

# Zaghafter Aufschwung

Autor(en): **Würmli, Pter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 9: **Zulliger, Jürg**

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106163>

## **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.



# ZAGHAFTER AUFSCHWUNG



Autor: Peter Würmli, lic. phil. I, Forschung und Beratung bei der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel

Im vergangenen Jahr führte die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel mit Unterstützung der Sektion Nordwestschweiz des SVW eine Studie zur Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel durch. Die wichtigsten Ergebnisse der sowohl historisch ausgerichteten wie gegenwartsbezogenen Analyse werden hier zusammengefasst.

**RÜCKBLICK** Die Entwicklung der Wohngenossenschaften in der Region Basel lässt sich in drei – von Stagnationsperioden unterbrochene – Phasen unterteilen:

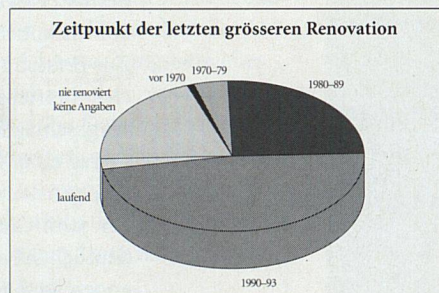
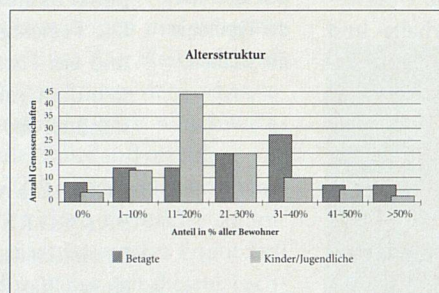
- Pionierphase 1900–1930: Sie beginnt mit der Gründung der Basler Wohngenossenschaft (1900) und der Eisenbahner-Baugenossenschaft (1911). Nach dem Ersten Weltkrieg folgten weitere Genossenschaften und leiteten eine erste Blütezeit der damals noch stark mit der Arbeiterbewegung verflochtenen Genossenschaftsbewegung ein.
- Phase des Massenwohnungsbaus 1943–1950: Nach dem Zusammenbruch der privaten Bautätigkeit förderten Bund und Kantone den gemeinnützigen Wohnungsbau mit grosszügigen Unterstützungsmassnahmen. Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsgründungen. In den Jahren 1943–1950 wurden 71 Genossenschaften gegründet, die rund 5500 Wohnungen erstellten.
- Erneuerungsphase 1975–1993: Mitte der siebziger Jahre entstanden die Hausgenossenschaften als neue, aber nur wenig verbreitete städtische Genossenschaftsform. In jüngster Zeit sind Anzeichen für einen neuen, vorerst noch zaghaften genossenschaftlichen Aufschwung erkennbar.

**BESTAND** Heute existieren in der Region Basel rund 200 Wohngenossenschaften, die 14000 Wohnungen besitzen. Im Vergleich zu anderen Regionen dominieren die kleinen Genossenschaften mit 2–5 Liegenschaften bzw. 25–50 Wohnungen. Über die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen sind Dreizimmerwohnungen. Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind vor allem die Kleinwohnungen untervertreten. Die Genossenschaften sind zurzeit sehr intensiv mit der Renovation ihrer Liegenschaften befasst (siehe Graphik). Häufig werden die nötigen Arbeiten über mehrere Jahre verteilt. Nur sehr wenige Genossenschaften erwägen hingegen, neue Wohnungen zu erstellen oder bauliche Verdichtungen im eigenen Bestand vorzunehmen.

Die Wohnungen der Genossenschaften sind ausgesprochen preisgünstig: drei Viertel aller Wohnungen kosten 300–600 Franken im Monat. Wer in einer günstigen Genossenschaftswohnung lebt, gibt diese nicht so schnell auf. So ist die Zahl der Wohnungswechsel deutlich tiefer als in anderen Mietwohnungen. Die Zugänglichkeit der Genossenschaftswohnungen wird häufig durch restriktive Vermietungsrichtlinien eingeschränkt, die es vor allem benachteiligten Haushalten fast völlig verunmöglichen, eine Wohnung zu erhalten.

Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen ist weniger tief als häufig vermutet. Im Gegensatz zu anderen Bauträgern gibt es kaum überbelegte Wohnungen. Gut ein Drittel der Genossenschaften muss mit einem Betagtenanteil von über 30% als überaltert bezeichnet werden (vgl. Abbildung). In einem Teil dieser Genossenschaften ist bereits ein Generationenwechsel im Gang, in andern steht er unmittelbar bevor.

Peter Würmli, Wohngenossenschaften in der Region Basel, Basel 1994.  
Zu beziehen bei: Basler Kantonalbank, Stichwort «Immobilienkunden» / K 4, Postfach, 4002 Basel, Tel. 061 266 21 21.



Zur Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel.