

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 19 (1944)
Heft: 6

Artikel: Das Ende des schweizerischen Bausparwesens
Autor: P.K.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101623>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

über die Bautätigkeit in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern erstreckte sich der für die Städte fortlaufend beobachtete Anstieg der Wohnungsproduktion auch auf die ländlichen Gemeinden, namentlich die größeren Landgemeinden. Im ganzen stieg die Produktion der Gemeinden mit über 2000 Einwohnern im Jahre 1943 gegenüber 1942 um 964 auf 6150 Wohnungen (plus 18,6 Prozent). Viel ausgeprägter noch war

die Aufwärtsbewegung der Zahl der baubewilligten Wohnungen um 3544 auf 9410 (plus 60,4 Prozent), allerdings unter starker Konzentration der Zunahme auf die Großstadtgruppe und die Gruppe der größeren Landgemeinden. Der Tiefstand der Vorkriegszeit im Jahre 1936 wurde bei den Neuerstellungen um 18,5 Prozent, bei den Baubewilligungen um 72,3 Prozent übertroffen.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Das Ende des schweizerischen Bausparwesens

Das eidgenössische Aufsichtsamt über die Kreditkassen mit Wartezeit (Bausparkassen) stellt in seinem speziellen Bericht über die Entwicklung dieser Kassen im Jahre 1942 fest, daß nunmehr sämtliche bestehenden Institute auf den Abschluß von Kreditvertragsgeschäften im Sinne der Vollziehungsverordnung vom 5. Februar 1935 (VKW.) verzichtet haben. Sie wickeln das bisherige Kollektivgeschäft unter möglichst weitgehendem Einbau von Fremdgeld ab und betreiben im übrigen die Entgegennahme von Geldern und die Darlehensgewährung bankmäßig. Das bedeutet praktisch das Ende des kollektiven Bausparens.

Gestützt auf den BRB. vom 21. Januar 1941, welcher den Kassen den Übergang zum eigentlichen Bankgeschäft erleichtern will, konnten von der «Wohnkultur AG. Zürich» letztes Jahr die sämtlichen bisher zeitlich unbestimmten Ansprüche ihrer wartenden Kreditnehmer durch eine Verfügung des Aufsichtsdienstes in festterminierte Forderungen umgewandelt werden. Mit der Aushändigung der obligationenähnlichen Schuldscheine an ihre Kreditnehmer hat diese Kasse ihren Charakter als Kreditkasse mit Wartezeit verloren, bleibt aber bis zur Abwicklung ihrer Guthaben weiter der eidgenössischen Aufsicht unterstellt. Die «Bernina» Zürich hat 1942 ihre Liquidation beendet. Die «Dakred» Zürich ist die einzige Kasse, die ihre Liquidation noch nicht abschließen konnte.

Die noch bestehenden vier Kassen: «Kobag» (Basel), «Eigenheim AG.» (Basel), «Heimat» (Schaffhausen) und «Tilka» (Zürich) wiesen am 31. Dezember 1942 noch einen Bestand von 4538 Kreditverträgen mit einer Vertragssumme von 73,8 Millionen Franken auf, gegen 6170 Verträgen und einer Summe von 89,9 Millionen Franken zu Beginn des Jahres 1942. Von den 4538 Verträgen waren deren 1792 mit einer Vertragssumme von 24,8 Millionen Franken noch nicht zugeteilt. Von den zu Beginn des Jahres 1942 bestehenden ungekündigten Verträgen, die noch nicht zugeteilt waren, wurden im Laufe des Jahres nahezu die Hälfte abgebaut, womit die Vertragssumme dieser Kategorie von 27,9 auf 16,3 Millionen Franken zurückging. Durch Zuteilung, Kündigung, Reduktion usw. gingen je 2 bis 2,5 Millionen Franken Vertragssumme unter, während über 4 Millionen Franken durch Umwandlung in ein außerhalb des Kollektivgeschäfts stehendes Vertragsverhältnis verschwanden. Wenn — was zu erwarten ist — dieser Abbau und Umwandlungsprozeß weiter anhält, wird das Problem der noch nicht zugeteilten Verträge aus dem Kollektivgeschäft und damit die heikle Frage der zeitlich unbestimmten Ansprüche an die Kreditkassen mit Wartezeit in kurzer Frist weitgehend gelöst sein. Erfreulicherweise kann festgestellt werden, daß die Zahl der Kün-

digungen erneut abgenommen hat, und zwar von 298 auf 187, was darauf zurückzuführen ist, daß den Kreditnehmern von den Kassen Umwandlungsmöglichkeiten geboten werden, mit denen das bisherige Vertragsverhältnis auf befriedigendere Weise aufgelöst werden kann als durch Kündigung.

Die rückläufige Bewegung des kollektiven Bauspargeschäftes seit Inkrafttreten der Bundesaufsicht wird dadurch deutlich illustriert, daß die Zahl der Kassen von 21 am 15. Februar 1935 auf 6 Ende 1936, 5 Ende 1938 und 1940 gesunken ist und Ende 1942 noch 4 betrug. Die Gesamtzahl der Verträge ist in der gleichen Zeit von 18 500 auf 17 200, 14 100, 9400 und 4500, die Vertragssumme von 308 auf 265, 202, 135 und 74 Millionen Franken zurückgegangen.

Die vier erwähnten Kassen verfügten Ende 1942 über 2,68 Millionen Franken eigene Mittel, das heißt sie haben innert Jahresfrist um Fr. 110 000.— zugenommen, wovon Fr. 80 000.— auf die Erhöhung des Aktienkapitals bei der «Eigenheim AG.» entfallen. Die Zuteilungsmittel der Kassen haben sich um 2,8 Millionen Franken auf 19,59 Millionen Franken verringert. Die Abnahme der Zuteilungsmasse ist die Folge des fortschreitenden Abbaus des Bauspargeschäftes auf kollektiver Grundlage. Sämtliche Kassen haben auch den Zuteilungsfonds durch Zuwendung von Fremdgeld verstärkt. Ende 1942 waren noch 19,59 Millionen Franken Zuteilungsmittel und 18,97 Millionen Franken Darlehen aus Zuteilungsmitteln ausgewiesen, so daß nur rund Fr. 620 000.— nicht in Zuteilungsmitteln angelegt waren. Die Guthaben der Kreditnehmer sind um weitere 3,97 Millionen Franken auf 8,06 Millionen Franken zurückgegangen. Vom gesamten Abgang entfallen 39,7 Prozent auf die Verrechnung von Guthaben bei Zuteilung, gegen 25,9 Prozent im Jahre 1941. Der Rückgang der Zuteilungsdarlehen belief sich auf 2,94 Millionen Franken; der Bestand am 31. Dezember 1942 betrug 18,96 Millionen Franken.

Das Fremdgeld der Kassen hat im Berichtsjahre um 2,98 Millionen Franken auf 23,41 Millionen Franken zugenommen, davon stehen 13,81 Millionen Franken außerhalb der Zuteilungsmasse. Die Sonderguthaben, auf die rund drei Fünftel des gesamten Fremdgeldes entfallen, haben einen Zuwachs von 1,38 Millionen Franken erfahren. Andererseits hat die Rückzahlung fälliger Quoten einen Rückgang der Guthaben um 1,06 Millionen Franken bewirkt.

Zum Schluß wird noch eine Zusammenstellung des Aufsichtsamtes interessieren, welcher zu entnehmen ist, daß seit Inkrafttreten der Bundesaufsicht über die Bausparkassen bis Ende 1942 insgesamt 15 solche Institute liquidiert werden

mußten, wovon 10 mit Zwangsübertragung des Vertragsbestandes auf eine andere Kasse und 5 Kassen ohne Zwangsübertragung des Vertragsbestandes. Die dabei entstandenen Verluste sind groß, sind doch vom Gesellschaftskapital von total 1,040 Millionen Franken dieser liquidierten Kassen Fr. 964 000.— verlorengegangen, und zwar bei 12 der

15 Kassen das gesamte Gesellschaftskapital. Bei den Kreditnehnerguthaben von insgesamt 8,67 Millionen Franken entstanden Verluste von 1,5 Millionen Franken, andere Gläubiger 5. Klasse mit einem Anspruch von Fr. 308 000.— kamen mit Fr. 152 000.— zu Schaden. Die Gesamtverluste betragen also über 2,6 Millionen Franken.
P. K.

VERBANDSNACHRICHTEN

Gemeinnützigkeitscharakter von Bau- und Wohngenossenschaften

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hat sich seit geraumer Zeit mit der Frage der begrifflichen Formulierung des Gemeinnützigkeitscharakters von Baugenossenschaften beschäftigen müssen. Anlaß dazu gaben Diskussionen in der Öffentlichkeit und behördliche Vernehmlassungen. Nach eingehenden Beratungen ist die folgende Formulierung als Richtlinie für die Beurteilung des Gemeinnützigkeitscharakters einer Bau- und Wohngenossenschaft zum Beschluß erhoben worden:

Als gemeinnützig wird eine Bau- oder Wohngenossenschaft anerkannt, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

1. Die Genossenschaftsstatuten müssen den Willen der Genossenschaft zum Ausdruck bringen, allen Kreisen der Bevölkerung, vor allem aber denjenigen mit bescheidenem Einkommen, ohne Unterschied der Weltanschauung dienen und den Kreis der Mitglieder offen halten zu wollen.
2. Die Wohnungen müssen zum Selbstkostenpreis abgegeben werden, wobei die Architekten und Handwerker zu den landesüblichen, nicht willkürlich übersetzten Entschädigungen und Preisen mitwirken sollen. Der Selbstkostenpreis errechnet sich aus dem durchschnittlichen Kapitalzinsfuß zuzüglich zwei bis höchstens drei Prozent für Abgaben, Steuern, Reparaturen, Verwaltung usw. Die Kosten für die Verwaltung der Wohnbauten sollen die für solche Bemühungen üblichen Ansätze nicht übersteigen. Ein allfälliges Eigenkapital der Genossenschaft darf nicht höher verzinst werden als zum üblichen Zinsfuß für zweite Hypotheken.
3. Die von der Genossenschaft erstellten Bauten sollen ein für allemal der Spekulation entzogen werden, sei es daß sie im unveräußerlichen Besitz der Genossenschaft verbleiben, sei es daß sie, wenn verkäuflich, höchstens zum Anlagewert zuzüglich wertvermehrnde Verbesserungen und abzüglich Subventionen und übliche Amortisation weiterverkauft werden dürfen und für die Innehaltung dieser Vorschrift genügende Sicherungen bestellt werden. Sofern die Bauten verkäuflich bleiben, soll ein Vorkaufsrecht zum oben definierten Kaufswert zugunsten einer Genossenschaft mit gleichen Zwecken

und allenfalls der betreffenden Gemeinde vorgesehen werden.

4. Die Wohnungen dürfen normalerweise nur an Interessenten abgegeben werden, die spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrages Mitglieder der Genossenschaft mit allen Rechten und Pflichten und vollem Mitbestimmungsrecht werden.
5. Die Mieter sind durch statutarische Bestimmungen (Beschwerderecht an Generalversammlung oder besondere Instanz, eventuell Ausschluß der Kündigung bei Wohlverhalten) gegen willkürliche Kündigungen zu schützen.
6. Die Übernahme einer Wohnung darf einem Interessenten nicht durch die Verpflichtung zu hoher Beteiligung mit Anteilscheinkapital ungebührlich erschwert werden. Wenn immer möglich, sind eine Anzahl Wohnungen auch solchen Interessenten zur Verfügung zu stellen, die ihre Anteilscheinverpflichtung nur ratenweise zu erfüllen in der Lage sind.
7. Die Genossenschaftsbehörden sollen ihre Funktionen ehrenamtlich oder gegen lediglich bescheidene Entschädigung ausüben. Wer an der Tätigkeit der Genossenschaft wesentlich finanziell interessiert ist, kann nicht Mitglied der Verwaltung sein.
8. Die Mitbeteiligung der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmer, Handwerker und Lieferanten an der Finanzierung subventionierter Wohnbauten soll unterlassen werden.
9. Der Zinsfuß des Anteilscheinkapitals darf den bei der bezüglichen Kantonalbank für erste Hypotheken gültigen Satz um höchstens $\frac{1}{2}$ Prozent übersteigen.
10. Ein bei einer allfälligen Auflösung der Genossenschaft vorhandenes Vermögen darf nicht an die Genossenschafter verteilt, sondern soll einer Genossenschaft mit gleichen Zwecken oder der betreffenden Gemeinde zur Verwendung für gleiche Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Diese Bestimmung ist in den Statuten festzulegen.

Februar 1944.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen.