

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 27 (1952)

**Heft:** 5

**Artikel:** Vor einer wichtigen Entscheidung

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102367>

#### **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:** 06.01.2026

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

tere, zu den Häusern mehr Sorge getragen werde und der Wunsch nach einem Eigenheim tief verwurzelt sei. Die Praxis in einer Genossenschaft hat gezeigt, daß die Hausbesitzer noch nach zehn Jahren bessere Genossenschafter sind als viele Mieter. Spekulationsverkäufe sind dort infolge Eigengebrauchs, Bereitstellung für die Nachkommen und hoher Gewinnsteuer bisher unterblieben. Die Frage ist nur, ob bei anderen persönlichen Verhältnissen nicht die Gewinnmöglichkeiten den Ausschlag geben.

Die anderen sehen im Hausverkauf eine Verwässerung des ganzen Genossenschaftsgedankens. Durch unkündbares Mietrecht auf Lebensdauer mit Vorzugsmietrecht der Nachkommen werde den Bewohnern genügend Eigentumsgefühl gegeben. Keine noch so weitreichenden Vorkaufsrechte und Grundbucheintragungen können die spätere spekulative Verwertung verhindern. Die spätere Abgabe von Einfamilienhäusern an kinderreiche Familien gegen billiges Entgelt wird gefährdet.

#### Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Zukunft

Aus den Antworten über den Anstoß zum genossenschaftlichen Wohnungsbau ist bereits ersichtlich, daß nur eine Minderheit bestehender Genossenschaften beabsichtigt, weiterzubauen. Wo der Wille da ist, wirkt der Umstand brem-

send, daß keine oder ungenügende Möglichkeiten bestehen, Mietpreise zu erreichen, die für die in Betracht fallenden Bewohner auf die Dauer tragbar sind. Erwähnt seien noch folgende Vorschläge zur Kostensenkung eines erfahrenen Praktikers: Gewährung langer Lieferfristen bis zu einem Jahr, beziehungsweise entsprechend frühe Bestellungsaufgabe, um die Fabrikation wichtiger Teile in *flauen Zeiten* zu Spezialpreisen zu ermöglichen. Ferner: Ausstattung der Wohnungen mit wirklich preiswerten, nur notwendigen Möbeln. Also Vermietung möblierter Wohnungen an Neuverheiratete ohne Aussteuer. Die Möbel gehen auf Wunsch der Bewohner später in ihren Besitz über. So würden junge Ehepaare animiert, teureres Wohnen durch niedrigere Möblierungskosten auszugleichen.

Kürzlich bekam eine Genossenschaftsverwaltung von der Generalversammlung nach eingehender Diskussion die grundsätzliche Zustimmung zur Sicherung von Bauland. Ein anderer Genossenschaftsvorstand konnte sich selbstständig zu einem solchen Schritt entschließen, da die Mieter nicht Genossenschaftschafter sind.

Jeder Befragte war aber der Meinung, daß auch jetzt noch alles Mögliche unternommen werden soll, um wirklich genossenschaftliches Bauen und Wohnen aufrechtzuerhalten und zu verstärken.

Dr. H. Berg

## Vor einer wichtigen Entscheidung

Die eidgenössischen Räte haben in der Frühjahrssession den Bundesbeschuß über den Einbau von Luftschutzräumen in bestehenden Häusern verabschiedet. Die Referendumsfrist läuft am 2. Juli 1952 ab. Die Sozialdemokratische Partei der Schweiz hat das Referendumsbegehren schon eingeleitet. Bereits haben drei große Sektionen unseres Verbandes beschlossen, der Delegiertenversammlung die Unterstützung des Referendumsbegehrens zu beantragen. Obwohl es sich dabei zunächst nur um die Frage handelt, ob der Bundesbeschuß der Volksabstimmung zu unterbreiten sei, müßte ein Beschuß der Delegiertenversammlung in diesem Sinne die Konsequenz haben, daß der Verband später bei der Volksabstimmung die Verwerfungsparole ausgeben würde. Die Delegiertenversammlung steht darum vor einer außerordentlich verantwortungsvollen Entscheidung.

Der Bundesbeschuß bestimmt in der Hauptsache, daß in den Ortschaften von 2000 und mehr Einwohnern, soweit möglich, in allen Häusern, die den Menschen regelmäßig zur Unterkunft oder zum Aufenthalt dienen, Schutzräume und Notausstiege, in Reihenbauten auch Mauerdurchbrüche zu erstellen sind. Mit diesen Maßnahmen ist sofort zu beginnen. Sie sind innert sechs Jahren durchzuführen. Der Bund leistet an die Kosten einen Beitrag von 20 Prozent, Kanton und Gemeinde haben zusammen mindestens weitere 20 Prozent beizutragen. Die übrigen 60 Prozent muß zunächst der Hauseigentümer bezahlen. Er ist aber berechtigt, die Mieter zur Verzinsung und Amortisation heranzuziehen, wobei er nur einen seiner eigenen Wohnung entsprechenden Betrag auf sich zu nehmen hat. Zins und Amortisation dürfen zusammen  $4\frac{1}{2}$  Prozent des Mietzinses im Zeitpunkt der Fertigstellung des Schutzraumes nicht übersteigen. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so kann er genau so betrieben oder ausgewiesen werden, wie wenn er den Mietzins nicht bezahlt. Wer gegen den Bundesbeschuß oder die gestützt dar-

auf erlassenen Ausführungsbestimmungen und Einzelverfügungen verstößt, wird mit Buße oder Haft bestraft. Die Durchführung des Bundesbeschlusses ist Sache der Kantone.

Die Kosten der Luftschutzbauten werden selbstverständlich je nach den Verhältnissen variieren. Die Fachleute erklären, daß ein Betrag von 250 Franken pro Kopf gut gerechnet sei. Eine vierköpfige Familie hätte also ungefähr 600 Franken zu verzinsen und zu amortisieren. Je niedriger der Mietzins ist, um so länger wird die Amortisationszeit und damit auch die Dauer der Verzinsung sein. Bei den billigsten Wohnungen, in denen im allgemeinen die ärmsten Leute wohnen, ist mit einer Amortisationszeit bis zu 20 Jahren zu rechnen. Zu dieser finanziellen Belastung, die eine Mietzinserhöhung von 4,5 Prozent bedeutet, kommt hinzu, daß dem Mieter in den Kellergeschossen wertvoller Raum verloren geht, der für das Einstellen der Velos, der Kinderwagen usw. benötigt wird. Besonders in den drei- und mehrgeschossigen Wohnbauten ist aber dieser Raum meistens jetzt schon viel zu knapp.

Es ist selbstverständlich, daß sich unser Verband nicht gegen die Luftschutzmaßnahmen als solche wenden kann. Man kann sich darüber streiten, ob die vorgesehenen Maßnahmen für den Schutz der Zivilbevölkerung genügend seien oder ob nicht andere Maßnahmen wirkungsvoller wären. Aber niemand wird es verantworten wollen, die Frauen und Kinder, die im Falle der Grenzbesetzung oder des Krieges in den Häusern bleiben, schutzlos den Bombardierungen ausgesetzt zu lassen. Auch kann man selbstverständlich mit den nötigen Maßnahmen nicht zuwarten, bis die ersten Bomben fallen, weil die Erstellung der Luftschutzbauten schon in Friedenszeiten mindestens sechs Jahre in Anspruch nehmen werden und noch eine viel längere Zeit, wenn die ganze Armee im Dienste ist.

Die Gegner der Vorlage sind jedoch der Auffassung, der

Schutz der Zivilbevölkerung hinter der Front sei genau so eine militärische Angelegenheit wie die Verteidigung des Landes an der Grenze. Die Mittel dafür müßten darum aus dem Militärbudget bereitgestellt werden und auf dem gleichen Wege aufgebracht werden wie die Rüstungskosten. Die Abwälzung von 60 Prozent der Kosten auf die Mieter, unbedacht der Einkommens- und Vermögensverhältnisse, sei eine soziale Ungerechtigkeit. Trotzdem die Beiträge der öffentlichen Hand gegenüber der ersten Vorlage um 10 Pro-

zent erhöht wurden und trotz der Begrenzung der jährlich zu bezahlenden Rate auf 4½ Prozent des Mietzinses sei die Belastung für die Mieter im allgemeinen untragbar.

Die Entscheidung darüber, welche Haltung unser Verband dem Bundesbeschuß gegenüber einnehmen soll, wird die Delegiertenversammlung zu treffen haben. Es ist darum zu erwarten, daß die Sektionen sich in Bern durch starke Delegationen vertreten lassen und auf alle Fälle ihre Stimmrechte voll ausnutzen werden.

Gts.

## UMSCHAU

### Wohnbaugenossenschaften und Produktivgenossenschaften

Von Hans Haldemann, Zentralpräsident des Schweiz. Verbandes sozialer Baubetriebe (VSB)

Beim Entstehen der Genossenschaftsbewegung ist den Arbeiter- und Produktivgenossenschaften eine sehr große Bedeutung beigemessen worden. Man wollte mit den eigenen Betrieben die Produktion selbst in die Hand nehmen, um damit den Unternehmergewinn so weit wie möglich auszuschalten. Leider vermochten sie mangels jeglicher Erfahrung, trotz oft großem Idealismus der Beteiligten, die Hoffnungen, die in sie gesetzt wurden, nicht zu erfüllen. Es sei dahingestellt, was alles für Ursachen daran schuld waren, daß diesem Bestreben ein Erfolg versagt blieb. Tatsache ist, daß sich keine der im Anfang der Genossenschaftsbewegung gegründeten Produktivgenossenschaften bis heute halten und weiterentwickeln konnte, wie das etwa bei den Konsumgenossenschaften der Fall ist, wo einzelne nun ihr hundertjähriges Bestehen feiern können. Von den vielen Produktivgenossenschaften, die im vorigen Jahrhundert gegründet worden sind, ist keine mehr vorhanden, wenigstens nicht im Baugewerbe. Die älteste Produktivgenossenschaft ist die SADA, die Spengler-, Sanitär- und Dachdeckergenossenschaft Zürich, gegründet 1907. Alle heute im Baugewerbe bestehenden Produktivgenossenschaften, die im VSB zusammengefaßt sind, nämlich 46 an der Zahl, sind erst in den letzten 45 Jahren gegründet worden.

Aber auch die Wohnbaugenossenschaften sind meist jüngeren Datums als etwa die Konsumgenossenschaften. Sie sind aber doch den Produktivgenossenschaften vorangegangen und haben in der Folge eigentlich erst deren Entwicklung ermöglicht. Die folgenden Zahlen bestätigen dies:

	1900	1910	1930	1940	1950
Wohn- u. Baugenossenschaften	6	43	260	244	1054
Produktivgenossenschaften		2	16	22	45

Erfreulicherweise haben also die Produktivgenossenschaften in steigendem Maße die Solidarität der Wohnbaugenossenschaften erfahren, und viele verantwortungsvolle Funktionäre der Wohnbaugenossenschaften haben in sehr anerkennenswerter Weise die Produktivgenossenschaften gefördert.

Wie weit die Produktivgenossenschaften im übrigen auf die Wohnbaugenossenschaften angewiesen sind, zeigt am deutlichsten die Zusammensetzung der Aufträge. Aus der Statistik des VSB ist ersichtlich, daß im Jahre 1944 vom Umsatz der diesem Verband angeschlossenen Mitglieder im Gesamtbetrag von Fr. 8 731 053.– Fr. 4 137 958.– = 47 Prozent

und im Jahre 1950 von Fr. 27 852 130.– Fr. 16 342 580.– = 58 Prozent von Genossenschaften herrühren. Gewiß sind hier auch die Aufträge der Konsumgenossenschaften eingeschlossen. Im Verhältnis zur Gesamtsumme sind diese aber nicht wesentlich.

Anderseits darf aber nicht vergessen werden, daß diese Aufträge, die von Genossenschaften eingegangen sind, doch nur einen kleinen Teil bilden von den gesamten Arbeiten und Lieferungen, die von den Wohnbau- und Konsumgenossenschaften zu vergeben sind. Im Jahre 1949 gingen von 70 Millionen Franken Aufträgen, die von den dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften zu vergeben waren, nur Fr. 6 761 724.– an die Produktivgenossenschaften, also nicht einmal 10 Prozent.

Es muß allerdings gesagt werden, daß die Wohnbaugenossenschaften nicht überall Gelegenheit haben, die Produktivgenossenschaften zur Ausführung von Arbeiten zuzuziehen, da die letzteren sich bis jetzt auf 15 Orte beschränken. Da, wo die Produktivgenossenschaften domiziliert sind und wo sie sich bereits über ihre zuverlässigen Arbeiten haben ausweisen können, dürfte der Prozentsatz wesentlich höher sein. Auch sehen sich ja nicht alle Baugenossenschaften veranlaßt, die Produktivgenossenschaften durch die Vergabe von Aufträgen zu fördern.

Anderseits darf bei dieser Gelegenheit betont werden, daß die Produktivgenossenschaften dank der Förderung durch Wohnbaugenossenschaften eine sehr erfreuliche Stabilität und Festigung erfahren haben. Seit der Gründung des Schweizerischen Verbandes sozialer Baubetriebe im Jahre 1932 mußte nur ein einziges Mitglied fallengelassen werden. Viele Betriebe, die heute dem Verband angeschlossen sind, zählen zu den leistungsfähigsten ihrer Branche und haben eine erfreuliche Bedeutung erlangt.

Es bestehen heute Produktivgenossenschaften in

Basel	4	Neuenburg	1
Bern	6	Schaffhausen (gegr. 1951)	1
Biel	1	Thun	1
Erlenbach	1	Wettingen	1
Genf	4	Winterthur	2
La Chaux-de-Fonds	1	Yverdon	1
Lausanne	7	Zürich	14
Montfaucon	1		