Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 5

Artikel: Treuhandstelle für Hypothekarfragen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101008

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: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://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 untrüglich, 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 Liegenschaftenpreise. 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 Leistung 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 Grundeigentümervereine; 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 blosse 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 ¼ 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 Zinsfusserhöhungen 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 « unnötige Härten » zu schlichten. Nun kommt ausgerechnet eine Kantonalbank und erhöht für sämtliche Hypothekar- und Faustpfandschuldner den Zinsfuss um ¼ 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.