

# 20 Jahre Baugenossenschaft

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 7

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100525>

## **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.

c) «Der Verband verpflichtet sich, solche Versuchshäuser, soweit die Mittel reichen, in verschiedenen Kantonen und Städten zu errichten, wobei gebührend auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (Klima, Gewohnheiten der Bevölkerung, Landschaftsbild u. s. w.) Rücksicht zu nehmen ist».

d) «Der Verband wird diejenigen Kantone und Städte, in denen Versuchshäuser ausgeführt werden sollen, ersuchen, auch ihrerseits Beiträge zu gewähren, sei es in bar oder natura (z. B. Abgabe von Bauland, unentgeltlich oder in Bau-recht)».

e) «Der Baufonds ist besonders zu verwalten und der Verband wird dem Bundesrat jährlich einen Bau- und Finanzierungsbereich erstatten».

f) «Allfällig verbleibende Ueberschüsse sind im allgemeinen Interesse zur Behebung der Wohnungsnot oder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu verwenden».

Aus allfällig aufgelaufenen Zinsen dürfen auch andere Unternehmungen, welche sinngemäss dem gleichen Zweck der Förderung des Wohnungsbaues dienen, wie Ausstellungen, Publikationen etc. unterstützt werden

2.

Die jeweilige Verteilung der einzelnen Beiträge erfolgt nach Massgabe geeigneter Bauprojekte. Sofern keine Projekte vorliegen oder vom Zentralvorstand nicht genehmigt sind, können die von einer Sektion nicht in Anspruch genommenen Beträge einer andern Sektion zugeteilt oder einer andern angeschlossenen Baugenossenschaft oder gemeinnützigen Unternehmung zu demselben Zwecke übergeben werden.

Der Zentralvorstand ist befugt, den Fonds ganz oder teilweise für die Unterstützung eines einzigen Projektes zusammenzuziehen.

3.

Ueber die Unterstützung eines Bauprojektes aus dem Fonds-de-roulement beschliesst ausschliesslich der Zentralvorstand; ebenso bestimmt er die Grösse der zuzuteilenden Summe und die Dauer der Ueberlassung des Darlehens.

Der Zentralvorstand fasst seine Beschlüsse auf Grund eines rechtzeitig eingereichten Antrages einer Sektion, oder wo keine solche bestehen, einer dem Verband angeschlossenen Genossenschaft, Vereinigung oder Privatunternehmung, sowie auf Grund einer fachmännischen Vorprüfung des Projektes durch die sachverständigen Mitglieder des Zentralvorstandes, eventuell einer speziell hierfür bestellten Kommission. Ausnahmsweise kann in dringenden Fällen die Ueberprüfung abgekürzt werden.

Der Zentralvorstand ist berechtigt, da, wo keine Sektionen bestehen, Darlehensgesuche auch von Genossenschaften, Vereinigungen oder Privatunternehmungen entgegen zu nehmen, welche dem Verband angeschlossen sind.

4.

Die Bauprojekte sind zuerst von der Sektion in architektonischer, bautechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht zu prüfen. Dem Beitragsgesuch sind beizulegen:

a) das schriftliche und begründete Gesuch der Genossenschaft, der Vereinigung oder des bauenden Privatunternehmens;

b) die Baupläne: Situation, Grundrisse, Fassaden und Schnitt;

c) ein detaillierter Kostenvoranschlag oder Baubeschrieb; ausnahmsweise kann auch eine kubische Kostenberechnung als genügend anerkannt werden;

d) ein Finanzierungsplan mit Mietzinsberechnung unter Bekanntgabe allfälliger Subventionen von Kanton, Gemeinde oder privater Seite;

e) der Bericht der Sektion über die Ueberprüfung des Projektes.

5.

Die Beiträge werden in Form von unverzinslichen Darlehen auf bestimmte Zeitdauer gewährt. Um eine möglichst zweckmässige Verwendung des Fonds zu ermöglichen, wird das Darlehen grundsätzlich nur während der Bauzeit gewährt, eventuell bis zum Verkauf der Häuser, sofern dieser binnen einer kurzen Frist zu erwarten ist.

Zur Sicherung des Darlehens ist dem Verband eine Grundpfandverschreibung im I. oder II. Rang oder eine andere ausreichende Sicherheit einzuräumen, wie z. B. Hinterlage guter Werttitel, ausreichende Bürgschaft etc. Es kann auch mit der Bank, welche den Baukredit oder mit der Gemeinde, welche Subventionen gewährt, eine Verständigung über die Sicherstellung des Darlehens getroffen werden. Der Zentralvorstand kann unter besonderen Verhältnissen auch andere Sicherheiten als genügend anerkennen.

Die Genossenschaft oder das Unternehmen, denen ein Beitrag gewährt wurde, soll, wenn möglich, die Einladungen zu den Arbeitsvergaben in einem der beiden Verbandsorgane publizieren.

6.

Der Zentralvorstand ist für eine zweckentsprechende Verwaltung und Verwendung des Fonds verantwortlich. Die buchhalterische Kontrolle liegt beim Zentralquästor.

Die Sektionen haben die Einhaltung der an die Ausrichtung von Darlehen geknüpften Bedingungen zu überwachen und sind dafür verantwortlich. Sie haben dem Zentralquästor jeweilen sofort die Ueberweisungen oder Rückzahlungen der Darlehen oder von Teilbeträgen bekannt zu geben, die Art der Sicherheiten genau zu bezeichnen und mitzuteilen, wo und zu welchen Bedingungen das Geld angelegt ist.

Der auflaufende Zins ist bei der Jahresrechnung der Zentralkasse gutschreiben; über ihn kann nur der Zentralvorstand verfügen; Anträge hierüber sind an diesen zu richten.

Bewilligte und nicht benutzte und frei gewordene Darlehensbeträge sind dem Zentralvorstand wieder zur Verfügung zu stellen.

7.

Der Zentralvorstand erstattet dem Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit einen jährlichen Bericht über die Verwendung des Fonds-de-roulement unter Vorlage der Jahresrechnung. Diese ist von den Rechnungsrevisoren des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform zu prüfen und unterliegt der Genehmigung des Zentralvorstandes.

Für den Vorstand des  
Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Der Präsident: Dr. H. Peter

Der Aktuar: K. Straub

Nachtrag:

Die Genehmigung dieses Reglementes durch das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit erfolgte am 21. März 1950.

## 20 Jahre Baugenossenschaft

In diesem Jahre vollendet sich wieder für einige Eisenbahner-Baugenossenschaften — sie waren ja die Vorläufer und Vorkämpfer der gemeinnützigen Bautätigkeit — das zweite Jahrzehnt ihres Bestandes. Die «Baugenossenschaft des Eidg. Personals», hervorgegangen aus der Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich, kann u. a. auf eine 20-jährige Tätigkeit zurückblicken. In ihrem Jahresbericht von 1929 darf sie feststellen, dass weder Rückschläge noch Schicksalsschläge das Aufblühen gehemmt oder beeinträchtigt

haben. Eine eingehende Darstellung der Entwicklung wird erst für den 25-jährigen Jubiläumsbericht in Aussicht gestellt. Einen Begriff von der Bedeutung und dem Ansehen dieser Genossenschaft gibt die Tatsache, dass sie bis Ende 1929 568 Wohnungen und bis Mitte 1950 681 Wohnungen besass.

Auch die «Eisenbahner-Baugenossenschaft Biel» hat mit dem Jahre 1929 ihren 20. Jahresbericht veröffentlicht. Einige einleitende Ausführungen sind von allge-

meinem Interesse, da sie die Schwierigkeiten zeigen, welche zu Beginn der genossenschaftlichen Bautätigkeit zu überwinden waren. «Die Gründungsversammlung unserer Bau-Genossenschaft fand am 29. April 1910 statt. Der Gedanke des genossenschaftlichen Wohnungsbaues war damals neu und verhältnismässig wenig bekannt. Banken und Geldgeber standen demselben äusserst skeptisch gegenüber. Die junge Genossenschaft hatte demzufolge im Anfange mit grossen Widerständen zu kämpfen. Nebst der Beschaffung der nötigen Gelder, lag wohl die grösste Schwierigkeit im Ankauf eines geeigneten Stückes Bauland. Der an der Gründungsversammlung bestellte Genossenschafts-Vorstand hat in letzterer Beziehung verschiedene Erfahrungen durchgemacht. Ueberall drängte sich ein gewisses Spekulantentum vor und erschwerte oder verunmöglichte uns den Ankauf von billigem Bauland.

## 60 Jahre Zürcher Kantonalbank

Die grosse Bedeutung, welche die Zürcher Kantonalbank für die zürcherischen Baugenossenschaften besitzt, rechtfertigt einen Hinweis auf die bedeutende Entwicklung dieses Staatsinstitutes während der 60 Jahre seines Bestandes. Am 15. Februar 1870 hat die Zürcher Kantonalbank ihre Geschäfte aufgenommen. Damit ging ein altes Postulat breiter Bevölkerungskreise in Erfüllung, die von einem staatlichen Institut eine Besserung der damals im allgemeinen recht ungünstigen wirtschaftlichen Lage, besonders des Mittelstandes, erwarteten. Die Verfassungsrevision von 1869 brachte die Grundlage hierfür. Durch Bankgesetz vom 7. November 1869 wurde die Kantonalbank geschaffen. Der im ersten Bankgesetz niedergelegte Grundgedanke ist sich trotz wiederholter Revisionen und veränderter wirtschaftlicher und politischer Verhältnisse stets gleich geblieben: die Bank soll «nach Massgabe ihrer Mittel den Kantonseinwohnern die Befriedigung ihrer Kredit- und Geldbedürfnisse erleichtern. Der kleine und mittlere Grundbesitz, der Arbeiter-, Handwerker- und Gewerbestand sollen dabei besonders berücksichtigt werden». Die Grundlage, auf der die Bank aufbauen konnte, war die Staatsgarantie.

Schon kurz nach ihrer Eröffnung, als im Gefolge des deutsch-französischen Krieges eine heftige Kredit- und Geldkrisis ausgebrochen war, konnte die Kantonalbank durch die Herausgabe von Banknoten und Kassascheinen dem zürcherischen Wirtschaftsleben sofort wesentliche Dienste leisten. Während der landwirtschaftlichen Krisis der 90er Jahre und während der stadtzürcherischen Liegenschaftenkrisis von 1900 hat sie helfend eingegriffen. Bei Ausbruch des Weltkrieges, während seiner Dauer und in den Nachkriegsjahren hat die Kantonalbank bei den mannigfaltigen Krisen und Schwankungen auf dem Geld- und dem Hypothekenmarkt beruhigend und regulierend gewirkt. Zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und der Wohnungsnot wurden bedeutende Beträge für Notstandsarbeiten, Meliorationen und Erstellung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. — Aus dem Reingewinn wurden im Laufe der Jahre grosse Summen an die Staatskasse abgeliefert und ausserdem der kantonale gemeinnützige Hilfsfonds geöffnert der zur Linderung von Notständen infolge von Naturereignissen, Epidemien, wirtschaftlichen Krisen usw. bestimmt ist. Ausserdem bietet die Kantonalbank der Staatsverwaltung durch die Besorgung eines grossen Teils ihres Kassenverkehrs ansehnliche Vorteile.

In klarer Erkenntnis der wirtschaftlichen und banktechnischen Bedürfnisse ist von Anfang an mit der Hypothekenteilung zugleich eine Handelsabteilung geschaffen worden. Die grössten Hoffnungen knüpften sich aber bei der Gründung an die Tätigkeit im Hypothekengeschäft. Ihm hat denn auch die Bank fortgesetzt die grösste Beachtung geschenkt und den wesentlichsten Teil ihrer Mittel zur Verfügung gestellt. Der Umfang der Beanspruchung zeigt sich klar in der Zunahme ihres Schuldbriefstandes in Millionen:

1870	1879	1889	1899	1909	1919	1929
5,0	66,1	70,4	145,9	240,5	418,6	740

Endlich gelang es erspriessliche Verhandlungen einzuleiten mit der Firma Brückenbau-Werkstätte Nidau mit Ing. Wolf an der Spitze. Das Resultat dieser Unterhandlungen war, dass uns vorläufig ein entsprechendes Stück Bauland in den Hofmatten zu Nidau zugesichert und bis 1. August 1910 reserviert wurde. Allerdings gelang es bis zum genannten Zeitpunkte nicht, die erforderliche Kaufsumme aufzubringen. Trotzdem liess man den Mut nicht sinken. Dank den allseitigen Bemühungen und Anstrengungen kam der beabsichtigte Kauf im Herbst des gleichen Jahres dennoch zu Stande. Gekauft wurden drei aneinander grenzende Grundstücke zu einem Gesamtpreise von Fr. 106.000.—, für welche Summe die Vorstandsmitglieder die Bürgschaftsverpflichtung zu übernehmen hatten».

Bei einer Bilanzsumme pro 1929 von 1,108 Milliarden hat die Kantonalbank für beinahe  $\frac{1}{4}$  Milliarden Hypothekendarlehen ausgegeben, und zwar ausschliesslich auf dem Gebiet des Kantons Zürich. Im Jahre 1929 verteilten sich diese Schuldbriefdarlehen in folgender Weise auf die Städte und die Landschaft:

	Zahl der Darlehen	Betrag in Fr.
Landschaft	57,242	458,852,075
Städte Zürich u. Winterthur	8,507	301,117,625

Genauere Statistiken stehen zwar nicht zur Verfügung; es darf aber nach allgemeinen Schätzungen wohl angenommen werden, dass die Kantonalbank einen sehr bedeutenden Teil des Hypothekarbestandes im Kanton Zürich besitzt. Sie ist zugleich auch das grösste schweizerische Hypothekarinstitut.

Von besonderer Bedeutung ist, dass dieser Immobiliar-kredit stets zu günstigen Zinssätzen zur Verfügung stand, was der Landwirtschaft wie der städtischen Bevölkerung zugute kommt. Mit Ausnahme einer kurzen Periode während der Nachkriegszeit konnte der Hypothekarzins für kleine und mittlere Darlehen stets zwischen 4—5% gehalten werden; er hat damit die für eine ruhige wirtschaftliche Entwicklung wünschbare Stabilität erreicht.

Der durchschnittliche Zinsfuss der Hypotheken betrug nämlich Ende 1889 4,006%, 1899 3,899%, 1909 4,172%, 1919 5,008%, 1921 5,554% (Höchststand), 1929 5,061%.

Neben dem Hypothekengeschäft sollte nach dem Willen der Gründer insbesondere das Sparkassageschäft ein Hauptzweig der Staatsbank werden, um der Bevölkerung Gelegenheit zu einer sicheren und lohnenden Anlage ihrer Ersparnisse zu schaffen und damit den allgemeinen Wohlstand zu heben. Die Spareinlagen betrugen im Jahre 1900 47,5 Mill., 1910 75,5 Mill., 1920 160,0 Mill., 1929 508,4 Mill.

Die Zahl der Sparhefte beträgt heute 275,611, das durchschnittliche Guthaben pro Sparheft Fr. 1119.—. Die Zunahme der Spargelder speziell in den letzten zwei Jahrzehnten betrug je ungefähr 100%. Sie zeugt vom Zutrauen unserer Bevölkerung in das Staatsinstitut und von dessen gutem Wirken für die Allgemeinheit, aber auch von dem erfreulichen Sparwillen und der Sparkraft unseres Volkes.

Zur Finanzierung der Hypothekendarlehen dient ausser den Sparkassaeinlagen vor allem die Ausgabe von Kassaobligationen. Obschon ihr Zinssatz gelegentlich unter demjenigen der Obligationen anderer Banken sich bewegt und bewegen muss, bilden sie ein stets beliebtes und sicheres Anlagepapier breiter Bevölkerungsschichten. Der gegenwärtige Bestand ist 566 Millionen Franken, im Jahre 1927 war er 468 Millionen; in den zwei letzten Jahren hat er sonach um rund 100 Millionen zugenommen.

Auch bei den eigentlichen Handelsbankgeschäften zeigt die Kantonalbank eine starke Entwicklung. Ihr Umsatz betrug 1929 8,7 Milliarden und die Bilanzsumme 1,108 Milliarden. Ausser ihr weisen, abgesehen von der Nationalbank, nur noch drei Grossbanken der Schweiz eine Bilanzsumme von mehr als 1 Milliarde auf.