

# Der Abschluss der Zentralbank

Autor(en): **K.St.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **9 (1934)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100875>

## **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.

und über die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen einer Siedlung in der Schweiz geben zu lassen. Es sei auf die Artikel der Herren F. Nussbaumer und Architekt Kellermüller in den Nrn. 2 und 3 des 9. Jahrganges 1934 verwiesen.

### 8. Genossenschaftliche Zusammenarbeit

Die Bewegung zum Schutze des Mittelstandes und zur Zurückhaltung der Grosskaufgeschäfte hatte in ihren Auswirkungen und besonders im Bundesbeschluss vom 14. Oktober 1933 über das Verbot der Eröffnung und der Erweiterung von Warenhäusern, Kaufhäusern, Einheitspreisgeschäften und Filialgeschäften unerwartete Rückwirkungen auf die Betätigung und Entwicklung einzelner Genossenschaftsunternehmungen. Um ungerechtfertigte Eingriffe auf das Tätigkeitsgebiet der Genossenschaften rechtzeitig abzuhalten, haben unter der Führung des V. S. K. in Basel die Anhänger der auf Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften miteinander Fühlung genommen und beabsichtigen in einer Eingabe an den Bundesrat die Bedeutung der Genossenschaftsbewegung hervorzuheben und um Schutz und Förderung ihrer Interessen bei den Bundesbehörden nachzusuchen. Bei den Beratungen hat sich unser Verband als Spitzenorganisation der Baugenossenschaften beteiligt und hat aktiv mitgearbeitet.

### 9. Vorträge. Publikationen

Wir empfahlen den Sektionen die Veranstaltung von geeigneten Vorträgen über Wohnprobleme, besonders in Verbindung mit der Schweiz. Zentralstelle für Gesundheitspflege. Ebenso wurde ihnen die Durchführung von Vorträgen und Diskussionen wirtschaftspolitischer Probleme überlassen.

Eine Broschüre von Herrn Zulauf, Basel, «Die finanzielle Grundlage und das Rechnungswesen der Baugenossenschaften» wurde von der Sektion Basel vom Verband übernommen und allen angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften zu ganz niedrigem Preis angeboten.

### 10. Verbände

Die Fusion der beiden Internationalen Verbände für Wohnungswesen und für Städtebau ist auch im Berichtsjahr nicht erfolgt, die Rivalität der Staaten untereinander wirkt sich bis in diese Sphäre aus.

Unsere Beziehungen mit den verschiedenen schweizerischen Verbänden ähnlicher Richtung sind unverändert geblieben.

Eine Beteiligung bei der Arbeitsgemeinschaft für Mieterschutz und Krisensteuer haben wir mit Rücksicht auf unsere politische Neutralität abgelehnt.

Der Berichterstatter: **Dr. H. Peter**, Präs.

## 1. Jahresrechnung per 31. Dezember 1933 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform.

Aktiven:	
Kassa-Konto . . . . .	Fr. 257.95
Postcheck-Konto . . . . .	» 4899.20
Banken-Konto . . . . .	» 3713.-
Wertschriften-Konto . . . . .	» 100.-
Mobiliar-Konto . . . . .	» 1.-
	<hr/>
	Fr. 8971.15

Passiven:	
Kapital-Konto:	
Vermögen . . . . .	Fr. 8971.15
	<hr/>
	Fr. 8971.15

Gewinn- und Verlustrechnung:	
Mitgliederbeiträge . . . . .	Fr. 4531.-
Zinsen auf Sparheft . . . . .	» 108.10
Zinsen auf Postcheckrechnung . . . . .	» 16.-
Schweizer Spiegel Verlag, Inseratengarantie für ¼ Jahr . . . . .	» 250.-
	<hr/>
	Fr. 4905.10
Unkosten-Konto . . . . .	» 5763.10
Verlust . . . . .	Fr. 858.-
	<hr/>
Vermögensrechnung:	
Vermögen am 31. Dezember 1932 . . . . .	Fr. 9829.15
Vermögen am 31. Dezember 1933 . . . . .	» 8971.15
Vermögensverminderung . . . . .	Fr. 858.-
	<hr/>

## 2. Jahresrechnung per 31. Dezember 1933 über den Bundesrätlichen Baufonds (Fonds de roulement) von Fr. 200,000.

Aktiven:	
Sektion Basel:	
Genossenschaft am «Hackberg» . . . . .	Fr. 44,000.-
Section Romande de l'Union Suisse pour l'Amélioration du logement, Sous-section La Chaux-de-Fonds . . . . .	
	» 9,500.-
Société Fribourgeoise des Arts et Métiers . . . . .	
	» 4,000.-
Société Coop. d'Habitation Genève . . . . .	
	» 20,000.-
Sektion Zürich:	
Familienheimgenossenschaft Zürich . . . . .	» 50,000.-
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern . . . . .	» 40,000.-
Zürcher Kantonalbank Zürich . . . . .	» 33,646.30
	<hr/>
	Fr. 201,146.30

Passiven:	
Eidgenössisches Kassa- und Rechnungswesen Bern:	
Baufonds . . . . .	Fr. 200,000.-
Zinsen . . . . .	» 1,146.30
	<hr/>
	Fr. 201,146.30

## Der Abschluss der Zentralbank

Die Genossenschaftliche Zentralbank, die im Jahre 1927 vom Verband schweiz. Konsumvereine und dem Schweiz. Gewerkschaftsbund gegründet wurde, hat im eben abgelaufenen 6. Geschäftsjahr wieder eine recht erfreuliche Entwicklung genommen. Die Bi-

lanzsumme ist auf 116 Millionen Franken angestiegen gegen 114 Millionen im Vorjahre. Das Anteil-scheinkapital betrug auf Jahresende 1933 10,4 Millionen, wovon 7,7 Millionen auf den V. S. K. und die ihm angeschlossenen Vereinigungen entfallen, 2,1

Millionen auf den Gewerkschaftsbund und der Rest auf andere Vereinigungen und Private.

Die Jahresrechnung 1933 ergab einen Überschuss von 771,126 Franken (einschliesslich Saldo vom Vorjahr), was gegenüber 1932 eine Vermehrung um rund 43,000 Franken ausmacht. Der Verwaltungsrat beantragte der Generalversammlung, den Überschuss wie folgt zu verwenden: 5 Prozent Zins auf das Anteilscheinkapital (wie im Vorjahre), was Fr. 515,208 erfordert, Fr. 150,000 Einlage in den Reservefonds (wie im Vorjahre) und Fr. 105,918 Vortrag auf neue Rechnung (im Vorjahre 70,621). Der Reservefonds steigt mit der diesjährigen Zuwendung auf 850,000 Franken.

Die Genossenschaftliche Zentralbank hat bekanntlich ihren Sitz in Basel. Sie besitzt eine Niederlassung in Zürich und eine Zahlstelle in Bern.

Der Jahresbericht der Genossenschaftlichen Zentralbank ist insofern auch für die Baugenossenschaften recht aufschlussreich, als sich darin längere Erörterungen zur Frage des Wohnungsbaues und seiner Finanzierung finden. Wir geben diese Ausführungen im nachfolgenden wieder und hoffen sehr, dass sie beachtet und ernstlich überlegt werden. In diesem Zusammenhang möge noch erwähnt werden, dass bei einer Gesamtaktivensumme von Fr. 116,000,519.42 die Genossenschaftliche Zentralbank Fr. 39,477,081. — aufweist, also rund 34 %.

Der Bericht führt aus:

«Zum Hypothekarkreditgeschäft möchten wir noch einige grundsätzliche Bemerkungen anbringen. In der Bewilligung neuer Hypothekendarlehen üben wir zurzeit grösste Zurückhaltung, aus der Überzeugung heraus, dass der Stand der gegenwärtigen Bautätigkeit jedes vernünftige Mass verloren hat. Der Leerwohnungsbestand hat in einzelnen Städten einen Grad erreicht, der zum Aufsehen mahnt. Trotzdem wird frisch fröhlich weiter darauflos gebaut, ohne an die Folgen zu denken, die sich aus der heutigen krankhaft gesteigerten Bautätigkeit unabwendbar früher oder später zwangsläufig ergeben müssen. Es hat tatsächlich keinen Sinn, Baukredite und feste Hypotheken in allen Fällen zu bewilligen, wenn man sehen muss, wie Hunderte, ja Tausende von Wohnungen leer dastehen, für die, wenn am Komfort nur irgendetwas fehlt, keine oder nur mit bedeutenden Konzessionen Mieter gefunden werden können. Wenn die Unternehmer oder die Spekulanten und Bauherren aller Art die Gefahren, die in der heutigen Bauerei liegen, nicht erkennen, so sollten doch zum mindesten die Kreditgeber diese einigermaßen voraussehen können und sie, soweit es in ihren Kräften liegt, nach Möglichkeit einzudämmen suchen. Es ist falsch und auf die Dauer ein grosser volkswirtschaftlicher Unsinn, für spekulative Bauten, und das ist heute wahrscheinlich der grösste Teil, Mittel zur Verfügung zu stellen, nur um die vorhandenen Gelder anzulegen, mit dem beruhigenden Gefühl, kein Risiko einzugehen, da man ja nur eine I. und eine gutverbürgte II. Hypothek habe. Man sollte das ganze Problem doch noch von einem etwas anderen Gesichtspunkte aus betrachten. Es bestehen für den vernünftig Denkenden keine Zweifel darüber, wo es hinführt, wenn im Interesse der Arbeitsbeschaffung,

wie es heute oft heisst, in diesem Tempo weitergebaut wird. Es muss ganz einfach mit der Möglichkeit gerechnet werden, dass wir im Anschluss an diese offensichtliche Überproduktion einen Entwertungsprozess erleben, der fundamentale Umwälzungen am Liegenschaftsmarkte mit sich bringen und damit Risiken im Hypothekargeschäft zeitigen wird, die heute bedauerlicherweise viel zu wenig erkannt und beachtet werden. Aus diesen Überlegungen heraus erklärt sich auch unsere Taktik, mit einigen wenigen Ausnahmen nur I. Hypotheken zu bewilligen, weil wir unsere Risiken im Hypothekargeschäft für alle Fälle auf ein Minimum beschränken möchten. An diesen Gefahren sollte auch der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht achtlos vorübergehen, denn er hat nur Zweck und Sinn, wenn tatsächlich ein allgemeines Bedürfnis für solche Wohnungen vorhanden ist. Beachtet man das nicht, so besteht unbedingt die Gefahr, dass auch der genossenschaftliche Wohnungsbau in den Strudel einer allfälligen Liegenschaftskrise hineingezogen wird. Eine weise Beschränkung dürfte also der Sache weit mehr nützen, als die vielfach zu beobachtende Tendenz, immer grösser zu werden und immer mehr Wohnungen zu erstellen. Je grösser die Zahl der Wohnungen, desto grösser das Risiko, dass eine Anzahl derselben leer steht. Wir möchten deshalb allen auf gemeinnütziger Basis aufgebauten Wohngenossenschaften in ihrem ureigensten Interesse dringend empfehlen, mit der Erstellung neuer Baublocks konsequent einzuhalten, sofern nicht ein ganz offensichtliches Bedürfnis vorhanden ist, bis sich die Verhältnisse am Wohnungsmarkte abgeklärt haben. Ihr ganzes Streben darf nur darauf gerichtet sein, auch in einer Krise den Wohnbedarf ihrer Mitglieder zu decken, denn je weniger Ballast vorhanden ist, desto besser werden sie diese überdauern.»

«Im Hinblick auf diese gefährlichen Erscheinungen und unerfreulichen Perspektiven am Wohnungsmarkte drängt sich geradezu die Frage auf, ob es nicht im Interesse aller, der Hypothekargläubiger und Schuldner und der Volkswirtschaft überhaupt, liegen würde, wenn, wo dies immer möglich ist, auf allen Hypotheken grundsätzlich, oder noch besser, gesetzlich geregelte Amortisationen verlangt würden. Das wäre unseres Erachtens die logische Konsequenz der bundesrätlichen Empfehlung zu einer generellen und möglichst weitgehenden Senkung der Hypothekarzinsen, denn mit dem billigen Hypothekargeld bringt man der Sache auf die Dauer keinen Gewinn. Es ist im Gegenteil die Überlegung am Platze, ob nicht der heutige niedrige Zinsfuß, wenigstens soweit es Wohnbauhypotheken betrifft, geradezu zu der konstatierten Überproduktion animiert, indem man die Ertragsrechnung auf einen anormal niedrigen Hypothekarzinsfuß aufbaut, was sich beim ersten Anziehen der Geldsätze in vielen Fällen als verhängnisvoller Irrtum herausstellen muss. Eine systematische Amortisation auf allen Hypotheken wäre heute notwendiger als je und sollte beim bestehenden Zinsfuß von 4-4¼ % für I. Hypotheken auf Wohnhäusern auch ohne weiteres tragbar sein. Anstatt zu amortisieren, wie es nicht zuletzt auch im Interesse des Schuldners liegen würde, werden mit dem heutigen Finanzierungssy-

stem die Zinsüberschüsse oft auf andere Weise verbraucht. Man wird mit diesem Modus in 20 Jahren die betrübliche Feststellung machen müssen, dass die vorübergehenden Schulden in den meisten Fällen immer noch in gleicher Höhe bestehen, während bei einer meistens durchaus tragbaren Amortisation von beispielsweise  $\frac{1}{2}$  % auf I. Hypotheken eine systematische Entschuldung vor sich gehen würde, was auch schon mit Rücksicht auf die normale Entwertung der Liegenschaften begrüssenswert wäre. Man wird alsdann kaum mehr von einer I. Hypothek im Sinne der heutigen Begriffe sprechen können, denn die Belehnungsgrenze ist möglicherweise im gegebenen Zeitpunkte nicht mehr maximal  $\frac{2}{3}$  des Verkehrswertes, sondern voraussichtlich wesentlich mehr. Da bei dem heutigen intensiven Wettbewerb um gute Hypothekendarlehen ein freiwilliges Abkommen kaum denkbar ist, darf man deshalb wohl

mit Recht die Frage aufwerfen, ob da nicht von Staates wegen im Interesse einer Gesundung und einer systematischen Entschuldungsaktion auf lange Sicht für alle Hypotheken jährliche Amortisationen verlangt werden sollten. Es steht ohne weiteres fest, dass ein derartiges Vorgehen geeignet wäre, zur Gesundung der heutigen Verhältnisse beizutragen, und wir zweifeln nicht daran, dass es sich, auf lange Sicht gesehen, als ausserordentlich nützliche Massnahme erweisen würde. Ob sich diese Amortisation auch auf landwirtschaftliche Hypotheken erstrecken liesse, wollen wir hier nicht weiter untersuchen. Wir geben zu, dass hierbei etwas andere Verhältnisse vorliegen, aber soviel steht auf jeden Fall fest, dass die Situation der Landwirtschaft heute eine andere, bessere wäre, wenn das Prinzip gesunder Amortisationen frühzeitig erkannt und auch durchgeführt worden wäre.»  
K. St.

# W O H N G E S T A L T U N G

## Fort mit allem Unnützen

Einige Gedanken anlässlich der Frühjahrsreinigung.

Von Gertrud Bänninger

Wie der Drache seinen Schatz hütet, so hüten viele Hausfrauen ihren Hausrat. Jahraus, jahrein kommt auch nicht das geringste Fetzenchen aus dem Haus. Alles wird aufbewahrt und irgendwo verstaut. Ich kenne Haushaltungen, wo fast die Hälfte der Sachen ausschliesslich dazu da sind, um einmal im Jahre verlüftet und frisch eingeräumt zu werden.

Viel besser für unsern Haushalt wäre der Grundsatz: «Fort mit allem Unnützen!» Eine Frühjahrsreinigung ist gar nicht so altmodisch und überlebt, wie manche Hausfrau glaubt, nur sollten wir dabei weniger putzen und mehr denken. Wir wollen dieses Jahr bei unserer Frühjahrsreinigung einmal weniger jedem Stäubchen, aber um so mehr unsern vielen Haushaltungs-«Ladenhütern» nachjagen.

Gewiss ist es wahr: Wer den Rappen nicht ehrt, ist des Frankens nicht wert. Und wenn eine Frau von Altem und Gebrauchtem nichts verwenden will, so hat sie auch keine Neuanschaffungen verdient. Aber das Aufbewahren an sich ist noch lange keine Tugend.

Sachen, die wir nicht gerade brauchen, bewahren wir im allgemeinen dann auf, wenn sie einen gewissen Wert repräsentieren. Gerade das ist falsch und der Hauptgrund, weshalb sich in unserer Haushaltung soviel wertloses Zeug anhäuft. Nicht der «Handelswert» einer Sache sollte ausschlaggebend sein, wenn es sich um die Entscheidung handelt: Behalten oder Fortgeben. Es kommt ausschliesslich darauf an, wieviel Wert die Sache für uns persönlich und innert der nächsten Zeit hat.

Sicher repräsentiert Grosspapas Schlafrock einen Wert, doch nur, wenn er benützt wird. Wenn ich ihn im Schrank aufbewahre für wer weiss welchen Zweck und in wer weiss wieviel Jahren, so nützt der Schlafrock überhaupt nichts, und ausserdem ist er nach 10 Jahren nur noch halb so gut wie vorher. Warum behalten wir ihn dennoch wie ein Heilig-

tum auf? Gestehen wir es ganz offen: Einmal deshalb, weil wir ihn nur uns selber gönnen, und zweitens wegen der Erinnerung an Grosspapa. Es sind also im Grunde zwei nicht besonders edle Herzensregungen, die uns veranlassen, den Schlafrock den Motten zu opfern: Geiz und Sentimentalität.

Ich habe einen Bekannten, der, wie jedermann, auf einige Zeitschriften abonniert ist. Er hat die Eigenschaft, dass er alle gelesenen Hefte säuberlich aufbewahrt. Warum, mag er selber kaum wissen, denn gelesen werden sie nur einmal. Vielleicht, dass es ihm Freude macht, seine Stösse von gelben und grünen Blättern Jahr für Jahr anwachsen zu sehen. Ich weiss nur, dass das seiner Frau absolut keine Freude macht. Es mag eine kleine Liebhaberei sein, alles Gedruckte aufzubewahren, aber es ist eine mühsame und sehr langweilige Liebhaberei. Wenn Sie eine Zeitschrift haben, die Sie wirklich interessiert, und in der Sie von Zeit zu Zeit blättern, so lassen Sie jeden Jahrgang binden und bewahren Sie die Bände im Bücherschrank auf. Alle andern gelesenen Zeitschriften kommen dahin, wo sie hingehören. Es gibt genug Institutionen, die froh sind über billigen Lesestoff, zum Beispiel jedes Spital oder auch ein Altersheim.

Vielleicht haben Sie es auch schon erlebt, dass Ihrem Manne plötzlich die Kragenummer 39 zu eng wurde? Was machten Sie da mit den zu engen Kragen? Natürlich reute es Sie, sie fortzugeben, denn sie waren noch wie neu. Und was ist das Resultat? Ihr Mann muss sich täglich ärgern, weil ihm gewöhnlich die zu kleinen Nummern in die Hände kommen, wenn er, bevor er auf den Zug geht, in der Hast noch einen frischen Kragen anziehen will. Einen engen Kragen kann man nie weiter machen, deshalb fort damit!

Sie kennen gewiss das obligate Schicksal eines weißseidenen Hochzeitskleides! Tragen kann man ein Weißseidenes nirgends. Also hängt es lange