Überwindung der Engpässe in der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Autor(en): **Ruf, Walter**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **47 (1972)**

Heft 4

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-104085

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

Dr. Walter Ruf, Basel

Überwindung der Engpässe in der Finanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Zum Glück hat sich auf dem Kapitalmarkt wieder einiges geändert. Es ist leichter geworden, Hypotheken zu erhalten – auch wenn diese immer noch teuer genug sind.
Erleichterungen wesentlicher Art winken im Rahmen des Ausführungsgesetzes der vom Schweizervolk so überzeugend angenommenen Verfassungsvorlage. Wo Banken nicht mitmachen wollen, kann der Bund einspringen. Das sogar schon beim Landerwerb. Doch zeigt die Erfahrung, dass formelle Erfordernisse aller Art Hemmschuhe darstellen, die den Baubeginn über Jahre hinauszögern können. Die Zeche hat der Mieter zu bezahlen.
Was den Baugenossenschaften auch in Zukunft besondere Schmerzen bereiten dürfte, ist die *Restfinanzierung.* Eine ganze Reihe von ihnen haben sich schon selbst geholfen, indem sie einander mit recht respektablen Mitteln gedient haben, vor allem im Kanton Zürich. Nützliche Dienste hat nicht minder der Solidaritätsfonds geleistet. Die erste Million Franken ist überschritten – und steht und stand in nützlicher Aushilfe bei zahlreichen Genossenschaften.

Im ganzen ist festzustellen, dass die schweizerischen Wohngenossenschaften in eigenen Finanzierungsanstrengungen recht ängstlich zu Werke gehen. Anzuerkennen bleibt, dass immer mehr Genossenschaften die Zahl und den Betrag der genossenschaftlichen *Pflichtanteile* erhöhen. Fr. 1000.– pro Wohnraum dürften je länger je mehr zur Norm werden. Ratsam ist, diese Anteile nicht zu verzinsen – und die so gewonnenen Ersparnisse dem Mitglied in Form eines tieferen Mietzinses zugutekommen zu lassen.

Neue Wege in der Finanzierung

sind nicht nur bei uns begehrte Ziele. Nicht wenige Staaten bauen auf die genossenschaftliche Selbsthilfe und die dadurch flüssig werdenden zusätzlichen Mittel. Anderseits strengen sich die Bau- und Wohngenossenschaften an, sich Zugang zu noch nicht zum Laufen gebrachten Quellen zu verschaffen.

Das *Wie* der genossenschaftlichen Geldschöpfung war u.a. Inhalt einer Tagung, die der Wohnungsausschuss des Internationalen Genossenschaftsbundes (IGB) durchgeführt hat. Vor allem F. Bassler, Direktor der Deutschen Bau- und Bodenbank, Frankfurt, sowie A. Kerspern, Direktor der Coop Cités, Frankreich, nahmen sich mit ausgesprochener Sachkenntnis des Themas an.

Beiden Praktikern genossenschaftlicher Finanzwirtschaft ging es darum, den *Sparwillen* und die *Spareinrichtungen* innerhalb der Genossenschaften und ihrer Organisationen zu intensivieren. Naturgemäss standen dabei Darlehen und Spareinlagen der Mitglieder im Vordergrund – mit dem weisen Rat, diese *langfristig* zu binden. Intern muss dabei beachtet werden, keine Verwechslung zwischen Liquiditätsüberschuss und Investitionskapital eintreten zu lassen.

Die Baugenossenschaften wurden aufgefordert, die *Mitgliederbasis zu verbreitern.* Auch die Versorgung einkommensstärkerer Schichten sollte erstrebt werden. Mitglieder, die im Augenblick gar keine Genossenschaftswohnung benötigen und auch nicht die Absicht haben, eine solche in Anspruch zu nehmen, sind ebenfalls willkommen. Durch Schaffung wirksamer Anreize sollten Kapitalanlagesuchende ohne Wohnungsbedarf und Bauabsicht als Mitglieder gewonnen werden.

Im Kreis der Vorschläge wurde auch an Hauseigentümer gedacht, die die *Verwaltung ihrer Wohnungen Genossenschaften* anvertrauen möchten. Wenn dieses Dienstleistungsgeschäft einen nennenswerten Umfang annimmt, so könnten die Genossenschaften aus den Verwaltungsgebühren noch einen Gewinn erwarten und fixe Kosten besser bestreiten.

Ein bei uns in der Schweiz noch viel zu wenig genutztes Mittel zur Stärkung der Finanzkraft ist die *Neubeleihung des Altwohnungsbestandes.* Gerade hier könnten die zahlreichen Wohngenossenschaften, die im Bau von Wohnungen nicht mehr aktiv sind, denjenigen, die neue Liegenschaften erstellen, kraftvoll unter die Arme greifen.

Erinnert wurde selbstverständlich auch an die Dienste einer *Bürgschaftsgenossenschaft.* Wir kennen deren Vorzüge in der Schweiz schon gut.

Hervorgehoben wurden die Möglichkeiten der Eigenkapitalschöpfung in den Genossenschaften auf dem Wege über eine gesunde, solide, weitsichtige Bewirtschaftung. Auch hier wurden durch eine unrealistische, den Tatsachen widersprechende Mietzinsgestaltung in Schweizer Genossenschaften schon bedenkliche Fehler gemacht. Doch liessen sich bei einer sorgfältigen Planung und Administration an manchen Orten Überschüsse etwa bei den Rückstellungen für die Instandsetzung, in der Wohnungsverwaltung erzielen. In diesem Zusammenhang wurde auch an den *Bau und Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen* gedacht.
Als wesentlicher Faktor für die erhöhte wirtschaftliche Schlagkraft wurde die

enge Zusammenarbeit von kleinen schwächeren Wohngenossenschaften

genannt; auf diese Weise könnten sie ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung erhöhen und ihre eigentliche Stärke dokumentieren.

Ein bedeutendes Reservoir an neuen Kapitalien könnte zweifellos durch die *Schaffung eines geldwirtschaftlichen Überbaus* geäufnet werden. Angesichts der mannigfachen Fäden zu Kantonalbanken, zur Genossenschaftlichen Zentralbank und weiteren für den Hypothekarkredit offenen Geldinstituten stellt sich bei uns die Dringlichkeit der Konzentration freier Mittel vielleicht differenzierter dar als anderswo.

Eine neue Gesellschaft müsste als Trägerin des geldwirtschaftlichen Überbaus übrigens nicht unbedingt gegründet werden. Die Genossenschaften können sich vielmehr einer bereits vorhandenen Bank ihres Vertrauens bedienen.

Zum Studium empfohlen werden die *Immobilienfonds,* bei denen noch gewisse Probleme ungelöst sind, die jedoch einige interessante Aspekte genossenschaftswirtschaftlicher Art enthalten.

«Wohnungsbaugenossenschaften könnten beispielsweise für einen fremden Fonds-Träger die Baubetreuung übernehmen und die geschaffenen Wohnungen – evtl. aufgrund langfristiger Pachtverträge – verwalten und bewirtschaften. Mittels einer derartigen Konstruktion, die freilich nur den Charakter eines Hilfsgeschäftes haben kann, könnte jedoch immerhin eine brauchbare Lösung gefunden werden, unversorgte Mitglieder rasch in preiswerten Wohnungen unterzubringen.»

Zweifellos tragen alle in den obigen Ausführungen enthaltenen Vorschläge einem entscheidenden Erfordernis Rechnung: *Auch in den Finanzierungsfragen nach neuen Möglichkeiten und Ideen suchen.* Je konsolidierter und unabhängiger eine Genossenschaft auftreten kann, um so leistungsfähiger ist sie.