

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 8 (1933)
Heft: 3

Artikel: Kontrolle der Bausparkassen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100787>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

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

bis Mitte Dezember über 44. Unter diesen 44 Unternehmen befinden sich 22, die in Revisionsverbänden organisiert sind, und 22 »wilde«. Das Gesamtvermögen der 22 organisierten, in Konkurs gegangenen Wohnungsunternehmen beläuft sich auf rund 65 Millionen RM. Die Bilanzziffer der Nichtorganisierten sind nicht ermittelt worden; sie dürften indessen etwas niedriger liegen. In diesem Zusammenhang ist die Beobachtung interessant, daß die nicht organisierten Unternehmen relativ an den Konkursen viel stärker beteiligt sind. Daraus kann der Schluß gezogen werden, daß unter den »wilden« gemeinnützigen Baugenossenschaften und -gesellschaften sich sehr viele befinden, die eine regelmäßige Kontrolle durch die Revisionsverbände zu scheuen haben. Es kann aber auch daraus gefolgert werden, daß die Revisionstätigkeit der Verbände immerhin einigen Nutzen gehabt hat.

*

Die steigende Ziffer der Mietrückstände, der Mietausfälle, der starke Wechsel der Wohnungen, die steigenden Abhebungen von Spareinlagen, die Kündigungen der Mitglieder von Genossenschaften, die Liquiditätsschwierigkeiten aus der Nichtvalutierung zugesagter Hypothekendarlehen, das Stecken der Eigenkapital-

bildung — und endlich auch das rapide Anwachsen der Konkurse — alles das beweist, daß dem gemeinnützigen Wohnungsbau in seiner Allgemeinheit große Gefahren drohen. Dieser Zweig der deutschen Volkswirtschaft hat sich bisher als überraschend krisenfest erwiesen. Er ist also gesund. Es wäre erwünscht, wenn zur Abwendung der drohenden Gefahren rechtzeitig Maßnahmen ergriffen würden. Nach Lage der Dinge sind dazu nicht etwa Schritte zur Sanierung notwendig. Das einzige wirk-same Mittel ist eine erneute Herabsetzung der Mieten. Mindestens vorübergehend bis zur Wiederbelebung der Wirtschaft und damit zum Beginn der Wiedererhöhung der Einkommen müssen die Neubaumieten auf irgend-eine Weise gesenkt werden.

Nun ist allgemein bekannt, daß der wesentlichste Kostenfaktor bei der Kalkulation der Mieten Zins und Tilgung für die Hypothekengläubiger ist. Zinsen und Tilgungen für den I. Hypothekengläubiger machen im Normalfall etwa 65 Prozent der Gesamtkosten aus, die Leistungen an Zinsen und Tilgung für den öffentlichen Hypothekengeber (Hauszinssteuerhypotheken) etwa 7 Prozent. Allerdings schwanken die Zahlen im einzelnen. Im folgenden werden die Unkostensätze von neun Wohnungsunternehmen getrennt nach ihren Arten, im einzelnen aufgeführt.

Zergliederung der Unkosten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Neubauten)
Kostenanteile in Prozenten der Gesamtkosten

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Zahl der Wohnungen	Geschäftsunkosten	Abschreibung	Zinsen	Steuern	Reparaturen	Allgemeine Bewirtschaft.	Gewinn
1	2 000	4,1	11,5	60	4	1,5	18,9 (davon 7 % Mietausfälle)	—
2	4 500	2,7	10	56	5,5	8 einschl. 2 % Rücklagen	17,6	0,20
3	450	1,5	25	47,5	1	1	18	6
4	500	4,2	20	60	1	2,5	12,3	—
5	450	6	12,4	63	4,3	4	8,8	1,5
6	1 914	2	15,5	63	2	0,5 und 9 % Rücklagen	8	—
7	60	5	13	55	2	4	18	3
8	150	3,8	12,4	62	—	5,7	13,2	2,9
9	700	4,2	25	57,5	1,5	7	2,8	2

Man sieht, daß eine Herabsetzung der Mieten nur vorgenommen werden kann nach Senkung des hauptsächlichsten Anteils, nämlich der Zinsen.

*

Als Ergebnis dieser Betrachtungen kann festgestellt werden: Der gemeinnützige Wohnungsbau im ganzen ist gesund. Als mittelbare Folge der Einkommens Kürzungen bei seinen Mietern wirkt sich die Krise jedoch auf ihn mehr und mehr aus. Sicher ist für den Verfasser allerdings, daß der Besitz der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mindestens nicht stärker gefährdet ist als der private Neuhausbesitz. Trotzdem ist heute schon der Zeitpunkt für generelle Eingriffe da — weil es besser ist, vorzubeugen als zu sanieren. Auch Herr Dr. Brandt, Hamburg, hält im Oktoberheft »Die Wohnung« eine allgemeine Mietsenkung auf die Dauer für unvermeidbar. Der Verfasser dieser Aufsatzes

glaubt auf Grund seiner eingehenden Beobachtungen sowohl auf Grund des Materials seines Verbandes als auch auf Grund des Materials der Gewerkschaften, daß tatsächlich heute der Augenblick dafür gekommen ist. Darin allerdings stimmt er Herrn Dr. Brandt zu: Ein Zinsopfer der Gläubiger darf nur dem Volksganzen in Form von Mietsenkungen zukommen, nicht aber einzelnen sanierungsbedürftigen Schuldner. Diejenigen Unternehmen, die tatsächlich einer Einzelsanierung bedürfen, sollen diese versuchen; ist sie nicht möglich, dann müssen sie eben in Konkurs gehen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verlangt nur Maßnahmen zur Linderung der Notlage der Gesamtheit. Sie kann und wird darauf verzichten, nicht lebensfähige Unternehmen aus allgemeinen Mitteln am Leben zu erhalten. Und darin unterscheidet sie sich meines Erachtens sehr von gewissen andern Wirtschaftszweigen.

Kontrolle der Bausparkassen

Wie erinnerlich, hat Herr Kantonsrat G. Koller eine dahingehende Motion im Großen Rat des Kantons St. Gallen eingereicht. Sie wurde nun in der Sitzung vom 31. Januar 1933 behandelt. Einem Verhandlungsbericht

in der Tagespresse entnehmen wir folgenden Abschnitt: Koller begründet folgende Motion:

»Der Regierungsrat wird eingeladen, die Frage zu prüfen und dem Großen Rate Bericht zu erstatten

und Antrag zu stellen, ob und wie die Tätigkeit der Bausparkassen unter Kontrolle gestellt und die Gut- haben der Mitglieder von Bausparkassen sicher- gestellt werden sollen.«

Diese Kassen sind ausländischen Ursprungs und manipulieren mit bedenklichen Mitteln. Wer sein Geld riskieren will, der gehe zu einer Bausparkasse! Das Bedürfnis für solche besteht bei uns keineswegs. In Deutschland sind auf diese Weise Millionen verloren gegangen, bis eigentliche Verbote kamen.

Landammann Grünenfelder erklärt das Einverständ- nis des Regierungsrates, die Motion zur Prüfung ent- gegenzunehmen. Wir stehen hier unbedingt vor be- achtenswerten Gefahrenquellen. Die Gemeinnützigkeit kommt hier erst in hinterer Linie. Die Verträge sind so gestaltet, daß eine Klage wertlos und ein Rücktritt un- möglich ist. Die Bausparkassen führen ihren Namen nach unsern schweizerischen Begriffen zu Unrecht. Auch andere Kantone befassen sich mit der vorliegenden Frage. Diese Art der Geschäftsführung hat einen lotterie- artigen Charakter und ist verwerflich. Das Bedürfnis nach einer gesetzlichen Regelung kann nicht bestritten werden. Aber das würde besser auf Bundesboden ge- schehen, obwohl man diese Institution in Bern als vor- übergehende Erscheinung anschaut. Die Unterlagen für ein schweizerisches Vorgehen wären vorhanden.

Die Motion wird in der vorliegenden Fassung un- bestritten erheblich erklärt.

Schweizer Mustermesse 1933

Eine großzügige wirtschaftliche Aktion muß in diesen Tagen wieder in den Vordergrund unseres nationalen Interesses treten. Es gilt für uns alle, mitzuhelfen an der Wiederbelebung der einheimischen Industrie und des einheimischen Gewerbes.

Die *Schweizer Mustermesse* gibt Gelegenheit zur praktischen Tat. Sie dauert vom 25. März bis 4. April. Das Angebot zeigt uns in 20 Industriegruppen und verschie- denen Spezialmessen ausgewählte und *qualitativ hoch- stehende Produkte* eines sehr großen Teils der schwei- zerischen Produktion.

Volle Beachtung verdient dabei auch die *Möbelmesse* und die Gruppe *Wohnungseinrichtungen*. Sowohl die Musterzimmer wie die Einzelmöbel bringen das Stil- und Wohngefühl der neuen Zeit zum Ausdruck. Die Gruppe *Hausbedarfsartikel* bürgt in jeder Beziehung für eine gediegene Einrichtung des Haushaltes.

Die einzigartige Gelegenheit, die Erzeugnisse zu prü- fen, Qualität und Preise zu vergleichen, macht die Schweizer Mustermesse zur *günstigsten Einkaufsgele- genheit* des Jahres.

Wir müssen wieder mehr unsere *einheimische In- dustrie beachten*. Sie braucht neue Aufträge. Sie braucht unsere ganze Unterstützung, soll sie die heutige Depres- sion überwinden und neu erstarken. Das Gebot der Stunde heißt darum wirtschaftliche Solidarität. Das ist der Weg zur praktischen Arbeitsbeschaffung, der Weg zu neuen Verdienstmöglichkeiten. *Einkauf an der Schweizer Mustermesse ist tatvolle soziale Gesinnung!*

Auf der *Schweizer Mustermesse*, die bekanntlich vom 25. März bis zum 4. April stattfindet, haben eine Anzahl Firmen Produkte und Fabrikate zur Schau gestellt, für die unsere Leser bestimmt ein besonderes Interesse haben werden. Wir empfehlen, beim Besuch der Muster- messe die Besichtigung dieser Stände nicht verabsäumen zu wollen.

Eternit AG., Niederurnen, Eternit-Schiefer-Platten, In- stallationsrohre.

Zent AG., Bern, Ostermundigen, Bern, Heizkessel, Radia- toren, Boiler.

Ernst Göhner, Hallenstraße 15, Zürich 8, Fenster, Türen. Linoleum AG., Giubiasco, Verkaufszentrale Zürich, Nü- schelerstraße 30, Linoleumerzeugnisse.

Neue Bauweise AG., Meilen.

Ziegel AG., Zürich, Talstraße 83, Ziegeleiprodukte.

Kamin-Werk Allschwil, Allschwil-Basel, Kamine.

Aktien-Ziegelei Allschwil, Allschwil, Dachziegel.

Keller-Röhren AG., Kohlenstraße 40, Basel, Röhren.

Euböolithwerke AG., Olten, Fugenlose Bodenbeläge.

Zaunfabrik Bonstetten AG., Bonstetten, Muster von Gar- tenzäunen.

Gips-Union AG., Talstraße 83, Zürich, Baukonstruktion- en mit Gipsdielen und Perfectaplatten.

Huber & Barbey, Reinacherstraße 97, Basel, Treppe aus Solnhofer-Stein, keramische Boden- und Wand- platten.

Verband schweizerischer Gaswerke, Zürich 2, Dreikönig- straße 18, Gaskoks, Teer und Teer-Destillations- produkte.

Gesellschaft der Ludw. von Rollschen Eisenwerke, Eisenwerk Klus, Klus-Solothurn, Zentralheizungs- material: Heizkessel und Radiatoren.

Schweizerische Gasapparatefabrik, Solothurn, Gasherde aller Art für Familien- und Großbetriebsküchen.

Affolter, Christen & Co. AG., Voltastraße 88, Basel, Gas- herde, Öfen.

SA. Maeder & Co., Marktgasse 16, St. Gallen, Waschma- schinen MEA (System »Schmidt«).

Kienast & Lange AG., Zürich, Seefeldstraße 16, Wasch- maschinen und Zentrifugen.

Heinrich Heußler, Schulhausstraße 26, Zürich, Elektro- Waschmaschinen und Zentrifugen.

CETE Gardinenträger

Früher schlugst Du mit Bedauern
Große Löcher in die Mauern
Nimm Cete Gardinenträger
Frei bist Du von allem Aerger!

1231

Alleinverkauf
Prospekt durch

F. Bender.

Eisenwaren, Telefon 27.192, Oberdorfstr. 9 u. 10, Zürich



J. LANG & MATTIONI

HOCH- UND TIEFBAU-UNTERNEHMUNG **ZÜRICH 6** Oerlikonerstr. 1
Teleph. 62.070