

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 50 (1975)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Aus der Geschichte der Baugenossenschafts-Bewegung  
**Autor:** Aeschlimann, Max  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104579>

### **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:** 20.02.2026

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

## Aus der Geschichte der Baugenossenschafts-Bewegung

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen ist 1919 – in den Jahren grosser Wohnungsnot und sozialer Spannungen nach dem ersten Weltkrieg – gegründet worden. Mit der heutigen Ausgabe ist sein offizielles Organ, die Monatszeitschrift «das Wohnen», 50 Jahre alt geworden. Dieses Ereignis rechtfertigt einen kurzen Blick auf die Geschichte, die Ideale und den Beitrag der Baugenossenschaften zur Lösung der Wohnungsfrage.

Die Idee der *genossenschaftlichen Selbsthilfe* geht in der Schweiz auf alte Traditionen zurück; es sei an die Mark- und Alpkorporationen oder an die «Frucht- und Brotvereine» der Hungerjahre erinnert. Die ersten Genossenschaften, die sich die Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen der breiten Volksschichten zum Ziele gesetzt hatten, sind um die Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden: 1844 das Konsumgenossenschaftliche Experiment von Rochdale (England) und 1847 die erste Baugenossenschaft in Berlin. Der «Cooperative Store» der 28 «redlichen Pioniere von Rochdale» erstarkte bald zu einem blühenden Unternehmen mit eigener Mühle, Bäckerei, Schlachthaus und Fabriken usw. Ihre Grundsätze wurden zum leuchtenden Vorbild der Genossenschaftsbewegung, die sich in der Folge über den ganzen Erdball ausbreitete. Die Entwicklung der Baugenossenschaften dagegen war aus finanziellen und rechtlichen Gründen lange Zeit gehemmt. Ausserdem begann ein Teil der erstarkenden Arbeiterbewegung an der Realisierbarkeit «kleiner Reformen» zu zweifeln und das Ziel grundlegender Umgestaltung zu verfolgen.

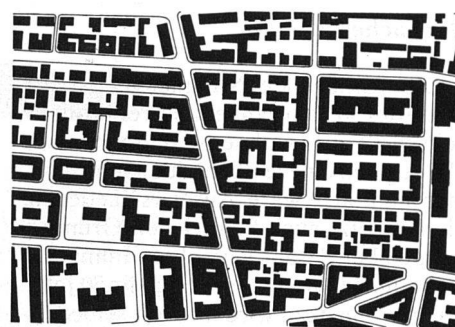
In unserem Lande erfolgte die Gründung der ersten Konsumvereine schon um 1850. Aber erst im Jahre 1890 schlossen sich diese zum Verband Schweizerischer Konsumvereine zusammen, nachdem 1883 die Rechtsform der Genossenschaft im neuen Obligationenrecht verankert worden war. Obwohl «um die Mitte des 19. Jahrhunderts die Wohnverhältnisse der unteren Classen geradezu furchtbar waren» – wie einem zeitgenössischen Jahresbericht der Gemeinnützigen Gesellschaft Basel zu entnehmen ist –, entstanden bei uns erst nach der Jahrhundertwende Genossenschaften, die sich die Selbsthilfe in der Wohnungsfrage und die «Wohnungsreform» zum Ziele gesetzt hatten.

Inzwischen blieb der *Wohnungsbau* – den liberalistischen Tendenzen dieser Zeit entsprechend – der privaten Initiative und dem freien «Spiel der Wirtschaftskräfte» überlassen. Im Anschluss an verheerende Epidemien und auf dringendes Mahnen fortschrittlicher Mediziner mussten die übelsten Auswüchse der wilden Bauerei durch Baugesetze bekämpft werden. Die Wohnung aber war zur Ware und der Mieter zum Spielball der Spekulation geworden. Die industrielle Revolution mit ihrer gewaltigen Konzentration von Arbeitskräften in den Städten hatte deren Struktur von Grund auf verändert. In den neuen Arbeitervierteln, die sich um den alten Kern der Städte auszubreiten begannen, hatte der Städtebau als kulturelle Leistung im überlieferten Sinne zu existieren aufgehört. Er war zu einer Angelegenheit von Grundrente und sturer Technik degradiert worden.

Nur wenige «weltfremde» *Idealisten und Utopisten* hatten sich Gedanken darüber gemacht, wie die Städte im Zeitalter der Industrie gestaltet werden könnten, und wie die Wohnstätten in diesem Jahrhundert aussehen müssten, das sich zu seinem Beginn unter die Devise «Freiheit, Gleichheit, Brüderlichkeit» gestellt hatte. Vereinzelt Versuche zur Lösung der akuten Arbeiterwohnungsfrage von gemeinnützigen Hilfsorganisationen, Philanthropen und einsichtigen Fabrikherren blieben ein Tropfen auf den heissen Stein.

Gegen das Ende des 19. Jahrhunderts begann sich dann die grosse Wende abzuzeichnen. Sozialmedizinische Untersuchungen hatten die Zusammenhänge zwischen den Wohnverhältnissen und dem Gesundheitszustand der Bevölkerung aufgedeckt. Die grossen Wohnungserhebungen in den Städten Basel, Zürich und Bern (1885–1893) hatten die schlechten Wohnbedingungen in den Arbeitervierteln grell beleuchtet und die Forderung nach öffentlichen Interventionen in der Wohnungsfrage zur Folge. Daraus resultierten die ersten kommunalen Wohnbauprogramme und gemeindeeigene Wohnbauten (Basel 1889, Bern 1890, Zürich 1896–1906), die in den Abstimmungen noch hart umkämpft waren.

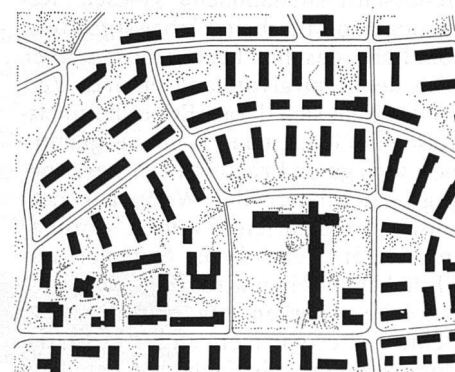
Aber auch die wachsende Erkenntnis von der Notwendigkeit grundlegender städtebaulicher Reformen und die allmähliche Überwindung der doktrinär planungsfeindlichen Zeit des frühen Liberalismus führten um die Jahrhundertwende zu einem Wiedererwachen städte-



*Wohnungsbau der «Gründerzeit»  
1870–1900, Zürich-Aussersihl;  
hohe Wohndichte, gewerbliche Betriebe  
in den Innenhöfen.*



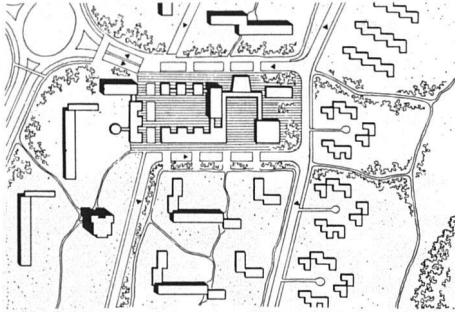
*Kommunaler und genossenschaftlicher  
Wohnungsbau um 1930,  
Seebahnquartier Zürich; Randbebauung  
längs Baulinien, Freihaltung der Höfe*



*Genossenschaftlicher Wohnungsbau  
1928–1955,  
Zürich-Wollishofen;  
langfristig geplantes Wohnquartier mit  
Läden, Schule und Kirchgemeindehaus*

baulicher Ideen und zu einem neuen Leitbild vom Gesamtorganismus der Stadt. Wien war die erste Stadt, die das Bauen durch den Zonenplan von 1893 mit Wohnzonen offener und geschlossener Bauweise, Grünzonen und Industrie-

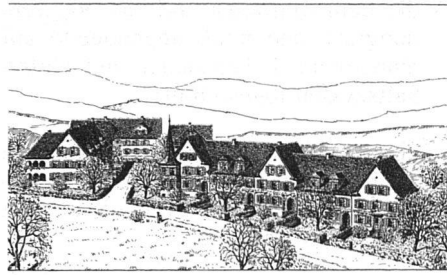
zonen zu regeln versuchte. Auch neuartige Bücher über die Kunst des Städtebaues (Camillo Sitte, 1898) bewirkten, dass Arbeiterwohnungen von den Architekten nicht mehr als «wettbewerbsunwürdige» Aufgaben betrachtet wurden, wie das vom Verein dieser wählerischen Herren in Deutschland einst beschlossen worden war.



*Planung eines Wohngebietes um 1955: Gemischte Bauweise, Verkehrstrennung, Quartierzentrum mit Läden und Gemeinschaftsräumen*

Der bedeutendste Pionier einer grundlegenden städtebaulichen Reform war der englische Parlamentsstenograph Ebenezer Howard (1848–1929). Er suchte die sozialreformerischen Ideen vieler Vorgänger vom Utopischen zu befreien und beschränkte sich auf das realisierbare Konzept seiner «Gartenstadt». Sein Hauptwerk trägt den Titel «Garden-Cities of To-morrow, a peaceful path to real Reform», 1898 (Gartenstädte von Morgen, ein friedlicher Weg zu echter Reform). Die Grundideen Howards sind aber häufig missverstanden und falsch interpretiert worden. Mit seiner Gartenstadt waren nicht grüne Stadtrandquartiere gemeint, sondern selbständige neue Städte, wie dies aus der Definition Howards hervorgeht: «Die Gartenstadt ist eine Stadt, errichtet auf wohlfeilem Boden, die für gesundes Leben und für Arbeit geplant ist, gross genug, um ein reiches gesellschaftliches Leben zu ermöglichen, aber nicht grösser; umgeben von einem Gürtel landwirtschaftlich genutzten Landes, das dauernd erhalten und im Obereigentum der Gemeinschaft bleibt.» Auch aus seinen Angaben 1000 Acres = 405 Hektaren für 32000 Einwohner ergibt sich eine Dichte von 80 Ew/ha. Vergleichsweise beträgt die Dichte für den Kanton Basel-Stadt 62 Ew/ha.

Howard und seine Mitarbeiter propagierten ihre reformerischen Ziele mit eindringlichen Argumenten und einleuchtenden Kosten-Nutzen-Rechnungen. Sie waren aber überzeugt, dass nur realisierte Pläne den Erfolg bringen konnten. Sie gründeten die «Garden-Cities and Town-Planning-Association» und begannen 1902 mit dem Bau der ersten Gartenstadt Letchworth. Die Ideen und Beispiele Howards haben auch die erwachende Bau-



*Das Ideal der frühen Zwanziger-Jahre: eine preiswerte Wohnung im grünen Vorort*

genossenschaftsbewegung auf dem Kontinent stark beeinflusst.

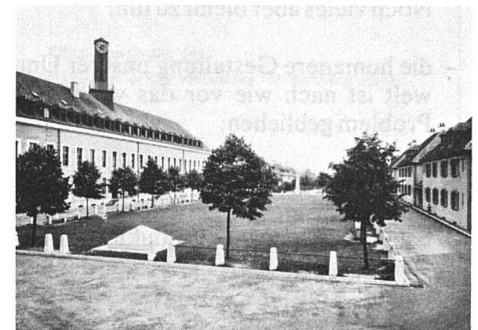
Vor dem ersten Weltkrieg gelang es bei uns nur wenigen Genossenschaften, Wohnbauprojekte zu realisieren. Zum grossen Teil kamen nur Eisenbahner-Baugenossenschaften zum Erfolg, weil die SBB die schwierigen Finanzierungsprobleme lösen half. Einen ersten starken Aufschwung nahm der genossenschaftliche Wohnungsbau nach 1918, als die starke Bauteuerung und die grosse Wohnungsnot die finanzielle Förderung durch die öffentliche Hand nötig machten. Bis 1940 sind etwa 26% des heutigen Bestandes an Genossenschaftswohnungen erstellt worden. Die weitaus grösste Produktion der Baugenossenschaften mit 34% des Bestandes fiel in die Zeit des grossen Wohnungsmangels von 1941–1950.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen hatte gleich nach seiner Gründung im Jahre 1919 eine grosse Aktivität entfaltet. Seine Tätigkeit ging in zwei Richtungen. Zum einen war sie durch Förderung und Neugründung von Baugenossenschaften auf die baldige Behebung der grossen Wohnungsnot gerichtet. Zum andern galt sie der «Wohnungsreform» und der Suche nach wirtschaftlicheren Baumethoden. Zu diesen Zwecken wurden Musterstatuten für Baugenossenschaften erarbeitet, Broschüren, Gutachten und eine Zeitschrift herausgegeben. Den längerfristigen Aufgaben und der Reform im Wohnungswesen dienten die Propagierung wirtschaftlicher Reiheneinfamilienhäuser (Kleinhäuseraktion), die Herausgabe von Musterplänen, welche bedeutende Architekten erarbeitet hatten, die Muster- und Versuchshäuseraktion sowie erste Bestrebungen zur Normalisierung und Rationalisierung des Bauwesens. Darüber hinaus wurden viele Vorträge und Ausstellungen veranstaltet, welche die Entwicklung des Wohnungswesens massgebend beeinflussten. Nachdem die finanzielle Unterstützung dieser Verbandstätigkeit durch den Bund eingestellt wurde – die offenbar unter dem Druck der sozialen Spannungen der Nachkriegszeit gewährt

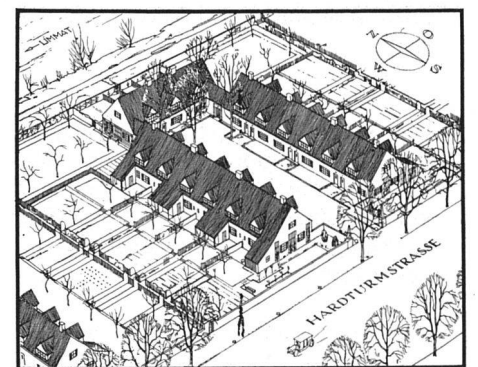
worden war –, musste das ständige Sekretariat aufgegeben werden. Der Verband entwickelte sich in der Folge vermehrt zur Dachorganisation der Baugenossenschaften.

Zu den bedeutenden Werken genossenschaftlicher Bautätigkeit in der Frühzeit dürfen gezählt werden:

- die ersten Bauten der Eisenbahner-Baugenossenschaft in Zürich 1912–1915,
- das Freidorf in Muttenz, 1919–1921 (Architekt Hannes Meyer), das wegen seiner sauberen architektonischen und städtebaulichen Durchbildung und mustergültigen genossenschaftlichen Organisation unter Denkmalschutz gestellt wird,
- die Bauten der Schweizerischen Wohnbauausstellung in Basel, 1930 (geplant von 25 der bedeutendsten Architekten der Schweiz),
- die Werkbundsiedlung «Neubühl» in Zürich, 1929–1932, (Arch. Häfeli, Hubacher + Steiger, Moser + Roth, Artaria + Schmidt),
- die Wohnkolonie der ABZ am Waidfussweg in Zürich, 1935 (Arch. H. Hofmann).



*Ein Denkmal sozialen Wohnungsbaues, das Freidorf in Muttens, Basel 1919–1921*



*Arbeiterhäuser, 1920–1930, von Prof. Hans Bernoulli, Architekt, Städteplaner und Bodenreformer*



Bei den Genossenschaftsbauten der grossen Bauperiode nach dem Zweiten Weltkrieg stand häufig nicht mehr die beharrliche und intensive Bemühung um städtebaulich-architektonische und technisch-wirtschaftliche Verbesserung im Vordergrund. Zu häufig trat die Quantität vor das Prinzip der Qualität.

Eine nüchterne Rückschau auf die Tätigkeit der Baugenossenschaftsbewegung lässt beachtliche Erfolge erkennen:

- 75000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz, die dauernd der Spekulation entzogen sind, stellen einen wichtigen preisregulierenden Faktor dar;
- sie hat, bei aller Sorge um tragbare Mietzinse, massgeblich dazu beigetragen, dass auch die Arbeiterwohnung einen menschenwürdigen Standard erreichte;
- in städtebaulicher Hinsicht hat sie nach Kräften mitgewirkt, die Entwicklung vom ungesunden Mietskasernenviertel zum wohlgeplanten Stadtquartier einen grossen Schritt weiterzubringen.

Noch vieles aber bleibt zu tun:

- die humanere Gestaltung unserer Umwelt ist nach wie vor das wichtigste Problem geblieben;
- das grosse Ziel einer kontinuierlichen, auf den Bedarf ausgerichteten Wohnbautätigkeit, die ihre Produkte so preiswert weitergibt, wie die Artikel des täglichen Konsums, ist noch nicht erreicht;
- das periodische «go and stop» der Boom- und Baisse-Zeiten verhindert neuzeitliche Produktions- und Organisationsformen, die zur wirtschaftlichen Wohnungsproduktion nötig wären;
- zu häufig sind aus falscher Sparsamkeit Wohnungen gebaut worden, die mit ihren knappen Grundrissen und spärlichen technischen Einrichtungen keinen Spielraum für künftige Entwicklungen liessen und deshalb vorzeitig veralteten;
- die Forderung nach genügendem Wohnraum entsprechend der Familiengrösse und nach vermehrtem Schutz des Privatbereiches der Wohnung vor Einblick und Schallbelästigung ist noch ungenügend erfüllt;

- die Baumaterialien und ihre Verwendungsart sind noch ungenügend auf einheitliche Lebensdauer und Unterhaltszyklen abgestimmt;
- eine umfassende, interdisziplinäre Wohnbauforschung mit laufender Popularisierung ihrer Ergebnisse steht noch in den Anfängen.

*Der Autor dieses Beitrages, Architekt Max Aeschlimann, wird in den nächsten Monaten in einer Reihe von Fach-Aufsätzen die «Geschichte des sozialen Wohnungsbaues» weiter verfolgen. Die Beiträge werden in zwangloser Reihenfolge erscheinen. Red.*



*Die Werkbundsiedlung «Neubühl» in Zürich-Wollishofen 1929-1932:  
Eine mustergültige Realisation des  
«Neuen Bauens»*

*ABZ Kolonie am Waidfussweg Zürich  
1935: Ein Beispiel sauberer Baugesinnung*

