Neue Wege in der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 1

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103907

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Kapitalbeschaffung. Wenn auch langsam, aber stetig, konnten die Objekte auf den Standard der heutigen Zeit gebracht werden, ohne vom Grundgedanken der erschwinglichen Mietzinse abzugehen. Sicher möchte niemand mehr zur trauten Ofenheizung mit all den Begleiterscheinungen zurückkehren, und auch auf die zentrale Warmwasserversorgung würde kaum verzichtet werden.

Schon im Jahre 1944 musste sich der Vorstand wegen der Festsetzung der Mietzinse Gedanken machen, waren sie doch damals an der oberen Grenze für Arbeiter und Angestellte mit mittlerem Einkommen. Subventionsbestimmungen und die Tendenz, die Mietzinse niedrig anzusetzen, führten dazu, dass die Bauausführung auf das unbedingt Notwendige beschränkt blieb. Nun, im Laufe der Jahre wurden auch diese recht ansehnlichen Brocken verdaut. In sehr positiver Erinnerung blieben die Gemeinschaftsarbeiten, die namhafte Einsparungen erbrachten und von echtem Genossenschaftsgeist zeugen. B.

Neuerlicher Rückgang des Basler Leerwohnungsbestandes

Anlässlich der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1969 wurden in Basel-Stadt lediglich 30 leere Wohnungen ermittelt — 20 in Grossbasel, 6 in Kleinbasel und 4 in Riehen. Gemessen am Wohnungsbestand in Basel-Stadt per 30. November 1969 entspricht dies einem Leerwohnungsbestand von 0,33 Promille. Ende Dezember 1968 waren 42 leere Wohnungen oder 0,47 Promille festgestellt worden; rein rechnerisch ergibt sich somit eine weitere Abnahme, doch können derartige geringe Schwankungen um den Nullpunkt als zufällig angesehen werden.

Die Lage auf dem Basler Wohnungsmarkt hat sich also keineswegs entspannt. Dies gilt um so mehr, als von den 30 leerstehenden Wohnungen deren 10 im Zeitpunkt der Zählung bereits vermietet, aber noch nicht bezogen waren, während es sich bei 4 Wohnungen um verkäufliche Eigentumswohnungen und bei 8 um Einfamilienhäuser handelte. 8 der leerstehenden Wohnungen waren vor 1920 erbaut worden, 12 zwischen 1920 und 1967 und deren 10 in den Jahren 1968 und 1969.

Auch die Gliederung der wenigen leerstehenden Wohnungen entspricht keineswegs der Nachfragestruktur. 9 Wohnungen, also beinahe ein Drittel, enthielten 6 oder mehr Zimmer, während es sich bei je 4 Wohnungen um Ein- und Zweizimmerwohnungen handelte. Dreizimmerwohnungen standen 5 leer, sowie eine Vierzimmerwohnung und 7 Fünfzimmerwohnungen.

Neue Wege in der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

An der Wohnungskonferenz des Internationalen Genossenschaftsbundes (IGB) in Hamburg entwickelte Direktor W. Ambrosius, Präsident des Vorstandes des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, grundlegende Gedanken über den «Immobilienfonds als Instrument der baugenossenschaftlichen Finanzierung». Der bisherige Erfolg dieser Art von Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau weckte besonderes Interesse. Ambrosius führte u. a. aus:

Immer wieder zeigt sich, dass selbst grössere Genossenschaften ihren Eigenkapitalbedarf aus den Einlagen der Mitglieder sowie anderen Quellen nicht ausreichend decken können und ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Kapitalgesellschaften oder einzelnen Hauseigentümern darunter leidet. Die Problematik wird besonders deutlich, wenn man die erhebliche Steigerung der Gesamtherstellungskosten von Wohnungen in den letzten Jahren betrachtet.

Man kann von dem Grundsatz ausgehen, dass zur Erzielung tragbarer Mieten um so mehr Eigenkapital in der Finanzierung enthalten sein muss, je geringer die öffentliche Förderung ist.

Die besondere Bedeutung der Immobilienfonds für die Wohnungswirtschaft liegt darin, dass die gesammelten Spargelder einer Vielzahl von Personen der Finanzierung von Grundstückskäufen und Bauvorhaben, insbesondere auch dem Wohnungsbau zugeführt werden. Die Immobilienfonds lassen sich somit als Finanzierungsinstrumente einsetzen. Dabei können die Fondsmittel unmittelbar oder mittelbar als Eigenkapital bzw. als Restfinanzierungsmittel eingesetzt werden. An der übrigen Finanzierung durch eine erste und zweite Hypothek ändert sich hierbei in den meisten Fällen nichts.

Von den verschiedenen Formen der Immobilienfonds kommt für Wohngenossenschaften in erster Linie der

Immobilienfonds mit wirtschaftlichem Bruchteileigentum an Grundstücken

in Frage. Eine juristische Person ist im Grundbuch eingetragener juristischer Eigentümer von Grundstücken, die sie für den Immobilienfonds, ein von ihrem übrigen Vermögen durch besondere betriebliche Massnahmen (z. B. gesonderte Kontenführung) getrenntes Treuhandvermögen, eigens erwirbt oder diesem aus ihrem Grundstücksbestand «zuordnet». Die durch den Zertifikatsverkauf erlangten Mittel dienen zunächst zur Bezahlung des Grundstückspreises. Die übrigen Mittel aus dem Zertifikatsverkauf werden bei der Baufinanzierung eingesetzt. Die Erwerber von Zertifikaten dieses Immobilienfonds werden wirtschaftlich Miteigentümer dieser Grundstücke auf Grund eines Treuhandverhältnisses, das nach den allgemeinen Vertragsbedingungen für den Immobilienfonds durch die «Zeichnung» der Zertifikatsübernahmeerklärung zwischen ihnen und dem Grundbucheigentümer (Fondsträger) begründet wird.

Sie bilden eine sogenannte Gemeinschaft nach Bruchteilen. Der Fondsträger fungiert hierbei als Treuhänder der Zertifikatinhaber. Er handelt im eigenen Namen für deren Rechnung, lässt also auch für sie die Grundstücke bebauen, beschafft die erforderlichen Fremdmittel und verwaltet die Objekte. Die Zertifikatinhaber haben u. a. einen bei Kündigung des Treuhandverhältnisses fälligen Anspruch auf Uebertragung des bürgerlich-rechtlichen Miteigentums an dem Fonds-Grundbesitz, der durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert wird.

Seit der Gründung des ersten deutschen Immobilienfonds im Jahre 1959 haben sich Zahl und Aufkommen der Immobilienfonds ständig vermehrt. Hierbei hat die oft

ausserordentlich hohe Nachfrage nach Immobilienzertifikaten

gezeigt, dass die Immobilienfonds eine Lücke im bisherigen Anlagesystem geschlossen haben. Da in vielen Fällen Zertifikate schon für 100 DM, im Einzelfall sogar für 50 DM erworben werden können, wurde breiten Bevölkerungsschichten eine Beteiligung an Immobilienwerten ermöglicht. Die Gesamtzahl der Immobilienfonds liegt nun nicht mehr weit unter 100, ihr Aufkommen dürfte sich der 2-Mrd.-DM-Grenze nähern.