
85 Jahre SVW Nordwestschweiz

Die 100-jährige Entwicklung der
Basler Wohngenossenschaften

P/S//P///

Peter Würmli

Inhalt der Präsentation

- Gründung des SVW Nordwestschweiz
- Vorgeschichte und Randbedingungen
- Pionierprojekte der 1920er & 1930er Jahre
- Bauboom in den 1940er Jahren
- 1950-1970: Konsolidierungsphase
- 1970-2000: Diversifikation
- Aktuelle Situation & Fazit

Gründung des SVW

- 1926: Gründung des „Bunds der Wohngenosenschaften Basels“ durch 14 Wohngenosenschaften und den ACV (Allgemeiner Consumverein)
- 1929: Fusion mit dem Gemeinnützigem Wohnungsbau Basel (Sektion des seit 1919 bestehenden Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform)
- Trägerschaft: 15 Wohngenosenschaften mit 1500 Mitgliedern, 3 Korporationen, 39 Einzelpersonen/Firmen

Vorgeschichte

- Industrialisierung und starkes Bevölkerungswachstum Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jhs.
- Wohnungsnot, prekäre hygienische Verhältnisse
- Bereits ab 1850 erste gemeinnützige Siedlungsprojekte, noch keine eigentlichen Selbsthilfeprojekte
- Erste genossenschaftliche Pionierprojekte 1913: Basler Wohngenossenschaft, Eisenbahnerbaugenossenschaft

Siedlung Birs der EBG



Wichtige Randbedingungen

- Einführung des **Baurechts** 1912: politisch damals stark umkämpft. 1. BR-Vertrag zwischen BWG und Kanton für das Projekt Buchen-/Eichenstrasse
- **ACV**: Vorbild, finanzielle Unterstützung, eigener Siedlungsbau. Bereits 1900 über 20'000 Mitglieder. ACV-Laden gehörte fast zu einer Genossenschafts-siedlung. Wichtige Rolle des ACV bei der Realisierung der Freidorf-Siedlung.

Siedlung Freidorf in Muttenez



Pionierprojekte der 20er & 30er Jahre

- 1918: Ende des 1. Weltkriegs, Generalstreik, starker Anstieg der Wohnungsnot (Rückkehr wehrpflichtiger Männer, Familiengründungen)
- Bundesratsbeschlüsse zur Förderung der Bautätigkeit und zur Linderung der Wohnungsnot: Beiträge von Bund, Kantonen & Gemeinden (1923 wieder eingestellt, SVW-Gründung war u.a. eine Reaktion darauf)

Pionierprojekte der 20er & 30er Jahre

Zwei Philosophien:

- Reihenhaussiedlungen nach dem Gartenstadt-Modell: Luft, Sonne, Licht... und ein eigener Pflanzplatz: Im Langen Loh, Freidorf, Vogelsang
- Neues Bauen: Rationalisierung und Vereinheitlichung zur Senkung der Kosten. Auftrieb durch die WOBA (Schweizerische Wohnbauausstellung 1930): Lange Erlen, Eglisee, Schorenmatten, Neuweg

WOBA-Siedlungen



Pionierprojekte der 20er & 30er Jahre

- Grössere Siedlungen konnten ohne finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand oft nicht realisiert werden
- Starke politische Opposition durch bürgerliche und Hausbesitzer-Kreise
- Referenden gegen die ‚sozialistisch-kommunistische‘ Zwängerei vom Volk jeweils abgelehnt
- Kaum mehr Projekte in den krisenbestimmten 30er Jahren

1940er Jahre: Kriegsbeginn & Knappheit

- 1939: Kriegsbeginn, Mobilmachung, Grenzschiessung, Wegzug vieler ausländischer Haushalte, Einführung der Mietpreiskontrolle
- Unmittelbare Folge: finanzielle Probleme vieler Mieter, Wohnkostenbelastung steigt für viele Haushalte auf über 30%, Leerwohnungsbestand bleibt auf 3%
- 1942: Entwicklung ins Gegenteil, Wohnbautätigkeit bricht ein, erneute Wohnungsnot

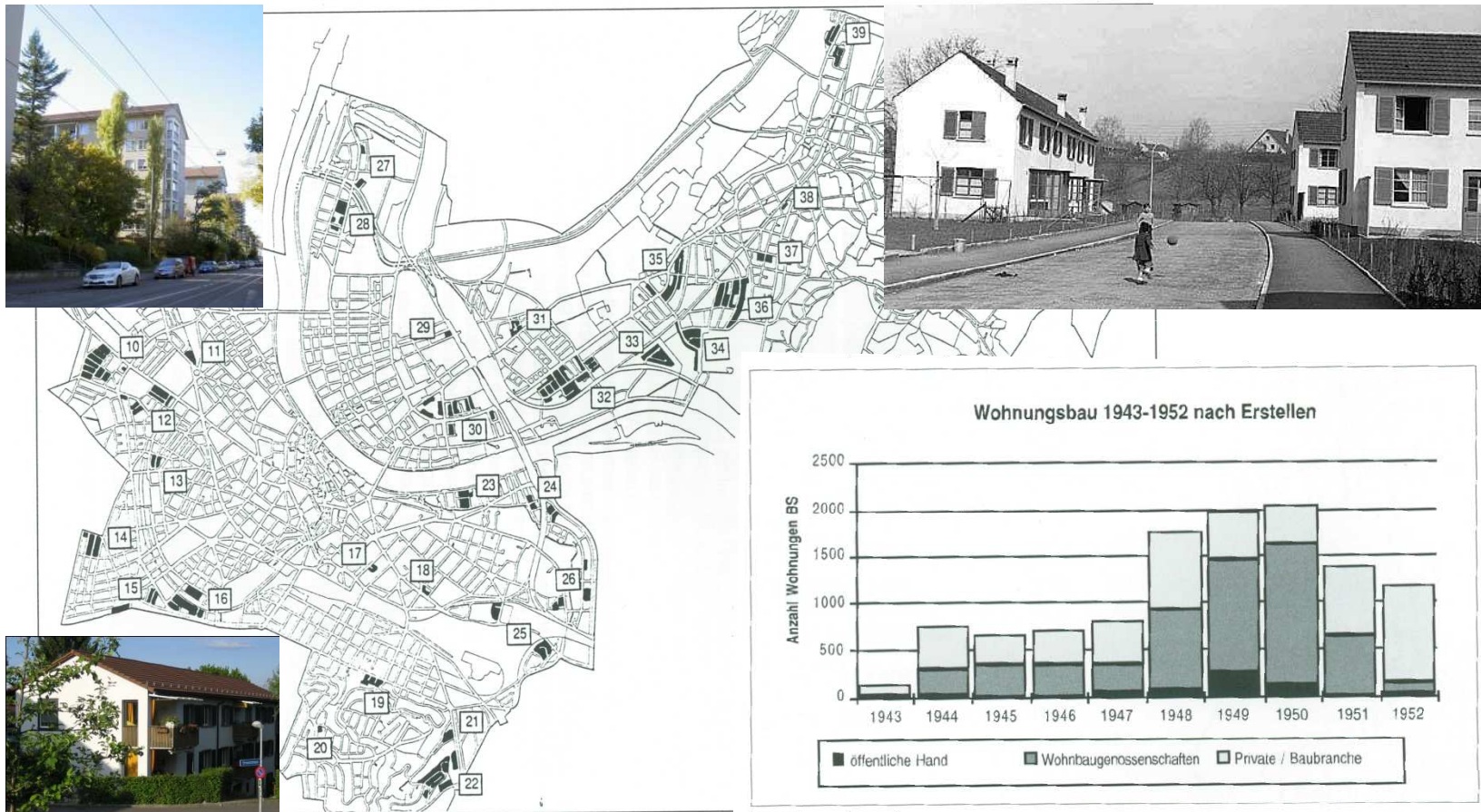
1940er Jahre: Staatliche Massnahmen

- 1943: Massnahmen des Bundes zur Ankurbelung des Wohnungsbaus, Regierungsrat BS schliesst sich mit einer Verordnung an
- Subventionen bis zu 35% der Baukosten, Vergabe von Land im Baurecht, Beanspruchung staatlicher Hypotheken, Beteiligung am Anteilscheinkapital
- Folge: Welle von Genossenschaftsneugründungen und Bauprojekten, Erstellung von MFH-Siedlungen

1940er Jahre: Genossenschaftsboom

- Eigentlicher Bauboom aber erst 1947 durch Regelung der offenen Baurechtsfragen (Heimfallregelung) ausgelöst
- 1943-1950: rund 5'500 Wohnungen erstellt (Grafik), mit rund 50 Mio. Fr. à fonds perdu Beiträgen & 185 Mio. Fr. weiteren Finanzierungshilfen gefördert
- 1950: Eidg. Referendum beendet Hilfen von Bund & Kanton, genossenschaftliche Bautätigkeit kommt zum Erliegen

1940er Jahre: Bauprojekte



1950-1970: Konsolidierung

- Keine staatliche Unterstützung mehr, Hochkonjunktur, steigende Bodenpreise
- Nur noch vereinzelte genossenschaftliche Bauprojekte: 2. Etappen bereits erstellter Siedlungen, Projekte in den Agglomerationsgemeinden
- 1974: Umbenennung in „Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften“

1970-2000: Diversifikation

- Erste Alterssiedlungen und erste Kooperationsansätze: Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin
- Entstehung von Hausgenossenschaften nach 1968: Altbauten der Spekulation entziehen, sanft renovieren
- Wohnstadt: Kauf von Altliegenschaften und Bau neuer Siedlungen
- WGN: Zusammenschluss von 27 Genossenschaften, Bau neuer Siedlungen, Erwerb von Liegenschaften

Heutige Situation

- In der Region Basel 3'000 Liegenschaften mit 14'000 Wohnungen
- Einige wenige Neugründungen, Vergrößerung des Bestands v.a. durch einzelne aktive Mitglieder



Fazit

- Wohngenossenschaften erfüllen wichtige sozial- und wohnungspolitischen Aufgaben
- Um in grösserem Stil aktiv werden zu können, sind sie auf staatliche Unterstützung angewiesen und müssen sich diese immer wieder erkämpfen
- Neue Projekte erfordern Know How, Engagement und eine finanzielle und organisatorische Risikobereitschaft
- Neubaumieten sind nicht mit den Bestandesmieten vergleichbar, Zielgruppe ist hier eher die Mittelschicht

Schluss

Danke für ihr Interesse!

P/S//P///