

# Die Bedeutung der Genossenschaftsidee für den schweizerischen Wohnungsmarkt

Autor(en): **Guggenheim, Thomas C.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 12

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105413>

## **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.

Gemäss Volkszählung 1980 gehörten von den damals rund 2,7 Millionen Wohnungen in der Schweiz 4,65 Prozent Bau- und Immobiliengenossenschaften. Genossenschaftliche Wohnungen sind weit häufiger in städtischen Gebieten als auf dem Lande verbreitet. Die meisten Genossenschaftswohnungen gibt es in den Kantonen Zürich, Basel-Stadt, Luzern und Schaffhausen. Zwischen rund 7 Prozent und fast 10 Prozent der 1980 bis 1984 in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern erstellten Wohnungen wurden von Genossenschaften gebaut.

Das tatsächliche Gewicht des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für den gesamten Markt ist jedoch weit höher zu veranschlagen, als die Zahlen vermuten lassen. Der schweizerische Staatsgedanke beruht auf dem Genossenschaftsprinzip. Solidarisches Verhalten des Stärkeren mit dem Schwächeren und die Gewährleistung der freien Entfaltung des Individuums soll zu einem möglichst grossen Nutzen für das Gesamtwohl führen. Gerade auf dem Wohnungsmarkt ist es geboten, dass Privatinitiative und solidarisches Verhalten sich sinnvoll ergänzen.

Der Markt gewährleistet in der Schweiz im allgemeinen eine gute Versorgung mit Wohnraum. Mengenmässig wird der jährliche Bedarf an Neuwohnungen zurzeit mehr als gedeckt. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht ein gutes Investitionsklima. Die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Kapitalmärkte sind leistungsfähig, die Kredite günstig. Qualitativ weist das Wohnungsangebot im internationalen Vergleich einen hohen Standard aus. Die Belastung für das Wohnen hält sich durchschnittlich im Verhältnis zum Einkommen im Rahmen des Zumutbaren.

Dennoch gibt es relativ klar abgrenzbare Bevölkerungsgruppen, Regionen und Sachbereiche, für die das positive Gesamtbild keine Gültigkeit hat. Vor allem alleinstehende Personen, unvollständige, junge und kinderreiche Familien sowie Betagte und Behinderte haben grosse Schwierigkeiten, eine ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit und ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Rund 35 Prozent der Mieterhaushalte müssen heute mehr als einen Fünftel des Einkommens für die Miete ausgeben. Vielfach müssen die Aufwendungen für das Wohnen durch die Belegung relativ kleiner Wohnungen in Grenzen gehalten werden. Für Neuwohnungen sind nach den letzten Erhebun-

gen des BIGA die Mieten ungefähr doppelt so hoch wie für gleich grosse Altwohnungen. Eine neue 2-Zimmer-Wohnung kostet mehr als eine alte 5-Zimmer-Wohnung. Ältere ziehen es deshalb vor, in ihrer grösseren Altwohnung zu verbleiben, anstatt in eine kleinere, aber teurere Neubauwohnung zu ziehen. Preisgünstiger Altwohnraum geht zudem durch Abbruch, Umnutzung und teure Sanierungen laufend verloren. Junge Familien müssen deshalb oft in Neuwohnungen ziehen, deren Mieten für sie, wenn überhaupt, finanziell nur schwer tragbar sind.

Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz mit 30 Prozent die niedrigste aller vergleichbaren Länder. Bei den Mietwohnungen verschieben sich die Besitzverhältnisse mehr und mehr von den Privatpersonen hin zu den institutionellen Anlegern und grossen Immobiliengesellschaften. Die Folge davon ist eine zunehmende Anonymisierung des Eigentums.

Der Wohnungsbau ist zu oft auf die traditionellen Haushaltsformen ausgerichtet. Es wird zu wenig beachtet, dass sich die Haushalte in bezug auf Grösse, Alter, Zivilstand, Herkunft und Werthaltungen unterscheiden. Wohnobjekte, die der Vielzahl der Bedürfnisse in baulicher, rechtlicher und organisatorischer Hinsicht Rechnung tragen, stellen die Ausnahme dar.

Zur Lösung dieser Probleme ist die Mitwirkung des Staates erforderlich. Der Bund hat deshalb seit 1972 einen Verfassungsauftrag zur Förderung des Baues und der Erneuerung preisgünstiger Mietwohnungen und des Erwerbs von Haus- und Wohnungseigentums. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4.10.1974 und das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20.3.1970 führen diesen Auftrag aus.

Aufgrund des WEG hat der Bund von 1975 bis Ende September 1985 22775 Wohnungen gefördert. Die Hilfen des WEG sind nur Anreize und reichen zur Verbesserung der Wohnungsmarktlage nicht aus. Der Bund braucht Partner. Einer davon sind die Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Von ihrer Seite sind wesentliche Impulse zur Beseitigung bestehender Marktungleichgewichte ausgegangen. Genossenschaften bemühen sich um die Erstellung von Wohnungen zu günstigen Mietzinsen. Die ersten altersgerechten

Wohnungen wurden von Genossenschaften erstellt. Wichtig ist auch ihr Beitrag zur Bereitstellung von behindertengerechten Wohnungen. Die Genossenschaften renovieren Mietwohnungen zu Kosten, die es finanziell schwachen Mietern erlauben, auch nach erfolgter Sanierung in ihrer Wohnung zu verbleiben. Mit Hilfe von Genossenschaften wurden neue Wohnideen und Eigentumskonzepte verwirklicht, die aus siedlungspolitischer und raumplanerischer Sicht als wegweisend angesehen werden.

Gemeinnützige Bauträger können ihre Funktion auf dem Wohnungsmarkt mangels genügendem Eigenkapital nur schwer wahrnehmen. Sie laufen sogar Gefahr, von finanzkräftigeren Anlegern vom Markt verdrängt zu werden. Der Bund als Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt. Aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes kann sich der Bund deshalb am Kapital von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen und diesen zinsgünstige Darlehen gewähren. Von 1975 bis Ende 1984 wurden hierfür beträchtliche Summen bereitgestellt. Damit wurde der Neubau und die Erneuerung von 6400 genossenschaftlichen Wohnungen ermöglicht. Von den mit Bundeshilfe geförderten Mietwohnungen wurden rund 37 Prozent von Genossenschaften erstellt oder erneuert. Die vom Parlament dieses Jahr bereitgestellten Rahmenkredite sehen zur Unterstützung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den kommenden vier Jahren einen Betrag von 15 Millionen Franken vor. Angesichts der Fülle der in Zukunft zu bewältigenden Probleme eine eher bescheidene Summe.

Wenn nicht eine nachhaltige Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die auf dem Wohnungsmarkt Handelnden vor gänzlich neue Herausforderungen stellt, dürften die bereits beschriebenen Ungleichgewichte auch in Zukunft die Lage auf dem Wohnungsmarkt charakterisieren. Die Zahl der Haushalte steigt bei insgesamt geringem Bevölkerungswachstum weiter an. Mengenmässig zeichnet sich zwar mittelfristig eine Sättigung des Bedarfes ab. Auf der anderen Seite kann das vorhandene Wohnungsangebot nicht alle neu entstehenden Ansprüche an das Wohnen befriedigen.

Hohe Baukosten und Landpreise zwingen zur Entwicklung neuer Wohnformen. Siedlungs- und umweltpoliti-

sche sowie raumplanerische Notwendigkeiten erfordern die Konzipierung und Realisierung neuer Bauformen. Institutionelle Anleger bevorzugen die Ballungsräume und richten ihr Anlagespektrum eher auf die wirtschaftlich stärkeren Schichten aus. Der private Investor ist weniger geneigt, neue Wohnformen zu realisieren. Dem genossenschaftlichen Wohnungsbau fällt daher die Aufgabe zu, daran mitzuwirken, dass der Mangel an preisgünstigen Wohnungen und der Rückstand bei der Erstellung zukunftsgerechter Wohnsiedlungen sich für den Wohnungsmarkt nicht allzu nachteilig auswirken wird.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen mit seinen 600 Genossenschaften, denen in der Schweiz unge-

fähr 100 000 Wohnungen gehören, spielt im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine aktive Rolle. Er ist weltanschaulich und politisch unabhängig und nicht einseitig auf die Verwirklichung einer bestimmten Wohnform ausgerichtet. Dadurch ist er für die verschiedenen wohnungsmarktpolitischen Strömungen offen. Dies befähigt ihn, wichtige Denkanstöße zu geben und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mitzugestalten.

Die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen herausgegebene Zeitschrift für den preisgünstigen Wohnungsbau, «das wohnen», ist die in der Schweiz am meisten verbreitete einschlägige Fachpublikation. Sie ist für al-

le am genossenschaftlichen Wohnungsbau Interessierten ein wichtiger Informationsträger. «das wohnen» kann somit den auf dem Wohnungsmarkt Handelnden zu wichtigen Einsichten über bestehende Wohnwünsche und Bedürfnisse einerseits und deren Realisierungsmöglichkeiten andererseits verhelfen. In diesem Sinne gratuliere ich Ihrer Zeitschrift recht herzlich zum 60jährigen Bestehen und wünsche auch weiterhin ein für den gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau erfolgreiches Wirken.

*Thomas C. Guggenheim  
Direktor des Bundesamtes  
für Wohnungswesen*

## Der Auftrag bleibt

60 Jahre «das wohnen», das sind auch 60 Jahre Verbandsgeschichte. Aber nicht der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW selbst hat diese 60 Jahre geprägt, sondern es waren seine Mitglieder, die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften.

Mit viel Prominenz und hehren Zielen war 1919 der «Schweizerische Verband zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus» gegründet worden. Dennoch serbelte der junge Verband vor sich hin, bis er sich eindeutig den Baugenossenschaften zuwandte. Sie verschafften ihm durch ihre Mitwirkung endlich die nötige Breite und Stärke. Die gleiche Verbandsleitung, die Mitte der zwanziger Jahre diese Wende einleitete, rief auch «das wohnen» ins Leben. Die Zeitschrift hat seither die Bewegung der schweizerischen Baugenossenschaften begleitet und ihre Entwicklung mitgemacht.

Rein zahlenmässig gesehen, nimmt der Mitgliederstand des SVW seit den zwanziger Jahren linear zu. Aus dem anfänglich kleinen Grüppchen wurden bis 1946 rund 200, bis 1966 rund 400 Genossenschaften. Heute sind es 600 Baue-

nossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger mit insgesamt etwa 100 000 Wohnungen. Dem Verband und seinen Sektionen flossen damit auch laufend Mittel zu, was sie befähigte, ihre Dienstleistungen für die Mitglieder zu erweitern: Beratung, Kurse, Drucksachen, Interessenvertretung – erinnert sei nur an den erfolgreichen Einsatz zur Weiterführung der Wohnbauhilfe des Bundes. Ein im Verband geschaffenes Netz von Darlehen und Bürgschaften sichert, wo nötig, die Gründung neuer und das Gedeihen bestehender Baugenossenschaften. Allein die Bilanzsumme der Dachorganisation SVW stieg von 5000 Franken im Jahr 1926 auf heute gegen 40 Millionen. Der Versicherungswert aller genossenschaftlichen Wohnungen liegt weit über 10 Milliarden Franken.

Trotz der in die Höhe geschossenen Zahlen ist Bescheidenheit geboten. Die Baugenossenschaften sind auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt nach wie vor eine kleine, wenn auch angesehene Minderheit. Ihre Konkurrenz verfügt über schier unerschöpfliche Mittel sowie vielfältigste Beziehungen. Was die

Baugenossenschaften dagegen setzen können, sind hauptsächlich das Engagement ihrer Mitglieder und Verantwortlichen sowie eine optimale Information. Zu beiden hat «das wohnen» Wesentliches beizutragen – dieser Auftrag besteht auch nach 60 Jahren unvermindert weiter. *fn.*

### Genossenschaftsfahnen



Format 2 x 2 m, echtfarbig, quergestreift, mit Gurte, Seil und Karabinerhaken, Preis total Fr. 550.-  
Wenden Sie sich für Bestellungen und weitere Auskünfte an das Zentralsekretariat SVW, Telefon 01/3624240.