

Bausparkassen oder Baugenossenschaften

Autor(en): **Küng, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Gewerkschaftliche Rundschau für die Schweiz : Monatsschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes**

Band (Jahr): **23 (1931)**

Heft 10

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-352514>

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.

GEWERKSCHAFTLICHE RUNDSCHAU

FÜR DIE SCHWEIZ

*Monatsschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes
Beilage „Bildungsarbeit“, Mitteilungsblatt der Schweiz. Arbeiterbildungszentrale*

No. 10

Oktober 1931

23. Jahrgang

Bausparkassen oder Baugenossenschaften.

Von H. K ü n g , Basel,
Direktor der Genossenschaftlichen Zentralbank.

Es sind noch keine zehn Jahre her, dass sogar Leiter von Kantonalbanken die Ansicht äusserten, die Erstellung von modernen Wohnungen für den kleinen Mittelstand und für Arbeiter sei ein Luxus. Als die ersten Bestrebungen von Angehörigen dieser Bevölkerungsschichten auftauchten, die Gelder von Arbeitskollegen zu sammeln und durch eigene Hilfe und eigene Initiative den Häuserbau zu unternehmen, der von dem nur auf seinen eigenen Nutzen ausgehenden privaten Baugewerbe auf eigene Rechnung nicht gewagt wurde, da schüttelten viele, zumeist konservativ Denkende, ihre vermeintlich weisen Köpfe und prophezeiten den Versuchen ein baldiges und unrühmliches Ende. Es sollte anders kommen. Während den langen Kriegsjahren und in der ersten Nachkriegszeit waren ganz andere Probleme zu lösen, so dass die Bautätigkeit, was wenigstens Wohnungsbauten betraf, weit hinter dem Bedarf zurückblieb. Damit hatte sich ein erheblicher Bedarf von neuen Wohnungen aufgestaut, der von den neuen, schüchtern auf genossenschaftlicher Grundlage gewagten Kolonien nicht befriedigt werden konnte. Nachdem die ersten Versuche sowohl in technischer als in finanzieller Beziehung mit Hilfe von mächtigen und kapitalkräftigen Organisationen, die dem Genossenschaftsgedanken als solchem auf einem neuen Gebiete zum erfolgreichen Durchbruch verhelfen wollten (wie z. B. der Verband schweiz. Konsumvereine und der Allgemeine Konsumverein beider Basel) oder an der Schaffung zweckmässiger Wohnstätten als Arbeitgeber ein unmittelbares Interesse hatten (wir nennen nur die S. B. B.), die Durchführbarkeit erwiesen hatten, wuchs der Kreis der Interessenten sowohl unter den Wohnungssuchenden als auch unter den Kapitalgebern.

In den letzten 4 oder 5 Jahren wurden die meisten grösseren Städte der Schweiz von einer eigentlichen Welle der Baukonjunktur erfasst. Die grünen Rasenflächen an den Peripherien wurden mit geschmackvollen neuen Siedlungen überdeckt. Günstige Wirtschaftsverhältnisse, Veränderungen in der kunstgewerblichen Geschmacksrichtung, Verbreitung des Sportgedankens und Ausbau der Verkehrsmöglichkeiten taten ein Weiteres, um die Umschichtung der Bevölkerung aus den Zentren der Städte in die Quartiere und Kolonien zu fördern. Wie immer waren Skeptiker schnell bereit, dieser Bewegung ein allzu schnelles Wachstum vorzuwerfen, und schon vor Jahren konnte man die Meinung hören, dass zuviel gebaut werde und eine Krise im Anzug sein müsse. Bis heute haben diese Zweifler noch nirgends Recht bekommen, und als Ganzes darf wohl diese erfreuliche und gesunde Entwicklung der Tatsache zugeschrieben werden, dass sich die Finanzierung mit wenigen Ausnahmen stets auf einwandfreier Basis abwickelte.

Es ist nicht zu verwundern, wenn der günstige Stand des kollektiven Wohnungsbaues und die Beliebtheit sowie der allgemeine Drang nach neuen Heimstätten auch Elemente anzogen, welche diese neue Konjunktur dazu ausnützen wollten, entweder ihre eigenen Interessen möglichst kräftig zu verfolgen (was bei gewissen Kategorien von Unternehmerorganisationen, die der Form nach genossenschaftlich aufgezogen sind, der Fall ist) oder aber scheinbar glänzende neue Ideen in die Praxis umzusetzen. Die neueste dieser Ideen (neu wenigstens, und glücklicherweise noch, für unser Land) liegt in der Gründung von Bausparkassen. Die Heimat dieser Bausparkasse ist England, und ihre dortigen Erfolge veranlassten ihre Verbreitung auch in den Vereinigten Staaten von Amerika. Die Ursache des Entstehens dieser besondern Form der Geldbeschaffung für Eigenheime liegt einmal darin, dass in England der Baugrund in den wenigsten Fällen selbst erworben, sondern nur zur Bebauung gepachtet werden kann. Dies bietet den Finanzinstituten natürlich geringe Sicherheit, so dass sich die bei uns sehr verbreitete Form der Hypothekarbanken nicht entwickeln konnte. Ueberdies besteht im englischen Bankwesen eine andere Auffassung als bei uns, und eine direkte Bewilligung von Grundpfandkrediten ist den dortigen Banken zumeist nicht erlaubt. Aus diesen Gründen blieb den Interessenten für Eigenheime kein anderer Weg als der der Selbsthilfe durch konsequentes jahrelanges Sparen. Den Bauspargenossenschaften, die neuerdings in unserm Lande zu arbeiten beginnen wollen, schwebt jedoch nicht das englische, sondern ein anderes Vorbild vor. Unter verschiedenen Namen (KOBAG — Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft; ferner «Wohnkultur» Baukreditgenossenschaft; «Heimat» Bauspar A.-G.; «Eigenheim» Bauspar A.-G. usw.) sind Unternehmungen begonnen worden, die nach den Grundsätzen der gegenwärtig viel diskutierten deutschen Bausparkassen arbeiten wollen. Dieses System zur Beschaffung von Baukrediten und Hypotheken hat sich

in der Zeit seit Stabilisierung der deutschen Währung in unserm nördlichen Nachbarlande stark verbreitet, ist aber in den letzten Jahren sehr in Misskredit geraten. Einzelne ganz grosse Bausparkassen, die sich zum Teil sogar als gemeinnutzige Unternehmungen ohne Gewinnabsichten ausgaben, sind zusammengebrochen und haben ihren Mitgliedern enorme Verluste gebracht. Da sich diesen Sparkassen natürlich zum allergrössten Teil Arbeiter und kleine Angestellte angeschlossen haben, bedeutet dieses Versagen des erwähnten Sparsystems, dass gerade der wirtschaftlich schwächste Teil der Bevölkerung betroffen und in vielen Fällen völlig um die Früchte jahrelanger Spartätigkeit gebracht wurde.

Der Kernpunkt des Wesens dieser deutschen und nun auch bei uns nachgeahmten Bausparkassen liegt darin, eine möglichst grosse Gruppe von Sparern zusammenzubringen und zu verpflichten, in regelmässigen kurzen Zwischenräumen eine bestimmte Geldsumme an die Sparkasse abzuliefern. Aus den gesparten Geldern werden dann Baukredite und Hypotheken gewährt. Zumeist werden für die eingelegten Gelder keine oder unverhältnismässig geringe Zinse vergütet. Andererseits haben jene Mitglieder, die Baukredite und Hypotheken erhalten, einmalige grosse Abschlussprovisionen und Spesenvergütungen zu leisten. Die «Zinslosigkeit» dieser Darleihen ist also nur eine scheinbare; denn es ist den Bausparkassen die Einräumung von zinsfreien oder niedrig verzinslichen Hypotheken ja nur deshalb möglich, weil sie für die bei ihnen angelegten Spargelder keinen oder fast keinen Zins vergüten (was sich — nebenbei gesagt — keine einzige unserer einheimischen, solid aufgebauten Spar- und Depositenbanken erlauben dürfte) und andererseits den Darlehensnehmern unverhältnismässig hohe Kostenbeiträge abverlangen. Es muss daher gegen dieses System der Vorwurf erhoben werden, dass es mit falschen Vorspiegelungen arbeitet und den Sparern eine Aussicht vortäuscht, die sich eben nicht verwirklichen lässt. Wir wollen uns hier nicht auf die theoretische Streitfrage einlassen, warum überhaupt für Darleihen stets Zinsen bezahlt werden müssen. Tatsache ist eben, dass jeder Kreditgeber für das von ihm ausgeliehene Geld, neben der Zusicherung einer nach und nach in kleinen Teilen oder aber nach einer bestimmten Zeit auf einmal erfolgenden Rückzahlung, eine regelmässige jährliche Entschädigung verlangt, die man Zins nennt. Verspricht ein Geldgeber zinslose Darleihen, so muss jeder, der mit den Gebräuchen und Tatsachen des Wirtschaftslebens und mit der Mentalität von Kapitaleigentumern und Spargeldverwaltern vertraut ist, zum vornherein stutzig werden. Es ist in einem solchen Falle sofort zu vermuten, dass vom Darlehensnehmer vielleicht nicht eine «Zins» genannte Leistung, wohl aber sonst ein Beitrag verlangt wird. Und ein Geschaftsgewaren, bei dem man die Dinge nicht bei dem richtigen Namen nennen darf, ist sicher verdächtig. Berechnungen haben denn auch ergeben, dass Leute, die von Bausparkassen Hypotheken oder Baukredite erhalten, durch

die Bezahlung von Verwaltungskosten, durch die Hingabe von zinslosem Spargeld und dadurch, dass solche Hypotheken nicht zu 100 Prozent, sondern niedriger ausbezahlt werden, im Ganzen genommen mindestens soviel opfern müssen, wie wenn sie ihr Darlehen auf dem altgewohnten, landesüblichen Wege beziehen.

Ein zweiter Punkt, der zu starker Kritik Anlass gibt, ist der Umstand, dass die von den zahlreichen einzelnen Mitgliedern einbezahlten kleinen Beträge natürlich nur die Bewilligung von wenigen Baukrediten und Hypotheken gestatten. Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, aus vielen hundert Sparern eine Auswahl von Kandidaten zu treffen, denen diese Darlehen zugute kommen. Die Auswahl dieser wenigen Glücklichen, geschieht nach einem Schlüssel, wobei stets verschiedene Voraussetzungen massgebend sind, so die Dauer der Mitgliedschaft bei der Bausparkasse, die Zahl der Kinder, die Höhe der bereits geleisteten Beiträge und manchmal auch die Zeit, während der die Bewerber bereits ohne passende Wohnung sind. Die Aufstellung dieses Schlüssels geht nicht ohne stossende Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten ab, auch sind schon in vielen Fällen eigentliche Bevorteilungen von Personen aus dem Kreise des Vorstandes zum Nachteil der übrigen, gutmütigen Zahler festgestellt worden. In dieser Hinsicht gleicht eine solche «Bausparkasse» mehr einer Lotterie als einem seinen Kunden dienenden Finanzinstitut. Die Geschäfte werden also nicht nach den erprobten Grundsätzen der Vertrauenswürdigkeit des Kreditsuchenden sowie der Qualität des Unterpfandes sorgfältig ausgewählt, sondern es entscheidet das blinde Los. Diese Beobachtungen sind nicht geeignet, dem System der Bausparkassen besondere moralische oder soziale Vorteile zuzusprechen.

Schliesslich bleibt noch der Umstand zu erwähnen, dass die Bausparkassen in vielen Fällen dem Uebel des viel zu geringen Kapitals dadurch abzuhelpen suchen, dass sie die Hypothekartitel, die sie als Sicherheit für die den Mitgliedern bewilligten Darlehen erhalten, nicht in ihren Kassenschrank schliessen (wie dies seriöse Hypothekarinstitute tun), sondern bei Banken hinterlegen und daraufhin Kredite aufnehmen. Wenn nun die Mieten nicht pünktlich eingehen und die Bausparkasse infolge zu grossen Auszahlungen an Kreditsuchende nicht über die nötigen Mittel verfügt, um den Banken die Kreditzinse rechtzeitig zu zahlen, so werden eben diese Kredite gekündigt. Wenn es der Bausparkasse dann nicht gelingt, die von ihr hinterlegten und nun gekündigten Hypotheken bei andern Geldgebern zu plazieren und die fälligen Zinsen auch durch diesen ablösen zu lassen, so kommt die Bausparkasse unvermeidlich in Zahlungsschwierigkeiten und schliesslich in Konkurs. Das wird zur Folge haben, dass auch dem Mitglied, das die Hypothek ursprünglich aufgenommen hat, die sofortige Rückzahlung abverlangt wird. Ein System, bei dem die Darlehensnehmer mit solchen Möglichkeiten rechnen müssen, ist

sicher alles andere als dazu angetan, seine Anhänger in Sicherheit zu wiegen.

Das Aufkommen und die Verbreitung einer mit derart schweren Mängeln behafteten Finanzierungsmethode ist nur durch die grosse Kapitalknappheit in Deutschland zu erklären. Da es dort selbst für erstklassige Wohnliegenschaften in den Städten sehr schwierig ist, auch nur die I.Hypothek bis etwa 60 Prozent der Anlagekosten zu erhalten, und da die Kosten dieser I. Hypotheken unter Einrechnung des Zinses und sämtlicher Nebenspesen auf fast 10 Prozent im Jahr kommen, ist es durchaus begreiflich, dass Kreditsuchende alle möglichen Wege einschlagen, um die benötigten Gelder für ein eigenes Heim aufzutreiben. Bei den dortigen wirtschaftlichen Zuständen ist es schliesslich nicht zu verwundern, dass Leute, die in finanziellen Dingen natürlich nicht besonders beschlagen sind, ihre Sparbatzen einer Bewegung anvertrauen, deren Unzulänglichkeiten und Gefahren sich bei einigem Ueberlegen offen zeigen. Dazu kommt, dass in den deutschen Städten ganz im Gegensatz zu uns die Wohnungsnot ausserordentlich gross ist, so dass die Unterkunftsuchenden unter dem Drucke dieser Schwierigkeiten in Masse auf solche scheinbar grosszügige Pläne eingehen. Tatsache ist aber, dass die Bausparbewegung, wie sie in Deutschland betrieben wird, bisher mehr Schaden als Nutzen stiftete.

Die Uebertragung eines solchen mangelhaften Systems auf unsere Verhältnisse kann nicht genug verurteilt werden. Dies umsomehr, als bei uns ja gar keine solchen Umwege eingeschlagen werden müssen, um das nötige Kapital eines eigenen Hauses zu finden oder um einige Anteilscheine einer gemeinnützigen Baugenossenschaft erwerben zu können, die dann das Anrecht auf eine moderne und komfortable Wohnung geben. Die Beschaffung der benötigten Kapitalien ist bei uns zudem zu einem Zinsfuss möglich der wohl in keinem andern Lande geringer sein kann. Besonders bei der heutigen Geldfülle sind unsere staatlichen und privaten Institute ohne weiteres bereit, alle solchen Gesuche mit Wohlwollen zu prüfen. Dabei darf wohl der Meinung Ausdruck gegeben werden, dass Angehörige jeder wirtschaftlichen oder politischen Einstellung befriedigt werden, sofern die von ihnen aufgestellten Kreditgrundlagen zuverlässig sind.

Wie spielt sich denn nun bei uns eine solche Baufinanzierung ab? Setzen wir den Fall, dass eine Anzahl Berufsgenossen die Ueberzeugung haben, dass sie gesunder und angenehmer wohnen würden und vielleicht noch einen finanziellen Vorteil hätten, wenn sie zusammen ein Mehrfamilienhaus erstellen. Sie werden auf ihre Erkundigungen bei einem Hypothekarinstitut erfahren, dass sie unbedingt eine gewisse Quote eigenes Kapital in dieses Haus stecken müssen. Die Höhe dieser Quote ist je nach den einzelnen Ortschaften verschieden. In Zürich z. B. ist es bei den von der Stadt begünstigten Baugenossenschaften üblich, dass nur

6—7 Prozent eigenes Kapital vorhanden sind, von welchen die Stadt selber sogar noch ungefähr einen Zehntel übernimmt. Diese Quote ist ziemlich gering und nur deshalb ungefährlich, weil die nachfolgende II. Hypothek ebenfalls im Besitze der Stadt ist, von der kaum befürchtet werden muss, dass sie im ungeeigneten Momente aus Gründen der Geldbeschaffung die Rückzahlung verlangen muss. Wird die II. Hypothek jedoch bei einer Bank oder bei Privaten aufgenommen, so wird ein solcher Geldgeber kaum über 80 bis 90 Prozent der Gesamtkosten einer Liegenschaft hinausgehen, so dass von den Interessenten selber ein Eigenkapital von 10 bis 15 Prozent aufzubringen ist. Nehmen wir nun an, dass in dem von uns erwähnten Falle 4 Interessenten sich zu einer Baugenossenschaft zusammenschliessen und dass die Anlagekosten für ein Vierfamilienhaus Fr. 80,000.— betragen, was für moderne 4-Zimmer-Wohnungen guter Mittelqualität ungefähr der richtige Ansatz sein dürfte. Dann haben die 4 Interessenten für die zu erstellenden Wohnungen ein Eigenkapital von ungefähr 10 Prozent, also zusammen Fr. 8000.— oder Fr. 2400.— pro Mann aufzubringen. (Wir wollen bei diesen rein wirtschaftlichen Ausführungen die Tatsache beiseite lassen, dass das Obligationenrecht eine Genossenschaft nur als gültig gegründet anerkennt, wenn sich mindestens 7 Gründungsmitglieder bei der Anmeldung ins Handelsregister vorfinden). Das setzt natürlich voraus, dass diese Familien bereits etwas Ersparnes besitzen, immerhin sind dies durchaus erschwingliche Beträge. Sollte ein Interessent aber auch diese Fr. 2000.— unter keinen Umständen aus Eigenem stellen können, so wird er, wenn er auf diese neue Wohnung unbedingt angewiesen ist, durch Hinterlegung einer Lebensversicherungspolice und Bürgschaftsleistung durch 2—3 Dienstkollegen bei einer Bank, die das Geschäft der Kleindarleihen betreibt, einen entsprechenden Vorschuss erhältlich machen können. Es wird ihm auch nicht allzu schwer fallen, dieses Darleihen in 2—3 Jahren durch monatliche Abzahlungen von Fr. 50.— bis 80.— zu tilgen. Dadurch wird er eigentlicher Eigentümer der auf Kredit erworbenen Anteilscheine.

Es will nun scheinen, dass es eigentlich schwieriger wäre, die nach Abzug und Aufbringung des Eigenkapitals von 10 Prozent oder Fr. 8000.— noch verbleibenden 90 Prozent oder Fr. 72,000.— zu finden. Sind die Pläne von einem tüchtigen und erfahrenen Architekten ausgearbeitet, befriedigt der Kostenvoranschlag die Kontrollorgane der Bank und machen die Mitglieder der Genossenschaft den Eindruck, dass sie der Durchführung eines solchen Unternehmens nicht nur in finanzieller, sondern auch in persönlicher Beziehung gewachsen sind, so wird sich gewiss eine das Hypothekengeschäft pflegende Bank finden, die während der Periode des Bauens die nötigen Mittel vorschießt um die Unternehmer und Handwerker zu bezahlen, und die sich auch bereit erklärt, nach Fertigstellung der Bauten mehrjährige Darleihen zu bewilligen. Grundsätzlich würde in dem von uns angenommenen Falle eine

1. Hypothek bis zu höchstens zwei Drittel des Gesamtwertes errichtet, also etwa Fr. 50,000.—, wofür unter den heutigen Verhältnissen ein Zins von $4\frac{1}{2}$ bis $4\frac{3}{4}$ Prozent im Jahr zu entrichten wäre. Die restlichen Fr. 22,000.— müssten als II. Hypothek aufgenommen werden und wären etwas höher, nämlich zu 5 bis $5\frac{1}{2}$ Prozent p. a. verzinslich; ausserdem dürften Banken für diese nachgehende Hypothek die Solidarbürgschaft der Genossenschafter verlangen und die Leistung von jährlichen Abzahlungen von 2 bis 3 Prozent zur Bedingung machen. Wenn wir überall die teuersten Ansätze nehmen und zu diesen Abgaben noch jährlich 1 Prozent Gesamtkosten für Steuern und Reparaturen schlagen, so ergibt sich eine Gesamtausgabe von rund Fr. 5000.—, pro Wohnung also Fr. 1250.—, welcher Betrag dann noch durch die Verzinsung des Anteilscheinkapitals leicht erhöht würde. Alles in allem genommen entsteht also eine Belastung, die eine Angestellten- oder Arbeiterfamilie mit regelmässigem Einkommen zu ertragen imstande ist. Diese Finanzierungsart ist also durchaus als unsern Verhältnissen entsprechend zu bezeichnen; sie ist übersichtlich, auch für den Laien leicht verständlich und stützt sich auf Zahlen und Berechnungsmethoden, bei denen jede Uebervorteilung ausgeschlossen sein dürfte.

Die Finanzierung der meisten genossenschaftlichen Bauten wickelten sich in der Schweiz in den letzten Jahren nach dem geschilderten Schema ab. Es darf ruhig die Feststellung gemacht werden, dass sich diese Methode in allen Teilen bewährte, und dass auf dieser Basis allen richtig fundierten Projekten zur Ausführung verholfen werden konnte. Es besteht kein Grund, ein neues System einzuführen, besonders wenn man ihm die in den vorliegenden Ausführungen aufgezählten Mängel nachsagen kann und wenn es in der als Vorbild dienenden deutschen Form solche eindrucksvolle Misserfolge aufzuweisen hat. Wer immer sich bei uns für die Erstellung oder Mietung neuer Wohnungen interessiert, dem sei dringend von der Fühlungnahme mit solchen Bauspar-kassen abgeraten. Zahlreich und an den meisten grössern Orten vertreten sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die ihm mit ihren bewährten Leistungen zur Verfügung stehen.