Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

Autor(en): **Küng, Heinrich**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 10

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-102296

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

die nur für die oberen Schichten bauen. Dagegen zeigt Jugoslawien großes Interesse für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. In den USA, mit Ausnahme des Staates Neuyork, wo Anfänge genossenschaftlicher Wohnbauten bestehen, bilden die privaten Unternehmer eine starke Barriere gegen das Aufkommen der freiwilligen Wohnbauvereine, denen vorgeworfen wird, sie führen zum Sozialismus. Die Wohnungsnot wird aber auch hier der genossenschaftlichen Tätigkeit den Weg bereiten.

Neben diesen extremen Fällen besteht aber in den übrigen Ländern eine mehr oder weniger positive Einstellung zu den freiwilligen Wohnbauvereinen. In England bestehen etwa 400 solcher Vereine, die auf sehr verschiedenen Gebieten achtenswerte Leistungen vollbracht haben. Es befinden sich darunter über 100 Vereine, die für ältere Leute Wohnbauten erstellten, dann etwa 50 gemeinnützige Vereine, die von Industrieunternehmungen gefördert wurden. Ferner zählen zu ihnen die Gartenstädte, wie Welwyn Garden City und Hampstead Garden Suburb, die zu eigenen Städten und Vororten mit eigenen Kirchen, Schulen, Feuerwehren, Krankenhäusern usw. anwachsen. Die Tätigkeit dieser Vereine ist aber in den Hintergrund getreten, weil die lokalen Behörden, die im kommunalen Wohnungsbau und in der Wohnungsverwaltung eine lange Erfahrung haben, auf Grund des Nationalen Wohnbauprogrammes heute die Hauptarbeit in der Beschaffung neuer Wohnungen leisten. Es zeigt sich nicht nur in England, sondern auch in einigen anderen Ländern mit großem Wohnungsmangel, so zum Beispiel in Holland, Schweden, Italien, daß die Tätigkeit der Wohnbauvereine wohl anerkannt und gefördert wird, daß aber Staat und Gemeinden daneben selbst Wohnungen bauen, einmal um die Anstrengungen zu verstärken, dann aber auch, um jenen Schichten Wohnungen zu beschaffen, die von den Wohnbauvereinen nicht oder nicht in genügender Weise erfaßt werden.

In Belgien und Frankreich stehen die HBM (sociétés d'habitations à bon marché) im Vordergrund der Tätigkeit. Sie sind, wie oben gesagt, Agenturen der staatlichen Gesellschaften. Daneben bestehen, besonders in Belgien, genossenschaftliche Vereine mit sehr guten Leistungen, wie zum Beispiel «Le Logis» in Boitford bei Brüssel. In Holland bestehen etwa 1000 Wohnbauvereine, die bisher 1und 200 000 Wohnungen erstellt haben. Daneben erstellen die größeren Gemeinden in starkem Maße eigene Wohnungen, und sie haben zum Teil eine gut ausgebaute Wohnungsverwaltung mit eigenen Fürsorgerinnen. In Dänemark, Schweden, Norwegen, in Westdeutschland, Österreich und der Schweiz herrscht die Auffassung vor, daß die freiwilligen Wohnbauvereine in erster Linie geeignet sind, mitzuhelfen, um die Wohnungsnot zu überwinden. Nach Berichten aus Dänemark und Norwegen besteht dort die Auffassung, daß Staat und Gemeinden nur Wohnungen für spezielle Bedürfnisse, wie zum Beispiel für ältere Leute, bauen sollen, den übrigen Wohnungsbau wolle man den freiwilligen Wohnbauvereinigungen überlassen. In Schweden ist die Gesellschaft HSB (Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening), das heißt Mietersparkasse und Baugesellschaft, zu erwähnen, die in allen Städten Tochtergesellschaften hat und schon über 100 000 genossenschaftliche Wohnungen erstellt hat und die eigene Fabriken zur Herstellung des Baumaterials betreibt. Neben ihr wirken noch andere, vor allem gewerkschaftliche Vereinigungen auf genossenschaftlicher Basis. In Westdeutschland bestehen zurzeit 1660 Wohnbauvereine mit rund 800 000 Wohnungen gegenüber rund 300 000 staatlichen und kommunalen Wohnungen. Verhältnismäßig am stärksten sind die Wohnbauvereinigungen in den Niederlanden, Dänemark, Norwegen und Schweden mit ungefähr zehn Prozent aller Wohnungen, während in den übrigen Ländern der Bestand dieser Wohnungen sich unter oder um fünf Prozent aller Wohnungen bewegt.

(Schluß folgt)

Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften

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

Nicht weniger schwerwiegend sind die Gefahren, die in der *ungenügenden Rendite* einer Siedlung liegen. Es scheint mir, daß auch in dieser Beziehung bald unter behördlichem, bald unter dem Druck der Mitglieder, die Entwicklung in eine Richtung gedrängt wird, die speziell bei den jungen Genossenschaften ernsthafte Bedenken für die Zukunft erwecken muß. Das allzu betonte Streben nach möglichst niedern Mietzinsen kann sich à la longue für manche Genossenschaft als eine sehr zweifelhafte Mietzinspolitik erweisen. So angenehm für den Mieter die Tiefhaltung der Mietzinse natürlich ist, so gilt doch auch für die Genossenschaften der Grundsatz absoluter Wirtschaftlichkeit. Wenn sie sich nicht daran halten wollen oder infolge einer falschen Interpretation ihrer Zweckbestimmung nicht daran halten können, so riskieren sie schon beim ersten Rückschlag auf dem Wohnungsmarkt eine Gefährdung ihrer ohnehin oft reichlich schwachen Existenzgrundlage. Sie riskieren aber auch, wie verschiedene Exempel zeigen, daß ihnen beim Eintritt großer Reparaturbedürfnisse – die bei den heutigen Preisen schon mehr als doppelt soviel kosten als früher – die erforderlichen Mittel fehlen. An diese Möglichkeiten darf man nicht erst denken, wenn die Reparatur dringend oder eine Krise im Anzug ist; dann ist es für die Korrektur zu spät, und die Genossenschaft ist der Kritik ausgesetzt oder gerät in Mißkredit.

Es ergibt sich daraus mit zwingender Logik, daß die Mietzinse von Anfang an so festzusetzen sind, daß sie außer der Verzinsung auch den normalen Unterhalt und die systematische Entschuldung gestatten. Wenn Kenner und ehrliche Freunde der Wohngenossenschaften eine Bruttorendite von 6 bis 6¼ Prozent als Mindestgrenze bezeichnen, so tun sie das nicht aus Willkür oder aus «kapitalistischem Denken», sondern einzig aus der klaren Erkenntnis der wirtschaftlichen Notwendigkeit. Den Rekord nach unten hat eine junge Genossenschaft inne, die uns vor einiger Zeit ein Bauprojekt mit einer Bruttorendite von sage und schreibe 4,5 Prozent einreichte mit der Begründung, daß höhere Mietzinse für ihre Mitglieder nicht tragbar seien und daß sie als Genossenschaft in erster Linie diesen dienen müsse! Sie ersehen daraus, wie weit die Begriffsverwirrung in bezug auf dieses genossenschaftliche Dienen gehen kann. Wahrhaftig ein schlechtes Dienen; denn solche Berechnungen haben mit genossenschaftlicher Selbsthilfe nichts mehr zu tun – sie gleichen eher einem Kollektivselbstmord als wirklicher Genossenschaftssolidarität!

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

Es muß in diesem Zusammenhang unterstrichen werden, daß jene Behörden, die einer doktrinären Handhabung der *Mietzinspolitik* zuliebe Genossenschaften zu ungenügenden Renditen anhalten, sich eine schwere Verantwortung aufladen. Man wird sie nämlich eines Tages mit vollem Recht als die eigentlich Verantwortlichen erklären, wenn die Genossenschaften infolge allzu niedriger Mietzinse nicht mehr in der Lage sind, die Liegenschaften sorgfältig zu unterhalten, abzuschreiben und die unerläßlichen Rückstellungen für jene Zeiten zu machen, wo sich Reparaturbedürfnisse in größerem Ausmaß einstellen.

Im weitern ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, daß jede Schwächung der Wohngenossenschaften in ihrer heutigen Struktur weniger diese trifft als zunächst die Mieter und sodann die Kantone und die Gemeinden – als Inhaber oder Garanten der nachgehenden Hypotheken. Diese hätten also in ihrem eigenen Interesse allen Grund, von Anfang an in jedem Fall für ausreichende Mietzinse und eine möglichst rasche Konsolidierung einzutreten, da ja letztlich ihre Forderungen gefährdet werden und sie sich gegebenenfalls dann doch der notleidenden Genossenschaften annehmen müßten. Man klebt in dieser Beziehung im allgemeinen viel zu sehr am starren prozentualen Berechnungsmodus und bedenkt ob diesem vermeintlich unfehlbaren Schema zuwenig, daß die bei diesem Kampf um Bruchteile entstehenden Einsparungen für den einzelnen Genossenschafter meistens von sekundärer, in ihrer Totalität aber für die Genossenschaft als ganze von lebenswichtiger Bedeutung sind. Insbesondere kann der systematischen Schuldentilgung nie genug Beachtung geschenkt werden; denn die Lebensdauer der Häuser ist beschränkt, und da sich bei dem vielfach ungesund forcierten Bautempo der letzten Jahre schon frühzeitig Mängel und Abnützungserscheinungen bemerkbar machen werden, gebietet im Grunde schon die bloße Vernunft, durch eine ausreichende Ertragsgrundlage beizeiten diesen Schwächen Rechnung zu tragen.

Die Renditenfrage ist ein Postulat, das nicht nur die einzelne Genossenschaft, sondern die Gesamtheit der Baugenossenschaften angeht, weil – wie bereits erwähnt – jedes Versagen einer einzelnen Genossenschaft bekanntlich schnell der ganzen Idee zur Last gelegt wird. Deshalb muß im Gesamtinteresse der schweizerischen gemeinnützigen Baugenossenschaften verlangt werden, daß nicht durch zu niedere Mietzinsbasen eine Gefährdung ihrer Existenzgrundlagen stattfindet. Den Mietern ist natürlich kein Ansatz zu niedrig. Aber nicht der ist der beste Freund und Förderer der Genossenschaftsidee, der den steten Begehren der oft nur zu sehr auf ihren alleinigen Vorteil bedachten Mitglieder nachgibt, sondern jener, der die Genossenschaften konsolidiert und sie – dank ihrer inneren Erstarkung – immer mehr zur unentbehrlichen wirtschaftlichen Organisation emporführt. Das ist der einzige Weg, der sie mit der Zeit selbständig und von staatlicher Beihilfe unabhängig macht. Die Bilanzen der gut geleiteten Genossenschaften dokumentieren eindrücklich die Richtigkeit dieser These.

Es wäre bedauerlich, wenn die Wohngenossenschaften nach ihrer bisher so ungemein nützlichen wirtschaftlichen Tätigkeit durch mangelnde Voraussicht oder menschlichen Unverstand in ihren Grundlagen geschwächt und damit bei der Erfüllung ihrer Aufgabe behindert würden. Ihre Freunde und Betreuer müssen deshalb auf der Hut sein und ihre Aufgabe nicht allein in der Erstellung von Wohnungen, sondern ebensosehr in der ständigen Sorge um ihre innere Erstarkung erblicken. Mit der Beendigung des Hauses ist das Problem des genossenschaftlichen Wohnungsbaues noch lange nicht gelöst. Sie bedeutet nur eine erste Etappe. Die logische Fortsetzung besteht in der richtigen Verwaltung und Gesunderhaltung dieses Besitzes, damit nicht nur die heutigen Bewohner, sondern auch die nachkommenden Generationen Nutznießer des genossenschaftlichen Bauens sind. Wir dürfen nicht damit rechnen, daß die jetzige Konjunktur ewig anhalten wird. Nach ihr werden eines Tages vielleicht wieder Rückschläge kommen, hohe Leerwohnungsbestände, wo dann die Mieter diktieren, oder Zeiten, in denen im Haushaltungsbudget noch mehr mit jedem Franken gerechnet werden muß, als dies bereits heute der Fall ist. Dann steht ihnen eine finanzielle Bewährungsprobe bevor, die jene Baugenossenschaften am besten bestehen werden, die beizeiten die unerläßlichen Rückstellungen angelegt haben.

Dem Genossenschafter selber aber möchte ich sagen, daß der tiefere Sinn des genossenschaftlichen Gedankengutes nicht nur im Nehmen allein, sondern ebensosehr im *Geben* besteht, entsprechend dem der Genossenschaft zugrunde liegenden Solidaritätsprinzip. Unter diesem Geben ist nicht nur der unerläßliche Beitrag zur Sicherung des für ihre gedeihliche Existenz erforderlichen finanziellen Rückhaltes, sondern vor allem auch das Verständnis für die Zusammenhänge und für die genossenschaftliche Aufgabe im großen und auf lange Sicht zu verstehen. Darum sind nicht nur die finanziellen Belange von Bedeutung, sondern auch die ideelle Seite ist ebensosehr der Selbstbesinnung wert.

Die Wohngenossenschaften sind in den letzten Jahren unter dem Druck der Wohnungsnot in der ganzen Schweiz wie Pilze aus dem Boden geschossen. Wie alles, was sehr schnell wächst, gewisse *Aufblähungserscheinungen* zeigt und dementsprechend von Zeit zu Zeit einer Konsolidierung bedarf, so brauchen auch diese Genossenschaften eine Ruhepause, in der sie sich festigen und auf ihre Aufgabe besinnen können. Im großen ganzen hat die rasche Entwicklung vorläufig noch nirgends zu ausgesprochenen «Überbordungen» geführt. Aber es wird auch vielen von Ihnen nicht entgangen sein, daß bei einzelnen dieser Neugründungen das ideelle Motiv zum mindesten vorläufig noch zu kurz gekommen ist und daher dringend einer Vertiefung bedarf. Deutliche Symptome dafür sind unter anderem ständige Differenzen zwischen den Mitgliedern und den Vorständen unter- oder gegeneinander, so daß sich gelegentlich recht unersprießliche Vorgänge abspielen, die alles andere als genossenschaftlichen Geist ausstrahlen. Das kann überall einmal vorkommen; indessen sollten sich die Genossenschafter doch darüber Rechenschaft geben, daß sie nicht nur die materiellen Vorteile des Genossenschaftsgedankens für sich beanspruchen dürfen, sondern daß ihre Mitgliedschaft auch die Verpflichtung in sich schließt, durch persönlichen Beitrag für eine wahrhafte genossenschaftliche Gesinnung innerhalb der Kolonien zu sorgen. Nichts vermag das Ansehen und die Existenzberechtigung der Wohngenossenschaften mehr zu begründen als die praktische Verwirklichung der edlen genossenschaftlichen Idee.

Ich bin mir durchaus bewußt, daß in einer so heterogenen Gesellschaft, wie sie heute viele Baugenossenschaften darstellen, vorübergehende Reibungen nicht zu vermeiden sind. Wie jedoch bereits in vielen Fällen aus klarer Erkenntnis der Aufgabe, der Zusammengehörigkeit und der Zweckbestimmung der Geist der Harmonie und der gegenseitigen Hilfsbereitschaft in selbstverständlicher Weise erwächst und verwirklicht wird, so sollte das im Zeichen der genossenschaftlichen Solidarität als Ziel über allen Wohngenossenschaften stehen. Zwietracht in den eigenen Reihen gibt nur den Gegnern Argumente in die Hand. Die beste Rechtfertigung für die genossenschaftliche Idee ist das gute Beispiel, das in ihrem Falle

nicht nur in den schönen Siedlungen, sondern auch im echten genossenschaftlichen Geist der Siedler zum Ausdruck kommen muß.

Die wegleitenden Grundsätze, die aus innerer und äußerer Notwendigkeit zu der mächtigen Entwicklung der Baugenossenschaften geführt haben, gelten uneingeschränkt – heute wie gestern und wie morgen. Sie seien abschließend zusammengefaßt:

Bau der Wohnungen nach dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbsthilfe;

Abgabe der Wohnungen zu einem den guten Unterhalt und eine gesunde Abschreibungspolitik gewährleistenden Mietzins;

Ausschluß jeder spekulativen Verwertung der Bauten;

Einhaltung der Rochdaler Prinzipien, wie offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität, Eintracht in den Siedlungen.

*

Soweit mein «Tour d'horizon» über das mir gestellte Thema.

Ich bitte Sie, mir meine offenen und zum Teil kritischen Bemerkungen nicht übelzunehmen. Sie erfolgten mit der redlichen Absicht, damit den Wohnbaugenossenschaften einen Dienst zu erweisen. Ich glaube, durch meine Tätigkeit hinreichende Beweise nicht nur meiner Anerkennung, sondern auch der praktischen Förderung erbracht zu haben, so daß ich mir – ohne mißverstanden zu werden – auch ein kritisches Wort gestatten durfte. Wir dienen einer Sache nicht dann am besten, wenn wir kritiklos alles als zum besten bestellt betrachten und rühmen, sondern wenn wir das Gute erstreben und erkennen, doch auch den Mut aufbringen, etwa vorhandene Mängel aufzudecken und zu beseitigen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat sich in so vielen Fällen bewährt, daß es sich gebührt, unermüdlich an seiner weiteren Vervollkommnung zu arbeiten. So schließe ich mit dem Wunsche, daß alle Vorstände und Mitglieder immer mehr danach trachten, den von ihnen betreuten Genossenschaften jenen lebendigen Odem zu geben, der ihrem hohen ideellen Ziel entspricht.

Mag es sich dabei – dank der Einsicht vieler maßgeblicher Leiter – bisher glücklicherweise noch um Einzelerscheinungen handeln, so muß doch einmal mehr nachdrücklich auf die *Gefahren* hingewiesen werden, die einerseits *im allzu primitiven Bauen* und anderseits in den gegenüber den erhöhten Baukosten im Interesse der Vermietung oft allzu niedrig angesetzten Mietzinsen liegen. Je höher der Index der Baukosten steigt, um so größer wird die Versuchung, durch schlechteres Material und durch Raumeinsparung die Baukosten möglichst tief zu halten. Die Genossenschaften und insbesondere jene, die noch nicht über große Erfahrung verfügen, müssen auf der Hut sein, daß sie durch ihre Architekten und Berater sich weder zu unzweckmäßig primitivem noch zu unzweckmäßig teurem Bauen verleiten lassen. Beides ist auf die Dauer gleich bedenklich; bei zu teuren Wohnungen ist das Risiko des Mietzinsausfalls wesentlich höher – zu primitives Bauen dagegen führt zu einem schlechten Alter der Liegenschaften, zu starkem Mieterwechsel mit all seinen Inkonvenienzen und am Ende gar zur Diskriminierung der ganzen Genossenschaft. Darum ist es sehr bedauerlich, daß die Subventionspraxis während einiger Zeit durch allzu starre Vorschriften das schlechte Bauen geradezu gefördert und damit die Voraussetzungen für frühzeitige Abnützungserscheinungen und erhöhte Reparaturkosten geschaffen hat. Es kann nie genug darauf hingewiesen werden, daß in der Genossenschaft weder das luxuriöse noch das primitive, sondern das solide Bauen angestrebt werden muß, weil es am besten Gewähr für tragbare Mietzinse und für eine lange Lebensdauer der Liegenschaften gibt. Zur Beurteilung dieser entscheidenden Frage genügt der Idealismus allein nicht, sondern es bedarf dazu bei den Genossenschaften, so gut wie bei einem privaten Bauherrn, eines gewissen Mindestmaßes an Sinn für die technischen und wirtschaftlichen Erfordernisse, kurz an gesundem Menschenverstand!

BLICK INS AUSLAND

Wohnen und Bauen in Jugoslawien

«Bei uns gibt es keine Möbel, die mehr als 50 Jahre alt sind», erklärte uns ein Ingenieur in Serbien, «alle 20 bis 25 Jahre ging ein Krieg über das Land, und was der eine nicht zerstörte, ist dem andern zum Opfer gefallen.» Vielleicht war das ein wenig übertrieben, aber es kennzeichnet die Hauptursache der mangelnden Wohnkultur in den wichtigsten Gebieten Jugoslawiens. Es läßt uns verstehen, warum in der Bevölkerung eine tiefe Liebe zum Heim, der Sinn zur Pflege des Heimes, weitgehend fehlt, und welchem Widerstand die Behörden beim Aufbau auf dem Gebiete des Wohnungswesens begegnen.

Die Zerstörungen, welche der zweite Weltkrieg über das Land gebracht hat, sind ungeheuer und heute noch in jeder Stadt auf Schritt und Tritt festzustellen. Von den drei Millionen Wohnungen, die Jugoslawien vor dem Krieg besaß, wurden rund 655 000 gänzlich zerstört. In manchen Gegenden blieb kaum ein Haus unversehrt. Das trostloseste Bild bietet die Stadt Zadar an der dalmatinischen Küste. Im Jahre 1939 hatte sie 35 000 Einwohner. Sie wurde über 90mal bombardiert. Rund tausend Häuser mit 350 000 Quadratmeter Wohnfläche wurden gänzlich demoliert, das heißt 53 Prozent des bestehenden Wohnraumes. Nur fünf Prozent der Wohnungen blieben intakt. Die Bevölkerung floh nach den ersten schweren Bombardements in die Nachbarschaft. Ein großer Teil kam nicht mehr zurück. Insbesondere die Italiener, die während der italienischen Zeit in der Stadt wohnhaft gewesen waren, blieben weg. Die Neunte Armee, die nach der Befreiung in die Stadt einzog, fand nichts als Trümmer und Ruinen. Alle Straßen waren verschüttet. Die 7880 Einwohner, die geblieben waren, hatten genug damit zu tun, sich in den Überresten der Stadt irgendwo einzurichten, die Straßen wieder fahrbar zu machen, die Wasserversorgung, die Kanalisation und das Netz für den elektrischen Strom notdürftig instandzustellen. Deshalb ragen noch immer die Mauerreste zum Himmel, und ganze Berge von Trümmern, unter denen noch Menschen begraben liegen, harren des Abtransportes. In nächster Zeit soll dazu ein Bähnchen von zweieinhalb Kilometer Länge gebaut werden, und das Material wird dazu dienen, südlich der Stadt am Meer einen Quai zu erstellen.

Heute beträgt die Bevölkerung 20 000 Einwohner, und es