

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 19 (1944)

**Heft:** 8

**Artikel:** Wir können nicht neutral bleiben!

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101636>

#### 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:** 05.01.2026

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

sicht die Bautätigkeit der jüngsten Zeit, die im Zeichen der Wohnungsnot steht. Der zu hohen Forderungen wegen war es in keinem einzigen Fall möglich, die zahlreichen Genossenschaftsbauten auf privatem Land unterzubringen; alle stehen auf städtischem Areal, der größere Teil im Baurecht. Gerade durch Einräumen von Baurechten gelang es, der Wohnungsnot wirksam zu steuern.

Die Stadt Biel hat das Baurechtssystem bereits im Jahre 1926 eingeführt. Sie kennt also diese Einrichtung seit bald zwei Jahrzehnten.

Baurechte sind in allen Zonen der Stadt errichtet worden: in den Randgebieten, in Außenquartieren und auch im Stadtinnern. Dementsprechend variieren denn auch die dem Baurecht zugrunde liegenden Landpreise in weiten Grenzen, nämlich zwischen Fr. 3.— und 60.— pro Quadratmeter. Heute interessiert sich auch die Industrie für die Übernahme von städtischem Land in Baurechtsform. Ein entsprechender Vertrag mit einem größeren Industrieunternehmen ist bereits abgeschlossen und hat die behördliche Genehmigung gefunden.

Die Baurechtsidee hat in Biel einen Weg genommen, den man noch vor wenigen Jahren nicht für möglich hielt. Der Herr-im-Hause-Standpunkt hat eine starke Abschwächung erfahren. Vor allem wollte früher die Industrie nichts vom Baurecht wissen. Heute haben sich die Meinungen gewandelt. Das anfängliche Mißtrauen ist geschwunden und hat einer Zustimmung Platz gemacht.

Auch die Banken, die früher Hemmungen zeigten, Bauten auf nicht eigenem Grund zu belehnen, geben heute ohne weiteres Geld für die Bauten im Baurechtsverhältnis.

Von den wichtigsten Bestimmungen unserer Baurechtsverträge nennen wir: die variable Form der Grundpreisansätze. Da sich der Vertrag über eine sehr lange Zeitspanne erstreckt, bleibt der Ansatz nur bis zu den jeweils folgenden Revisionen der Grundsteuerabschätzung bestehen, die bekanntlich alle zehn Jahre durchgeführt werden sollte, und findet dann eine entsprechende Erhöhung.

Die Gemeinde gewährt im Baurecht einen um  $\frac{1}{4}$  Prozent kleineren Zinsfuß, als ihn die kantonale Hypothekarkasse fordert.

Eine weitere, wichtige Vertragsbestimmung betrifft die Rückvergütung des dazumaligen Zustandswertes der erstellten Gebäude seitens der Gemeinde beim Vertragsablauf. In dieser Hinsicht sind unsere Baurechtsverträge viel sozialer als jene der englischen Großgrund-

besitzer, die in der Regel einen entschädigungslosen Heimfall der Gebäude nach 100 Jahren fordern.

Vorkaufsrecht und eventuelle Vertragserneuerung sind in den Verträgen ebenfalls aufgenommen.

Mit dem Baurecht erreicht und verlangt die Gemeinde den Ausschluß der Spekulation. Es besteht für den Berechtigten keine Veräußerungsmöglichkeit des Gebäudes ohne Zustimmung der Stadt.

Ferner werden in den Vertrag Vorschriften über die Höhe der Mietzinse der Wohnungen aufgenommen. Der Zinsfuß des eingelegten genossenschaftlichen Kapitals darf nie höher als der Zinsfuß der I. Hypothek, abzüglich 1 %, sein.

In letzter Zeit sind, infolge der Wohnungsnot, gewisse Sonderbestimmungen in die Baurechtsverträge aufgenommen worden. Um den Wohnungsbau auf der Grundlage des Baurechts zu fördern und um rasch möglichst aus dem Zustand des Moratoriums herauszukommen, ist man zur Errichtung von Eigentümerschuldbriefen auf dem im Baurecht abgegebenen Land übergegangen, die als zusätzliche Sicherheit jenen Geldinstituten ausgehändigt werden, die den betreffenden Genossenschaften die II. Hypothek gewähren. Damit ist den Genossenschaften eine bessere Finanzierungsmöglichkeit geboten und es wird ihnen auf diese Weise ermöglicht, günstigere Bedingungen für die Geldbeschaffung zu erlangen. Die Gemeinde selbst verliert damit allerdings die Möglichkeit, in Zeiten der Geldnot auf diesem Land Geld aufzunehmen.

Mit diesen Eigentümerschuldbriefen erzielt die Gemeinde eine ähnliche Wirkung wie mit der Entrichtung höherer Subventionsansätze. Die ganze Aktion nähert sich in diesen Fällen allerdings schon stark dem kommunalen Wohnungsbau, ohne aber dessen nachteilige Auswirkungen in sich zu tragen.

Die Frist des Baurechtsvertrages ist bisher auf 100 Jahre angesetzt worden. Sie ist zu lang für unsere schnelllebige Zeit. Alles bewegt sich heute in einem schnelleren Rhythmus. Zudem erscheint es angezeigt, eine Abstufung der Frist je nach der Bauart vorzusehen. Die Frist sollte nicht 100, sondern nur 75 oder 50 Jahre umfassen. Für große Massivbauten und für Industrien ist eine lange Frist wohl gerechtfertigt, nicht aber für kleine, billige Holzbauten.

Die Erfahrungen mit der Landabtretung in Baurechtsform sind in Biel ohne jede Ausnahme recht günstige. Sie ermuntern zur Weiterführung dieses Systems; sie drängen ein Weiterschreiten auf dem eingeschlagenen Pfade förmlich auf.

## Wir können nicht neutral bleiben!

In seiner Eröffnungsansprache vor der Delegiertenversammlung führte Nationalrat Joh. Huber, Präsident des Verwaltungsrates des VSK., zum genossenschaftlichen Grundsatz der politischen Neutralität folgendes aus:

Unsere letzjährige Delegiertenversammlung in Genf ließ

uns hoffen, man beginne an höchster Stelle Wesen und Wert genossenschaftlichen Denkens und Handelns richtiger zu erkennen und besser zu würdigen. Wir glaubten, annehmen zu dürfen, die Einsicht in die große volkswirtschaftliche und ethische Bedeutung der genossenschaftlichen Selbsthilfe werde

uns in Zukunft schützen gegen den Mißbrauch staatlicher Machtmittel zur Behinderung genossenschaftlicher Tätigkeit. Die letzten Monate haben unsere Hoffnung schwer enttäuscht. War es uns letztes Jahr gelungen, den genossenschaftsfeindlichen Entwurf eines Vollmachtenbeschlusses zur Einführung der Bewilligungspflicht erfolgreich zu bekämpfen, waren wir scheinbar auf dem besten Wege, durch eine Verständigung mit Gewerbe und Detailhandel eine die legitimen Interessen der genossenschaftlichen Selbsthilfe respektierende Lösung zu finden, so wurden wir vor einem Monat neuerdings überrumpelt mit Entwürfen zu behördlichen Maßnahmen, die weit hinausgehen über den letztjährigen Entwurf des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit. Hier gilt es nun, den Grundsatz der politischen Neutralität vor mißbräuchlicher Anwendung zu bewahren. Die Genossenschaften stehen auf dem Boden konfessioneller und parteipolitischer Neutralität. Das kann und darf aber nicht bedeuten, daß wir den Vorgängen in den politischen Behörden teilnahmslos gegenüberstehen und daß wir die Schädigung lebenswichtiger Interessen der Genossenschaftsbewegung einfach widerstandslos über uns ergehen lassen. Die Konsumgenossenschaften haben nie staatliche Hilfe für sich in Anspruch genommen. Die Konsumgenossenschaften verlangen keine staatlichen Maßnahmen, welche andere Formen der Gütervermittlung in ihrem Wettbewerb irgendwie hemmen würden. Aber sie müssen darauf beharren, daß auch im Schweizerland der Konsument frei sein soll in seiner Entscheidung, ob er in einem Privatladen seine Einkäufe machen oder durch genossenschaftlichen Zusammen-

schuß mit anderen Konsumenten vom Rechte der wirtschaftlichen Selbsthilfe Gebrauch machen will. Und wenn angekündigt wird, daß man ihm dieses Recht durch den Mißbrauch von Vollmachten entreißen will, so sind wir genötigt, auch als Staatsbürger gegen eine solche Absicht mit Entschiedenheit Stellung zu nehmen. In Bestätigung unserer nun seit zehn Jahren immer wieder abgegebenen Erklärungen sprechen wir die Erwartung aus, daß die Freiheit der genossenschaftlichen Selbsthilfe unangetastet bleibe, und daß unter keinen Umständen dem Volke das Recht genommen werde, solche Fragen durch Volksabstimmung zu entscheiden.

Im kommenden Herbst soll das Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb der Volksabstimmung unterbreitet werden. Der VSK. hat sich in dieser Frage bis jetzt passiv verhalten. Sollte uns aber die Möglichkeit genommen werden, unsere legitimen Rechte in der Frage der Filialgeschäfte und der Bewilligungspflicht zu wahren, so werden wir uns überlegen müssen, ob wir nicht die bevorstehende Volksabstimmung benutzen sollen, unserem Proteste Ausdruck zu geben.

Der Grundsatz der politischen Neutralität darf nicht in dem Sinne mißverstanden und mißdeutet werden, daß wir jeden Mißbrauch politischer Machtmittel zum Schaden der Genossenschaftsbewegung widerstandslos hinnehmen werden.

Die Genossenschaften werden nur ungern den Boden politischer Auseinandersetzungen betreten! Aber wenn man sie dazu zwingt, werden sie ihre Pflicht in der Vertretung der Genossenschaftsbewegung erfüllen.

## **Erklärung des Schweiz. Ausschusses für zwischengenossenschaftliche Beziehungen**

In der Nummer vom 23. Juni 1944 des «Brückebauers» hat Herr Duttweiler in einem Artikel «Unser Beitrag zum 100jährigen Jubiläum der Konsumgenossenschaften» einen Statutenentwurf für die Gründung eines sog. Forschungsinstitutes für das Genossenschaftswesen publiziert. Der Stiftungsrat dieses Institutes sollte sich vor allem aus Vertretern der im Ausschuß für zwischengenossenschaftliche Beziehungen zusammengeschlossenen Verbände zusammensetzen.

Der Schweiz. Ausschuß für zwischengenossenschaftliche Beziehungen, bestehend aus Vertretern folgender Organisationen:

1. Verband schweiz. Konsumvereine (VSK), Basel ;
2. Verband ostschweiz. landwirtschaftlicher Genossenschaften (VOLG), Winterthur ;

3. Verband der Genossenschaften Konkordia der Schweiz, Zürich ;
4. Schweizerischer Bauernverband, Brugg ;
5. Vereinigung landwirtschaftlicher Genossenschaftsverbände der Schweiz, Winterthur ;
6. Zentralverband schweiz. Milchproduzenten, Bern ;

stellte in seiner Sitzung vom 21. Juli 1944 fest, daß dieser Entwurf ohne sein Zutun und ohne seine Billigung zustande kam.

Er betrachtet die Organisationen, die von Herrn G. Duttweiler gegründet worden sind, nicht als echte Genossenschaften, da sie nicht den wahren demokratischen Grundsätzen entsprechen. Er lehnt daher jede Verbindung mit diesen Organisationen ab.

## **Die Häus- und Grundeigentümer zum genossenschaftlichen Wohnungsbau**

Einem Kurzbericht über die Verhandlungen des Zentralvorstandes der Haus- und Grundeigentümer entnimmt man die folgenden interessanten Kurznachrichten:

«Was die Revision der Wirtschaftsartikel und die Frage anbelangt, wie einer der Zwangswohnungswirtschaft allenfalls folgenden Wohnungüberproduktion wirksam entgegentreten werden könne, so hat der Zentralvorstand die ihm von der Delegiertenversammlung übertragene Prüfung an die Hand

genommen. Er hat zum Studium der Frage der Bekämpfung der Wohnungüberproduktion eine kleine Kommission vorgesehen, die unter Beteiligung von Vertretern des mitinteressierten Gewerbestandes einen Bericht zuhanden des Zentralvorstandes ausarbeiten soll. In diese Untersuchung sollen auch *Fragen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues, die sich namentlich durch dessen einseitige Begünstigung ergeben, einzbezogen werden.*»