch Basel möchte sich ausdehnen, man spricht von einer Regio basiliensis, einem baslerischen wirtschaftlichen Einzugsgebiet, man schießt über die Elsässer Grenze, wo diese Ideen auf wenig Gegenliebe stoßen. Die Grundeinstellung der maßgeblichen elsässischen Nachbarn hat viel mit jener gewisser Baselbieter Politiker zu tun, welche wohl für ein Paneuropa eintreten, nicht aber für die Wiedervereinigung beider Basel zu haben sind. Das gibt's! F. K.