Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 8

Artikel: Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

Autor: Küng, Heinrich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102282

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: 20.08.2025

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

herigen Zinsen der ABZ relativ hoch sind, war die Nachfrage nach diesen Wohnungen ganz enorm. Beinahe ⅔ der Bewerber mußten abgewiesen werden.

Die erste Bauetappe ist im Jahre 1936 mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 50.20 und ohne Subventionen erstellt worden, diese II. Etappe ist mit Fr. 95.40 per Kubikmeter veranschlagt. Das neu überbaute Land hat die ABZ schon seit dem Jahre 1935 in ihrem Besitze. Der Ausbau der Trottenstraße als Erschließungsstraße, ohne die übrigen Umgebungskosten, ergibt eine Kostenbelastung von nahezu Fr. 2000.– im Mittel pro Wohnung.

Obwohl die Häuser 4 Stockwerke zählen und trotzdem jede Wohnung noch mit einem sehr geräumigen Balkon versehen ist, wirken die Bauten nicht schwer oder stotzig. Im Gegenteil, die ganze wohlproportionierte Gestaltung sowohl der Vorder- und Hinterfassaden als auch der Schmalseiten der Blöcke wirkt außerordentlich leicht und angenehm. Man wird eigentlich erst beim Zählen der Stockwerke gewahr, daß es sich im Grunde um relativ hohe Häuser handelt. Das ist wohl im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß die Häuser kein Estrichgeschoß und gut proportionierte Flachdächer haben, eine Flachdachkonstruktion, die nicht nur sehr leicht und gefällig wirkt, sondern die dem Hause, und insbesondere den obersten Wohnungen, auch einen sehr vorteilhaften Schutz gibt.

Schon in der ersten Etappe, die im Jahre 1936 erbaut wurde, ist die gleiche Bedachung gewählt worden. Sie hat sich, abgesehen davon, daß man diese Architektur damals oft ausführte, eigentlich aufgedrängt bei dem sehr steilen Gelände, das der Bauplatz aufwies. Nur mit der Verwendung der Flachdächer ist bei diesem Bauplatz für alle Wohnungen eine maximale Besonnung und ferner – besonders für die obern Stockwerke – eine gute Aussicht auf Stadt und Limmattal erreicht worden. Eine ganz hervorragende Aussichtslage auf Stadt, See, Gebirge und Limmattal ist so der Großzahl der Wohnungen zuteil geworden. Wenn man oft nach Jahren bei sogenannten Flachdachwohnbauten der 30er Jahre heute den Eindruck von etwas Fremdem und Gesuchtem und manchmal auch eine gewisse Klotzigkeit empfindet, so kann man bei dieser von Prof. Hofmann gewählten Blockgestaltung und Dachkonstruktion sagen, daß sie noch genau so angenehm empfunden wird wie zuerst.

Eine besondere Sorgfalt hat der Architekt in Zusammenarbeit mit der Gartenbaugenossenschaft Zürich noch der Gestaltung des etwas schwierigen Umgeländes angedeihen lassen.

So ist mit dieser Bauetappe eine weitere und, wie viele Besucher sagten, hervorragend schöne Wohnkolonie, die mit ihrer Bauart und Situierung von andern absticht, in die Reihe der Wohnkolonien der ABZ getreten.

Paul Steinmann.

Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

von Dr. h. c. *Heinrich Küng,* Direktor der Genossenschaftlichen Zentralbank, Basel * (Fortsetzung)

III. Die heutige Aufgabe

Im großen und ganzen steht doch fest, daß die Aufgabe der Wohngenossenschaften auch unter veränderten Verhältnissen im Prinzip immer die gleiche bleibt; sie muß einerseits im Interesse der wirtschaftlich Schwachen für die Schaffung von gesunden Wohnungen zu angemessenen Mietzinsen sorgen, solange ein wirkliches Bedürfnis danach vorhanden ist, und sie muß anderseits ihre eigene Stabilität sichern und darum systematisch die Konsolidierung ihrer Rechnung anstreben.

Die Abklärung der *Bedürfnisfrage* ist also erste Voraussetzung für die Weiterführung des genossenschaftlichen Bauens. Das ist deshalb nicht so einfach, weil die Verhältnisse – wie gesagt – von Platz zu Platz verschieden sind und weil die Nachfrage nach den Wohnungstypen sehr ungleich und steten Schwankungen unterworfen ist. Es genügt daher zum Beispiel nicht, Vierzimmerwohnungen zu bauen, wenn Zwei- und Dreizimmerwohnungen benötigt werden, und umgekehrt. Ein solches Prozedere ist nur solange ungefährlich, als eine starke Nachfrage nach allen Wohnungstypen besteht; es ist aber sofort überholt und wird sich nachteilig auswirken, wenn der Wohnungsmarkt gesättigt ist und die Nachfrage sich individuell aufspaltet, wie das heute vielenorts bereits wieder der Fall ist. Will man nicht einem plan- und sinnlosen Bauen verfallen, ist in solchen Phasen eine exakte Marktanalyse unerläßlich.

Bei den alten, sturmerprobten Baugenossenschaften besteht angesichts ihrer Kenntnis der Materie und des Marktes meist keine Gefahr, daß sie überborden und die Gesetze von Angebot und Nachfrage mißachten; denn sie sind in ihrer ganzen Entwicklung bei aller Großzügigkeit in der Verwirklichung ihrer Aufgabe bisher sehr behutsam vorgegangen und haben dadurch ihren Mietern und der Sache der Wohnbaugenossenschaften ganz allgemein einen wertvollen Dienst geleistet. Dagegen habe ich oft den Eindruck, daß heute mitunter neue Genossenschaften entstehen, die nicht nur in finanzieller Hinsicht auf schwacher Basis starten, sondern die auch die im heutigen Bauen liegenden vermehrten Gefahren nicht in ihrer vollen Tragweite einschätzen. Solange hohe Subventionen ausgerichtet wurden, blieb das Risiko von selbst in engen Grenzen, da die staatlichen Beiträge Mietzinse ermöglichen, die auch in Zeiten wirtschaftlicher Rückschläge oder einer Wohnungsüberproduktion immer noch einen Anreiz bieten und daher voraussichtlich haltbar sind. Heute aber, wo die staatlichen Beiträge entweder stark gekürzt oder gänzlich dahingefallen sind und dementsprechend weit höhere Mietzinse erforderlich werden, sind auch die Gefahren entsprechend höher. Anstatt daraus die Konsequenz zu ziehen und zumindest den Einsatz der eigenen Mittel zu verstärken, wird von den Mitgliedern derzeit eher weniger als mehr Anteilscheinkapital, das heißt anstatt 10 Prozent wie früher nur noch 4 bis 6 Prozent, verlangt, wobei dieser reduzierte Betrag nicht einmal immer sofort zur Verfügung steht. Das ist, an den stark erhöhten Baukosten gemessen, natürlich ein völlig ungenügender Beitrag, der um so gefährdeter erscheint, wenn nicht der Staat, sondern die Handwerker die Nachfinanzierung übernehmen und die Risikoprämie dafür wahrscheinlich schon bei der Offertstellung in ausreichendem Maße einkalkulieren! Das verfälscht nicht nur die wahren Baukosten, sondern führt

* Referat, gehalten an der Delegiertenversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen in Luzern am 26. Mai 1951. Auszeichnungen von uns.

auch zu einem unerwünschten Abhängigkeitsverhältnis zu den Bauunternehmern.

Wir sind alle einsichtig genug, um zu erkennen, daß die *Finanzierung der Bauprojekte* der Genossenschaften entsprechend der Dürftigkeit der eigenen Mittel sich nach andern Normen zu richten hat als beim privaten Bauen, wo der persönliche Einsatz gewöhnlich viel weiter geht. Wo sollen die Baugenossenschaften schon diese Mittel hernehmen? Eigene Gelder haben sie – wenigstens in ihren Anfängen – keine, da sie als Selbsthilfeorganisationen aus dem Nichts entstehen. Und ihre Mitglieder sind vielfach wirtschaftlich nicht so gestellt, daß sie in der Lage sind, größere Beträge an Anteilscheinen zu übernehmen, wobei wir hier nicht weiter untersuchen wollen, ob das im Einzelfall auf wirkliches wirtschaftliches Unvermögen oder auf schlechten Willen zurückzuführen ist. Wahrscheinlich liegt die Ursache bald hier, bald dort.

Dieser Frage ist indessen gerade heute größte Beachtung zu schenken; denn eine so schwache Eigenbeteiligung läßt sich nur mit einer zuverlässigen öffentlichen Hilfe über die Restfinanzierung verantworten, da sonst das Eigenkapital von Anfang an in der Luft hängt und leicht die Ansicht aufkommen könnte, in solchen Fällen werde im Interesse einer klaren Situation besser der kommunale Wohnungsbau eingesetzt. Wenn schon die gut fundierten alten Baugenossenschaften mit ihren im Laufe der Jahre dank systematischer Aufbauarbeit auf 20 Prozent und mehr angewachsenen Eigenmitteln mit größter Sorgfalt alle in Frage kommenden Komponenten berücksichtigen, so ist diese Vorsicht bei jungen Wohngenossenschaften noch viel mehr am Platze. Entscheidend ist beim genossenschaftlichen Bauen nicht der Start – denn die neuen Bauten gehen anfänglich gewöhnlich leicht weg –, sondern die Bewährung in der Krise mit ihren unvermeidlichen Rückschlägen. Mit dem in kritischen Tagen rasch erfolgten Ruf nach staatlicher Hilfe ist es leider nicht getan; denn man muß sich darüber im klaren sein, daß bei der auch heute noch weitverbreiteten ideologischen Abneigung gegen die Baugenossenschaften das geringste Versagen einer fehlkonstruierten oder fehlgeleiteten Genossenschaft gleich dem ganzen genossenschaftlichen Bauen zur Last gelegt und daß dann versucht wird, es unter völliger Mißachtung seiner enormen Verdienste in seiner Gesamtheit in Mißkredit zu bringen. Deshalb haben alle ernsthaft geleiteten Genossenschaften ein Interesse daran, ihren ganzen Einfluß dahin geltend zu machen, daß Auswüchse, die die wertvolle Idee des genossenschaftlichen Bauens in Frage stellen könnten, tunlichst vermieden werden.

Das geschieht am besten durch eine *kluge Selbstbeschränkung* auf jene Fälle, wo eine ausreichende finanzielle Grundlage vorhanden ist. Ist diese mangelhaft, so soll man eben nicht bauen, sondern zuwarten, bis das Bauvorhaben unter bessern Auspizien verwirklicht werden kann. Wenn aber die Genossenschaften selber die bisherigen soliden Finanzierungsmethoden mißachten, indem sie mit den Handwerkern zusammen das subventionslose Bauen forcieren, so darf man sich nicht wundern, wenn – unter Hinweis auf diese Möglichkeit – schließlich die totale Aufhebung der Subventionen verlangt wird. Die Folge wäre, daß diese auch in begründeten Fällen nicht mehr ausgerichtet würden und daß die Mietzinse steigen. Darum sollte man keinesfalls das Bautempo durch subventionsloses Bauen übersteigern und sollte sich hüten, den Eindruck zu erwecken, als ob staatliche Beiträge überhaupt nicht mehr begründet seien. Das ist vorläufig und so lange nicht richtig, als noch in zahlreichen Städten ein unverkennbares Bedürfnis nach billigen Wohnungen besteht, die nur über den subventionierten, genossenschaftlichen oder dann durch den kommunalen Wohnungsbau zu wirtschaftlich tragbaren Mieten beschafft werden können. Die Baugenossenschaften vergeben sich nichts, wenn sie eine Atempause einschalten, ja sie dienen damit ihrer Sache sogar weit besser.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Baugenossenschaften sind einige Bemerkungen angezeigt zu dem neuen, wahrscheinlich der Sorge um die Weiterführung des genossenschaftlichen Bauens entsprungenen Postulat auf Bildung eigener *Bürgschaftsorganisationen* der Genossenschaften. Dieser aus baslerischen Kreisen erfolgte Vorschlag geht von der Überlegung aus, daß – wie der private Hausbesitz seit Jahren solche Bürgschaftsinstitute kennt – so auch die Wohngenossenschaften sich mit den ihnen nahestehenden Organisationen, Handwerkern und Wirtschaftsgruppen zusammentun sollten, um zu ermöglichen, daß an die Stelle der Verbürgung oder Übernahme der II. Hypotheken durch den Staat die Garantie dieser Bürgschaftsgenossenschaft tritt.

Es wäre grundsätzlich sicher begrüßenswert, wenn der Staat von solcher Garantieleistung entlastet werden könnte, und es ist begreiflich, daß die Behörden alle nach dieser Richtung gehenden Bestrebungen unterstützen. Allein man wird den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht gerecht, wenn man glaubt, über den Weg einer Bürgschaftsgenossenschaft einen vollwertigen, reibungslos funktionierenden Ersatz für die staatliche Mitwirkung schaffen zu können. Im Prinzip ist dies wohl möglich; aber in praxi besteht doch ein fundamentaler Unterschied, ob die Bürgschaftsleistung von einem Kanton, einer Stadt, einer Gemeinde oder von einer privaten Bürgschaftsgenossenschaft übernommen wird, und jede Bank wird diesem Unterschied durch eine Änderung ihrer Kreditpolitik Rechnung tragen. Tatsächlich bedeutet die Konzentration zahlreicher und in hohe Beträge gehender Bürgschaften verschiedener Genossenschaften für eine solche Bürgschaftsgenossenschaft eine sehr massive Kumulation von Risiken; sie macht daher nicht nur einen entsprechend starken finanziellen Rückhalt von seiten der interessierten Kreise in Form hoher Eigenkapitalien erforderlich – deren Aufbringung bestimmt nicht leicht fallen würde –, sondern sie würde wahrscheinlich von vielen Banken überhaupt nicht oder nur mit einer subsidiären Staatsgarantie als vollwertige Sicherung betrachtet. Die Parallele mit den Bürgschaftsgenossenschaften der Hausbesitzer ist nicht stichhaltig; denn da besteht eine weit ausgeprägtere Risikoverteilung, indem es sich im Einzelfall um viel kleinere Beträge und auch um niedrigere Belehnungsgrenzen (80 Prozent, gegen vielfach 90 Prozent bei den Genossenschaften) handelt. Dabei vermochte selbst diese vorsichtige Gliederung der Risiken in der Vergangenheit bekanntlich erhebliche Verluste nicht zu verhindern, so daß verschiedene Bürgschaftsgenossenschaften unter erheblichen finanziellen Druck kamen und zum Teil saniert werden mußten. Wenn aber schon bei solch breiter Risikenverlagerung auf Personen und Objekte starke Verluste eintraten, so würden unter entsprechenden wirtschaftlichen Verhältnissen die Gefahren und Risiken bei einer nur auf Baugenossenschaften beschränkten, dazu im Einzelfall mit weit höheren Beträgen beanspruchten Bürgschaftsgenossenschaft noch viel größer sein. Sie dürfen überzeugt sein, daß dies von allen Geldgebern klar erkannt wird und daß daran der bestgemeinte Vorschlag scheitert.

Ich bin deshalb der Meinung: Man sollte es vermeiden, um der doch nur scheinbaren Entlastung der Gemeinwesen willen einen Weg einzuschlagen, der bei weitem nicht jene zuverlässige Nachfinanzierung gewährleistet, wie sie mit der Placierung der nachstelligen Hypotheken bei den Kantonen und Gemeinden oder durch deren Verbürgung bisher erfreulicherweise bestand. Es ist gerade diese *solide Basis* gewesen, die den Genossenschaften jenen unerläßlichen, starken Rück-

halt gab, dessen sie zu ihrer gesunden Entwicklung bedurften. Da die Gemeinwesen mit diesen zweit- und drittrangigen Hypotheken im allgemeinen nirgends zu nennenswerten Verlusten gekommen sind und bei richtiger Verwaltung und Ueberwachung der Genossenschaften auch in Zukunft nicht kommen werden, ist nicht einzusehen, warum an dem bisherigen bewährten Prozedere ohne Not etwas geändert werden soll. Für die Genossenschaften ist das jedenfalls kaum von Vorteil; denn die jetzige Finanzierungsmethode ist absolut zuverlässig, während bei der Garantierung durch eine Bürgschaftsgenossenschaft die Möglichkeit besteht, daß das Darlehen, da die Bürgschaft nicht als vollwertig gilt, gerade in kritischen Phasen gekündet wird. Dieser Gefahr sollten sich die Genossenschaften in ihrem eigenen Interesse nicht aussetzen und infolgedessen auch in Zukunft beharrlich am bisherigen Finanzierungssystem festhalten. Dies läßt sich übrigens unter wirtschafts- wie unter staatspolitischen Gesichtspunkten ohne weiteres rechtfertigen, da eine systematische Schuldentilgung den sukzessiven Abbau dieser Engagements gewährleistet und da viele echte Genossenschaften mit der Erstellung der erforderlichen billigen Wohnungen dem Staat eine soziale Aufgabe abnehmen, die er ohne ihre Leistung selber zu erfüllen hätte.

Ebenso wichtig wie die einwandfreie Finanzierung ist aber die solide Durchführung des Baus und die Sicherstellung einer ausreichenden Rendite, da auch die Wohngenossenschaften nicht mehr geben können, als sie besitzen, und da auch für sie gilt, daß ihre Einnahmen die feststehenden Ausgaben überdecken müssen. Hier komme ich – wiederum auf Grund eigener Beobachtungen – leider um die bedauerliche Feststellung nicht herum, daß in dieser Hinsicht, teils durch eigenen Unverstand, teils unter dem Druck vereinzelter Amtsstellen, man dem möglichst billigen Mietzins zuliebe heute auf dem besten Weg ist, den früher wegleitenden Grundsatz zu verwässern. Grundsatz war und Grundsatz müßte bleiben: solides Bauen zu Mietzinsen, die einen normalen Unterhalt und eine systematische Tilgung gestatten. Es macht aber manchmal den Anschein, daß, je mehr behördliche Instanzen sich damit befassen und Richtlinien aufstellen, desto mehr die eigentlichen Kenner und wirklichen Betreuer des genossenschaftlichen Bauens und seiner Eigenarten in ihren Dispositionen gehemmt und bisweilen sich – wider ihre bessere Einsicht – zu Maßnahmen bereit finden, welche die Zusammenhänge nicht genügend berücksichtigen und sich auf lange Sicht schädlich auswirken werden.

(Schluß folgt)

STADTPLANUNG

Notwendigkeiten oder Utopien ?

In den vielfach geführten Diskussionen über den Straßenverkehr in und um Bern taucht immer wieder die Frage auf, ob in einer kleineren Stadt, wie es die unsrige ist, Verkehrsregelungen angestrebt werden müssen, wie sie in Großstädten üblich sind.

Im Grunde genommen hängt eine Großstadtsituation nicht von der Größe der Stadt ab, sondern vom häufigen Vorkommen lokaler Verkehrsengpässe und Konzentrierungen, sei es nun während des ganzen Tages oder an wiederkehrenden Spitzenzeiten.

Wir dürfen uns der Einsicht nicht widersetzen, daß gerade die Stadt Bern sowohl in ihrer Altstadt und City und zum Teil auch in ihren Außenquartieren Verkehrsverhältnisse aufweist, die sowohl bezüglich der Verkehrsengen wie zeitlichen Zusammenballungen unsere größte Aufmerksamkeit verlangen. Nicht nur wächst die Bewohnerzahl der Stadt beständig (1800 = 18 000 Einwohner, 1850 = 30 000, 1900 = 67 500, 1950 = 146 500), auch die im Weichbild der Stadt kaum erweiterte Verkehrsfläche wird heute von einer *stets wachsenden* Zahl von Benützern, das sind Fußgänger, Radfahrer, Straßenbahnen, Omnibusse und Autos, belegt. Die Planung hat also in ihren Maßnahmen nicht nur den heutigen, sondern auch den zu erwartenden Verkehr von mindestens den nächsten 50 Jahren zu berücksichtigen. Der heutige *Bevölkerungsschwerpunkt* liegt ziemlich genau an der Stelle, wo sich der «*Holländerturm*» am Walchehausplatz befindet.

Es steht zu erwarten, daß sich die Stadt ziemlich gleichwertig nach Westen, Süden und Nordosten ausdehnt, während nach Norden der Bremgartenwald ihre Ausdehnung zurückhält; damit wird auch der *Verkehrsschwerpunkt* kaum oder höchstens um ein geringes nach Osten verschoben.

Es muß deshalb auch der zukünftige Verkehr durch die uns bekannten *Verkehrsengen* der Innenstadt hindurch geschleust werden, wenn wir nicht Mittel und Wege finden, diese zu erweitern, sei es durch Abbruch behindernder Häuser oder Häuserzeilen, Verlegung des Verkehrs oder einzelner Teile desselben auf neue Verbindungsstraßen oder in neue Verkehrsebenen, die über oder unter den heutigen angeordnet sind.

Die Erweiterung der Verkehrsengen stößt zum mindesten im Gebiete der Altstadt (Heiliggeistkirche — Nydegg) auf unüberwindbare Schwierigkeiten. Jeder wesentliche Eingriff in das Altstadtbild beraubt unsere Stadt einer Berühmtheit, auf die wir stolz sein dürfen, die zu erhalten wir uns verpflichtet fühlen. Es gibt weit über die Grenzen unseres Landes hinaus kaum eine Stadt, die wegen ihrer bis in die neuere Zeit erhaltenen mittelalterlichen Einheitlichkeit so beachtenswert ist wie Bern. Diese Eigenschaft verschafft uns den Besuch ungezählter in- und ausländischer Gäste und Bewunderer und damit auch den hier angesiedelten Gewerbetreibenden ausgiebige Arbeit und guten Verdienst. Solange also die Möglichkeit noch besteht, müssen wir dieses Kleinod unangetastet beschützen. Im Gebiete der Vorstadt (Bubenbergplatz, Bahnhofplatz, Bollwerk und Christoffelgasse) lassen sich größere Verkehrsflächenerweiterungen (bei Erhaltung der Heiliggeistkirche und des Burgerspitals) durchführen, ohne daß das Altstadtbild beeinträchtigt wird. Auch in der nördlichen Parallelverbindung von Kornhausbrücke bis Schützenmatte sind große Korrekturen möglich. Die südliche Parallelverbindung Bundesgasse — Kochergasse ist bereits erweitert vorhanden. Für die übrigen Teile der Altstadt aber heißt es unerbittlich «Hände weg!». Wenn wir auch erkennen, daß am T-Stück Bubenbergplatz — Christoffelgasse — Bollwerk und an der Nordparallele Theater — Schützenmatte Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, ohne daß damit historisch wertvolle Stadtteile und Gebäude abgerissen zu werden brauchen, so ist uns doch voll bewußt, welch bedeutende materielle Opfer