

Zeitschrift: Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Herausgeber: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
Band: 64 (1972)
Heft: 7-8

Artikel: Der genossenschaftliche Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaus
Autor: Gnaedinger, Werner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-354564>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 20.05.2025

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

Der genossenschaftliche Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaus ¹

Werner Gnaedinger

Das Jahr 1971 wird als Jahr einer sehr ernstesten monetären Krise und ZerreiSSprobe in die Wirtschaftsgeschichte eingehen. Wir alle haben uns mit Bangen gefragt, ob es wohl noch rechtzeitig gelingen werde, die drohenden Gefahren der weltwirtschaftlichen Desintegration abzuwenden, und wir sind sehr froh darüber, dass es kurz vor Weihnachten gelungen ist, mit der Neuausrichtung der Wechselkurse einen vorläufigen Ausweg aus der Sackgasse zu finden. Wir hoffen, dass dieser Weg auch wirklich aus der monetären Verwirrung herausführt und dass die massive Störung im Gleichgewicht vor allem der amerikanischen Zahlungsbilanz überwunden werden kann.

Ich möchte es bei diesen wenigen Hinweisen auf das beherrschende Problem auf der internationalen Ebene bewenden lassen, zumal es in unserem Jahresbericht eingehend dargestellt ist. Statt dessen möchte ich ein anderes Thema aus dem inländischen Bereich kurz beleuchten, das für die Bevölkerung unseres Landes nicht weniger aktuell und auch nicht weniger heikel ist: *den Wohnungsbau und seine Finanzierung*.

Wo stehen wir heute in der Wohnungsfrage? Sie wissen, dass es trotz grossen und anerkennenswerten Anstrengungen nicht gelungen ist, diese Frage allseits befriedigend zu lösen und auf dem Wohnungsmarkt ein Gleichgewicht herbeizuführen. Allerdings dürfen wir mit Genugtuung feststellen, dass ein breiter Kreis der Bevölkerung günstig untergebracht ist. Nach einer neueren Umfrage lebt rund ein Viertel der Haushalte im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung; dreiviertel sind also Mieter. Von den Mietern steht wiederum ein leider nicht feststellbarer, aber sicher beachtlicher Prozentsatz im Genuss einer preisgünstigen Genossenschaftswohnung, subventionierten Wohnung oder privaten Altwohnung. Nach Aufhebung der Mietzinskontrolle sind nun allerdings die Mietzinsen eines Teils der Altwohnungen kräftig in den Sog der Preiserhöhungen hineingeraten. Nach der Umfrage des Biga vom vergangenen November sind die Mietzinse innert Jahresfrist um 9,5 Prozent gestiegen. Man begreift deshalb die Unruhe, welche viele Mieter von Altwohnungen erfasst hat, und ihr Bedürfnis, gegen Uebermarchungen besser geschützt zu werden. Bittere Erfahrungen machen aber

¹ Werner Gnaedinger, Direktionspräsident der Coop Schweiz und Präsident des Verwaltungsrates der Genossenschaftlichen Zentralbank (GZB), hielt dieses Referat anlässlich der Generalversammlung der GZB vom 17. März 1972.

auch alle jene, welche heute in den grossen Agglomerationen nach einer Wohnung suchen müssen. Das betrifft vor allem die jungen Haushalte, die praktisch nur neue Wohnungen finden können und deren Einkommen erst am Anfang der Entwicklung stehen. Die Mieten der neuen Wohnungen sind jedoch infolge der Entwicklung der Landpreise und Baukosten sehr hoch und übersteigen oft die Grenzen des Tragbaren. Wohl hilft der Staat tatkräftig mit, um einen Teil der Wohnungen zu verbilligen. Gegenwärtig erhalten von rund 60 000 jährlich neu erstellten Wohnungen gegen 12 000 staatliche Unterstützung. Diese Hilfe genügt aber nicht.

Mit dem erfreulichen Ausgang der Volksabstimmung vom 5. März hat nun der Bund ein wesentlich erweitertes Instrumentarium zur *Förderung des Mieterschutzes und Wohnungsbaues erhalten*. Ein Zusatz zur Bundesverfassung soll den Schutz der Mieter gegen übertriebene Mietzinsaufschläge gewährleisten. Dieses Ziel will man einmal erreichen, indem Rahmenmietverträge allgemeinverbindlich erklärt werden. Ein solcher Vertrag ist beispielsweise vor einiger Zeit zwischen dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund und einigen Organisationen der Vermieter ausgearbeitet worden. Daneben sind besondere Massnahmen vorgesehen, um eigentliche Missbräuche zu bekämpfen. Eine weiterer Verfassungszusatz hat die Grundlage geschaffen, um eine weitere Aktion zur Förderung des Wohnungsbaus durch Verbilligung von etwa 10 000 Wohnungen durchzuführen. Darnach können Neubauten bis zum 90 Prozent vom Bund belehnt oder verbürgt werden, so dass der Einsatz eigener Mittel von 10 Prozent genügen würde. Nebenbei bemerkt ist dieser hohe Prozentsatz für Belehnungen und Verbürgungen nicht neu; er ist im Zusammenspiel vom Bund, Kantonen und Gemeinden schon vor Jahrzehnten erreicht worden. Diesmal will der Bund aber allein so weit gehen, also unabhängig von den Gemeinden, deren Unterstützungsbereitschaft da und dort durch die Aussicht auf die zusätzlichen Lasten der Infrastruktur gedämpft worden sein mochte. Die Wohnungen werden für finanziell schwächere Haushalte je nach den Umständen um 20, 30 oder mehr Prozent verbilligt. Die Mieten werden dabei – und das ist ein ganz wesentlicher Punkt – nicht mehr eingefroren, wie das bisher der Fall war, sondern man will lediglich eine Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete im Laufe der Zeit vermeiden. Da die Einkommen in Zukunft voraussichtlich weiter steigen werden, können auch die Mieten laufend etwas angepasst werden. Auch die Amortisationen setzen erst im Laufe der Zeit ein und nehmen dann progressiv zu. Auf diese Weise kommt das investierte Kapital wieder zurück und kann neuerdings im Wohnungsbau eingesetzt werden. Als dritte Säule – wenn man so sagen darf – der Wohnungspolitik kommt dazu, dass der Wohnungsbau – wie die ganze übrige Bautätigkeit – in den Rahmen einer umfassenden Raumplanung gestellt wird, welche die

Freihaltung der Erholungsgebiete gewährleisten und damit das Landschaftsbild vor der zunehmenden Verschandelung bewahren soll.

Ich glaube, dass wir mit diesem Konzept einer sozial ausgerichteten marktwirtschaftlichen Lösung auf dem richtigen Weg sind. Damit nehme ich nicht Stellung zu der Frage, ob es richtig war, die bisherige Mietzinskontrolle in den grossen Agglomerationen angesichts der herrschenden Marktverhältnisse auslaufen zu lassen. Auf lange Sicht scheint mir aber die jetzt getroffene Lösung gegenüber einer rigorosen Mietzinskontrolle den Vorzug zu haben, dass sie die Bautätigkeit nicht entmutigt, sondern anregt, die Instandhaltung der Wohnungen nicht gefährdet und dass sich die Unterschiede zwischen Alt- und Neumieten und die damit verbundenen Ungerechtigkeiten nicht noch vergrössern.

Auf diesem allgemeinen Hintergrund möchte ich an den *Beitrag erinnern, den der genossenschaftliche Wohnungsbau bisher zur Versorgung mit gesunden und billigen Wohnungen geleistet hat*. Wir sind uns bewusst, dass der private, nicht subventionierte Wohnungsbau mit einem Anteil von 90 Prozent aller Wohnungen in unserem Lande weit überwiegt. Gleichwohl dürfen die segensreichen Wirkungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus nicht unterschätzt werden. Seitdem die Basler Wohngenossenschaft im Jahre 1900 als erste den Schritt in den genossenschaftlichen Wohnungsbau gewagt hat, ist eine mächtige Bewegung entstanden. *Dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen, in welchem die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften zusammengeschlossen sind, gehören heute rund 440 Genossenschaften mit etwa 80 000 Wohnungen an*. Alle diese Wohnungen sind nach dem genossenschaftlichen Prinzip, also unter Ausschluss jeglichen Gewinnstrebens, erstellt worden. Wenn in jüngster Zeit einzelne Grossbanken eine aktivere Tätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungsbaus unter dem Motto «Wohnungsbau ohne Zwischengewinn» angekündigt haben, so wollen wir uns einmal darüber freuen, dass sich nun auch die grossen Privatbanken der brennenden Wohnungsfrage annehmen wollen; nicht minder freuen wir uns aber darüber, dass sie bei dieser Gelegenheit eine zentrale genossenschaftliche Zielsetzung entdeckt haben. Es wäre aber nicht recht, wenn ob solchen im Scheinwerferlicht stehenden Sonderaktionen der grosse Beitrag übersehen würde, den die Bau- und Wohngenossenschaften unter dem gleichen Motto seit Jahrzehnten im stillen geleistet haben und immer noch leisten. Im übrigen hat auch die Coop Schweiz (früher VSK) schon vor der Gründung der GZB mit der Erstellung der genossenschaftlichen Siedlung Freidorf in Muttenz eine Pioniertat vollbracht. Die gesamte Coop-Gruppe leistet heute einen ansehnlichen Beitrag an das Wohnungsangebot, wobei ebenfalls sozialpolitische Motive massgebend sind. Sie verfügt über 1870 Liegenschaften mit rund 7200 Wohnungen.

Die Bautätigkeit muss aber auch finanziert werden. Ich möchte deshalb die Unterstützung besonders erwähnen, welche die Bau- und Wohngenossenschaften bis heute von den ihnen nahestehenden Finanzierungsinstituten erhalten haben. Dabei hat sich die GZB von ihren Anfängen an in den Dienst dieser Aufgabe gestellt, obwohl es ihr an anderen und lukrativeren Geschäften nicht gefehlt hätte. Allein seit dem Zweiten Weltkrieg hat sie mindestens eine halbe Milliarde Franken im allgemeinen und sozialen Wohnungsbau eingesetzt. Ueber ihren eigenen Beitrag hinaus hat sie sich auch stets auf die Mitwirkung der Kantonalbanken, privater Bodenkreditinstitute, Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen stützen können. Grosse Ueberbauungen erfordern heute einen derart massiven Kapitaleinsatz, dass in zunehmendem Masse nur die Kooperation mehrerer Finanzinstitute zum Ziele führt. In zahlreichen Fällen hat sich unsere Bank auch auf die Vermittlung und Weitergabe von Wohnbauhypotheken beschränken können. Das war im vergangenen Jahr in besonderem Masse der Fall, was auch in einer wenig veränderten Hypothekenposition in der Bilanz zum Ausdruck kommt. Gleichzeitig hat allerdings das Baukreditvolumen sehr stark zugenommen. In zahlreichen Fällen hat sich die Konsolidierung verzögert, weil die Prüfung der Subventionsgeschäfte in der Regel viel Zeit beansprucht.

Die Bau- und Wohngenossenschaften werden ihre gemeinnützige Aufgabe in Zukunft fortsetzen und dabei versuchen, ihren Wirkungsgrad noch zu verstärken. Wir sind uns klar darüber, dass auch sie die Steigerung der Landpreise und Baukosten nicht aufhalten können. In einer Zeit, da aber selbst von Grossbankenseite die oft überhöhten Spekulationsgewinne bei der Bereitstellung des Baulandes, der Erstellung der Bauten, bei deren Verkauf und Vermietung beklagt werden, sind die Genossenschaften, deren Wesen ja im Verzicht auf solche Zwischengewinne besteht, dazu berufen, Massstab einer im Allgemeininteresse liegenden Wohnbautätigkeit zu sein. Dabei ist es indessen notwendig, dass die Bau- und Wohngenossenschaften als Ganzes genommen *ihren Apparat den Erfordernissen der heutigen Zeit anpassen*. Es steht mir nicht zu, diesen Organisationen, die sich in der überwiegenden Mehrheit in der Vergangenheit so grosse Verdienste erworben haben, Empfehlungen zu erteilen, was sie vorzukehren haben. Aber ich darf aus der Erfahrung in meiner unmittelbaren Umgebung feststellen, dass es mit der genossenschaftlichen Form und dem guten Willen allein nicht immer getan ist. Die Genossenschaften haben sich – und das ist doch der Kern der Idee – dem Dienst am Mitmenschen verschrieben. Dazu gehört aber, dass sie ihre Dienstleistungen möglichst gut erbringen, also möglichst leistungsfähig bleiben. Es steigert die Leistungsfähigkeit, wenn man den Apparat rationalisiert, die Kräfte konzentriert, sich zu grösseren Gebilden zusammenschliesst, um in grösseren Serien zu

bauen und das stärkere Gewicht in die Waagschale zu werfen im Einkauf, in den Verhandlungen mit Gemeinden über Baulinien und Anzahl Stockwerke, in der Zusammenarbeit mit den Architekten und Bauunternehmern und in der Verwaltung der Wohnungen. Gerade das Bauwesen ist im Laufe der Zeit immer mehr zu einer Kunst geworden, zu deren Ausübung es Könner, also Fachleute braucht. Dabei wollen wir gerne anerkennen, dass es zu jeder Zeit solche Könner gegeben hat; sonst wäre die Knospe nicht derart aufgeblüht.

Die *neue Aktion zur Förderung des Wohnungsbaus*, deren Hauptlinien ich kurz skizziert habe, bietet diesen Genossenschaften nunmehr eine besondere Chance, ihren Tätigkeitsbereich zu erneuern und zu erweitern. Mit einem verhältnismässig kleinen Einsatz eigener Mittel kann ein Maximum von neuem Wohnraum geschaffen werden. Wir sind uns allerdings bewusst, dass es in dieser oder jener Genossenschaft nicht einfach sein wird, selbst diese Mittel aufzubringen. Wir haben deshalb mit besonderer Freude und Genugtuung vernommen, dass, ausgehend vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, im genossenschaftlichen Lager die Initiative ergriffen worden ist, um mit einer neuen, auf breiter Grundlage aufgezogenen und rationell arbeitenden Organisation die gebotene Chance zu nutzen. Wir haben den Initianten sofort unsere volle Unterstützung zugesichert.

Darüber hinaus wird unsere Bank die Bau- und Wohngenossenschaften in Zukunft wie schon bisher tatkräftig fördern. Das Schwergewicht unserer Tätigkeit auf dem Bausektor wird auf dem sozialen Aspekt liegen, also auf der Finanzierung von Mehrfamilienhäusern und der Unterstützung des Wohnungsbaus für jene Kreise der Bevölkerung, deren Erwerbsmöglichkeiten beschränkt sind, sowie für die alten und pensionierten Mitglieder der Gesellschaft. Wir hoffen sehr, dabei weiterhin auf die Zusammenarbeit mit den übrigen Finanzinstituten zählen zu dürfen, die sich in der Vergangenheit so gut bewährt hat.

Daneben übersehen wir die grosse Aufgabe nicht, die in der Förderung des Wohnungseigentums besteht. Ein Postulat aus neuerer Zeit möchte ja, dass einmal die Hälfte der Bevölkerung im eigenen Heim wohnen kann. Aber auch auf diesem Gebiet dürfen die Genossenschaften und nicht zuletzt die Genossenschaftliche Zentralbank für sich beanspruchen, Pionierarbeit geleistet zu haben. Ich denke etwa an die Siedlungen auf dem Jakobsberg in Basel, im Wylergut in Bern und an anderen Orten. Die GZB hat sich auch zum Stockwerkseigentum von Anfang an positiv eingestellt, sofern es sich nicht um spekulative Objekte handelte, welche das Wohnungseigentum leider etwas in Misskredit gebracht haben. Neuerdings sind von Bankenseite gewisse Initiativen entwickelt worden, die alle zum Ziele haben, den Start finanziell zu erleichtern. Wir werden auch

dieser Frage die gebotene Aufmerksamkeit schenken, wobei wir uns allerdings bewusst sind, dass wir nicht alles aufs Mal erreichen können.

Eine besonders neuralgische Frage im Zusammenhang mit der Finanzierung des Wohnungsbaus bildet die *Höhe des Hypothekenzinses*. Dazu nur soviel: Der Hypothekensatz weist gegenwärtig ein sehr unterschiedliches Bild auf. Sie wissen, dass einzelne grosse Kantonalbanken ihn vor kurzem erhöht, andere ihn gesenkt haben, was sehr heftige Diskussionen ausgelöst hat. Wenn man die Gewinnerzielung nicht in den Vordergrund stellt, so ist die Festlegung des Hypothekensatzes eine Frage der bankwirtschaftlichen Rechnung, die unter Berücksichtigung einer vernünftigen Reservenbildung und einer angemessenen Verzinsung des Kapitals aufgehen muss. Dass in diesem Zusammenhang bei den verschiedenen gelagerten Instituten weitere Elemente mit hineinspielen, wie Differenzen in der Finanzierungsstruktur, in der steuerlichen Behandlung, in den Erwartungen hinsichtlich der Ueberschussablieferung an den Staat, wissen wir in Basel besonders gut. Bei unserem Institut haben wir den Satz für alte Hypotheken von 5 $\frac{1}{4}$ Prozent einstweilen nicht geändert, weil die weitere Entwicklung des Geld- und Kapitalmarktes seit längerer Zeit ganz ungewiss ist.

Damit sind wir bei der *rechnerischen Seite der Entwicklung unserer Bank* angelangt. Unsere Bank hat im vergangenen Jahr wiederum einen beachtlichen Beitrag an die Realisierung wirtschaftlicher Projekte auf den verschiedensten Gebieten leisten können. Ihre Bilanzsumme ist um den grossen Betrag von 355 Mio auf 1,83 Mia Franken angewachsen. Gleichzeitig ist die Zahl der Geschäftsstellen erweitert worden durch die Errichtung von neuen Bankschaltern in Warenhäusern und Supermärkten der Coop-Bewegung. Wie nicht anders zu erwarten, hat sich diese Ausweitung des geschäftlichen Apparates auch in den Kosten ausgewirkt. Die Bank hat gleichwohl ein gutes Ergebnis erzielt, so dass wir Ihnen auf dem erhöhten Kapital von 90 Mio Franken eine Dividende in der Höhe des letzten Jahres, also 7 Prozent, vorschlagen können. Dabei wollen wir nicht vergessen, dass die Dividende auf dem Betrag der Kapitalerhöhung von 15 Mio Franken rückwirkend auf den 1. Januar ausgerichtet wird und nicht erst auf den Zeitpunkt der Liberierung (15. April 1971). Zusammenfassend darf man somit festhalten, *dass die Bank die ihr zuge dachte Aufgabe auch im abgelaufenen Jahr wiederum erfüllt hat.*