

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: Aus Wohngenossenschaften

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Kleine Anfrage Steinmann vom 19. März 1958

Am 11. Dezember 1956 hat sich der Bundesrat über die Bedeutung des Hypothekenzinssatzes wie folgt ausgesprochen: «Der Bund und die Nationalbank sind sich der großen Bedeutung des Hypothekenzinssatzes bewußt und nach wie vor der Ansicht, daß er nicht in Bewegung geraten sollte. Es sollte insbesondere verhütet werden, daß der Satz von 3½ Prozent für Hypotheken in der Landwirtschaft und im Wohnungsbau steigt.»

Es muß nun leider festgestellt werden, daß die Erwartungen des Bundesrates sich als irrig erwiesen haben. Die Zinssätze für Hypotheken, auch diejenigen des sozialen Wohnungsbaues, sind auf der ganzen Linie im Ansteigen. Viele wichtige Momente weisen sogar darauf hin, daß sie weiter steigen werden. Haben Bundesrat und Nationalbank heute geeignete Mittel, um dieser für die Mietpreise und für die künftigen Baukosten bedrohlichen Entwicklung Einhalt zu gebieten?

Antwort des Bundesrates

Es trifft zu, daß der Bundesrat Ende 1956 auf die große Bedeutung des Hypothekenzinssatzes hingewiesen und erklärt hat, daß er nicht in Bewegung geraten sollte. Im besonderen hat er damals zur Zurückhaltung in der Anpassung der Zinsen für Grundpfanddarlehen gemahnt und den Wunsch geäußert, daß die Hypothekargläubiger ihre Sätze vor allem in der Land-

wirtschaft und im Wohnungsbau solange als möglich beibehalten. Der Bundesrat hat aber gleichzeitig hervorgehoben, daß die Stabilisierung des Hypothekenzinssatzes nicht im Pflichtenheft der Bundesbehörden stehe und auch nicht stehen könne und daß die Gestaltung der Lage am Hypothekarmarkt wesentlich von den Kräften des Marktes abhängen.

Der Bundesrat ist nach wie vor der Auffassung, daß der Anstieg des Hypothekenzinssatzes möglichst begrenzt werden sollte. Er hat im Rahmen seiner beschränkten Möglichkeiten einen Beitrag dazu geleistet, indem im Jahre 1957 für 606 Millionen Franken Schulden zurückbezahlt wurden. Hievon sind allein 300 Millionen Franken auf dem Wege vorzeitiger Rückzahlungen von Buchschulden beim AHV-Fonds und bei der SUVAL unmittelbar dem Hypothekarmarkt zugeführt worden. Für das Jahr 1958 sind weitere beträchtliche Rückzahlungen vorgesehen. Die Aufhebung der Vereinbarung über die Mindestguthaben bei der Nationalbank und des Gentlemen's Agreements über die Auslandsgelder trägt ebenfalls zu einer Auflockerung des Marktes bei. Die Nationalbank war in Zusammenarbeit mit den Banken bestrebt, die Aufwärtsentwicklung der Hypothekenzinssätze mit Rücksicht auf die Lebenshaltungskosten in möglichst engem Rahmen zu halten. Der durchschnittliche Zinssatz für erste Althypotheken ist nach der Zinsfußstatistik bei zwölf Kantonalbanken denn auch vom Januar 1957 bis Mitte Mai 1958 nur von 3,54 Prozent auf 3,78 Prozent gestiegen. In der gleichen Zeit erhöhte sich der Zinssatz für neue Hypotheken im ersten Rang für den allgemeinen Wohnungsbau und das Gewerbe von 3,54 Prozent auf 4,13 Prozent und für die Landwirtschaft und den sozialen Wohnungsbau von 3,54 Prozent auf 3,98 Prozent. In den letzten Monaten hat sich eine deutliche Verflüssigung des Geld- und Kapitalmarktes durchgesetzt, die sich mit der Zeit auch am Hypothekarmarkt geltend machen dürfte.

Die Bundesbehörden werden auch in Zukunft der Entwicklung des Hypothekenzinssatzes ihre Aufmerksamkeit schenken. Sie haben jedoch weder rechtliche noch finanzielle Möglichkeiten, um den Hypothekenzinssatz zu stabilisieren. Seine Entwicklung wird weiterhin vorwiegend von der Gestaltung der Marktfaktoren abhängen.

Sektion Zürich

Ein in der Presse an die Hausbesitzer und Genossenschaften gerichteter Aufruf des Kantonalen Tierschutzvereins über die Haustierhaltung hat im Vorstand eine lebhafte Diskussion ausgelöst. Es wird anerkannt, daß Haustiere, insbesondere Hunde und Katzen, zu Freunden Erwachsener und Kinder werden können und sicher auch Kinder erzieherisch beeinflussen können. Andererseits ist aber auch festgestellt worden, daß sich Haustiere in der Großstadtwohnung oft in Gefangenschaft fühlen müssen. Die sehr häufigen Klagen innerhalb der Wohnkolonien über die Haustierhaltung auferlegt den Genossenschaftsvorständen Zurückhaltung in der Erteilung von Ausnahmebewilligungen; bei *Einfamilienhäusern* scheint eine Toleranz eher angebracht zu sein.

Die im vergangenen Herbst durchgeführte Umfrage hat eindrücklich bestätigt, daß wohl bei den meisten Baugenossenschaften der Wille besteht, durch vermehrte Bautätigkeit zur Linderung der herrschenden Wohnungsnot beizutragen. Die Realisierung wird aber durch den bestehenden Mangel an Landreserven in Frage gestellt. Der Sektionsvorstand hat deshalb in einer Eingabe den Stadtrat von Zürich erneut dringend gebeten, die Abgabe von Bauland an die Baugenossenschaften zu prüfen.

Die Schaffung einer zentralen Einkaufsstelle wird vom Vorstand grundsätzlich begrüßt, doch sind noch viele Fragen abzuklären. Vor allem erscheint der vorgeschlagene Weg zu schwerfällig, indem die Kaufverhandlungen über das Sekretariat des SVfW und den VSK geführt werden müssen. Dagegen bleiben die direkten Verhandlungen mit Fabrikanten und Lieferanten ausgeschaltet. Der Vorstand vertritt daher die Auffassung, das Sekretariat, eventuell gemeinsam mit dem VSK, sollte mit den Verbänden verhandeln und versuchen, für alle dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angeschlossenen Baugenossenschaften einen größeren Mengenrabatt zu erwirken.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern im Jahre 1957

Der rechtzeitig auf die Generalversammlung erschiene Jahresbericht faßt auf 40 Seiten das Wesentliche des letzten Geschäftsjahres zusammen. Man darf von diesem Jahre behaupten, daß es für die ABL einen bedeutungsvollen Zeitabschnitt darstellt. Zwei Fakten insbesondere stehen im Blickfeld. Festgehalten sei hier primär das erfreulichere: der Bezug der 90 Wohnungen der neuen Kolonie Studhalden. Mit der Erstellung (der ersten Etappe) dieser Kolonie hat die ABL erstmals wieder seit dem Jahre 1948 ein größeres Bauvorhaben zur Ausführung gebracht. Dasselbe erregte insofern allgemeine Aufmerksamkeit in genossenschaftlichen Wohnbaukreisen, als es ohne jedwelche Zuwendungen seitens der öffentlichen Hand, ohne Begünstigung dieser oder jener Art, entstand.

Das andere, weniger erfreuliche Faktum besteht in der Tatsache, daß im zurückliegenden Jahr die Hypothekarzinsen in Bewegung gerieten. Leider war damit seit geraumer Zeit zu rechnen, und daß die verantwortlichen Organe der ABL von der Entwicklung nicht überrascht wurden, das geht schon aus dem Jahresbericht 1956 hervor, wo festgehalten wird: Sollte die befürchtete allgemeine Erhöhung des Hypothekarzinsatzes Wirklichkeit werden, wäre eine Mietzinserhöhung für die Altwohnungen unvermeidlich.

An baulichen Projekten, die 1957 zur Ausführung gelangten, sei erwähnt der Anschluß von fünf Häusern im Breitenlachen an die bereits bestehende Zentralheizungsanlage; des weitern fand das Öltankproblem eine befriedigende Lösung durch den Einbau zusätzlicher großer Behälter bei allen bestehenden Heizzentralen. In der neuen Kolonie Studhalden wurden – in einer Baute zweckmäßig vereint – 8 Garagen und 16 Motorradboxen erstellt.

Daneben aber tritt der Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften ganz besonders in Erscheinung, beträgt doch die Summe der Auslagen für ordentliche und außerordentliche Unterhaltsarbeiten insgesamt 332 319 Franken, woran private Handwerker mit 33 389 Franken beteiligt sind. Diese ins Gewicht gehenden Beträge werden sich in den nächsten Jahren noch weiter erhöhen, denn es ist der Wille der Genossenschaftsleitung, Häuser und Wohnungen wohnlich und wertbeständig zu erhalten, wie das schon bisher immer geschehen ist.

Rückwirkend auf den 1. Januar 1957 wurde die Personalfürsorgekasse auf eine neue Grundlage gestellt. Es ergibt sich daraus eine wesentliche Verbesserung für das Personal, und die abgeschlossene Rückversicherung reduziert die Risiken für die Genossenschaft.

Der Bruttogewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt Fr. 330 177.85 gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres von Fr. 292 639.10, somit ein Mehrertrag von Fr. 37 538.75. Für Abschreibungen auf Liegenschaften, Mobilien und Maschinen werden Fr. 191 825.45 verwendet. Vom verbleibenden Reingewinn, Fr. 138 352.40, beantragte der Vorstand der Generalversammlung, Fr. 6864.70 den Fonds zuzuweisen und Fr. 131 387.70 für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zum bisherigen Satz von 3½ Prozent zu verwenden. Eine wünschenswerte Höherdotierung der Abschreibungen dürfte nach der ab September 1958 in Kraft tretenden Anpassung der Mietzinse der Altwohnungen an die veränderten Verhält-

nisse möglich werden. Die Bilanzsumme hat 33,5 Millionen Franken leicht überschritten.

Die Darlehenskasse verzeigt zu Ende 1957 Fr. 5 587 710.45 als Guthaben der Einleger. So bescheiden sich der Einlagenüberschuß (35 136.75) ausnimmt, darf er doch, angesichts der gewandelten Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt mit den gestiegenen Zinssätzen, als Vertrauenskundgebung für die Genossenschaft und ihre Organe gewertet sein.

Es ist möglich, sich aus der Lektüre des Jahresberichtes ein gültiges Bild über den Stand des Unternehmens zu machen; nichts bleibt verschleiert oder verdunkelt. Wir schließen uns der Ansicht des Berichterstatters an, in Würdigung aller Umstände bestehe für die ABL kein Grund, dem Jahr 1957 Steine nachzuwerfen.

650 Genossenschafterinnen und Genossenschafter besuchten die Generalversammlung vom 15. April 1958 im Kunsthaus Luzern. Stadtrat Paul Fröhlich, Präsident der ABL, verwies darauf, daß die Generalversammlung im Zeichen einer allgemein verschärften Wohnungsknappheit stattfindet. Das Manko an Wohnungen sei auch für die Stadt Luzern größer als je.

Zu erledigen waren die statutarischen Geschäfte, die keinen großen Zeitaufwand erforderten. Jahresbericht und Rechnungen wurden genehmigt und dem Antrag des Vorstandes, das Anteilscheinkapital sei wie in den Vorjahren mit 3½ Prozent zu verzinsen, zugestimmt. Das Wahlgeschäft vollzog sich im Sinne der Bestätigung der bisherigen Chargeninhaber. Anschließend benützte Präsident Fröhlich die Gelegenheit, nochmals alle Argumente zusammenzufassen, welche den Vorstand bewegen hatten, ab September 1958 einen Mietpreisaufschlag von 7 Prozent auf den Altwohnungen der Genossenschaft vorzunehmen. Die Maßnahme dokumentiere den Willen, die sichere finanzielle Grundlage der Genossenschaft zu erhalten.

Den Schluß der Generalversammlung bildeten zwei Tonfilme, die in spannender Weise den Bau einer Ölleitung im Irak und den Transport des Öls zeigten. W.

Baugenossenschaft «Sonniger Hof», Biel

Die Jahresversammlung nahm bei gutem Besuch einen flotten Verlauf. Die Genossenschaft betreut nun 172 Wohnungen, welche alle zweckmäßig eingerichtet sind. Die finanzielle Lage ist gut, konnten doch immerhin, nebst den Hypothekarzinsen, Steuern, Unterhaltungskosten und übrigen Auslagen, 52 000 Franken für Abschreibungen verwendet werden, was 20 Prozent der Einnahmen entspricht. Die Genossenschaft ist stets bestrebt, den Aufenthalt ihrer Wohnungsinhaber möglichst angenehm zu gestalten, sowohl durch den Unterhalt der Einrichtungen wie die Pflege der Grünanlagen und Blumenbeete, welche von unsern Hauswarten mit besonderer Aufmerksamkeit und Liebe betreut werden. Der vom Präsidenten Ernst Schrämlı verfaßte Jahresbericht beleuchtet das Problem des Zusammenlebens mit folgendem Hinweis: «Das Geheimnis, mit allen Menschen in Frieden zu leben, besteht in der Kunst, jeden auf Grund seines Charakters zu verstehen. Dankbare Menschen sind wie fruchtbare Felder: sie geben das Empfangene zehnfach zurück.»

Nach den Verhandlungen blieb die Genossenschaftsfamilie bei gemütlicher Unterhaltung beisammen.

Wer «das Wohnen» abonniert, fördert die Genossenschaftsidee