

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 26 (1951)

**Heft:** 1

**Artikel:** Die zweite Hypothek

**Autor:** Kugler, Ferd.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102246>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.02.2026

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

	<i>Finanzierung</i>	<i>Aufwand</i>
	Fr.	Fr.
I. Hypothek	404 600.—	Zins: 14 161.—
II. Hypothek (66 000 × 1,75)	115 500.—	Zins: —.—
Kapitalrückzahlung (2 %)		2 310.—
III. Hypothek (Stadt)	28 900.—	Zins: 1 011.50
Kapitalrückzahlung, damit die Restschuld nach 50 Jahren gleich ist wie bei A		1 570.—
Eigene Mittel	29 000.—	Zins: 870.—
Abgaben, Reparaturen usw.		10 248.—
	578 000.—	30 170.50
Restschuld nach 50 Jahren	384 000.—	

Bei Einlage der Zinsersparnisse in einen Reparaturenfonds würde dieser ohne Verzinsung nach 50 Jahren ausweisen: Fr. 70 060.—

Setzt man den Mietzins gleich hoch an wie bei A, so kann man jährlich weitere Fr. 429.50 in den Repa-

raturenfonds legen. Das macht in 50 Jahren ohne Verzinsung Fr. 21 475.— Der Reparaturenfonds bei B weist dann nach 50 Jahren aus: Fr. 91 535.— oder Fr. 22 745.— weniger als bei A.

Abgesehen davon, daß bei B mehr eigene Mittel vorgeschrieben sind, stehen bei B – bei gleichen Mietzinsen wie bei A – Fr. 22 745.— weniger für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen zur Verfügung. Um den gleichen Aufwand decken zu können wie bei A, müßten bei B Mietzinse im Betrage von Fr. 31 055.— bezahlt werden. Der Jahresmietzins für die Wohnung käme rund Fr. 19.— höher zu stehen.

Man darf sich also nicht täuschen lassen. Der Übergang zu zinslosen Darlehen nach dem System Graber bedeutet einen weiteren Abbau der Unterstützung des Wohnungsbaus. Gefährlich wird die Täuschung für eine Genossenschaft dann, wenn sie nicht die Mietzinse auf Grund einer detaillierten Rendite festsetzt, das heißt nur mit einem üblichen Zuschlag für Abgaben usw. zum Durchschnittszins rechnet. *Gts.*

## Die zweite Hypothek

Das Aufhören der Bundessubventionen für den Wohnungsbau hat auf dem Gebiet der *genossenschaftlichen Bautätigkeit* eine Wendung herbeigeführt, deren Ausmaß im Moment noch nicht überblickt werden kann. Es muß befürchtet werden, daß eine ganze Reihe von Kantonen und Städten, welche den Bau von Wohnungen, ob privat oder genossenschaftlich, subventionierten, zu einer teilweisen oder völligen Einstellung der Subventionen kommen werden.

Dabei darf ruhig festgestellt werden, daß nicht nur in Basel, sondern auch in andern Städten weiterhin ein empfindlicher Mangel an Wohnungen zu erschwinglichen Preisen besteht. Das Problem ist ja heute zum Teil kein Wohnungs-, sondern ein *Mietpreisproblem*; es hätte genügend Wohnungen, doch sind sie jenen, für welche sie erstellt wurden, zu teuer, auf alle Fälle dann, wenn man auf dem Standpunkt steht, daß der Mietzins einen bestimmten Prozentsatz des Lohneinkommens nicht übersteigen darf, soll für die andern Bedürfnisse des Lebens noch genügend übrigbleiben.

Trotzdem es zurzeit nicht möglich erscheint, ohne Subventionen zu bauen (wegen der allzu starken Übersteuerung auf dem Baumarkt), gibt es Genossenschaften, welche zu bauen gewillt wären. Bei den Subventionen war man in verschiedenen Städten an gewisse Vorschriften betreffend Vergabe der Arbeiten gebunden, welche bei nichtsubventionierten Bauten in Wegfall kommen, so daß bei einer freien Vergabe der Arbeiten und bei einem gewissen Entgegenkommen der Bauhandwerker Verbilligungen von 15 bis 18 Prozent errechnet werden.

Diesen Genossenschaften fehlt aber, um anfangen zu können, etwas Wesentliches, nämlich die *Bürgschaft für die II. Hypothek*, welche zum Beispiel im Kanton Basel-Stadt bis jetzt allen Baugenossenschaften gewährt

wurde. Wenn diese Garantie wegfällt, kann nicht gebaut werden. Basel-Stadt hat auf diese Weise bis jetzt Bürgschaften in Höhe von rund 50 Millionen Franken übernommen. Daß sein Bedarf an Bürgschaften einigermaßen gedeckt ist, sollten auch jene begreifen, die immer wieder nach Staatshilfe schreien, dagegen häufig nicht gewillt sind, dem hilfreichen Staat die Mittel, deren er bedarf, zur Verfügung zu stellen, wenn Opfer aus der eigenen Tasche gebracht werden sollen!

Und doch sollte die Frage geprüft werden, ob nicht in einer Übergangsperiode, die bis Ende 1951, anfangs 1952 erstreckt wird, der einen oder andern solide aufgezogenen Genossenschaft noch eine solche Bürgschaft zugesprochen werden kann, um bereits baureife Projekte zu verwirklichen. Eine solche Bürgschaft würde aber für Wohnungen, deren Mietpreise über einer bestimmten Höhe liegen, nicht in Frage kommen.

Für die Zukunft sollte dann ein *neuer Weg* gesucht werden, der es den Genossenschaften ermöglicht, auch in Zeiten eines normalen Wohnungsmarktes zu bauen. Nach den Kriegen 1914–1918 und 1939–1945 war es doch so, daß im wesentlichen nur Genossenschaften bauten, als das Risiko punkto Baupreise allzu hoch erschien.

Ein solcher Weg kann mit Hilfe einer zu schaffenden *Bürgschaftsgenossenschaft* für Genossenschaften gefunden werden.

Anlässlich einer Versammlung der Präsidenten und Kassiere der 65 dem *Bunde der Basler Wohngenossenschaften* angeschlossenen Wohngenossenschaften wurde dieses Problem ernstlich erörtert. Die Idee fand starken Anklang. An der Schaffung einer solchen Institution würde sich in erster Linie der Bund der Wohngenossenschaften beteiligen. Auch der Kanton Basel-Stadt hat sicher ein großes Interesse daran, daß eine Institu-

tion geschaffen wird, welche einen Teil der Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt übernehmen kann, welche sonst nur auf den Staat drückt.

Sicher dürfte ein solches Gebilde seitens der Kantonalbank, der Genossenschaftlichen Zentralbank, des ACV beider Basel, der Organisationen der Arbeitnehmer usw. sympathische Aufnahme finden.

Daß das Bauhandwerk als solches ein eminentes Interesse an einer solchen genossenschaftlichen Bürgschaftsgenossenschaft hat (das Wort ist nicht schön, aber wir müssen es verwenden, da bekanntlich bereits eine Bürgschaftsgenossenschaft für den privaten Hausbesitz besteht, welche übrigens in ihrem soliden Aufbau und der vorsichtigen Geschäftsführung dem geplanten Gebilde nur als Vorbild dienen kann!), ist ohne weiteres klar. Wie häufig müssen Bauhandwerker

im privaten Wohnungsbau drückende Bürgschaftsverpflichtungen eingehen, nur um Aufträge zu bekommen. Nun können sie durch Zeichnungen von Anteilscheinen ein Instrument schaffen helfen, welches das Ziel verfolgt, in vermehrtem Maße für Arbeit zu sorgen.

Es ist noch zu früh, auf Details eines solchen Planes einzugehen; eine Studienkommission des Bundes der Basler Wohngenossenschaften prüft zurzeit das Problem, ob der Plan realisierbar sei, und wenn ja, wie die notwendigen Mittel aufgebracht werden sollen, um die Institution von Anfang an lebens- und aktionsfähig zu gestalten, so daß sie zu einem mitbestimmenden Faktor auf dem Wohnungsmarkt wird und neue Wege zu gehen gestattet.

Ferd. Kugler.

## GENOSSENSCHAFTLICHES

### Nochmals «Genossenschaftsmitglied verpflichtet»

#### Eine notwendige Entgegnung

In Nr. 12 dieser Zeitschrift übt ein Einsender (St. K.) Kritik an meinem Artikel «Genossenschaftsmitglied verpflichtet». Er findet, ich sei in meiner Darstellung des Gegensatzes zwischen einem privatkapitalistischen Unternehmen und einem genossenschaftlichen Unternehmen zu weit gegangen. In der Einsendung heißt es wörtlich: «Er (der Artikelschreiber) spricht mit unnachsichtlicher Schärfe und zu mehreren Malen von den ‚Ausbeutern‘, die offenbar gänzlich auf der ‚anderen Seite der Barrikade‘ stehen und der Schilderung nach zu den ganz wilden Tieren gehören, mit denen man überhaupt nichts mehr, aber auch gar nichts mehr gemein haben sollte.»

Der Einsender scheint meinen Artikel nicht richtig gelesen zu haben, oder das Wort «Ausbeuter» scheint ihm derart in die Augen gestochen zu haben, daß er gänzlich den Zusammenhang übersah, in dem dieser Ausdruck gebraucht wurde. Ich habe zunächst dargestellt, welche Umstellung notwendig ist bei einem Mieter, der vorher in irgendeinem Miethaus gelebt hat und dann Mieter einer Genossenschaftswohnung und damit Genossenschafter wird. Ich habe dazu in Parallelle gesetzt die ähnliche Umstellung, die notwendig werde bei einem Gewerkschafter und Sozialisten, der jahrzehntelang bei Privatunternehmern gearbeitet hat und dann in einer Produktivgenossenschaft Arbeit findet und dort Mitglied der Genossenschaft wird. Ich sagte dann wörtlich: «Auch dieser Arbeiter muß umstellen in seinem Denken. Vorher war „seiner gewerkschaftlichen und sozialistischen Einstellung nach“ sein Arbeitgeber einfach sein Ausbeuter. Jetzt aber, in der Produktivgenossenschaft, ist er Glied einer Gemeinschaft. Er arbeitet nicht mehr für einen ‚Ausbeuter‘, sondern er arbeitet jetzt für die Gemeinschaft, der er selber angehört. Das bedeutet eine große Umstellung in seinem Denken, in seinem Verhalten im Betrieb, in seinem Verhältnis zur Arbeit.»

Was ist in diesen Sätzen ausgesagt? Es ist ausschließlich die Rede von der Umstellung im Denken eines gewerkschaftlich organisierten und sozialistischen Arbeiters. Damit wird gar nicht verlangt, daß der Leser, der vielleicht nicht Sozialist ist, den Arbeitgeber ebenfalls als Ausbeuter betrachten müsse. Es

wird ein gewerkschaftlich und sozialistisch eingestellter Arbeiter vorausgesetzt, dessen Denken einer sozialistischen Doktrin folgt. Nach der sozialistischen Doktrin ist eben jeder Arbeitgeber, jeder private Unternehmer, der fremde Arbeitskräfte beschäftigt, ein «Ausbeuter». In diesem Zusammenhang ist «Ausbeuter» gar nicht eine persönliche Beschimpfung, sondern es kann sich im einzelnen Fall um einen sehr anständigen Unternehmer handeln, der relativ gute Löhne zahlt und gute Arbeitsbedingungen in seinem Betrieb hat. Er beutet aber die Arbeitskraft seiner Arbeiter aus, das heißt, er braucht, verwendet fremde Arbeitskraft in seinem Dienst und gibt den Arbeitern nicht den vollen Ertrag ihrer Arbeit. Die Werke, die in seinem Betrieb hergestellt werden, Maschinen usw., sind das Ergebnis einer kollektiven, einer gesellschaftlichen Arbeit; über die Verteilung des Ertrages dieser gesellschaftlichen, von allen gemeinsam geleisteten Arbeit bestimmt aber nur er, der Unternehmer, oder die Verwaltung (Direktion) der Großunternehmung. An diesem tatsächlichen Vorgang ändern auch die heutigen Tarifverträge der Gewerkschaften mit den Unternehmerorganisationen grundsätzlich nichts. Es sind bloß dem natürlichen Streben des Unternehmers, aus dem Betrieb soviel als möglich Gewinn herauszuschlagen, Grenzen gesetzt. Daß Gewerkschaften *notwendig* wurden, daß sie in vielen Jahrzehnten erst dazu gelangten, den Arbeitgebern anständige Lohn- und Arbeitsbedingungen abzuringen, beweist ja doch wohl, daß das liberalistische Wirtschaftssystem, das völlig freie Wirtschaften, sich nicht bewährt hat. Es führte zu solchen Zuständen, daß Arbeiterschutzgesetze und eben *Gewerkschaften notwendig* wurden, um einer hemmungslosen Ausbeutung der Arbeiter Einhalt zu gebieten. Das sind Tatsachen, die gar nicht ernsthaft bestritten werden können. Die Gewerkschaften sind aus der Not der Arbeiter heraus geboren. Sie waren notwendig, weil die Ausbeutung der Arbeiter durch die Unternehmer keine Grenzen kannte und zu furchtbaren Zuständen führte, nicht nur in England, sondern bekanntlich auch in der Schweiz. Aus der gleichen Not sind ja auch die *Genossenschaften* entstanden. Sowohl die Konsumgenossenschaften, als die Bau- und Wohngenossenschaften und auch die Produktivgenossenschaften. Welche Verhältnisse hätten