

WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN DER REGION BASEL

Von den Anfängen bis 1994

Peter Würmli, lic.phil I
Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

© 1994 Basler Kantonalbank
Alle Rechte vorbehalten

Digitalisiert: 2012, Atelier Guido Köhler & Co.

Hinweise zur Digitalisierung der Broschüre

Das gedruckte Exemplar von 1994 weist leider beim Satz und vor allem bei der Bildwiedergabe eine teilweise sehr schlechte Qualität auf. Alle Seiten wurden gescannt und mittels OCR-Software in Text umgewandelt. Lesefehler wurden mittels Software eliminiert und der Text nachgelesen. Trotzdem kann es sein, dass Fehler in Ligaturen und in bestimmten, schwer erkennbaren Buchstabenkombinationen stehen geblieben sind (z.B. il oder Li, sch wird zu seh usw.).

Das Dokument wurde vollständig neu umbrochen und sämtliche Diagramme neu gezeichnet. Die Pläne wurden belassen. Der Umbruch folgt bis auf wenige, technisch bedingte Fussnotenzuordnungen, dem Original. Im Sinne des Leseflusses und der korrekten Typografie haben wir einige wenige Seitenumbrüche geändert. Deshalb gibt es Abweichungen im Inhaltsverzeichnis.

Hinweise zum Abblidungsverzeichnis

Die Quellen der historischen Bilder konnten nicht mehr aufgefunden werden oder der Aufwand hierfür wäre finanziell nicht mehr vertretbar gewesen. Darum wurden diese Bilder und Zeichnungen so belassen wie in der Broschüre von 1994.

Liegenschaften neueren Datums oder solche, die heute noch bestehen, haben wir neu fotografiert und zwar möglichst vom gleichen Standort aus, wie 1994 oder früher aufgenommen. Dokumentiert ist damit der Stand dieser Liegenschaften von 2011 oder 2012.

Mit Ausnahme von Abb. 36, Niederholzboden (Quelle: Wohnstadt) sind alle Farbaufnahmen vom Atelier Guido Köhler & Co.

Das Abblidungsverzeichnis wurde belassen. Für allfällige Vergleiche, und damit Quellen wiedergefunden werden können, liegen die Originalscans als durchsuchbare Bild-PDF-Datei bei. Das heisst der Text funktioniert als Text, wurde aber als Bild belassen.

Guido Köhler, Projektleiter

Inhaltsverzeichnis

1. ZIELSETZUNG	1
2. METHODISCHES VORGEHEN	2
2.1 Allgemeines Untersuchungskonzept	2
2.2 Historischer Rückblick	2
2.3 Durchführung der aktuellen Bestandesaufnahme	3
3. DEFINITION UND TYPISIERUNG	4
3.1 Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?	4
3.2 Verschiedene Genossenschaftstypen	6
4. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN DER REGION BASEL	8
4.1 Vorgeschichte	8
4.2 Erste Genossenschaftsgründungen (1900–1918)	11
4.3 Die Genossenschaften der Zwischenkriegszeit (1919–1939)	13
4.4 Wohnungsmarkt und genossenschaftlicher Wohnungsbau während und nach dem 2. Weltkrieg (1939–1950)	25
4.5 Die Wohngenossenschaften während der Hochkonjunktur (1951–1970)	33
4.6 Die siebziger und achtziger Jahre (1971–1990)	35
5. AKTUELLE SITUATION	43
5.1 Zahl und Herkunft der Genossenschaften	43
5.2 Liegenschafts- und Wohnungsbestand	44
5.3 Bautätigkeit	50
5.4 Bewohnerinnen und Bewohner	52
5.5 Vermietung	56
5.6 Finanzierung	58
5.7 Organisation	61
6. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSPERSPEKTIVEN	63
6.1 Sind die Genossenschaftswohnungen unterbelegt?	63
6.2 Generationenwechsel und Durchmischung	63
6.3 Gemeinnützigkeit statt Abschottung	63
6.4 Gutverdienende Haushalte in günstigen Genossenschaftswohnungen?	64
6.5 Wie gross ist der Renovationsbedarf der Genossenschaften?	65
6.6 Den Bestand an neue Wohnbedürfnisse anpassen	65
6.7 Bedingungen für einen neuen genossenschaftlichen Aufschwung	66
6.8 Der Mangel an Bauland oder geeigneten Liegenschaften als wichtigstes Problem	66
6.9 Neue Wohnungen in bestehenden Siedlungen schaffen	67
6.10 Die alten Genossenschaften reaktivieren	67
6.11 Die Gründung neuer Genossenschaften forcieren	67
7. ANHANG	68
7.1 Literaturverzeichnis	68
7.2 Abbildungsverzeichnis	70
7.3 Fragebogen	71

WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN DER REGION BASEL

Zusammenfassung

Die Geschichte der Wohngenossenschaften in der Region Basel beginnt mit der Gründung der Basler Wohngenossenschaft im Jahre 1900 und der Eisenbahner-Baugenossenschaft im Jahre 1911. Nach dem ersten Weltkrieg folgten diesen beiden Pionierorganisationen weitere Genossenschaften und leiteten eine erste Blütezeit der damals noch stark mit der Arbeiterbewegung verflochtenen Genossenschaftsbewegung ein. Die Konzeption der ersten Genossenschaftssiedlungen orientierte sich stark am Gartenstadt-Modell, das auf Reiheneinfamilienhäuser mit Pflanzgärten ausgerichtet war. Ende der zwanziger Jahre machte sich der Einfluss des neuen Bauens immer stärker bemerkbar. Als während dem zweiten Weltkrieg die Bautätigkeit fast völlig zum Erliegen kam, begannen Bund und Kantone, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit grosszügigen Unterstützungsmassnahmen anzukurbeln. Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsgründungen. In den Jahren 1943–1950 wurden 71 Genossenschaften gegründet, die rund 5500 Wohnungen – meist in grösseren Mehrfamilienhaussiedlungen – erstellten. Während der Hochkonjunktur der fünfziger und sechziger Jahre stagnierte die genossenschaftliche Bautätigkeit. Mitte der siebziger Jahre entstanden die Hausgenossenschaften als neue städtische Genossenschaftsform, die aber nicht die Breitenwirkung der alten Genossenschaften erreichte. In jüngster Zeit sind Anzeichen für einen neuen, wenn auch vorerst noch zaghaften genossenschaftlichen Aufschwung erkennbar.

Heute existieren in der Region Basel rund 200 Wohngenossenschaften, die 14'000 Wohnungen in ca. 3'000 Liegenschaften besitzen. Dazu kommen noch jene Wohnungen, die von Genossenschaften erstellt und im Eigentum an die Bewohnerinnen und Bewohner abgegeben wurden. Im Vergleich zu anderen Regionen dominieren die kleinen Genossenschaften mit 2–5 Liegenschaften bzw. 25–50 Wohnungen. Über die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen sind Dreizimmer-Wohnungen. Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind vor allem die Kleinwohnungen untervertreten. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen ist weniger tief als häufig vermutet, zudem gibt es im Gegensatz zu anderen Bauträgern kaum überbelegte Wohnungen. Viele Wohngenossenschaften verfügen bereits über Richtlinien zur Vermeidung von Unterbelegungen. Die Wohnungen der Genossenschaften sind ausgesprochen preisgünstig: drei Viertel aller Wohnungen kosten 300–600 Franken im Monat. Die Genossenschaften sind zur Zeit sehr intensiv mit der Renovation ihrer Liegenschaften befasst. Häufig werden die nötigen Arbeiten über mehrere Jahre verteilt. Nur sehr wenige Genossenschaften erwägen hingegen, neue Wohnungen zu erstellen. Die Bereitschaft zur baulichen Verdichtung im eigenen Bestand ist noch geringer.

Gut ein Drittel der Genossenschaften muss mit einem Betagtenanteil von über 30% als überaltert bezeichnet werden. In einem Teil dieser Genossenschaften ist bereits ein Generationenwechsel im Gang, in anderen steht er unmittelbar bevor. Wer in einer günstigen Genossenschaftswohnung lebt, gibt diese nicht so schnell auf. So ist die Zahl der Wohnungswechsel deutlich tiefer als in anderen Mietwohnungen. Dies bedeutet, dass pro Jahr nur sehr wenige Genossenschafts-Wohnungen an die zahlreichen Interessentinnen und Interessenten vergeben werden. Die Zugänglichkeit der Genossenschaftswohnungen wird häufig durch restriktive Vermietungsrichtlinien eingeschränkt, die es vor allem den auch sonst benachteiligten Haushalten fast völlig verunmöglichen, eine solche Wohnung zu erhalten.

Je etwa die Hälfte aller genossenschaftlichen Wohnungen wurde im Baurecht oder mit öffentlichen Hilfen erstellt. In der Praxis existiert eine breite Palette von Finanzierungskombinationen, von der frei finanzierenden Genossenschaft bis zu jener, die ihre Wohnungen im Baurecht erstellt und dabei öffentliche Hilfen von Bund und Kanton sowie Darlehen von gemeinnützigen Institutionen heranzieht. In den meisten Genossenschaften müssen sich die Mieterinnen und Mieter mit der Zeichnung von Anteilscheinen an der Finanzierung beteiligen. Die durchschnittliche Höhe der für eine 3-Zimmerwohnung zu zeichnenden Anteilscheine beträgt rund 5'000 Franken. Das Eigenkapital wird in der Regel nicht verzinst.

VORWORT

Nach dem Motto «gemeinsame Hilfe zur Selbsthilfe» wurden auch in der Nordwestschweiz im Laufe der Jahre eine Vielzahl von Wohngenossenschaften gegründet und Genossenschaftswohnungen erstellt. Wenn jedoch heute in der Öffentlichkeit von den Wohngenossenschaften gesprochen wird, geschieht dies in der Regel nicht ohne Vorurteile. Dagegen wird von der Bevölkerung kaum zur Kenntnis genommen, dass die Genossenschaftswohnungen mit einem Anteil von gut zehn Prozent einen wichtigen Anteil des Wohnungsbestandes ausmachen.

Auch die Sektion Nordwestschweiz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, ist sich natürlich bewusst, dass ein Bekanntmachen dieser Tatsache allein nicht dazu beitragen kann, um mit den alten Vorurteilen gegenüber den Wohngenossenschaften aufzuräumen. Es sind vielmehr weite Wege notwendig, um die Aufgaben und Funktionen der Genossenschaften aufgrund ihrer effektiven Bedeutung einer breiteren Öffentlichkeit näher zu bringen.

Einen Anfang dazu kann die vorliegende Studie liefern, welche die Ergebnisse einer Umfrage unter den Wohngenossenschaften in der Region Basel wissenschaftlich ausgewertet hat und somit für sich in Anspruch nehmen darf, unabhängige und fundierte Aussagen zu machen. Als Dachverband der Wohngenossenschaften sind wir zudem froh, dass mit der Studie erstmals umfassendes Grundlagenmaterial zur Verfügung steht, welches es uns ermöglichen wird, die Schwerpunkte unserer zukünftigen Tätigkeit gezielt zu setzen.

Wir sind der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft deshalb ausserordentlich dankbar, dass sie die Idee einer Analyse über die bestehende Struktur der Wohngenossenschaften in der Region aufgenommen hat, nachdem sich das Bedürfnis einer umfassenden Strukturanalyse der Mitgliedgenossenschaften auch bereits anlässlich einer Klausurtagung des Sektionsvorstandes im Frühjahr 1992 gezeigt hat.

Basel, im Juli 1994

Christian Heim, Geschäftsführer
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Nordwestschweiz

1. ZIELSETZUNG

Die Wohngenossenschaften verfügen in der Stadt Basel über rund 10% des gesamten Wohnungsbestandes. Genossenschaftswohnungen werden in der Regel günstig, d.h. zu unterdurchschnittlichen Preisen vermietet. Sie decken jenes Segment des Wohnungsmarktes ab, in welchem der grösste Nachfrageüberhang besteht. Dem Verhalten der Genossenschaften kommt gerade im Hinblick auf die aktuelle Wirtschaftslage eine besondere Bedeutung zu. Genossenschaften verhalten sich tendenziell antizyklisch, d.h. sie sind vermehrt dann im Wohnungsbau aktiv, wenn die Rahmenbedingungen für die anderen Investorengruppen schlechter werden. Dies ist einerseits auf die abnehmende Konkurrenz zurückzuführen, andererseits auf verstärkte staatliche Unterstützungsmassnahmen und vermehrte Verfolgung sozialpolitischer Ziele seitens der Genossenschaften.

Nun verhalten sich aber nicht alle Genossenschaften in der Region Basel gleich aktiv. Viele traditionelle Wohngenossenschaften haben sich in den letzten Jahren hauptsächlich der Pflege des eigenen Bestandes gewidmet. Eine kleinere Zahl von Genossenschaften ist in jüngster Zeit wieder vermehrt aktiv geworden. Die Reaktivierung einzelner Wohngenossenschaften ist zum Teil mit verstärktem antizyklischem Verhalten zu erklären, zum Teil aber auch mit einem in manchen Genossenschaften stattfindenden Generationenwechsel. Die Gründergeneration tritt ab und übergibt das Ruder jüngeren Nachfolgern. Diese setzen andere Akzente bezüglich Tätigkeit und Geschäftsführung. Die Veränderungen aufgrund des momentan vor sich gehende Generationenwechsels dürften das zukünftige Verhalten der Basler Wohngenossenschaften entscheidend beeinflussen.

Ein Grossteil der Basler Wohngenossenschaften ist in einem regionalen Dachverband, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Nordwestschweiz¹ zusammengeschlossen². Der Verband besitzt ein umfangreiches Archiv über die Mitgliedsgenossenschaften, die enthaltenen Informationen wurden aber bisher praktisch nicht ausgewertet. Neben dem Verband haben aber auch staatliche Stellen Interesse an mehr Information über Entwicklung und Struktur der Wohngenossenschaften in Basel. Eine fundiertere Kenntnis über die Zusammensetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands und dessen Bewirtschaftung könnte einerseits dazu dienen, die zukünftige Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt besser abzuschätzen, andererseits wünschbare Anpassungen und Neuerungen – z.B. Verdichtungsmassnahmen oder Belegungsrichtlinien – mit gezielten Eingriffen oder Anreizen anzuregen oder zu unterstützen.

Die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft betätigt sich einerseits selber als genossenschaftlicher Bauträger, bearbeitet andererseits auch Forschungs- und Beratungsprojekte rund um den Themenkreis Wohnen und Bauen. Die enge Verbindung von genossenschaftlicher und sozialwissenschaftlicher Praxis bildete für Wohnstadt den Anstoss, das Konzept für eine Studie über die Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel auszuarbeiten. Da die Frage der genossenschaftlichen Entwicklungsperspektiven anscheinend bei Behörden und Verbänden «in der Luft lag», konnte die Finanzierung des Projekts gesichert und die Studie durchgeführt werden. An der Finanzierung beteiligten sich der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt sowie die Verbandsleitung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) in Zürich. Die Sektion Nordwestschweiz des SVW unterstützte die Studie, indem sie ihr Archiv zur Verfügung stellte und die Fragebogenaktion durchführte. Ihnen allen sowie allen Genossenschaften, die sich an der Befragung beteiligten, sei an dieser Stelle herzlichst gedankt.

¹ Bis zur Generalversammlung vom Mai 1993 hiess diese Sektion «Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften», BNW

² Neben dem SVW als grösstem Verband gibt es in der Schweiz noch zwei kleinere christliche Genossenschaftsverbände sowie den Verband liberaler Baugenossenschaften (VLB), welcher der FDP nahesteht (Vgl. auch Kuster 1993, S. 23). Der VLB verfügt in der Region Nordwestschweiz nur über wenige Mitglieder, die bei den anderen Verbände sind gar nicht vertreten.

2. METHODISCHES VORGEHEN

2.1 Allgemeines Untersuchungskonzept

Die vorliegende Studie basiert auf zwei unterschiedlichen Ansätzen, die sich auch in der thematischen Gliederung der Arbeit niederschlagen:

- historischer Rückblick: Entstehung und Entwicklung der Basler Genossenschaften als monographische Darstellung
- aktuelle Bestandesaufnahme: Erhebungen über die heutige Situation mit sozialwissenschaftlichen Methoden

Die Ergebnisse dieser beiden Ansätze sollen in einer dritte Richtung führen: den Blick nach vorne. Von besonderem Interesse sind schlussendlich die Entwicklungstendenzen und Handlungsmöglichkeiten der Wohngenossenschaften in einem sich ändernden wohnungspolitischen Umfeld, wie sie sich aufgrund der historischen Entwicklung und der daraus resultierenden aktuellen Situation ergeben.

2.2 Historischer Rückblick

Seit den Anfängen der Genossenschaftsbewegung um die Jahrhundertwende hat sich das Bild des genossenschaftlichen Wohnens ständig verändert. Trägerschaft, Bautypen und politische Abstützung passten sich den wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten an. Für eine in erster Linie auf die aktuellen Probleme ausgerichtete Studie sind bei einer historischen Betrachtung folgende Forschungsfragen von Bedeutung:

- Welcher Organisationsmodelle bedienten sich die Genossenschaften zur Erreichung ihrer Ziele? Geling es, diese an neue Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen?
- Aus welchen Bevölkerungsschichten stammten die Mitglieder der Wohngenossenschaften? Wie veränderte sich diese Trägerschaft im Laufe der Zeit?
- Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und staatlichen Stellen?
- Mit welchen andern Organisationen wie beispielsweise Parteien, Kirchen oder anderen Selbsthilfeorganisationen arbeiteten die Genossenschaften zusammen? Sind zeitspezifische Schwerpunkte erkennbar?
- Von welchen wohnungspolitischen und städtebaulichen Grundsätzen wurde die Tätigkeit der Schweizer Wohngenossenschaften bestimmt?
- Welche Auswirkungen hatte die genossenschaftliche Bautätigkeit auf Stadtentwicklung und Siedlungsstruktur? In welchen Gemeinden und Quartieren sind heute vor allem genossenschaftliche Siedlungen zu finden?
- Wie gestaltete sich das Verhältnis zwischen Verband und Mitgliedsgenossenschaften? Konnte der Verband Impulse für Neuerungen geben? Gab es Auseinandersetzungen über die Verbandspolitik? Welche politischen Schwerpunkte setzte der Verband in den jeweiligen Phasen seiner Entwicklung?

Hauptquelle für die Beantwortung dieser Fragen war das Archiv des SVW, Sektion Nordwestschweiz. Es enthält verschiedene Akten des Verbandes und diverser Mitglied-Genossenschaften. Dazu gehören beispielsweise Jahresberichte und Protokolle der Generalversammlungen von Verband und Einzelgenossenschaften. Über die Anfangsphase der Genossenschaftsbewegung sind im Archiv des SVW umfangreiche Quellen vorhanden, für die Zeit nach 1960 sind die Unterlagen aber leider sehr lückenhaft. Erst für die letzten Jahre sind wieder mehr oder weniger vollständige Angaben über den Verband und seine Mitglieder vorhanden. Die Beschreibung des Zeitraum von 1950–1980 muss daher etwas knapp ausfallen.

Als zusätzliche Quellen konnten die wenigen zu diesem Thema bereits existierenden Publikationen herangezogen werden.³ So konnten die erwähnten Lücken des SVW-Archivs zumindest teilweise gefüllt werden.

2.3 Durchführung der aktuellen Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sollten sowohl allgemeine Angaben erhoben als auch einzelne aktuelle Probleme untersucht werden. Die behandelten Fragen lassen sich den verschiedenen Themenkreisen Wohnungs- und Liegenschaftsbestand, Struktur und Veränderung der Bewohnerschaft, Finanzierungsweise sowie Organisationsstruktur zuweisen:

Wohnungsbestand

Welche Siedlungstypen haben die einzelnen Genossenschaften erstellt (Grösse, Art der Siedlung)? Über wie viele Wohnungen verfügen die einzelnen Genossenschaften, welche Wohnungsgrössen sind vertreten? Besteht ein Mix von verschiedenen Wohnungsgrössen in den einzelnen Liegenschaften oder Siedlungen, der den Umzug von Ein- oder Zweipersonenhaushalten in kleinere Wohnungen ermöglicht?

Über welche Ausstattung verfügen die Wohnungen?

In welchem baulichen Zustand sind die genossenschaftlichen Liegenschaften? Wo besteht ein bedeutender baulicher Nachholbedarf?

Wie hoch sind die Mietzinse in den Genossenschaftswohnungen? Bestehen Mietzinsreserven? Werden die Mieten bei einem Wohnungswechsel erhöht?

Bewohnerinnen und Bewohner

Wie lassen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaftswohnungen charakterisieren (Haushaltsgrössen, Altersstruktur)? Sind die Genossenschaften überaltert oder sind auch jüngere Familien mit Kindern vertreten?

Wie sind die Belegungsdichten in den einzelnen Wohnungen? Führen Überalterung und günstige Mieten tatsächlich zu schlechteren Belegungswerten? Existieren Richtlinien, die eine Unterbelegung der Wohnungen verhindern sollen?

Wie gross ist die Fluktuation in den genossenschaftlichen Wohnungen? Ist die Bewohnerschaft stabiler als in den Wohnungen privater Vermieter oder anderer Bauträger? Ist aufgrund der Altersstruktur in Zukunft mit vermehrten Wohnungswechseln zu rechnen?

Finanzierung

Welche Genossenschaften können auf Darlehen zurückgreifen? Von welchen Institutionen stammen die Darlehen?

³ Für die Bearbeitung der genossenschaftlichen Anfänge waren die Arbeiten des selber sehr aktiven Genossenschafters Walter Ruf sowie ein Aufsatz des Historikers Daniel Kress sehr hilfreich. Für die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg gab die aus dem Jahre 1980 stammende Lizentiatsarbeit des Geographen Roger Kobel wertvolle Hinweise.

In welchem Umfang nehmen die Genossenschaften staatliche Beihilfen in Anspruch? Wie ist die Aufteilung zwischen kantonalen und eidgenössischen Hilfen?

Bei welchen Genossenschaften bestehen Renovationsfonds? Decken sie den festgestellten Renovationsbedarf ab? Bei welchen Genossenschaften blockiert das Fehlen entsprechender Rücklagen die nötigen baulichen Erneuerungen?

Organisationsstruktur

Über wie viele Mitglieder verfügen die einzelnen Genossenschaften? Welchen Stellenwert besitzen die Mieter gegenüber anderen Mitgliedern wie z.B. Baufirmen, Handwerkern oder Gönnern?

Wie verhält es sich mit der politischen oder konfessionellen Abstützung der Genossenschaften?

Wie zugänglich sind die Genossenschaften? In welchen Genossenschaften müssen die Mieter Genossenschafter werden? Bestehen Richtlinien bezüglich Zivilstand, Einkommen, Alter oder Nationalität? Existieren Belegungsvorschriften? Sind Bestrebungen vorhanden, die Mieten zumindest partiell an die Einkommensentwicklung anzupassen, wie das bei einzelnen Zürcher Wohngenossenschaften zu beobachten ist?

Als Hauptinstrument zur Abklärung dieser Fragen wurde die Methode der schriftlichen Befragung gewählt. An insgesamt 185 Genossenschaften in der Region Basel wurde im Herbst 1993 ein vierseitiger Fragebogen⁴ versandt. Dieser wurde von 111 Genossenschaften zurückgeschickt. Die Rücklaufquote beträgt somit 60%, was als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden kann. Untervertreten sind die nicht im SVW organisierten Genossenschaften. Während von den 147 SVW-Mitgliedern 103, d.h. 70% antworteten, waren es bei den anderen Genossenschaften nur acht bzw. 21%. Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Befragung vom SVW durchgeführt wurde und sich die Verbandsmitglieder deshalb stärker angesprochen fühlten als die «wilden» Genossenschaften.

Damit auch umfassende Aussagen über alle Genossenschaften sowie Quervergleiche mit anderen Bauträgern möglich waren, wurde eine Sekundärauswertung der Daten der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 vorgenommen. Da die Erhebung noch nicht weit zurückliegt und die Daten seit dem Sommer 1993 in aufbereiteter Form vorliegen, entsprechen die verwendeten Angaben mehr oder weniger der aktuellen Situation. Von Interesse waren insbesondere die Angaben über Anzahl und Belegung der Genossenschaftswohnungen.

3. DEFINITION UND TYPISIERUNG

3.1 Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?

Im landläufigen Sinn wird unter einer Genossenschaft eine Selbsthilfeorganisation verstanden, bei der alle Mitglieder die gleichen Rechte haben. Diese allgemeine Umschreibung kann aus historischer und juristischer Sicht präzisiert werden. Die Ursprünge der Organisationsform Genossenschaft gehen weit in die Vergangenheit zurück (Vgl. Kap. 4.1). Die modernen Genossenschaften, wie wir sie heute kennen, entstanden in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Von den genossenschaftlichen Pionieren dieser Zeit wurden sieben Grundsätze festgelegt, nach denen sich die – damals vor allem auf den Lebensmittelverkauf ausgerichteten – Genossenschaften richten sollten:⁵

- offene Mitgliedschaft
- demokratische Verwaltung
- Rückvergütung im Verhältnis zu den Einkäufen
- beschränkte Kapitalverzinsung

⁴ Ein Exemplar des Fragebogens befindet sich im Anhang.

⁵ Nach Käufeler 1993, S. 13.

- politische und konfessionelle Neutralität
- Barzahlung
- Förderung der genossenschaftlichen Fortbildung

Zumindest die ersten fünf Grundsätze sind auch für die heutigen Genossenschaften meist noch gültig. Sie haben sich zum Teil sogar in den gesetzlichen Festlegungen niedergeschlagen. Laut Schweizerischem Obligationen recht ist eine Genossenschaft eine

«als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt.»⁶

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) definiert den Zweck einer Wohnbaugenossenschaft wie folgt:

«Der Zweck einer Wohnbaugenossenschaft besteht darin, den Wohnbedarf ihrer Mitglieder durch die Beschaffung qualitativ guter Wohnungen oder Häuser zu möglichst günstigen Preisen zu decken. Die wirtschaftliche Zielsetzung beinhaltet eine ökonomische Besserstellung der Genossenschaftsmitglieder. Gleichzeitig lässt das Gesetz aber auch ideelle Zwecke zu, so eine Tätigkeit im Interesse der Nichtmitglieder, die Förderung des Gemeinschaftssinnes, die Regulierung der lokalen Mietpreise durch eine Verbesserung des Wohnungsangebotes usw.»⁷

Im Detail kann eine Genossenschaft rechtlich gesehen wie folgt charakterisiert werden:⁸

- Eine Genossenschaft wird gegründet mit der Genehmigung der Statuten durch eine Gründungsversammlung und durch Eintragung ins Handelsregister (Art. 830).
- Eine Genossenschaft ist für neue Mitglieder offen zu halten. Der Eintritt darf nicht übermässig erschwert werden (Art. 839).
- Die Genossenschaft ist demokratisch organisiert. Alle Mitglieder haben, unabhängig von ihrer finanziellen Beteiligung (Anteilscheine), gleiche Rechte und Pflichten (Art. 854). In der Generalversammlung, dem obersten Organ der Genossenschaft, hat jedes Mitglied eine Stimme.
- Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert. Ein Reinertrag kommt in der Regel der Genossenschaft zu gut. Eine allfällige Verzinsung der Anteilscheine ist nach oben limitiert (Art. 859).
- Ausscheidende Mitglieder profitieren nicht vom Wertzuwachs der Genossenschaft. Die Rückzahlung der Anteilscheine kann auf den Nominalwert des Anteilscheines limitiert werden (Art. 864).
- Für Verbindlichkeiten haftet allein das Genossenschaftsvermögen, sofern nichts anderes festgesetzt wird (Art. 868).
- Bei der Auflösung der Genossenschaft ist ein allfälliger Liquidationsüberschuss für genossenschaftliche Zwecke oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen zu verwenden, sofern die Statuten nichts anderes bestimmen (Art. 913).⁹

⁶ Art. 828 OR

⁷ Musterstatuten des SVW, S.3

⁸ Art. 828–966 OR

⁹ Kuster 1993, S. 20

3.2 Verschiedene Genossenschaftstypen

Auch wenn alle Wohngenossenschaften vom Ziel ausgehen, Wohnraum zu erwerben oder zu erstellen, so lassen sich doch verschiedene Typen von Genossenschaften unterscheiden. Eine Typisierung liesse sich etwa aufgrund folgender Kriterien vornehmen:

- Grösse (Anzahl Mitglieder/Siedlungen/Wohnungen)
- Ausrichtung (Trägerschaft/politische Abstützung)
- Tätigkeit (Bau, Erwerb, Erneuerung, Verkauf)
- Alter (Gründungsphase)
- Struktur des Wohnungsbestands (Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser)
- Verbandsmitgliedschaft

In einer wissenschaftlichen Arbeit über die Wohngenossenschaften in Thun¹⁰ wurde eine Typisierung verwendet, die sich nach der Tätigkeit und Trägerschaft richtet:

- **Miet-Wohnbaugenossenschaft:** Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind Mieter ihrer Wohnungen. Die Liegenschaften bleiben im Besitz der Genossenschaft.
- **Eigentums-Wohnbaugenossenschaft:** Die Häuser der Genossenschaft gehen nach der Erstellung in das Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner über. Gemeinschaftseinrichtungen werden von der Genossenschaft verwaltet.
- **Unternehmer-Baugenossenschaft:** Hauptziel ist der Bau neuer Wohnungen durch die Mitglieder, in der Regel Handwerker und Unternehmen aus der Baubranche. Die Mieterinnen und Mieter der erstellten Liegenschaften sind nicht Mitglieder der Genossenschaft.

Der SVW verwendet eine ähnliche Typisierung, nennt als dritten Typ aber einen Mischtyp aus Miet- und Eigentums-Wohnbaugenossenschaften.¹¹ Eine andere Typisierung konzentriert sich auf die politische Abstützung bzw. Herkunft und die interne Organisation:¹²

- **Gemeinnützige Miet-, Bau- und Wohnbaugenossenschaften:** Die klassische Wohngenossenschaft, die Eigentümerin der Liegenschaften ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner mieten ihre Wohnungen und beteiligen sich gleichzeitig als Mitglieder der Genossenschaft an der Verwaltung ihrer Siedlungen.
- **Selbstverwaltete Genossenschaften:** Die Idee zu den selbstverwalteten (Haus-)Genossenschaften stammt aus den siebziger Jahren. Hauptanliegen war es, die den grösseren Genossenschaften innewohnenden Bürokratisierungstendenzen zu vermeiden. Die Genossenschaft als Besitzerin vermietet hier die einzelnen Häuser oder Siedlungen an die Bewohnerinnen und Bewohner, welche als Gruppe, in der Regel als Verein organisiert, für die Verwaltung der von ihnen bewohnten Häuser verantwortlich sind.
- **Liberale und gewerbliche Genossenschaften:** Hier handelt es sich um Genossenschaften, die von gewerblichen und bürgerlichen Kreisen gegründet wurden. Ziele sind neben der Erstellung von billigem Wohnraum häufig auch die Beschaffung von Wohnraum für bestimmte Berufsgruppen oder für die Angestellten eines bestimmten Betriebs, die Arbeitsbeschaffung für das lokale Bau- und Ausbaugewerbe oder die politische Profilierung.

¹⁰ Käufeler 1993, S. 15

¹¹ Musterstatuten des SVW, S.3f

¹² Kuster 1993, S. 20ff

Das Bundesamt für Statistik ging bei der Eigentümerklassifizierung im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 von einer reinen Unterscheidung nach dem Deckungsgrad zwischen Mitgliedern und Bewohnerinnen und Bewohnern aus: ¹³

- Wohnbaugenossenschaften, deren Mitglieder die Mehrheit der Wohnungen des Gebäudes bewohnen
- Andere Wohnbaugenossenschaften

Die ersten beiden angeführten Typisierungsansätze gehen beide von einer gemischten Klassifizierung aus. Entweder ist es die Rechtsform der erstellten Wohnung und die Trägerschaft oder die politische Ausrichtung und die interne Organisation. Alle drei versuchen jeweils das Spektrum der in der Realität vorgefundenen Arten von Wohngenossenschaften abzudecken. Die erste Typisierung ist für die Zwecke dieser Arbeit am geeignetsten, einzig bei der Gruppe der Unternehmer-Baugenossenschaften geht sie von einer zu engen Definition aus. Die zweite Typisierung geht von den Verhältnissen im Schweizer Mittelland aus und scheint für die Beschreibung der Situation im Raum Basel wenig geeignet. Bei der dritten, statistisch orientierten Gliederung ist eindeutig die zweite Gruppe zu weit gefasst.

Für die Beschreibung der historischen Entwicklung und für die Charakterisierung der aktuellen Situation soll in dieser Studie eine an den ersten Ansatz angelehnte Typisierung verwendet werden:

- **Mieter-Genossenschaften:**

Genossenschaften, deren Wohnungen von der Mehrzahl ihrer Mitglieder bewohnt werden.

- **Eigentümer-Genossenschaften:**

Genossenschaften, welche die erstellten oder erworbenen Wohnungen mehrheitlich im Eigentum an die Bewohnerinnen und Bewohner verkaufen. Diese Gruppe kann in die aktuellen statistischen Auswertungen aber nur beschränkt einbezogen werden, weil die erstellten Wohnungen nach dem Verkauf an die Mitglieder nicht mehr als Genossenschafts-Wohnungen erfasst werden.

- **Verwaltungsgenossenschaften:**

Genossenschaften, bei denen weniger als die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind. Zu ihnen gehören die oben erwähnten Unternehmer-Genossenschaften, aber auch Genossenschaftszusammenschlüsse und andere gemeinnützig orientierte Genossenschaften.

¹³ Gebäudefragebogen Eidgenössische Volkszählung 1990

4. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN DER REGION BASEL

4.1 Vorgeschichte

Die Ursprünge der Organisationsform «Genossenschaft» reichen weit in die Vergangenheit zurück. So existierten in der Schweiz seit dem Mittelalter bäuerliche Allmendgenossenschaften.¹⁴ Das moderne Genossenschaftswesen entstand Mitte des 19. Jahrhunderts in England. Die sogenannten Pioniere von Rochdale gaben 1844 den Anstoss zur Entwicklung des Genossenschaftsgedankens, wie wir ihn in der heutigen Form kennen.¹⁵ Die ersten Selbsthilfe-Genossenschaften waren Konsum- und Produktionsgenossenschaften. So wurde 1865 der **Allgemeine Consumverein (ACV)**, heute unter dem Namen Coop bekannt, gegründet. Um die Jahrhundertwende besass der ACV bereits 20'000 Mitglieder. Die eigentlichen Bau- und Wohngenossenschaften entstanden auch im Ausland erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts, der Anstoss dazu kam oft aus dem Kreis der Konsumgenossenschaften.

In Basel reicht die Vorgeschichte der Genossenschaftsbewegung bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Sie ist verbunden mit den Veränderungen, welche die Industrialisierung und Mechanisierung in jener Zeit ausgelöst haben. Der Aufschwung der Seidenbandweberei und die Entstehung der chemischen Industrie hatten eine starke Zuwanderung zur Folge. Schon zwischen 1850 und 1870 nahm die Bevölkerung Basels von 27'844 Personen auf 44'868 Personen zu. Bis zur Jahrhundertwende wuchs die Bevölkerungszahl auf 109'161 (Vgl. Abb. 1).¹⁶ Die Öffnung der Stadttore und die Beseitigung der Stadtmauern ermöglichten erstmals auch grössere bauliche Erweiterungen des Stadtgebiets. Die Bautätigkeit konnte mit dem rasanten Bevölkerungszuwachs jedoch nicht Schritt halten. Die unmittelbare Folge waren eine zunehmende Wohnungsknappheit und ein Anstieg der Mieten.

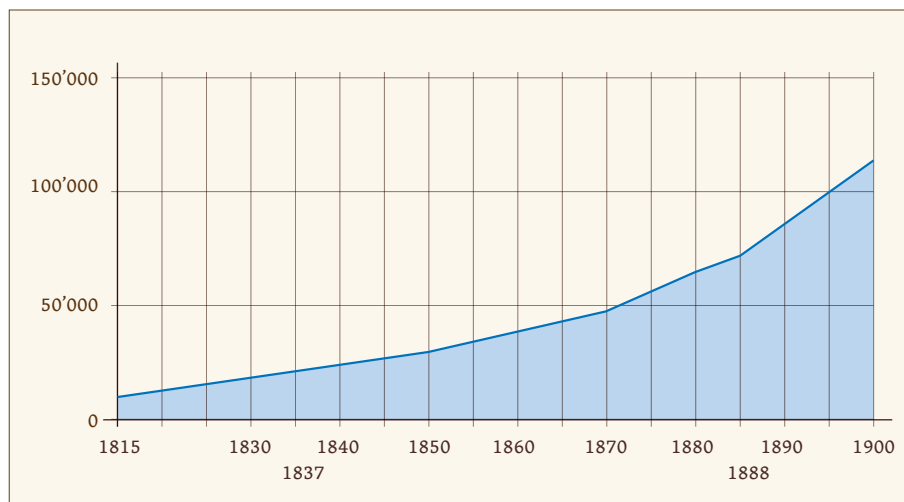


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Basel von 1815–1900

Die Überbelegung und die vor allem im alten Teil der Stadt völlig unzureichende sanitarische Ausstattung der Wohnungen führten zu schwerwiegenden hygienischen Problemen. Klagen über Gestank und Abfälle häuften sich, Mangelkrankheiten verbreiteten sich, schliesslich brachen Cholera- und Typhus Epidemien aus. Die prekären sanitarischen Verhältnisse und die chronische Wohnungsnot veranlassten 1889 den Grossen Rat, von der Regierung eine umfassende Untersuchung der Basler Wohnverhältnisse zu fordern. Die von Professor Bücher durchgeführte Wohnungsenquête zeigte verschiedene gesundheitliche und soziale Mängel auf, von denen grosse Teile der Stadtbevölkerung betroffen waren. Bücher verlangte in seinen Schlussfolgerungen eine straffe Bau- und Wohnungsgesetzgebung sowie die Gründung von Bauge-

¹⁴ Kuster 1993, S. 19

¹⁵ Ruf 1943, S. 16

¹⁶ INSA 1986, S. 40

sellschaften und die Einführung einer entsprechenden Sozialgesetzgebung.¹⁷ Im Hoch bautengesetz von 1895 flossen die in der Wohnungsenquete gesammelten Erkenntnisse ein. Ein weitergehendes Gesetz, das die Schaffung einer Wohnungskommission, verschiedene Subventionsmöglichkeiten sowie ein staatliches Expropriationsrecht vorsah, wurde 1900 in einer Volksabstimmung verworfen.¹⁸

Ein erster Versuch, in Basel Wohnraum in Selbsthilfe zu erstellen, wurde im Anschluss an eine Volksversammlung von Wohnungssuchenden unternommen, die 1873 auf der Schützenmatte stattfand. An dieser Versammlung wurde die Regierung aufgefordert, selber aktiv zu werden und den Bau billiger Wohnungen zu fördern. Da diese «die Wohnungsnot als vorübergehende Erscheinung» auffasste, die man «dem selbsttätigen Ausgleich» überlassen sollte, ergriffen Private die Initiative und gründeten die «Baugenossenschaft». Dieser erste Genossenschaftsvorläufer wurde 1874 in die AG Basler Bauverein umgewandelt, welche in den folgenden Jahren über 50 Wohnungen zum Verkauf oder zur Vermietung erstellte. Als es in den achtziger Jahren des 19. Jahrhunderts zu einer wirtschaftlichen Depression kam, sah sich der Bauverein mit gravierenden finanziellen Problemen konfrontiert. Auch die finanzielle Unterstützung seitens der GGG (Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige) half nicht mehr weiter. 1887 stellte der Basler Bauverein seine Tätigkeit ein.¹⁹

Die GGG tat sich nicht nur beim Rettungsversuch des Basler Bauvereins als Förderin des gemeinnützigen Wohnungsbaus hervor. Die von ihr ins Leben gerufene AG für Arbeiterhäuser in der Breite erstellte von 1854 bis 1856 – also noch vor der Gründung des Bauvereins – die ersten Arbeitersiedlungen Basels. Die heute nicht mehr existierende Siedlung im Breite-Quartier umfasste drei Häuserreihen mit insgesamt 31 Wohnungen (Vgl. Abb. 2). Eine weitere Organisation, die von der GGG finanziell und mit der Beschaffung von Bauland unterstützt wurde, war die Surinamstiftung. Sie erstellte 1920 hinter dem Badischen Bahnhof eine grössere Wohnkolonie.



Abb. 2: Siedlung der AG für Arbeiterhäuser in der Breite

Die **Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen** war während den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts ebenfalls sehr aktiv. Sie baute über hundert Häuser, mit denen vor allem die Wohnungsnot der Arbeiterschaft gelindert werden sollte. Die Baugesellschaft verstand sich aber nicht als wohltätige Organisation. Die Mietzinse in ihren Häusern waren entsprechend hoch, so dass ein Teil der Wohnungen nicht vermietet werden konnte. 1884 wurde die Gesellschaft, die wohl nicht als Vorbild für die Vorreiter des gemeinnützigen Wohnungsbaus bezeichnet werden kann, liquidiert.

¹⁷ Bücher 1891

¹⁸ Kobel 1980, S.4

¹⁹ Kobel 1980, S.8f

Neben diesen eher eigennützigen Tätigkeiten und den Anstrengungen philanthropischer Kreise, Wohnraum für die ärmeren Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, sind im weiteren die Bemühungen verschiedener Unternehmer zu nennen, «ihren» Arbeitern erschwingliche und gesunde Wohnungen zur Verfügung zu stellen. So baute beispielsweise die Seidenfabrik de Bary & Co ab 1856 insgesamt 12 Arbeiterhäuser am Ulmenweg (Abb. 3). In den nächsten Jahren schlossen sich verschiedene Unternehmer – vor allem aus den Familien Sarasin, Vischer und Geigy – diesem Beispiel an und liessen kleinere Wohnsiedlungen, in der Regel Ein- oder Zweifamilienhäuser mit kleinem Garten, erstellen.



Abb. 3: Arbeiterhäuser am Ulmenweg

Die Besonderheiten des vorgenossenschaftlichen Wohnungsbaus lassen sich wie folgt zusammenfassen:²⁰

- Erstellung qualitativ guter Wohnungen mit ausreichenden Grundrissen und sanitären Einrichtungen
- Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern als Alternative zu den überfüllten Mietskasernen
- Individuelle Gartenparzellen für die Selbstversorgung mit Gemüse.
- Nutzung durch den unteren Mittelstand (Handwerker, Vorarbeiter, Beamte), da sie für die Fabrikarbeiter zu teuer waren
- Standort am damaligen Stadtrand. Konzentration auf fünf wichtige Baugebiete, in denen zum Teil später die genossenschaftliche Besiedlung erfolgte:
 - Lehenmatt (zwischen Breite und St. Jakob)
 - Schoren (Hirzbrunnen)
 - Bläsiquartier (unteres Kleinbasel)
 - Colmarer-/Pfeffelstrasse (Hegenheimerstrasse)
 - Bachlettenquartier

4.2 Erste Genossenschaftsgründungen (1900–1918)

Um die Jahrhundertwende hatte sich die Stadt Basel völlig verändert. Die Bevölkerung war auf über 100'000 Menschen angewachsen, und ausserhalb der Stadt waren grossflächig neue Quartiere entstanden. Kanalisation, Strassenbeleuchtung und erste Elektrisierungsansätze hatten das Strassenbild verändert. Doch die Wohnungsversorgung und die miserablen Wohnverhältnisse hatten sich noch längst nicht für alle Bevölkerungsgruppen verbessert. Mit dem Erstarken der Arbeiterbewegung und der Sozialdemokratie wuchs der Druck und die Bereitschaft, das Wohnungsproblem in genossenschaftlicher Selbsthilfe anzugehen.

Als erste Wohngenossenschaft der Schweiz wurde im Jahre 1900 die Basler Wohngenossenschaft (BWG) gegründet. Ihre Trägerschaft war breit abgestützt, prominente Gönner waren beispielsweise Regierungsrat Dr. Paul Speiser und Nationalrat Eugen Wullschleger.²¹ Die Statuten waren von einer Kommission des Basler Mietervereins ausgearbeitet worden. Ziel war die Entwicklung zur Selbsthilfe:

«Es handelte sich nicht darum, ... gerade so viele Mitglieder zu gewinnen, wie Wohnungen vorhanden sind; die BWG wollte tief hinein in das Volk dringen, um ... eine starke Mitgliedschaft aufzubauen, die auf das Wohnungswesen einen massgebenden Einfluss ausüben sollte.»²²

Trotz grosser Sympathiebezeugungen und hoher Unterstützung hatte die BWG gewisse Startschwierigkeiten. Die Anteilscheine zu Fr. 250.– konnten zwar in wöchentlichen Raten von 50 Rappen abgezahlt werden, doch vermochten sich dies bis 1907 nur 114 Mitglieder zu leisten.²³ Da die Banken der jungen Genossenschaft gegenüber äusserst zurückhaltend waren, stand in den Anfangsjahren nicht genügend Geld zur Verfügung, um selber bauen zu können. Die BWG erwarb stattdessen mit Hilfe von Bürgschaften einzelner Gönner bestehende Liegenschaften, die auf der Gant oder bei anderen Gelegenheiten günstig angeboten wurden. In den Jahren 1901–1912 kaufte sie 15 Liegenschaften, in der Regel Mehrfamilienhäuser, die so der Spekulation entzogen werden konnten.



Abb. 4: Siedlung Birs I der Eisenbahner-Baugenossenschaft

Eine weitere genossenschaftliche Pionierorganisation war die 1911 gegründete **Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG)**. Die Trägerschaft bestand, wie der Name bereits sagt, aus Angestellten der Bundesbahnen, die angeregt vom Beispiel ihrer Berufskollegen aus der Ostschweiz ebenfalls zur Selbsthilfe greifen

²¹ Ruf 1943, S. 5

²² Kugler/Ruf 1977, S. 4

²³ Kobel 1980, S. 11

wollten. Die EBG verstand sich als gemeinnützige Organisation ohne Gewinnabsichten. Ihre Zielsetzung bestand darin, «ihren Mitgliedern im Gebiete der Stadt Basel und deren Umgebung gesunde und billige Wohnungen verschaffen und durch Gewährung eines bei Erfüllung ihrer Pflichten unkündbaren Mietrechtes die Wohnungssorgen der Genossenschafter zu beseitigen.»²⁴ 1913 konnte im Lehenmatt eine erste Siedlung (Birs I) mit sechs Mehrfamilienhäusern gebaut werden (Abb. 4). Weitere Bauetappen (Birs II-V) folgten in den Jahren 1919–1930. Später wurden an der Schützenmatte und in Muttenz eine Eisenbahner-Siedlung erstellt.²⁵

Eine wichtige Voraussetzung für eine Ausweitung der genossenschaftlichen Bautätigkeit war die Einführung des Baurechts im Zivilrecht von 1912.²⁶ Sie bot dem Staat und anderen grossen Landeigentümern wie etwa der Christoph Merian Stiftung die Möglichkeit, gemeinnützigen Bauträgern Bauland zur Verfügung zu stellen, ohne den eigenen Grundbesitz zu schmälern und somit längerfristige Nutzungsoptionen aufzugeben. Die erstmalige Anwendung des Baurechts in Basel war mit heftigen Auseinandersetzungen verbunden. Der Kanton Basel-Stadt und die Basler Wohngenossenschaft schlossen kurz nach Inkrafttreten des neuen Zivilrechts einen Baurechts-Vertrag für die Überbauung eines Areals an der heutigen Buchen- und Eichenstrasse ab. Während genossenschaftliche Kreise das Baurecht als Instrument befürworteten, um Grund und Boden der Spekulation zu entziehen, kritisierten vor allem Hausbesitzerkreise den Vertrag als staatliche Bevorteilung einzelner Interessensgruppen und ergriffen das Referendum. In der Volksabstimmung wurde der Baurechts-Vertrag knapp angenommen, die BWG konnte nun zum ersten Mal selber bauen. In der neuen Liegenschaft fanden 31 Wohnungen und ein ACV-Laden Platz (Abb. 5).



Abb. 5: Überbauung der Basler Wohngenossenschaft an Buchen-/Eichenstrasse

²⁴ Statuten der EBG 1925, S. 1

²⁵ Kobel, 1980 S. 16

²⁶ Das Baurecht stellt eine Rechtsform dar, bei welcher der Eigentümer einer Parzelle diese dem Baurechtsnehmer für eine befristete Zeit (damals mindestens 30 Jahre) zur Bebauung überlässt. Der Baurechtsnehmer zahlt für die Nutzung des Bodens einen Baurechtszins. Nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer fallen die auf der Parzelle stehenden Gebäude an den Grundeigentümer, sofern nicht ein neuer Vertrag aufgesetzt oder die Parzelle an den Baurechtsnehmer veräussert wird.

Die ersten genossenschaftlichen Aktivitäten begannen interessanterweise auf dieselbe Weise, wie in den letzten Jahren viele neue Genossenschaften ebenfalls tätig waren, nämlich mit dem Kauf bestehender Liegenschaften. War es in den Gründungszeiten Geldmangel, der zur Lösung ‚Kauf statt Bau‘ führte, so waren es in jüngerer Vergangenheit der Mangel an Boden und eine Neubeurteilung der Wohnqualitäten historischer Bausubstanz. Als die beiden ersten Basler Genossenschaften anfangen, selbst zu bauen, erstellten sie beide Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit städtischem Charakter. Während sie sich also hinsichtlich ihrer Bautätigkeit glichen, stellten sie in anderer Hinsicht gegensätzliche Organisationen dar.

So hatte die BWG vor allem Vorbildcharakter, sie war zumindest anfänglich keine Selbsthilfeorganisation, sondern eine aus eher theoretischen und philanthropischen Beweggründen ins Leben gerufene Modellgenossenschaft. Die Trägerschaft bestand vorwiegend aus der Sache gewogenen Gönnern, die eine Verbesserung der eigenen Wohnsituation nicht nötig hatten (1914: 84 von 89 Mietern sind Mitglieder; insgesamt aber 552 Mitglieder). Die BWG sollte mit ihrem Vorbildcharakter das gesamte Wohnungswesen beeinflussen und andere zur Gründung ähnlicher Projekte veranlassen. Gleichzeitig war die BWG eine der wenigen Genossenschaften, die seit ihrem Bestehen bis hin in die jüngste Vergangenheit kontinuierlich Liegenschaften erwarb oder Wohnungen erstellte.

Die EBG hatte hingegen klar den Charakter einer Selbsthilfeorganisation. Eisenbahnangestellte schlossen sich, angeregt vom Beispiel ihrer Berufskollegen in anderen Landesteilen, zu einer Genossenschaft zusammen, um Wohnraum für ihre Familien zu erstellen. Im Vordergrund stand hier weniger der wohnungspolitische Vorbildcharakter, sondern vielmehr die praxisorientierte, auf die eigene Berufsgruppe konzentrierte Selbsthilfe. Interessant ist aber, dass die EBG ihre Bautätigkeit nicht einstellte, nachdem die Gründungsmitglieder ihre Wohnungen bezogen hatten, sondern weiterhin unter den Eisenbahnern Mitglieder warb und neue Siedlungen erstellte. Die Genossenschaft als Standesorganisation ist eine Erscheinung, die auch später immer wieder auftauchte.

4.3 Die Genossenschaften der Zwischenkriegszeit (1919–1939)

Die Zeit unmittelbar nach dem ersten Weltkrieg war von wirtschaftlichen Problemen und sozialen Auseinandersetzungen geprägt. Die miserable Lage der ärmeren Bevölkerungsteile, bedingt durch Arbeitslosigkeit, starke Teuerung und mangelhafte Lebensmittelversorgung, führte auch in Basel zu immer heftigeren Protestkundgebungen, die schliesslich im November 1918 im Generalstreik gipfelten. Gefordert wurde von den Protestierenden unter anderem auch Massnahmen gegen die Wohnungsnot und den Mietzinswucher.²⁷ Nach der militärischen Niederschlagung des Generalstreiks sahen sich Bundesrat und Kantonsregierung gezwungen, Massnahmen zur Linderung der sozialen Not einzuleiten und die notleidendsten wirtschaftlichen Zweige mit verschiedenen Beschlüssen zu unterstützen:

- Bundesratsbeschluss betreffend die Förderung der Hochbautätigkeit vom 15.7.1919
- Bundesratsbeschluss betreffend Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Hochbautätigkeit vom 11.5.1920
- Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 19.2./24.6/20.9.1920

Zu den wichtigsten Massnahmen gehörten Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinden für «verloren Baukosten», die Gewährung gering verzinslicher Hypothekendarlehen sowie die Beteiligung der Gemeinden am Anteilscheinkapital der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften.²⁸

²⁷ Vgl. Kress 1991, S. 33f

²⁸ Ruf 1943, S. 29

Diese Massnahmen hatten Preissenkungen und eine Ankurbelung der Bautätigkeit zur Folge. Von dieser Entwicklung profitierten im besonderen auch die Genossenschaften, die nun zu passablen Preisen Wohnraum erstellen konnten. In den zwanziger und dreissiger Jahren begann die Bevölkerung wieder zuzunehmen, wenn auch längst nicht mehr so rasant wie um die Jahrhundertwende (Vgl. Abb. 6). Zum Anstieg der Wohnungsnot trug aber vor allem das Ende des Krieges bei. Die wehrpflichtigen Männer wurden aus dem Militär entlassen und kehrten nach Hause zurück. Aufgeschobene Familiengründungen wurden nun nachgeholt und führten zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf. So sank die Leerwohnungsziffer von 3,3% (1915) bis im Jahre 1919 auf 0,2%. Während und nach dem Weltkrieg wurden deshalb obdachlose Familien in Schulhäusern untergebracht. Dies führte zu Konflikten mit der Lehrerschaft, die nach dem Krieg einen reibungslosen Schulbetrieb garantiert haben wollten. Die Behörden versuchten die Lage mit Barackenbauten und Zuwanderungsbeschränkungen in den Griff zu kriegen. Doch auch in diesen Baracken waren die Wohnverhältnisse äusserst prekär. Die Regierung sah sich deshalb gezwungen, die Obdachlosigkeit durch eine gezielte Förderung der Bautätigkeit zu verringern, wobei der genossenschaftliche Siedlungsbau bevorzugt behandelt werden sollte.²⁹

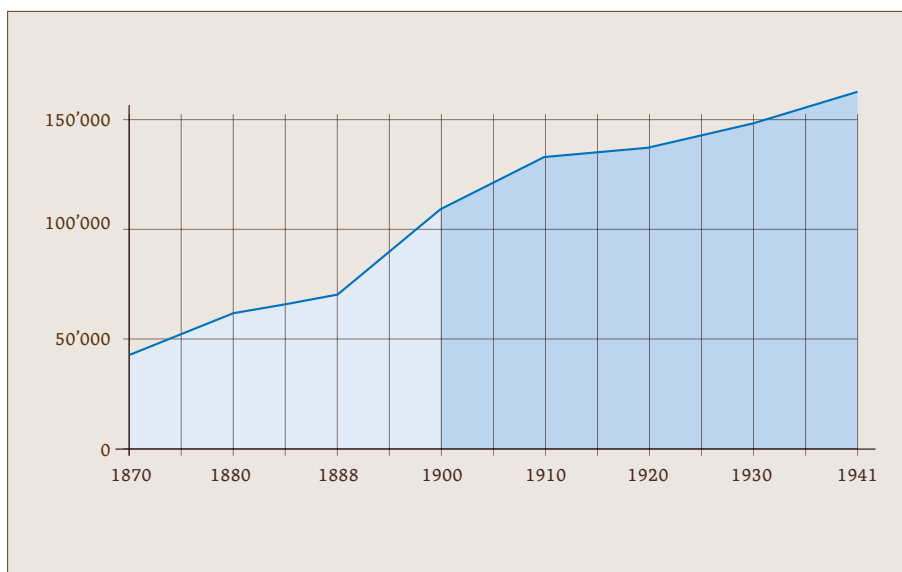


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Basel 1900–1941

Nachdem der erste Weltkrieg die Anfänge der Genossenschaftsbewegung unterbrochen hatte und nun die staatlichen Rahmenbedingungen günstig waren, machten sich sozial gesinnte Kreise daran, die Wohnungsnot der unteren Schichten zu lindern. Im Jahre 1920 wurde von Baufachleuten, Juristen, Industriellen und Bankangestellten der Verein Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel (GWB)³⁰ gegründet. Ein wichtiges Ziel des GWB war es, der aus England stammenden Gartenstadt-Idee zum Durchbruch zu verhelfen. Kleine, günstige Einfamilienhäuser im Grünen sollten als Alternative zu den stickigen und engen Mietsilos der Innenstädte zur Linderung der Wohnungsnot beitragen und eine Basis zur Selbstversorgung bieten. Folgende Anforderungen wurden vom Verein an dessen zukünftige Wohnungen gestellt:³¹

- Genügend Luft, Sonne und Licht
- Priorität des Einfamilienhauses
- Verbindung der Wohnung mit einer Pflanzlandparzelle

Dem Massenwohnungsbau stand der GWB eher skeptisch gegenüber. So bekämpfte er im Jahre 1925 die von der Kommunistischen Partei lancierte Initiative über den ‚Kommunalen Wohnungsbau‘, mit welcher der Staat zur Erstellung und Bewirtschaftung eines Minimalbestandes an Wohnungen hätte verpflichtet werden sollen. Auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau sah er nur als krisenbedingte Notlösung an,

²⁹ Kress, 1991, S. 351

³⁰ Der GWB, eine Nachfolgeorganisation der 1919 gegründeten ‚Gesellschaft für Ansiedlung auf dem Lande‘, war die Basler Sektion des ‚Schweizerischen Verbandes zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus‘.

³¹ Kobel 19aO, S. 14

eine längerfristige Linderung der Wohnungsnot versprach er sich vielmehr von der Förderung des privaten Wohnungsbaus.

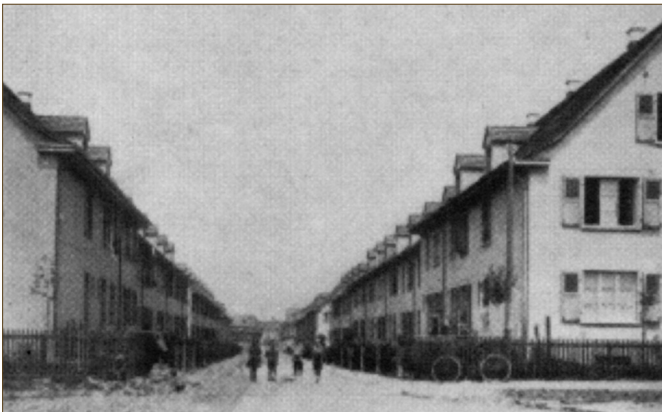


Abb. 7: Häuser der Wohngenossenschaft Im langen Lohn an der Rigrasse

Der GWB realisierte in den Jahren 1924-26 in den Habermatten in Riehen eine eigene Siedlung, deren Häuser an die Bewohner verkauft wurden. Ansonsten versuchte er aber vor allem mit der Initiierung und Unterstützung von Genossenschaften seine Ziele zu verwirklichen. Bereits in seiner Gründungsphase im Jahre 1919 wurde vom GWB die Genossenschaft Im Langen Lohn ins Leben gerufen. Zuvor waren vom Architekten Hans Bernoulli vier Musterhäuser als Vorbild für die geplante Siedlung erstellt worden.

Die 1920-22 auf staatlichem Land gebauten 187 Wohnungen der Wohngenossenschaft Im Langen Lohn sollten «mit den einfachsten Verhältnissen den bescheidensten Einkommen dienen».³² Der Bau der aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehenden Siedlung wurde von Bund und Kanton subventioniert (Abb. 7).

«Als ausserordentlich schwierig ... erwies sich die Gestaltung der inneren Organisation der Wohngenossenschaft, da ein entsprechendes Erfahrungspotential fast gänzlich fehlte. Mit der Schaffung einer Vielzahl von Kommissionen und Subkommissionen versuchte der Vorstand, der Lage Herr zu werden. Als sich jedoch herausstellte, dass dies bloss weiteren Verwirrungen und Doppelspurigkeiten Vorschub leistete, beschränkte man sich auf die für die einzelnen Bauetappen zuständigen Baukommissionen und auf eine Verwaltungskommission, die sich vorwiegend mit den internen Sachfragen beschäftigen sollte; der Vorstand nahm sich währenddessen der rechtlichen und finanziellen Belange der jungen Institution auf ihrem steinigen Weg von einer Bau- zu einer Wohngenossenschaft an.»³³

1922 stand der GWB Pate bei der Gründung der Genossenschaften Lindengarten und Lindeneck, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung Im Langen Loh 12 resp. sechs Einfamilienhäuser erstellten. Ziel war die Erprobung der vom Architekten Hans Bernoulli konzipierten Minimalhäuser. Die Erstellung solcher auch für den Kleinverdiener erschwinglichen Versuchswohnhäuser wurde auch vom Bundesrat mit einem Beitrag an den Schweizerischen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt. Als weitere, eher in der Arbeiterbewegung verankerte Genossenschaft baute die Wohngenossenschaft Morgartenring ebenfalls zu Beginn der zwanziger Jahre im Neubad- bzw. Gotthelf-Quartier eine Wohnüberbauung.

Die Idee der Selbstversorgung aus eigenen Gärten und eigener Kleintierhaltung erhielt zu Beginn der zwanziger Jahre – noch unter dem Eindruck der kriegsbedingten Versorgungsengpässe – starken Auftrieb. Die sogenannte Pflanzlandbewegung hatte auch Einfluss auf die Konzeption verschiedener genossenschaftlicher Siedlungen. So gründeten bereits 1921 Mitglieder der Pflanzlandgenossenschaft Horburg, der vor allem Handwerker und qualifizierte Arbeiter aus dem Kleinbasel angehörten, die Heimstättegenossenschaft Niederholz. Diese erwarb im Gebiet des Riehener Hörnli eine Parzelle von rund 4 ha, auf der eine Gartenstadt-Siedlung entstehen sollte (Abb. 8). Da es der Genossenschaft nicht gelang, für den geplanten Bau Hypotheken im zweiten Rang aufzunehmen, beschloss sie, die 46 Häuser nach der Erstellung an ihre Mitglieder zu veräussern. Die Kleinbasler Genossenschafter wurden in Riehen nicht gerade mit offenen

³² Jahresbericht der Genossenschaft Im langen Lohn 1920

³³ Kress 1991, S. 40. Die Studie von Daniel Kress beruht zum grossen Teil auf den Akten der Wohngenossenschaft Im Langen Loh, die 1990 dem Staatsarchiv des Kantons Basel-Stadt übergeben wurden.

Armen empfangen. Von den alteingesessenen Bewohnern wurde die Siedlung spöttisch «Negerdörfli» genannt.³⁴ In ähnlicher Weise wie die Siedlung Niederholz entstanden kurz darauf auch Siedlungen der Wohngenossenschaft Gartenfreund und der Chaletgenossenschaft Bruderholz, deren Häuser ebenfalls an die Bewohner verkauft wurden.

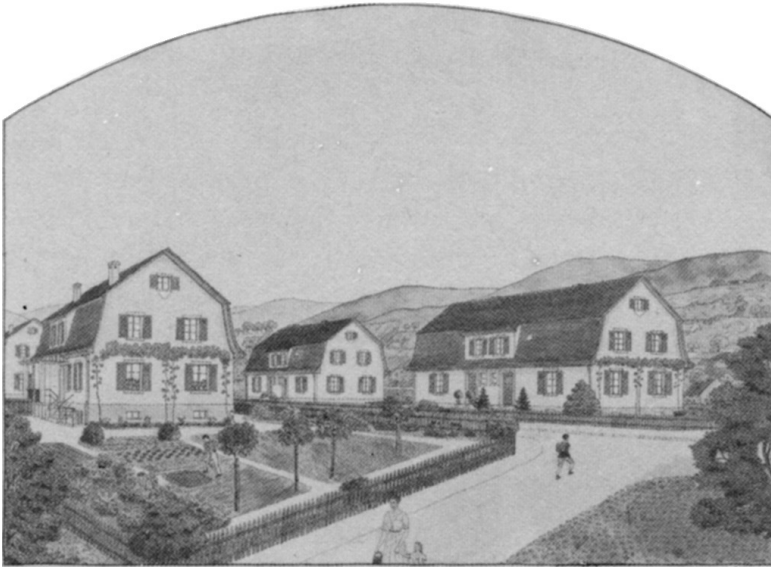


Abb. 8: Heimstättegenossenschaft Niederholz (Skizze des Architekten Jean Mory)

Bei der Entstehung vieler genossenschaftlicher Wohnprojekte spielte der Allgemeine Konsumverein bei der Basel (ACV) eine wichtige Rolle. Nach dem 1. Weltkrieg beschloss er, mit der Erstellung von Wohnungen und dem Kauf von Wohnhäusern auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Eines der ersten und bekanntesten Projekte, welches vom ACV bzw. von Bernhard Jäggi, dem Präsidenten der Verwaltungskommission, initiiert wurde, war das Freidorf in Muttens. Mit ihrer harmonischen Anlage gilt die vom Architekten Hannes Meyer erstellte Siedlung heute noch als gelungenes Beispiel für eine Gartenstadt- Siedlung. Das Freidorf beanspruchte schon damals Vorbild-Charakter:

«Der Name <Siedlungsgenossenschaft Freidorf> bezeichnet das Wesen der Sache. Es ist eine Siedlung, auf genossenschaftlicher Grundlage, ein Dorf im Gegensatz zur Stadt, und zwar ein Freidorf, weil die Menschen dort frei sollen wohnen können, frei, indem sie genügend Raum finden, und frei, indem das Dorf mit der Zeit von jeder Schuldenlast befreit sein soll. ... Der Zweck der Genossenschaft soll sein: die Förderung der sozialen Wohlfahrt, die Verbesserung der Lebenshaltung ihrer Mitglieder. Dieser (...) Zweck soll erreicht werden: durch Errichtung von guten Wohnungen, durch die Beschaffung alles dessen, was die Bewohner zum Lebensunterhalt bedürfen, wobei nicht zuletzt auch der geistigen Förderung Aufmerksamkeit geschenkt werden soll.»³⁵



Abb. 9: Siedlung Freidorf in Muttens: Gemeinschaftsgebäude



Abb. 10: Siedlung Freidorf in Muttens: Wohnhäuser

³⁴ Kaufmann 1980, S.941.

³⁵ Jahresbericht der Siedlungsgenossenschaft Freidorf 1920

Bestandteil der 1919 in Angriff genommenen Siedlung waren demnach folgerichtig nicht nur 150 Reihenhäuser mit Nutzgärten (Abb. 10), sondern auch ein ACV-Laden, eine Schule sowie ein Versammlungssaal (Abb. 9), in dem später kulturelle Veranstaltungen abgehalten wurden. 1921 war der Bau der Siedlung beendet. Die Häuser wurden vermietet oder - mit einem Rückkaufsrecht der Genossenschaft - im Baurecht abgegeben.³⁶ Ein Haus kostete je nach Grösse zwischen Fr. 850.- und Fr. 1700.- jährliche Miete, die gesamten Anlagekosten betrugen 6,8 Mio. Franken.

Der ACV erstellte aber auch eine Reihe von eigenen Siedlungen und Wohngebäuden, in der Regel mit günstigen Mietzinsen. 1927 verfügte er bereits über einen Wohnungsbestand von 500 Wohnungen, bis 1934 wuchs dieser auf 731 Wohnungen an. Anlässlich einer Statutenrevision wurde 1923 der Aufgabenbereich des ACV erweitert. Neu sollte er nun seinen Mitgliedern auch Hilfe zukommen lassen, indem er sich an Vereinigungen beteiligte, die sich mit dem Wohnungsbau befassten.³⁷ Er unterstützte in der Folge die Gründung und Finanzierung einer ganzen Reihe von Genossenschaften, so z.B. der Wohngenossenschaften Im Heimatland, Laufenstrasse und Eglisee. Treibende Kraft bei der Zusammenarbeit mit den Genossenschaften war der Zentralverwalter des ACV, Emil Angst.

Als 1923 die eidgenössische und kantonale Subventionierung des Wohnungsbaus eingestellt wurde, verschlechterten sich die Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wieder. Die Wohnungsnot blieb aber weiterhin akut, die Stadtbevölkerung begann wieder zuzunehmen. Am 30. Januar 1925 veranstaltete der Basler Mieterverein, ein Vorläufer des heutigen MieterInnenverbandes, eine Kundgebung, um zur Wohnungsnot Stellung zu nehmen. An diesem Anlass wurde die Parole ausgegeben: «Wir bauen selbst!»³⁸ Als direkte Folge dieser Kundgebung wurde darauf die Mieter-Baugenossenschaft gegründet, welche noch im gleichen Jahr eine Überbauung an der Rixheimerstrasse/Strassburgerallee in Angriff nahm. Die 48 Wohnungen wurden im April 1926 gegen den Willen der Baupolizei vorzeitig bezogen, da sonst 180 Personen obdachlos geworden wären. Der Vorstand der Mieter-Baugenossenschaft erhielt daraufhin eine Verzeigung von der Baupolizei. Dieser ersten Bauetappe folgten drei weitere mit insgesamt 147 Wohnungen am Wiesendamm (Abb. 11), an der Wiesenstrasse und an der Schlettstadterstrasse.

In den Jahren 1925-29 wurden 12 weitere Wohngenossenschaften gegründet, die sofort zu bauen begannen. Nachdem nun in kurzer Folge neue Wohngenossenschaften entstanden waren, wurde der Ruf nach Organisierung und Vertretung gegenüber Behörden, Banken und Baubranche immer stärker. Obwohl der Gemeinnützige Wohnungsbau Basel, als Sektion des seit 1919 bestehenden Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, sich als Dachverband anbot, schien er - wohl wegen seiner widersprüchlichen Politik zu Beginn der zwanziger Jahre - nicht allen Genossenschaftern das angemessene organisatorische Gefäss zu sein. 14 Wohngenossenschaften sowie der ACV gründeten daher im Jahre 1926 den Bund der Wohngenossenschaften Basels. Die Ziele des neuen Bundes waren:³⁹

- Beeinflussung der Gesetzgebung
- Mithilfe bei der Verwaltung der Genossenschaften
- Förderung und Organisierung des Sparens
- genossenschaftliche Erziehung
- Organisation der Finanzkraft

³⁶ Ruf 1930, S. 44

³⁷ Ruf 1943, S. 30

³⁸ Kugler/Ruf 1977, S.8

³⁹ Das Wohnen, Nr. 7, 1949, S. 185

- genossenschaftliche Bodenpolitik
- Gründung neuer Wohngenossenschaften



Abb. 11: Siedlung
«Am Wiesendamm»
der Mieter-Baugenos-
senschaft

Die organisatorische Doppelspurigkeit war jedoch nicht von langer Dauer. 1929 fusionierten die beiden Verbände zum Verein für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften Basel. Dem Verein gehörten nun 15 Wohngenossenschaften mit ca. 1500 Mitgliedern, drei Korporationen sowie 39 Einzelpersonen und Firmen an. Später wurde der Verband umbenannt in «Bund Basler Wohngenossenschaften», dann in «Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften» (BNW). Seit 1992 heisst er «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz» (SVW).

Die genossenschaftlichen Siedlungsschwerpunkte der Zwischenkriegszeit konzentrierten sich auf zwei Gebiete: Neubad-/Gotthelf-Quartier und Hirzbrunnenquartier (Vgl. Abb. 12). Drei der nach 1925 gegründeten Genossenschaften bauten auf dem bereits von andern Genossenschaften besiedelten Gebiet im Südwesten der Stadt (Neubad-/Gotthelfquartier), zwei im Gundeldinger-Quartier und die übrigen sieben im Hirzbrunnen-Quartier. Die Bebauung des Hirzbrunnen-Quartiers verlief in zwei Phasen:

- Eine erste Phase bestand aus der planmässig erfolgenden Erschliessung und Besiedlung des Gebiets zwischen Riehenstrasse und Bäumlhofstrasse. Die Initianten des Projekts, die Architekten Hans Bernoulli und August Künzel, gründeten 1924 die Landgenossenschaft Hirzbrunnen, welche das zum Verkauf stehende, ursprünglich über 16 ha umfassende Hirzbrunnengut erwarb. Diese Genossenschaft besorgte die Erschliessung und schloss mit den Architekten Bernoulli und Von der Mühl & Oberrauch Verträge für eine schrittweise Bebauung des Terrains ab. Die erste Bauetappe wurde an private Käufer abgegeben, danach interessierten sich auch Genossenschaften für einzelne Teile des Gebiets. Die Wohngenossenschaft Im Vogelsang erstellte mit kantonalen Zuschüssen (20% der Baukosten) eine Siedlung für unbemittelte kinderreiche Familien, die aus 54 Dreizimmer-Reihenhäusern bestand (Abb. 13). Die eingeschossigen Wohnungen wurden in der Folge von Familien mit mindestens vier Kindern bewohnt.

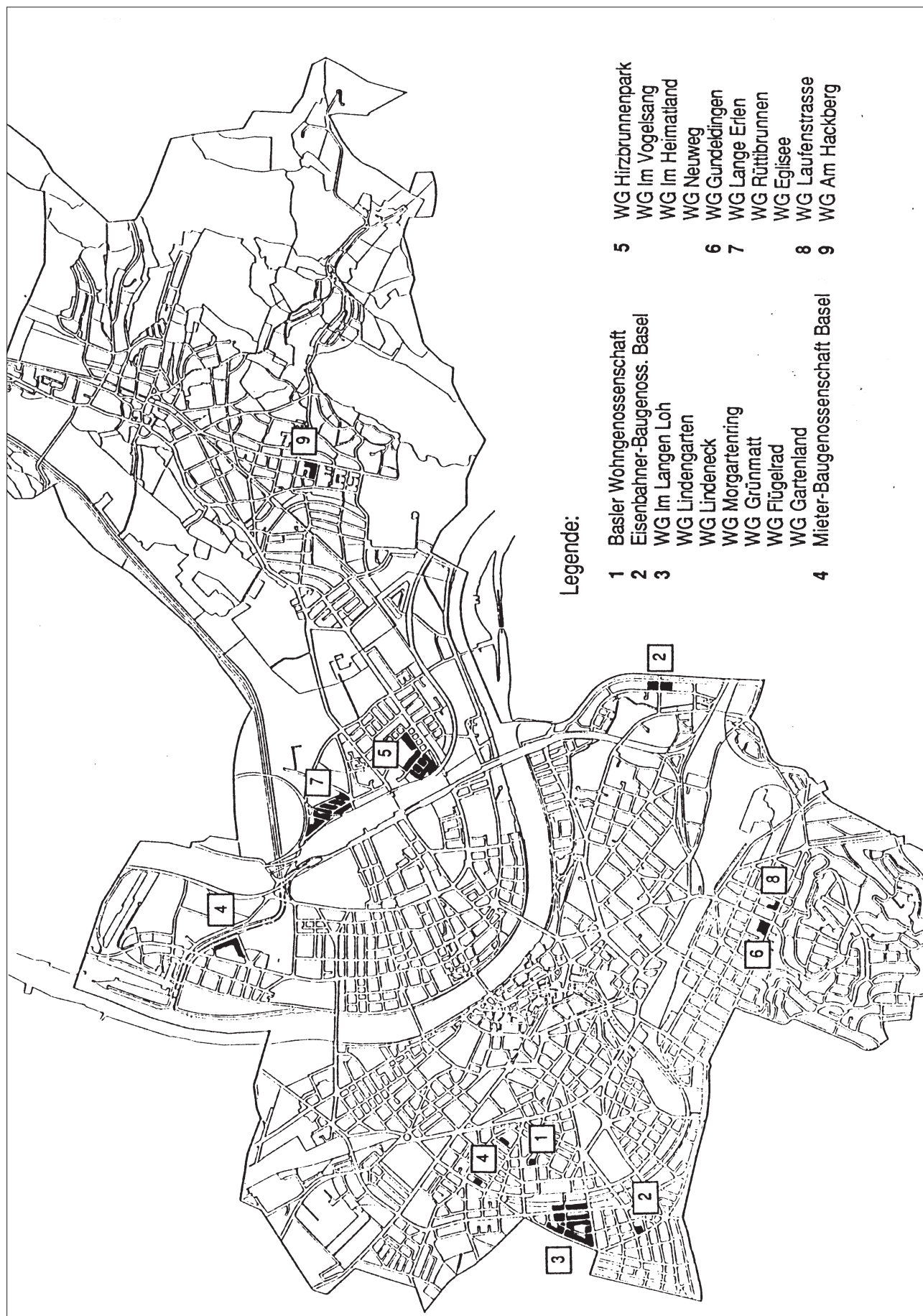


Abb. 12: Siedlungen der Wohngenossenschaften in Basel-Stadt 1920 - 1939



Abb. 13: *Wohngenossenschaft im Vogelsang*



Abb. 14: *Wohngenossenschaft im Heimatland*

Die an diese Kolonie anschliessende Siedlung der Wohngenossenschaft Hirzbrunnenpark bestand aus ähnlichen Haustypen, war aber auch Familien mit weniger Kindern zugänglich. Im Gegensatz zu diesen beiden vorwiegend eingeschossigen Überbauungen erstellte die Wohngenossenschaft Im Heimatland eine Gruppe von Mehrfamilienhäusern mit verschiedenen Wohnungstypen (Abb. 14). Bis im Frühjahr 1929 war fast das gesamte Bauland von 11 ha entweder mit genossenschaftlichen oder privat veräusserten Häusern überbaut (Vgl. Abb. 15). Das ursprünglich ebenfalls vorgesehene Altersheim und eine Schwimmhalle konnten nicht

realisiert werden, die ursprünglich als Quartierpark geplante Grünfläche im Zentrum des Areals musste aus finanziellen Gründen dem Claraspital abgetreten werden.

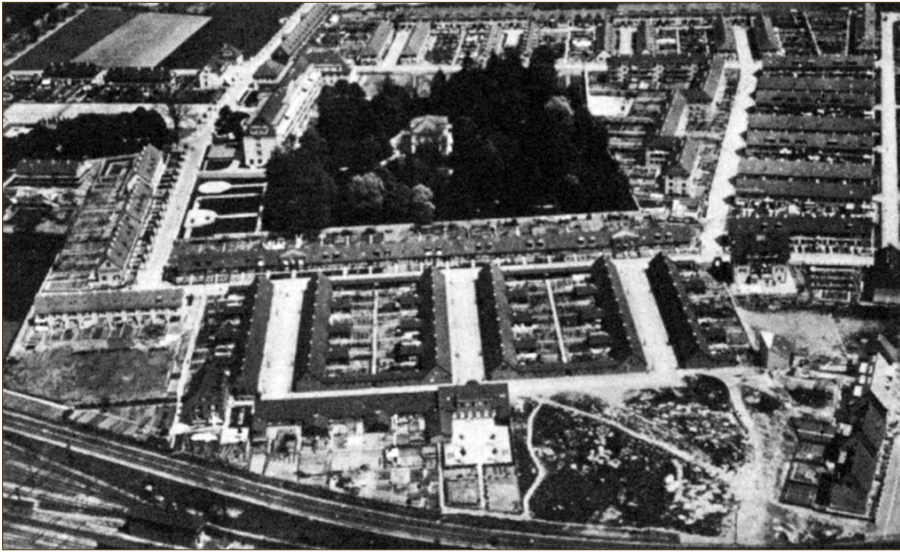


Abb. 15: Das Hirzbrunnenquartier um 1930 (Im Vordergrund die Siedlung im Vogelsang, dahinter die Siedlung Hirzbrunnenpark, rechts neben dem Park die Überbauung Im Heimatland)

- Die zweite Phase der Bebauung des Hirzbrunnen-Quartiers erfolgte mit der Besiedlung der sogenannten Schoren, d.h. des zwischen Hirzbrunnengut und Langen Erlen gelegenen Gebiets hinter dem Badischen Bahnhof. Der hindernisreiche Weg von der Idee bis zur Realisierung zeigt, dass es die Wohngenossenschaften in der Frühphase ihrer Tätigkeit oft nicht leicht hatten. Ursprünglich beabsichtigen die drei Genossenschaften Lange Erlen, Rüttibrunnen und Otterbach gemeinsam ein 4 ha grosses Gebiet an der Landesgrenze (heutiger Zoll Otterbach) zu erwerben. Sie baten 1926 die baselstädtische Regierung um die Gewährung einer zweiten Hypothek sowie um eine Subventionierung von 20% der Baukosten. Anfangs 1927 beschloss der Regierungsrat, eines der Projekte mit einer direkten Subvention und alle drei mit einer Hypothek im zweiten Rang zu unterstützen. Ein aus Hausbesitzer-Kreisen gebildetes Komitee ergriff prompt das Referendum gegen den auch vom Grossen Rat abgesegneten Subventionsbeschluss. Der Abstimmungskampf wurde lautstark und polemisch geführt,⁴⁰ was jedoch nicht verhindern konnte, dass eine deutliche Mehrheit der Stimmbürger die staatliche Subventionierung der Wohngenossenschaft Lange Erlen unterstützte. Aufgrund der öffentlichen Auseinandersetzungen und der dadurch entstandenen Verzögerungen zogen nun aber die Landeigentümer ihr Verkaufsangebot zurück.

Die Initianten des Bauprojekts mussten sich nun nach einem neuen Landstück umsehen. Sie fanden dieses im bereits erwähnten Schoren-Gebiet hinter dem Badischen Bahnhof. Für das neue, nur noch von den Wohngenossenschaften Lange Erlen und Rüttibrunnen getragene Projekt musste wiederum ein Subventionsgesuch an die Regierung gestellt werden. Regierung und Grosser Rat bewilligten im Frühjahr 1928 das Gesuch, aber ein erneutes Referendum gegen die «sozialistisch-kommunistische Zwängerei» liess nicht lange auf sich warten. Nachdem es in der folgenden Abstimmung ebenfalls abgelehnt worden war, konnten die beiden Genossenschaften das Land erwerben und endlich mit dem Bau beginnen. In den Jahren 1928/1929 entstand eine insgesamt 89 Wohnungen umfassende Flachdachsiedlung. Die von den Architekten Paul Artaria, Hans Schmidt und August Künzel konzipierte Überbauung wirkt auch heute noch äusserst modern. Die Genossenschaft Rüttibrunnen erweiterte später in einer zweiten Bauetappe ihre Siedlung und verkaufte in den fünfziger Jahren alle 34 Reihenhäuser an die Bewohner.

Neben der Siedlung der Wohngenossenschaft Lange Erlen erstellte bald darauf die Wohngenossenschaft Eglisee zwei Überbauungen. Deren Entstehung war eng mit der 1930 in Basel abgehaltenen Schweizerischen Wohnbauausstellung (WO BA) verbunden. Als Bestandteil der WOBA sollte eine Mustersiedlung nach den

⁴⁰ «Die dicksten Lügen wurden serviert, Zahlen verdreht, der Vorstand in den Dreck gezogen und verdächtigt.» Aus: Jahresbericht 1929 der Wohngenossenschaften Lange Erlen und Rüttibrunnen, S. 8 Eine Kostprobe aus einem (anonymen) Flugblatt der Gegner: «Man wirft bekanntlich vor das Schwein niemals die teuren Perlen, drum stimm' am Samstag kräftig Nein dem Sumpf der Langen Erlen!» Quelle: SVW-Archiv

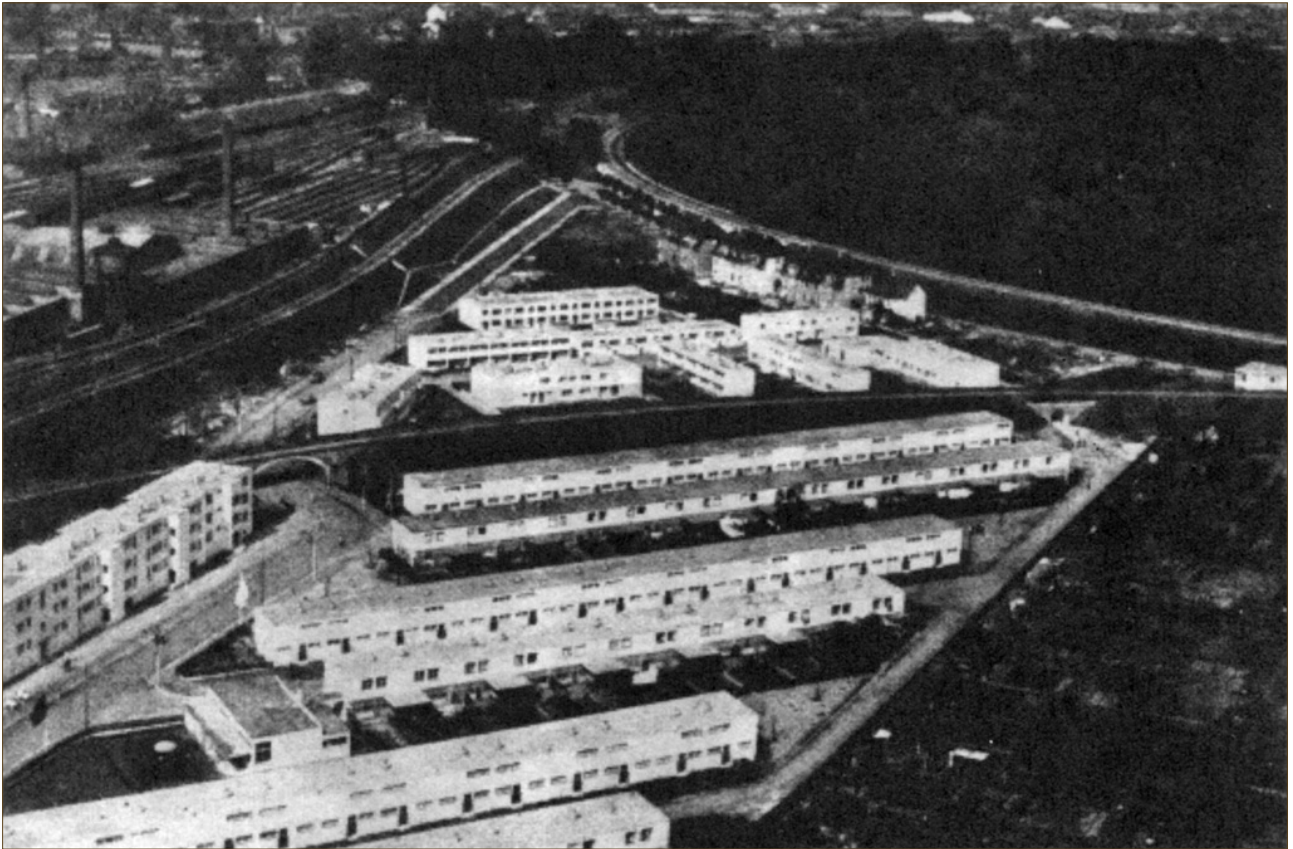


Abb. 16: *Genossenschaften Lange Erlen/Rüttibrunnen (vorne), Genossenschaft Eglise (hinten und links)*

Ideen des neuen Bauens errichtet werden.⁴¹ Angefragt wurden namhafte Architekten, unter ihnen auch Le Corbusier, der aber keine Zeit hatte, sich im Rahmen der WOBA zu engagieren. Insgesamt 21 Architekten erstellten schliesslich die aus 13 verschiedenen Baublocks bestehende Musterüberbauung (Abb. 16 und 17). Sie experimentierten dabei auf engstem Raum mit unterschiedlichen Reihenhaustypen. Sowohl die Einfamilien- als auch die Mehrfamilienhäuser wurden mit durchrationalisierten Grundrissen versehen. Um Kosten zu sparen, wurden zudem die wichtigsten Bauelemente vereinheitlicht. Trotz dreier Streiks während der Bauphase gelang es, die Siedlung termingerecht auf den Ausstellungsbeginn im Herbst 1930 fertigzustellen und der Wohngenossenschaft Eglise die 115 Wohnungen und ein Ladengebäude des ACV zu übergeben. 1932 erweiterte die Wohngenossenschaft Eglise die Siedlung in einer zweiten Etappe um 28 zusätzliche Einfamilienhäuser.

⁴¹ Kobel 1980, S. 49



Abb. 17: Wohngenossenschaft Eglisee

Zu den späteren genossenschaftlichen Bauprojekten der Zwischenkriegszeit gehören die Überbauungen der Genossenschaft Neuweg und Am Hackberg. Die 1929 gegründete Wohngenossenschaft Neuweg erstellte 1933 zwischen der Siedlung der Wohngenossenschaft Vogelsang und der Bäumlhofstrasse einen kompakt wirkenden Block mit 24 Zweizimmer- und 6 Dreizimmerwohnungen. Wegen der starken Vertretung von KPS-Mitgliedern und -Sympathisanten unter den Genossenschaftern wurde das Gebäude im Volksmund «Moskauerhof» genannt. Die Wohngenossenschaft Am Hackberg wurde auf Initiative des Dachverbandes gegründet, der ACV übernahm einen Grossteil der Finanzierung. 1933 baute sie am Tiefweg in Riehen 18 Einfamilien- und vier Mehrfamilienhäuser.

Die erste grosse Blütezeit der Genossenschaftsbewegung war aber zu diesem Zeitpunkt bereits vorbei. Als 1929 die Weltwirtschaftskrise einsetzte und sich zu Beginn der dreissiger Jahre immer mehr verschärfte, kam die Bautätigkeit zum Erliegen. Auch für genossenschaftliche Bauprojekte meldeten sich keine Interessenten mehr. Der Druck auf die Bau- und Mietpreise führte zu einem eigentlichen Wohnungsüberfluss.⁴² In den Jahren 1934 und 1935 hatten verschiedene Genossenschaften Leerstände und Mietzinsausfälle zu beklagen, einzelne Genossenschaften versuchten sogar, sich gegenseitig potentielle Mieterinnen und Mieter abzuwerben. Bis zum zweiten Weltkrieg stellten auch die Genossenschaften ihre bauliche Tätigkeit ein, einzig die Basler Wohngenossenschaft erstellte in den Jahren 1928-34 noch einzelne Mehrfamilienhäuser.

Die folgende Aufstellung zeigt die Zahl der Wohngenossenschaften und deren Wohnungsbestand Mitte der dreissiger Jahre.⁴³ Bereits innerhalb dieser 15 Jahre umfassenden Periode fanden wichtige Veränderungen statt. Aus den ursprünglichen Pionierorganisationen entwickelte sich eine breite und starke Bewegung mit einer gut organisierten Vertretung und dem ACV als finanzieller Rückendeckung. Die zu Beginn viel Raum einnehmenden Ideen der alle Lebensbedürfnisse abdeckenden Vollgenossenschaft mit weitreichender politischer Ausstrahlung verloren gegen Ende der zwanziger Jahre an Glanz.⁴⁴ Die im Heimatstil errichteten Idyllen der Gartenstadt-Siedlungen wurden nun abgelöst von der Industrialisierung des Wohnungsbaus und der Architektur. Das Bestreben nach Rationalisierung und Kostensenkung

⁴² Ruf 1943, S. 8.

⁴³ Die zum Teil auch im Text erwähnten Eigentümer-Genossenschaften sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

⁴⁴ Welche stark moralisch gefärbten Erwartungen die Genossenschaften an ihre Mitglieder stellten, illustrieren etwa «Die sieben Gebote des Genossenschafter» aus dem Jahresbericht 1929 der Genossenschaften Lange Erlen und Rüttibrunnen:

1. Zahle pünktlich Deinen Mietzins.
2. Sorge für das Haus so, als ob es Dein eigenes wäre.
3. Reparaturen melde sofort dem Vorstand.
4. Erziehe Deine Kinder zur Höflichkeit gegen die erwachsenen Genossenschafter.
5. Denke vom Nachbar nicht schlechter als von Dir selbst.
6. Jeder putze zuerst vor seiner eigenen Tür.
7. Hilf sofort, wo es Not tut.

fand zusammen mit der Schlichtheit des neuen Bauens in den Wohngenossenschaften die ideale Trägerschaft. Die Genossenschaft wurde wohl weiterhin als diejenige Organisationsform propagiert, die das Wohnungswesen als Ganzes reformieren sollte und musste. Ziel und Aufgabe der Genossenschaften als städtebauliche Avantgarde war es aber nun, günstige, d.h. für alle Bevölkerungskreise erschwingliche Wohnungen rationell, also in grosser Zahl nach den neusten Erkenntnissen der Technik und der Hygiene bereitzustellen. Architektonisches Ideal blieb dabei weiterhin das Reiheneinfamilienhaus mit eigenem Garten. Der immer wieder formulierte Anspruch, den am stärksten benachteiligten Bevölkerungskreisen günstigen Wohnraum zu beschaffen, konnte zumindest in den Anfangsjahren oft nicht eingelöst werden. Wie das Beispiel der Wohngenossenschaft Im Langen Loh zeigt, waren es nur zu einem kleinen Teil Fabrikarbeiter oder Handwerker, sondern hauptsächlich Staatsangestellte und kaufmännische Angestellte, welche in die genossenschaftlichen Wohnungen einzogen.⁴⁵

Wohngenossenschaften 1900–1939	Gründung	Anzahl Wohnungen	Ort/Quartier
Basler Wohngenossenschaft	1900	181	versch.
Eisenbahner-Baugenossenschaft Basel	1911	192	versch.
WG Im langen Loh	1919	187	Neubad
Siedlungsgenossenschaft Freidorf	1919	150	Muttenz
WG Lindengarten	1922	12	Neubad
WG Lindeneck	1922	6	Neubad
WG Morgartenring	1922	116	Neubad
Mieter-Baugenossenschaft Basel	1925	195	versch.
WG Grünmatt	1925	76	Neubad
WG Hirzbrunnenpark	1925	19	Hirzbrunnen
WG Im Vogelsang	1925	60	Hirzbrunnen
WG Flügelrad	1925	36	Neubad
WG Im Heimatland	1926	72	Hirzbrunnen
WG Gundeldingen	1926	133	Gundeldingen
WG Gartenland	1927	44	Neubad
WG Lange Erlen	1927	63	Hirzbrunnen
WG Rüttibrunnen	1927	34	Hirzbrunnen
WG Laufenstrasse	1928	60	Gundeldingen
WG Neuweg	1929	30	Hirzbrunnen
WG Eglisee	1929	143	Hirzbrunnen
WG Am Hackberg	1932	30	Riehen
Total Wohnungen		1658	
davon dem BNW angeschlossen		1472	

⁴⁵ Kress 1991, S. 46

4.4 Wohnungsmarkt und genossenschaftlicher Wohnungsbau während und nach dem 2. Weltkrieg (1939–1950)

Mit dem Ausbruch des zweiten Weltkriegs und dessen Folgen – Mobilmachung und Grenzschiessung – kam es auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Basel zu Problemen, von denen auch die bereits existierenden Wohngenossenschaften betroffen waren. Viele Haushalte hatten mit Zahlungsschwierigkeiten und die Genossenschaften in der Folge mit Vermietungsproblemen zu kämpfen. Dazu kam, dass zu Beginn des Krieges viele Kleinbasler Genossenschafter – und natürlich auch andere Mieter – ihre Wohnungen aus Angst vor einer vermeintlich bevorstehenden deutschen Invasion kündigten. In den mit Zentralheizungen ausgestatteten Siedlungen gab es zudem Engpässe bei der Brennstoffversorgung. Mit der Zeit entspannte sich die Lage wieder, ab 1941 beteiligten sich auch die Genossenschaften sowie die eng mit ihnen verbundenen Konsumvereine an der Vorbereitung der Anbauschlacht.

Im Jahre 1942 kippte die Lage auf dem Wohnungsmarkt dann ins Gegenteil um. Wegen der behördlichen Einschränkungen bei der Zuteilung von Eisen und Zement kam es zu einer starken Teuerung des Bauemarktes (ca. 45% im Jahre 1942). Die Folge war eine praktisch vollständige Lahmlegung der Bautätigkeit und eine erneute Wohnungsnot. Die Leerwohnungsziffer sank auf 0.9%, im folgenden Jahr sogar auf 0.3% (Vgl. Abb. 18). Der Bund ergriff im Jahre 1943 verschiedene Massnahmen, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und die Mietpreise niedrig zu halten. Am 30. Juli 1943 schloss sich der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt mit der ‚Verordnung betreffend Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit‘ den bundesrätlichen Subventionsbeschlüssen an. Mit dieser Verordnung konnte der Kanton private und genossenschaftliche Bauträger mit Subventionen bis zu 35% der Baukosten unterstützen. Wohngenossenschaften konnten zusätzliche Subventionen oder staatliche Hypotheken beanspruchen, zudem beteiligte sich die öffentliche Hand am Anteilscheinkapital, übernahm Infrastrukturleistungen (Strassenbau, Leitungen) und trat Bauland im Bau recht an die Genossenschaften ab.

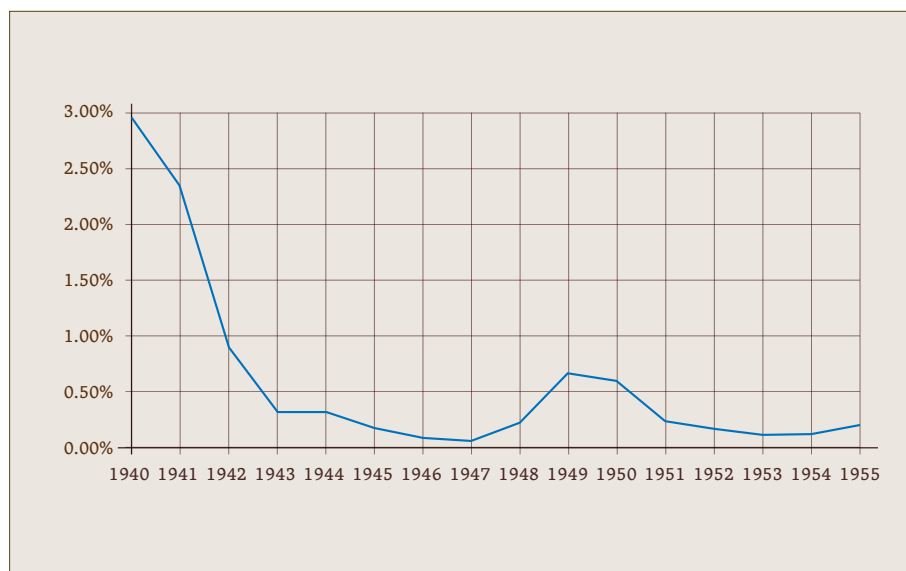


Abb. 18: Leerwohnungen in Prozent des Gesamtwohnungsbestands 1940–1955

Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsneugründungen. Zuvor war in Genossenschaftskreisen die Frage diskutiert worden, ob nun die bereits bestehenden Genossenschaften ihre Bautätigkeit wie der aufnehmen sollten oder ob die vorgesehenen Siedlungen von neuen Genossenschaften gebaut werden sollten. Bedenken vor einer zu starken Vergrösserung und der damit verbundenen Trägheit und Unübersichtlichkeit gaben schliesslich den Ausschlag dafür, die Zahl der Genossenschaften zu vergrössern. Die bereits bestehenden Genossenschaften waren zudem mit eigenen finanziellen Problemen

beschäftigt und nutzten die niedrigen Zinssätze für Amortisationszahlungen oder für dringend nötige Rückstellungen für Renovationen.⁴⁶

Ein wichtiger Anstoss für die genossenschaftliche Bautätigkeit war der Erwerb eines 120'000 m² grossen Landstückes auf dem Jakobsbergerholz durch die Landgenossenschaft Jakobsberg. Die Landgenossenschaft war im Juli 1943 auf Initiative des Vereins für Wohnungswesen und des Bundes der Wohngenossenschaften Basels gegründet worden. Ihr gehörten zudem der Verband Schweizerischer Konsumvereine, drei seiner Versicherungsorganisationen, der ACV beider Basel, die Genossenschaftliche Zentralbank, der Kanton Basel-Stadt sowie die Basler Wohngenossenschaft an. Das Gelände wurde in den folgenden Jahren von vier Genossenschaften erworben und nach den Plänen des Architekten Hermann Baur bebaut (Vgl. Abb. 19):

- Wohngenossenschaft Giornicostrasse
- Wohngenossenschaft Gempenblick
- Baugenossenschaft Spitzmatten (Landkauf 1954, nach Überbauung Veräusserung)
- Baugenossenschaft Ermitage (Landkauf 1954, nach Überbauung Veräusserung)



Abb. 19: *Verschiedene Haustypen der Genossenschaftssiedlungen am Jakobsberg*

Eine der ersten als Reaktion auf die staatlichen Subventionierungsbeschlüsse gegründeten Genossenschaften war die Wohngenossenschaft 1943. Da ihr der Mitgliederbestand und das projektierte Bauvolumen bald über den Kopf wuchsen, teilte sie sich 1944 in die drei Wohngenossenschaften Burgfelderstrasse, Drei Linden und 1943, Jakobsberg auf. Ende 1943 existierten bereits neun genossenschaftliche Neugründungen, die in der Folge etwa 700 Wohnungen erstellten. Die nächsten Jahre brachten eine rege Bautätigkeit (Vgl. Abb. 20), die zu einem überwiegenden Teil von den neuen Genossenschaften getragen wurde. Die staatliche Unterstützung des Wohnungsbaus wurde auch nach dem Kriegsende im Mai 1945 beibehalten, aber langsam wurden Stimmen laut, die einen Abbau der staatlichen Subventionen forderten. Die Wohnungsnot hingegen hielt auch in den Jahren nach dem Krieg an, da sich die Wohnungsnachfrage aufgrund der Entlassungen aus dem Militärdienst und einer verstärkten Zuwanderung in die städtischen Gebiete noch verstärkte, die Versorgung mit Baumaterialien aber immer noch problematisch war.

Einen wirklichen Bauboom brachte aber erst eine auch für die Genossenschaften zufriedenstellende Regelung der Baurechtsfrage. Vor allem die Regelung der Heimfallentschädigung war von den bauwilligen Genossenschaften als zu hart empfunden worden. 1948 wurde schliesslich ein Mustervertrag für die Baurechtsvergabe an Wohngenossenschaften ausgearbeitet, der für alle seit 1943 gegründeten Genossenschaften Anwendung fand. Neu wurde nun die Dauer des Baurechts von 75 auf 100 Jahre erweitert, zudem wurden die Abschreibungsquoten gesenkt. Das Heimfallsrecht wurde so geregelt, dass die Baurechtsnehmer nach Beendigung des Baurechts eine Entschädigung in der Höhe des dann zumaligen Verkehrswerts abzüglich Subventionen erhalten sollten. Nach Inkrafttreten des neuen Baurechtsvertrages begannen viele Genossenschaften zu bauen, die vorher noch abgewartet hatten, zumal sich auch langsam die Versorgungslage verbesserte. In den Jahren 1948- 1950 erstellten die Genossenschaften mit insgesamt 3'575 Wohnungen drei Viertel des damaligen Neubauvolumens. Danach nahm der Anteil der Wohngenossenschaften am Wohnungsbau wieder rapide ab⁴⁷ (Vgl. Diagramm und auch Abschnitt 4.5).

⁴⁶ Kress 1991, S. 52

⁴⁷ Quelle: Kobel 1980, S. 21

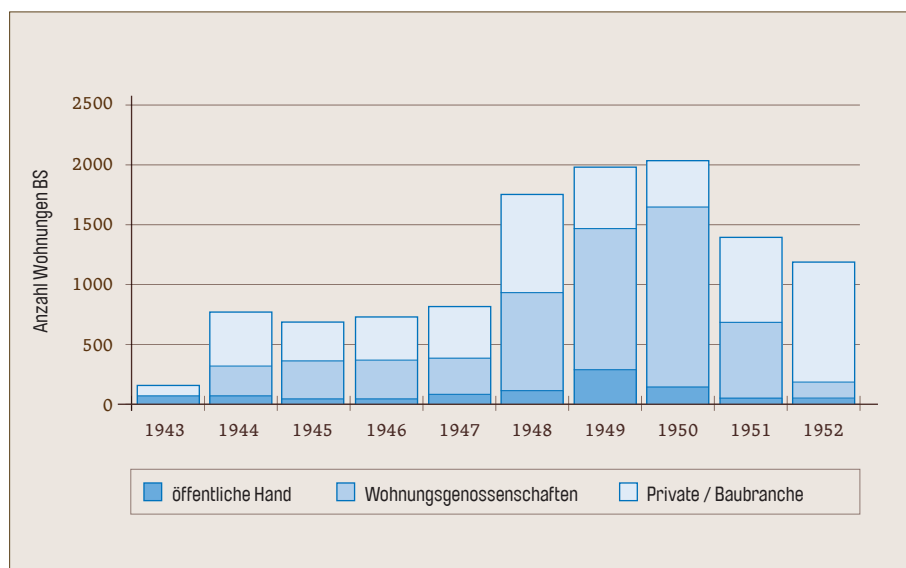


Abb. 20: Im Kanton Basel-Stadt erstellte Wohnungen 1943–1952

Diese Abnahme war in erster Linie auf die Streichung der eidgenössischen Subventionen ab 1950 zurückzuführen. Während in Basel noch 1948 eine grossrätliche Kommission empfahl, die Subventionierung der Wohnbaugenossenschaften beizubehalten, wurde ein Jahr später auf gesamtschweizerischer Ebene das Referendum gegen das vom Bundesrat beschlossene Subventionspaket für das Jahr 1950 ergriffen. In der Folge entbrannte ein heisser Abstimmungskampf um die eidgenössische Wohnbauvorlage, in dem sich erwartungsgemäss auch die Genossenschaften stark engagierten. In der Abstimmung vom Januar 1950 wurde das Referendum gesamtschweizerisch angenommen, in Basel hingegen klar abgelehnt. Da die kantonalen Hilfen an die eidgenössischen Subventionen gekoppelt waren, fielen auch diese dahin. Den Genossenschaften war es in der Folge nicht oder nur noch in Ausnahmefällen möglich, ohne staatliche Unterstützung günstige Wohnungen zu erstellen.

Die einzelnen, in der Zeit während und nach dem zweiten Weltkrieg gegründeten Genossenschaften und deren Bauprojekte können wegen ihrer grossen Zahl nicht mehr im Einzelnen behandelt werden. Abbildung 22 und die zugehörige Legende zeigen im Überblick, welche Genossenschaften wo wie viele Woh-



nungen gebaut haben. Charakteristisch ist, dass einerseits die genossenschaftlichen Siedlungskerne der Vorkriegsphase erweitert wurden (Hirzbrunnen, Lehenmatt, Basel-West), andererseits neue Flächen am damaligen Stadtrand erschlossen wurden (Jakobsberg, Wasgenring, Klybeck). Auffällig ist die grosse Zahl genossenschaftlicher Siedlungen in der Gemeinde Riehen. Vor allem um das Gebiet des Friedhof Hörnli entstanden ganze, von den Genossenschaften geprägte Quartiere (Abb. 21).

Abb. 21: Wohnungsgenossenschaft Rieba



Abb. 22: Von Wohnbaugenossenschaften im Kanton Basel-Stadt erstellte Siedlungen 1943 - 1950

Wohngenossenschaften 1943–1950 gegründet (Legende zur Abb. 22):

Genossenschaft		Gründj. Whg.		Genossenschaft		Gründj. Whg.		Ort
10	Soca Familienheimgenoss.	1943	60	27	WG Kleinhüningen	1946	40	
	WG Burgfelderstrasse	1945	81		WG Klybeckmatten	1948		
	WG Kayserbergstrasse	1945	96	28	WG Klybeckmatten	1948	80	
	WG Belforterstrasse	1947	163		WG Zum Schlössli	1948	39	
	WG Oltingerstrasse	1947	86		WG Landhof	1943	285	
	WG Bündnerstrasse	1945		29	Bau-u. Wohnen. Am Horn	1948	30	
11	WG Entenweid	1949		30	WG Landhof	1943	285	
	WG Solitude	1947	64		WG Wettstein	1944	104	
12	WG Kannenfeld	1946	130		WG Solitude	1947	64	
	WG Hegenheimerstrasse	1947	85		WG Woba	1949	52	
	WG Bündnerstrasse	1945			WG Chrischona	1945		
13	WG Bündnerstrasse	1945	123		WG Oltingerstrasse	1947		
14	WG Reuss	1946	32	31	WG zur Eiche	1943	70	
	WG Im Grünen	1948	100	32	WG Drei Linden	1944	93	
	WG Paradieshof	1948	24		WG Chrischona	1945	144	
	WG Riburg	1948	322		Wiesengrund	1945	72	
15	WG Neubad	1945	55		WG Riburg	1948	322	
	WG Holeeletten	1947	91	33	Bau-u. WG Im Landauer	1944	53	
16	WG Reuss	1946	183		Familienheimg. Am Hörnli	1944	24	
	WG Holeestrasse	1947	64	34	Bau- und WG Rieba	1945	88	
	WG Im Ettingerhof	1947	48		Bau- und WG Höflirain	1947	43	
	WG Rodristrasse	1950	40	35	WG Niederholz	1945	120	
	WG zum Blauen	1950	112		WG Hirshalm	1948	23	
17	WG Gartenstrasse	1948	64		WG Raura	1948	48	
	WG Hirshalm	1948	23	36	WG Grünfeld	1945	76	
	WG Raura	1948	48		WG Rainallee	1945	56	
18	WG Luftmatt	1949	57		Bau- & WG Z. Kirschgarten	1947	44	
19	WG Thierstein	1943	117		Sunnig Heim	1947	48	
20	WG Hohe Winde	1947	8		WG Am Rain	1948	48	
21	Baugenoss. des Bundes- personals Basel (BBB)	1947	204	37	WG Zum Kornfeld	1948	40	
					WG Distelhof	1950		
22	WG 1943, Jakobsberg	1943	114	38	WG Distelhof	1950	24	
	BBB	194	38	39	Bau- und WG Arba	1945	42	
	WG Gempenblick	1946	24		WG Hinter der Mühle	1947	59	
	WG Giornicostrasse	1948	21		nicht kartiert:			
23	WG St. Alban-Rheinweg	1943	200		WG Birseck	1949	16	Birsfelden
24	WG Breite	1946	62		WG Wolfmatten	1950	20	Ariesheim
	WG An der Birs	1945	112		WBG Uf eigenem Bode	1947	30	Bachletten
	WG Woba	1949			WG Pro Familia	1945	12	Binningen
25	WG St. Jakob	1944	36		WG Spiegelfeld	1946	56	Binningen
	BBB	1947			WG Birsfelden	1946	50	Birsfelden
26	BBB	1947			WBG Bottmingen	1945	15	Bottmingen
	WG Gellertstrasse	1949	71		WG Bruggli	1950	64	Muttenz
	WG Redingbruecke	1950	82		WG Im Baumgarten	1949	20	Riehen
					WG Baumallee	1947	20	
					WG Pro Familia II	1949	120	
				TOTAL		5517		



Abb. 23: Mehrfamilienhäuser der Wohngenossenschaft Kannenfeld

Von der baulichen Gestaltung her brachten die meisten Siedlungen nicht viel Neues. Die standardisierte Bauweise und die nüchterne Gestaltung des ‚neuen Bauens‘ wurden beibehalten, nun aber in grösserem Massstab angewandt. Entscheidende Veränderung gegenüber der genossenschaftlichen Bauweise in den Vorkriegsjahren war nämlich die Konzentration auf den Mehrfamilienhausbau. Vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit «Abstandsgrün» waren nun die Regel (Abb. 23), für Reihenhaussiedlungen fehlte vor allem in der Stadt oft der Boden und das Geld. Die in dieser Zeit gebauten Reihenhaussiedlungen sind deshalb eher am Stadtrand (Jakobsberg) oder in Riehen zu finden. Besonders zu erwähnen ist die Wohngenossenschaft Entenweid. Sie liess 1950/51 von den Architekten Arnold Gfeller und Hans Mähly am Kannenfeldplatz die ersten drei Hochhäuser der Schweiz bauen (Abb. 24). Die Häuser weisen 10–12 Geschosse auf und beinhalten insgesamt 150 Wohnungen. Die Überbauung war damals sowohl in der Öffentlichkeit als auch in Genossenschaftskreisen nicht unumstritten. So lief auch die Erstvermietung der Hochhauswohnungen eher harzig an.



Abb. 24: Hochhäuser der Wohngenossenschaft Entenweid

Ebenfalls architektonisch interessant ist die noch während des Krieges entstandene Siedlung der Wohngenossenschaft Drei Linden im Hirzbrunnenquartier. Mit ihren Türmchen und schiessschartenartigen Fenstern gleicht sie den vor allem in Oesterreich verbreiteten «Arbeiterburgen» der dreissiger Jahre, während die Rückfront im Heimatstil des Landi-Dörfchens gehalten ist (Abb. 25). Eher im Stil der Gartenstadt-Siedlungen aus der Vorkriegszeit sind die beiden Siedlungen der Familienheimgenossenschaft am Hörnli und der Bau- und Wohngenossenschaft im Landauer gehalten. Die zweistöckigen Steinhäuser (Am Hörnli) und die einstöckigen Holzhäuser (Im Landauer, vgl. Abb. 26) sind einfach gebaut und von grosszügigen Gartenparzellen umgeben.



Abb. 25: Siedlung der Wohngenossenschaft Drei Linden



Abb. 26: Holzhäuser der Bau- und Wohngenossenschaft im Landauer

Wie schon in der ersten Gründerphase engagierten sich auch in den vierziger Jahren die Bundesangestellten stark im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Dies ist nicht weiter erstaunlich, wenn berücksichtigt wird, dass deren Zahl von 1945 bis 1947 in Basel-Stadt um 847 Angestellte anstieg. 1947 wurde die Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel (BBB) gegründet, die in der Folge je zweimal 56 Wohnungen an der Birsstrasse und an der Lehenmattstrasse erstellte. Später folgten zwei weitere Etappen an der Reinacherstrasse. Auf dem Hügel oberhalb der Kreuzung St.Jakobs-Strasse/Brüglingerstrasse entstand 1952/53 die Siedlung ‚Am Eidgenossenweg‘. Alle Wohnungen wurden ausschliesslich an Bundesbeamte vermietet. Die BBB gehörte zu den Genossenschaften der vierziger Jahre, die in jener Zeit am meisten Wohnungen bauten. Ihre Verankerung unter den Staatsangestellten brachte ihr verschiedene organisatorische Vorteile, die sie zu einem der grössten genossenschaftlichen Bauträger werden liessen:⁴⁸

- ausreichende finanzielle Mittel und Bürgen
- das Wohlwollen der Behörden
- den organisatorischen Apparat und die gewerkschaftliche Verankerung

Die Zeitspanne von 1943–1950 kann - zumindest in quantitativer Hinsicht - als Höhepunkt des genossenschaftlichen Wohnungsbaus bezeichnet werden. Nie zuvor und danach spielten die Wohngenossenschaften eine annähernd so wichtige Rolle bei der Wohnungsversorgung und bei der baulichen Gestaltung der Agglomeration Basel. Die meist riegelförmig angeordneten Mehrfamilienhaussiedlungen aus dieser Zeit prägen auch heute noch viele Aussenquartiere der Stadt und Teile der Vorortsgemeinde Riehen.

Entscheidende Ursache dieses Aufschwunges waren die günstigen staatlichen Rahmenbedingungen. Ohne die Beihilfen von Bund und Kanton und ohne die Vergabe von staatlichem Land im Baurecht wäre es den Wohngenossenschaften niemals möglich gewesen, so schnell und so günstig zu bauen. Doch sogar mit diesen Starthilfen waren die Mieten der neu erstellten Wohnungen für viele Familien mit geringen Einkom-

⁴⁸ Nach Kobel 1980, S. 27

men zu teuer⁴⁹, manche Genossenschaften hatten zudem aus Angst vor zukünftigen Leerständen absichtlich ein höheres Komfortniveau gewählt. Die nachfolgende Aufstellung zeigt das Ausmass der staatlichen Förderung des Wohnungsbaus vom 1.7.1943 - 15.11.1950:⁵⁰

Eidgenössische Subventionen	20 Mio. Fr.
Kantonale Subventionen	48 Mio. Fr.

«normale» Wohngenossenschaften	3638 Wohnungen
soziale Wohngenossenschaften ⁵¹	1853 Wohnungen
Private	2143 Wohnungen
geförderte Umbauten	270 Wohnungen

Total geförderte Wohnungen	7904 Wohnungen
davon Genossenschafts-Wohnungen	5491 Wohnungen

Zu diesen à fonds perdu-Beiträgen kamen noch weitere, in den Jahren 1943-1952 vom Kanton gewährte Finanzierungshilfen:⁵²

Verbürgung von Baukrediten in der Höhe von	153 Mio. Fr.
Verbürgung von 2. Hypotheken durch die PWWK ⁵³	53 Mio. Fr.
Verbürgung von 2. Hypotheken durch die kantonale AHV	47 Mio. Fr.
Zinslose Darlehen	4,7 Mio. Fr.
Erwerb von Anteilscheinen	10 Mio. Fr.

Total Finanzierungshilfen an Genossenschaften	rund 267 Mio. Fr.
--	--------------------------

Die Genossenschaften der vierziger Jahre waren typische Selbsthilfeorganisationen ohne weitergehende wohnungspolitische Ambitionen. Die Trägerschaft bestand in der Regel aus Wohnungssuchenden, die häufig über Inserate ‚zusammengebracht‘ wurden. Sie organisierten die Erstellung ihrer Wohnungen selber, hatten aber kaum weitergehende wohnungspolitische Ansprüche. Im Vordergrund stand die Zweckmässigkeit der geschaffenen Wohnungen sowie eine möglichst rasche Bedarfsdeckung. Nachdem der Bau der projektierten Siedlungen abgeschlossen war, beschränkten sich die neuen Genossenschaften auf die Verwaltung ihres Bestandes. Neue Projekte wurden auch später nur in Ausnahmefällen in Angriff genommen. Die Konzentration auf die grosse Zahl, auf die ‚Wohnungen von der Stange‘ sowie die kriegsbedingten Mangelerscheinungen hatten aber auch negative Effekte. Die architektonische Weiterentwicklung stagnierte, die Genossenschaften hatten ihre städtebauliche Pionierrolle verloren. Die erstellten Wohnungen waren in der Regel mit Badezimmern und Zentralheizung ausgerüstet und galten für den damaligen Standard als modern, die Baumaterialien waren aber teilweise von schlechter Qualität, was nachträgliche Sanierungsarbeiten nötig machte. Mit diesen Mangel waren aber nicht nur die Genossenschaftswohnungen behaftet, sondern alle in dieser Periode erstellten Wohnungen. Da jedoch die Genossenschaften einen Grossteil der in jener Zeit gebauten Wohnungen besaßen, waren sie von dieser Problematik besonders betroffen.

⁴⁹ So mussten 194775 Familien in Notwohnungen untergebracht werden. Vgl. Kobel 1980, S. 211

⁵⁰ Quelle: Jahresbericht 1950 des Vereins für Wohnungswesen und Bund der Wohngenossenschaften beider Basel

⁵¹ Vorschriften bezüglich Einkommen der Bewohner zur Erlangung höherer Subventionen

⁵² Quelle: Kobel 1980, S. 159

⁵³ PWWK = Pensions-, Witwen- und Waisenkasse des Kantons Basel-Stadt

4.5 Die Wohngenossenschaften während der Hochkonjunktur (1951–1970)

Obwohl die Bevölkerung der Stadt Basel weiterhin stark zunahm (Vgl. Abb. 27), flachte der genossenschaftliche Wohnungsbau in den fünfziger Jahren stark ab. Dies hatte verschiedene Gründe. Wie bereits im vorhergehenden Abschnitt erläutert wurde, reduzierte die öffentliche Hand ihre Beihilfen nach 1950 fast auf Null. Der Kanton sprang zwar nach der Ablehnung der eidgenössischen Wohnbauinitiative noch bei verschiedenen hängigen Projekten mit finanziellen Beiträgen ein, für neue Projekte und Gründungen wurde jedoch keine Unterstützung mehr bewilligt. Ein weiterer wichtiger Grund für das Stagnieren des Genossenschaftswesens war der einsetzende wirtschaftliche Aufschwung, der dem frei finanzierten privaten Wohnungsbau starken Auftrieb gab. In der Folge stiegen Bodenpreise und Baukosten, was eine Erstellung von günstigen Genossenschaftswohnungen fast ganz verunmöglichte.⁵⁴

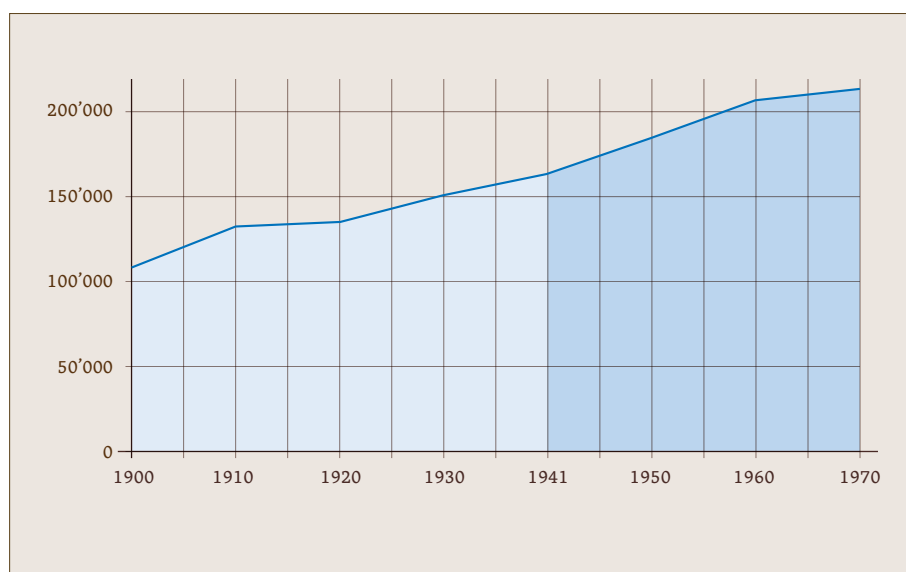


Abb. 27: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Basel 1941–1970

An verschiedenen Standorten gelangten noch einzelne Projekte zur Realisierung, häufig als zweite Baustapen bereits bestehender Genossenschaften, so vor allem im südlichen Teil des Hirzbrunnen-Quartiers. 1958 erstellte die Bau- und Wohngenossenschaft Singerhof in diesem Gebiet eine grössere Überbauung. Ein weiteres grösseres Projekt war die an der Belforter- und Roggenburgerstrasse gelegene Siedlung der Wohngenossenschaft Solidar. Sie wurde Mitte der fünfziger Jahre erstellt und zeichnete sich - verglichen mit der damals aufkommenden Wachstums- und Wohlstandsmentalität - durch eher einfache und ausgesprochen günstige Wohnungen aus.⁵⁵

In den sechziger Jahren nahm die Bevölkerung der Stadt Basel nur noch geringfügig zu. Viele Familien zogen in die Vororte, in der Stadt wurden nun viele 1- und 2-Zimmerwohnungen für Alleinstehende gebaut. Die Bedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau waren in dieser Zeit äusserst ungünstig:

«Die Wohngenossenschaften sahen sich ... immer mehr in die Enge getrieben. Gewerbe und Unternehmer befanden sich in einer Euphorie ohnegleichen. Es gab keinen Halt mehr für die Bodenpreise. Jeder Preis wurde bezahlt. Steil nach oben ging es mit den Baukosten. Millionen und aber Millionen, auf sichere Anlage erpichte Gelder von Pensionskassen, bedenkenlos bereitstehende Kapitalien mächtiger Geldgeber griffen nach jedem Stücklein Land auch in der Umgebung der Stadt. Wer sozial handeln wollte, dem drohte die Luft auszugehen.»⁵⁶

⁵⁴ Vgl. Vitelli 1984, S. 204

⁵⁵ Kobel 1980, S. 23

⁵⁶ Kugler, Ruf 1977, S. 11



Abb. 28: Überbauung Steinrebenstrasse (Reinach) der Basler Wohngenossenschaft

Den Genossenschaften blieb nichts anderes übrig, als es viele Stadtbewohnerinnen und -bewohnern gleichzutun und aufs Land auszuweichen (Abb. 28). In den stadtnahen Agglomerationsgemeinden wie MuttENZ, Reinach oder Allschwil kam es vermehrt zur Gründung und anschließender Bautätigkeit von Wohngenossenschaften. Der Bund Basler Wohngenossenschaften trug dieser Entwicklung Rechnung, indem er sich 1974 in Bund nordwestschweizer Wohngenossenschaften (BNW) umbenannte. In Basel selber wurden in den sechziger Jahren nur noch am Stadtrand vereinzelte Projekte realisiert, so z.B. die achtgeschossige Siedlung der Wohngenossenschaft Burgfelderhof in der Milchsuppe oder die Überbauung der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel an der Reinacherstrasse. Die in der Stadt bauenden Genossenschaften folgten in der Gestaltung ihrer Liegenschaften häufig der renditeorientierten Architektur der Hochkonjunktur (Abb. 29).



Abb. 29: Liegenschaft der Basler Wohngenossenschaft an der Gundeldingerstrasse 425 (Baujahr 1968)

In den fünfziger und sechziger Jahren gegründete Genossenschaften:

1951 Wohngenossenschaft Haslerain (Riehen)	1958 Wohngenossenschaft Dreilaenderblick
1951 Wohngenossenschaft zum Schellenberg	1960 Wohngenossenschaft Im Roessligarten (Riehen)
1954 Allgemeine Bau-u.wohngenossenschaft	1961 Bau-und Wohngenossenschaft Rankhof
1954 Wohngenossenschaft Fuerstenstein	1961 Baugenossenschaft zum Stab (MuttENZ)
1955 Wohngenossenschaft Schlosshof (Binningen)	1964 Wohngenossenschaft Meiriacker (Binningen)
1955 Wohngenossenschaft Solidar	1965 Wohngenossenschaft Metzgersmatten (Allschwil)
1956 Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln (GBP)	1965 Wohnbaugenossenschaft Längegasse (Oberwil)
1957 Wohngenossenschaft Beim Hoefli (Riehen)	1966 Wohngenossenschaft Stückgarten (Ettingen)
1957 Wohngenossenschaft Jurablick	1966 Wohngenossenschaft Sedes
1958 Bau-u. Wohngenossenschaft Singerhof	1967 Wohngenossenschaft Burgfelderhof
1958 Wohngenossenschaft Am Albanteich	1969 Wohngenossenschaft Lausen
	1969 Neue Wohnbaugenossenschaft Basel

4.6 Die siebziger und achtziger Jahre (1971–1990)

Die oben beschriebenen Entwicklungstrends bezüglich Abwanderung, Wohnungsmarkt und genossenschaftlicher Bautätigkeit hielten zu Beginn der siebziger Jahre an. Die Bevölkerung der Stadt Basel begann nun erstmals abzunehmen, während in den Agglomerationsgemeinden die Einwohnerzahlen rasch anstiegen. Der Bauboom dieser Zeit wurde vor allem von der Privatwirtschaft getragen, die Genossenschaften erstellten nur noch vereinzelt neue Überbauungen. 1973 brach die überhitzte Konjunktur mit einer schweren und länger anhaltenden Krise zusammen. Die Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum begannen wegen der vorangehenden Überproduktion zu sinken, die Bautätigkeit kam grösstenteils zum Erliegen. Da nun genügend Wohnraum vorhanden war, regte sich wenig Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnformen. Deshalb kam es Mitte der siebziger Jahre kaum zu Neugründungen, und die bestehenden Genossenschaften bauten aus Angst vor Absatzproblemen ebenfalls nicht.

Ein anderer Grund für die Zurückhaltung der Genossenschaften war der Mangel an geeignetem Bauland. Selbst die öffentliche Hand verfügte in der Stadt kaum mehr über Landreserven oder hielt diese aus raumplanerischen Überlegungen frei. So hatten etwa verschiedene Genossenschaften darauf spekuliert, sich an der seit Mitte der sechziger Jahre geplanten Überbauung des Bäumlihofareals zu beteiligen. Der erste Überbauungsplan war als Alternative zu einer möglichen Linienführung der Autobahn 1965 angenommen worden. Vorgesehen waren der Bau von rund 4'000 Wohnungen sowie von Infrastruktureinrichtungen.⁵⁷ In der Folge wandten sich zuerst die Gemeinden Riehen und Bettingen gegen eine Überbauung des Gebiets, 1972 verlangte zudem eine Initiative die Unterschutzstellung des Bäumlihofgutes. Die Initiative wurde anfangs der achtziger Jahre vom Volk angenommen. Das Gut selber wurde in die Schutzzone zugewiesen, ein Teil der Freifläche der Grünzone, der stadtnahe Teil dagegen blieb ohne spezielle planerische Zuweisungen. In jüngster Zeit haben sich Private und auch Vertreter von Genossenschaften erneut für eine Überbauung dieses Reserve-Gebiets stark gemacht, doch hat sich auch schon Opposition gegen die Überbauung der Freifläche zwischen Basel und Riehen gebildet.

Mitte der siebziger Jahre verfügten die dem Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften angeschlossenen Genossenschaften über rund 11'000 Wohnungen. Rund 1'700 dieser Wohnungen befanden sich auf dem Gebiet des Kantons Baselland, der Hauptharst der genossenschaftlichen Wohnungen lag jedoch immer noch in der Stadt Basel und der Gemeinde Riehen. Zusätzlich zu diesen insgesamt 11'000 Wohnungen kamen noch ca. 2'000 Wohnungen der Coop-Gruppe, der Siedlungsgenossenschaft Freidorf sowie weiterer, dem Verband nicht angeschlossener Genossenschaften.

⁵⁷ Kobel 1980, S. 66

Zwei grössere Projekte, die während der siebziger Jahre in Basel realisiert wurden, waren die Rankhof-Überbauung und die Alterssiedlung an der Pilatusstrasse. Beide Projekte gehören wirtschaftlich und architekturgeschichtlich gesehen noch in die Zeit der Hochkonjunktur:

- Die **Bau- und Wohngenossenschaft Rankhof** war bereits anfangs der sechziger Jahre gegründet worden. Wegen der lange nicht geklärten Nationalstrassen- und Umfahrungsstrassenplanung verzögerte sich der Bau der vorgesehenen Siedlung über zehn Jahre. Zudem stand die Bau- und Wohngenossenschaft Rankhof in Konkurrenz mit staatlichen Bauträgern, denn auch das Gaswerk wollte am zur Diskussion stehenden Standort an der Grenzacherstrasse bauen.⁵⁸ Erst 1974 konnten drei 10- bis 12-geschossige Punkthochhäuser mit integrierten Invaliden- und Alterswohnungen erstellt werden (Abb. 30).



Abb. 30: Hochhäuser der Bau- und Wohngenossenschaft Rankhof

- Im Jahre 1970 gründeten sechs Genossenschaften⁵⁹ den **Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin**. Zweck dieses Zusammenschlusses war der Bau einer gemeinsamen Alterssiedlung im bisher als Pflanzgärten genutzten Innern des von Genossenschaftsliegenschaften umgebenen Viertels Rigistrasse/ Wanderstrasse/Im langen Loh. In den Jahren 1972 und 1973 wurde die sieben- bis achtstöckige, in Sichtbackstein gehaltene Überbauung realisiert (Abb. 31). Betagte aus den beteiligten Genossenschaften, aber auch aus anderen Wohnungen können seither in die speziell auf ihre Bedürfnisse ausgerichteten Alterswohnungen umziehen.

⁵⁸ Kobel 1980, S. 56

⁵⁹ Am Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin beteiligte Genossenschaften:

WG Bündnerstr
WG Im langen Loh
WG Gartenland
WG Grünmatt
WG Morgartenring
WG Gartenland



Abb. 31: Alterssiedlung
an der Pilatusstrasse

Weil das Hauptproblem bauwilliger Genossenschaften die Beschaffung von preisgünstigem Bauland war, mussten vor allem im städtischen Gebiet neue Wege eingeschlagen werden. Eine Möglichkeit war weiterhin das Ausweichen in die Vorortsgemeinden. Im Gegensatz zu früheren Projekten musste aber nun auch hier der sich abzeichnenden Landknappheit Rechnung getragen werden. Die immer stärker werdende Kritik an den Hochhaussiedlungen der Hochkonjunkturzeit einerseits und das Bekenntnis zum Bodensparen andererseits führte schliesslich zu einer neuen planerischen und architektonischen Strömung: dem verdichteten Bauen. Zwei- bis dreistöckige Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in enger, dorfartiger Anordnung erstellt und bildeten eigenständige Siedlungen. Viel Wert wurde dabei auf die Gestaltung des Aussenraums und das Gemeinschaftsleben gelegt. In der Regel wurden die einzelnen Wohneinheiten im Eigentum an die Bewohnerinnen und Bewohner abgegeben. Ein Teil solcher verdichteten Siedlungen wurde aber auch in genossenschaftlicher Form erstellt, so z.B. die vom Architekten Theo Meyer konzipierte Siedlung der Wohngenossenschaft Drei Birken in MuttENZ (Abb. 32). In einzelnen Fällen wurde mit dem Bau solcher Siedlungen auch versucht, neue Wege in der Energieversorgung zu beschreiten, so etwa die von Michael Alder erstellte Überbauung der Wohngenossenschaft Bündten, wo ein Teil der Heizung mit passiver Sonnenenergie bestritten wird.



Abb. 32: Wohngenossenschaft
Drei Birken (MuttENZ)

In der Stadt selber war wegen dem fast völligen Fehlen von erschwinglichen Grundstücken nicht einmal an den Bau verdichteter Siedlungen zu denken. Ende der siebziger Jahre war zudem nicht mehr der Mangel an neuen Wohnungen, sondern die Mietzinsnot eines der drängenden sozialen Probleme. Vor allem in den klassischen Arbeiterquartieren, deren Baubestand aus der Jahrhundertwende stammte, setzte zu dieser Zeit eine starke Neubau- und Sanierungstätigkeit ein. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altbau-liegenschaften wurde in der Regel im Hinblick auf das bevorstehende Bauprojekt gekündigt. Sie waren nun gezwungen, auf dem Wohnungsmarkt eine andere günstige Wohnung zu suchen. Gleichzeitig fand aber auch eine Neubewertung alter Bausubstanz statt, architektonische Bedeutung und Wohnwert wurden wieder höher eingeschätzt als in den Jahren zuvor. Ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner dieser bunt gemischten Quartiere beschlossen – oft nach mehreren eigenen Umzugserfahrungen – zur Selbsthilfe zu greifen. Sie schlossen sich zu Hausgenossenschaften zusammen und versuchten, die von ihnen bewohnten oder andere, dem Abbruch geweihte Altbauliegenschaften zu erwerben und ‚sanft‘ d.h. zurückhaltend zu renovieren. Gerade bezüglich der Finanzierung standen die meist aus dem linken Spektrum stammenden Hausgenossenschafterinnen und -genossenschafter vor ähnlichen Problemen wie die Pioniere nach dem 1. Weltkrieg. Die Grossbanken waren nicht bereit, die Verbürgung einer zweiten Hypothek für die als unsicher angesehenen ‚Alternativen‘ zu übernehmen. Nur dank der Aufgeschlossenheit der Basler Kantonalbank kamen die ersten Käufe dennoch zustande.



Abb. 33: Davidsbodenstrasse 19, von der Genossenschaft St. Johann sanft renoviert

Als Pionierorganisation dieser «dritten Genossenschaftsbewegung»⁶⁰ ist die an der Kleinbasler Bärenfellerstrasse angesiedelte Genossenschaft Cohabitat zu nennen. Sie wurde 1974 gegründet und kaufte in der Folge drei Liegenschaften, die «sanft» renoviert wurden. Ende der siebziger Jahre folgten weitere Gründungen, so die Wohngenossenschaft St. Johann (3 Liegenschaften, Abb. 33) und die den Progressiven Organisationen nahestehende Wohngenossenschaft Gnischter (7 Liegenschaften). Diese drei Wohngenossenschaften waren wegen ihrer Grösse und ihrer längerfristig ausgerichteten Erwerbs- und Renovations-tätigkeit aber eigentlich schon wieder atypisch für die ‚klassischen‘ Hausgenossenschaften. Letzere konzentrierten sich auf den Erwerb und die Instandstellung einer ganz bestimmten Liegenschaft und wurden in der Regel von den bestehenden und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Liegenschaft getragen. Sie konnten sich als Selbsthilfe-Erscheinung, die vor allem von jüngeren Leuten mit eher alternativem Lebensstil gewählt wurde, bis heute behaupten, wurde aber nie zu einem Massenphänomen (Vgl. Liste). Dies dürfte unter anderem auch mit der sich Mitte der achtziger Jahre verschärfenden Konkurrenz auf dem städtischen Liegenschaftsmarkt zusammenhängen. So kam es immer wieder zu Kaufversuchen, die erwerbswilligen Genossenschafterinnen und Genossenschafter in spe wurden aber in vielen Fällen von anderen zahlungskräftigeren Interessenten überboten.

⁶⁰ Vitelli 1984, S. 206ff.

Die neuen, auf Kauf und Renovation einzelner Altbauliegenschaften ausgerichteten Genossenschaften stiessen bei den traditionellen Genossenschaften und deren Verband anfänglich auf Skepsis. So wurden Neubau- und Renovationstätigkeit anfänglich in fast ausschliesslicher Weise gegeneinander aus gespielt.⁶¹ Doch die Berührungängste konnten bald abgebaut werden, trat doch schon 1984 die Wohngenossenschaft St. Johann in den BNW ein. Ein Teil der anderen Hausgenossenschaften schlossen sich später ebenfalls dem Verband an.

Basler Hausgenossenschaften (mit Gründungsjahr):⁶²

– Cohabitat	1974
– Wohngenossenschaft Gnischter	1979
– Wohngenossenschaft St. Johann	1979
– Dachgenossenschaft Hirschenkeck	1979
– Hausgenossenschaft Wohnstadt Hammerstrasse	1980
– Hausgenossenschaft VIVA (Vgl. Abb. 34)	1980
– Wohngenossenschaft Murbacherstrasse 54	1981
– Wohngenossenschaft 21	1982
– Wohngenossenschaft Schlettstadterstrasse 34	um 1983
– Hausgenossenschaft Rheinländerstrasse 3	1984
– Wohngenossenschaft Güpi	1991
– Genossenschaft Nordbahnhof	
– Genossenschaft Riehentor	
– Wohngenossenschaft Hagesari	
– Wohngenossenschaft Perspektiven	
– Wohnbaugenossenschaft Eisässerstrasse 131	
– Wohngenossenschaft Fürstensteinerstrasse 63	



Abb. 34: Breisacherstrasse 25
(Hausgenossenschaft Viva)

⁶¹ So etwa im Jahresbericht 1984 des BNW: «Soll jedoch die Abwanderung gebremst oder gar gestoppt werden, so müssen wir zunächst Wohnraum anbieten, und zwar Wohnraum, der den Wünschen der sonst Wegziehenden zu entsprechen vermag. Das aber sind meist nicht Wohnungen in Altliegenschaften aus der Jahrhundertwende, die einer ‚sanften Renovation‘ unterzogen worden sind, ... Weder mit der Erhaltung von Ackerland und grünen Wiesen an der Peripherie unserer Stadt, noch mit der sogenannten ‚Revitalisierung von Wohnquartieren‘, die ja eher einen gesellschaftspolitischen Aspekt besitzt, werden wir jene Bevölkerungsschichten bei uns behalten können, denen zur Erfüllung ihrer Wohnwünsche andernorts bessere Voraussetzungen geboten werden.» (S. 9)

⁶² Quelle: Mitgliederverzeichnis SVW, eigene Erhebungen. Kein Anspruch auf Vollständigkeit



Abb. 35: Wohnstadt-Liegenschaft an der Homburgerstrasse

Eine Zwischenstellung zwischen den traditionellen Genossenschaften und dem neuen Typ der Hausgenossenschaften nahm von Anfang an die 1973 gegründete **Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft** ein. Sie begann Ende der siebziger Jahre damit, Altliegenschaften zu erwerben und falls nötig zu sanieren (Abb. 35). Anfangs der achtziger Jahre weitete sie ihr Tätigkeitsspektrum mit dem Bau der verdichteten Einfamilienhaussiedlung ‚Am Deich‘ in Therwil aus. Weitere Bauprojekte in der näheren und weiteren Umgebung Basels folgten, das jüngste realisierte Projekt ist die vom Brugger Architektur und Planungsbüro Metron erstellte Niedrigenergie-Siedlung ‚Im Niederholzboden‘ in Riehen (Abb. 36). Wohnstadt hat immer wieder versucht, im gemeinnützigen Wohnungsbau neue Wege zu beschreiten. So wurden bereits zu Beginn der achtziger Jahre in einzelnen Liegenschaften Selbstverwaltungsmodelle erprobt, die den Mieterinnen und Mietern weitgehende Mitsprachemöglichkeiten einräumen. Ein Haus ist sogar von den Bewohnerinnen und Bewohnern als eigenständige Genossenschaft übernommen worden.



Abb. 36: Die 1994 fertiggestellte Siedlung Im Niederholzboden (Riehen)

Nachdem in den Jahren 1978 und 1979 in Basel immerhin noch 70 genossenschaftliche Wohnungen erstellt wurden, kam die genossenschaftliche Bautätigkeit anfangs der achtziger Jahre in der Stadt vollständig zum Erliegen. Der BNW als Dachverband richtete bereits 1981 eine Eingabe an den Grossen Rat, in dem die Ermittlung neuer Bauareale, deren Abgabe an geeignete Bauträger sowie finanzielle Hilfen für Sanierungen und allgemeine Verbilligungen gefordert wurden. Diese Eingabe blieb ohne direkte greifbare Ergebnisse, hingegen begann die staatliche Verwaltung damit, die Bebauungspläne für das ehemalige Schlachthof-Areal am Elsässerrheinweg zu konkretisieren. Als Bauträger interessierten sich vorerst eine Pensionskasse sowie die dem BNW angeschlossene Logis Suisse AG. Von den bestehenden Wohngenossenschaften konnte sich wegen des damit verbundenen finanziellen Risikos jedoch keine zur Teilnahme entschliessen. Um die genossenschaftliche Bautätigkeit wieder anzuregen und das Investitionsrisiko breiter abzustützen wurde im Jahre 1982 ein neuer Genossenschaftszusammenschluss, der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-west (WGN) gegründet. Der WGN wurde von 27 Einzelgenossenschaften getragen und bewarb sich für die Erstellung von 44 Wohnungen im Rahmen der vorgesehenen Überbauung. Ursprünglich sollte der WGN diese Wohnungen nach der Fertigstellung an einzelne Mitglied-Genossenschaften abtreten, dieser Vorsatz konnte jedoch in der Folge nicht verwirklicht werden. 1986 wurden die im Besitz des WGN verbleibenden Wohnungen am St. Johannis-Parkweg bezogen, die 1984 eingerichtete Geschäftsstelle des BNW wurde ebenfalls dorthin verlegt. Der WGN erwarb in der Folge noch einzelne Liegenschaften und beteiligte sich auch an der Überbauung am Luzernerring (s. unten).

Mitte der achtziger Jahre entschloss sich der Kanton Basel-Stadt, eine seiner letzten Landreserven am Luzernerring für eine Grossüberbauung mit 200 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Unter anderem sollte bei diesem Projekt auch der gemeinnützige Wohnungsbau berücksichtigt werden. Änderungen am Gesamtkonzept sowie Wechsel der Bauträger führten immer wieder zu Verzögerungen. Als genossenschaftlicher Bauträger beteiligten sich der WGN mit einem Anteil von 40 Wohnungen sowie die Neue Wohnbaugenossenschaft Basel mit 49 Wohnungen an der Überbauung. Mit dem Bau wurde im Oktober 1991 begonnen, 1993 konnten die mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes finanzierten Wohnungen bezogen werden (Abb. 37).

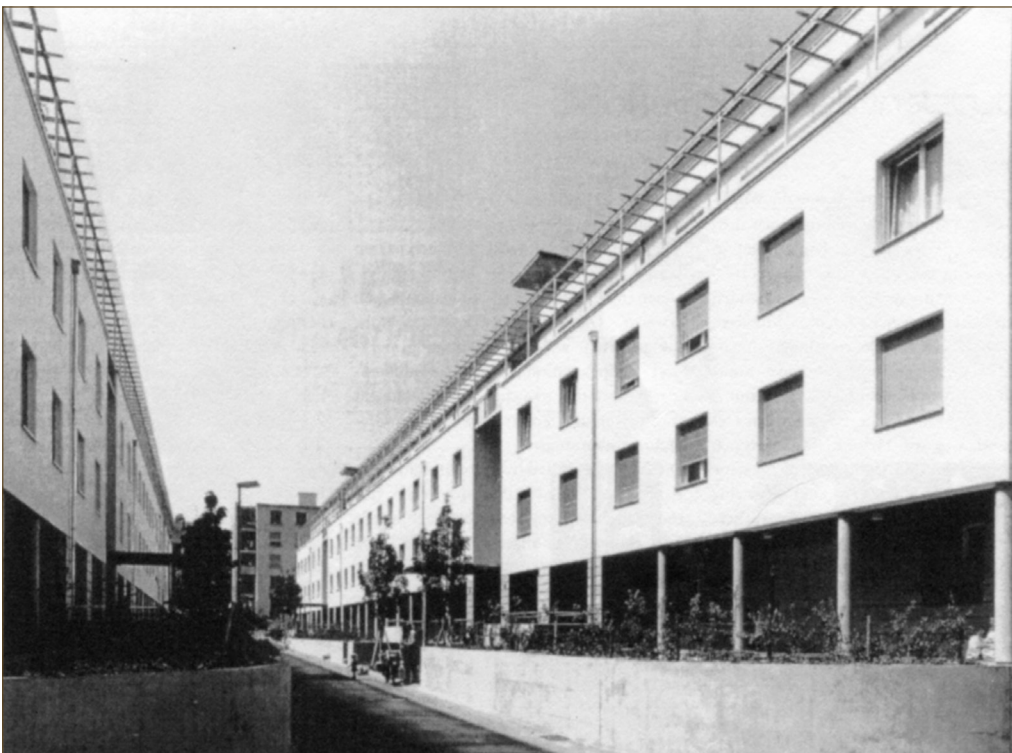


Abb. 37: Innenhof
der Überbauung
Luzernerring

Abgesehen von diesen beiden Projekten wurden während den achtziger und in den frühen neunziger Jahren in der Stadt Basel keine genossenschaftlichen Überbauungen mehr realisiert. In den Vorortsgemeinden kamen jedoch verschiedene Projekte zustande, so beispielsweise die Siedlungen der Wohngenossenschaft Mühlebach (Riehen) und der Wohngenossenschaft Brühl (Bäckten) oder die gemeinschaftliche Überbauung der bei den Genossenschaften Hera und Kettenacker und die Siedlung im Niederholzboden der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft (beide in Riehen). Mit der zu Beginn der neunziger Jahre einsetzenden Immobilienkrise begannen sich die Rahmenbedingungen für die Genossenschaften zu verbessern. Es kam wieder vermehrt zu Neugründungen, Liegenschaften oder Bauland (in den Landgemeinden) konnten wieder zu erträglichen Preisen erworben werden. Der Dachverband begann 1990 damit, seine Beratungstätigkeit für Genossenschaften im Gründungsstadium aufzubauen.

5. AKTUELLE SITUATION

5.1 Zahl und Herkunft der Genossenschaften

Insgesamt existieren in der Region Basel rund 200 Bau- und Wohngenossenschaften⁶³. 147 von ihnen gehören dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen an. An der Befragung beteiligten sich 111 Genossenschaften. Auf diese Grundzahl beziehen sich die Auswertungen der Befragung (Vgl. auch Kap. 2.2). Die regionale Verteilung der befragten Genossenschaften zeigt Abbildung 38.

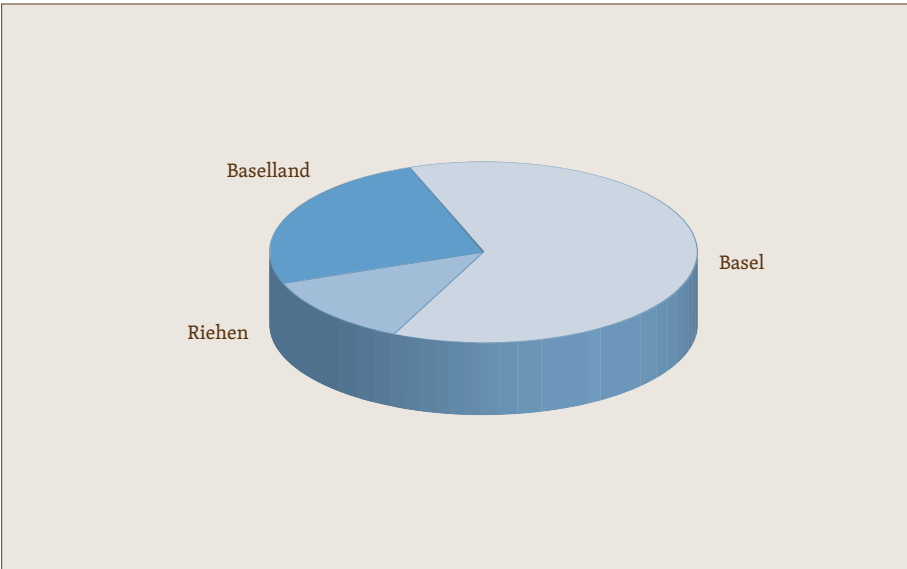


Abb. 38: Genossenschaftssitz der befragten Genossenschaften nach Gemeinde resp. Kanton (Befragung)

Die befragten Genossenschaften lassen sich auch den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Gründungsphasen zuordnen. Erstaunlich ist die vergleichsweise hohe Zahl jüngerer Genossenschaften:

	befragte Genossenschaften	alle Genossenschaften (BS/BL)
Gründung vor 1930:	14%	10%
Gründung 1940–1949:	39%	34%
Gründung 1950–1969:	23%	16%
Gründung nach 1969:	26%	17%
keine Angaben:		22%

Ein wichtiges Kriterium für die Charakterisierung der Genossenschaften ist der Deckungsgrad zwischen Bewohner- und Trägerschaft (Abb. 39, Vgl. auch Kap. 3.2). Bei etwa drei Vierteln aller Genossenschaften handelt es sich um klassische Mieter-Genossenschaften, d.h. Mitglieder und Bewohnerschaft sind deckungsgleich. Bei 23% besteht eine teilweise Übereinstimmung, bei sechs Genossenschaften (5.5%) wohnen überhaupt keine Mitglieder in den genossenschaftseigenen Wohnungen. Zumindest bei der Teilnahme an der Befragung waren also die eigentlichen Mieter-Genossenschaften ganz klar in der Mehrzahl. Der Anteil der Eigentums-Genossenschaften war aufgrund der im Fragebogen gemachten Angaben nicht zu eruieren. Lediglich eine Genossenschaft gab explizit an, eine Siedlung im Eigentum zu verkaufen. Bei verschiedenen anderen ist jedoch bekannt, dass sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum erstellt werden.

⁶³ Möglicherweise gibt es im Kanton Baselland weitere, in dieser Studie nicht erfasste Genossenschaften.
Quelle: Mitgliederverzeichnis SVW und eigene Erhebungen

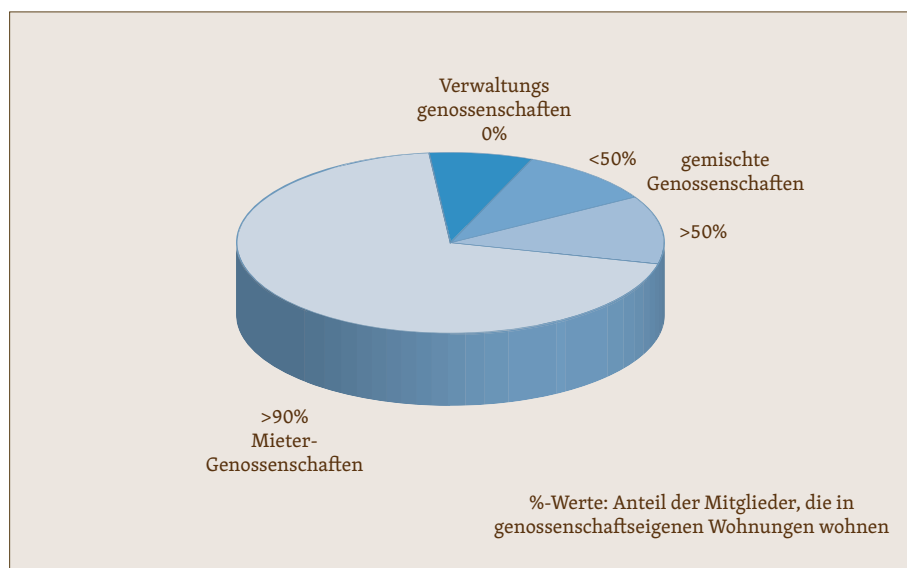


Abb. 39: Genossenschaften nach Genossenschaftstyp (Befragung)

5.2 Liegenschafts- und Wohnungsbestand

Die an der Befragung teilnehmenden Genossenschaften besaßen 1993 insgesamt 1830 Liegenschaften. Alle Genossenschaften besitzen in der Region insgesamt 2963 Liegenschaften⁶⁴. 2265 befinden sich im Kanton Basel-Stadt, 111 davon (5%) gehören Verwaltungsgenossenschaften. Nach eigenen Erhebungen besaßen die Wohngenossenschaften 1992 in der Stadt Basel 1767 Liegenschaften, in Riehen 445 Liegenschaften und in Bettingen drei Liegenschaften (Total: 2215 Liegenschaften). Wie sich der genossenschaftliche Liegenschaftsbestand auf den Kanton Basel-Stadt verteilt, zeigt Abbildung 40. Insgesamt gesehen bilden die Siedlungen der Genossenschaften einen lockeren Ring um die zentraleren Stadtquartiere, der ungefähr den Bebauungsphasen vor und während dem zweiten Weltkrieg entspricht. Ein Grossteil der genossenschaftlichen Überbauungen konzentriert sich dabei deutlich auf einzelne Quartiere wie das Hirzbrunnen sowie den Westteil der Stadt (Gotthelf-, Iselin-Quartier). In diesen Quartieren ist mehr als die Hälfte aller Wohngebäude in genossenschaftlichem Besitz. In den zentraleren Quartieren, vor allem auch in den dicht bebauten Altbauquartieren sind nur wenige Genossenschaftsliegenschaften zu finden. In der Gemeinde Riehen konzentrieren sich die Genossenschafts-Siedlungen vor allem auf den Südrand der Gemeinde.

Im Kanton Baselland gibt es 698 genossenschaftliche Liegenschaften, von denen 148 (21%) im Eigentum von Verwaltungsgenossenschaften sind. Die Mieter-Genossenschaften sind also im Baselbiet deutlich weniger vertreten als in der Stadt. Dies mag damit zusammenhängen, dass die genossenschaftlichen Überbauungen in den Landgemeinden ebenso wie der Typ der Verwaltungsgenossenschaft eher eine jüngere Erscheinung sind. Die meisten Baselbieter Genossenschaften sind in den stadtnahen Agglomerationsgemeinden zu Hause. So sind in der Befragung vor allem die Gemeinden MuttENZ (6 Genossenschaften), Reinach (3) und Binningen (3) vertreten. In Gemeinden wie MuttENZ oder Birsfelden befinden sich zudem grössere Überbauungen überregional organisierter Genossenschaften. In jüngerer Zeit sind aber auch im Oberbaselbiet Wohngenossenschaften gegründet worden.

⁶⁴ Eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 (GWE 90)

Abb. 40: Genossenschaftssiedlungen und -Liegenschaften im Kanton Basel Stadt⁶⁵



⁶⁵ Ohne Einzel-Liegenschaften. Quelle: Eigene Erhebungen

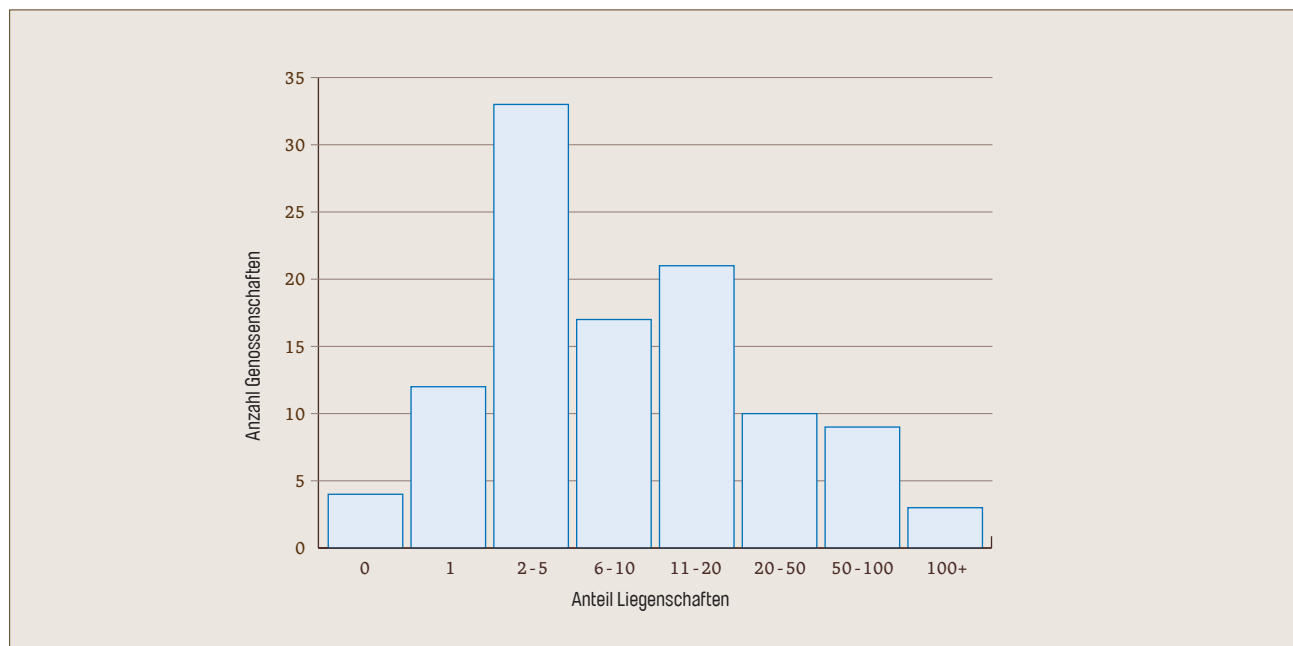


Abb. 41: Liegenschaftsbestand der befragten Genossenschaften (Befragung)

Die Nordwestschweizer Genossenschaften sind **kleine** Genossenschaften.

Die Grösse und der Typus der einzelnen Genossenschaften widerspiegelt sich bis zu einem gewissen Grad im Umfang ihres Liegenschaftsbestands (Abb. 41). Zwölf Genossenschaften besitzen nur eine einzige Liegenschaft, bei der Hälfte handelt es sich um typische Hausgenossenschaften aus den achtziger Jahren. 34 Genossenschaften, also rund ein Drittel, sind kleine Wohngenossenschaften mit 2-5 Liegenschaften. Etwa gleich viel Genossenschaften besitzen 6-20 Liegenschaften, zum Teil in mehreren separaten Siedlungen. Im Vergleich zu anderen Städten wie etwa Zürich weist Basel aber eine ausgesprochene dezentrale Genossenschaftsstruktur auf. Die grösseren Genossenschaften mit mehr als 50 Liegenschaften machen hier nur einen Bruchteil aller Wohngenossenschaften aus, während andernorts Genossenschaften mit 500 und mehr Liegenschaften keine Seltenheit sind. Vier Wohngenossenschaften besitzen gar keine Liegenschaften. Es handelt sich hier um neugegründete Wohngenossenschaften, die sich in der Erwerbs- bzw. Projektierungsphase befinden.

Was die Charakterisierung nach Gebäudetypen betrifft, so gibt es dazu Angaben über den Kanton Basel-Stadt.⁶⁶ 935 Gebäude im Eigentum von Wohngenossenschaften (40%) sind Einfamilienhäuser, fast alle übrigen sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Hierzu muss jedoch bemerkt werden, dass alle im Eigentum an die Bewohnerinnen und Bewohner abgegebenen Häuser in diesen Zahlen nicht enthalten sind. Der Anteil der genossenschaftlich erstellten Einfamilienhäuser dürfte also noch einiges höher sein.

Bei der Untersuchung des Baualters der einzelnen Liegenschaften lassen sich die einzelnen Blütephasen der Genossenschaftsbewegung deutlich ablesen. Der Grossteil der Liegenschaften (80%) stammt aus den Jahren 1910–1950, wobei sich die Erstellungsjahre vor und nach 1930 etwa die Waage halten. Über die Hälfte der in den zwanziger und dreissiger Jahren gebauten Liegenschaften sind Einfamilienhäuser, in den vierziger Jahren wurde hingegen vorwiegend Geschosswohnungsbau betrieben. Aus diesem Grund ist die Zahl der während und unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg erstellten Wohnungen viel höher als die Zahl der zuvor erstellten Wohnungen. Nach 1950 haben die Genossenschaften deutlich weniger gebaut, in den siebziger und achtziger Jahren nahm ihre Bautätigkeit noch stärker ab.

⁶⁶ Eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 (GWE 90)

Ähnliche Angaben wie zum Liegenschaftsbestand lassen sich auch zum Wohnungsbestand der Genossenschaften machen. Die befragten Wohnngenossenschaften besitzen insgesamt 8845 Wohnungen. Gemäss Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990 sind es in den beiden Basel insgesamt 13'960 Wohnungen, 10'462 im Kanton Basel-Stadt, 3'498 im Kanton Basel-Land. In Basel-Stadt beträgt der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen am Gesamtbestand 10%, wobei der Anteil in der Gemeinde Riehen sogar bei 14% liegt. Im Kanton Baselland sind hingegen nur 3% aller Wohnungen im Besitz von Wohnngenossenschaften. Alle diese Zahlen betreffen wiederum nur die Wohnungen, welche von den Wohnngenossenschaften vermietet werden. Die von Genossenschaften erstellten Siedlungen, deren Häuser im Eigentum an die Bewohnerinnen und Bewohner abgegeben wurden, sind in diesen Zahlen nicht enthalten. Sie stellen aber - gerade in den Agglomerationsgemeinden - einen nicht unbedeutenden Bestandteil der genossenschaftlichen Bautätigkeit dar.

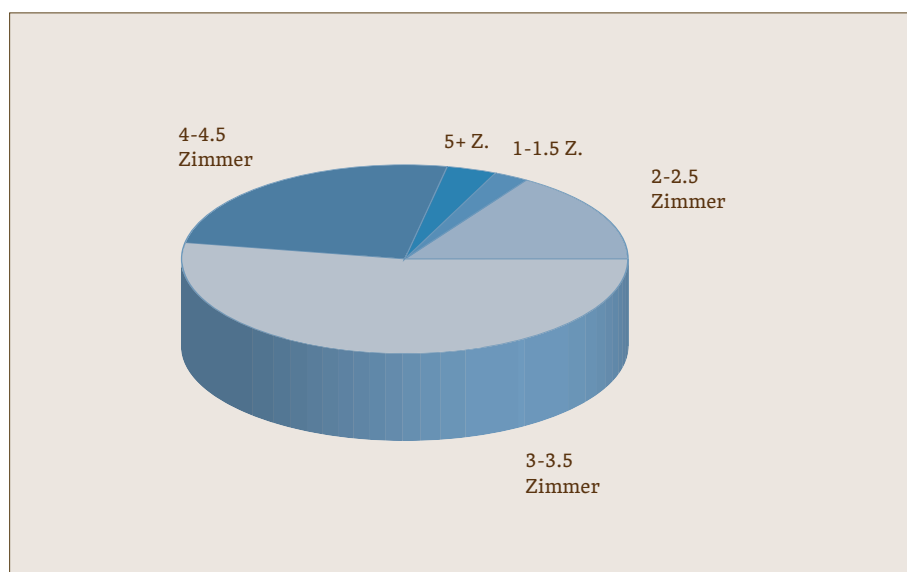


Abb. 42: Genossenschaftswohnungen nach Zimmerzahl (Befragung)

Genossenschaften verfügen vor allem über 3-Zimmerwohnungen.

Die Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl ist in Abb. 42 dargestellt. Aus ihr wird ersichtlich, dass die 3-Zimmerwohnungen, gefolgt von den 4-Zimmerwohnungen, ganz klar dominieren. Diese bei den Wohnungstypen machen insgesamt mehr als drei Viertel des gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestands aus. Diese Zahlen werden auch durch die Ergebnisse der Wohnungszählung 1990 bestätigt (Abb. 43). Offensichtlich sind bei den Mietergenossenschaften im Vergleich zum gesamten Kanton Basel-Stadt vor allem die Kleinwohnungen untervertreten. Die Verwaltungsgenossenschaften hingegen verfügen über einen überdurchschnittlichen Anteil an diesem Wohnungstyp, der in der Regel erst in der Zeit nach 1950 erstellt wurde. Der überdurchschnittliche Anteil an 3-Zimmerwohnungen lässt sich historisch erklären. Bis in die fünfziger Jahre, also in jener Zeit, als der Hauptteil des genossenschaftlichen Wohnungsbestands erstellt wurde, galten drei Zimmer als typische Grösse für eine Familienwohnung. In der Gründerzeit der zwanziger Jahre wurde diese Wohnungsgrösse von einzelnen Genossenschaften sogar als luxuriös bzw. kaum erschwinglich betrachtet und eher der Bau kleinerer Wohnungen in Betracht gezogen.

Die Dominanz eines einzelnen Wohnungstyps bei den Mieter-Genossenschaften wird auch durch einen Blick auf die Fläche der Wohnungen bestätigt. Nur knapp 15% der Wohnungen sind kleiner als 60 m², ca. 60% haben eine Fläche von 60-79 m², rund 20% sind grösser als 80 m². Bei den Verwaltungsgenossenschaften wird der überproportionale Anteil der Kleinwohnungen bestätigt: über die Hälfte der Wohnungen sind kleiner als 60 m², insgesamt ist dies nur bei einem Drittel aller kantonalen Wohnungen der Fall.

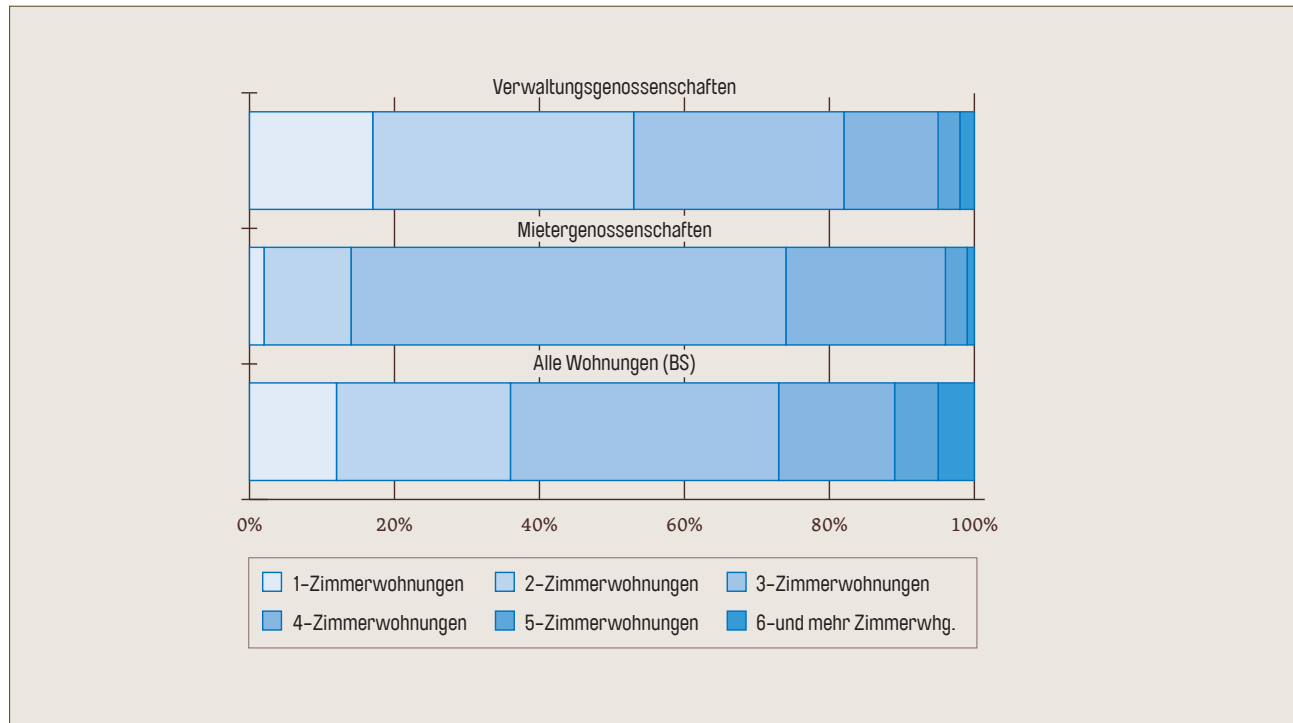


Abb. 43: Verteilung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrössen (GWE 90)

Wichtig für die zukünftige Belegungs- und Vermietungspolitik ist der Wohnungsmix, über den die einzelnen Genossenschaften verfügen. Je besser der Mix, also je mehr verschiedene Wohnungsgrössen in einer Siedlung existieren, desto eher besteht die Möglichkeit, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte aus grossen Wohnungen in kleinere umziehen können. 40 Genossenschaften (36%) verfügen nur über einen oder zwei verschiedene Wohnungstypen, 54 (49%) besitzen 3-4 verschiedene Kategorien, 11 (10%) sogar über alle fünf Grössen. Rund zwei Drittel der Genossenschaften weisen also eine ausreichenden bis guten Wohnungsmix auf, bei einem Drittel dürften interne Wechsel aufgrund der Wohnungsstruktur aber problematisch sein.

Genossenschaftswohnungen sind **ausgesprochen preisgünstig**.

Diese weit verbreitete Annahme wird durch die Ergebnisse der Volkszählung und der Befragung deutlich bestätigt. Während die durchschnittliche Monatsmiete im Kanton Basel-Stadt 1990 Fr. 776.- betrug, belief sie sich in den Wohnungen der Verwaltungsgenossenschaften auf Fr. 722.-, in den Wohnungen der Mieter-Genossenschaften auf Fr. 439.-.⁶⁷

⁶⁷ Eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 (GWE 90)

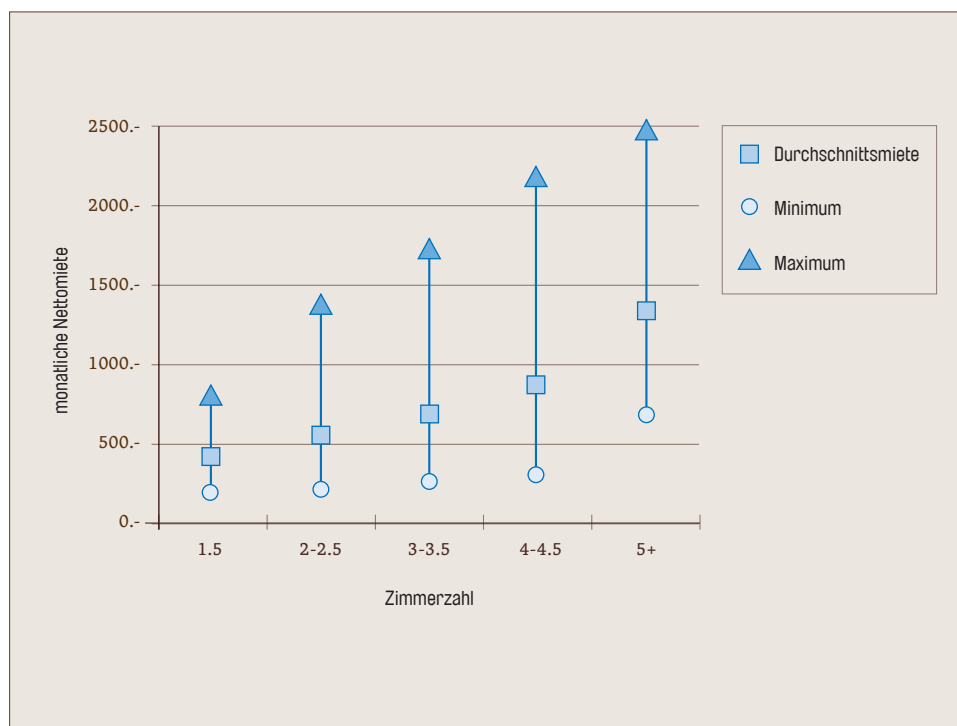


Abb. 44: Monatliche Mietzinse nach Wohnungsgrösse (Befragung)

Abbildung 44 zeigt die durchschnittlichen Mietzinse sowie der pro Genossenschaft und Wohnungstyp genannte Minimal- und Maximalwert aufgrund der Befragung.⁶⁸ Eklatant sind einerseits die tiefen Durchschnittswerte, andererseits die breite Streuung der Mietzinse. Zudem liegen die Minima der 1- bis 4-Zimmerwohnungen alle in einem Preisbereich von knapp 200 bis 300 Franken, während sich die Durchschnitts- und Maximalwerte der einzelnen Wohnungsgrössen deutlich unterscheiden.

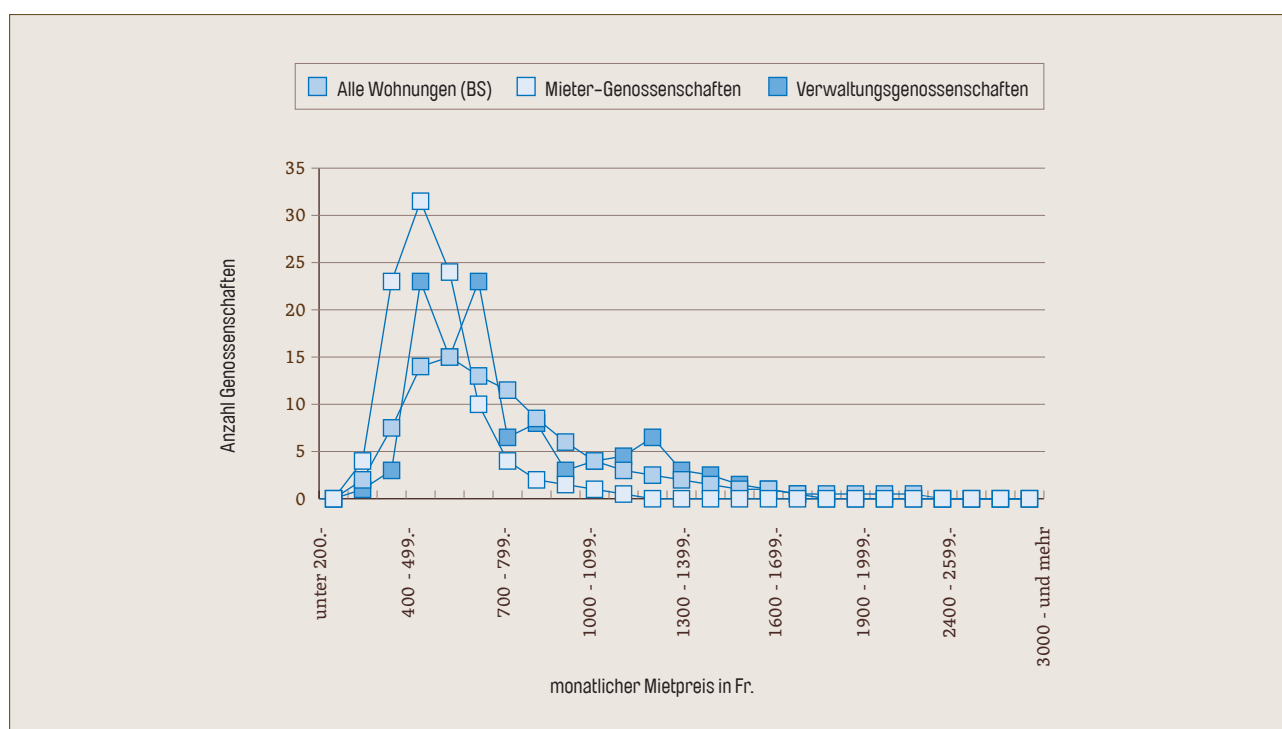


Abb. 45: Genossenschaftswohnungen und Gesamtwohnungsbestand Basel-Stadt nach Mietpreisklassen (GWE 90)

⁶⁸ Jeweils nur eine Angabe pro Genossenschaft und Wohnungstyp. Keine Gewichtung mit der jeweiligen Anzahl von Wohnungen. Verzerrung der Durchschnittswerte (Überrepräsentation der kleinen Genossenschaften) möglich.

Wie Abbildung 45 zeigt, sind diese grossen Abweichungen jedoch auf einzelne Extremwerte zurückzuführen. Drei Viertel aller Wohnungen im Eigentum von Mieter-Genossenschaften kosten 300 - 600 Franken monatlich. Bei den Verwaltungsgenossenschaften ist die Verteilung ähnlich, es sind jedoch mehr Wohnungen in den teureren Preisbereichen vorhanden.

5.3 Bautätigkeit

In der Regel haben die befragten Genossenschaften ihre Wohnungen selber erstellt. 95% aller Wohnungen wurden von den befragten Genossenschaften selber gebaut, 5% wurden erworben. Acht Genossenschaften, darunter ein Teil der Hausgenossenschaften, die nur eine Liegenschaft besitzen, haben ihre Liegenschaft(en) ausschliesslich erworben. Fünf Genossenschaften besitzen sowohl erworbene als auch selbst erstellte Häuser, während es sich bei der überwiegenden Mehrheit um Baugenossenschaften handelt, die ihren gesamten Bestand selber erstellt haben.

Wie in den Ausführungen zum Liegenschaftsbestand bereits erläutert wurde, stammen 80% aller Genossenschafts- Häuser und -Siedlungen aus der Zeit vor 1951. Die meisten Liegenschaften sind also mindestens vierzig Jahre alt. Da bereits dreissig Jahre nach der Erstellung einer Liegenschaft erste Renovationen nötig werden, stellt sich die Frage, in welchem Mass die Genossenschaften bereits Erneuerungsarbeiten vorgenommen haben und mit welchem Renovationsbedarf sie in Zukunft konfrontiert sein werden. Ein Renovationsfonds ist längst nicht bei allen Genossenschaften vorhanden. 70 Genossenschaften (63%) haben entsprechende Rückstellungen gemacht, oft aber nur in bescheidener Höhe. 34 Genossenschaften (31 %) verfügen über keine finanziellen Reserven für bauliche Massnahmen.

Ein erster Blick auf die Ausstattung der Wohnungen zeigt, dass diese in der Regel dem heute üblichen Standard entsprechen. Nur 3,5% aller Wohnungen verfügen über keine Zentralheizung, nur 0.7% aller Wohnungen haben kein Badzimmer (Befragung).

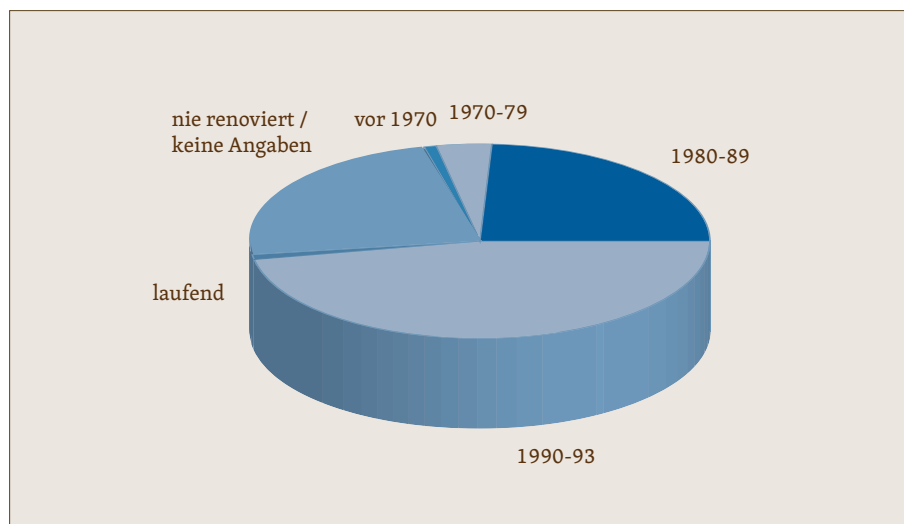


Abb. 46: Zeitpunkt der letzten grösseren Renovation (Befragung)

Genossenschaften renovieren zur Zeit **aktiv**.

Die Antworten der befragten Genossenschaften (Abb. 46) zeigen, dass regelmässige Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Knapp die Hälfte aller Genossenschaften haben in den letzten vier Jahren (1990-93) eine Renovation in allen oder einem Teil ihrer Liegenschaften vorgenommen. Bei einem Viertel der Genossenschaften datiert die letzte Renovation im Zeitraum 1980-1989. Von jenen 25 Genossenschaften, die noch keine Renovationen vorgenommen haben, sind vier ohne eigene Wohnungen,

bei 18 anderen sind die Liegenschaften erst nach 1970 erstellt worden. Ein eigentlicher Nachholbedarf scheint also bei den befragten Genossenschaften nicht zu existieren bzw. die Genossenschaften sind im Begriff, den vorhandenen Renovationsbedarf abzubauen.

Zu diesem Schluss führen auch die Antworten auf die Frage über die zukünftige Renovationstätigkeit. Obwohl bereits drei Viertel der Genossenschaften in den letzten 15 Jahren Renovationen durchgeführt haben, geben über die Hälfte der Genossenschaften gleichzeitig an, für die nächsten fünf Jahre eine Renovation zu planen. Insgesamt sind es über 600 Liegenschaften, die renoviert werden sollen. Dieser scheinbare Gegensatz ist darauf zurückzuführen, dass viele Genossenschaften ihre Erneuerungen etappenweise vornehmen. So haben von den 59 Genossenschaften, die eine Erneuerung planen, bereits 36 in den letzten vier Jahren eine Renovation vorgenommen. Die momentanen Renovationen konzentrieren sich nicht auf Liegenschaften einer bestimmten Bauperiode. Natürlich sind die in den vierziger Jahren erstellten Siedlungen entsprechend ihrem Gewicht am genossenschaftlichen Gesamtbestand am stärksten vertreten, es werden aber auch ältere Siedlungen sowie Überbauungen aus den sechziger Jahren erneuert. Es wäre daher interessant zu wissen, ob die rege Renovationstätigkeit der Genossenschaften eine temporäre Erscheinung - im Sinne eines generellen Nachholbedarfs - ist oder ob die Genossenschaften ihren Liegenschaftsbestand bereits früher kontinuierlich gepflegt haben.

Die Bereitschaft zur Fortsetzung der Bautätigkeit ist gering.

Die meisten Genossenschaften sind zwar sehr umsichtig mit der Pflege ihres Bestandes befasst, nur sehr wenige erwägen hingegen, neue Wohnungen zu erstellen. Neun von insgesamt 111 Genossenschaften geben an, konkrete Bauabsichten zu haben. Weitere neun würden zusätzliche Wohnungen erstellen, falls Bauland verfügbar wird. Von diesen 18 Bauwilligen sind die Hälfte erst in den achtziger Jahren oder später gegründet worden. Nur zwei Genossenschaften aus den vierziger Jahren beabsichtigen, neue Wohnungen zu bauen. Unter den bauwilligen Genossenschaften sind nicht nur die jungen Genossenschaften, sondern auch die Verwaltungsgenossenschaften übervertreten (fünf reine Verwaltungsgenossenschaften, vier gemischte Genossenschaften). Diese scheinen über die reine Bedarfsdeckung hinaus zu planen, sind wohl zum Teil auch aus Gründen der Arbeitsbeschaffung an einer konstanten Bautätigkeit interessiert.

Doch nicht nur bezüglich der Erstellung neuer Überbauungen sind die bestehenden Wohngenossenschaften zum grössten Teil passiv. Auch die Bereitschaft zur baulichen Verdichtung, also zur Schaffung von neuen Wohnungen auf den bestehenden Grundstücken bzw. in den bestehenden Liegenschaften ist äusserst gering. Nur sieben Genossenschaften erwägen, ihren Bestand zu verdichten. In drei Fällen sind Dachausbauten geplant, in zwei Fällen sollen Alterswohnungen erstellt werden, in einem der beiden Fälle als «Stöckli»-Wohnungen in zusätzlichen Gebäuden.

Die Aussagen bezüglich Verdichtungsbereitschaft müssen jedoch relativiert werden. Vor allem die Genossenschaften aus den vierziger Jahren mit ihren Mehrfamilienhaus-Siedlungen haben von Anfang relativ dicht gebaut und verfügen nur beschränkt über Verdichtungsreserven. In den oft städtebaulich bedeutsamen und architektonisch einheitlich gestalteten Siedlungen der Vorkriegszeit sind bauliche Erweiterungen aus anderen Gründen problematisch. Zu prüfen wäre hingegen, ob in den Dachgeschossen der Mehrfamilienhaus-Überbauungen Flächenreserven vorhanden sind.⁶⁹

⁶⁹ Zu den Flächenreserven verschiedener Bebauungstypen Vgl. Würmli, Bucher, Hübschle: Möglich - sinnvoll - machbar. Bauliche Verdichtung in verschiedenen Quartieren. Bericht 9 des Nationalen Forschungsprogramms 'Stadt und Verkehr'. Zürich 1992.

5.4 Bewohnerinnen und Bewohner

In den Liegenschaften der befragten Genossenschaften wohnten 1993 rund 20'000 Personen, im Schnitt sind dies 186 Bewohnerinnen und Bewohner pro Genossenschaft. Abbildung 47 zeigt die Verteilung der einzelnen Genossenschaften nach der Zahl ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Es ist deutlich erkennbar, dass der häufigste Genossenschaftstyp derjenige mit 50–100 Bewohnerinnen und Bewohnern ist. Bei den kleineren Genossenschaften handelt es sich vor allem um Hausgenossenschaften. Mit zunehmender Personenzahl nimmt auch die Zahl der Genossenschaften ab, auffällig ist jedoch die Gruppe der acht grossen Wohngenossenschaften mit 500 und mehr Bewohnerinnen und Bewohnern. Neben einem Genossenschaftszusammenschluss handelt es sich dabei vorwiegend um Mieter-Genossenschaften, die in den vierziger Jahren gegründet wurden, und nicht - wie eigentlich zu erwarten gewesen wäre - um im professionellen Stil von Liegenschaftsverwaltungen arbeitende Verwaltungsgenossenschaften.

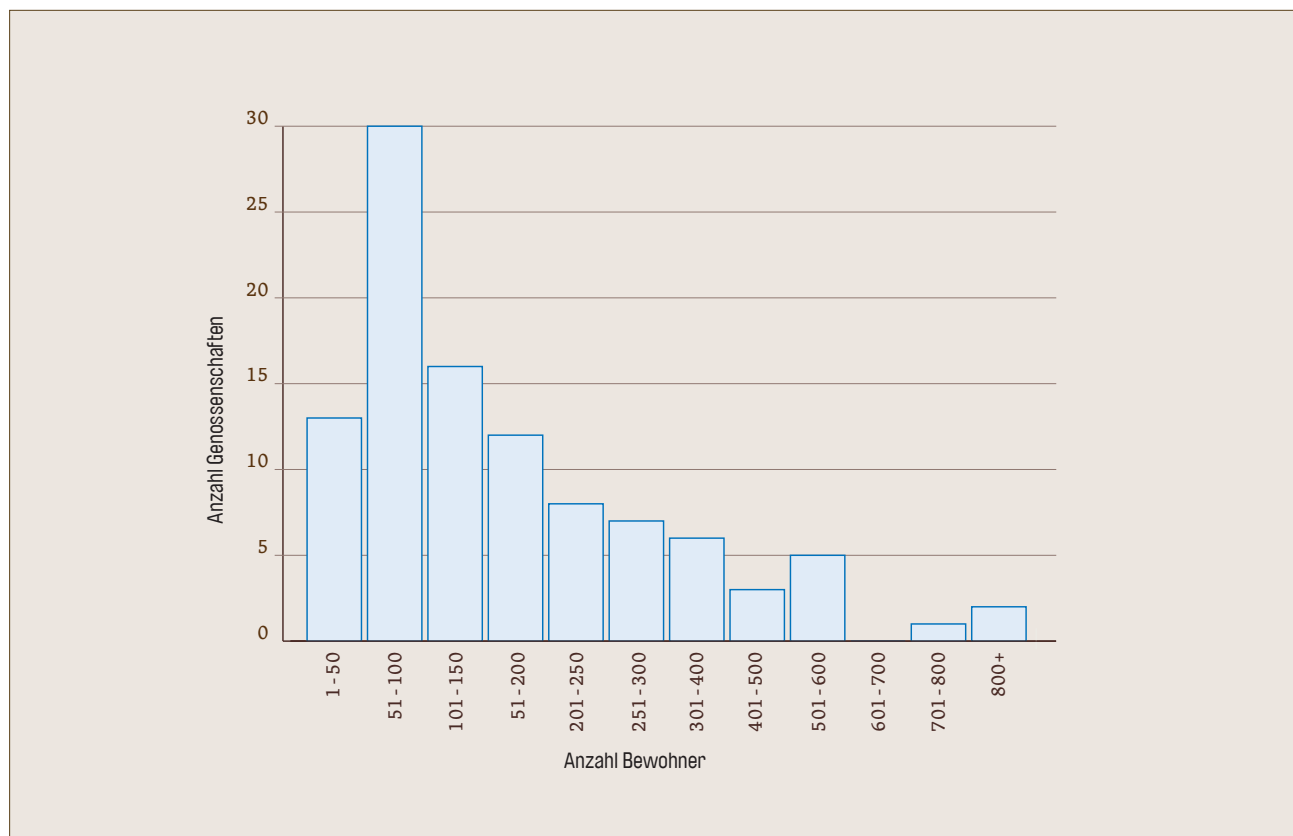


Abb. 47: Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner pro Genossenschaft (Befragung)

Abbildung 48 zeigt den Anteil von Betagten und Kindern bzw. Jugendlichen an der gesamten Bewohner-schaft der jeweiligen Genossenschaft. Der durchschnittliche Betagtenanteil in den Genossenschaftswoh-nungen liegt bei 27%. Der Betagtenanteil des Kantons Basel-Stadt beträgt 20%, derjenige des Kantons Baselland sogar nur 13%.⁷⁰ Die Genossenschaften weisen also zumindest im Durchschnitt einen höheren Betagtenanteil auf als Miet- oder Eigentumswohnungen. Auffallend ist, dass eine grosse Zahl von Genos-senschaften (28) einen hohen Anteil von Betagten aufweist (30–40%). Sieben weitere Genossenschaften sind mit noch höheren Anteilen als eindeutig überaltert zu bezeichnen.⁷¹

⁷⁰ Stand 1990

⁷¹ Zwei von diesen sind als Trägerschaften von Alterssiedlungen explizit mit der Unterbringung von Betagten aus anderen Genos-senschaftssiedlungen befasst. Der Betagtenanteil beträgt in den Alterswohnungen daher folgerichtig 100%.

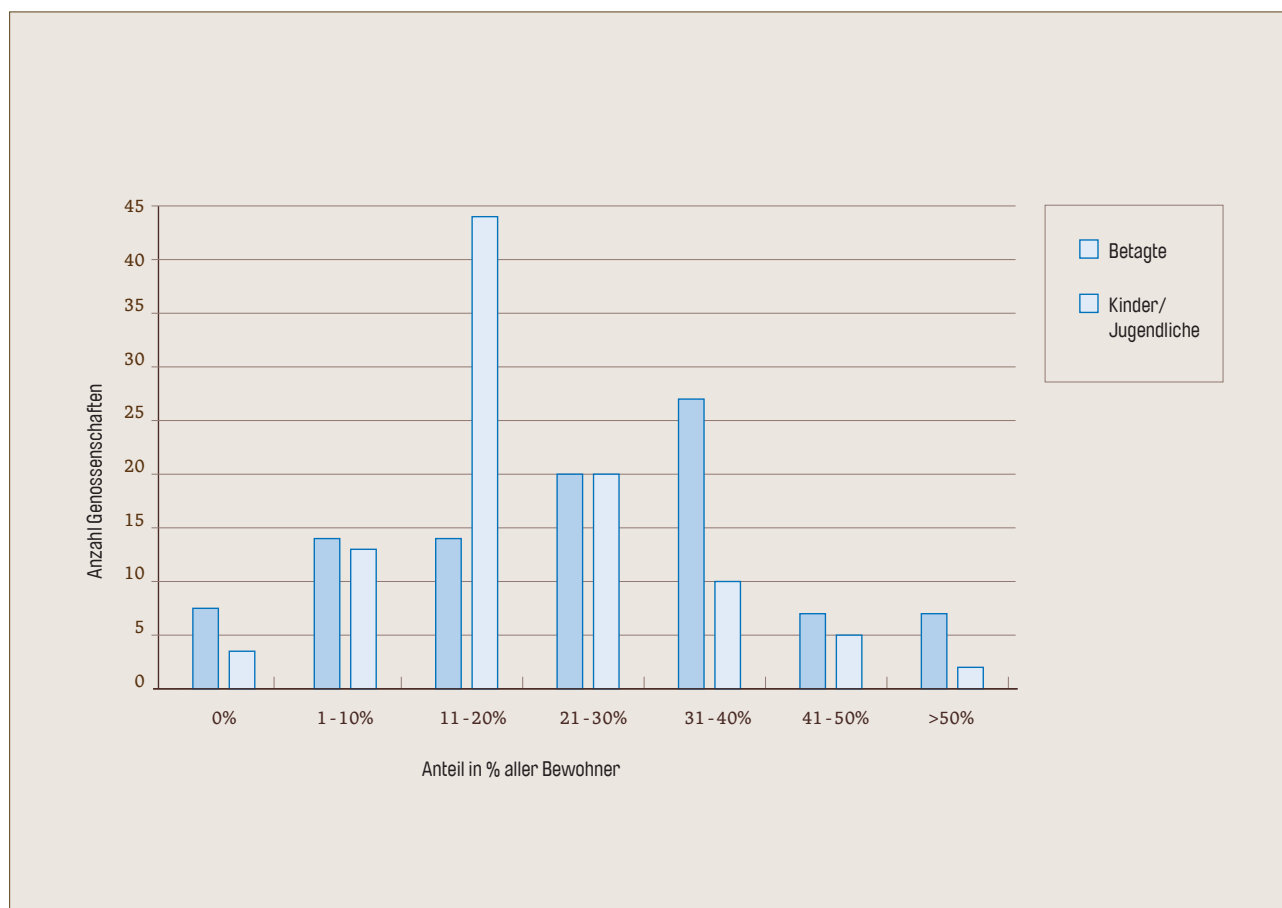


Abb. 48: Anteil an Personen unter 20 und über 65 Jahren (Befragung)

Der durchschnittliche Anteil der weniger als 20 Jahre alten Bewohnerinnen und Bewohner beträgt bei den befragten Genossenschaften 19%. Der Vergleich mit den Werten des gesamten Kantons BaselStadt (15%) und Baselland (22%) zeigen, dass dieser Altersgruppe im Gegensatz zu den Betagten etwa ähnlich vertreten ist wie in den Wohnungen anderer Bauträger. Ein Grossteil der Genossenschaften (66) verfügt über einen Kinder- und Jugendlichen-Anteil in dieser Grössenordnung.

Es gibt **stark überalterte** aber auch **sehr «junge»** Genossenschaften

Wenn die Betagten- und Minderjährigen-Anteile miteinander verglichen werden (Abb. 49), zeigt sich eine generelle Abhängigkeit: je höher der Betagtenanteil in einer Genossenschaft liegt, desto tiefer ist der Kinderanteil. Der grösste Teil der Genossenschaften bewegt sich in einem Mittelbereich mit etwa 20–40% Betagten und 10–25% Kindern und Jugendlichen. Bei den Genossenschaften mit weniger als 20% Betagten schwankt der Anteil der Kinder und Jugendlichen sehr stark. Einerseits gibt es Genossenschaften mit 30% und mehr Kindern, also ausgeprägte Familiengenossenschaften (im Diagramm links und oberhalb der Durchschnittslinien). Andererseits gibt es solche mit wenig oder gar keinen Bewohnerinnen und Bewohnern unter 20 Jahren, in denen anscheinend vorwiegend Paare und Einzelpersonen unter 65 Jahren wohnen (links unten). Bei den überalterten Genossenschaften gibt einerseits solche, bei denen ein relativ hoher Kinderanteil einen bereits stattfindenden Generationenwechsel bzw. eine Verjüngung der Bewohnerschaft anzeigt (rechts oben), und solche, bei denen von einem hohen Betagtenanteil ohne Anzeichen einer Veränderung ausgegangen werden muss (rechts unten).

Was die Belegungsdichte der Genossenschaftswohnungen betrifft, so können anhand der Ergebnisse der schriftlichen Befragung nur beschränkte Aussagen gemacht werden. Im Schnitt wohnen 2,1 Personen in einer Wohnung. Dies deutet auf einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten hin. Wenn von der Faustregel ausgegangen wird, dass in einer Wohnung ein Gemeinschaftsraum sowie pro Person ein Wohnraum zur Verfügung stehen sollte, kann aber im Hinblick auf eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von rund 3 Zimmern von einer vertretbaren Belegung der Genossenschaftswohnungen gesprochen werden. Bei 27 Genossenschaften (24%) beträgt die durchschnittliche Belegung weniger als zwei Personen pro Wohnung, bei 15 (13,5%) mehr als drei Personen pro Wohnung.

Ein Vergleich der Wohndichte von Genossenschafts- und andern Wohnungen (Abb. 50) zeigt, dass bei den Mieter-Genossenschaften mittlere Belegungen (0,5–0,7 Personen pro Zimmer) stärker vertreten sind als im kantonalen Durchschnitt. Bei den Genossenschaften gibt es hingegen weniger dichte bis überbelegte Wohnungen. Die Mieter-Genossenschaften weisen etwa einen ähnlichen Anteil schwach belegter Wohnungen auf wie der gesamte Stadtkanton, bei den Verwaltungs-Genossenschaften sind die unterbelegten Wohnungen jedoch eindeutig überproportional vertreten.

Von Interesse sind nicht nur die faktischen Belegungswerte, sondern auch, welche Massnahmen die Genossenschaften treffen, um Fehlbelegungen zu verhindern. Bei immerhin 46 der befragten Genossenschaften (41 %) existieren Richtlinien zur Vermeidung von Unterbelegungen. Von diesen machten 40 Angaben über die Art der Richtlinien.

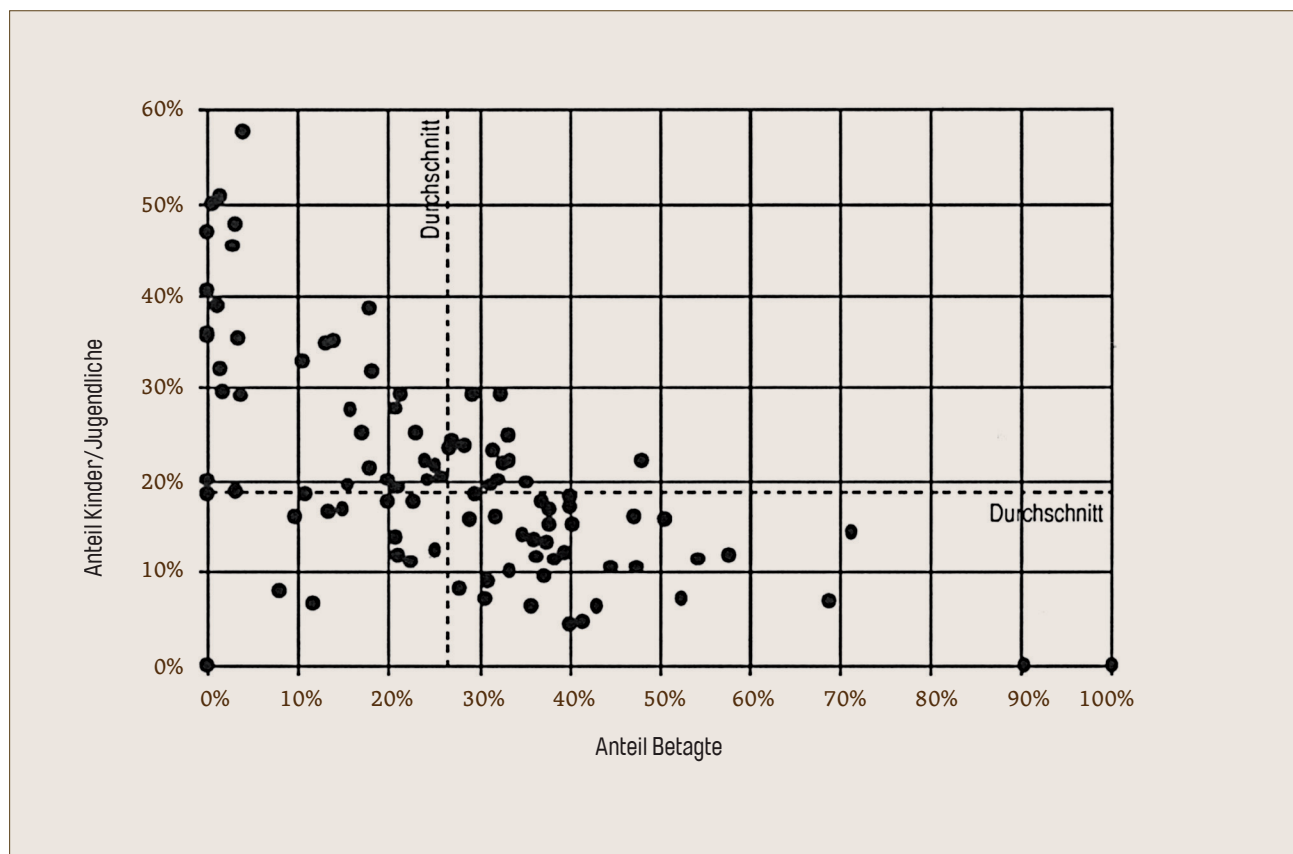


Abb. 49: Genossenschaften nach Betagten- und Kinder-/Jugendlichen-Anteil (Befragung)

72

72 Jeder Punkt stellt eine der befragten Genossenschaften dar. Auf der senkrechten Achse sind die Anteile der unter 20-Jährigen aufgetragen, auf der waagerechten Achse die Betagten-Anteile. Die gestrichelten Linien markieren den jeweiligen Durchschnittswert aller befragten Genossenschaften.

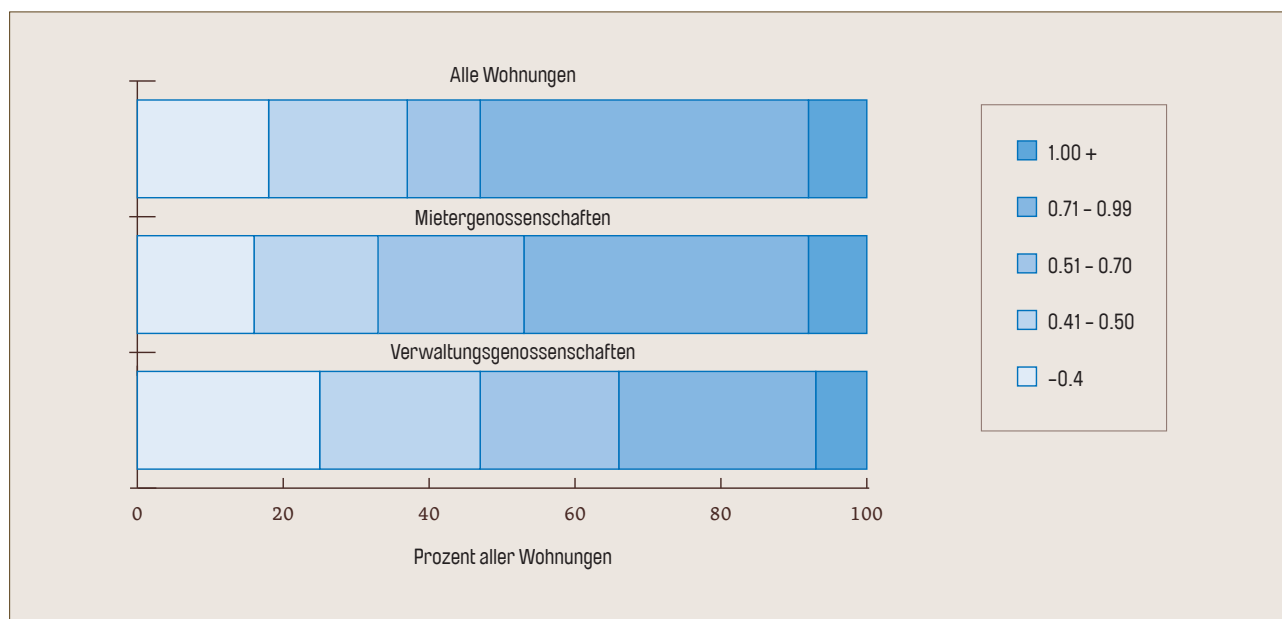


Abb. 50: Bewohnte Wohnungen nach Wohndichte (Personen/Zimmer) und Eigentübertyp (Kanton BS, GWE 90)

Diese betrafen zum Teil den formellen Charakter der Regelungen, zum Teil den Inhalt der Belegungsvorschriften. Folgende Massnahmen bzw. Festlegungen wurden genannt:

- Belegungsvorschriften in Statuten oder Mietvertrag festgelegt	14
- Belegungsregel: Zimmerzahl minus 1 = Anzahl Personen	9
- Interner Umzug als Vorschrift bei Unterbelegungen	7
- Beachtung der Belegungsdichte bei der Vermietung	4
- Informelle Massnahmen, sozialer Druck zur Belegungsverbesserung	2

Gleichzeitig wurden die Genossenschaften gefragt, ob innerhalb der einzelnen Siedlungen oder Liegenschaften Umzugsmöglichkeiten bestehen, um Fehlbelegungen intern ausgleichen zu können. 71 Genossenschaften (64%) antworteten mit Ja, 35 (31,5%) mit Nein. Offensichtlich bestehen also bei einer grossen Zahl von Genossenschaften Umzugsmöglichkeiten, diese werden aber nur teilweise mit expliziten Belegungsregeln verknüpft.

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, gibt diese nicht so schnell wieder auf.

Diese Aussage bestätigen die Befragungsergebnisse. Die durchschnittliche Fluktuationsrate in den Genossenschaftswohnungen beträgt 3,8%, d.h. knapp 4% aller Wohnungen wechseln jährlich ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Auf alle Genossenschaftswohnungen (BS und BL) bezogen, bedeutet dies, dass jährlich 530 Wohnungen neu vermietet werden. Der jährliche Wert von 3.8% liegt deutlich unter der durchschnittlichen Fluktuationsrate des Kantons Basel-Stadt, welche 1992 rund 15% betrug.⁷³ Die Zahl der Wohnungswechsel verteilt sich aber sehr ungleichmässig auf die einzelnen Genossenschaften (Abb. 51). Die meisten Genossenschaften weisen ausserordentlich wenig Wechsel auf: Bei 15 Genossenschaften (13,5%) gab es in den letzten drei Jahren gar keine Wechsel, in 71 Genossenschaften (64%) gab es Wechsel von 1–5% des Bestands im Jahr. Nur ein kleiner Teil hat Fluktuationsraten zu verzeichnen, welche dem baselstädtischen Durchschnitt entsprechen.

⁷³ Zu- und Wegzüge zuzüglich kantonsinterner Umzüge in Anzahl Personen (1992: 29'367 Personen). Komplette Angaben über die Zahl der umziehenden Haushalte bzw. der gewechselten Wohnungen sind nicht verfügbar. Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt 1993, S. 82.

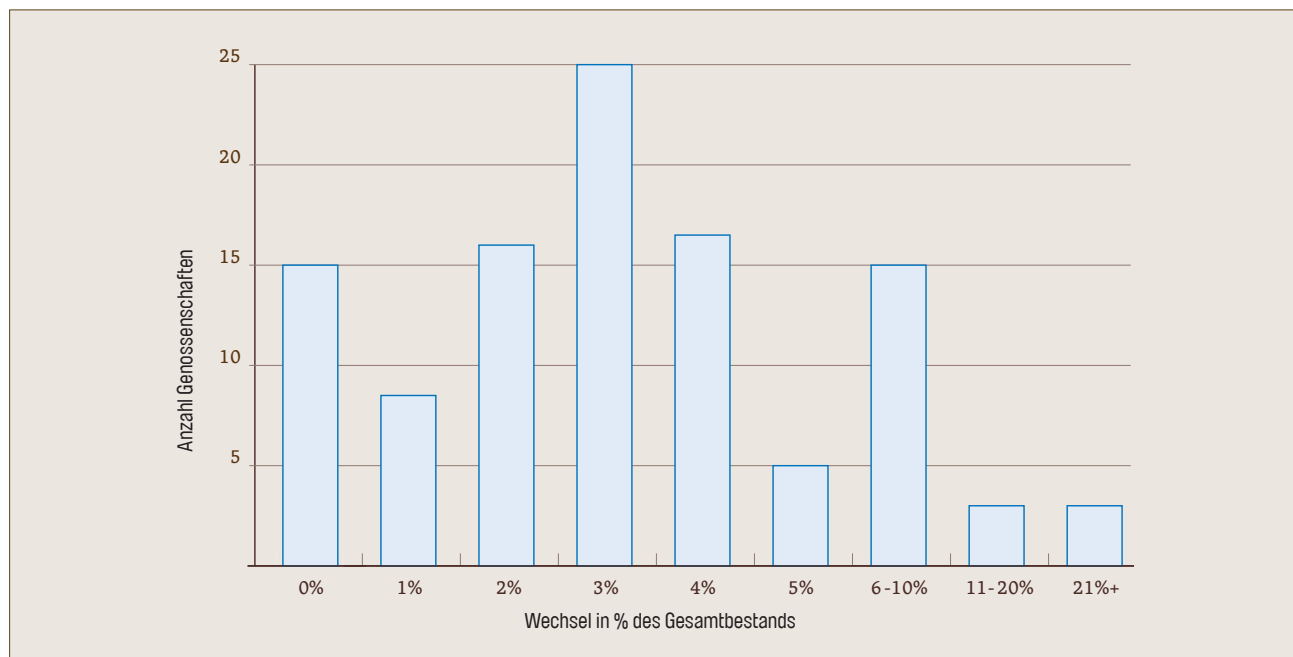


Abb. 51: Jährlicher Wohnungswechsel 1990–1992 in Prozent des Wohnungsbestands (Befragung)

Eine Mehrheit der Auskunftspersonen (61 %) bezeichnet die jährliche Zahl der Wohnungswechsel als konstant. 15% gehen von einer steigenden Tendenz aus, 12,5% beobachten eher einen Rückgang der Wechsel. Die Wohngenossenschaften mit steigender Tendenz weisen einen überdurchschnittlichen Betagtenanteil von 43% auf, diejenigen mit sinkender Tendenz einen unterdurchschnittlichen Anteil von 19% an Personen über 65 Jahren. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Häufigkeit der Wohnungswechsel mit der Altersstruktur zusammenhängt. Bei den älteren Genossenschaften fand in den letzten Jahren eine altersbedingte Auswechslung der Bewohnerschaft statt, die in einzelnen Genossenschaften mehr oder weniger abgeschlossen ist, in anderen jedoch voll im Gang ist oder sogar erst noch bevorsteht.

Wenn ein Mieterwechsel stattfindet, so wird in der Regel die Wohnung zum gleichen Mietzins wie zuvor weitervermietet. Lediglich acht befragte Genossenschaften passen die Miete bei einem Wechsel nach oben an, zwei weitere Genossenschaften nehmen in einzelnen Fällen Anpassungen vor. Dieser Umstand dürfte dazu beitragen, dass die Genossenschaftswohnungen so günstig sind.

5.5 Vermietung

Wie in den vorangehenden Abschnitten festgestellt wurde, verfügen die Wohngenossenschaften über günstige und gut unterhaltene Wohnungen. Da für solche Wohnungen eine sehr hohe Nachfrage besteht, stellt sich die Frage, wie zugänglich Genossenschaftswohnungen für Wohnungssuchende überhaupt sind. Dass Genossenschaftswohnungen nur selten auf dem offiziellen Wohnungsmarkt, d.h. auf den Inserateseiten der Zeitungen auftauchen, ist allgemein bekannt. Ein Grund dafür ist sicher die sesshafte Bewohnerschaft der Genossenschaften (Vgl. Abschn. 5.4). Wo wenig Wechsel stattfinden, werden entsprechend wenig Wohnungen neu vermietet. Aber nicht nur die quantitativ beschränkte Verfügbarkeit von Genossenschaftswohnungen ist ein erschwerendes Moment für Wohnungssuchende, es gibt noch weitere Hürden.

Von Bedeutung sind vor allem die Anforderungen, welche von den Genossenschaften an die Interessenten für eine freiwerdende Wohnung gestellt werden. Die folgende Auflistung zeigt die Aufnahmekriterien, welche bei der Vergabe von Wohnungen bzw. bei der Aufnahme von Mitgliedern zur Anwendung kommen:⁷⁴

– Warteliste	67
– Haushalts-Typ	45
– Zivilstand	27
– Alter	26
– Einkommen / soziale Lage	22
– Beruf	12
– Belegung	11
– Mitarbeit in Genossenschaft	11
– Nationalität	10
– Kinder von Genossenschaftern	7
– andere Kriterien	19
– keine Auswahlkriterien / keine Antwort	7

Wichtigstes Kriterium ist eindeutig die Position der Interessenten auf der Warteliste. Dies ist wenig überraschend, erstaunlich ist eher, dass 40% der Genossenschaften anscheinend ihre Vermietung ohne Warteliste organisieren. Danach folgen die eigentlichen Auswahlkriterien, angeführt von der Art des sich bewerbenden Haushalts. Dieses Kriterium wurde in vielen Fällen dahingehend präzisiert, dass Familien bzw. Haushalte mit Kindern gewünscht werden. Anders ausgedrückt, die Wohnungen sollen an Haushalte vermietet werden, welche die Wohnungen adäquat belegen und welche längerfristig in der bezogenen Wohnung bleiben. In eine ähnliche Richtung geht wohl auch das weitaus weniger häufig genannte Kriterium Belegung. Unter den Genossenschaften, die auf das Alter der Bewerberinnen und Bewerber achten, gibt es sowohl solche, die ältere Mieterinnen und Mieter suchen (Alterswohnungen), als auch solche, die sich vor allem jüngere Haushalte wünschen. Eher stossend sind die beiden Kriterien Zivilstand und Nationalität. Anachronistische Vorstellungen über die idealen Genossenschafterinnen und Genossenschafter führen hier zu einer Abschottungstendenz, die dem sozialen Grundgedanken der Genossenschaft zuwiderläuft. Betroffen sind in erster Linie Gruppen wie Alleinerziehende, Konkubinatspaare und ausländische Familien, die auch sonst auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.⁷⁵ Der soziale Anspruch wird jedoch von jenen Genossenschaften deutlich betont, die explizit auf das Einkommen bzw. die soziale Lage der Bewerber-Haushalte achten. Die Bereitschaft, in der Verwaltung der Genossenschaft oder bei der Instandhaltung der Liegenschaften mitzuhelfen, scheint im weiteren ein nicht zu vernachlässigendes Auswahlkriterium zu sein. Die Nennungen zum Kriterium Beruf zielen dort, wo es nicht um Genossenschaften geht, die explizit nur bestimmten Berufsgruppen wie z.B. Bundesbeamten offen stehen, ebenfalls in diese Richtung. Gesucht werden in solchen Fällen nämlich oft Mieter mit handwerklichen Berufen, die kleinere Unterhaltsarbeiten ausführen können. Hier zeigt sich, dass manche Genossenschaften – wohl aufgrund der starken Überalterung – Mühe haben, ihre Mitglieder zur Mitarbeit im Vorstand oder bei der Verwaltung zu motivieren. Dass der soziale Anspruch bei einem grossen Teil der Genossenschaften immer noch von Bedeutung ist, lässt sich auch daran erkennen, dass 36 Genossenschaften Wohnungen an besondere soziale Gruppen vermieten, nämlich an:

– Betagte	498 Wohnungen	von 16 Genossenschaften
– sozial Benachteiligte	101 Wohnungen	von 2 Genossenschaften

⁷⁴ Mehrfachnennungen möglich. Die Nennungen wurden nicht nach der Reihenfolge ihrer Nennung gewichtet.

⁷⁵ Ausführlichere Angaben zu diesem Thema sind zu finden in:

Arend, Kellerhals Spitz, Mächler: Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Probleme und Massnahmen. Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 45. Bern 1990.

- Invalide	63 Wohnungen	von 12 Genossenschaften
- Alleinerziehende	19 Wohnungen	von 5 Genossenschaften
- Asylbewerber	4 Wohnungen	von 1 Genossenschaft

Die Genossenschaften wurden auch befragt, wie sie reagieren, wenn einzelne Haushalte die ursprünglich geforderten Kriterien, z.B. bezüglich Belegung, Einkommen oder Haushaltstyp, nicht mehr erfüllen. Bei rund der Hälfte der Genossenschaften (59) haben solche Veränderungen keine Konsequenzen zur Folge. Bei den anderen 52 Genossenschaften werden folgende Massnahmen ergriffen:

- interner Umzug	16 Nennungen
- freiwilliger Umzug	14 Nennungen
- Auszug	8 Nennungen
- Mietzinserhöhung (in Kombination mit internem Umzug)	5 Nennungen
- andere Massnahmen	4 Nennungen

Der grösste Teil dieser Regelungen betrifft Veränderungen der Belegung, d.h. Fälle, in denen eine Haushalt nach dem Auszug der Kinder oder nach dem Tod des Partners eine zu grosse Wohnung belegt (Vgl. auch Abschn. 5.4). Bei jenen Genossenschaften, die einen Auszug aus der Wohnung als Konsequenz angeben, handelt es sich hauptsächlich um Genossenschaften, die auf bestimmte Berufsgruppen bzw. Anstellungsverhältnisse (z.B. Bundesbeamte) ausgerichtet sind. In solchen Fällen verfällt mit einem Stellenwechsel auch das Wohnrecht in der entsprechenden Genossenschaft.

5.6 Finanzierung

Damit die Genossenschaften Wohnungen zu günstigen Mietpreisen anbieten können, sind sie darauf angewiesen, ihre Anlage- und Betriebskosten möglichst tief zu halten. Ansatzpunkte zur Minimierung der Anlagekosten liegen bei den drei Kostenfaktoren Boden, Bau und Finanzierung. Möglichkeiten, beim Bau die Kosten tief zu halten, finden sich einerseits in der Gestaltung der Projekte selber (Ausstattung, Grösse der Wohnungen), andererseits bei der möglichst geschickten Vergabe der auszuführenden Arbeiten. Hier handeln die Genossenschaften in der Regel gleich wie andere Bauträger.

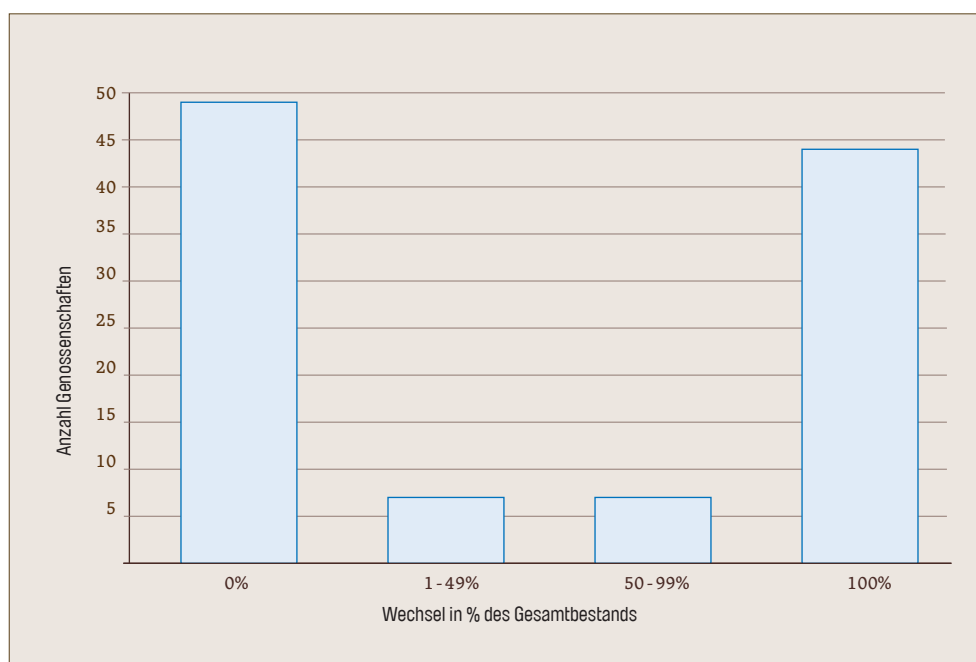


Abb. 52: Jeweiliger Anteil der im Baurecht erstellten Wohnungen (Befragung)

Eine Möglichkeit, zu tiefen Bodenkosten zu gelangen, stellt die Übernahme von Land im Baurecht dar. Baurechtsgeber ist in der Regel die öffentliche Hand, also Kantone oder Gemeinden, oder in einzelnen Fällen bestimmte Institutionen wie z.B. die Christoph Merian Stiftung. Wie Abb. 52 zeigt, haben gut die Hälfte der Genossenschaften Wohnungen im Baurecht erstellt. Nur sehr wenige Genossenschaften verfügen sowohl über Boden im Baurecht als auch über eigenen Boden. Insgesamt wurden von den befragten Genossenschaften 4990 Wohnungen (53%) im Baurecht erstellt bzw. erworben.

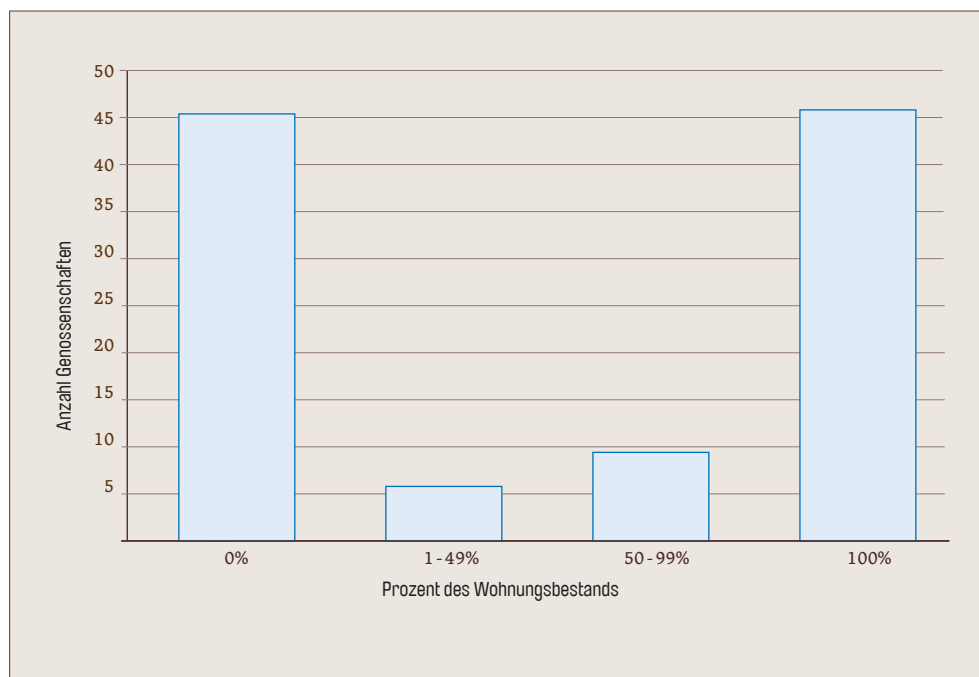


Abb. 53: Jeweiliger Anteil der mit öffentlicher Hilfe erstellten oder erworbenen Wohnungen (Befragung)

Eine Möglichkeiten, im Bereich Finanzierung die entstehenden Kosten zu senken, stellt der Beizug öffentlicher Hilfen dar (Abb. 53).⁷⁶ Baurecht und öffentliche Hilfe werden auf den ersten Blick fast parallel in Anspruch genommen. Mindestens 52% aller Wohnungen wurden mit öffentlichen Hilfen erstellt, insgesamt 65 Genossenschaften griffen auf Unterstützung der öffentlichen Hand zurück.⁷⁷ Auch hier haben die meisten Genossenschaften entweder alle oder gar keine Wohnungen mit öffentlicher Hilfe finanziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Grossteil der Genossenschaften lediglich eine Siedlung erstellt hat und deshalb nur ein Finanzierungsmodus genannt wird. Es gleichen sich zudem beim Vergleich zwischen Baurecht und öffentlicher Hilfe nur die absoluten Zahlen. Es ist nämlich nicht so, dass eine Genossenschaft entweder im Baurecht und mit Finanzierungshilfen baut oder dann nur frei finanziert. Etwa die Hälfte der nur im Baurecht bauenden Genossenschaften nahmen gar keine öffentlichen Hilfen in Anspruch und etwa die Hälfte der ausschliesslich mit staatlicher Unterstützung finanzierender Genossenschaften bauten alle Wohnungen auf eigenem Grund und Boden. Es existiert also eine breite Palette von Finanzierungs kombinationen, von der völlig frei finanzierenden Genossenschaft bis zu jener, die alle Unterstützungsmöglichkeiten ausschöpft.

⁷⁶ Zur Zeit sind dies die Finanzierungshilfen im Rahmen des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie der kantonalen und kommunalen Anschlussgesetze. Ältere Überbauungen wurden mit anderen Beiträgen der öffentlichen Hand erstellt (Vgl. Historischer Teil in Abschn. 4).

⁷⁷ Diese Zahlen müssten möglicherweise höher angesetzt werden, denn bei einigen älteren Genossenschaften scheint den heute Verantwortlichen nicht bekannt zu sein, dass der Bau ihrer Siedlung(en) damals mit öffentlichen Beiträgen unterstützt wurde.

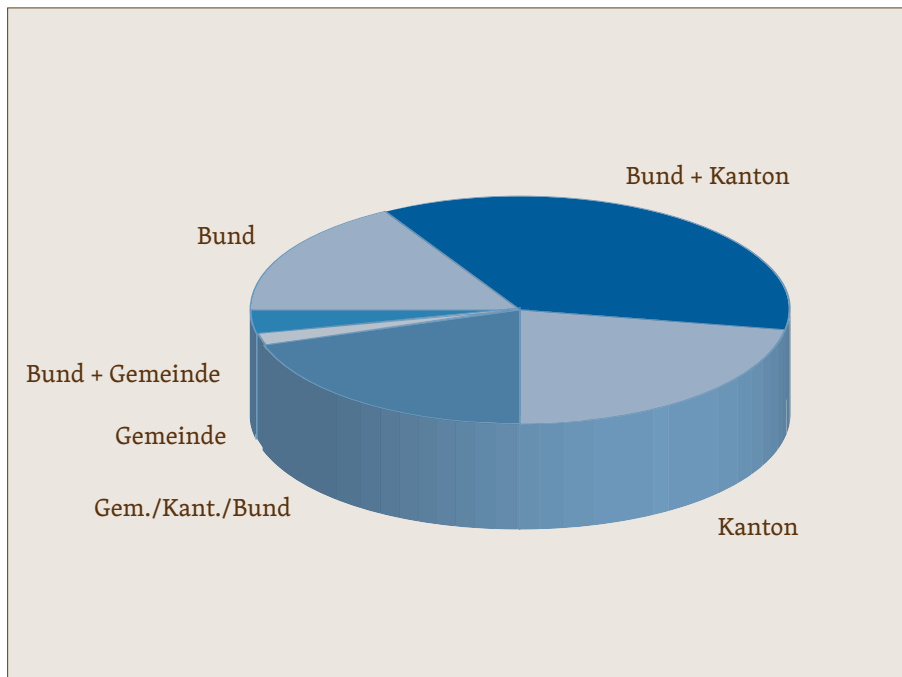


Abb. 54: Herkunft der in Anspruch genommenen öffentlichen Hilfen (Befragung)

Ein breiter Finanzierungsmix besteht auch bezüglich der Herkunft der in Anspruch genommenen Hilfen (Abb. 54). Je etwa drei Viertel jener 65 Genossenschaften, die mit öffentlicher Hilfe finanzieren, nehmen Unterstützung vom Kanton und vom Bund entgegen. Die Gemeinden als Subventionsgeber sind dagegen viel weniger häufig vertreten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwei Drittel der Genossenschaften aus der Stadt Basel stammen, wo Gemeinde und Kanton identisch sind. Interessant ist, dass gut die Hälfte der Genossenschaften kombinierte Finanzierungshilfen - vor allem von Bund und Kanton - in Anspruch genommen haben.

Viele Genossenschaften sind für die Beschaffung ihres Eigenkapitals auf die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner angewiesen. Bei allen Mieter-Genossenschaften ist der Eintritt in die Genossenschaft per Definition obligatorisch, bei einem Teil der anderen Genossenschaften wird die Zeichnung von Anteilscheinen ebenfalls erwartet. Die Höhe des einzubezahlenden Anteilscheinkapitals ist sehr unterschiedlich. Die durchschnittliche Kapitalsumme, welche neueintretende Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu bezahlen haben, beträgt für eine 3-Zimmerwohnung rund 5'000 Franken. Wie Abbildung 55 zeigt, geben sich vor allem die älteren Genossenschaften in der Regel mit einem weitaus geringeren Betrag zufrieden. Die damals hohen Anteilscheinsummen konnten anscheinend unbeeinflusst von Baukostenteuerung und Landwertsteigerungen konstant gehalten werden und sind heute ausgesprochen günstig. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei einem Austritt die Wertsteigerung nicht an gerechnet wird, sondern das Anteilscheinkapital in der Regel zum Nominalwert wieder ausgezahlt wird.

Bei den nach 1960 gegründeten Genossenschaften streut die Höhe des obligatorischen Anteilscheinkapitals hingegen sehr stark. Die ganz hohen Werte gehören zu Genossenschaften mit Einfamilienhaussiedlungen, bei denen das gesamte Eigenkapital für die 5- oder 6-Zimmer-Häuser über das Anteilscheinkapital aufgebracht werden muss. Daneben gibt es aber auch einzelne jüngere Genossenschaften, die mit einem geringeren Eintrittskapital auskommen.

Neben der Höhe der Zinsen für Bank- und andere Fremddarlehen hat auch die Verzinsung des Eigenkapitals einen Einfluss auf die laufenden Kosten. 95 Genossenschaften (86%) verzinsen ihr Eigenkapital, also die Anteilscheine ihrer Mitglieder nicht. Acht Genossenschaften machen die Verzinsung vom jährlichen Entscheid der Generalversammlung abhängig, sechs Genossenschaften verzinsen ihre Anteilscheine generell. Der Zinssatz beträgt zur Zeit bei drei Genossenschaften 4%, bei fünf 5% und bei zweien mehr als 5%.

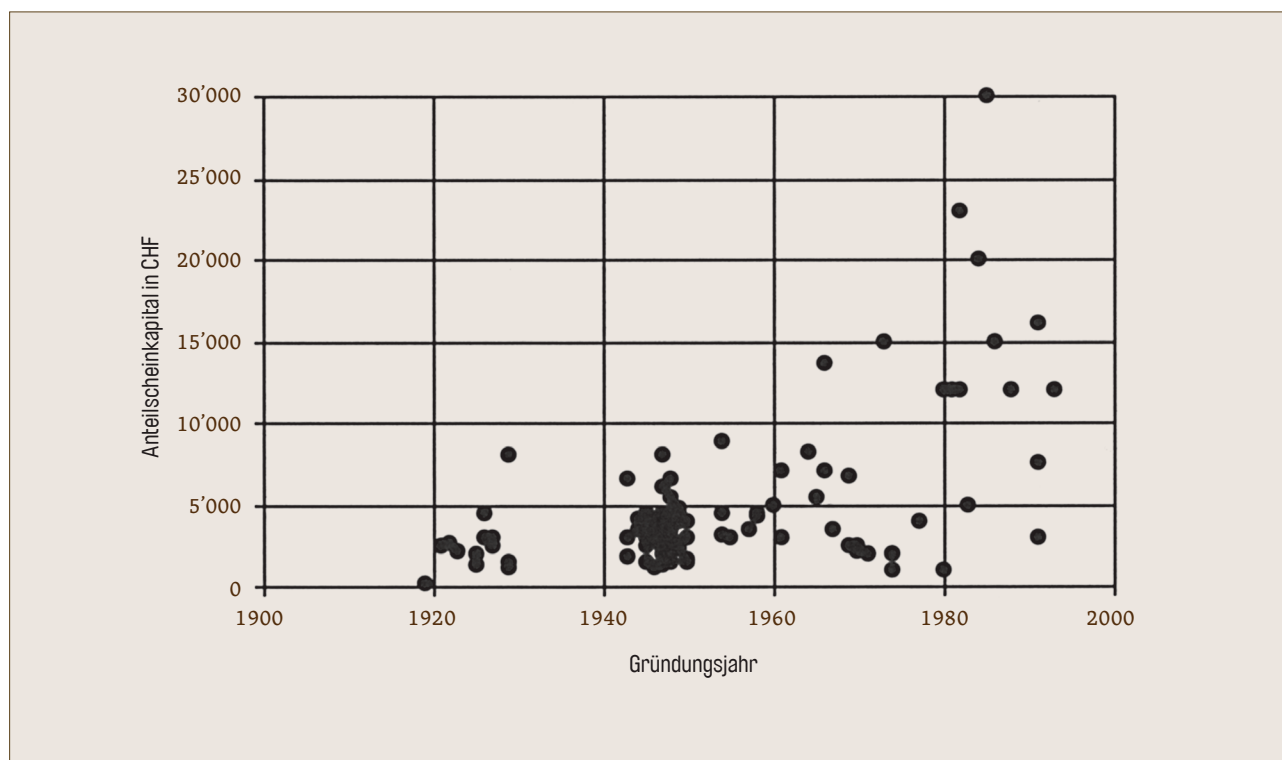


Abb. 55: Höhe des zu zeichnenden Anteilscheinkapitals und Gründungsjahr der Genossenschaft (Befragung)

Eine weitere Strategie für eine geschickte Finanzierung ist die Abstützung auf Darlehen, welche Dritte den Genossenschaften zu günstigen Konditionen gewähren. Damit kann die Höhe der Hypotheken gesenkt werden, was zu insgesamt tieferen Zinsbelastungen führt. 59 Genossenschaften, also gut die Hälfte, hat keine Darlehen von dritter Seite in Anspruch genommen. Die anderen erhielten von folgenden Institutionen Darlehen:

– öffentliche Hand	28
– Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)	19
– Coop Basel ACV	5
– Schweizerische Bundesbahnen (SBB)	4
– Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW)	2
– andere	3

5.7 Organisation

Neben den Fragen zu Wohnungsbestand, Bewohnerschaft, Vermietung und Finanzierung wurden die Genossenschaften auch gebeten, Angaben zu organisatorischen Regelungen zu machen. Diese betreffen die Gestaltung und Anpassung der Genossenschaftsstatuten sowie die vertragliche Regelung der Mietverhältnisse.

Etwa die Hälfte der befragten Wohngenossenschaften hat bei der Ausarbeitung auf Musterstatuten, beispielsweise auf jene des SVW, zurückgegriffen. Möglicherweise ist dieser Anteil jedoch höher, da die Ausarbeitung der Statuten bei den älteren Genossenschaften sehr weit zurückliegt und deshalb nicht mehr bekannt ist, wie die Statutenausarbeitung stattgefunden hat.

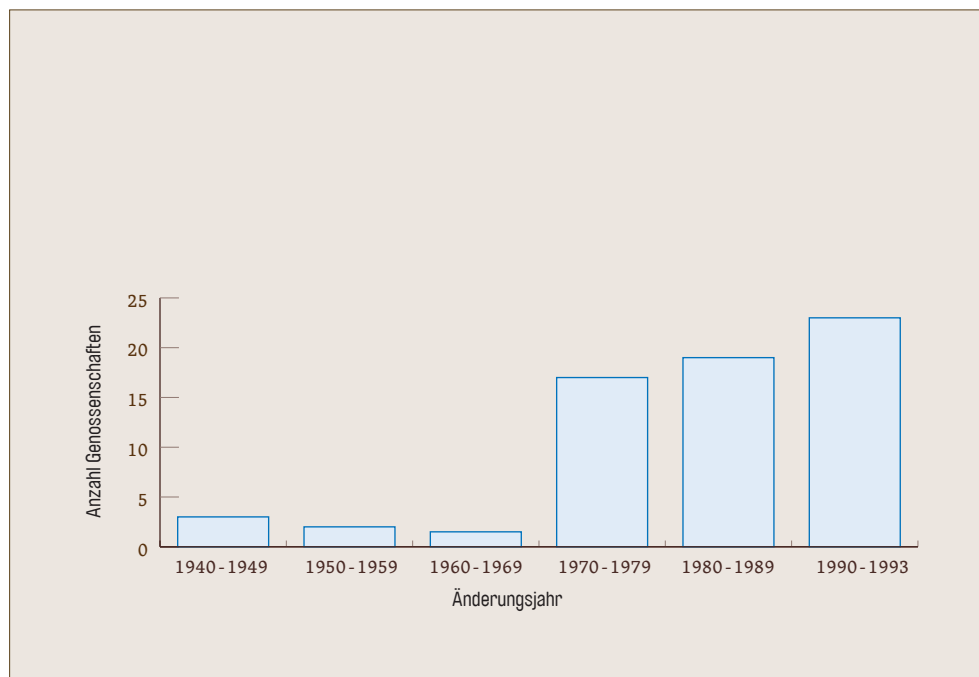


Abb. 56: Jahr der letzten Statutenänderung (Befragung)

71 Wohngenossenschaften (64%) haben ihre Statuten seit der Gründung geändert. Bei der Mehrzahl hat die Änderung erst in den letzten Jahren stattgefunden (Vgl. Abb. 56). Wichtigster Anlass für Statutenänderungen war in der jüngsten Vergangenheit die Einführung des neuen Eherechts. Dessen Bestimmungen gerieten in vielen Fällen mit den Stimmrechtsregelungen der Genossenschaften (One man – one vote) in Konflikt. Da früher in der Regel pro Wohnung bzw. Haushalt nur eine Person Mitglied war, musste eine Regelung gefunden werden, in welcher beide Ehepartner berücksichtigt, allein lebende Genossenschafterinnen und Genossenschafter aber nicht benachteiligt wurden.

Während bei der Ausarbeitung der Statuten viele Genossenschaften nicht auf bestehende Vorlagen oder Muster zurückgriffen, benützen andererseits die meisten vorhandene Mietvertrags-Vorlagen. Folgende Verträge werden von den Genossenschaften verwendet:

– Basler Mietvertrag ⁷⁸	58
– Baselbieter Mietvertrag	14
– eigener Mietvertrag	23
– Mietvertrag des BNW/SVW	8
– SVIT ⁷⁹ -Mietvertrag	4
– WEG ⁸⁰ -Mietvertrag	2

Eindeutig am häufigsten verwendet wird der Basler bzw. Baselbieter Mietvertrag, welcher auch bei anderen Mietverhältnissen am weitesten verbreitet ist. Einige Genossenschaften gaben an, mit leicht modifizierten Fassungen dieser Vorlagen zu arbeiten. Immerhin etwa 20% arbeiten mit eigenen, selbst ausgestalteten Verträgen. Die meisten Genossenschaften haben ihre Verträge in den letzten Jahren abgeändert. Lediglich 13 Genossenschaften (12%) gaben an, keine Änderungen vorgenommen zu haben. Von den anderen haben 42 (38%) ihre Verträge in den letzten vier Jahren (1990–1993) angepasst. Hauptauslöser dürfte hier neben dem neuen Eherecht das Inkrafttreten des neuen Mietrechts auf Juli 1990 gewesen sein.

⁷⁸ Der Basler Mietvertrag wurde zwischen dem Basler Hausbesitzerverein und dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel ausgearbeitet. Der Baselbieter Mietvertrag stellt das entsprechende Pendant für den Kanton Baselland dar.

⁷⁹ SVIT = Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder

⁸⁰ WEG = Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

6. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSPERSPEKTIVEN

Die folgenden Anregungen und Bemerkungen beziehen sich auf Probleme, wie sie bei einem Teil der Genossenschaften bestehen. Die rund 200 Wohngenossenschaften in der Region Basel lassen sich gewiss nicht alle über einen Leisten schlagen. So vielfältig wie die Strukturen und die Trägerschaft sind auch die Problemlagen und Handlungsmöglichkeiten. Das Spektrum reicht von der kleinen Hausgenossenschaft über die neugebaute, kinderreiche Siedlung auf dem Land bis hin zur grossen städtischen Genossenschaft aus den vierziger Jahren, die sich mit passiven Mitgliedern und einem hohen Betagtenanteil konfrontiert sieht. So wie es inaktive und eigennützige Genossenschaften gibt, so finden sich auch baubereite, aufgeschlossene Genossenschaften, die das Wort ‚Gemeinnützigkeit‘ ernst nehmen.

6.1 Sind die Genossenschaftswohnungen unterbelegt?

Wie die Ergebnisse der Befragung gezeigt haben, liegt die Belegungsdichte der Genossenschaftswohnungen etwa ähnlich hoch wie in den Wohnungen anderer Vermieter. Bei den Mieter-Genossenschaften zumindest ist die Unterbelegung kein genossenschaftsspezifisches Problem. Sie verfügen etwa über einen gleich hohen Anteil schwach belegter Wohnungen wie andere Vermieter. Der Grund für die im Durchschnitt etwas tiefere Belegung der Mieter-Genossenschaften liegt vielmehr darin, dass diese praktisch keine überbelegten Wohnungen aufweisen. Bei den Verwaltungsgenossenschaften hingegen gibt es Fälle, in denen auf eine bessere Zuteilung bzw. eine adäquatere Nutzung der Wohnungen geachtet werden könnte.

Schon jetzt verfügen verschiedene Genossenschaften über Vorschriften, die eine Mindestbelegung ihrer Wohnungen garantieren sollen. Beispiele für eine praktische Umsetzung von Belegungszielen sind also vorhanden, andere Genossenschaften könnten sich hier anschliessen.

6.2 Generationenwechsel und Durchmischung

Worin sich die Genossenschafts-Wohnungen vom Bestand anderer Anbieter unterscheiden, sind der hohe Anteil von Dreizimmerwohnungen und die starke Überalterung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die als Folge der Altersstruktur stattfindende Auswechslung der Bewohnerschaft stellt für die Genossenschaften eine Chance dar. Eine grosse Zahl von ihnen befindet sich in dieser Phase der Generationenablösung oder steht kurz davor. Mit einer steigenden Zahl von Wohnungswechseln erhalten die Genossenschaften Spielraum für bauliche Veränderungen sowie für eine Verjüngung ihrer Bewohnerschaft und somit auch ihrer Mitglieder. Beides sollte darauf ausgerichtet sein, die teilweise entstandenen Wohnungs- und Mieter-‘Monokulturen’ aufzulockern. Anzustreben ist dabei nicht nur eine Verjüngung der Neuzuzüger, sondern prinzipiell eine stärkere Durchmischung bezüglich Alter, Haushaltsgrösse, Familienform und Einkommen. Andernfalls werden die heutigen Probleme nur um eine Generation in die Zukunft verschoben.

6.3 Gemeinnützigkeit statt Abschottung

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die vielfach vorhandenen restriktiven Vermietungskriterien hinzuweisen, die in schroffem Widerspruch zu dem in der Gründerzeit gepflegten Solidaritäts- und Gemeinnützigkeitsprinzip stehen. Es muss eigentlich ein Anliegen der Wohngenossenschaften sein, auch den auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen Wohnmöglichkeiten zu bieten. Die Aufnahmekriterien müssen mit dem Blick auf solche Gruppen unbedingt offener formuliert werden.

In diese Richtung zielt auch die in Diskussion befindliche Rahmenvereinbarung zwischen den Wohngenossenschaften und dem Kanton Basel-Stadt bzw. dem Amt für Miet- und Wohnungswesen. Die Vereinbarung sieht vor, dass die Genossenschaften einen Teil ihrer Wohnungen der öffentlichen Hand für die Platzierung von sozial benachteiligten Haushalten zur Verfügung stellen. Der Kanton stellt die zu leistenden Eintrittsgelder oder Anteilscheine sicher und garantiert für einen gewissen Zeitraum die Bezahlung des Mietzinses. Er begleitet zudem – wenn nötig – die Integration der neuen Mieter in die Genossenschaft. Erfreulicherweise hat sich ein Grossteil der Genossenschaften bereit erklärt, dem Partnerschaftsvertrag zwischen Kanton und Wohngenossenschaften beizutreten. Wenn die Genossenschaften soziale Funktionen der öffentlichen Hand übernehmen, soll dieses Entgegenkommen auch entsprechend gewürdigt werden. Denkbar wäre beispielsweise die Berücksichtigung der Rahmenvereinbarung bei den periodischen Anpassungen der Baurechtszinsen oder mit der Unterstützung von Renovations- oder Verdichtungs massnahmen.

Es genügt aber nicht, nur auf dem Weg der behördlichen Zuteilung die gemeinnützige Tätigkeit und die Durchmischung der Bewohnerschaft zu fördern. Bereits im Vorfeld der staatlichen Auffangnetze gibt es genügend Haushalte wie etwa Alleinerziehende, ausländische Familien oder Wohngemeinschaften, die Mühe haben, auf dem offiziellen Wohnungsmarkt eine günstige Wohnung zu finden. Auch wenn solche Gruppen manchmal Wohnbedürfnisse und -gewohnheiten aufweisen, die von denjenigen gestandener Genossenschafterinnen und Genossenschafter abweichen, so sollte ihnen dennoch der genossenschaftliche Wohnungsbestand zugänglich gemacht werden, bevor sie in die Mühlen der Fürsorgeinstitutionen geraten. Ein Teil der Genossenschaften könnte mit einer verstärkten Berücksichtigung benachteiligter Gruppen zudem die Belegungsdichte der Wohnungen verbessern, denn gerade diese Haushalte nehmen unterdurchschnittlich wenig Wohnfläche in Anspruch.

6.4 Gutverdienende Haushalte in günstigen Genossenschaftswohnungen?

Wenn von einer besseren sozialen Durchmischung der Genossenschafts-Mieterinnen und -Mieter gesprochen wird, so sollten auch die finanziellen Verhältnisse bzw. deren zeitliche Veränderung nicht ausser Acht gelassen werden. Junge Familien oder andere Haushalte mit geringem Einkommen verbessern in der Regel über die Jahre hinweg ihre finanzielle Situation. Erst mit dem Eintritt ins AHV-Alter werden die finanziellen Mittel wieder knapper. So kommt es in manchen Genossenschaften zur Situation, dass Haushalte mit einem überdurchschnittlichen bis hohen Einkommen in äusserst günstigen Wohnungen wohnen.

Nun besteht sicher nicht die Meinung, dass Haushalte mit grosszügigeren Einkommen aus ihren angestammten günstigen Wohnungen ausziehen sollen, nur weil Einkommen und Miete in einem Missverhältnis stehen. Denkbar wäre eher eine Anpassung der Miete an das Einkommen. Im Gegensatz zu einer festen Einkommenslimite überliesse eine solche Lösung dem einzelnen finanzkräftigen Haushalt die Entscheidung, seine Wohnung für einen bedürftigeren Haushalt freizumachen oder aber in seiner angestammten Umgebung zu bleiben und als Entgelt einen der gesamten Genossenschaft zukommenden Zuschlag zu zahlen. Eine einkommensspezifische Staffelung der Mieten ist, wie das Beispiel der Familienheimgenossenschaft Zürich zeigt, durchaus möglich, bringt aber gewisse administrative Umtriebe mit sich.⁸¹ Für die Verwaltung der einkommensabhängigen Zuschläge empfiehlt sich die Einrichtung eines Solidaritätsfonds. Die Einnahmen eines solchen Fonds könnten beispielsweise zur Subventionierung von minderbemittelten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern oder zur Aufstockung eines unterdotierten Renovationsfonds herangezogen werden.

⁸¹ Vgl. Zulliger 1993, S. 15ff.

Gerade bei den Genossenschaften, die sich im Umbruch befinden, kann die Phase des Generationenwechsels zu kritischen Patt-Situationen – die «Alten» gegen die «Jungen» – führen, in denen zum Beispiel Entscheide über bauliche Erneuerungen blockiert oder aufgeschoben werden. Wichtig ist deshalb eine behutsame Durchmischung der Bewohnerschaft bzw. der Mitglieder sowie eine umfassende Information der ‚Alteingesessenen‘ über die anstehenden Probleme, um eine «Blockbildung» zu vermeiden.

6.5 Wie gross ist der Renovationsbedarf der Genossenschaften?

Der bauliche Nachholbedarf ist nach dem vorliegenden Stand der Erkenntnisse weniger gravierend als häufig angenommen wird. Viele Genossenschaften haben in den letzten Jahren Renovationen vorgenommen, ebenso viele sind im Begriff oder stehen kurz davor, ihre Siedlungen zu sanieren und neuen Erfordernissen anzupassen. Trotzdem dürfen die noch anfallenden Renovationen nicht unterschätzt werden. Mehr als die Hälfte aller genossenschaftlichen Wohnungen wurden zu einer Zeit erstellt, als kriegsbedingte Knappheit an Baumaterialien herrschte und die Wohnungsnot zur Minimierung der Erstellungs- und -kosten zwangen. Die bauliche Qualität der in den vierziger Jahren gebauten Siedlungen ist daher nicht über jeden Zweifel erhaben, möglicherweise müssen diese Genossenschaften in den nächsten Jahren noch mit verschiedenen Überraschungen rechnen.

Eher problematisch scheint dagegen die Finanzierungsgrundlage für die ausstehenden Sanierungen zu sein. Nur ein Teil der Genossenschaften hat überhaupt entsprechende Rückstellungen vorgenommen, und wenn, dann oft nur in bescheidenem Umfang. Deshalb werden in vielen Fällen Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit Renovationen unumgänglich sein, auch wenn dies bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Siedlungen nicht gerade Begeisterung hervorruft. Zusätzliche Möglichkeiten zur Finanzierung der notwendigen Massnahmen wurden oben angedeutet.

6.6 Den Bestand an neue Wohnbedürfnisse anpassen

Wie ebenfalls bereits erwähnt wurde, ergibt sich mit den anstehenden Renovationsarbeiten die Möglichkeit, die Wohnungsstruktur der Genossenschaften zu diversifizieren und neuen Wohnbedürfnissen anzupassen. Mit einem Wechsel der Bewohnerschaft kommt es auch zu einer Veränderung der Wohnbedürfnisse. Diese Veränderung dürfte weniger den als ausreichend bis gut zu taxierenden Ausbaustandard betreffen, sondern vielmehr Wohnungsgrössen, Raumaufteilung und Wohnumfeld. So wird ein Teil der überdurchschnittlich vorhandenen 3-Zimmerwohnungen zu grösseren Wohnungen für Familien mit Kindern zusammengelegt oder zu Alterswohnungen umgebaut werden müssen. Zwar bestehen bereits einzelne Siedlungen mit speziellen, für Betagte oder Invalide erstellten Wohnungen. Dezentrale Lösungen, die einen Verbleib der Betagten in der von ihnen bewohnten Siedlung ermöglichen, wären aber auf jeden Fall vorzuziehen.

Im Zuge einer Renovation wäre zudem eine Flexibilisierung der Grundrisse zu prüfen. So bietet sich vor allem in grösseren Siedlungen die Schaffung von Zuschaltzimmern an, die keiner Wohnung fest zugeordnet sind. Diese können bei kurzfristigen Veränderungen einzelner Haushalte bzw. Familien zur bestehenden Wohnung zugemietet werden und beispielsweise als Gäste- oder «Teenager»-Zimmer genutzt werden.

Auch auf die Ansprüche an den Aussenraum dürfte sich die Verjüngung eines grossen Teils der Genossenschaften auswirken. Das an manchen Orten anzutreffende sterile «Abstandsgrün» wird wohl kinderfreundlichen Spielflächen und den vor allem bei den Pioniergenossenschaften immer noch gepflegten Pflanzgärten weichen müssen.

6.7 Bedingungen für einen neuen genossenschaftlichen Aufschwung

Wie der historische Rückblick gezeigt hat, fallen die bei den wichtigen Gründungs- und Bauphasen der Genossenschaftsbewegung in wirtschaftliche Krisenzeiten. Auch heute wären die Zeiten für einen genossenschaftlichen Aufschwung wieder günstig. So sind einzelne Genossenschaften in den letzten Jahren bereits wieder aktiv geworden. Von einer neuen Bau- und Gründungswelle kann aber noch nicht gesprochen werden, auch wenn die Zahl von neun Neugründungen im Jahre 1993 zur Hoffnung Anlass gibt. Ein genauerer Blick auf die historische Entwicklung zeigt aber, dass ökonomische Krisenphasen allein nicht ausreichen, um einen Aufschwung des Genossenschaftswesens herbeizuführen. So haben beispielsweise in den Krisenjahren nach 1929 auch die Genossenschaften kaum Wohnungen erstellt. Entscheidende Voraussetzung für einen genossenschaftlichen Boom war jeweils die Kombination aus rezessiver Wirtschaftslage und staatlichen Unterstützungsmassnahmen für gemeinnützige Wohnbauträger. Sowohl die Pionierphase der zwanziger Jahre als auch die Hochphase der vierziger Jahre waren von umfangreichen Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand begleitet.

Auch wenn heute die Zeichen der Zeit eher auf Deregulierung und Abbau der Staatsausgaben stehen, so muss sich doch die öffentliche Hand ihrer Verantwortung in der Wohnungspolitik bewusst sein. Entsprechende Instrumente stehen mit dem WEG und dessen kantonalen Anschlussgesetzen zur Verfügung, aber gerade im Bereich der *à fonds perdu*-Beiträge könnte sicher noch mehr getan werden. Aber es liegt auch an den Genossenschaften, entsprechende Verbesserungen in die Wege zu leiten bzw. darauf hinzuwirken, dass die für die Wohnbauförderung gesprochenen Kredite aufgestockt werden. Auch in früheren Zeiten sind die Finanzierungshilfen von Bund, Kanton und Gemeinden den Genossenschaften nicht einfach in den Schoß gefallen, sondern wurden erst nach zum Teil massivem politischem Druck verfügbar gemacht.

6.8 Der Mangel an Bauland oder geeigneten Liegenschaften als wichtigstes Problem

Die Rahmenbedingungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt haben sich für die Genossenschaften in den letzten Jahren wieder leicht verbessert. Die Bau- und Finanzierungskosten sind gesunken, die Boden- bzw. Immobilienpreise haben sich in der Region zumindest stabilisiert. Die Nachfrage nach erschwinglichen und sicheren Wohnungen ist immer noch hoch. Gerade der zögernde Rückgang der Bodenpreise macht deutlich, wie sich vor allem in Basel und den stadtnahen Gemeinden das verfügbare Bauland verknappt hat. Eigentlich ist es fast nur noch die öffentliche Hand, die über Baulandreserven verfügt, welche für Genossenschaften erschwinglich wären. Verschiedene Landgemeinden haben in jüngster Vergangenheit die Zeichen der Zeit erkannt und vermehrt gemeindeeigene Areale dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Es bleibt zu hoffen, dass andere Gemeinden und insbesondere der Kanton Basel-Stadt - auch nach der Fertigstellung der Überbauung am Luzernerring - diesem Beispiel folgen werden. Als weitere Möglichkeit für die Schaffung von genossenschaftlichem Wohnraum bietet sich der Erwerb von Objekten an, die als Folge von Konkursen auf den Markt gelangen. Insgesamt gesehen dürfte es aber in Stadtnähe wegen dem Mangel an geeignetem Bauland immer schwieriger werden, neue Genossenschaftssiedlungen zu erstellen.

6.9 Neue Wohnungen in bestehenden Siedlungen schaffen

Eine Möglichkeit, trotz knappem Bauland neuen Wohnraum zu schaffen, ohne dafür Kulturland oder Naherholungsflächen zu opfern, ist die bauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungen. In den Reihenhaussiedlungen der zwanziger Jahre dürften vor allem «Stöckli»-Bauten, mit denen gleichzeitig das Problem der Überalterung angegangen werden kann, möglich sein. Für eine Verdichtung der Mehrfamilienhaus-Überbauungen aus den vierziger Jahren bieten sich hingegen eher Dachausbauten oder Anbauten – evtl. auch als lärmdämmende Riegel an stark belasteten Strassen – an. Die Verdichtung der bestehenden genossenschaftlichen Siedlungen muss aber mit der notwendigen Umsicht angegangen werden. Die städtebauliche Qualität der Siedlungen sowie der Nutzwert der Freiflächen müssen sorgfältig gegen den Zuwachs an Wohnfläche abgewogen werden.

6.10 Die alten Genossenschaften reaktivieren

Der Bedarf nach neuen Genossenschaftswohnungen ist zweifellos vorhanden, die Möglichkeiten zu bauen – auf Bauland oder im Bestand – mit gewissen Einschränkungen auch. Fraglich ist jedoch die Bereitschaft eines grossen Teils der existierenden Genossenschaften, neuen Wohnraum zu erstellen. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass nur eine Minderheit Bauabsichten hegt. Noch zurückhaltender sind die Antworten, wenn nach der Bereitschaft zur Verdichtung des eigenen Bestands gefragt wird. Hier wäre bei den bestehenden Genossenschaften noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten. Von der öffentlichen Hand durch Bereitstellung geeigneter Parzellen und durch Unterstützung von Verdichtungsmaßnahmen, vom Verband durch organisatorische und finanzielle Hilfeleistungen. Die Idee, dass sich mehrere Genossenschaften zwecks Risikoverteilung und Vergrösserung der Finanzkraft für die Realisierung neuer Bauprojekte zusammenschliessen ist nicht neu. Sie ist aber aktueller denn je. Mit dem Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest (WGN) besteht seit den frohen achtziger Jahren ein solcher Zusammenschluss, der in jüngster Zeit sehr aktiv ist. Es genügt aber kaum, die genossenschaftliche Neubautätigkeit einem einzigen Genossenschaftszusammenschluss zu überlassen. Es ist vielmehr notwendig, dass das Beispiel des WGN Schule macht. Weitere Initiativen wären hier sicher zu begrüßen.

6.11 Die Gründung neuer Genossenschaften forcieren

Ebenfalls nicht neu ist die Diskussion, ob in Krisenzeiten die bestehenden Genossenschaften bauen sollen, oder ob die Gründung neuer Genossenschaften forciert werden soll. Bisher wurde in der Regel der Gründung neuer Genossenschaften der Vorzug gegeben, sei es nun aus Furcht vor Grossgenossenschaften, die zu bürokratischen Wasserköpfen anwachsen, sei es aus von Eigennutz bestimmter Trägheit der alten Genossenschaften. In Zukunft müssen beide Wege gefördert werden. Die alten Genossenschaften müssen neu bauen, ob einzeln oder als Zusammenschluss, neue Genossenschaften müssen gegründet werden, die ihren eigenen Weg gehen. Aufgabe der bestehenden Genossenschaften bzw. des Dachverbandes ist es, den jungen Genossenschaften mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Einen viel versprechenden Anfang hat hier der SVW mit der Einrichtung eines Beratungsdienstes getan. Die rege Inanspruchnahme der Beratungsleistungen hat gezeigt, dass gerade auch bei jüngeren Leuten grosses Interesse an genossenschaftlichen Wohnformen besteht. Abzuklären wäre im weiteren, ob nicht mit finanziellen Starthilfen oder mit der gemeinsamen Suche nach geeignetem Bauland oder geeigneten Liegenschaften eine wirkliche Gründungswelle initiiert werden könnte.

7. ANHANG

7.1 Literaturverzeichnis

- | | |
|--|---|
| Arend, Michael; Kellerhals Spitz, Anna; Mächler, Thomas: | Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Probleme und Massnahmen. Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 45. Bern 1990. |
| Basler Wohngenossenschaft: | 75 Jahre BWG. Basel 1975. |
| Bücher, Karl: | Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel vom 1.-19.2.1889. Basel 1891. |
| Eisenbahner -Baugenossenschaft Basel: | 75 Jahre EBG. Basel 1986. |
| Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (Hg.): | INSA Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920. Band 2: Basel, Bellinzona, Bern. Bern 1986. |
| Hager, August; Knüsli Martin; Würmli, Peter: | Wohnen in Basel. Ein Leitfaden für Stadtbewohner und solche, die es werden wollen. Basel 1990. |
| Huber, Dorothee: | Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. |
| Käufeler, Bruno: | Wohnbaugenossenschaften – Entstehung und Erneuerung. Das Beispiel Thun und Ausblick auf andere Schweizer Städte.
Diplomarbeit am Geographischen Insitut der Universität Bern. Bern 1993. |
| Kaufmann, Gerhard: | Die Heimstätte-Genossenschaft Niederholz 1921 - 1933. In: z'Rieche 1980. Ein heimatliches Jahrbuch, Nr. 20. Riehen 1980. |
| Kobel, Roger: | Die Basler Wohngenossenschaften als Gestaltungsfaktor des städtischen Lebensraums.
Unveröffentlichte Lizentiatsarbeit des Geographischen Instituts der Universität Basel. Basel 1980. |
| Kress, Daniel: | Aspekte des frühen genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Basel.
In: Jahresbericht des Staatsarchivs Basel-Stadt 1990. Basel 1991 |
| Kugler, Ferdinand; Ruf, Walter: | BNW – Ein halbes Jahrhundert Aufbauarbeit der Basler Wohngenossenschaften. Basel 1977. |

- Kuster, Jean-Pierre: Wir gründen eine Wohnbaugenossenschaft. Herausgegeben vom Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverband. Zürich 1993.
- Ruf, Walter: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz. Diss. an der Universität Basel. Basel 1930.
- Ruf, Walter et al.: Die Bau und Wohnngenossenschaften der Schweiz. Genossenschaftliche Volksbibliothek, Heft Nr. 51. Herausgeber: Verband schweiz. Konsumvereine. Basel 1943.
- Schweiz. Verband für Wohnungswesen (Hg.): Das Wohnen, Nr. 7, 1949.
- Das Wohnen, Nr. 9, 1993.
- Musterstatuten und Tips zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Zürich 1985.
- Statuten und Jahresberichte des BNW und verschiedener Genossenschaften
- Vitelli, Jörg: Vom Mieterdasein zum selbstbestimmten Wohnen. In: Michel-Alder, Elisabeth; Schilling, Rudolf (Hg.): Wohnen im Jahre 2000. Basel 1984.
- Würmli, Peter; Bucher, Susan; Hübschle, Jörg: Möglich – sinnvoll – machbar. Bauliche Verdichtung in verschiedenen Quartieren. Bericht 9 des Nationalen Forschungsprogramms «Stadt und Verkehr». Zürich 1992.
- Zulliger, Jürg: Einkommensabhängige Mietzinse im Test. In: Das Wohnen, Nr. 3, 1993. S. 15-16.
- ohne Autor und Herausgeber: Das Hirzbrunnenquartier in Basel. Illustrierte Broschüre. Basel ca. 1930.

7.2 Abbildungsverzeichnis

- Abb 2: Brönnimann, Rolf: Basler Bauten 1860 - 1910. Basel 1973. S. 41
- Abb 3: Basler Geographische Hefte, Nr. 18, Jg.1979. S. 200
- Abb 4: Eisenbahner-Baugenossenschaft Basel: 75 Jahre EBG. Basel 1986. S. 9
- Abb 5: Basler Wohngenossenschaft: 75 Jahre BWG. Basel 1975. S. 13
- Abb 7: Jahresbericht der Genossenschaft Im langen Loh 1945. S. 19
- Abb 8: Kaufmann, Gerhard: Die Heimstätte-Genossenschaft Niederholz 1921 - 1933. In: z'Rieche 1980. Ein heimatliches Jahrbuch, Nr. 20. Riehen 1980. S. 86
- Abb 9
und 10: Huber, Dorothee: Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. S. 257
- Abb 11: Jahresbericht der Mieter-Baugenossenschaft 1938. S. 4
- Abb 13: Das Hirzbrunnenquartier in Basel. Illustrierte Broschüre. Basel ca. 1930. S. 18
- Abb 14: Das Hirzbrunnenquartier in Basel. Illustrierte Broschüre. Basel ca. 1930. S. 21
- Abb 15: Das Hirzbrunnenquartier in Basel. Illustrierte Broschüre. Basel ca. 1930. S. 10
- Abb 16: Samstags-Beilage der Basler Zeitung vom 11.12.1993. S. 6
- Abb 17: Brönnimann, Rolf: Basler Bauten 1860 - 1910. Basel 1973. S. 166
- Abb 19: Huber, Dorothee: Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. S. 267
- Abb 21: Huber, Dorothee: Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. S. 378
- Abb 23: Vitelli, Jörg: Vom Mieterdasein zum selbstbestimmten Wohnen. In: Michel-Alder, Elisabeth; Schilling, Rudolf (Hg.): Wohnen im Jahre 2000. Basel 1984. S. 205
- Abb 24: Vitelli, Jörg: Vom Mieterdasein zum selbstbestimmten Wohnen. In: Michel-Alder, Elisabeth; Schilling, Rudolf (Hg.): Wohnen im Jahre 2000. Basel 1984. S. 206
- Abb 25: Huber, Dorothee: Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. S. 265
- Abb 26: Huber, Dorothee: Architekturführer Basel. Die Baugeschichte der Stadt und ihrer Umgebung. Basel 1993. S. 253
- Abb 28: Basler Wohngenossenschaft: 75 Jahre BWG. Basel 1975. S. 23
- Abb 29: Basler Wohngenossenschaft: 75 Jahre BWG. Basel 1975. S. 15
- Abb 30: Kobel, Roger: Die Basler Wohn genossenschaften als Gestaltungsfaktor des städtischen Lebensraums. Unveröffentlichte Lizentiatsarbeit des Geographischen Instituts der Universität Basel. Basel 1980. S. 103
- Abb 31: Kobel, Roger: Die Basler Wohngenossenschaften als Gestaltungsfaktor des städtischen Lebensraums. Unveröffentlichte Lizentiatsarbeit des Geographischen Instituts der Universität Basel. Basel 1980. S. 34
- Abb 32: Schweiz. Verband für Wohnungswesen (Hg.): Das Wohnen, Nr. 9, 1993. S. 57
- Abb 33: Hager, August; Knüsli Martin; Würmli, Peter: Wohnen in Basel. Ein Leitfaden für Stadtbewohner und solche, die es werden wollen. Basel 1990. S. 130
- Abb 34: Hager, August; Knüsli Martin; Würmli, Peter: Wohnen in Basel. Ein Leitfaden für Stadtbewohner und solche, die es werden wollen. Basel 1990. S. 81
- Abb 35: Verschiedene Autoren: Die Erneuerung von Mietwohnungen. Vorgehen - Beispiele - Erläuterungen. Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 46. Bern 1990. S. 13
- Abb 37: Schweiz. Verband für Wohnungswesen (Hg.): Das Wohnen, Nr. 9, 1993. S. 54

7.3 Fragebogen

Erhebung zur Situation der Wohngenossenschaften in der Region Basel

FRAGEBOGEN

Name der Genossenschaft:

Sitz (Adresse):

Kontaktperson (für evt. Rückfragen):

Gründungsjahr:

21. Juli 1994

1. Liegenschafts- und Wohnungsbestand

Baujahr:	Anzahl Liegenschaften:	Baujahr:	Anzahl Liegenschaften:
vor 1910		1951 – 1970	
1910 – 1930		1971 – 1990	
1931 – 1950		nach 1990	

Anzahl Wohnungen:		monatliche Nettomiete	
		Minimum	Maximum
1 – ½ Zimmer		von Fr.	bis Fr.
2 – 2½ Zimmer		von Fr.	bis Fr.
3 – 3½ Zimmer		von Fr.	bis Fr.
4 – 4½ Zimmer		von Fr.	bis Fr.
5 und mehr Zimmer		von Fr.	bis Fr.
Wohnungen Total:			
davon selber erstellt:			
davon erworben:			
Anzahl mit öffentlicher Hilfe erstellter/erworbener Wohnungen:			
Anzahl im Baurecht erstellter/erworbener Wohnungen:			

Ausstattung der Wohnungen (Anzahl):		
	ohne Zentralheizung	
	ohne Bad	
Datum (Jahr) der letzten grösseren Renovation:		
Sind in den nächsten fünf Jahren grössere Renovationsarbeiten vorgesehen?		
☐ Ja	☐ Nein	
Wenn ja, bei wieviel Liegenschaften (Baujahr)?		
	Baujahr:	
	Baujahr:	
	Baujahr:	

Beabsichtigt Ihre Genossenschaft, weitere Wohnungen zu erstellen?	
☐ Nein, keine konkreten Bauabsichten	☐ Ja, es sind konkrete Pläne für neue Projekte
☐ Ja, falls Bauland verfügbar wird vorhanden	

Erwägen Sie, auf Ihrem bestehenden Land zusätzliche Wohnungen zu erstellen (z.B. durch Zusatzbauten oder Dachausbauten)		
☐ Ja	☐ Nein	
Wenn ja, bei wieviel Liegenschaften (Baujahr)?		
	Baujahr:	
	Baujahr:	
	Baujahr:	

2. Mitglieder

Anzahl Mitglieder:			
davon Bewohner von Genossenschaftswohnungen:	☐ mehr als 90%	☐ weniger als 50%	
	☐ mehr als 50%	☐ keine	
Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner: ungefähr		Personen	
über 65 Jahren		Personen	
unter 20 Jahren		Personen	

Existieren Richtlinien zur Vermeidung von Unterbelegungen, zum Beispiel bei Einzelpersonen-Haushalten in grossen Wohnungen? Wenn ja, welche?	
☐ Ja	☐ Nein
<i>Gibt es Umzugsmöglichkeiten innerhalb einer Liegenschaft oder einer Siedlung, um Fehlbelegungen ausgleichen zu können?</i>	
☐ Ja	☐ Nein

Anzahl Wohnungswechsel 1990–1992, ungefähr:	
<i>Tendenz der Wohnungswechsel:</i>	
☐ konstant	☐ steigend ☐ fallend
<i>Werden bei Wohnungswechseln Mietzinsanpassungen vorgenommen?</i>	
☐ Ja	☐ Nein

Vermietungsrichtlinien:			
<i>Müssen die Mieterinnen und Mieter in die Genossenschaft eintreten?</i>			
☐ Ja	☐ Nein		
<i>Wenn ja, Höhe des zu zeichnenden Anteilscheinkapitals (für eine 3-Zimmerwohnung):</i>			Fr.
<i>Gibt es bestimmte Aufnahmekriterien bzw. Prioritäten bei der Vergabe von frei werdenden Wohnungen (z.B. Warteliste, Haushaltstyp, Alter, Einkommen, Nationalität, Beruf, Zivilstand, etc.)</i>			
1.:			
2.:			
3.:			
<i>Wird ein fester Teil des Wohnungsbestands an bestimmte soziale Gruppen vergeben?</i>			
☐ keine besonderen Bewohnergruppen		☐ andere,	
☐ Invalide	Anzahl Whg.:	nämlich:	
☐ Betagte	Anzahl Whg.:	Anzahl Whg.:	

Welche Konsequenzen ergeben sich, wenn ein in der Genossenschaft wohnender Haushalt die ursprünglichen Aufnahmekriterien – z. B. bezüglich Belegung oder Einkommen – nicht mehr erfüllt?

- | | |
|---|---|
| ☐ keine Konsequenzen | ☐ Auszug innert einer bestimmten Frist |
| ☐ Mietzins-Erhöhung | ☐ Umzug innerhalb der Genossenschaft |
| ☐ andere: | |

3. Finanzierung

Welche öffentlichen Hilfen wurden in Anspruch genommen?

- | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| ☐ Gemeinde | ☐ Kanton | ☐ Bund | ☐ keine |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|

Welche Institutionen unterstützten den Bau oder Erwerb von Wohnungen mit Darlehen?

- | | | | |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|
| ☐ öffentl. Hand | ☐ SVW | ☐ andere, nämlich: | ☐ keine |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|

Ist ein Renovationsfonds vorhanden?

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ☐ Ja | ☐ Nein |
|-----------------------------|-------------------------------|

Werden die Anteilscheine der Genossenschaft verzinst? Wenn ja, zu welchem Zinssatz?

- | | | | | |
|----------------------------------|---------|-------------------------------|--|---------|
| ☐ Ja, zu: | % | ☐ Nein | ☐ nach Absprache/GV-Entscheid (aktueller Zinssatz): | % |
|----------------------------------|---------|-------------------------------|--|---------|

4. Organisatorisches

Wurden bei der Ausarbeitung der Genossenschaftsstatuten Musterstatuten verwendet (z.B. des SVW oder des BNW)?

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ☐ Ja | ☐ Nein |
|-----------------------------|-------------------------------|

Wurden die Statuten seit der Gründung der Genossenschaft geändert?

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ☐ Ja | ☐ Nein |
|-----------------------------|-------------------------------|

Wenn ja, Jahr der letzten Änderung:

Welcher Mietvertrag wird von Ihnen benutzt?

- | | |
|--|---|
| ☐ Basler Mietvertrag | ☐ SVIT-Mietvertrag |
| ☐ Basellandschaftlicher Mietvertrag | ☐ anderer: |

Wann wurde der Mietvertrag zum letzten Mal geändert?

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| Änderung im Jahr: | ☐ gar nicht |
|-------------------|------------------------------------|

Bemerkungen:

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Teilnahme an der Befragung.

Bitte Fragebogen bis 12. Nov. 1993 mit Jahresbericht zurück an SVW-Geschäftsstelle.