

Die Finanzierung der Arbeiter- und Mittelstandswohnungen in der Schweiz

Autor(en): **Peter, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100570>

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.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnement: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Verlag und Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G.
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

Die Finanzierung der Arbeiter- und Mittelstandswohnungen in der Schweiz*)

Von Dr. H. Peter, Zürich

Die staatliche Eigenart der Schweiz bringt es mit sich, dass nicht die schweizerische Eidgenossenschaft, sondern die einzelnen Kantone und Gemeinden in Bau- und Wohnungsangelegenheiten und damit auch in den Finanzierungsfragen zuständig sind. Trotz dieser Mannigfaltigkeit der Lösungen bestehen einheitliche Gesichtspunkte, welche hier mitzuteilen allein von Interesse sein kann, unter Kenntnisgabe spezieller Regelung von allgemeiner Bedeutung.

1. Die für den Wohnungsbau der breiten Bevölkerungsschichten erforderlichen finanziellen Mittel werden in der Schweiz, wie anderswo auch, normalerweise durch Beschaffung von I. und II. Hypotheken gegen Grundpfändliche Sicherstellung aufgebracht. Die darüber hinausgehenden Restbeträge sind gewöhnlich eigene Gelder der Bauherrschaft. Die übliche Aufteilung dieser Baugelder ist folgende:

Hypotheken im I. Rang: bis 55—65% der Anlagekosten bei Neubauten.

Hypotheken im II. Rang: bis 80—90% der Anlagekosten bei Neubauten.

Restgelder 10—20% der Anlagekosten bei Neubauten.

Unter Anlagekosten sind die Totalbaukosten plus Landwert zu verstehen. Die Totalbaukosten sind alle mit der Erstellung des Gebäudes zusammenhängenden Kosten, einschliesslich derjenigen für die Umgebungsarbeiten, die Leitungs- und Kanalisationsanschlüsse, Architektenhonorar, Bauführung, Gebühren und Bauzinsen. Die Berechnung erfolgt gestützt auf einen detaillierten Kostenvoranschlag oder einen detaillierten Baubeschrieb, gelegentlich genügt auch ein kubischer Voranschlag. Ferner wird der Finanzierung das Bauprojekt zu Grunde gelegt mit allen nötigen Plänen (Situation, Grundrisse, Fassaden, Schnitt) in einem Masstabe, der eine Beurteilung des Projektes und eine Ueberprüfung des Voranschlages erlaubt. Ferner muss der Ausweis über das Eigentum am Baugrundstück oder der Kaufvertrag vorgelegt oder wenigstens der Nachweis erbracht werden, dass der Bauherr in der Lage ist, im Moment des Baubeginnes über das Grundstück zu verfügen, z. B. durch Eintrag eines Baurechtes im Grundbuch. Sofern nicht im Baurecht gebaut wird, ist, wie oben mitgeteilt, der Kaufpreis oder ein angemessener Verkehrswert des Grundstückes in den Finanzplan aufzunehmen.

Während bei den Neubauten im allgemeinen der Anlagewert — auch «Gestehungskosten» genannt — demjenigen Wert entspricht, der durch die Mietzinse seine normale Verzinsung findet, liegen die Verhältnisse bei den bestehenden

Bauten für die Finanzierung, z. B. im Falle eines Eigentümerwechsels, etwas anderes. Da die älteren Gebäude eine gewisse Abnutzung erfahren haben, oder da ihre Einrichtung und Ausstattung von denjenigen neuer Wohngebäude wesentlich abweichen, die Wohnungen also vielleicht nicht mehr so beliebt sind, werden für die Finanzierung nicht allein ihr Bau- und Landwert, sondern viel eher ihr Verkehrswert massgebend sein, der vom Bauwert und auch vom Ertragswert abweichen kann. Da der Geldgeber zur Realisierung seiner Grundpfändlich gesicherten Forderung auf einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft angewiesen ist, hängt somit die Sicherheit des Schuldbriefes oder der Gült vom allfälligen Verkaufswert der Liegenschaft ab, der durch Schätzung von Sachverständigen auf Grund einer sorgfältigen Besichtigung in jedem Fall besonders festzustellen ist.

2. Die Hypotheken I. Ranges werden in der Schweiz auf dem freien Kapitalmarkt erhoben. Als Geldgeber kommen in Betracht:

- die Kantonalbanken,
- die privaten Hypothekarbanken,
- die Lokalbanken, Spar- und Leihkassen,
- die Versicherungsanstalten,
- die öffentlich-rechtlichen Institutionen, wie
- Versicherungskassen, Hilfskassen, Fonds etc.

Der Privatmann beteiligt sich, im Gegensatz zu früher, nicht mehr im grossen Umfange oder mit grösseren Summen direkt am Hypothekarmarkt. Er zieht den Kauf von Bankobligationen vor und überlässt es diesen Instituten, die Arbeit der Gewährung von Baukredit und erststelleriger Hypothek zu besorgen.

Der Zinssatz der I. Hypothek bewegt sich gegenwärtig zwischen 5—5½%; vor dem Krieg war er auf 4—5%, während er in den Zeiten der grossen Geldknappheit nach dem Krieg 6% und mehr betrug. Es ist insbesondere der Tätigkeit der unter Staatsgarantie arbeitenden Kantonalbanken zu verdanken, dass dieser Ansatz von 5—5½% sich in der letzten Zeit halten konnte, obschon das Geld steigende Tendenz aufwies. Um vor allem dem Bedürfnis der breiten Volkskreise entgegen zu kommen, begnügen sie sich mit einer ganz geringen Zinsmarge, da meistens die Durchschnittsbelastung der geliehenen Gelder (Spargelder und Obligationen) dem Hypothekarzinsfuss recht nahe kommt. Der Zinsfuss für I. Hypotheken, welche die Kantonalbanken gewähren, ist denn auch gewöhnlich wenigstens ¼% niedriger, als derjenige der anderen Hypothekarinstitute. Einzelne Staatsbanken, wie z. B. die Zürcher Kantonalbank, gewähren ausserdem den gemeinnützigen Baugenossenschaften, welche bei uns ausschliesslich Arbeiter- und Mittelstandswohnungen

*) Orientierender Artikel für den Internationalen Wohnungs- und Städtebankkongress 1929 in Rom. Publiziert in Band I der Vorberichte zum Kongress.

bauen, für I. Hypotheken eine Zinsvergünstigung von $\frac{1}{4}$ % gegenüber den Ansätzen für den freien Baumarkt.

Die Abhängigkeit der erstgestellten Hypotheken von den Zinsschwankungen der Kassaobligationen und von deren relativer Kurzfristigkeit hat es auch in der Schweiz seit Jahren als wünschbar erscheinen lassen, die Einführung des Pfandbriefes vorzusehen, d. h. der Schuldverschreibung, für deren Sicherheit direkt die beliebigen Liegenschaften haften. Ein dahingehender Gesetzesentwurf für ein eidgenössisches (nicht kantonales) Gesetz liegt gegenwärtig vor dem Parlament und dürfte in relativ kurzer Zeit Gesetz werden.*) Man erhofft vom Pfandbrief grössere Stabilität und sinkenden Zinseinfluss für den Hypothekenmarkt.

3. Während in der Schweiz bei der heutigen Geldmarktlage I. Hypotheken relativ leicht erhältlich sind, bestehen für die Beschaffung von Hypotheken II. Ranges, d. h. von Darlehen, die im Grundbuch hinter der ersten Hypothek zur Eintragung gelangen, grössere Schwierigkeiten. Sie machen gewöhnlich 20—50% des Boden- und Bauwertes aus und steigen bis auf 80, 85 oder sogar 90% dieses Wertes an. Die Kantonalbanken sind meistens durch gesetzliche Belehnungsgrenzen an der Gewährung von II. Hypotheken ohne spezielle Sicherheiten verhindert. Dagegen sind private Hypothekbanken oder auch Lokalkbanken in der Lage solche zweitstellige Baugelder zu erteilen. Als Entgelt für das erhöhte Risiko wird ein höherer Zinssatz berechnet, der mit Kommission und Provision heute 6—6½% erreichen kann. Vielfach werden die Bauherren zur Leistung von wesentlichen jährlichen Amortisationsbeträgen oder zur Stellung von ausreichender Bürgschaft für diese nachgehenden Hypotheken verpflichtet. Um den Zuschlag bei der Arbeitsvergabe zu erhalten, haben sich vielfach die Bauhandwerker verpflichten müssen, diese Bürgschaft zu übernehmen, was aber stets auf die Höhe der Baukosten einen ungünstigen Einfluss ausübt. Die gleiche ungünstige Wirkung hat es meistens, wenn die Bauhandwerker sich direkt zur Übernahme der II. Hypothek bereit erklären oder verpflichten müssen. Es ist verständlich, dass sie die vermehrte Verlustmöglichkeit und die starke Festlegung ihrer Betriebsmittel durch eine gewisse Erhöhung ihrer Preise zum voraus möglichst auszugleichen suchen. Als zweitstellige Baugeldgeber kommen ferner die Arbeitsgeber insbesondere die industriellen Unternehmer in Betracht, z. B. wenn auf genossenschaftlicher Basis für die notwendige Unterbringung grösserer Arbeitergruppen gesorgt wird oder wenn einzelne zuverlässige Arbeiter oder Angestellte für sich ein Wohnhaus bauen. Auch Private, veranlasst durch die bessere Verzinsung, geben gelegentlich II. Hypotheken.

Die hochverzinslichen II. Hypotheken mit ihren event. onerosen Nebenbestimmungen, welche bei sparsamer Bauausführung zu einer Verteuerung der Mietzinse führen, haben besonders in der Nachkriegszeit Veranlassung zu speziellen Massnahmen der Behörden und beteiligten Kreise gegeben, auf welche wir weiter unten zu sprechen kommen. Während der Zeit der abnormalen Bauverteuerung von 1918—1927, als die Eidgenossenschaft, die Kantone und Gemeinden zur Bekämpfung der grossen Wohnungsnot aus öffentlichen Mitteln noch Subventionen ausrichteten, bestand die Hilfe vielfach darin, dass die teuren II. Hypotheken zu einem mässigen Zinssatz übernommen wurden. Der Kanton Zürich z. B., der noch in den Jahren 1927—1929 Unterstützungen an den Kleinwohnungsbau zur Beschaffung billiger Wohnungen für Arbeiter und Angestellte gewährte, gab u. a. Darlehen in der Höhe von 10—20% des Anlagewertes zu 3% Zins und 1% Amortisation oder sogar zinslos mit 4% Amortisation, unter der Bedingung der Eintragung einer Grundpfandverschreibung im Grundbuch, welche bis auf 90% der Gesteuerungskosten ansteigen kann, bei gemeinnützigen Baugenossenschaften bis auf 95%. Auch andere Kantone und ebenso Städte subventionierten in dieser oder ähnlicher Weise den Wohnungsbau, wie z. B. Basel, Biel, Lausanne, Luzern, Schaffhausen. Wenn die öffentliche Verwaltung die hinterste, III. Hypothek in Händen hat, ist die Beschaffung der II. Hypotheken, die im Zwischenraum zwischen 55—75% des Anlage-

wertes liegen, leichter und billiger. Dadurch kann ohne wesentliche finanzielle Beanspruchung der öffentlichen Hand ein starker Einfluss im Sinne der Erleichterung der Finanzierung und zugleich der Senkung der Mieten erreicht werden.

Da in der Schweiz eine eigentliche Wohnungsnot heute nicht mehr besteht, sondern lediglich in einzelnen Gegenden, Städten und industriellen Ortschaften ein Mangel an kleinen und billigen Wohnungen vorhanden ist, ist die Subventionierung aus öffentlichen Geldern und damit auch die Erleichterung der Finanzierung stark zurückgegangen. Im Jahre 1928 sind 81,1% aller neuerstellten Wohnungen ausschliesslich aus privaten Mitteln und nur 16,7% mit öffentlicher Beihilfe erstellt worden, während 2,2% im Eigenbau von Gemeinden entstanden. Unter diesen Umständen spielt die Art der Unterbringung der II. Hypothek wieder eine grössere Rolle.

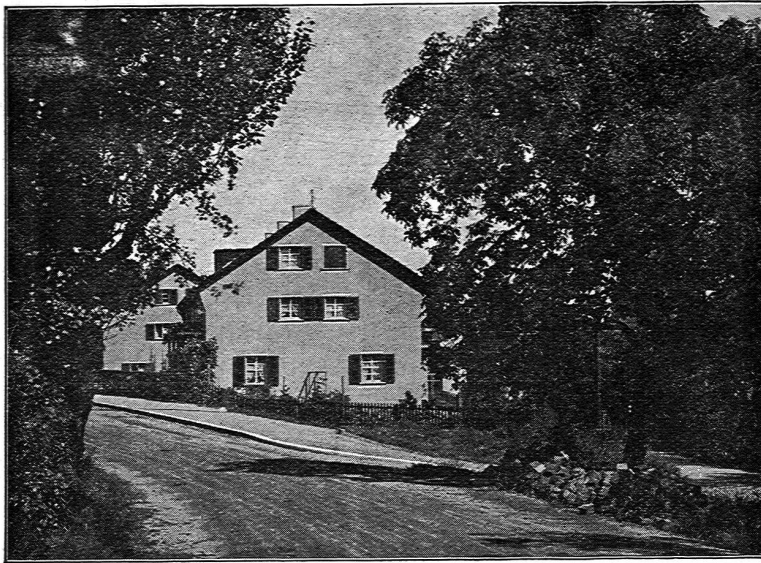
4. Zur Erleichterung der Finanzierung des Kleinwohnungsbau im Ein- und Mehrfamilienhaus wurde seitens des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform die Frage einer besonderen «Hypothekenbank für Kleinwohnungsbau» geprüft, aber nicht weiter verfolgt.

Der schweizerische Haus- und Grundeigentümergebund hatte aus ähnlichen Erwägungen die Schaffung einer «Hausbesitzer-Bank» studiert und hierauf die Einführung einer «Hypothekenversicherung». Beide Wege erwiesen sich als nicht gangbar. Letzterer nicht wegen der Unmöglichkeit einer Einigung über die Verteilung der Prämienzahlungen und der gleichmässigen Beurteilung und Schätzung der Liegenschaften in den verschiedenen Landesgegenden. Schliesslich kam der Verband zur Gründung von örtlichen Bürgschaftsgenossenschaften innerhalb seiner Mitgliedschaft. Diese Genossenschaften leisten Bürgschaft für nachgehende Hypotheken an Stelle der privaten Bürgen, und zwar gegenüber den geldleihenden Banken, wie gegenüber Privatpersonen. Der Hauseigentümer soll damit von allen Nachteilen, Abhängigkeiten und Gefahren befreit werden, welche die Bürgschaft durch Drittpersonen ihm bringt. Das Prinzip ist zweifellos gut; die Genossenschaften werden mit ihrer Entwicklung und weitem Ausdehnung und besonders mit einer zweckmässigen Vereinigung der örtlichen Institute in einem grösseren Landesverband ihre Ziele noch besser erreichen können, wenn sie finanziell erstarbt sind.

5. Das gleiche Problem hat die Stadt Zürich durch den Erlass von «Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbau» gelöst. Die ersten Vorschriften wurden schon 1910 erlassen; sie wurden nach den Erfahrungen der Nachkriegszeit ersetzt durch die Bestimmungen vom 9. Juli 1924. Die Stadt gewährt, ohne dass damit eine Subvention verbunden sein muss, Darlehen gegen grundpfändliche Sicherstellung durch nachgehende Hypotheken bis zu 94% der ausgewiesenen Anlagekosten. Da die I. Hypothek mindestens 60% trägt, beläuft sich diese zweite städtische Hypothek gewöhnlich auf 34% des Anlagewertes. Dieses Darlehen wird zum jeweiligen Zinssatz gegeben, den die Zürcher Kantonalbank für die ersten Hypotheken fordert, d. h. gegenwärtig 5% für gemeinnützige Baugenossenschaften; dazu kommt 1% als Amortisation. Diese Vergünstigung wird nur den wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaften eingeräumt, bei denen die Stadt ausserdem zur Erleichterung des Bauvorhabens noch 10% des Genossenschaftskapitals übernimmt. Da die Genossenschaft mit ihren Mitteln noch 6% des Anlagekapitals decken müsste, machen diese 10% städtischer Anteil am Genossenschaftskapital noch weiter 0,6% des Anlagewertes aus. Die Stadt leistet also Hilfe bis auf 94,6% der Gesteuerungskosten; die Baugenossenschaft muss nur noch 5,4% selbst aufbringen.

Diese weitgehende Hilfe wird aber nur unter sicheren Bedingungen zugestanden. Durch die Statuten muss jede Spekulationsmöglichkeit mit den Bauten ausgeschlossen sein, die Häuser sind unverkäuflich oder nur unter sicheren Bedingungen übertragbar, die Mietpreise sind nach den Selbstkosten festzusetzen, Untermiete soll nur mit Bewilligung zulässig sein, eine allfällige Dividende darf nur nach Vornahme angemessener Abschreibungen und Reservestel-

*) Ist inzwischen Gesetz geworden und tritt auf 1931 in Kraft.



**Wohnkolonie auf „Zuba“
Neuhausen**

lungen verteilt werden und nicht höher sein als der Zinsfuß des städtischen Darlehens, die Stadt hat das Recht, der Genehmigung der Pläne und des Kostenvorschlages, ferner das Recht der Aufsicht über die Arbeitsvergebungen, den Bau und den Unterhalt der Gebäude, sowie über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Genossenschaft, im Liquidationsfall ist ein allfälliger Ueberschuss für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung zu stellen.

Von diesen Grundsätzen hat die Stadt Zürich zur Förderung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues in weitgehendem Masse Gebrauch gemacht. Von 1911—1928 hat sie in der erwähnten Weise Darlehen von insgesamt 40,4 Millionen Franken ausgerichtet und Anteile am Genossenschaftskapital für Fr. 875.000.— übernommen. Für die letzten Jahre belaufen sich die diesbezüglichen Aufwendungen auf:

	1925	1926	1927	1928
Darlehen	5,748,380	6,157,490	5,491,406	10,655,119
Genossenschaftsanteile	81,050	94,000	81,150	191,648

Die Leistungen der Stadt Zürich für Baubeiträge à fonds perdu und für den kommunalen Wohnungsbau sind dabei noch nicht inbegriffen. Sie hat durch ihre Unterstützungen sich in wesentlichem Umfange an der Wohnungsproduktion beteiligt und damit was wesentlich in Betracht fällt, indirekt zur Niederhaltung der Mietzinse auch in den neuen Wohnungen beigetragen. Die Zahl der so unterstützten Wohnungen beträgt:

	1925	1926	1927	1928
Wohnungen von der Stadt erstellt	5	145	125	170
Wohnungen v. Baugenossenschaften mit Unterstützungen	455 = $\frac{2}{5}$	1030 = $\frac{1}{2}$	801 = $\frac{1}{3}$	1256 = $\frac{2}{5}$
	aller Wohnungen			
Wohnungen ohne Unterstützungen	687	913	1531	1728
	1147	2088	2437	3154

6. Für das Restkapital nach der II. Hypothek, also von ca. 10—20% des Anlagewertes, kommt bei uns gewöhnlich die Bauherrschaft selbst auf. Ist der Neubau ein Einzelhaus, so wird und sollte es dem Ersteller möglich sein, die genannte angemessene Bauquote aus eigenen Mitteln einzuwerfen. Ebenso dürfte eine Bauunternehmung, welche ein grösseres Wohnbauprojekt ausführen will, finanzkräftig genug sein, den Baurest stehen zu lassen. Oft werden die letzten Gelder auch dadurch zu decken versucht, dass die vertraglichen Konditionen der Bauhandwerker im Umfange von ca. 10% während der Garantiezeit von 2—3 oder mehr

Jahren zurückbehalten werden; nachher sucht man Beträge anderweitig flüssig zu machen. Die Baugenossenschaften leisten diesen Rest mit ihrem Genossenschaftskapital das von den Mitgliedern zusammengelegt wird. Ueblicherweise sind die Mieter von Genossenschaftswohnungen auch Mitglieder der Genossenschaft. Um ein Anrecht auf den Bezug einer Wohnung zu haben, wird ihnen vorgeschrieben, dass sie sich in einem gewissen Verhältnis an der Beschaffung des Genossenschaftskapitals beteiligen; sie werden meistens zur Uebernahme einer nach dem Mietwert und der Grösse der Wohnung abgestuften Zahl von Genossenschaftsanteilen verpflichtet. Da die erhobenen Beträge gelegentlich ansehnlich sind, wird für deren Einzahlung oft eine bestimmte Frist gewährt, oder die Begleichung in Raten zugestanden. Bei einzelnen Genossenschaften werden verlangt:

für eine Zweizimmerwohnung	Fr. 600.—, bei andern 900.—
für eine Dreizimmerwohnung	Fr. 900.—, bei andern 1200.—
für eine Vierzimmerwohnung	Fr. 1200.—, bei andern 1500.—

und mehr

Gelegentlich werden auch die Bauhandwerker denen die Arbeiten vergeben werden, verpflichtet, Genossenschaftsanteile, je nach dem Umfang des Auftrages, zu übernehmen. Die Wirkungen sind aber erfahrungsgemäss für die Genossenschaften nicht gut, weil — wie bereits oben bemerkt — die Handwerker um dem Risiko eines allfälligen Verlustes oder einer Entwertung der Anteile zu entgehen, zur Erhöhung ihrer Preise veranlasst werden. Die Baugenossenschaften sollten daher auf diese Art der Finanzierung verzichten. Kanton und Stadt Zürich haben in ihren Subventionsvorschriften ein direktes Verbot der Beteiligung der Bauhandwerker an der Finanzierung aufgenommen. Die Stadt Zürich hat durch die Erhöhung ihrer zweiten Hypothek bis auf 94% übrigens die Voraussetzungen für dieses Verfahren wirkungsvoll bekämpft.

7. Für die Erleichterung der Finanzierung des Wohnungsbaues wurde auch in verschiedenen Genossenschaften versucht, die Spartätigkeit ihrer Mitglieder heranzuziehen. Sie haben eine Depositenkasse für sie eingerichtet und verpflichtet sich, den hinterlegten Beträgen den bei den öffentlichen Sparkassen üblichen Zins zu gewähren. Bis jetzt hat diese Art der Aufbringung der Restkapitalien in der Schweiz noch keine grosse Verbreitung gefunden. Ob das Vertrauen in die Sicherheit der Kassen oder der Kreis der Interessenten noch nicht gross genug ist, lässt sich nicht abschätzen. Die Frage der Ausgestaltung dieses Grundsatzes und der Zusammenfassung der wirtschaftlichen Kräfte der Genossenschaftsmitglieder wird bei uns noch geprüft werden. Die Bausparkassen sind in der Schweiz nicht bekannt und offenbar auch kein Bedürfnis.