Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 29 (1954)

Heft: 12

Artikel: Bürgschaftsgenossenschaft für Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz?

Autor: Nussbaumer, Fr.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102756

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: 13.07.2025

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

Ist die Schaffung einer schweizerischen Koordinationsstelle für den Wohnungsbau möglich und wünschbar?

Referent: *Jean-Pierre Vouga,* Architekt, Lausanne.

(Auszug)

Mehrere private Vereinigungen, so der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA), der Schweizerische Elektrotechnische Verein und der Schweizerische Verband für Wohnungswesen haben versucht, zu einer gewissen Koordination auf dem Gebiete des Bauwesens zu gelangen. Indessen kann die von privaten Organisationen aufgebrachte Zusammenarbeit nicht genügen.

Es besteht heute nicht mehr der geringste Zweifel darüber, daß eine der Voraussetzungen für die Senkung der Mietpreise in einer Senkung der Baukosten besteht und daß eine Senkung der Baukosten nur auf dem Wege der Rationalisierung erreicht werden kann. Rationalisieren kann man aber nicht, ohne zu koordinieren, und die Vorteile der Rationalisierung stellen sich erst ein, wenn diese sich in einer gewissen Größenordnung auswirken kann.

Die Zusammenarbeit, die in der Schweiz interkantonal nicht in Gang kommt, beginnt sich um uns herum auf internationaler Grundlage abzuzeichnen.

Die Vereinten Nationen haben seit ihrem Bestehen das Problem des Wohnungswesens auf ihr Arbeitsprogramm gesetzt.

Die Kommission für europäische Wirtschaftsfragen gründete zu diesem Zweck einen Unterausschuß für Wohnungsfragen, welcher seinerseits einen internationalen Rat für die Dokumentation des Bauwesens und einen internationalen Rat für die wissenschaftliche Forschung und Dokumentation in Baufragen schuf.

Bei dieser Organisation handelt es sich nicht um eine Regierungsstelle, sie vereinigt vielmehr die nationalen Organisationen, die sich mit dem Studium und der Dokumentation des Bauwesens befassen.

Die wichtigsten, nicht von Regierungsstellen geschaffenen Organisationen, die sich an den Arbeiten des Unterausschusses für Wohnungsfragen und für europäische wirtschaftliche Zusammenarbeit beteiligen, sind:

die Internationale Architektenvereinigung;

der Internationale Bund für Bauwesen und öffentliche Arbeiten;

der Internationale Bund freier Gewerkschaften;

die Internationale Vereinigung für Wohnungs- und Städtebau;

die Internationale Vereinigung der Materialprüfungsanstalten;

die Internationale Normenvereinigung.

Da alle Länder beim internationalen Rat für Baufragen und bei der europäischen Kommission für wirtschaftliche Zusammenarbeit durch — jeweils alle beteiligten Kreise umfassende — nationale Studiengruppen vertreten sind, bleibt die schweizerische Beteiligung durch das Fehlen einer entsprechenden schweizerischen Organisation auf eine bloße Beobachterrolle beschränkt.

Die Tagung fand ihren Abschluß in einem großangelegten und interessanten Referat von Herrn Bundesrat *A. Porges,* Wien, über den

Öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau

in Wien.

Bürgschaftsgenossenschaft für Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz?

Beim Bau einer Liegenschaft muß der Bauherr für die Bezahlung des Anlagewertes (Landkosten und Baukosten) fast immer fremdes Geld aufnehmen. Diese Geldleihe erfolgt meist durch Hypothekarbanken, Versicherungsgesellschaften oder andere Geldinstitute. Für das Darlehen muß der Geldnehmer Sicherheiten leisten, und in der Regel gestaltet sich dieses Darlehensgeschäft folgendermaßen: Bis zu 65 Prozent des Anlagewertes wird eine I. Hypothek gewährt; für weitere 20 Prozent oder bis zu 85 Prozent des Anlagewertes wird von einem Geldgeber eine II. Hypothek bewilligt, und den Rest von 15 Prozent muß der Bauherr durch eigene Mittel aufbringen. Die Fremdgelder werden als Grundpfanddarlehen zur Sicherung des Gläubigers im Grundbuch eingetragen. Für die I. Hypotheken müssen in der Regel keine weiteren Sicherheiten geleistet werden, aber für die riskiertere II. Hypothek sind solvente Bürgen zu stellen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten für Zins und Kapital haften.

Wie liegen nun die Verhältnisse bei der Finanzierung der durch Wohngenossenschaften erstellten Wohnbauten? Wer verbürgt einer Wohngenossenschaft die II. Hypothek, und wie und in welchem Umfang wird das Eigenkapital aufgebracht?

In den weitaus meisten Fällen haben in der Schweiz die Wohngenossenschaften nur in der Zeit von Wohnungsmangel gebaut und nur bauen können, weil in dieser Zeit die Finanzierung oder Verbürgung des Nachganges (II. und eventuell III. Hypothek) durch die öffentliche Hand (Staat oder Gemeinde) übernommen wird. Fast überall anerkennen die öffentlichen Behörden ihre Pflicht, in Zeiten von Wohnungsmangel den Wohnungsbau zu fördern, sei es durch den kommunalen Wohnungsbau oder durch die Gewährung von Finanzierungshilfen an Wohngenossenschaften oder andere Organisationen. In der Praxis geht die Darlehensgewährung an Wohngenossenschaften durch die öffentliche Hand bis 90 und 94 Prozent des Anlagewertes, denn die Genossenschaften, welche ihre Wohnungen meist an weniger bemittelte Bevölkerungsschichten abgeben, können am Anfang nicht 15 Prozent des Anlagewertes aus eigenen Mitteln aufbringen. Durch solche Finanzierungshilfen erfüllen die Behörden eine Aufgabe für das öffentliche Wohl, ohne praktisch ein Risiko zu laufen. Seit der Wohnungsmangel nun etwas zurückgegangen ist und Bund, Kantone und Gemeinden die Subventionierung des Wohnungsbaues eingestellt haben, besteht vielerorts bei den öffentlichen Behörden auch kein Interesse mehr, den Bau von Wohnungen durch gemeinnützige Wohngenossenschaften mit Finanzierungshilfen zu fördern.

Soll nun bei dieser Situation der Wohnungsbau durch Selbsthilfeorganisationen völlig eingestellt werden? Oder gibt es Möglichkeiten, um auch in sogenannten normalen Zeiten einen Teil des laufenden Neubedarfes an Wohnungen auf dem Wege der Selbsthilfe durch Wohngenossenschaften zu erstellen und zu finanzieren? Ist nicht ein dauerndes Interesse vorhanden, daß gemeinnützige Organisationen Wohnungen erstellen, deren Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten festgesetzt werden?

Seit vielen Jahren wird diese Frage bei den um den genossenschaftlichen Wohnungsbau interessierten Kreisen studiert. Der Zentralvorstand des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen hat eine Spezialkommission mit der Prüfung der einschlägigen Fragen beauftragt, und er legt nun den Sektionen und den Wohngenossenschaften den Entwurf für Statuten einer zu gründenden Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft vor. Welche Fragen stellen sich nun bei der Gründung einer solchen Organisation, und mit welchen Mitteln kann die Genossenschaft die ihr gestellte Aufgabe erfüllen?

Die wichtigste Frage einer Bürgschaftsgenossenschaft ist die Bereitstellung des sogenannten Garantiekapitals, denn nicht auf Grund schöner Statuten oder der Vertrauenswürdigkeit der Mitglieder des Vorstandes wird ein Geldinstitut für den Bau von Wohnungen im Nachgang Geld zur Verfügung stellen, sondern es wird vor allem auf das in bar vorhandene oder gezeichnete Garantiekapital abgestellt. Bei der Übernahme von Bürgschaften für II. Hypotheken im Betrage von einer Million Franken müßten beispielsweise mindestens 100 000 bis 150 000 Franken Garantiekapital vorhanden sein. Wie soll nun dieses Kapital zusammengebracht werden?

Die Kommission stellt sich vor, daß gewisse öffentliche und private Korporationen sich aus Sympathie für die Aufgabe der Genossenschaft mit gewissen Beträgen am Garantiekapital beteiligen werden; es werden sich aber aus dieser Beteiligung kaum Beträge von großer Bedeutung ergeben. In der Hauptsache sollte das Kapital durch die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz selbst zusammengesteuert werden. Die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen, welche aus eigener Erfahrung wissen, daß in der Gemeinschaft mit Gleichgesinnten große Werke geschaffen werden können. Sie sollten sich nun in einer Bürgschaftsgenossenschaft zusammenschließen und durch ihre Beiträge pro Wohnung sich am Anteilscheinkapital dieser Genossenschaft beteiligen und dadurch den Garantiefonds äufnen. In wenigen Jahren kann durch die Solidarität der interessierten Kreise eine aktionsfähige Bürgschaftsgenossenschaft mit der Verbürgung von Nachgangshypotheken beginnen. Dieses Projekt verdient die volle Aufmerksamkeit aller Bau- und Wohngenossenschaften. — Nur die Selbsthilfe kann in dieser wichtigen Frage zum Ziele führen. Die Wohngenossenschaften werden ersucht, die Frage der Schaffung einer Bürgschaftsgenossenschaft in ihrem Kreise zu studieren und zu diskutieren. *Einigkeit macht stark,* das sei unsere Losung auch in dieser Frage.

Fr. Nußbaumer

Geschenkvorschläge für Pflanzenfreunde

Mehr als je zu einer andern Jahreszeit beschäftigt uns auf die kommenden Festtage die Frage des Schenkens. Zwar fehlt es an entsprechenden mannigfaltigen Ideen und Angeboten nicht. Ob man jeweils stets das Richtige ausliest, steht auf einem andern Blatt geschrieben. Dazu kommt, daß uns durch den manchmal nicht eben prallen Geldbeutel in der Möglichkeit der Geschenkkäufe eine gewisse, oft nur zu enge Grenze gezogen wird. Die nachfolgenden Zeilen möchten eine bescheidene Zahl von Vorschlägen zur Erfüllung vielleicht unausgesprochener Wünsche der Pflanzenfreunde bringen.

So manche Wohnraumwand wird verunziert mit einem kitschigen Helgen oder einer photographischen Verwandtschaftsgalerie. Sehr viel netter würde sich an einer solchen Wand ein sogenannter Wandhänger für Pflanzen ausnehmen. Es gibt solche aus schlicht wirkenden und vielleicht gerade deshalb recht schönen Holzstäben, die zu kleineren und größeren Gittern zusammengefügt worden sind, an denen passende Grünpflanzen reizende Ornamente bilden. Besonders dekorativ wirken Wandhänger aus Bambus, die zu unseren Zimmerpflanzen meist tropischer Herkunft sehr gut passen. Schmiedeiserne Hänger machen sich ebenfalls recht nett und verhelfen dem Wohnraum — im Verein mit den auf ihnen gedeihenden Pflanzen — zu einer recht heimeligen Note.

Ein sehr originell wirkender Blumenständer ist aus Bambusrohr geschaffen worden. Nachdem es einen breiten, standfesten Fuß geformt hat, reckt sich das Hauptrohr spiralig vom Boden her in die Höhe. In harmonischen Abständen sind daran Tablare verschiedener Größen angebracht, die Platz für aufrechtwachsende und hängende Topfpflanzen aufweisen.

Aus ähnlichen Überlegungen heraus dürfte der Pflanzenstab entwickelt worden sein. Mit ihm können sogenannte tote Ecken des Wohnraumes belebt oder Räume geschmackvoll unterteilt werden. Der mehrkantige Stab ist aus schönem Holz geschaffen und ringsum mit Schlitzen zum Anbringen von Brettchen versehen, auf denen sich allerlei Hängepflänzchen sehr wohl fühlen. Die Montage eines solchen Stabes ist einfach. Er wird zwischen Boden und Decke des Zimmers geklemmt und kann demzufolge überall aufgestellt werden.

Der Blumenständer aus Bambus und der Pflanzenstab dürften die Trennung von den noch vielerorts anzutreffenden Blumenkrippen, die nur zu oft eher Blumensärgen gleichen, leicht machen.

Manchem Pflanzenfreund macht man eine große Freude, wenn man ihm ein zweckmäßiges Zimmergießkännchen schenkt.

Solide schmiedeiserne Ausführung eines schönen Wandhängers

Die Form eines solchen Kännchens soll handlich sein. Dekorative Handmalereien auf seinen Wänden machen sich besonders gut. Ein langes und dünnes Ausgußröhrchen erlaubt das Wassergeben in die Töpfe mit großer Treffsicherheit, so daß keine Beschmutzungen der Simse, Wände und Möbel mehr