Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 51 (1976)

Heft: 10

Artikel: Aktuelle Probleme der Baugenossenschaft

Autor: Nauer, Otto

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104634

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: 16.07.2025

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

Otto Nauer, Zürich

Aktuelle Probleme der Baugenossenschaft

Am 24. September 1976 veranstaltete die Hochschule St. Gallen verdienstlicherweise eine Orientierungstagung über Genossenschaftsfragen, die recht interessante Überlegungen aufwarf und diskutieren liess. Wir werden später auf einzelne Themen zurückkommen. Für heute sei anstelle des üblichen Leitartikels des Verbandspräsidenten der zweite Teil des Tagungsreferates von Nationalrat O. Nauer, Zürich, an der erwähnten St. Galler-Tagung abgedruckt.

Es ist erstaunlich, unter welchen Bedingungen, mit welchen zum Teil unglaublich bescheidenen materiellen Mitteln, anderseits aber mit welch grossem Glauben an die Möglichkeiten der genossenschaftlichen Organisation einfache Leute daran gingen, Bau- und Wohngenossenschaften zu gründen. Eine der schwierigsten Aufgaben bei der Gründung, und dann für die Aufnahme der Bautätigkeit war, besonders am Anfang, die Beschaffung des notwendigen Eigenkapitals. Hinzu kam, dass das baugenossenschaftliche Bauen etwas Neues, in gewissen Kreisen gar etwas Unerhörtes war, da ja die armen «Schlucker», die damals in Genossenschaftsvorständen tätig waren, wenig oder keinen persönlichen Kredit beanspruchen konnten.

Gerade die Beschaffung von II. Hypotheken war die wohl schwierigste Aufgabe der Finanzierung. Die öffentliche Hand musste für die weitgehendste Sicherung ihrer Geldanlagen und der ganzen finanziellen Aufwendungen (eventuelle Subventionen und Beteiligungen am Anteilscheinkapital) besorgt sein. Damit ergaben sich auch Auflagen für die Baugenossenschaften in Form von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, dann rechnerischen Kontrollen über Baurechnungen und die spätere Verwaltung.

Wenn aber – um in diesem Zusammenhang nur ein gegnerisches Argument zu beleuchten – gesagt wurde, dass die Baugenossenschaften es leicht hätten, wenn sie mit öffentlicher Hilfe bauen könnten, so ist demgegenüber zu sagen, dass die Baugenossenschaften zu gewissen Zeiten auch eine Aufgabe übernommen haben, die sonst die staatliche oder gemeindliche Gemeinschaft irgendwie zu lösen gehabt hätte; dass ferner die Baugenossenschaften Verpflichtungen, Einschränkungen, Kontrollen auf sich genommen haben, die eben kein Privater auf die Dauer übernehmen will. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen – als eigentliche Verkaufsunmöglichkeit für die Liegenschaften – das übernimmt in der Regel kein Privatunternehmer. Mit der Erstellung von Siedlungen mit moderner Planung, mit Grünanlagen, Gärten und mit Spielplätzen sind die Bau- und Wohngenossenschaften schon sehr früh zu wichtigen Gestaltern schönster Orts- und Stadtquartiere und vor allem der Vororte geworden. Diese städtebauliche Auswirkung der genossenschaftlichen Tätigkeit kann im Grunde erst so richtig ermessen werden, wenn man sich noch die früheren miserablen Arbeiterquartiere mit den oft dicht überbauten Hinterhöfen vor Augen halten kann.

1948 hat der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Schweiz seinen absoluten Höhepunkt erreicht. Von insgesamt 19993 erstellten Wohnungen entfielen nicht weniger als 13221 Wohnungen, oder 66,3%, auf den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Ausgangslage war das Kriegsende, das aus der Krisen- und Kriegszeit nachgeschleppte Wohnungsdefizit und eine Wirtschaft, welche das Investieren im Wohnungsbau als ein allzu grosses Risiko betrachtete. Wie sich dann in den fünfziger Jahren eine ständig wachsende Profitrate im Wohnungsbau zeigte, wurde derselbe immer rascher zu einer ausgesprochenen Domäne der Privatwirtschaft. Höhepunkt des profitträchtigen Wohnungsbaues waren zweifellos die Periode in den Jahren 1958 bis 1974. Die Energiekrise, die weltweit einsetzende Abschwächung der Konjunktur – die in vielen Ländern bereits einer starken Rezession Platz gemacht hat – haben nun aber schlagartig das Interesse am privatwirtschaftlichen Wohnungsbau abnehmen lassen. Plötzlich zeigte sich ein Leerwohnungsbestand, der immer noch im Wachsen begriffen ist. Im Gegensatz zu früheren Prognosen nimmt die Bevölkerung eher ab. Diese neue Situation führt zum Rückzug der Investoren aus dem bisher so gewinnträchtigen Wohnungsbau, denn die Erstellung von Wohnbauten ist plötzlich ausserordentlich risikoreich, ja in manchen Fällen bereits sehr verlustreich geworden.

Jetzt, wo das Erzielen von Gewinnen und die sogenannte Sicherung der Kaufkraft im Wohnungsbau dahingeschwunden sind, dürfte man sich sehr bald wieder an die Baugenossenschaften als Bauträger erinnern, und zwar von den verschiedensten Seiten, nämlich dem Baugewerbe, der Kapitalinvestoren wie aber auch der Mieter.

Für die Renaissance der Bau- und Wohngenossenschaften bietet sich das Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum mindestens teilweise als vorzügliche Hilfe an. Es sind dies vor allem die Erleichterungen bei der Beschaffung und Erschliessung von Land, sowie die Restfinanzierungshilfe. Ob das Konzept der Verschiebung der Eigentümerlasten angesichts der ständig zurückgehenden Teuerung beibehalten werden kann, wird schon die nahe Zukunft zeigen.

Unser Land heisst Eidgenossenschaft. Auch in der Bundesverfassung ist niedergelegt, dass der Bund, die Eidgenossenschaft unter anderem den Zweck hat, die gemeinsame Wohlfahrt der Eidgenossen zu fördern. Jedem Menschen ist die Verpflichtung auferlegt, im Sinne des eidgenössischen, genossenschaftlichen Gedankens am Wohl des Volkes mitzuwirken. Wenn wir der Genossenschaftsidee Rechnung tragen wollen, dürfen wir nicht nur an uns, sondern müssen wir auch an unsere Mitmenschen denken. Die unverändert wirksame Besonderheit der Bau- und Wohngenossenschaften besteht nun gerade darin, dass sie sich seit ihrem Bestehen darauf richtet, denjenigen Menschen zu helfen, die infolge ihrer wirtschaftlichen oder sozialen Position innerhalb der Gesellschaft nicht in der Lage sind, eine angemessene Wohnungsversorgung zu erreichen.

Verfolgt man die Geschichte der Genossenschaftsbewegung in der Schweiz, so kommt man nicht um die Feststellung herum, dass die Bewegung ihre Hauptkraft aus dem Volke selbst geschöpft hat, dass sie im Volke starke und weitverbreitete Wurzeln geschlagen und mannigfaltige, im allgemeinen sehr lebensfähige Schösslinge entwickelt hat. Es zeigt sich dabei, dass infolge seiner Grösse selbst, der Baum des schweizerischen Genossenschaftswesens immer wieder Stürmen und Gefahren ausgesetzt ist. Die Feindseligkeit gewisser Kreise und Interessendivergenzen aller Art drohten sein Wachstum immer wieder zu behindern. Es ist aber zu hoffen, dass unsere Bau- und Wohngenossenschaften gerade angesichts der neuesten Wirtschaftsentwicklung aufs neue ihre Kräfte dort gewinnen, wo sie es jederzeit gefunden haben, in der Seele und den vernünftigen Anschauungen ihrer eigenen Mitglieder und des ganzen Volkes.