

Die Aussichten des stadtzürcherischen Wohnungsmarktes im Jahre 1928

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **3 (1928)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100287>

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.

Unter den gleichen Voraussetzungen wird die Abgabe auch auf Stammkapitalanleihen inländischer Genossenschaften nicht erhoben.

Inländische Genossenschaften sind von der Entrichtung der Abgabe befreit, solange das einbezahlte Stammkapital den Betrag von zehntausend Franken nicht erreicht.

Sobald die Voraussetzungen der Steuerbefreiung dahinfallen, sind die gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erhobenen Abgaben nachzuentrichten.»

Danach ist Voraussetzung der Steuerfreiheit für die Baugenossenschaften:

- 1) die Absicht der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen;
- 2) Ausschluss jedes Erwerbszweckes; (die unter der Flagge von Baugenossenschaften segelnden Unternehmer-Genossenschaften, die auf Erwerb ausgehen, sind daher nicht steuerfrei);
- 3) Beschränkung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf höchstens 5%;
- 4) Ausschluss der Gewährung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane;
- 5) Bestimmung in den Statuten, dass bei Auflösung der Genossenschaft der nach der Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsvermögens auch wieder der Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen zugewendet werden müsse.

Jede Bau- und Wohngenossenschaft sollte daher eine Nachprüfung ihrer Statuten auf ihre Uebereinstimmung mit den obigen Vorschriften vornehmen und, wenn in ihnen nicht eindeutig diese Grundsätze enthalten sind, durch eine Statutenrevision auch formell die Voraussetzungen der Bundesgesetzgebung für die Erreichung der Steuerfreiheit bestellen. Es ist mit Sicherheit zu erwarten, dass die eidg. Steuerverwaltung bei der Nachprüfung dieser Voraussetzungen nicht allein auf die tatsächliche Einhaltung dieser Grundsätze, sondern auch auf die rechtliche Uebereinstimmung der Statuten mit den gesetzlichen Anforderungen abstellen wird und muss. Es liegt nun sonach bei den Genossenschaften, dahin zu wirken, dass die erreichten Verbesserungen des Stempelsteuergesetzes sich in der Praxis auch finanziell günstig auswirken.

Die Referendumsfrist für das abgeänderte Stempelsteuergesetz ist am 27. März 1928 unbenutzt abgelaufen. Der Bundesrat wird in nächster Zeit die nötigen Ausführungsvorschriften erlassen.

Die Aussichten des stadtzürcherischen Wohnungsmarktes im Jahre 1928

In den letzten 3 Jahrzehnten war die Wohnbautätigkeit am grössten in den Jahren 1897, 1911/12 und 1926. Jedes dieser 4 Jahre brachte der Stadt einen Zugang von rund 2000 Neuwohnungen. Diese Höchstleistungen werden erheblich übertroffen durch das Jahr 1927, das mit nahezu 2500 Wohnungen einen neuen Rekord aufstellt. Nach Berücksichtigung der Abgänge ist mit einem Reinzuwachs von 2350 Wohnungen zu rechnen. Trotz dieses ausserordentlichen Wohnungsangebotes hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen innert Jahresfrist nur um etwa 100 vermehrt. Die Vorratsziffer ist von 0,4 auf 0,6 Prozent gestiegen.

Ueber die Aussichten für das Jahr 1928 äussert sich der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Herr C. Brüscheiler, in den «Zürcher Statistischen Nachrichten» folgendermassen: Die vorteilhafte Wirtschaftslage des Jahres 1927 brachte vermehrte Erwerbsmöglichkeiten und im Zusammenhang damit einen Wanderungsgewinn von rund 5000 Personen, namentlich von berufstätigen Männern. Durch die Zuwanderung und die vermehrten neuen Haushaltsgründungen nahm der Wohnungsverbrauch einen viel

grösseren Umfang an als in den früheren Jahren. Im Jahre 1927 sind rund 400 Wohnungen mehr besetzt worden als im Vorjahre, obgleich der Verbrauch damals schon ausserordentlich hoch war. Unsere vorjährigen Berechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass ausser dem laufenden Jahresbedarf noch ein ungestilltes Bedürfnis für etwa 500 Wohnungen aus der Zeit der Wohnungsnot vorhanden sei. Dieses latente Wohnungsbedürfnis konnte im Jahre 1927 allem Anscheine nach gedeckt werden; für die Zeit von 1917 — mit welchem Jahr die Wohnungsnot begann — bis Ende 1927 verzeichnen wir einen Nettozuwachs von rund 10,000 Wohnungen, der nun ziemlich gleich gross ist wie der reine Haushaltszuwachs. Der Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf wäre damit zum erstenmal seit 11 Jahren wieder hergestellt, was auch darin zum Ausdruck kommt, dass Ende 1927 ein gleich grosser Wohnungsvorrat vorhanden ist wie zu Anfang des Jahres 1917 (je rund 300 Wohnungen.) Im Jahre 1928 ist also in der Hauptsache nur noch der laufende Jahresbedarf zu decken. Wahrscheinlich steht auch für 1928 wieder eine hohe Heiratsfrequenz bevor; hält eine günstige Wirtschaftslage an, so wird auch die Zuwanderung neuen Familiengewinn bringen. Mit einiger Bestimmtheit kann angenommen werden, dass das heutige Sichtangebot dem Wohnungsbedarf des Jahres genügen wird. Dieses Sichtangebot beträgt rund 2200 Wohnungen. Mit den freigestellten Wohnungen wird das Angebot jedenfalls grösser sein als die Nachfrage, sodass für 1928 eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten ist.

HYPOTHEKAR- WESEN

Kanton Zürich. Das Rechnungsergebnis der Zürcher Kantonalbank pro 1927 ist ein sehr günstiges. Nach Vornahme von Abschreibungen verschiedener Art, ergibt sich ein Jahresgewinn von 6,310,731 Fr. (1926: 5,222,417 Fr.) Hievon gehen ab 3,069,583 Fr. für die Verzinsung des erhöhten Grundkapitals. Mit Einschluss von Wiedereingängen an frühere Abschreibungen und des Gewinnvortrages vom Vorjahr beträgt der verfügbare Gewinn 3,617,685 Fr. (1926: Fr. 3,556,414) Davon werden 367,685 Fr. auf neue Rechnung vorgetragen. Die verbleibenden 3,250,000 Fr. (1926: 3,000,000 Fr.) sind gemäss § 54 des Bankgesetzes wie folgt zu verteilen:

50% dem Reservefonds	Fr. 1,625,000
40% der Staatskasse	Fr. 1,300,000
10% dem Kantonalen gemeinnützigen Hilfsfonds	Fr. 325,000

Der Bankrat hat, im Bestreben, den Hypothekarschuldnern nach Möglichkeit entgegenzukommen und zur Erleichterung der Lage auf dem Wohnungsmarkt etwas beizutragen, beschlossen, für die bestehenden Schuldbriefe, die den Betrag von 50,000 Fr. nicht übersteigen, den Zinsfuss mit Wirkung ab 1. April 1928 von 5¼% auf 5% zu reduzieren. Für Schuldbriefe bis 25,000 Fr. ist diese Zinsfussreduktion schon früher eingetreten.

Kanton Bern. Die Direktion der Hypothekarkasse des Kantons Bern hat beschlossen, dem demnächst einzuberufenden Verwaltungsrat die Ermässigung des Zinsfusses der Hypothekardarlehen bis und mit Fr. 50,000 auf 5 Prozent ab Zinstag 1928 zu beantragen. Dieser Zinsabbau wird in der Regel eine Verminderung der Annuität um ¼ Prozent zur Folge haben. Der ermässigte Zinsfuss soll in gleicher Weise für neue Darlehen gelten. Von dieser Massnahme würden ungefähr neun Zehntel der Schuldner der genannten Kasse Nutzen ziehen.

Kanton St. Gallen. Die Bankkommission der Kantonalbank St. Gallen ermässigte den Zinsfuss für feste Hypotheken mit landwirtschaftlichem oder Wohnzweckcharakter auf 5%.