

Das englische Baugenossenschaftswesen

Autor(en): **Ruf, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 1

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100672>

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.

den bereits erwähnten Bestimmungen dass die Genossenschaft politisch und professionell neutral ist, dass in der Generalversammlung jeder Genossenschaftler eine Stimme hat, dass die von der Stadt für das Rechnungswesen erlassenen Vorschriften solange gelten, als die Gemeinde an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, dass die Stadt im Vorstand und in der Kontrollstelle vertreten ist usw.

Das englische Baugenossenschaftswesen

Von Dr. W. Ruf, Basel

England ist das Land, das in der Geschichte des sozialen Fortschritts einer der ersten Plätze zu beanspruchen hat. Hier, wo die demokratischen Ideen, an deren Vervollkommnung wir heute immer noch arbeiten, zuerst praktische Gestalt angenommen haben, ist auch der Geburtsort einer der grössten sozialen Bewegungen, die die Welt kennt, des modernen Genossenschaftswesens. Allbekannt sind die 28 Weber, die sich zu einer kleinen unscheinbaren Konsumgenossenschaft zusammengeschlossen haben und deren mutige Tat so umwälzende Folgen gezeitigt hat. Nicht weniger erfolgreich als diese Rochdall-Pioniere waren die kleinen Anfänge des englischen Baugenossenschaftswesens. In der gleichen Weise wie die Zentralgrosseinkaufsgenossenschaft der englischen Konsumvereine das grösste Handelsunternehmen der Welt darstellt, haben auch die englischen Baugenossenschaften eine Stellung errungen, die sie auf dem Gebiete des Baumarktes zum entscheidenden Faktor macht.

Es lässt sich von verschiedenen Gesichtspunkten aus vielleicht darüber streiten, ob die englische Bauvereinigung den Namen Genossenschaft beanspruchen darf. Auf jeden Fall ergeben sich von unserem Standpunkte in der Schweiz wohl einige Bedenken, die vor allem in der Verkaufsmöglichkeit der erworbenen Häuser und in dem fast völligen Mangel an Gemeinschaftserziehung liegen. Wenn man jedoch die Erfolge der Genossenschaften sieht, all die unzähligen schmucken Einfamilienhäuser, die jeder englischen Stadt das Gepräge geben, wenn man die Zufriedenheit ihrer Bewohner und die grossen Vorteile des Eigenhausbesitzes in diesem Lande beobachtet, kann nur eine gründliche Untersuchung der baugenossenschaftlichen Organisationen und der dahinter stehenden leitenden Ideen ein Urteil möglich machen.

Eine englische Bauvereinigung unterscheidet sich von den kontinentalen Baugenossenschaften nicht im Ziel so sehr als in den Mitteln und Wegen, zu dem gesteckten Ziele zu kommen. Während bei uns eine Baugenossenschaft wie in den ersten englischen Building-Clubs den Bau der Häuser selbst an die Hand nimmt und meistens nach der Fertigstellung der Häuser noch weiter genossenschaftlich wirkt, ist eine englische Baugenossenschaft nur eine «Methode der Finanzierung des Hauserwerbs mittels Darlehen auf Hypothek, die in kleinen Beträgen rückzahlbar ist, oder, wie sie ein anderer Schriftsteller definiert, ist sie ein Zusammenschluss von Geldgebern und Geldleihern, um unter einem gewissen Mass von Staatskontrolle die Ideale von Sparsamkeit und Hauseigentum zu fördern».

Rein äusserlich betrachtet, ist eine englische Baugenossenschaft nichts weiter als eine Bank, von der sie sich jedoch vor allem dadurch unterscheidet, dass das einbezahlte Geld nur für folgende 3 Zwecke vorgeschossen werden kann:

1. Kauf von schon errichteten Häusern, entweder zum Zwecke des Besitzes oder als Geldanlage.
2. Hilfe beim Bau eines Hauses oder Vergrösserung von Eigentum.
3. Rückzahlung einer schon bestehenden Hypothek.

Auf Grund dieser vorsichtig abgesteckten Grenzen dürfen inkorporierte Vereinigungen selbst keine Häuser bauen oder sich in irgendein spekulatives Unternehmen einlassen. Auch ist es Ihnen verboten, sich in irgendwelche Geschäfte mit Landan- und -verkauf einzulassen, mit Ausnahme des Erwer-

Diese Vorschriften und Bestimmungen gewährleisten den gemeinnützigen Charakter der Baugenossenschaften. Sie reichen auch aus, um Bauunternehmer, die sich zu Genossenschaften mit beschränkter Dividende zusammengeschlossen haben, von den Begünstigungen fernzuhalten, die gemeinnützigen Genossenschaften eingeräumt werden. Ueber diese Begünstigungen ist bereits berichtet worden.

bes des Stück Landes, das sie für die Errichtung eines eigenen Geschäftshauses brauchen.

Der englische Gesetzgeber steckte das Wirkungsfeld der englischen Bauvereinigungen äusserst vorsichtig ab. Damit war nicht allein den 1.25 Millionen Mitgliedern (1926) gedient, die 1926 über 170 Millionen englische Pfund = über 425 Millionen Schweizerfranken in hypothekarischen Guthaben ausstehen hatten, sondern andererseits wurde auch das Vertrauen von Tausenden von neuen Mitgliedern gewonnen. Heute stehen Anteilscheine und Depositenguthaben bei Bauvereinigungen, was die Sicherheit anbetrifft, in der vordersten Reihe von gesunden Anlagen. Und diese Sicherheit besteht nicht allein darin, dass die angelegten Gelder gesichert sind durch 1. Hypotheken, sondern auch durch den gleich starken Faktor, dass der Geldleiher, dessen Herz an Besitz und Eigentum des Hauses hängt, alles tut, um sein ersehntes Ziel zu erreichen was nur durch die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen möglich ist. Eine Bauvereinigung schafft auf diese Weise Erleichterungen für 3 Klassen von Leuten:

1. Kleine Sparer die geringe wöchentliche oder monatliche Einlagen leisten.
2. Einleger und Anteilscheinübernehmer, die grössere Summen investieren.
3. Geldleiher.

Die Struktur einer englischen Bauvereinigung wie sie eben dargelegt wurde zeigt deutlich, dass das Verhältnis zwischen Vereinigung und Hauserwerber ein rein geldliches dass die Vereinigung selbst ein rein materieller Zusammenschluss ist, durch eine gesunde Gesetzgebung geschützt, doch zu Erfolgen führt, deren Erzielung sich die Genossenschaften in unserem Lande als Aufgabe gesetzt haben.

Nach einem kurzen historischen Rückblick sollen in folgendem einige mehr technische Fragen erläutert werden.

Die englische Baugenossenschaftsbewegung ist älter als alle kontinentalen Bewegungen. Schon 1781 wurde in Birmingham ein Bauverein gegründet, dem in den folgenden Jahrzehnten Hunderte andere folgten. Es ist nicht von ungefähr, dass gerade zurzeit der französischen Revolution weitsichtige englische Staatsmänner die grosse soziale und kulturelle Bedeutung des eigenen Hausbesitzes möglichst vieler Staatsbürger bekannte. So bestanden 1850 im Vereinigten Königreich mehr als 2000 Vereine. Während bis dahin die Vereine sogenannte «terminating-Societies» waren, d. h. Vereinigungen, die aus einer beschränkten Anzahl von Mitgliedern bestanden und aufgelöst wurden, wenn jedes Mitglied den Betrag des eingezahlten Kapitals, auf das er Anspruch hatte, einbezahlt bekommen hatte, wurde zum ersten Male um 1846 der Plan einer sogenannten «Permanent Society» entwickelt. Eine solche Vereinigung ist wie der Name besagt «bleibend» Sie löst sich nicht auf nach einer bestimmten Zeit, beschränkt auch nicht die Höhe des auszugebenden Anteilscheinkapitals. Dank dieser Form von Bauvereinigungen nahm das englische Baugenossenschaftswesen eine sonst nirgends gekannte Entwicklung.

Die Einführung dieser «permanent Societies» verdankt man vor allem der Erkenntnis dass die Mitglieder von Bauvereinigungen in zwei voneinander unterschiedene Klassen getrennt sind:

- a. Nicht leihende Mitglieder, die ihr Geld nur investieren.

b. Leihende Mitglieder, die Schuldner der Vereinigung sind.

Was die ersteren anbelangt, so ergab sich, dass ihnen nichts im Wege stand, mit der Einlage beliebig hoher Beträge von Kapital zu beginnen. Auch konnte die Gewährung von ausgedehnten den konkreten Verhältnissen entsprechenden Erleichterungen an Leihern sie in ihren Interessen nicht beeinträchtigen. Auf diese Weise wurden Vorschüsse gewährt für verschiedene Zeitperioden, während Mitglieder zu jeder Zeit eintreten konnten, ohne die im Verhältnis zu alten Mitgliedern sich ergebenden Rückstände ihrer Einlagen nachzahlen zu müssen. Auf diese Weise hatte die Vereinigung eine ständige Quelle guter Anlagemöglichkeiten zur Verfügung.

Mit der Zeit hatte sich eine Erscheinung eingeschlichen, die für einige Genossenschaften nicht geringe Gefahr bedeutete. Durch Zahlungsunfähigkeit von Hypothekarschuldnern waren einige Vereinigungen gezwungen, die Häuser zu übernehmen, wobei sie jedoch nicht die bisherige Praxis, Gelder mit «payable at call» (Zahlung auf Abruf) entgegenzunehmen aufgaben. Um das Publikum, das durch den katastrophalen Zusammenbruch des «Liberator», einer grossen jedoch sehr schlecht geleiteten Genossenschaft, eine Zeit lang äusserst zurückhaltend geworden war, vor weiteren Verlusten zu schützen, wurde in einem Gesetzesakt von 1894 verlangt, dass die Vereinigung an bestimmte Behörden Angaben zu machen habe über:

- a. Hypotheken, die £ 5000 übersteigen (£ 1 = Frs. 25.—).
- b. Häuser, die sich wegen Zahlungsunfähigkeit von Hypothekarschuldnern schon seit mehr als 12 Monaten im Besitze der Vereinigung befinden.
- c. Schon mehr als 12 Monate rückständige Abzahlungen auf Hypotheken.

Durch die Einführung solcher Bestimmungen wurde das Vertrauen des Publikums nach und nach wieder vollkommen gewonnen und trotz der harten Jahre im letzten Krieg steht heute die Bewegung fester denn je da. —

Die wichtigste Frage für jede Baugenossenschaft ist die Aufbringung der für den Häuserbau oder Häuserkauf nötigen Kapitalien. Die Begründung des Genossenschaftskapitals geschieht durch die Ausgabe von Arbeiten, die durch kleine periodisch zu zahlende Summen abbezahlt werden können. Wenn z. B. eine Genossenschaft Anteile mit einem Nominalwert von £ 20.— ausgibt, so können die darauf zu leistenden Geldbeträge in monatlichen Raten von 10 Shilling einbezahlt werden. Ein voll einbezahlter Anteil wird «reif» genannt.

Andere Genossenschaften mögen auf geringere Summen lautende Anteile ausgeben. Der unterliegende Grundgedanke ist jedoch bei allen die Sparkraft des einzelnen zu organisieren und damit durch die Anhäufung von kleinen Summen und deren Zinseszinsen sich einen Kapitalfonds zu bilden.

Die Zinsrate, die auf gewöhnlich gezeichnete Anteile bezahlt wird, wird im allgemeinen noch erhöht durch einen Bonus oder additionellen Zins, der aus dem jährlichen Ueberschuss bezahlt wird. Die zurzeit bezahlte Zinsrate und der Bonus sind sehr verschieden von Genossenschaft zu Genossenschaft. Eine Genossenschaft basiert auf 3% und fügt 1—2% Bonus hinzu, eine andere zahlt 4% und gibt einen Bonus von nur ½%—1%. Wieder andere Genossenschaften ziehen eine Zinsrate von 4½—5% vor und verzichten auf einen Bonus, indem die Ueberschüsse ganz für Reservebildung verwandt werden. Der Anteilscheininhaber haftet nur bis zu dem Betrag seines Anteilkleinkapitals, der einbezahlt oder mit dem er in Rückstand ist. Bezüglich der Haftbarkeit mag hier noch nebenbei gesagt werden, dass die Direktoren der Genossenschaft die Gelder für Zwecke, die die Genossenschaft nicht billigen kann, verwenden, verpflichtet sind, die Gelder zu ersetzen und mögen sie noch so ehrenhaft gehandelt haben.

Zur Erhöhung des Kapitalfonds werden in Nordengland sogenannte «preference shares» = Vorzugsanteille ausgege-

ben. Ihre Vorzugsstellung gegenüber gewöhnlichen Anteilen ist ähnlich mit derjenigen von Vorzugsaktien. Die Vorzugsanteile werden jedoch in den meisten Fällen geringer verzinst oder erhalten keinen Bonus; es kommt auch vor, dass der Inhaber solcher Anteile kein Stimmrecht hat.

Die Anteilinhaber haben das Recht, ihre Mitgliedschaft zurückzuziehen. Dass sie sich dabei gewissen Einschränkungen inbezug auf die Höhe der ausbezahlt gewünschten Summe unterwerfen müssen ist im Interesse einer gesunden Geschäftsgebarung selbstverständlich. So sind Summen von £ 10.— bis 20.— gewöhnlich sofort erhältlich, während £ 50.— bis 100.— Voranzeige von einem Monat erfordern. Als letzter Ausweg hat die Genossenschaft das Recht, die Rückziehungen an die Anteilinhaber auf die Rückzahlungen der leihenden Mitglieder zu beschränken, erst jedoch nachdem noch die Ansprüche der Deponenten befriedigt sind. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die gewöhnlichen Rückzahlungen aus dem Einkommen bestritten werden können und dass eine bescheidene Kassenreserve genügend ist.

Depositen.

Depositen sind Leihgelder, die der Genossenschaft von Nichtmitgliedern gegeben werden. Die Totalsumme dieser Gelder, die von der Genossenschaft entgegengenommen werden kann, darf 2/3 der durch gesunde Hypotheken gedeckten Summe nicht übersteigen, zudem erfordert eine evtl. Rückziehung der Einlage vorherige Anzeige von einem Monat. Diese Depositen sind natürlich erstklassig gesichert, da die Deponenten ja noch vor dem Anteilscheininhaber befriedigt werden müssen. —

Investierung der erhaltenen Gelder.

Die verfügbaren Gelder der Genossenschaft sind in Hypotheken investiert und es darf angenommen werden, dass in allen neuen hypothekarischen Beleihungen eine Grenze von etwa 25% zwischen dem geliehenen Betrag und dem wirklichen Wert des Hauses besteht. Auch sind die Hypotheken nicht alle neu, einige sind schon zur Hälfte und andere fast ganz zurückbezahlt. Wenn man die gewährten Hypotheken als ein Ganzes nimmt, so lässt sich ohne Uebertreibung sagen, dass die von den Mitgliedern geschuldeten Hypothekengelder nicht die Hälfte des Wertes der Sicherheiten übersteigen.

Wenn nun Depositen bis zur gesetzlich erlaubten Grenze von 2/3 entgegengenommen werden können, so liegt die Sicherheit der Deponenten in der Tatsache, dass sie die Genossenschaft nur 2/3 von 1/2 des Wertes der die Hypotheken garantierenden Sicherheiten geliehen haben. Auf diese Weise ist das Geld der Deponenten zum mindesten durch einen dreimal höheren Gegenwert gesichert, ganz abgesehen von dem Reservefonds oder anderen Guthaben, die die Genossenschaft sonst noch haben mag. Es gibt sehr wenige Genossenschaften, die ihre Leihmöglichkeiten voll ausnützen und Bilanzen sind nicht ungewöhnlich, die £ 3 bis 6 Guthaben für jedes £ 1 Depositengelder aufweisen.

Für die Deponenten von kleineren Summen geben viele Genossenschaften kleine Sparbüchsen, in die auch die geringsten Beträge eingelegt werden können. Die Zinsrate für solche Gelder beträgt ungefähr 3%.

Nachdem die Genossenschaft ihre Tätigkeit aufgenommen hat, wird sie eine reguläre Einnahme durch die Rückzahlung von Hypothekengeldern wie auch durch den Eingang neuen Kapitals erhalten. Eine andere Quelle von verfügbarem Kapital, zu der jedoch ihrer Natur nach nur zur Ueberbrückung einer bestimmten Periode geraten werden kann, ist die Bankanleihe. Diese mag dort, wo jahreszeitliche Fluktuationen in den Eingängen bestehen, ihre Berechtigung haben, um der Genossenschaft zu ermöglichen, neue Hypotheken zu gewähren; dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass mit etwelcher Begründung erwartet werden kann, dass die Anleihe innerhalb eines Jahres zurückgezahlt werden kann.