

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau für die Schweiz : Monatsschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 21 (1929)
Heft: 5

Artikel: Die Tätigkeit der Baugenossenschaften
Autor: Sigg, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-352394>

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: 22.02.2026

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

zwischen gleichgearteten Produktivgenossenschaften könnten sicher bedeutende Summen eingespart werden. Noch eine Reihe anderer Fragen könnte einer besseren Abklärung entgegengeführt werden. Deutschland ist uns in dieser Beziehung vorangegangen. Scheuen wir die Mühe ebenfalls nicht, diesen ganzen Fragenkomplex einer näheren Prüfung zu unterziehen. Das Eingreifen der Arbeiterschaft in die kapitalistisch beherrschte Wirtschaft durch die Produktivgenossenschaften ist ebenfalls ein Mittel zur Befreiung des Arbeiters aus den Fesseln der Lohnsklaverei und zur Ueberführung der Produktion in die Hände der arbeitenden Klasse. Voraussetzung hiezu ist allerdings, dass sie planmässig gegründet, zielbewusst geführt und systematisch gefördert werden. Die Gewerkschaften haben daher alle Ursache, den Produktivgenossenschaften ihre volle Aufmerksamkeit zuzuwenden und am Ausbau derselben mitzuarbeiten.

Die Tätigkeit der Baugenossenschaften.

Von J o h. S i g g., Zürich.

Gemeinnützige Baugenossenschaften sind in der Schweiz nicht erst als Folge des Weltkrieges entstanden. Sie wirkten, wenn auch nur gering an Zahl und wenig beachtet, schon Jahrzehnte früher. Wohl aber hat die drückende Wohnungsnot der Nachkriegsjahre ihre Anzahl vermehrt und ihre Bedeutung auf dem Baumarkte gewaltig gesteigert.

Auf Grund von Nachforschungen im Adressbuche der Schweiz, im Regionenbuch und im Handelsregister, stellte cand. rer. pol. Ruf unter Prof. Dr. F. Mangold, Basel, im Jahre 1927 folgende Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften der Schweiz fest:

Bis 1883	4,	dazu bis 1900	9 = 13
»	»	1910	25
»	»	1915	17
»	»	1920	83
»	»	1926	137

total 275 Baugenossenschaften,

die sich regional wie folgt verteilen:

Zürich	116	Aargau	8
Bern	56	Graubünden	7
Basel	22	Freiburg	6
Luzern	10	Solothurn	6
Baselland	9	Thurgau	5
St. Gallen	9	Uebrige Kantone je . .	1—4

In den genannten Kantonen verteilen sich die Baugenossenschaften aber nicht etwa gleichmässig über das ganze Kantonsgebiet, sondern vorzugsweise auf die Kantonshauptorte und grossen

Gemeinden, denn hier, nicht auf dem Lande, war und ist zum Teil noch heute der Wohnungsmangel am drückendsten und die Initiative, ihn zu beheben, am grössten.

Die Anzahl der Baugenossenschaften besagt an und für sich nicht viel. Wir müssen uns aber der Tatsache erinnern, dass während des Krieges und noch Jahre nach dem Kriege die Privatunternehmer sich von der Wohnungsproduktion nahezu vollständig zurückgezogen hatten. In einer nicht auf den Bedarf, sondern auf den Profit gegründeten Wirtschaft ist das ohne weiteres verständlich, denn gegen den Mietpreis in Altwohnungen (Mieterschutz) konnte bei einer Verteuerung des Bauens um 90 und mehr Prozent die Neuwohnungen auch bei erheblichen Teuerungszuschüssen aus öffentlichen Mitteln nicht aufkommen. Es waren nach dem Anstoss fortschrittlicher Gemeinden, besonders der Stadt Zürich, die Baugenossenschaften, also die in ihnen zusammengeschlossenen Mieter, die endlich den Stillstand der Bautätigkeit überwandten. Einige dieser Baugenossenschaften haben ununterbrochen fortgearbeitet und sind noch zur Stunde die bedeutendsten Bauherren, so z. B. in Zürich die A. B. Z. (A l l g e m e i n e B a u g e n o s s e n s c h a f t Z ü r i c h), die heute etwa 9000 Mitglieder zählt und ungefähr 1000 Familien in gesunden und schönen Genossenschaftswohnungen vor Mietwucher schützt, die B a u g e n o s s e n s c h a f t d e s e i d g. P e r s o n a l s, die ebenfalls siedelungsmässig ausgedehnte Terrains einheitlich und mit Aussparung grosser Gärten und Grünflächen überbaut und zirka 700 Wohnungen vermietet hat, usw.

Andere Städte unseres Landes haben auch unter der Wohnungsnot als Nachkriegserscheinung gelitten. Sie konnten sie indessen verhältnismässig schnell überwinden. In der Ostschweiz schuf sogar eine durch den Wechsel der Mode verursachte Verschiebung der Wirtschaftslage (Abwanderung aus der Stickerei) teilweise einen Wohnungsüberschuss. Anders in Zürich, der Industrie- und Handelsmetropole des Landes. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Zürichs wird durch folgende Tabelle veranschaulicht:

Jahr	Einwohnerzahl am Ende des Jahres (in 1000)	Leerwohnungen je am 1. Dezember	neuentstandene Wohnungen
1913	201	562	728
1914	196	1690	750
1915	200	1492	626
1916	207	349	395
1917	214	48	387
1918	212	37	437
1919	211	23	555
1927	217	328	2457
1928	227	340	3154

Trotzdem also im letzten Jahr 3154 Wohnungen neu erstellt worden sind, macht der Bestand an Leerwohnungen, von denen erst noch viele als «hochherrschaftliche» nur für Kapitalisten in Frage kommen, noch nicht 1 Prozent der Wohnungen (zirka 59,000) aus, weil der Zustrom nach Zürich noch immer anhält. Noch auf Jahre hinaus wird man hier der Tätigkeit der Baugenossenschaften nicht entraten können, denn so erstaunlich viel auch in den Aussenquartieren in den letzten Jahren gebaut worden ist, so besteht auch weiterhin grosser Mangel an Kleinwohnungen.

Nachdem in der Zeit der Materialnot und höchsten Baukosten, nur teilweise ausgeglichen durch Zuschüsse des Bundes, der Kantone und Gemeinden, die Ausstattung der Wohnungen verschlechtert worden war, haben die Baugenossenschaften in der Folge gewetteifert, die Wohnungen wieder besser und bequemer, namentlich für die Hausfrau zeit- und kraftsparender herzustellen. Der heutige Durchschnitt an Komfort liegt beträchtlich über dem Durchschnitt der Vorkriegsjahre. Es werden jetzt ausgedehnte Wohnkolonien mit elektrischen Herden, Heisswasserspeichern in jeder Wohnung, Zentralheizungsanlagen usw. eingerichtet. Man könnte sich über diese praktischen Ergebnisse genossenschaftlicher Gemeinwirtschaft nur freuen, stände einem nicht immer wieder auch die Tatsache der für breite Schichten der Bevölkerung unerschwinglichen Mietzinse vor Augen.

Hier ist nun der Punkt, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau, wirksam gefördert durch niedrig verzinsliche und zu amortisierende zweitstellige Hypotheken der Gemeinde, durch den kommunalen Wohnungsbau ergänzt werden muss. Auch die in der Privatindustrie unzureichend entlöhnten Gemeindeglieder haben Anspruch auf gesunde und freundliche Wohnungen zu einem ihren Einkommensverhältnissen entsprechenden Mietzins. Versagt hier die gemeinnützige Baugenossenschaft noch teilweise, dann erwächst dem Gemeinwesen die Pflicht, die Bedarfsdeckung zu übernehmen. Dabei ist genau zu prüfen, wie weit man in der Herabsetzung der Baukosten gehen darf, ohne Gefahr zu laufen, die erzielten Einsparungen an von Jahr zu Jahr sich häufende Reparaturen hingeben zu müssen oder sie auf die Wohnungsmieter zu überwälzen, indem man die Mieter mit zu hohen Betriebskosten (Heizung) belastet. Lufthütten sind in unserem Klima über den Winter sehr kostspielig. Kommen die Baukosten bei solider, nur einen mittleren Betriebsaufwand erfordernden Bauweise immer noch zu hoch, als dass sie durch für die Arbeiter erschwingliche Mieten gedeckt werden könnten, dann sind zu Lasten der gesamten Einwohnerschaft von vornherein die nicht gedeckten Beträge abzuschreiben.

Ueber das Verhältnis des kommunalen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau sei hier gleich noch eine andere Bemerkung

beizufügen gestattet. Man hört nicht selten in Genossenkreisen noch abschätzige Urteile über die doch klar vor aller Augen liegende segensreiche, sozial wertvolle Tätigkeit der Baugenossenschaften, weil sie von den Mietern die Beteiligung am Anteilscheinkapital verlangen, die gerade den Unbemittelten so schwer falle. Es sei nicht zu verstehen, warum die sozialdemokratische Vertretung in den städtischen Behörden nicht darauf dringe, dass der Kleinwohnungsbau ausschliesslich als Aufgabe der Gemeinde erklärt werde. Statt mit Darlehen private Baugenossenschaften zur Tätigkeit anzuspornen, müsse die Gemeinde selbst bauen.

Nun besteht aber in allen gemeinnützigen Baugenossenschaften die Möglichkeit ratenweiser Bezahlung der geforderten Anteilscheine. Wir haben es mit Zwangssparkassen zu tun. Aus kleinen, dem einzelnen nicht allzuschwer fallenden Rücklagen werden beträchtliche Kapitalien angesammelt. Je unabhängiger die Genossenschaft von privaten Geldgebern wird, desto besser sind auch die einzelnen Mitglieder als Mieter daran. Darf also demjenigen, der als Mitglied einer Baugenossenschaft im Bunde mit den anderen Genossenschaftern über alle Angelegenheiten der Genossenschaft entscheidet, Teileigentümer aller ihrer Liegenschaften wird und als Mieter der Genossenschaft vor willkürlichen Mietzinsaufschlägen, unter denen die Mieter von Privatwohnungen seufzen und zusammenbrechen, geschützt ist, die Aufbringung der Anteilscheine wirklich nicht zugemutet werden? Ist das geringe Opfer nicht eigentlich nur als ein Schutz des Kollektiveigentums vor Vernichtung in Zeiten möglicher Wirtschaftskrisen zu betrachten, als eine Sicherung gegen wirtschaftlicher Kurzsichtigkeit entspringende Mieterabwanderung in während einer Krise vorübergehend billiger angebotene Privatwohnungen?

Andererseits, und das ist kaum von geringerer Bedeutung, überschätzt jene Einstellung der Genossen auch stark die Finanzkraft eines heute noch viel zu sehr vom privaten Kapitalmarkt abhängigen Gemeinwesens. Nehmen wir an, die gemeinnützigen Baugenossenschaften, d. h. solche, in denen die Mieter ihren Besitz selbst verwalten und das Kollektiveigentum statutarisch dauernd gesichert ist, Häuser nur verpachtet, nicht verkauft werden können, verfügen in Zürich über zirka 3000 genossenschaftliche Wohnungen — tatsächlich dürften es beträchtlich mehr sein —, so würde das, die Wohnung mit nur 20,000 Fr. Baukosten eingesetzt, eine Kapitalinvestierung von 60 Millionen bedeuten. Diesen Betrag hätte die Stadt auf dem Anleihensmarkte erhältlich machen müssen, wenn sie an Stelle der Genossenschaften 3000 Wohnungen gebaut hätte. Auf dem Wege über die Genossenschaften, denen sie nur etwa ein Drittel der für die Bauten notwendigen Mittel zu geben hatte, da die Genossenschafter die andern zwei Drittel selbst beschafften, benötigte die Stadt nur 20 Millionen. Mit andern Worten: das Gemeinwesen kann unter Mitwirkung der Baugenossenschaften im

Wohnungsbau etwa dreimal soviel leisten, als wenn es allein die Aufgabe zu bewältigen hätte.

Der Kapitalbedarf ist, volkswirtschaftlich betrachtet, freilich in beiden Fällen der gleiche. Es macht aber einen Unterschied für die Gemeinde, ob sie wieder und wieder für Zwecke des Wohnungsbaues geldfordernd an den Markt gelangen muss oder nur in grösseren Zeitabständen, denn ihr Kredit ist nicht unbegrenzt, und gerade einem sozialdemokratisch verwalteten Gemeinwesen gegenüber schwingen sich die Banken und Kapitalisten heute noch nicht zu der wünschbaren, bei andern Geschäften sich von selbst verstehenden objektiven Bewertung der Kapitalanlagen auf.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz sind in einem Verbands zusammengeschlossen, der auch eine gut redigierte, recht vielseitige, monatlich erscheinende Zeitschrift herausgibt, «Das Wohnen». Leider ist er bisher noch nicht dazu gelangt, alljährlich den Stand der Baugenossenschaften, dieses wichtigen Gliedes schweizerischer Gemeinwirtschaft, mit einheitlichem Fragebogen zu erforschen. Nur gelegentlich, in Einsendungen von Genossenschaftsvorständen, erfährt man aus dem Organ einiges über die Entwicklung. Hier könnte bei freundlichem Entgegenkommen der Genossenschaftsleiter ohne grosse Mühe und Kosten für den Verband eine fühlbare Lücke ausgefüllt werden. Es brauchten nur alle erreichbaren Vorstände der Baugenossenschaften jährlich der Verbandsleitung Angaben etwa nach folgendem Schema machen: Firma, Gründungsjahr, Mitgliederzahl, Anzahl der Häuser, Anzahl der vorhandenen und der bezugsfertigen Neuwohnungen, ausgeschieden nach Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstück-Wohnungen, Baukostensumme aller Anlagen, einschliesslich Landerwerb, Brandversicherungswert, Anteilscheinkapital, dritten Geldgebern zu verzinsender Kapitalbetrag.

Es darf in der Förderung des kommunalen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaues kein Stillstand eintreten. Planmässig und zielbewusst muss das Privateigentum auf dem Wohnungsmarkt an Objekten, die den Minderbemittelten zu dienen haben, durch Kollektiveigentum (Gemeinde oder Mieterbaugenossenschaft) ersetzt werden. Ist heute der gemeinwirtschaftliche Anteil im Wohnungswesen auch selbst in grösseren Städten noch bescheiden, so wird er bei den genossenschaftlichen Selbstschutzbestrebungen der Mieter und der Regsamkeit der sozialdemokratischen Vertreter in den Gemeindeversammlungen von Jahr zu Jahr grösser werden.

Kollektivbesitz an Grund und Boden, an Wohnungen, Werkstätten und Geschäftslokalen aber bedeutet gesundes Wohnen, Sicherheit vor willkürlicher Mietzinssteigerung, Festigung der Wirtschaftspersönlichkeit des einzelnen, Aufgabe des Nomadenlebens, Wiedererlangung des dann auch die Tage des Alters umglänzenden Heimatgefühls unserer Stadtjugend und als Letztes, aber nicht Geringstes: Abschleifen der Reibungsflächen im Verkehr der Mie-

ter untereinander, Mitverwaltung und Mitverantwortung, Erstar-
kung der Gemeinschaftsbände, Ausbreitung wahren genossenschaft-
lichen Geistes, alles notwendige Voraussetzungen für die ange-
strebten, noch tiefer greifenden Aenderungen in Staat und Gesell-
schaft.

Die schweizerischen Kantonalbanken.

Von M a x W e b e r.

Im Kampf für und gegen die Beteiligung des Staates an wirt-
schaftlichen Unternehmungen wird viel zu wenig beachtet, welche
wichtige Rolle die Staatswirtschaft im schweizerischen Kredit-
wesen spielt. Die Kantonalbanken stellen heute einen grund-
legenden Bestandteil der Kreditorganisation unseres Landes dar,
und ihre Dienste sind geradezu unersetzlich, so dass kein vernünf-
tiger Mensch ihre Verdrängung durch die Privatwirtschaft zu
verlangen wagt. Diese Tatsache ist um so bemerkenswerter, als
diese Staatsbetriebe ihre Stellung nicht dank einem rechtlichen
Monopol, sondern im freien Konkurrenzkampf er-
rungen haben. Es wird vielfach behauptet, die Unternehmungen
des Staates könnten nur dort bestehen, wo sie durch eine Mono-
polstellung geschützt seien, während sie in der «frischen Luft»
des kapitalistischen Konkurrenzkampfes sich nicht zu halten ver-
möchten. Die 24 Kantonalbanken, die 3 staatlichen Hypothekar-
kassen sowie eine Reihe von kommunalen und interkommunalen
Kleinbanken und Sparkassen sind der beste Gegenbeweis. Sie
werden daher von den Gegnern der Staatswirtschaft begreiflicher-
weise weniger oft zitiert als jene Betriebe, wo die Tätigkeit der
privaten Konkurrenz nicht in Frage kommt und wo daher frech
behauptet werden kann, die Privatwirtschaft könnte günstiger
arbeiten. Doch selbst eine Schrift, die gegenüber den Staats-
betrieben sehr wenig freundlich eingestellt ist, da sie in ihnen
eine «Untergrabung der privaten wirtschaftlichen Tätigkeit im
bürgerlichen Staat» und eine unvermerkte Vorbereitung des
«sozialistischen Umsturzes» erblickt, muss anerkennen:

«Es ist nicht zu bestreiten, dass die Kantonalbanken in der schweize-
rischen Volkswirtschaft eine ausserordentlich wichtige Aufgabe zu erfüllen
haben; ihnen ist vor allem die Befriedigung der Kreditbedürfnisse der klein-
bäuerlichen und der gewerblichen Kreise vorbehalten, und sie haben gerade
auf diesem Gebiet eine segensreiche Tätigkeit entwickelt.»¹

Welche zahlenmässige Verbreitung besitzt die
Staats- und Kommunalwirtschaft auf dem Gebiete des Bankwesens?

¹ Dr. O. Hultegger, Die Tätigkeit der öffentlichen Gemeinwesen der
Schweiz auf wirtschaftlichem Gebiet. Herausgegeben vom schweizerischen
Landesausschuss der internationalen Handelskammer. Zürich 1929.