

Jahresbericht 1935 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 4

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

Unsere Jahresversammlung

Die Jahrestagung des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

wird, wie bereits in letzter Nummer mitgeteilt, am 23. und 24. Mai in Luzern

stattfinden. Entgegen unserer Erwartung kann das ausführliche Programm erst in der Mainnummer erscheinen. Es wird den Mitgliedern zusammen mit dem Anmeldeformular direkt zugestellt werden, sei aber hier nochmals in grossen Zügen wiederholt:

1. Geschäftliche Verhandlungen, 15 Uhr, im Grossratssaal, daran anschliessend eine Aussprache über Ziel und Arbeit unseres Verbandes und wenn möglich ein kurzes Referat mit Lichtbildern über Luzern.

2. Referate über die Fragen der Altstadtanierung. Als Referent vor allem für die Verhältnisse in der Stadt Zürich hat sich zur Verfügung gestellt Herr

Stadtpräsident Dr. Klöti in Zürich. Weitere Referenten für Bern und eventuell Genf sind in Aussicht genommen.

3. Besichtigungen. Für den Sonntagvormittag ist eine Fahrt durch Luzern mit Besichtigung genossenschaftlicher Bauten und der Sehenswürdigkeiten Luzerns geplant. Am Nachmittag ist eine Seefahrt in Aussicht genommen, eventuell verbunden mit der Besichtigung des Ferienheims des Verbandes Schweiz. Konsumvereine in Weggis.

Wir bitten unsere Mitglieder jetzt schon, den 23. und 24. Mai für unsere Versammlung freizuhalten und eine stattliche Anzahl von Delegierten zu entsenden. Unsere früheren Tagungen sind sicher noch in bester Erinnerung und wir hoffen, dass auch die Luzerner Tagung sich ihnen würdig anreihen werde.

Der Zentralvorstand.

Jahresbericht 1935

des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

1. Allgemeines

Das Jahr 1935 bedeutete für unsere gesamte Volkswirtschaft und damit naturgemäss auch für den engern Kreis unserer Baugenossenschaften ein Jahr stärkster Belastungen. Zählten wir im Jahre 1928 durchschnittlich 8380 Stellensuchende, so wuchs diese Zahl an auf 82,468 im vergangenen Jahr, also fast auf das Zehnfache des damaligen Standes. Der Dezember wies gar die erschreckende Zahl von 118,775 Stellensuchenden auf. Man wird nicht fehlgehen, wenn man gerade der Stagnation im Baugewerbe, das in eine Grosszahl von andern Wirtschaftszweigen übergreift, einen Gutteil des Anwachsens der Arbeitslosigkeit zuschreibt. Laut « Volkswirtschaft » zeigt sich denn auch deutlich genug die Verminderung der Bautätigkeit im abgelaufenen Jahre gegenüber früheren Jahren. Setzt man die Zahl der in 26 Städten unseres Landes jährlich erstellten Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 1910–1913 gleich 100, so fällt die Wohnungsproduktion, wie man sich wohl noch deutlich genug erinnert, für die Kriegsjahre rapid ab, nämlich auf 39,9 Wohnungen pro 1914 und gar auf 14,9 Wohnungen pro 1918. Dann aber macht sich ein zunächst langsames, später immer rascheres Steigen bemerkbar, nämlich bis auf 89,9 Wohnungen pro 1926, 174 Wohnungen pro 1932 und immer noch 158,7 Wohnungen pro 1934. Das Jahr 1935 aber brachte bloss noch eine Wohnungsproduktion von 95,7, das ist etwas mehr als die Hälfte der Höchstproduktion des Jahres 1932. Noch krasser kommt diese Entwicklung zum Ausdruck, wenn man Einzelbeispiele betrachtet. Betrug die Wohnungsproduktion z. B. in Zürich pro 1000 Einwohner im Jahre 1931 noch 14,5 Wohnungen, so sank sie pro 1935 auf 5,4 Wohnungen. Für Basel lauten die entsprechenden Zahlen 11,9 und 6,0, also verhältnismässig günstiger, für Bern sogar 6,4 und 5,9. Ganz verschwindend klein ist dabei der Anteil

der Gemeinden als Ersteller von Wohnungen geworden. Aber auch die gemeinnützigen Baugenossenschaften figurieren pro 1935 nur noch mit einem Anteil von 1,7 % der erstellten Wohnungen, während sie 1931 noch mit 15 % beteiligt waren.

Dieser rückläufigen Entwicklung auf dem Gebiete des Wohnungsbaues parallel ging bis vor kurzem noch ein Ansteigen des Leerwohnungsbestandes. Laut den Mitteilungen der statistischen Ämter belief sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen je auf 1. Dezember

	1933	1934	1935
in Basel	3,4 %	3,9 %	3,7 %
in Bern	2,9 %	3,5 %	3,6 %
in Zürich	2,3 %	3,0 %	3,5 %

Am höchsten war der Leerwohnungsbestand für die Stadt Zürich am 1. Oktober 1935 mit 3,7 %. Immerhin scheint er gegenwärtig nicht mehr anzuziehen, sondern eher langsam sich zu vermindern, eine verständliche Erscheinung, wenn man bedenkt, dass eben die Bautätigkeit auf einem Minimum angelangt ist.

Keine wesentlichen Veränderungen haben indessen die Mietzinse erfahren. Wohl gibt es zahlreiche Einzelfälle, wo kräftige Herabsetzungen stattgefunden haben. Vor allem dürfte dies der Fall sein in privaten Mietverhältnissen, bei denen zeitweise stark übersetzte Mietzinse verlangt wurden. Im Durchschnitt gesehen zeigt sich, wieder laut den offiziellen Zahlen der « Volkswirtschaft », gegenüber Januar 1934 bloss ein Rückgang von 2 Punkten, nämlich von 182 auf 180 (1914 = 100). Seit 1931 haben somit die Mietzinse ganze 5 Punkte oder um rund 2,7 % abgenommen, während im gleichen Zeitraum die Nahrungsmittel von 148 auf 118, also um 30 Punkte oder rund 20,3 % gefallen sind. Die grosse Hoffnung der Mieterschaft, dass dem Rückgang der Preise, aber auch dem nicht minder starken Rückgang der

Löhne auch ein Rückgang der Mieten folgen werde, hat sich also nicht erfüllt. Aller Voraussicht nach wird sie sich vorläufig überhaupt nicht erfüllen, denn einem weiteren Sinken der Mieten stehen bereits in der Stabilisierung des Hypothekarzinsfusses und der Geldzinsen überhaupt starke Hindernisse entgegen.

Unsern Baugenossenschaften erwachsen aus der oben geschilderten Lage die denkbar schwersten Aufgaben. Es ist hier nicht der Ort, diese Schwierigkeiten alle eingehend zu schildern. Einige Hinweise aber mögen doch angebracht sein. Auszugehen ist dabei von der Tatsache, dass alle unsere Baugenossenschaften ihre Wohnungen noch zu den Selbstkosten abgeben, d. h. dass sie für die gesamten Anlagewerte eine oft recht knappe, vielleicht in manchen Fällen zu knappe Bruttoverzinsung rechnen. Gelegentlich werden sie zu solchem Vorgehen sogar behördlicherseits genötigt, vor allem dann, wenn Subventionen ausgerichtet worden sind und für weniger bemittelte Schichten der Bevölkerung gebaut werden soll. Die Abgabe der Wohnungen zu Selbstkosten, obwohl nach unserer Überzeugung durchaus dem Wesen der Genossenschaft entsprechend, hat aber einen grossen Nachteil: jede grössere Schwankung auf dem Geldmarkt oder auf der Seite des Konsums, d. h. der Mieterschaft, kann, je nach dem Vorzeichen, die Rechnung einer Genossenschaft auf das empfindlichste in Mitleidenschaft ziehen. Gerade das aber haben unsere Genossenschaften erlebt. Zunächst freilich nahmen sie teil an der allgemeinen Senkung des Hypothekarzinsfusses. Mancher Genossenschaft war diese Erleichterung willkommen, damit sie endlich ihre knappe Rechnung auf einer etwas vorsichtigeren Grundlage neu aufbauen konnte. Nicht wenige Genossenschaften aber haben sofort auch die Mietzinse herabgesetzt oder wenigstens Rückvergütungen gewährt. Leider war jedoch die Freude nur von kurzer Dauer. Im Gefolge der Schrumpfung unserer gesamten Wirtschaft und der allgemeinen Abbaubewegung sanken die Löhne, die Arbeitslosigkeit frass sich auch in unsere Genossenschaften hinein, es zeigten sich auch bei ihnen leere Wohnungen, gelegentlich sogar in grösserer Zahl, die Rechnungen wurden da und dort noch knapper, als sie es schon waren, und heute stehen wir wohl allgemein vor der Tatsache, dass auch für unsere Genossenschaften die magern Jahre angebrochen sind.

Das darf uns nun freilich nicht abhalten, auch weiterhin treu auf unserem Posten zu stehen. Und allem Anschein nach ist es auch bereits der grossen Mehrzahl der Baugenossenschaften gelungen, auch auf dem Boden veränderter Tatsachen festen Fuss zu fassen. Zur Panikstimmung ist auch in der Tat keinerlei Anlass vorhanden. Denn eines muss und darf mit aller Deutlichkeit betont werden: Haben unsere Genossenschaften, im Interesse ihrer Mitglieder und Mieter, auch immer und immer knapp gerechnet, so haben sie doch gesund gerechnet und sich von jeglicher Spekulation auf die eine oder andere Konjunktur ferngehalten. Könnte man das von unserer gesamten Wirtschaft sagen, dann stünde es mit unserem Land in mancher Hinsicht besser. Vielleicht dürfen wir noch weiter gehen und behaupten: Un-

sere Baugenossenschaften bilden geradezu den relativ gesunden Kern unserer Wirtschaft und es ist unsere Pflicht, diesen Kern gesund zu erhalten, allen Massnahmen, aber auch allen Gerüchten entgegenzutreten, die sein Wohlergehen in dieser schweren Zeit gefährden könnten.

2. Verbandstätigkeit

Unsere Generalversammlung in Basel vom 18./19. Mai legte beredtes Zeugnis ab von diesem Willen der Genossenschaftler, mit Vertrauen und Zuversicht weiterzuarbeiten. Mehr als 200 Delegierte kamen nach Basel. Die Geschäfte wurden in gewohnter Weise rasch erledigt. Leider lagen, da der Vorstand neu gewählt werden musste, einige Demissionen vor, nämlich von Seite Dr. Naegelis in St. Gallen, der seit Gründung des Verbandes dem Vorstand angehört hatte, und Dr. Leupolds in Basel. An ihre Stelle wurden gewählt Stadtrat Dr. Graf, St. Gallen und Eugen Stoll, Zentralverwalter des A. C. V. Basel. Für die welsche Schweiz, wo ebenfalls eine Demission eingegangen war, lag noch keine Nomination vor. Inzwischen hat sich Architekt Gilliard in Lausanne bereit erklärt, im Vorstand weiter mitzuwirken. Demissioniert hatte aber auch Dr. Peter als Präsident des Verbandes. Dr. Peter hat unserem Verband genau zehn Jahre vorgestanden und es ist zum guten Teil auch ihm zu verdanken, wenn unser Verband durch manche Fährnisse hindurch den Weg zu einer umfassenden Gruppierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften finden und Jahr für Jahr mancherlei wertvolle Hilfe und Anregung bieten konnte. Man begrüsst es daher allgemein mit Genugtuung, dass Dr. Peter wenigstens im Vorstand des Verbandes noch weiter mit tätig sein wollte. An seine Stelle wurde K. Straub, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, gewählt. Eine lebhafte Diskussion entspann sich über einen Antrag der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, zugunsten der Kriseninitiative eine Resolution zu genehmigen. Wenn schliesslich auf die Annahme dieses Antrages mit grosser Mehrheit verzichtet wurde, so sicher nicht darum, weil die anwesenden Delegierten nicht fast einmütig gegen eine einseitige Abbaupolitik eingestanden wären, sondern nur darum, weil die Kriseninitiative politisch ausserordentlich umstritten war und eine Stellungnahme angesichts der Zusammensetzung des Verbandes die einen oder andern Mitglieder des Verbandes nicht hätte befriedigen können. Dass der Vorstand der Grundstimmung der Genossenschaften trotzdem Rechnung trug, wird weiter unten berichtet werden können.

An den geschäftlichen Teil der Tagung schlossen sich wie üblich Referate und Besichtigungen, über die in unserer Verbandszeitschrift seinerzeit ausführlicher berichtet wurde. Alles in allem aber gebührt den Freunden in Basel warmer Dank für die Durchführung dieser Tagung, die jedem Teilnehmer in angenehmster Erinnerung bleiben wird und das grosse Interesse bewies, das man gerade in schlimmen Zeiten an gemeinsamer Tätigkeit zeigte.

Die Arbeit des Zentralvorstandes wurde im abgelaufenen Jahre in vier Sitzungen erledigt. In der ersten nach der Generalversammlung erfolgte die

Konstituierung, wobei Dr. Peter als Vizepräsident, Hch. Hess, Zürich, Präsident der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals, als Aktuar gewählt wurden. In bezug auf die Fortführung der Aktion für billige Siedlungshäuser wurde beschlossen, mit Gelegenheit eine kleine zusammenfassende Broschüre herauszugeben, dagegen sollte es nicht Sache des Verbandes sein, diese Aktion nun weiterzuführen, da er keine eigenen freien Mittel besitzt. Mancherlei zu reden gab im fernern unser Organ «Das Wohnen». Der Wunsch nach Übertragung des Druckes an eine Genossenschaftsdruckerei hatte in einem Antrag der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich bestimmte Form angenommen und wurde an den Verlag weitergeleitet. Der Verlag seinerseits sicherte eine Erledigung dieser Frage, wenn möglich bis Ende 1935, auf alle Fälle aber bis Ende 1936 zu. Erneut beschäftigte sich der Vorstand auch mit der Frage der Bausparkassen, über welche er ein sehr interessantes Referat von Dr. Grütter, dem Vorsteher des Eidgenössischen Aufsichtsamtes, entgegennahm (siehe «Wohnen»). Auch die Frage der Statutenrevision wurde wieder aufgeworfen, da die Abstimmung in Basel gewisse Unsicherheiten in bezug auf das Stimmrecht ergeben hatte. Ein Vorschlag soll im Laufe dieses Jahres zur Ausarbeitung kommen. Mit Bedauern nahm der Vorstand Kenntnis, dass verschiedentlich auch Subventionen an den Verband und seine Mitglieder abgebaut worden wären. Gerade in der heutigen Zeit, wo die Arbeit eines zentralen Verbandes notwendiger als je sein dürfte, ist eine solche Beschränkung der Arbeitsmöglichkeiten recht unangenehm. Erfreulicherweise handelt es sich um Einzelfälle und man anerkennt die Notwendigkeit unserer Tätigkeit vielerorts gern durch weitere Zubilligung finanzieller Hilfe. Im Verfolg der Diskussion betreffend die Kriseninitiative hat der Vorstand an den Bundesrat auf die Diskussion des Finanzprogramms hin eine Eingabe gerichtet, die mit aller Deutlichkeit die gefährlichen Auswirkungen der Abbaupolitik auf die Arbeit und das Weiterbestehen der gemeinnützigen Baugenossenschaften darlegte und den Bundesrat ersuchte, unsere Gründe «gegen einen erneuten Lohnabbau und gegen eine Belastung von lebenswichtigen Konsumgütern» berücksichtigen, aber auch die Entwicklung des Hypothekenzinsfusses dahin beeinflussen zu wollen, dass nicht wieder eine Steigerung desselben eintrete. Die Eingabe wies hin auf andere Einnahmequellen, die noch offen stünden und bezeichnete die Massnahmen, wie sie im Finanzprogramm vorgesehen seien, als gänzlich untragbar für die untern und mittleren Einkommensklassen unserer Mieter und als geeignet, unsere ganze Bewegung dauernd zu schädigen. Leider verhalte unser Warnungsschrei, wie so viele hundert andere, wirkungslos. Das wird uns nicht abhalten lassen, im Sinne der Devise «Aufbau und nicht Abbau» uns auch fernerhin zu bemühen.

3. Verbandsorgan

Unser Verbandsorgan «Das Wohnen» stellt sich nach wie vor nach Möglichkeit in den Dienst unserer Arbeit. Die Zusammenarbeit mit dem Verlag ist heute eine restlos befriedigende. Wir erhalten keinerlei Klagen mehr wegen der Spedition und die

Nummern erscheinen pünktlich, so dass man auch seitens der Baugenossenschaften genau weiss, ob man Ausschreibungen, Vorstandsmitteilungen und ähnliches noch rechtzeitig wird veröffentlichen können. Die Beteiligung seitens einzelner Genossenschaftler durch Mitarbeit am Organ ist eine schon erheblich intensivere geworden, sie darf sich freilich noch bedeutend vermehren, ohne dass wir in Verlegenheit kommen. Auch die Ausstattung des Organs befriedigt im allgemeinen sehr. Wir möchten wünschen, dass das Organ immer besser benützt wird, dass auch Kritik erfolgt und dass wir es als ein uns nützliches Werkzeug so gut als möglich in den Dienst unserer Sache stellen.

4. Fonds de roulement

Dem Verband steht bekanntlich ein bundesrätlicher Fonds von Fr. 200,000 als «Fonds de roulement» zur Verfügung, aus dem unter bestimmten Voraussetzungen den einzelnen Baugenossenschaften des Verbandes gegen Stellung von Sicherheiten unverzinsliche und innert bestimmter Frist rückzahlbare Darlehen gewährt werden können. Der Fonds ist auch im abgelaufenen Jahre benützt worden, und zwar wie folgt:

- a) Die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur erhielt für die Erstellung einer Kolonie von fünf Doppel-einfamilienhäusern den Betrag von Franken 25,000 im Februar zugesichert;
- b) der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern wurde im Mai ein Gesuch bewilligt, wonach sie das schon bei ihr liegende Darlehen von Franken 40,000 für eine weitere Etappe von 32 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückbehalten könne;
- c) der Association du Coin de terre in Genf wurden im Mai für drei Einfamilienhäuser Fr. 9000 zugesprochen;
- d) die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich erhielt für ihre Kolonie am Orissteg mit 56 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Fr. 40,000, wobei sie zusicherte, dass dieser Betrag bei anderweitigem Bedarf schon nach einem halben Jahre zurückbezahlt würde.

Einzelne der Darlehen des Fonds sind inzwischen wieder ganz oder teilweise zurückbezahlt worden. Den Status ersieht man aus der Abrechnung.

5. Hypothekarfragen

Der Verbandsvorstand hat sich lebhaft interessiert um die Entwicklung auf dem Hypothekarmarkt. Wie bereits erwähnt, machte sich auch für unsere Baugenossenschaften die Verknappung des Geldmarktes, die Zurückhaltung der Banken für Gewährung von Darlehen, die Versteifung des Zinsfusses und vor allem auch die Tendenz einzelner Institute, auf Reduktion der seinerzeit gewährten Hypotheken zu dringen, unangenehm bemerkbar. Insbesondere waren es einzelne Versicherungsgesellschaften, die während der Zeit der sinkenden Hypothekenzinsen ihre vertraglich festgelegten hohen Zinse unentwegt aufrethielten, bei dem scharfen Abbau aller Löhne und dem Anwachsen des Leerwohnungsbestandes aber die abgelaufenen Verträge oft nur mehr gegen

Leistung von erheblichen Amortisationen erneuern wollten. Wenn auch unter unsern Mitgliedern diese Erscheinungen eine Ausnahme bildeten, so mahnten sie doch zum Aufsehen. Die Leitung unseres Verbandes begrüßte es daher auch ihrerseits, dass der Bundesrat auf den 31. Oktober die Vertreter verschiedener beteiligter Kreise zu einer Konferenz zwecks Besprechung der Hypothekarfragen in die Nationalbank Zürich einberief und folgte dieser Einladung gerne. Die Aussprache war eine sehr angelegte, teils in schwarzem Pessimismus gehalten, teils von einer gewissen Zuversichtlichkeit getragen. Aus dieser ersten Konferenz ging bekanntlich ein «Gentlemen's Agreement» hervor, d. h. eine freiwillige Abmachung zwischen Banken und beteiligten Schuldnerkreisen, wonach in der Kündigung von Hypotheken und der Auferlegung von Amortisationen nach Möglichkeit Zurückhaltung geübt werden sollte (siehe hierüber Referat von Dr. Peter und Mitteilungen in der Tagespresse), und es wurde in der Folge beschlossen, zugunsten der Schuldnerkreise paritätische «Treuhandstellen» zu errichten, an die sich jeder Schuldner ohne Unterschied, ob Privater oder Genossenschaft, wenden können. Unseres Wissens mussten zum Glück diese Treuhandstellen seitens unserer Genossenschaften noch nie benützt werden, wohl ein Zeichen dafür, dass eben auf unserer Seite weniger spekulatives Bauen und damit auch weniger Anlass zur Kündigung von Hypotheken zu verzeichnen ist.

Schlussbemerkungen

Man hat wohl am Laufe des vergangenen Jahres den verstärkten Eindruck gewinnen müssen, dass

unser Verband vor wichtigen Aufgaben steht. Wir deuten sie nur an: Es wird gelten, das einmal Erreichte festzuhalten. Unsere Baugenossenschaften haben sich eine gewisse Bedeutung erworben innerhalb der gesamten Volkswirtschaft, vor allem was die grösseren Städte anbelangt. Sie haben begonnen, sich bedeutend zu festigen und stehen heute, von Ausnahmen abgesehen, auf sicherem Boden. Die Abbauwelle, die über unsere gesamte Wirtschaft hingegangen und noch nicht abgeflaut ist, muss aber da und dort gewisse Besorgnisse erwecken. Eine Hauptaufgabe unseres Verbandes wird sein, dass gemeinsam Mittel und Wege gesucht werden, das begonnene Werk in seiner ganzen Stärke zu erhalten. Unsere Genossenschaften sind aber auch nicht verschont geblieben von leeren Wohnungen. Man wird daher auch hier einsetzen müssen. Die Frage der Altstadtsanierung und damit der langsamen Umsiedlung in die Genossenschaftszentren hinaus drängt sich, nicht nur wegen der Möglichkeiten der Arbeitsbeschaffung, gebieterisch auf. Auch hier werden uns neue Aufgaben bevorstehen. Vor allem aber gilt es auch, genossenschaftliches Denken und Empfinden wachzuhalten und es nicht überwuchern zu lassen von den Sorgen und Ängsten der Gegenwart. Hier die Baugenossenschaften in ihren Bemühungen um genossenschaftliche Erziehung zu unterstützen, unser Organ fortlaufend darauf einzustellen und durch Aussprachen an unsern Tagungen die Möglichkeit des lebhaften Erfahrungsaustausches zu schaffen, ist eine weitere wichtige Aufgabe unseres Verbandes. Möge die kommende Zeit uns gewappnet finden.

Der Berichterstatter: K. Straub.

Jahresrechnung per 31. Dezember 1935 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Aktiven:	
Kassa-Konto	Fr. 298.30
Postcheck-Konto	» 7,445.10
Banken-Konto	» 3,932.10
Wertschriften-Konto	» 100.-
Mobiliar-Konto	» 1.-
	<u>Fr. 11,776.50</u>

Gewinn- und Verlustrechnung:	
Mitgliederbeiträge	Fr. 3,400.50
Zinsen	» 133.40
Gewinnquote Verlag « Das Wohnen »	» 1,620.-
	<u>Fr. 5,153.90</u>
Unkosten-Konto	» 3,614.50
Überschuss	<u>Fr. 1,539.40</u>

Passiven:	
Kapital-Konto:	
Vermögen	Fr. 11,776.50
	<u>Fr. 11,776.50</u>

Vermögensrechnung:	
Vermögen am 31. Dezember 1934 . .	Fr. 10,237.10
Vermögen am 31. Dezember 1935 . .	» 11,776.50
Vermögenszuwachs	<u>Fr. 1,539.40</u>

Zürich, den 31. Dezember 1935.

Der Quästor:
J. Irniger.

Die Rechnungsrevisoren:
L. Schaltenbrand, Finanzrevisor.
O. Linck, Kassier der S B B.

Jahresrechnung per 31. Dezember 1935 über den bundesrätlichen Baufonds (Fonds de roulement) von Fr. 200 000.—

Aktiven:		Passiven:	
Sektion Basel: Wohngenossenschaft Hackberg	Fr. 16,033.80	Eidgen. Kassa- und Rechnungswesen,	
Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, sous-section de La Chaux-de-Fonds	» 9,000.—	Bern: Baufonds	Fr. 200,000.—
Société coopérative d'habitation de Genève	» 20,000.—	Zins	» 906.—
Association genevoise du Coin de Terre, Genève	» 3,000.—		
Sektion Zürich: Heimstättengenos- senschaft Winterthur	» 25,000.—		
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	» 40,000.—		
Innerschweiz: Allgemeine Baugenos- senschaft Luzern	» 40,000.—		
Zürcher Kantonalbank Zürich:			
Kapital	» 46,966.20		
Zins	» 906.—		
	<u>Fr. 200,906.—</u>		<u>Fr. 200,906.—</u>

Zürich, den 31. Dezember 1935.

Der Quästor:
J. Irmiger.

Die Rechnungsrevisoren:
L. Schaltenbrand.
O. Linck.

Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Von Dr. H. Peter

(Referat, gehalten vor der Generalversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 7. März 1936.)

Im Jahre 1935 haben sich auf dem Hypothekarmarkt derart starke Veränderungen vollzogen, dass weite Kreise, die mit dem Bau-, Wohnungs- und Liegenschaftenmarkt verbunden sind, davon mehr oder weniger berührt wurden. Der Umschwung vollzog sich so rasch und hat so weittragende Wirkungen gehabt, dass diejenigen, welche keinen nähern Einblick in den Ablauf der Ereignisse hatten, überrascht und auch beunruhigt wurden. Es mag daher richtig sein, in den Kreisen des gemeinnützigen Wohnungsbaues, der grosse Kapitalien in seinen Kolonien angelegt hat, die Zusammenhänge der Veränderung auf dem Geld- und Hypothekarmarkt kurz darzulegen.

Die Zeit vor dem Umschwung, also vor 1935, war gekennzeichnet durch zwei Merkmale: einerseits durch eine grosse Liquidität auf dem Geldmarkt und andererseits durch fortgesetzte Zinsverbilligung. Wir blicken im Kanton Zürich und speziell in der Stadt Zürich auf eine beispiellose Entwicklung der Bau- fähigkeit zurück, die in den Jahren 1931/1932 den Höhepunkt erreichte. Diese Entwicklung war u. a. nur deshalb möglich, weil der Geldmarkt fortge- setzt sehr flüssig und auch bereit war, die nötigen Kapitalien für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zu Verfügung zu stellen. Im Gegen- satz zu andern Ländern und Kantonen war es im Kanton Zürich jahrelang recht einfach, zur Durch- führung von brauchbaren Bauprojekten die erforderlichen Hypotheken, besonders diejenigen im ersten Rang, zu beschaffen. Die Hypothekarbanken, Ver-

sicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Stiftungen, Fondsverwaltungen usw. gaben ihre Gelder auf Lie- genschaften, auch Privatgläubiger interessierten sich stark für hypothekarische Anlagen, und zwar auch für solche im zweiten Rang. Wurden die Zürcher Institute zurückhaltender, so ging man ausser den Kanton und fand dort Banken, welche Baukredite und Hypotheken spendeten, wenn auch vielleicht zu etwas erhöhten Zinssätzen.

Diese Geldflüssigkeit und damit auch die Geneigt- heit der Geldinstitute zur Darlehenshingabe führte vom weitgehenden Vertrauen her, das trotz allem die Bevölkerung in unser Kreditwesen und unsere Wäh- rung hegte, besonders aber auch von den im Kan- ton Zürich gegen Ende der 20er und noch anfangs der 30er Jahre immer noch herrschenden günstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, welche die Anlage von Ersparnissen immer noch ermöglichten, während in andern Kantonen die Krise bereits um sich griff oder schon längere Zeit gedauert hatte. Die Dar- lehen, welche dem Baumarkt zur Verfügung gestellt werden, sind nichts anderes als die Ersparnisse, welche von grossen und kleinen Sparern den im ganzen Lande verteilten Bankinstituten in Form von Spargeldern und Obligationengeldern zufließen. Diese Spargelder sind für unser ganzes Kredit- wesen und unsere wirtschaftliche Lage von ausser- ordentlicher Bedeutung, ganz besonders in der jetzigen Zeit starken Verdienstrückganges und grosser Arbeits- losigkeit, wo die Ersparnisse einen wesentlichen Rückhalt für breite Kreise der Bevölkerung bilden.