

# Das Ende der Bausparkassen in der Schweiz

Autor(en): **P.K.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101511>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

lagewert von Fr. 2 535 988.— Barbeiträge von Fr. 228 100.— und unverzinsliche Darlehen von Fr. 53 400.— gewährt. Bis heute belaufen sich die gesamten Leistungen des Kantons an die Wohnbauaktion 1942/43 für 487 Wohnungen in 235 Ge-

bäuden mit einem Gesamtanlagewert von Fr. 12 487 500.— auf Fr. 1 442 118.—, davon Fr. 958 718.— Barbeiträge, Fr. 274 900.— unverzinsliche Darlehen und Fr. 208 500.— verzinsliche Darlehen.

## Für eine Bundesanleihe zur Förderung des Wohnungsbaues

Der Berner Baudirektor Reinhard reichte im Nationalrat die folgende Motion ein :

«Der Bundesrat wird eingeladen, die Frage zu prüfen, ob nicht zur Förderung des Wohnungsbaues eine Anleihe von 250 Millionen Franken zu tiefem Zinsfuß von 1,5 bis 2 Prozent aufzunehmen und für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues einzusetzen sei. Bei der Weitergabe dieser Anleihengelder an die gemeinnützigen Baugenossenschaften und die Wohnungen erstellenden Gemeinden wäre der *Geldzins weiter zu senken*, dafür wäre zu verlangen, daß eine *starke Amortisation* vorgenommen wird, welche wiederum in den Fonds zurückfließen und ihn für die Finanzierung

weiterer Bauvorhaben tauglich machen soll ; es soll auf diese Weise ein *dauernder Wohnungsbaufonds* entstehen, der die Möglichkeit schafft, Dienstbotenwohnungen auf dem Lande zu erstellen, gute und billige Familienwohnungen in Städten und in industriellen Ortschaften zu bauen, die schlechten Kleinbauernwohnungen auf dem Lande und die ebenso schlechten *Altstadt- und Außenquartiergebiete in den Städten* zu sanieren und immer dann in die Wohnungsproduktion helfend einzugreifen, wenn der private und spekulative Wohnungsbau die Aufgabe der Schaffung guter und billiger Familienwohnungen nicht erfüllen kann.»

## WIRTSCHAFT- UND SOZIALPOLITIK

---

### Die Bauteuerung

Das Statistische Amt der Stadt Zürich hat per 1. Februar dieses Jahres eine neue Erhebung über die Baukostenteuerung durchgeführt. Daraus geht hervor, daß die Teuerung gegenüber dem Jahr 1938 gegenwärtig 47,8 Prozent beträgt, das Bauen also beinahe anderthalbmal teurer geworden ist, gegenüber dem Jahr 1914 aber ziemlich genau wieder die doppelten Kosten aufweist. Der Preis eines Kubikmeters umbauen

Raumes beträgt heute Fr. 74.25 gegenüber Fr. 50.25 im Januar 1939.

Diese Tatsachen lassen ermeszen, wie schwer es heute der Wohnungsbau hat und wie dringlich geboten daher behördliche Subventionen sind, soll die Stagnation des Wohnungsbaues nicht wieder zu der in der letzten Nachkriegszeit erlebten eigentlichen Wohnungsnot führen.

### Das Ende der Bausparkassen in der Schweiz

Das Bausparkassenwesen ist in unserem Lande im Herbst 1934 durch einen dringlichen Bundesbeschluß neu geregelt worden, und am 15. Februar 1935 ist eine bezügliche umfangreiche Ausführungsverordnung erlassen worden. Die Kreditkassen mit Wartezeit, wie sich die Bausparkassen seit der Neuordnung nennen müssen, haben seither einen großen Schrumpfungprozeß durchgemacht, der heute noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Die Zahl der Kassen wie auch der Kreditverträge und die Höhe der Vertragssummen ist seit 1935 stark zurückgegangen. Neue Abschlüsse sind praktisch auf dem Nullpunkt angelangt. Bei der Verfolgung der Entwicklung der heute noch existierenden Bausparkassen läßt sich eine fortschreitende Umstellung der Kassen vom reinen Kollektivgeschäft auf das bankmäßige Hypothekengeschäft feststellen.

Nach dem 7. Jahresbericht des Eidgenössischen Aufsichtsamtes für Kreditkassen mit Wartezeit waren Ende 1941 noch fünf Kassen, nämlich die «Kobag», Basel, die «Eigenheim», Basel, die «Heimat», Schaffhausen, die «Wohnkultur», Zürich,

und die «Tilka», ferner zwei Kassen in Liquidation zu beaufsichtigen. Die Gesamtzahl der Kreditverträge und der Vertragssummen ist im Jahre 1941 neuerdings um nahezu 30 Prozent zurückgegangen. Neue Kreditverträge wurden überhaupt keine mehr getätigt. Währenddem die Anzahl der Verträge Ende 1940 9353 mit einer Vertragssumme von 134,8 Millionen Franken betrug, belief sich der gesamte Vertragsbestand Ende 1941 noch auf 6709 Verträge mit einer Summe von 98,4 Millionen Franken. Die ungekündigten Verträge ohne Guthaben, von denen Ende 1940 noch ein Restbestand mit 1,7 Millionen Franken vorhanden war, waren Ende 1941 ganz verschwunden, während die andern noch nicht zugeordneten Verträge von rund 55 Millionen Franken Vertragssumme auf rund 30 Millionen Franken zurückgingen. Von diesen entfielen auf die Darlehensanwärter mit erreichter Mindestleistung rund 25 Millionen Franken Vertragssumme gegenüber 44 Millionen Franken Ende des Vorjahres. Auch die Zahl der gekündigten Verträge ist neuerdings zurück-

gegangen. Durch Kündigung ging im Berichtsjahr eine Vertragssumme von 4,7 Millionen Franken unter. Die Vertragssummen noch nicht zugeteilter, ungekündigter Verträge sind von 57 Millionen Franken auf 30 Millionen Franken, jene der zugeteilten Verträge von 57 auf 54 Millionen Franken zurückgegangen. Damit ist der Anteil der zugeteilten Verträge am Gesamtbestand neuerdings gestiegen, nämlich von 50,1 Prozent auf 64,5 Prozent.

Die eigenen Mittel der Kassen haben innert Jahresfrist um 160 000 Franken zugenommen und beliefen sich Ende 1941 auf 2,85 Millionen Franken, das sind 7,6 Prozent der Verbindlichkeiten. Bei allen fünf Kassen übersteigen die vorhandenen eigenen Mittel den in der eingangs erwähnten Verordnung geforderten Mindestbetrag. Sämtliche Kassen wiesen auf Ende des Jahres 1941 zusammen 24,05 Millionen Franken Zuteilungsmittel aus. Die Zuteilungsmasse hat sich im Jahre 1941 um 3,8 Millionen Franken verringert. In der Verringerung des Zuteilungsfonds kommt das Schrumpfen des eigentlichen Kreditkassengeschäftes deutlich zum Ausdruck. Auch das Anwachsen der Sonderguthaben aus Umwandlung ist als Abbau des auf kollektiver Grundlage aufgelegenen Bauspargeschäftes zu bewerten. Die Guthaben der Kreditnehmer sind von 20,089 Millionen Franken auf 13,605 Millionen Franken zurückgegangen. Vom gesamten Rückgang von 6,483 Millionen Franken sind für Rückzahlung von Guthaben 1,89 Millionen Franken verwendet worden, das sind 0,36 Millionen Franken mehr als im Jahre 1940. Die

Umwandlung von Guthaben steht auch diesmal an erster Stelle; die bei Zuteilung verrechnete Eigenleistung hat keine große Änderung erfahren. Die Zuteilungsdarlehen wiesen Ende 1941 einen Bestand von 23,488 Millionen Franken auf, das sind 3,728 Millionen Franken weniger als zu Beginn des Jahres. Nach dem Bericht der Aufsichtsbehörde erreichten die Zuteilungen einen Betrag von 2,897 Millionen Franken, davon erledigten sich 0,328 Millionen Franken zufolge Verzichts auf Darlehen, so daß mit Einrechnung von Pendenzen aus dem Vorjahre 2,670 Millionen Franken ausbezahlt wurden. Die Darlehensgewährung ist um 0,43 Millionen Franken oder rund 35 Prozent geringer ausgefallen als im Jahre 1940. Berücksichtigt man noch die zufolge Darlehensverzichtes untergegangene Zuteilungssumme, so kann gesagt werden, daß die Zuteilungen zu drei Vierteln auf eine Rückzahlung der Eigenleistung hinauslaufen!

Die Fremdgelder haben in der Berichtsperiode um 3,666 Millionen Franken zugenommen und werden mit 22,401 Millionen Franken ausgewiesen. Zwei Drittel der Zunahme der Fremdgelder resultierten von in Sonderguthaben umgewandelten Kreditverträgen, und es sind die Sonderguthaben damit von 6,116 Millionen Franken auf 8,601 Millionen Franken angestiegen. Mit der Tatsache, daß letztere fast drei Fünftel des gesamten Fremdgeldes ausmachen, kann wohl der Untergang des Gedankens des Bausparwesens nicht besser belegt werden.

P. K.

## Der Aufstieg des Lebensmittelvereins Zürich in den letzten 15 Jahren

(Eing.) Paragraph 2 der Statuten des LVZ. lautet: «Die Genossenschaft bezweckt die Verbesserung der ökonomischen Lage und die Förderung der sozialen Wohlfahrt ihrer Mitglieder. Diesen Zweck sucht sie zu erreichen durch: gemeinsamen Einkauf oder eigene Produktion der Gegenstände des täglichen Bedarfs in guter Qualität und Abgabe an die Mitglieder zu billigen Preisen, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der breiten Schichten der werktätigen Bevölkerung.»

Daß der Lebensmittelverein seine Aufgabe erfüllt, beweisen folgende Tatsachen:

1. Die Zahl der Mitglieder stieg in den letzten 8 Jahren von 20 168 auf 40 000.
2. Der Gesamtumsatz stieg seit 1927 von 13,5 auf 35 Millionen Franken.
3. Die Zahl der Ablagen stieg von 108 auf 154.

4. An Rückvergütungen wurden an die Hausfrauen seit 1927 ausbezahlt: Fr. 24 220 938.42.
5. Der Reservefonds stieg von Fr. 158 000.— auf Franken 2 155 510.—. Dieser soll die Verluste ausgleichen, welche nach Kriegsende dadurch entstehen werden, daß die Waren billiger zum Verkauf gelangen, als wir sie in Kriegszeiten haben anschaffen müssen.
6. Abschreibungen auf eigenen Liegenschaften seit 1927 für Fr. 3 012 000.—.
7. Durchführung von Neu- und Umbauten für Franken 6 240 000.—, daneben Schaffung eines Bau- und Reparaturenfonds von Fr. 760 000.—.
8. Äufnung des Mitgliederfonds von Fr. 20 000.— auf Fr. 362 834.—.

## Das Problem der Abzahlungsgeschäfte vor Bundesgericht

Wenn zwischen Verkäufer und Käufer ein Abzahlungsgeschäft mit Eigentumsvorbehalt vereinbart worden ist, der Verkäufer aber unter Zurücknahme des Kaufobjektes vom Vertrage zurücktritt, weil der Käufer die Ratenzahlungen nicht mehr zu leisten vermag, so hatte das Bundesgericht in einem frühern Entscheid den Grundsatz aufgestellt, daß sich in einem solchen Falle der Verkäufer den Wert der Sache im Zeitpunkt der Rücknahme anrechnen lassen muß, soweit dieser zusammen mit dem Mietzins und einer allfälligen Entschädigung für Abnutzung den vereinbarten Kaufpreis übersteigt.

Im Gegensatz zu diesem Entscheid wird nun in einem neuen Urteil erklärt, daß der Wert des Kaufobjektes bei

dieser Abrechnung in keiner Weise zu berücksichtigen ist. In der Begründung wird ausgeführt, daß durch die Art. 716 ZGB. und 227 OR. zwingend und vollständig umschrieben wird, wie diese Abrechnung zu gestalten ist. Danach tritt an die Stelle des aufgelösten Kaufvertrages ein dem Mietvertrag analoges Rechtsverhältnis, wonach der Vermieter Anspruch auf Rückerstattung der Mietsache hat und der Mieter für die Zeit des Gebrauches des einstigen Kaufobjektes einen angemessenen Mietzins sowie bei anormaler Benützung eine weitere Entschädigung zu entrichten hat, von diesem Betrag aber keine Abzüge machen darf, auch wenn er den Wert der Mietsache übersteigen sollte.