Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 45 (1970)

Heft: 1

Artikel: 25 Jahre Wohngenossenschaft "Drei Linden", Basel

Autor: B.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103905

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

25 Jahre Wohngenossenschaft «Drei Linden», Basel

Im Laufe des letzten Jahres feierte die Wohngenossenschaft «Drei Linden» das Jubiläum ihres 25jährigen Bestehens. Aus diesem Anlass gab der Genossenschaftsvorstand eine gepflegte kleine Broschüre heraus, in der neben der eigentlichen Genossenschaftsgeschichte auch Aspekte der Geographie, Geologie und Historik zur Sprache kamen. Ueber die Gründung der Genossenschaft ist folgendes zu berichten:

1943, wie immer in Notzeiten, war der Gedanke der Zusammengehörigkeit und der Solidarität erfreulich ausgeprägt. So regten sich auch in Basel neue Kräfte, die vorerst in der Presse auf das immer dringlicher werdende Problem der Wohnraumbeschaffung hinwiesen. Dr. Wieser, damals Präsident des Mietervereins, kommen in dieser Sache besondere Verdienste zu. Er hat als Journalist nicht nur mit der Feder gekämpft, sondern auch mit viel Wagemut die Idee in die Tat umgesetzt.

Im Frühjahr 1943 wurde in zahlreichen Versammlungen die Frage des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erörtert, und am 9. Juni 1943 fand die Gründungsversammlung der Wohngenossenschaft 1943 statt. Die Wohngenossenschaft liess zuerst Projekte für Einfamilienbauten auf dem Jakobsberg, an der Allmendstrasse und an der äussern Burgfelderstrasse ausarbeiten. An allen drei Orten sollten Einfamilienhäuser erstellt werden, die dann, aus Gründen der Risikoverteilung, noch durch Mehrfamilienhäuser ergänzt werden sollten.

In Basel ist man aber kein Freund von Mammutgenossenschaften, so dass bald die drei erwähnten Siedlungen als eigenständige Gebilde in Erscheinung treten.

Das Jahr 1944 ist als Gründungsjahr der Wohngenossenschaft «Drei Linden» zu betrachten, obwohl die Bauten der drei Siedlungen von einem gemeinsamen Arbeitsausschuss geleitet wurden.

Geplant und ausgeführt wurden:

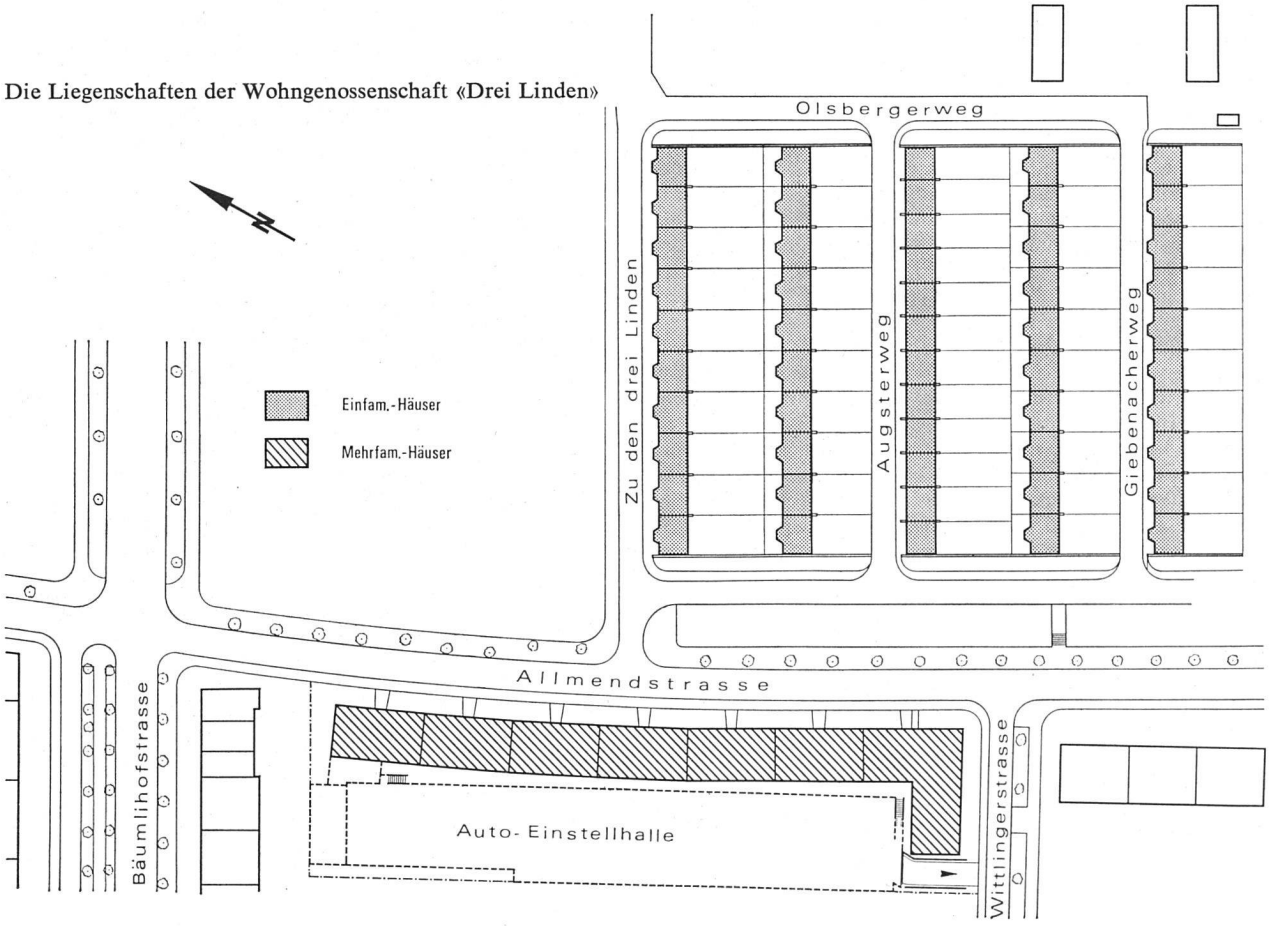
52 Einfamilienhäuser
39 Dreizimmer-Wohnungen
2 Vierzimmer-Wohnungen
1 ACV-Laden

Das Gebiet, auf welchem die Genossenschaft baute, liegt an der südlichen Grenze des sogenannten «Rheintal-Grabenbruches». Vordem waren der Schwarzwald und die Vogesen ein zusammenhängendes Gebirge. Die Nahtstelle dieser Einsenkung hat zu allerhand geologischen Unruhen geführt, wie zum Beispiel zum schrecklichen Erdbeben im Jahre 1356. In vorgeschichtlicher Zeit war die Wiese der Abfluss eines Schwarzwald-Gletschers. Das mächtige Geschiebe muss dann auch das Landschaftsbild in der Umgebung verändert haben.

Auf dem Gelände der Siedlung liessen sich Funde aus der Eisenzeit (ca. 400 Jahre vor Christus) nachweisen. In einigen tausend Jahren wird man wohl das «Plastik-Zeitalter» ausgraben. Der Hubel, auf dem die Einfamilienhäuser stehen, muss geschichtlich ein interessanter Platz gewesen sein, konnte man doch von ihm aus die ganze Gegend überblicken. Funde aus der Vorzeit von ansehnlicher Grösse von Mammut, Riesenhirsch, Ur und Ren werden erwähnt. Die erste Brücke über den Rhein (vom Meer her gerechnet) wurde im Jahre 1225 fertiggestellt (heutige Mittlere Brücke). Eine grosse Rolle spielte zur Römerzeit die Verbindung vom Legionslager Augusta raurica über Wyhlen nach Weil. Einer dieser Römerwege führte damals in unmittelbarer Nähe des Gebietes der heutigen Wohngenossenschaft vorbei.

In all den 25 verflossenen Jahren wurde neben den ständig laufenden Unterhaltsarbeiten viel Mehrwert geschaffen — und dies zum grossen Teil ohne Mietzinserhöhungen und

Die Liegenschaften der Wohngenossenschaft «Drei Linden»



Kapitalbeschaffung. Wenn auch langsam, aber stetig, konnten die Objekte auf den Standard der heutigen Zeit gebracht werden, ohne vom Grundgedanken der erschwinglichen Mietzinse abzugehen. Sicher möchte niemand mehr zur trauten Ofenheizung mit all den Begleiterscheinungen zurückkehren, und auch auf die zentrale Warmwasserversorgung würde kaum verzichtet werden.

Schon im Jahre 1944 musste sich der Vorstand wegen der Festsetzung der Mietzinse Gedanken machen, waren sie doch damals an der oberen Grenze für Arbeiter und Angestellte mit mittlerem Einkommen. Subventionsbestimmungen und die Tendenz, die Mietzinse niedrig anzusetzen, führten dazu, dass die Bauausführung auf das unbedingt Notwendige beschränkt blieb. Nun, im Laufe der Jahre wurden auch diese recht ansehnlichen Brocken verdaut. In sehr positiver Erinnerung blieben die Gemeinschaftsarbeiten, die namhafte Einsparungen erbrachten und von echtem Genossenschaftsgeist zeugen. B.

Neuerlicher Rückgang des Basler Leerwohnungsbestandes

Anlässlich der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1969 wurden in Basel-Stadt lediglich 30 leere Wohnungen ermittelt — 20 in Grossbasel, 6 in Kleinbasel und 4 in Riehen. Gemessen am Wohnungsbestand in Basel-Stadt per 30. November 1969 entspricht dies einem Leerwohnungsbestand von 0,33 Promille. Ende Dezember 1968 waren 42 leere Wohnungen oder 0,47 Promille festgestellt worden; rein rechnerisch ergibt sich somit eine weitere Abnahme, doch können derartige geringe Schwankungen um den Nullpunkt als zufällig angesehen werden.

Die Lage auf dem Basler Wohnungsmarkt hat sich also keineswegs entspannt. Dies gilt um so mehr, als von den 30 leerstehenden Wohnungen deren 10 im Zeitpunkt der Zählung bereits vermietet, aber noch nicht bezogen waren, während es sich bei 4 Wohnungen um verkäufliche Eigentumswohnungen und bei 8 um Einfamilienhäuser handelte. 8 der leerstehenden Wohnungen waren vor 1920 erbaut worden, 12 zwischen 1920 und 1967 und deren 10 in den Jahren 1968 und 1969.

Auch die Gliederung der wenigen leerstehenden Wohnungen entspricht keineswegs der Nachfragestruktur. 9 Wohnungen, also beinahe ein Drittel, enthielten 6 oder mehr Zimmer, während es sich bei je 4 Wohnungen um Ein- und Zweizimmerwohnungen handelte. Dreizimmerwohnungen standen 5 leer, sowie eine Vierzimmerwohnung und 7 Fünfzimmerwohnungen.

Neue Wege in der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

An der Wohnungskonferenz des Internationalen Genossenschaftsbundes (IGB) in Hamburg entwickelte Direktor W. Ambrosius, Präsident des Vorstandes des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, grundlegende Gedanken über den «Immobilienfonds als Instrument der baugenossenschaftlichen Finanzierung». Der bisherige Erfolg dieser Art von Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau weckte besonderes Interesse. Ambrosius führte u. a. aus:

Immer wieder zeigt sich, dass selbst grössere Genossenschaften ihren Eigenkapitalbedarf aus den Einlagen der Mitglieder sowie anderen Quellen nicht ausreichend decken können und ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Kapitalgesellschaften oder einzelnen Hauseigentümern darunter leidet. Die Problematik wird besonders deutlich, wenn man die erhebliche Steigerung der Gesamtherstellungskosten von Wohnungen in den letzten Jahren betrachtet.

Man kann von dem Grundsatz ausgehen, dass zur Erzielung tragbarer Mieten um so mehr Eigenkapital in der Finanzierung enthalten sein muss, je geringer die öffentliche Förderung ist.

Die besondere Bedeutung der Immobilienfonds für die Wohnungswirtschaft liegt darin, dass die gesammelten Spargelder einer Vielzahl von Personen der Finanzierung von Grundstückskäufen und Bauvorhaben, insbesondere auch dem Wohnungsbau zugeführt werden. Die Immobilienfonds lassen sich somit als Finanzierungsinstrumente einsetzen. Dabei können die Fondsmittel unmittelbar oder mittelbar als Eigenkapital bzw. als Restfinanzierungsmittel eingesetzt werden. An der übrigen Finanzierung durch eine erste und zweite Hypothek ändert sich hierbei in den meisten Fällen nichts.

Von den verschiedenen Formen der Immobilienfonds kommt für Wohngenossenschaften in erster Linie der

Immobilienfonds mit wirtschaftlichem Bruchteileigentum an Grundstücken

in Frage. Eine juristische Person ist im Grundbuch eingetragener juristischer Eigentümer von Grundstücken, die sie für den Immobilienfonds, ein von ihrem übrigen Vermögen durch besondere betriebliche Massnahmen (z. B. gesonderte Kontenführung) getrenntes Treuhandvermögen, eigens erwirbt oder diesem aus ihrem Grundstücksbestand «zuordnet». Die durch den Zertifikatsverkauf erlangten Mittel dienen zunächst zur Bezahlung des Grundstückspreises. Die übrigen Mittel aus dem Zertifikatsverkauf werden bei der Baufinanzierung eingesetzt. Die Erwerber von Zertifikaten dieses Immobilienfonds werden wirtschaftlich Miteigentümer dieser Grundstücke auf Grund eines Treuhandverhältnisses, das nach den allgemeinen Vertragsbedingungen für den Immobilienfonds durch die «Zeichnung» der Zertifikatsübernahmeerklärung zwischen ihnen und dem Grundbucheigentümer (Fondsträger) begründet wird.

Sie bilden eine sogenannte Gemeinschaft nach Bruchteilen. Der Fondsträger fungiert hierbei als Treuhänder der Zertifikatinhaber. Er handelt im eigenen Namen für deren Rechnung, lässt also auch für sie die Grundstücke bebauen, beschafft die erforderlichen Fremdmittel und verwaltet die Objekte. Die Zertifikatinhaber haben u. a. einen bei Kündigung des Treuhandverhältnisses fälligen Anspruch auf Uebertragung des bürgerlich-rechtlichen Miteigentums an dem Fonds-Grundbesitz, der durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert wird.

Seit der Gründung des ersten deutschen Immobilienfonds im Jahre 1959 haben sich Zahl und Aufkommen der Immobilienfonds ständig vermehrt. Hierbei hat die oft

ausserordentlich hohe Nachfrage nach Immobilienzertifikaten

gezeigt, dass die Immobilienfonds eine Lücke im bisherigen Anlagesystem geschlossen haben. Da in vielen Fällen Zertifikate schon für 100 DM, im Einzelfall sogar für 50 DM erworben werden können, wurde breiten Bevölkerungsschichten eine Beteiligung an Immobilienwerten ermöglicht. Die Gesamtzahl der Immobilienfonds liegt nun nicht mehr weit unter 100, ihr Aufkommen dürfte sich der 2-Mrd.-DM-Grenze nähern.