Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 1

Rubrik: Hypothekarwesen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

sonach den vorhandenen Bedarf an Kleinwohnungen zu decken. Für das Jahr 1929 berechnet das Statistische Amt heute schon ein mutmassliches Sichtangebot von 1400 Wohnungen; dazu wird eine weitere Produktion zu rechnen sein, über deren Umfang jeder Anhaltspunkt fehlt. Trotz der grossen Bautätigkeit kann sich jedoch ein gewisser Wohnungsmangel ergeben, wenn der Wohnungsabsatz im laufenden und kommenden Jahr sich in der Stadt Zürich und den Vororten in gleicher Weise entfaltet, wie dies in den zwei vergangenen Jahren der Fall war. Eine Steigerung der Eheschliessungen und der Zuwanderung lässt sich auch für die letzte Zeit feststellen; die wirtschaftlichen Verhältnisse scheinen sich weiter günstig zu entwickeln, so dass mit der Fortdauer eines starken Wohnungsbedarfes gerechnet werden darf. Die grosse Wohnungsproduktion in Zürich und Umgebung sichert aber nicht gleichzeitig auch Wohnungen zu billigen Mietzinsen. Die kantonale Wohnbauaktion bezweckt aber, die Erstellung von Wohnungen mit billigeren Mietzinsen für die Bevölkerungskreise mit kleinerem Einkommen zu fördern.

Für den übrigen Kantonsteil fehlen statistische Erhebungen über die Bautätigkeit. Im Jahre 1928 war sie an manchen Orten lebhaft; an anderen beschränkte sie sich auf die Ausführung der subventionierten Wohnbauten. Ein Bedarf an billigen, kleinen Wohnungen konnte aber überall festgestellt werden; sein Umfang lässt sich zahlenmässig nicht bestimmen, weil er von der Zahl der Familiengründungen und der Zuwanderung abhängig ist. Auch der Fehlbetrag aus früherer Zeit muss immer noch berücksichtigt werden; an manchen Orten sind besonders Familien mit Kindern auch heute noch in ungenügender Weise untergebracht. Für das Jahr 1928 war der Wohnungsfehlbetrag auf rund 1000 Wohnungen berechnet worden. Der Kanton hat aus dem Wohnbaukredit 1928 bis jetzt 877 Wohnungen subventioniert, von denen der grössere Teil dieses Jahr oder zu Beginn des kommenden Jahres bezogen werden wird. Trotzdem haben sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt anscheinend nicht wesentlich verändert. Nachfragen nach Wohnbausubventionen liegen fortgesetzt vor; überschüssige Wohnungen zu ortsüblichen und von einfachen Leuten erschwinglichen Preisen stehen kaum irgendwo leer. Aus Mitteilungen von den verschiedenen Kantonsteilen muss geschlossen werden, dass Bedarf an billigen Wohnungen auch heute noch vorhanden ist, der über das hinausgeht, was als normaler Zuwachs in gewöhnlichen Zeiten angesehen werden muss.

Unter diesen Umständen hält der Regierungsrat es für gerechtfertigt, die Wohnbauaktion im Jahre 1929 weiter zu führen, und zwar im gleichen Umfange wie im Jahre 1928, weil die Verhältnisse auf dem Wohnbaumarkte ungefähr gleich zu beurteilen sind. Da der Kantonsrat einen Kredit von 1,2 Millionen Franken pro 1928 beschlossen hat und dieser Kredit auch wirklich aufgebraucht worden ist, empfiehlt der Regierungsrat, ihm auch für das Jahr 1929 einen Kredit von 1,2 Millionen Franken einzuräumen».

Stadt Winterthur. Wohnbauaktion 1929. Im Jahre 1928 wurden auf dem Gebiet der Gemeinde Winterthur Bauprojekte für 113 Wohnungen in einem Gesamtanlagewert von rund Fr. 1,700,000.— durch Kanton und Stadt subventioniert, und zwar 76 Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, 36 Wohnungen in Kleinhäusern und 1 Bauernhaus, dazu kommt noch eine Siedelung von 12 kleinbäuerlichen Heiwesen der Schweiz. Vereinigung für Innenkolonisation.

Obwohl nunmehr eine wesentliche Besserung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten ist, besteht immer noch ein grosses Bedürfnis für billige, einfache Wohnungen.

Der Stadtrat hat deshalb vom Grossen Gemeinderat Vollmacht erhalten, auch für die Wohnbauaktion 1929 städtische Beihülfe bereit zu stellen. Diese soll in der Regel in der Gewährung nachgehender Hypotheken von 10—15 Prozent der Anlagekosten zu reduziertem Zinsfuss bestehen. (1½% unter dem Satz der Kantonal-Bank). Die Differenz zwischen dem Normalzinsfuss und dem reduzierten Satz wird dem Fonds für Wohnungsbauten von Fr. 100,000.— belastet, der im Jahre 1925 geschaffen wurde. Die Gewährung der hypothekarisch gesicherten Darlehen betrachtet der Stadtrat als Kapitalanlage.

Mindestens die Hälfte der subventionierten Wohnungen sind auf Verlangen des Stadtrates für die Aufnahme solcher Wohnungen zu reservieren, welche die Stadtverwaltung bezeichnet. Die Mietzinse stehen ebenfalls unter Kontrolle des Stadtrates.

Für die Eingabe von Bauprojekten ist Frist bis Ende Januar 1929 angesetzt. A. B.

Stadt Zürich. Der Stadtrat begehrt vom Grossen Stadtrat unterm 1. Dezember 1928 einen Kredit von Fr. 1,203,500 für die Erstellung einer Wohnkolonie von 60 Einfamilienhäusern im Heuried mit Grünanlage und Kindergartenhaus. Wir werden auf die Vorlage zurückkommen.

Stadt Zürich. Der Stadtrat beantragt am 1. Dezember 1928 dem Grossen Stadtrat zur Abrechnung über die Kriegswohnbauten, am Anlagewert dieser Bauten auf den jeweiligen Zeitpunkt des Ablaufes der zehnjährigen Frist seit dem Bezug der Wohnungen zu Lasten des Abschreibungskontos der Kriegswohnbauten und des ausserordentlichen Verkehrs des Gemeindegutes insgesamt Franken 5,655,235.— abzuschreiben.

HYPOTHEKARWESEN

Hypothekarzinsfuss.

Ueber dieses Thema hat Bundesrat Musy am 20. Dezember 1928 im Nationalrat u. a. Folgendes ausgeführt:

Der Hypothekar-Zinsfuss schwankt in der Schweiz zwischen 4¾ und 5½ Prozent. Ausser in Schweden bestehen in allen Ländern Europas bedeutend höhere Zinssätze, die sich zwischen 6 und 9 Prozent bewegen. Die Gesamtheit der Hypothekaranlagen erreicht die Globalsumme von 9 Milliarden Franken, wovon 4.5 Milliarden in bäuerlichen Hypotheken investiert sind. Wollte der Bund auf eigene Kosten eine Reduktion des Zinsfusse um einen halben Prozent herbeiführen, hätte es hiefür einen zinslosen Kredit von einer Milliarde Franken zur Verfügung zu stellen. Wäre die Aktion einzig zu Gunsten des landwirtschaftlichen Hypothekarkredites bestimmt, betrüge das zinslose Darlehen 500 Millionen. Diese Zahlen sind ein Hinweis auf die Schwere und die Bedeutung der ganzen Frage. Es ist weder notwendig, noch wünschbar, dass alle Hypothekarzinssätze reduziert werden, da zahlreiche hypothekarische Unterpfänder sehr reichen Ertrag abwerfen.

Der Bund kann unmittelbar und mittelbar dazu beitragen, das für den Grundpfandkredit flüssige Kapital zu vermehren. Er verwendet einen grossen Teil seiner Spezialfonds zu grundpfändlichen Anlagen. Zurzeit hat er 47 Millionen in Liegenschaftswerten plaziert. Der Bund ersucht oder verpflichtet die Versicherungsgesellschaften, den grössten Teil ihrer Reserven in Hypotheken anzulegen. Man darf diesen Gesellschaften dankbar sein dafür, dass sie in Liegenschaftswerten 446 Millionen Fr. oder 60 Prozent ihrer Reserven investiert haben. Das Finanzdepartement wird ferner die heikle Frage der Ausgabe einer Anleihe zu ermässigtem Zinsfuss und mit weitgehender Steuerbefreiung prüfen lassen, deren Ertrag im Interesse des Grundpfandkredites verwendet würde.

Indem der Bund den Kapitalmarkt mit neuen Anleihen verschont, erleichtert er unmittelbar den Hypothekenmarkt. Statt für sich und seine Bahnen jährlich etwa 500 Millionen Fr. aufzunehmen, wie er von 1915 bis 1924 getan hat, lässt er dem Markte jedes Jahr bedeutende Summen zufliessen.

Die Einführung des Pfandbriefes wird entschieden zur Stabilisierung des Hypothekar-Zinsfusses beitragen. Der Pfandbrief bringt dem Hypothekarmarkt erhebliche Geldmittel zu festem Zinsfuss und für lange Dauer.

Es wäre wünschbar, dass die Kantonalbank und Hypothekarkassen ihre Reserven konsolidieren würden, um sie als Ausgleichsfonds mit der Bestimmung zu verwenden, die Folgen vorübergehender Zinserhöhungen zugunsten der Geldeinleger zu mildern. Geringfügigere Erhöhungen provisorischer Zinssätze könnten so, statt den Schuldner zu belasten, aus dem Reservefonds bestritten werden.

Inbezug auf die Kantonalbanken ist zu sagen, dass ihre Reingewinne, die sie den Kantonen abliefern, 11,5 Millionen Fr. betragen. Die Kantonalbanken haben für 1,4 Milliarden Fr. landwirtschaftliche Hypotheken angelegt. Wenn sie den dem Staate abgelieferten Reingewinn dazu verwenden würden, den landwirtschaftlichen Hypothekar-Zinsfuss herabzusetzen, so könnte die Reduktion 8/10 Prozent betragen. Bei gleicher Verwendung für die Hälfte betrüge die Reduktion 4/10 Prozent.

VERSCHIEDENES

Schweiz. Kleingärtnerverband.

Der schweizerische Kleingärtnerverband, der in der ganzen Schweiz rund 10,000 Mitglieder zählt, hielt am 16. Dezember unter dem Vorsitz von W. Meier (Basel) seine Dele-