Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 10

Artikel: Die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

Autor: Ruf, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100433

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

ZÜRICH OKTOBER 1929 4. Jahrg. No. 10

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:
Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38
Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

(Nach Erhebungen des Verfassers von Ende 1927) Von W. Ruf, Basel

Die Finanzierung ohne die öffentliche Unterstützung.

Mannigfach sind die Vorschläge und Versuche das schwierigste Problem für die Baugenossenschaften, die Finanzierung, zu lösen. Trotzdem die bisherigen Erfahrungen keinen Zweifel darüber gelassen haben, dass die gemeinnützigen schweizerischen Baugenossenschaften auf finanziell wohl fundiertem Boden stehen, obwohl alle den gerade in den ersten Jahren in starkem Masse erforderlichen Amortisationen durchwegs getreu nachkommen, ist das Vertrauen in die Genossenschaft immer noch nicht in gewünschtem Masse in die massgebenden Finanzkreise eingekehrt. Die ganze Vorsicht der Banken erklärt sich aus der Angst, die für minderbemittelte Kreise erbauten billigen Wohnungen könnten vorzeitig der Abnutzung verfallen oder eine Wertminderung erfahren. Besonders ablehnend verhalten sie sich gegenüber den auf Baurechtsland erbauten Häusern. Die am gemeinnützigen Wohnungsbau interessierten Kreise waren angesichts solcher Schwierigkeiten gezwungen, von anderer Seite die benötigten Gelder zu erlangen.

In Folgendem sollen einige Finanzierungsvorschläge, die bis jetzt jedoch noch nicht Wirklichkeit werden konnten, angeführt werden. In der im Jahre 1920 im Auftrage des «Schweizerischen Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues», des heute benannten «Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform», verfassten Broschüre «Die Bekämpfung der Wohnungsnot» schlägt Dr. Manuel Saitzew als temporäre Massnahme für die Zeit der Aufrechterhaltung des Mieterschutzes die Subventionierung des Wohnungsbaues mit Baukostenzuschüsse durch Erhebung einer Mietausgleichsabgabe vor, die von den Inhabern der «alten Wohnungen» nach Massgabe des von ihnen bezahlten Mietzinses (resp. des Mietwertes ihrer Wohnung) entrichtet wird, evtl. unter Staffelung der Abgabesätze (nach der Grösse des Mietzinses oder nach dem Verhältnis zwischen Haushaltungs- und Wohnungsgrösse)». Zwei weitere — von Dr. M. Saitzew abgelehnte — Vorschläge stammen von Hans Weber und K. Kellenberger. Weber will die zur Behebung der Wohnungsnot erforderlichen Mittel durch «Vergrösserung des Notenumlaufs (um 350 Millionen Fr.), um den für den gegenwärtigen Wohnungsbedarf erforderlichen Betrag» zusammenbringen. Abgesehen von der Gefahr der Inflation vermag die Verwirklichung dieses Vorschlages nur den von Weber angenommenen ungedeckten Wohnungsbedarf von 15 000 Wohnungen zu befriedigen, während für die Deckung des Bedarfes der folgenden Jahre keine Mittel mehr da wären.

Kellenberger fordert, dass die Nationalbank einen bedeutenden Teil ihrer Metallreserve, die Kellenberger einfach als Volksersparnis betrachtet, für die Finanzierung des Wohnungsbaues zur Verfügung stellt. Da die Deckung damals (am 23. Sept. 1920) bei einem Metallbestand von 634,9 Millionen Fr. 69,1% betrug, so meinte er, könnten durch Absenkung der Deckung auf das gesetzliche Minimum von 40 % etwa 267,7 Millionen in Metall freigegeben werden, und, wenn man selbst nur auf 50% zurückgehen wollte, so stünden immer noch 175,8 Millionen Franken zur Verfügung. Dieses Experiment schien jedoch sehr gewagt. Da sich auch Kellenberger der Ablehnung der massgebenden Stellen bewusst war, ging er auf 20 Millionen Fr. zurück, eine Summe, die angesichts der grossen Wohnungsnot ungenügend war. — Neben diesen gerade für die herrschende Not bestimmten Lösungen wurden einige prinzipielle Lösungen versucht, die die Finanzierungsfrage endgültig erledigen sollten. Es würde in dieser Untersuchung zu weit führen, auf alle Vorschläge tiefer einzugehen. Es sei deshalb auf die Ausführungen in der im Auftrage des Vereins Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel 1924 verfassten Broschüre von Dr. H. Christ «Aus der Tätigkeit des Vereins — Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel — verwiesen. In Betracht fallen da folgende Regelungen:

1. Der eidgenössische Pfandbrief.
   Da diesem nach gesetzlicher Vorschrift nur I. Hypotheken bis zu höchstens 2/3 des Grundstückswertes als Sicherheit dienen dürfen, werden die II. Hypotheken noch schwerer zu erhalten sein.

2. Baukosten.
   Für die Arbeitereinkommen sind die Summen, die eine Baukasse verlangt, zu hoch, als dass es genügende Sicherheit bieten könnte.

3. Verbindung des zweitstelligen Hypothekenkredits mit der Lebensversicherung.
   Mit Hilfe der Lebensversicherung soll den Hinterbliebenen beim Tode des Ernährers ermöglicht werden, die II. Hypothek abzulösen, ein Vorschlag, der, in die richtige Form gebracht, wie z. B. durch Abschluss einer Versicherung nicht mit dem einzelnen Genossenschafter, sondern mit der solidarisch haftenden Genossenschaft, einer näheren Prüfung wert wäre.

4. Die Hypothekenversicherung.
   Der Hypothekenschutzgedanke soll nach zwei Richtungen ausgebaut werden: Einmal Schutz des Hypothekargläubigers durch Uebernahme der Garantie für allfällige Verluste und Schutz des Hypothekarschuldners gegen die Folgen des Leerstehens seiner Mietobjekte, Mietzinsverluste und momentane Unmöglichkeit der Zinsleistung.

5. Bürgschaftsgenossenschaft.
   Eine solche soll die Bürgschaft für Hypotheken übernehmen. Als Vorbild diente die St. Gallische Amtsbürgschaftsgenossenschaft, die jedoch an der Aufbringung des benötigten sehr grossen Garantiekapitals scheiterte. —

Vor dem Kriege, als die Unterstützung der Behörden allgemein nicht über einige gesetzliche Massnahmen auf dem

Gebiete des Wohnungswesens hinausging, als von einem materiellen Beitrag noch gar keine Rede war, war die im Verhältnis zu anderen Ländern sehr geringe Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens hauptsächlich auf dem Mangel an billigem Baukapital zurückzuführen. Bei den oben genannten Gesellschaften, die das Geld gewöhnlich von wohlhabenden Leuten erhielten, bereitete die Kapitalaufbringung keine grossen Schwierigkeiten. Durch Begebung von Aktien oder mittels Obligationenanleihen, durch grosszügige Legate usw. ging die Finanzierung gewöhnlich gut vonstatten. — Bemerkenswerter sind jedoch die Versuche einiger Baugenossenschaften, die einen Teil des benötigten Geldes durch Einrichtung einer eigenen Sparkasse aufbringen wollten. Nach dem berühmten Beispiel des Bau- und Sparvereins Hannover versuchte auch die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft Spargelder an sich zu ziehen. Aber schon nach kurzer Zeit musste dieser Plan aufgegeben werden. Die heute nicht mehr existierende 1898 gegründete «Baugenossenschaft Westheim» ging eine Verbindung ein mit der «Arbeitersparkasse der Stadt Zürich», ohne jedoch wie es scheint, längeren Bestand gehabt zu haben.

Grundlegende Aenderungen traten erst um 1910 ein, in Basel mit dem 1912 nach hartem Kampfe gewährten Baurecht und in Zürich durch die Anerkennung der «Grundsätze» von 1910, auf Grund derer die Gemeinde Zürich der «Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen und Kleinhäusern», hinter der ursprünglich auch wohltätige Leute standen, 500 000.— Fr. Darlehen gewährte und sich auch noch am Genossenschaftskapital mit 165 000 Fr. beteiligte. Um diese Zeit entstanden auch allerorts die Eisenbahnerbaugenossenschaften, denen nur dank der grosszügigen Unterstützung durch die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. der Häuserbau ermöglicht wurde. Ausser in Basel sind bis heute der Staat, die Gemeinden und die S. B. B. die grössten Geldgeber geblieben. Basel nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als hier besonders der Allgemeine Konsumverein sich der baugenossenschaftlichen Sache angenommen hat. Ohne die Unterstützung des A. C. V. hätte wohl das Baugenossenschaftswesen in Basel nie eine solche Entwicklung erfahren.

Im allgemeinen sahen es die staatlichen Organe, Bund, Kanton und Gemeinden, als ihre Hauptaufgabe an, die Baugenossenschaften vor allem durch Gewährung der II. Hypothek bis zu 90% oder 94% der Gesamtanlagekosten zu unterstützen. Die gewöhnlich bis zu 60% der Anlagekosten gehende I. Hypothek mussten die Baugenossenschaften sich von anderer Seite zu verschaffen suchen.

In Zürich scheint es fast Gewohnheitsgesetz geworden zu sein, dass die Kantonalbank die I. Hypothek bis zu 60% der Gesamtanlagekosten übernimmt, die Stadt die II. Hypothek bis zu 94%. 6% oder genauer 5,4% müssen, da die Stadt noch 10% des Genossenschaftskapitals übernimmt, von den Genossenschaftern aufgebracht werden. Kaum in Betracht fallen neben der Kantonalbank die wenigen anderen Banken, die in geringem Umfange kleinere Beträge gewährt haben. Bei den Eiserbahner-Baugenossenschaften — und dies gilt tur die ganze Schweiz — hat die I. Hypothek regelmässig die Pensions- und Hilfskasse der S. B. B. übernommen.

Neben der Einheitlichkeit der Finanzierung in Zürich fällt die Mannigfaltigkeit in Basel auf.

Tabelle 1.

	Anzahl der nach d. Kriege gegr. Baugenossenschaften	Von diesen haben erhalten die I. Hypothek: Von der Kantonalbank allein:	Von der Kantonalbank u. anderen Geldgebern:	Von anderen Geldgebern allein:
Zürich	11*	8	2	1
Basel	15	5	3	7

Aus Tabelle I ist ersichtlich, dass in Zürich fast ¾, d. h. von 11 Baugenossenschaften 8, die I. Hypothek ausschliesslich von der Kantonalbank erhielten, in Basel jedoch von 15 nur 5, d. i. ⅓ der Baugenossenschaften. Dagegen ausschliesslich von anderer Seite als von der Kantonalbank erhielten in Basel von den 15 Genossenschaften 7, d. i. fast die Hälfte, in Zürich aber von 11 nur 1, d. i. 1/11 aller Baugenossenschaften.

Neben die Kantonalbank treten in Basel der Allgemeine Konsumverein, die zinstragende Ersparniskasse, Schweizerische Volksfürsorge, Handwerkerbank, der Verband schweizerischer Konsumvereine und die Basellandschaftliche Hypothekenbank. Es ist eine alte und immer wiederholte Klage der Basler Baugenossenschaften, eine Klage, die auch im Jahresbericht des früheren Vereins Gemeinnütziger Wohnungsbau zum Ausdruck kommt, dass die Kantonalbank, «deren gesetzliche Aufgabe in der Beschaffung billiger Hypothekarkredite an die kleinen Leute besteht, dem Kleinwohnungsbau mit grösstem Misstrauen begegnet». Ein zahlenmässiger Vergleich der Unterstützungstätigkeit der beiden Kantonalbanken in Basel und Zürich möge den zwischen beiden Kantonalbanken bestehenden Unterschied verdeutlichen. Zu diesem Zwecke sollen, nach den beiden Städten getrennt, zwei — der grösseren Augenscheinlichkeit wegen fast gleich grosse Summen — der von mehreren Baugenossenschaften erbauten Wohnungen einander gegenübergestellt und daraufhin untersucht werden, in welchem Ausmasse diese Wohnungen mit I. Hypotheken von der Kantonalbank oder von anderen Geldgebern belehnt wurden. Es stehen einander gegenüber für Basel 703 von 12 Genossenschaften und für Zürich 705 von 8 Genossenschaften erstellte Wohnungen.

Tabelle II.

	Anzahl d. v. d. Kantonalbank beliehenen Wohnungen	Anzahl d. v. anderen Geldgebern beliehenen Wohnungen	Gesamtzahl der Wohnungen
Basel	315	388	703
Zürich	619	86	705

Von den 703 Wohnungen in Basel wurden von der Kantonalbank nur 315 oder 44,8% mit I. Hypotheken belehnt, in Zürich von 705 Wohnungen 619, d. i. 87,8%. Wenn man für Basel die Gesamtzahl der von den in Tabelle I aufgeführten Genossenschaften erstellten Wohnungen mit 913 errechnet, ergibt sich eine Belehnung durch die Kantonalbank für 459, d. i. 50%. Den von anderen Geldgebern belehnten Wohnungen in Basel stehen in Zürich nur 86 gegenüber.

Noch deutlicher wird der Unterschied, wenn der Anteil der beiden Kantonalbanken an der Gesamtsumme der für die 703 resp. 705 Wohnungen gewährten Hypotheken vergleichen wird.

Tabelle III.

	Gesamtbetrag der v. d. Kantonalbank u. d. anderen Geldgebern gewährt. I. Hypotheken	Betrag d. v. d. Kantonalbank gewährten I. Hypotheken	Anteil der Kantonalbank am Gesamtbetrag in %
Basel	7 490 000.—	2 663 250.—	35,6%
Zürich	8 687 000.—	7 717 000.—	88,8%

Die Zürcher Kantonalbank partizipiert an der Gesamtsumme der I. Hypotheken mit 88,8%, während es Basel auf nur 35,6% bringt. Die Tatsache, dass die Basler Bank inbezug auf die gesamten Erstellungskosten einer Wohnung die I. Hypothek nicht so hoch steigen lässt wie die Zürcher Bank, dass, statt der 60% Belehnung in Zürich, Basel nur auf 40—50% gegangen ist, ergibt sich daraus, dass die auf eine Wohnung entfallende Beteiligung in Basel 8570.— Fr. oder in Beziehung auf die von den in Tabelle I aufgeführten Genossenschaften erstellten Wohnungen 8660.— Fr., in Zürich jedoch 12 470.— Fr. beträgt.

Angesichts der Zurückhaltung der Kantonalbank erwuchs den Basler Baugenossenschaften sehr willkommene Hilfe durch den Allgemeinen Konsumverein. Auf dem Gebiete des Wohnungswesens hat der A. C. V. bis heute schon eine rege Tätigkeit entfaltet. Ausser den 501 in seinem Eigentum befindlichen Mietwohnungen, die nicht mehr als 6% Rendite abwerfen, hat er sich mit bedeutenden Summen am genossenschaftlichen Wohnungsbau beteiligt.

(Forts. folgt)

* Von den Zürcher Baugenossenschaften konnten die Mieterbaugenossenschaft, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg und die Allgemeine Baugenossenschaft nicht einbezogen werden, was jedoch für die folgenden Ausführungen und das Endresultat nicht von Bedeutung ist.