

# Treuhandstelle für Hypothekarfragen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101008>

## **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.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

Die Brunnen, ohne die wir uns Solothurn, Bern, Freiburg nicht denken können, zählen kaum 200 Jahre.

Die stolzen Fronten der Gassen von Bern sind ein modisches Kleid, das sich die schon etwas alt gewordene Altstadt im XVIII. Jahrhundert übergeworfen hat. Und vordem haben doch diese Städte auch bestanden – wir würden sie nicht erkennen ohne ihre Sehenswürdigkeiten, wir würden sie nicht anerkennen können.

Sagt nicht unser Reisehandbuch – ?

Da liegt der Hund begraben.

Das Reisehandbuch mit seinen Sternchen! mit seinem dringenden Hinweis auf die wichtigsten Merkmale, auf den eisernen Bestand, auf die untrüglichen

Kennzeichen einer Stadt: nichts ist ewig wichtig, nichts ist eisern, nichts ist untrügllich, nein, nicht im entferntesten!

Wollen wir nicht lieber diese festen Begriffe verabschieden und in den Winkel stellen? Und die Toten ihre Toten begraben lassen? Wollen wir nicht lieber an dem ewigen Wechsel, der ewigen Erneuerung, dem Auf-und-Niedertauchen, dem Kommen und Gehen in unserer Umgebung uns erfreuen? Womit wir dann endlich auch ein Interesse finden würden und einen «Platz im Stadtbild» für die Leistungen unserer Tage?

Dass wir doch nicht immer wieder in die Bärengräben fallen möchten!

## Treuhandstelle für Hypothekarfragen

*Der Verband der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich teilt mit:*

Gestützt auf die bundesrätliche «Wegleitung betreffend Treuhandstellen für Hypothekarfragen» ist Mitte Januar in Zürich eine diesbezügliche kantonale Stelle gebildet worden. Am 4. Februar hat das Eidgenössische Finanzdepartement hierzu seine Zustimmung erteilt. Die zürcherische Treuhandstelle wird infolgedessen ihre Tätigkeit sofort aufnehmen. Das Sekretariat befindet sich beim Verband der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich.

Bekanntlich setzte in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres eine starke Geldverknappung ein. Zudem sanken Mieten und Liegenschaftspreise. In Zürich stieg der Leerwohnungsbestand auf 3½%. Als Folge all dieser unerfreulichen Erscheinungen konnte ein beträchtliches Kündigen nachfolgender, ja sogar erster Hypotheken festgestellt werden. Die gekündigten Hypotheken waren indessen nur mehr schwer unterzubringen. Die Lage auf dem Hypothekarmarkt nahm deshalb gegen den Herbst hin beunruhigende Formen an. Nach wiederholten Besprechungen zwischen Hausbesitzerverbänden und dem Bundesrat fand am 31. Oktober in der Nationalbank in Zürich unter dem Vorsitz von Bundesrat Meyer eine Konferenz der am Hypothekarmarkt interessierten Kreise statt. Kurz darauf traten auch die Banken ihrerseits zusammen.

Das Ergebnis dieser Bemühungen fand seinen Ausdruck in folgenden zwei Massnahmen: Die erste besteht im sogen. Gentlemen's Agreement. Es ist dies eine freiwillige Verständigung unter den Banken. Die ihm angeschlossenen Geldinstitute erklären sich bereit, «bei der Kündigung von Hypothekarkrediten in Anbetracht der herrschenden Zeitumstände und zur tunlichsten Vermeidung von Härtefällen grundsätzlich die grösstmögliche Rücksichtnahme auf besondere Schuldnerverhältnisse walten zu lassen und im übrigen in der Vornahme von Kündigungen im Interesse der Beruhigung des Hypothekarmarktes Zurückhaltung zu üben, insbesondere dort, wo dank zufriedenstellenden Liquidationsverhältnissen kein unmittelbarer Anlass zu Kündigungen vorliegt». Die zweite Massnahme besteht in der Schaffung von Treuhandstellen für Hypothekarfragen. Die diesbezügliche bundesrätliche Wegleitung nennt in ihrem Art. 2 als Zweck dieser Institution «die Förderung einer gemeinsamen Regelung zwischen Gläubiger und Schuldner, wenn letzterer durch Begehren auf gänzliche oder teilweise Rückzahlung von Hypothekarkrediten oder auf Lei-

stung vermehrter Sicherstellung in eine wirtschaftliche Notlage gerät. Nötigenfalls bemüht sie sich um die Wiederplacierung gekündigter Hypotheken». Für den Fall, dass die Verhandlungen vor der Treuhandstelle zu keinem Ziele führen, ist die Weiterleitung an die Zentralstelle (Eidgenössisches Finanzdepartement) vorgesehen. An die Treuhandstelle kann sich jeder Hypothekarschuldner wenden, dessen Hypothek vom Gläubiger gekündigt worden ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Geldgeber dem Gentlemen's Agreement angehört oder nicht, ob es eine Bank ist, eine Versicherungsgesellschaft oder eine Privatperson. Die Anrufung der Treuhandstelle hat innert Monatsfrist zu erfolgen.

Die zürcherische kantonale Treuhandstelle besteht aus fünf Mitgliedern, nämlich aus einem neutralen Obmann, zwei Vertretern der Banken und zwei Vertretern der Hauseigentümer. Es sind dies folgende Herren: Obmann: Oberrichter Dr. Eugen Hasler (Kilchberg); Vertreter der Banken: J. Fischbacher, Direktor der Zürcher Kantonalbank, und Heinrich Keller, Verwalter der Sparkasse der Stadt Zürich, als Vertreter der Hauseigentümer: Baumeister Oskar Müller, Präsident des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich, und Dr. Max Brunner, Sekretär des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich und des Kantonalverbandes zürcherischer Haus- und Grundeigentümerversammlungen; Sekretär der Treuhandstelle ist Dr. Hans Mettler, 2. Sekretär des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die zürcherische Treuhandstelle nicht über Arbeitsmangel zu beklagen haben wird. Denn nach der Mitte November des vergangenen Jahres vom Verband der Haus- und Grundeigentümer vorgenommenen Erhebung ergab sich in bezug auf gekündigte Hypotheken gerade für die Stadt Zürich ein wenig erfreuliches Bild. Von den 6100 Mitgliedern dieses Verbandes haben 2559 die ihnen zugestellten Fragebogen zurückgesandt. Davon entfielen 518 Fälle mit einem Gesamtbetrag von 31,7 Millionen Franken auf Kündigungen, auf Kündigungsandrohungen, vermehrte Sicherheitsleistungen, Stellung von Bürgen usw. entfielen 298 Fälle mit einem Gesamtbetrag von 16,4 Millionen Franken. Von den übrigen zwölf Hausbesitzerverbänden im Kanton Zürich sind glücklicherweise keine so unerfreuliche Zahlen eingegangen. An gekündigten Hypotheken wurden nämlich gemeldet aus Dietikon 2,

Horgen 8, Küsnacht 10, Meilen 1, Richterswil 4, Rüti 4, Schlieren 2, Thalwil 6, Wädenswil 0, Wald 2, Wallisellen 4 und Winterthur 24. Während also der Stadtverband von Zürich für sich allein mehr als 500 Kündigungen aufzuweisen hat, zählen die übrigen zwölf Verbände des Kantons zusammen nur noch deren 67. Auch im Vergleich zu den übrigen Kantonen steht Zürich an der Spitze. Der Kanton Baselstadt meldete 89 Kündigungen, Bern 57, Luzern 52, St. Gallen 64,

Solothurn 42, Baselland 29 und Schaffhausen sogar bloss 4.

Vorläufig ist ausser Zürich nur noch in Solothurn eine Treuhandstelle in Bildung begriffen. Wie sich diese Stellen, die sich vollkommen auf Neuland bewegen, bewähren werden, bleibt abzuwarten. Auf jeden Fall hat aber schon der blosser Beschluss, solche Stellen zu errichten, ganz wesentlich zur Beruhigung des Hypothekarmarktes beigetragen.

## Ist das der organische Abbau?

### Die St. Galler Kantonalbank erhöht den Hypothekarzins

Die St. Galler Kantonalbank, die für das Jahr 1935 einen Reingewinn von 3,12 Millionen Franken erzielte, beglückt laut « Volkstimme » ihre Hypothekar- und Darlehensschuldner mit einem Zirkular, worin sie mitteilt, sie habe « unter dem Druck der Verhältnisse durch Schlussnahme vom 31. Januar 1936 den Zinsfuss für sämtliche alten Bestände an Hypotheken, Faustpfand- und Bürgschaftsdarlehen mit Wirkung am 1. Juli 1936 um  $\frac{1}{4}$  Prozent erhöht ».

Ganz abgesehen davon, dass das Vorgehen der St. Galler Kantonalbank ungesetzlich ist, indem Hypotheken nur auf je sechs Monate gekündigt werden können, im vorliegenden Fall frühestens auf 1. September, und diese Bestimmungen auch auf Zinsfuss-

erhöhungen gelten, läuft das Zirkular den vom Bundesrat aufgestellten Richtlinien für die Entlastung der Hypothekarschuldner zuwider. Es wurde vom Bund eine Kommission eingesetzt, welche die Aufgabe hat, bei Kündigungen und Zinsstreitigkeiten zwischen Banken und Hypothekarschuldnern « un-nötige Härten » zu schlichten. Nun kommt ausgerechnet eine Kantonalbank und erhöht für sämtliche Hypothekar- und Faustpfandschuldner den Zinsfuss um  $\frac{1}{4}$  Prozent.

Dies ausgerechnet im Zeitpunkt, da im Bundeshaus die Vorlage für die Entschuldungsaktion der Landwirtschaft fertiggestellt wird!

# VERBANDSNACHRICHTEN

## Jahresberichte der Baugenossenschaften

Bei der Redaktion sind bis heute die folgenden Jahresberichte von Baugenossenschaften eingegangen:

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Baugenossenschaft des eidgen. Personals Zürich  
Baugenossenschaft Oberer Letten, Veltheim-Winterthur

Baugenossenschaft des Verwaltungspersonals Bern  
III. Baugenossenschaft d. Verwaltungspersonals Bern  
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich  
Familienheimgenossenschaft Zürich  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zug  
Genossenschaft für billige Wohnungen Chur  
Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser Schaffhausen

Heimgenossenschaft Schweighof Zürich  
Mieterbaugenossenschaft Wädenswil  
Société d'habitation Lausanne  
Wohngenossenschaft « Im Vogelsang », Basel, Die ersten zehn Jahre der

Wir danken an dieser Stelle vorläufig für die Zusendung der Berichte, bitten aber auch alle unsere Genossenschaften um Zustellung des Jahresberichtes. Es soll versucht werden, diese Berichte nach Möglichkeit zu besprechen bzw. aus jedem derselben einige hauptsächlich für die allgemeine Bewegung wichtiger Daten herauszuheben. Dazu brauchen wir aber die Berichte möglichst vollzählig.

Die Redaktion.

Der Leerwohnungsbestand in Zürich beträgt laut Mitteilung des Präsidenten der städtischen Wohnbaukommission auf 1. April 1936 4,09 %. Bei den Vierzimmerwohnungen beziffert sich die Zahl der Leerwohnungen auf 5,14 %. Am 1. April waren 141 Wohnungen im Bau begriffen gegenüber 716 am gleichen Datum des Vorjahres.

Der Schweiz. Mieterverein forderte in einer an seiner Delegiertenversammlung vom 26. April in Zürich beschlossenen Resolution die Gewährung von staatlichen Subventionen an Reparaturen und Umbauarbeiten bestehender Wohnungen, die Sanierung der « Elendsquartiere » der Städte im Interesse der Arbeitsbeschaffung, die Reduktion der Hypothekarzinsen und eine amtliche Untersuchung seitens des Bundes über die Verteilung der Produktionskosten im Baugewerbe.

Die Tschechoslowakei hat in den ersten zwei Monaten des Jahres im Rahmen der produktiven Arbeitslosenfürsorge Staatsbeiträge und zinslose Darlehen in der Höhe von 14,8 Millionen Kronen (zirka 1,85 Millionen Franken) gewährt. Im ganzen sind pro 1935 für diesen Zweck 156 Millionen Kronen budgetiert (rund 20 Millionen Franken). Das Ministerium für öffentliche Arbeiten hat im gleichen Zeitraum 58,3 Millionen Kronen (rund 7,2 Millionen Franken) für Bauten, Lieferungen und Arbeiten vergeben.

Die Schweizer. Volksfürsorge Basel, die dem V. S. K. angeschlossene Versicherungsgesellschaft, weist eine Vermehrung ihres Versicherungsbestandes von Fr. 38,873,000 auf Fr. 41,054,000 auf. Es wurden total Fr. 722,000 an Versicherungsgeldern ausgerichtet. Der Überschuss der Einnahmen beträgt Fr. 262,500 und erlaubt die gleichen oder leicht erhöhten Überschussanteile wie im vergangenen Jahr.