

Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Autor(en): **Peter, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101005>

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.

Die in den Jahren 1925, 1927, 1929 und 1934 vom Volke mit jeweiliger grosser Mehrheit angenommenen städtischen Vorlagen über die Unterstützung des Kleinwohnungsbaues gaben der genossenschaftlichen Bautätigkeit einen neuen Impuls.

Für Wohnungen in mittlerer Preislage wurden Subventionen von 5 bis 10% der reinen Baukosten und für Arbeiterwohnungen solche von 15 bis 25% ausgerichtet. Ferner übernahm die Einwohnergemeinde Hypotheken im zweiten Range von 20 bis 25% der Gesamtanlagekosten und verbürgte auch in weitgehender Weise Hypothekendarlehen.

Die im Jahre 1924 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft Luzern erstellte bis heute 928 Wohnungen, worunter 325 verbilligte Drei- und Vierzimmerwohnungen zu Mietzinsen von Fr. 700 bis Fr. 950.

Die Gründung der «Baugenossenschaft Untergütsch» wurde im Jahre 1926 in die Wege geleitet. Nach Überwindung vieler Schwierigkeiten konnte im Jahre 1928 in 18 Häusern 31 Genossenschaftlern ein bleibendes Heim zur Verfügung gestellt werden.

Der Benjamin der Luzernischen Baugenossenschaften, die «Pro Familia», errichtete im Jahre 1931 an der Tribtschenstrasse in sechs Mehrfamilienhäusern 72 Wohnungen für kinderreiche Familien.

Wie aus den vorliegenden Ausführungen hervorgeht, darf die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues mit 1322 Wohnungen als eine sehr erfreuliche bezeichnet werden, beträgt doch der Anteil der Genossenschaftswohnungen 11% am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Luzern. H. St.

Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Von Dr. H. Peter

(Schluss)

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

Unter dem Eindruck der verschiedenen ungünstigen Verwertungsergebnisse und der mannigfachen Kapitalkündigungen sind verschiedene Massnahmen zum Schutze der Hypothekarschuldner vorgeschlagen worden. Es hat sich auch ein «Schutzverband schweizerischer Hypothekeninteressen» gebildet. Der Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform befasste sich auch mit der Angelegenheit. In politischen Behörden wurden kleine Anfragen und Motionen gestellt. Die weitestgehende Forderung stellte der Schweiz. Haus- und Grundeigentümerversband in seiner Eingabe an das eidgenössische Finanzdepartement, in welcher er eine Art von individuellem Moratorium für Hypothekarschuldner vorschlug, in ähnlicher Weise wie für die Hotellerie, die Stickerie und die Landwirtschaft sollten «rechtliche Schutzmassnahmen» durch einen dringlichen Bundesbeschluss auch für die städtischen Miethausbesitzer geschaffen werden. Es wurden Konferenzen unter der Leitung des Finanzdepartementes darüber abgehalten, in denen alle Kreise, welche irgendwie mit dem Problem in Beziehung stehen, also auch der Schweizer. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform, vertreten waren. Bei den nachfolgenden Verhandlungen wurde seitens der Banken im Interesse der Erhaltung des Hypothekarkredites davor gewarnt, neue Zwangsmassnahmen zu schaffen. Auf Beschluss der eingesetzten Sachverständigenkommission wurde vor allem eine Erhebung über den Umfang der erfolgten Kapitalkündigungen und die Höhe des gekündigten Hypothekenskapitals gewünscht und beschlossen und im behördlichen Auftrag vom Haus- und Grundeigentümerversband durchgeführt. Es ergab sich, dass im Gebiet der ganzen Schweiz 911 Kapitalkündigungen ausgesprochen worden waren im Betrage von 45 Millionen Franken und 502 Kündigungen angedroht waren im Betrage von 25 Millionen Franken. Von diesen 70 Millionen Franken gefährdeter Hypotheken entfallen auf das Gebiet der Stadt Zürich 48 Millionen Franken, und

zwar 518 Kündigungen im Betrage von 31,7 Millionen und 298 Androhungen oder Begehren um Stellung von Sicherheiten oder Bürgschaften im Betrage von 16,4 Millionen Franken. Zusammen erschienen 816 Hypotheken sonach als gefährdet. Im Vergleich zum Gesamthypothekenbestand, der zwar nicht genau bekannt, aber doch auf zirka 2 Milliarden in Zürich geschätzt werden kann, sind die 48 Millionen Franken gekündigter Hypotheken kein allzu beunruhigender Betrag, ebensowenig die 816 Massnahmen im Verhältnis zu den 16,600 Grundeigentümern in Zürich Ende 1934.

Wenn auch der Umfang der Kündigungen nicht so gross war, wie man befürchtet hatte, so haben letztere doch unter den Beteiligten und in der Öffentlichkeit grosse Beunruhigung hervorgerufen. Auch für die Betroffenen kann eine solche Kündigung von schweren Folgen begleitet sein. Die ungewisse Atmosphäre war auch geeignet, den normalen Gang des Liegenschaftensmarktes zu beeinträchtigen, die Furcht vor Kündigungen hält Kaufinteressenten ab und verursacht schliesslich einen unberechtigten Druck auf die Immobilienpreise. Es war also notwendig, Massnahmen zur Verhinderung von Kündigungen herbeizuführen. Dabei war natürlich zu unterscheiden zwischen ungerechten Kündigungen aus Furcht vor ungenügender Deckung der Hypotheken, besonders wegen Rückgang der Mietzins und unter dem Eindruck ungünstiger Gantresultate, und den begründeten Kündigungen einzelner Hypothekarinstitute zur Herstellung der notwendigen Liquidität.

Auf Anregung des Eidgenössischen Finanzdepartementes und der Nationalbank ist dann unter den Banken und mit den Vertretern der Grundeigentümer eine «Vereinbarung» zustande gekommen, ein sog. *Gentlemen Agreement*. Dieses gilt ab 1. Januar 1936 für die Dauer eines Jahres. Es ist dies eine Verständigung unter den Banken, die sich bereit erklären, zur Beruhigung des Hypothekarmarktes



Kunst- und Kongresshaus, Luzern

nach Möglichkeit beizutragen, und zwar so, dass « bei Kündigung von Hypothekarkrediten in Anbetracht der herrschenden Zeitumstände und zur tunlichsten Vermeidung von Härtefällen grundsätzlich die grösstmögliche Rücksichtnahme auf besondere Schuldverhältnisse walten zu lassen und im übrigen in der Vornahme von Kündigungen im Interesse der Beruhigung des Hypothekarmarktes Zurückhaltung zu üben, insbesondere dort, wo dank zufriedenstellender Liquiditätsverhältnisse kein unmittelbarer Anlass zu Kündigungen vorliegt ».

Dem Gentlemen Agreement sind im Kanton Zürich alle massgebenden Hypothekarinstitute beigetreten, mit Ausnahme der Hypothekarbank Winterthur und von Leu & Co., letztere Bank wegen des inzwischen eingetretenen Fälligkeitsaufschubes.

Die Vereinbarung schafft sodann kantonale Treuhandstellen, welche zur Beurteilung der Kündigungen eingesetzt werden und welche auch dann funktionieren sollen, wenn die Gläubigerbank dem Abkommen nicht beigetreten ist. Für diese Treuhandstellen ist eine « Wegleitung » erlassen worden. Sie sollen als Vermittlungsinstanz zwischen Gläubiger und Schuldner dienen. Dabei gelten folgende Grundsätze:

Bei I. Hypotheken, deren Betrag innerhalb zwei Drittel der Belehnungsschätzung liegt, soll die aus einer Neueinschätzung resultierende Herabsetzung der Belehnungsgrenze allein nicht Anlass zur Kündigung geben, sofern die Verzinsung und allfällig früher vereinbarte Amortisation regelmässig entrichtet und das Pfandobjekt ordnungsgemäss instand gehalten wird. Wo bisher keine Amortisationen gefordert wurden, erscheint es volkswirtschaftlich ungerechtfertigt, vom Schuldner die sofortige Abzahlung des vollen, die neue Belehnungsgrenze übersteigenden Betrages zu verlangen. « Die überhöhte Belehnung soll vielmehr binnen angemessener Frist durch Amortisationen, deren Höhe von der Wertverminderung des belehnten Objektes abhängt, sukzessive auf das normale Mass herabgesetzt werden. » Normalerweise soll die Jahresrate $\frac{1}{10}$ des die neue Belehnungsgrenze übersteigenden Betrages nicht überschreiten.

Bei nachgehenden Hypotheken, deren Betrag zwischen 66–100 % der Belehnungsschätzung

liegt, sollen bei genügender zusätzlicher Sicherheit in der Regel keine Kündigungen ausgesprochen werden, sofern Zins und Raten regelmässig erfolgen und der Unterhalt ordnungsgemäss geführt wird. Die Höhe der jährlichen Amortisation hängt vom Umfang der Wertverminderung und der bestehenden Zusatzsicherheiten ab. Sie soll normalerweise 5 % des ursprünglichen Kreditbetrages nicht überschreiten.

Die Treuhandstelle tritt auf Anruf des Schuldners in Funktion, das Gesuch ist innert Monatsfrist seit der Kündigung einzureichen. Die Vermittlungsstelle ist bei Würdigkeit des Schuldners und unbeschadet des gesetzlichen Fristenlaufes bemüht, auf dem Verständigungswege eine gemeinsame Regelung der Kündigung herbeizuführen. Sie setzt sich mit beiden Parteien in Verbindung, macht geeignete Vorschläge und ladet beide nötigenfalls zu einer mündlichen Verhandlung ein. Entscheide und Verfügungen, denen unbedingt nachzukommen ist und denen Zwangscharakter zukäme, kann sie nicht treffen. Die Banken haben sich lediglich verpflichtet, den Aufgaben der Treuhandstelle ihre loyale Unterstützung und Mitarbeit angedeihen zu lassen.

Falls ein Verfahren innerhalb 2 Monaten ergebnislos verläuft, kann sich der Schuldner an das Eidgen. Finanzdepartement zuhanden « der eidgenössischen Zentralstelle » wenden. Diese prüft, ob die Einigungsverhandlungen weitergeführt werden sollen, welche dann von der Treuhandstelle wieder aufgenommen werden. Innerhalb zwei weiteren Monaten muss dieses Verfahren zum Abschluss gebracht werden. Sofern eine Bank aus Liquiditätsgründen kündigt, wird die Treuhandstelle unverzüglich Schritte zur anderweitigen Placierung des Darlehens unternehmen, um weitere Zwangsverwertungen und schädigende Wertseinbrüche zu vermeiden.

Treuhandstellen sind bisher eingerichtet worden in Zürich, in Solothurn und neuerdings in Bern. In Zürich ist sie seit dem 6. Februar 1936 bestellt, das Bureau befindet sich auf dem Sekretariat des zürcherischen Haus- und Grundeigentümerverbandes. Die Kommission besteht aus je zwei Vertretern der Hypothekargläubiger und der Hypothekarschuldner und einem neutralen Obmann, je mit Ersatzmännern. Die Frist zur Anmeldung der ersten Kündigungen

lief am 7. März 1936 ab, sonst innert je einem Monat ab Kündigung.

Eine gesetzliche Regelung besteht sonach nicht, Zwangsmassnahmen fallen ausser Betracht, das Verfahren ist auf Freiwilligkeit eingestellt. Trotzdem haben die Massnahmen schon stark zur Beruhigung des Hypothekarmarktes beigetragen. Viele Gläubiger haben auf die blosser Mitteilung hin, dass die Angelegenheit der Treuhandstelle unterbreitet werde, ihre Kündigung zurückgezogen oder sich zu einer Verständigung herbeigelassen. Bis Anfang März sind bei der Zürcher Stelle 165 Formulare verlangt und davon 98 eingereicht worden. Es haben aber nur 17 die verlangte Kautions zur Durchführung des Verfahrens geleistet. Damit sind die vorher festgestellten 518 Kündigungen und 298 Kündigungsandrohungen zu vergleichen! Für die Durchführung des Verfahrens muss und darf eine angemessene Gebühr bezogen werden, die zur Deckung der Unkosten dient. Die Mitglieder der Stelle erfüllen ihre Obliegenheiten ehrenamtlich, dagegen ist die Arbeit des Obmannes und des Sekretariates zu entschädigen, ebenso sind die Druckkosten und Bureauauslagen usw. aus diesen Einnahmen zu entschädigen, was kaum ausreichen wird. Die Grundgebühr beträgt Fr. 20, ausserdem bei Darlehen über 20,000 Franken pro 1000 der Darlehenssumme 1 Franken.

Man darf also hoffen, dass ohne rechtliche Zwangsmassnahmen der Zweck, nämlich die Beruhigung des Hypothekenmarktes, erreicht wird.

Damit aber die Schwierigkeiten auf dem Hypothekarmarkt dauernd behoben werden können, muss der Zufluss an flüssigen Mitteln bei den Banken wieder grösser werden. Die Bildung von Sparkapital ist stark zurückgegangen, einerseits verursacht durch die Krisenwirkungen, andererseits weil der Sparwille etwas erlahmte und weil andere Hemmungsgründe eingetreten sind. Die Banken sind eben bei uns auf das Geld der breiten Bevölkerungsschichten angewiesen. Es ist nicht das Geld der sog. « Kapitalisten », das in den Hypotheken liegt, Kapitalist ist in diesem Falle jeder einzelne unter uns, der das Geld, welches er erübrigen kann, auf die Seite legt. Dieser Sparwille muss fortgesetzt gepflegt und gefördert werden, auch in bösen Zeiten, dann kommen wir auch wieder über die Krise hinweg. Wir müssen und können uns selbst helfen, aber es müssen alle mitwirken, was sich aus dem Beispiel der Zürcher Kantonalbank leicht ergibt:

Die Kantonalbank hatte Ende 1935 einen Hypothekbestand von 991 Millionen, also beinahe eine Milliarde. Woher kommt das viele Geld? Es ist im grossen und ganzen zur Hälfte Geld aus Sparkassen und Depositenheften und zur andern Hälfte Geld aus Obligationen und Kassascheinen. Diese Spargelder hat aber unsere Bevölkerung zu Stadt und Land bei der Kantonalbank angelegt und ebenso einen grossen Teil der Obligationengelder, denn die grossen Finanzleute legen ihr Geld nicht in einem Sparbüchlein der Kantonalbank an! Das gleiche gilt für alle andern Institute und nicht bloss für die Kantonalbank. Es geht daraus klar hervor, dass es auf die Mitwirkung jedes einzelnen ankommt.

Jeder soll das, was er ersparen kann, wieder vertrauensvoll in das Sparbuch legen und nicht in den

eigenen Kasten oder in den « Strumpf ». Leider halten jetzt viele Leute ihr Geld zurück, auch solches, das sie bei den Banken abgehoben haben. Es mögen da die verschiedenartigsten Gründe vorliegen, auf die wir schon hingewiesen haben. Jedenfalls ist dies aber der verkehrteste Weg, um aus den wirtschaftlichen Schwierigkeiten hinauszukommen. Das Geld gehört gerade jetzt in Verkehr. Und wenn an einem Orte Geld festgefroren ist, so ist das kein Grund, anderes Geld an einem andern Orte festzunageln. Es handelt sich um grosse Summen, welche thesauriert sind. Die « Schweizerische Kommission für Konjunkturbeobachtung » schätzt die für schweizerische Rechnung gehamsterten Beträge auf 750–800 Millionen Franken, ein gewaltiger Betrag, der, in kleinere Summen aufgelöst, zurückgehalten wird. Dieses Geld fehlt heute unserer Volkswirtschaft, es wirkt auch mit, die gegenwärtige Geldknappheit auf dem Hypothekarmarkt weiter andauern zu lassen.

Aber ebenso wichtig für das richtige Funktionieren des Geld- und Kapitalmarktes ist, dass das Vertrauen in die öffentlichen Finanzen ein ungetrübt ist. Nur wenn die Budgets und die Rechnungen von Bund, Kantonen und grössern Gemeinwesen ausgeglichen sind, tritt eine Beruhigung des Geldmarktes wieder ein. Es scheint merkwürdig, einen Zusammenhang zwischen Budgetlage und Hypothekarmarkt zu behaupten, er ist aber vorhanden und konnte gerade in den letzten Monaten und Wochen wieder festgestellt werden. Ist die Finanzlage der öffentlichen Verwaltungen eine ungünstige, dann sinken die Börsenkurse ihrer Anleihen. Je tiefer die Kurse, je niedriger also die Kaufpreise jener Werttitel sind, desto höher ist ihre Rendite. Die besser rentierenden Staats- und Stadtpapiere werden aber natürlich sofort gegenüber den niedriger verzinslichen Kassaobligationen der Kantonalbanken und Hypothekarinstitute bevorzugt. Damit müssen diese mit ihren Zinssätzen auch wieder hinauf, wodurch der Hypothekarzins wieder ungünstig beeinflusst wird. Unter normalen Verhältnissen aber halten sich die Börsenkurse und die Zinssätze der Kassaobligationen die Waage.

Ist die Finanzlage von Staat und Gemeinden eine ausgeglichene, so schafft dies unwillkürlich auch das nötige Vertrauen in die Währung. Ein Missverhältnis aber im Finanzhaushalt des Staates schafft Misstrauen gegenüber der dauernden Wertbeständigkeit unseres Schweizerfrankens. Trotzdem der Angriff auf unsere Währung im vergangenen Frühjahr abgeschlagen wurde, gibt es bei uns immer noch Leute, welche die Abwertung unserer Währung empfehlen, und zwar mit der Begründung, wir könnten dadurch am ehesten die Krise überwinden. Wir können hier auf dieses Problem nicht eingehen, müssen es aber der Vollständigkeit halber wenigstens streifen. Wir sind überzeugt, dass die Abwertung für die Schweiz ein gefährliches und ein ruinöses Experiment wäre. Die Schweiz mit den grossen Reserven an Sparkapital und mit dem grossen Versicherungsbestand kann die Krise meines Erachtens nicht bekämpfen durch bewusste Gefährdung oder sogar Opferung eines Teiles ihrer Ersparnisse. Bei einem solchen Vorgehen bestände auch nicht einmal die geringste Sicherheit dafür, dass der er-



Regierungsgebäude Luzern

hoffte Erfolg wirklich eintreten würde. Die ganze Abwertungstheorie baut sich auf auf Vergleichen mit andern Ländern, welche auch abgewertet haben, aber ganz andere wirtschaftliche und politische Voraussetzungen besitzen als die Schweiz. Wir könnten auch kaum so tief abwerten, wie die Länder es getan haben, mit denen wir konkurrieren müssen, oder dann bestände Gefahr, dass die Währung überhaupt abgeleitet und nicht mehr zu halten ist. Wenn wir aber trotz Abwertung doch noch mit Exportprämien nachhelfen müssen, dann wollen wir es lieber mit letzteren allein probieren und im übrigen durch Anpassung den Anschluss an die Weltwirtschaft wieder suchen. Das wird nicht ohne Opfer gehen. Aber die Abwertung verlangt von uns auch Opfer, und dann erst noch unter Sparkapitalverlust, das uns nachher beim Wiederaufbau unserer Wirtschaft fehlen würde. Die Abwertung wäre für uns alle sehr schmerzlich, weil sie uns eine Verteuerung der Lebenshaltung, einen Lohnabbau in unbekanntem Ausmass, überhöhte Mietzinse, zerrüttete Staatsfinanzen usw. bringen würde. Bundesrat und Nationalbank sind denn auch fest entschlossen, die Währung zu halten. Das genügt aber nicht, es muss auch das Schweizervolk fest entschlossen sein, seinen Schweizerfranken zu verteidigen. Das geht jeden einzelnen an. Die Währung ist eine Sache des Vertrauens. Wenn der Schweizer zu seinem Geld Zutrauen hat, so hat dies das Ausland auch und umgekehrt. Es soll niemand sein Geld zurückhalten oder Massnahmen treffen wegen einer allfälligen Abwertung; dann kommt sie auch nicht.

Durch den fortgesetzt günstigen Stand des Geld- und Kapitalmarktes waren wir in der Schweiz verwöhnt in der Beschaffung von Hypotheken und in der Leichtigkeit, mit der bei uns Grundstücke bis zu jeder beliebigen Höhe belehnt werden konnten. Man musste sich auch selten schwere Gedanken machen wegen der Neuplacierung einer Hypothek, falls einmal eine Kündigung eintraf. Es war bei uns auch seit langem stets vorwärts und aufwärts gegangen und man bedachte zu wenig, dass es auch wieder einmal rückwärts gehen kann. Unsere Ansprüche an die Wohnung und ihren Komfort wurden immer grösser und man überlegte sich zu wenig, dass die Annehmlichkeiten des Wohnens Geld kosten und dass das Geld auch einmal ausgehen kann. Auch vergass man, dass Hypotheken eben doch Schulden

sind. Aber Schulden sollte man, wenn man nach solider Väter Art wirtschaften will, allmählich reduzieren und in den guten Zeiten für die bösen vorsorgen. Die heutigen Schwierigkeiten geben den Schuldnern und den Gläubigern deutliche Fingerzeige, dass man vorsichtig haushalten soll, auch im Hypothekarwesen. Dazu gehört auch das Prinzip der Amortisationen. In der Westschweiz und im Kanton Bern kennt man diese schon lange, in der Ostschweiz waren sie bisher nicht bekannt oder höchstens für die nachgehenden Schuldbriefe. Die gegenwärtige Zeit des Rückganges der Liegenschaftswerte führt dazu, wie wir schon bei der Besprechung des Gentlemen Agreement gezeigt haben, die Überbelehnungen durch jährliche Abzahlungen abzutragen. Für beide Parteien ist es aber unbefriedigend, in der Zeit der Krise Abzahlungen verlangen und leisten zu müssen, und doch können sie nicht umgangen werden. Werden sie aber rechtzeitig vorher in Form von jährlichen und der wirtschaftlichen Kraft des einzelnen angemessenen Zahlungen geleistet, so sind sie eine Wohltat. Auch für ein Institut, das fast ausschliesslich nur I. Hypotheken besitzt, wie die Zürcher Kantonalbank, stellt sich das Problem, ob, wie und wann es zur Ausführung kommen soll, bleibt noch genauerer Prüfung vorbehalten.

Wie stehen wir nun heute auf dem Hypothekarmarkt und welche Folgerungen sind für die gemeinnützigen Baugenossenschaften aus der jetzigen Situation zu ziehen?

Infolge der Veränderungen der Wertverhältnisse, verursacht durch den Rückgang der Baukosten und der Mietzinse, ist eine gewisse Rückbildung und Werteinbusse auf den Liegenschaften zweifellos eingetreten, während die Kapitalbelastung gleich hoch geblieben ist. Es ist dies die gleiche Erscheinung wie sie auch in der Landwirtschaft und in andern Wirtschaftszweigen zu beobachten ist. Es muss hier daher eine allmähliche und vorsichtige Anpassung im Laufe der Zeit versucht werden, falls Gläubiger und Schuldner gegenseitig Rücksicht nehmen, sollte dieser Übergang ohne grosse Störungen vor sich gehen können. Der Schuldner soll heute seinen Verpflichtungen auf korrekte Zinsung und richtigen Unterhalt des Pfandobjektes nachkommen, dann besteht kein Grund zur Kündigung. Eine anderweitige Placierung der Hypotheken ist heute sehr schwer durchzuführen wegen der noch immer fehlenden Liquidität. Auch eine Zinsverbilligung wäre mit einer solchen Transaktion nicht zu erreichen. Diese ist überhaupt zum Stillstand gekommen. Wie wir gesehen haben, ist als Folge der dargelegten Gründe in der letzten Zeit der Hypothekarzins wieder gestiegen, und zwar bei Versicherungen und privaten Hypothekarbanken für die neuen und die schon bestehenden, bei der Zürcher Kantonalbank nur für die neuen Darlehen. Letztere werden seit September 1935, d. h. seit der Zeit der Erhöhung des Obligationenzinses auf 4%, nur noch mit $\frac{1}{4}$ % abgeschlossen, während die alten Hypotheken, die noch aus dem billigeren Geld gewährt wurden, nicht erhöht werden, wenigstens vorläufig nicht, sofern der Sparkassazins sich nicht verändert. Die Versicherungen verlangen heute bei Neuabschlüssen $4\frac{1}{2}$ %, die Privatbanken bis $4\frac{3}{4}$ und 5%,

soviel wir sehen. Letztere müssen eben für ihre Obligationen heute schon wieder $4\frac{1}{4}$ und $4\frac{1}{2}$ % bezahlen.

Dazu kommt, dass bei den einen oder andern Hypothekargläubigern der Wunsch besteht, die heute überhöhte Hypothek durch Amortisationen den neuen Werten anzupassen. Nun sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften heute schon durch die Mietzinsreduktion und durch die leerstehenden Wohnungen stark belastet. Es wird einzelnen daher sicher schwer fallen, noch jährliche Abzahlungen herauszuwirtschaften. Es ist daher unter diesen Umständen vor allem wichtig, dass sie äusserst vorsichtig bilanzieren. Es ist den Genossenschaften schon wiederholt in den letzten Jahren von Verbandsseite aus dringend empfohlen worden, die Rücklagen und Reservefonds vor allem zu äufnen, um die Genossen-

schaft innerlich stark zu machen, bevor man an die Reduktion der Mieten und an die Verzinsung der Anteilscheine geht. Diese Forderung muss heute mit besonderem Nachdruck gestellt werden. Angesichts der durch die Zeitverhältnisse verursachten Wertverminderung müssen die Reserven vielleicht mehr als dies vorgeschrieben ist oder bisher geschah, dotiert werden. Je nach der finanziellen Situation der Genossenschaft sollen die Rücklagen bemessen sein. Wenn auch das Anteilscheinkapital einmal ohne Zins bleibt, so ist damit den Genossenschaftlern besser gedient, als mit einer kleinen Dividende, die wahrscheinlich nicht einmal verdient ist. Ist die Bilanz vorsichtig aufgestellt, so wird auch der Hypothekargläubiger mehr Zutrauen haben und sich eher zu einem entgegenkommenden Verhalten der Genossenschaft gegenüber verstehen können.

Jahresberichte der Sektionen

Sektion Zürich

Dem Berichtsjahr geben die durch die Krise bedingten und sich auch bei den Baugenossenschaften in vermehrter Masse spürbar machenden Abbaumassnahmen ihr besonderes Gepräge.

So liess die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich bereits an der Tagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Basel vom 18./19. Mai 1935 den Antrag stellen, es solle sich die Verbandstagung in einer Resolution zugunsten der «Kriseninitiative» aussprechen. Die Versammlung beschloss dann aber mit 77 gegen 68 Stimmen, auf die materielle Behandlung der Frage nicht einzutreten. Der Vorstand der Sektion Zürich verhielt sich seinen Statuten gemäss ebenfalls neutral, gab aber der Auffassung Ausdruck, dass die zunehmenden Abbaumassnahmen für die Baugenossenschaften schwere Folgen haben werden und dass der Zentralvorstand mit der Zeit nicht darum herumkommen werde, zu den in der Kriseninitiative aufgeworfenen Fragen Stellung nehmen zu müssen.

Eine Folge der Abbaumassnahmen war auch die Eingabe, welche die Sektion Zürich unter Bezugnahme auf das kantonale Finanzprogramm Ende dieses Jahres an den Kantons- und Regierungsrat, sowie die Staatsrechnungsprüfungskommission richtete. Eine ähnliche Eingabe, welche unser Schweizerischer Verband im Dezember 1935 unter Bezugnahme auf das neue Finanzprogramm des Bundes an die Mitglieder der Bundesversammlung richtete, wurde von der Sektion Zürich mitunterzeichnet. In beiden Eingaben wurde auf die finanzielle Lage und Struktur der gemeinnützigen Baugenossenschaften und auf die direkt oder indirekt auch die Baugenossenschaften schädigenden Wirkungen der Abbaumassnahmen hingewiesen und um möglichste Milderung der Massnahmen gegenüber den unteren und mittleren Einkommensklassen ersucht.

Eng mit den Abbaumassnahmen in Zusammenhang stehen die Mietzinsfragen, die den Sektionsvorstand neuerdings beschäftigen. Da es sich aber um grundsätzliche Fragen, die für die zürcherischen Baugenossenschaften nur in Verbindung mit der

Stadtbehörde gelöst werden können, handelt, suchte der Vorstand eine Konferenz von Delegierten der Genossenschaftsvorstände und der Stadtbehörde herbeizuführen, die aber bis jetzt wegen anderweitiger wichtiger Inanspruchnahme der Behörde nicht möglich war und voraussichtlich erst anfangs 1936 stattfinden kann.

In Verbindung mit den Krisenfragen ist auch die Erstellung ganz billiger Siedlungshäuser in ländlichen Verhältnissen zu nennen, womit sich die Sektion Zürich, nachdem der Schweiz. Verband bereits eine Plankonkurrenz in dieser Sache veranstaltet hatte, in der Delegiertenversammlung vom 7. September 1935 befasste. Referent war damals Herr Professor Bernoulli, Basel, der in interessantem Referat die Erstellung solcher Kolonien vom wirtschaftlichen und rein menschlichen Standpunkt aus für empfehlenswert und finanziell auch für durchführbar hielt.

Weiter befasste sich der Sektionsvorstand mit der Bildung einer lokalen Organisation in Winterthur, die den besondern Verhältnissen der dortigen Baugenossenschaften mehr gerecht werden könnte. Der Zentralvorstand erklärte sich mit der Gründung einer Untergruppe Winterthur einverstanden. Der Sektionsvorstand wird sich anfangs des nächsten Jahres mit der diesbezüglichen Organisation befassen.

Auf Veranlassung von Genossenschaftlern wurde ferner eine Rundfrage an die stadtzürcherischen Baugenossenschaften erlassen zwecks Feststellung, ob letztere mit der Lieferung von Kohlen und Öl nach einem gemeinsamen Verteiler durch bestimmte Firmen einverstanden wären. Das Resultat fiel negativ aus. Es kann aber noch erwähnt werden, dass 13 Baugenossenschaften ihren Bedarf an Kohlen pro Jahr mit 5975 Tonnen und an Öl mit 700 Tonnen angaben.

Eine weitere Rundfrage betraf die Fortführung des Wohnungsanzeigers der stadtzürcherischen Baugenossenschaften, den unsere Sektion seit Ende 1934 herausgibt. Das Resultat war ebenfalls negativ, indem sich acht Genossenschaften für und zehn gegen die Weiterführung aussprachen, da zuletzt der Preis pro Zeile wegen zu wenig Inseraten auf Fr. 3 zu stehen kam. Der Vorstand beschloss daher, das Erscheinen