Fragen der Baufinanzierung

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **105/106 (1935)**

Heft 17

PDF erstellt am: **03.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-47512

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.e-periodica.ch

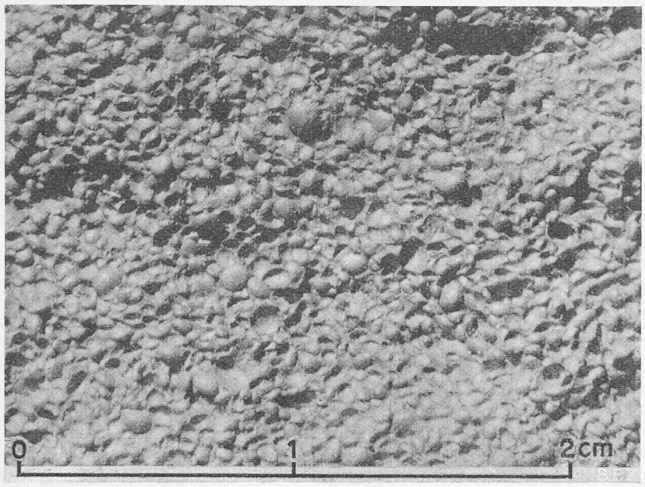

Abb. 3. Eisenoolithisches Erz aus dem Versuchstollen, vierfach vergrössert. Eisengehalt rd. 36 %.

Eisengehalt ist jedoch wesentlich geringer und beträgt im Mittel nur 23 ÷ 24 %.

Wenn man berücksichtigt, dass die Fricktaler Erze einen um 5÷6 % höhern Eisengehalt aufweisen und zudem für allfälligen Export frachtgünstiger liegen, da von Basel an der Wasserweg benützt werden kann, besteht kein Zweifel an der Abbauwürdigkeit der Lagerstätte. Vorläufige Berechnungen der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Transportkosten haben ergeben, dass die Konzentrate auch bei den heutigen, infolge der Valutaabwertungen ausserordentlich niedrigen Erzpreisen gegenüber den phosphorhaltigen Auslanderzen konkurrenzfähig wären. Aus wirtschaftspolitischen Gründen ist aber gegenwärtig nicht an den Export der Konzentrate zu denken. Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden sich aber über kurz oder lang wieder stabilisieren. Auch ist kaum anzunehmen, dass Deutschland auf lange Frist in der Lage ist, die einheimischen Erze höher zu bezahlen als die ausländischen und gleichzeitig dem Ausland das Roheisen billiger abzugeben als dem Inland.

Die Studiengesellschaft für die Nutzbarmachung der schweizerischen Erzlagerstätten stellt sich vorerst die Aufgabe, die Abbauwürdigkeit der Fricktaler Erze klarzustellen. Die wissenschaftlichen Fragen, die mit der Anreicherung der Erze zusammenhängen, sind gelöst. Es handelt sich heute infolgedessen nur noch um die Abklärung der wirtschaftlichen Fragen. Zu diesem Zwecke ist die Aufwältigung des vorhandenen Versuchstollens und dessen weiterer Vortrieb um etwa 40 m einschliesslich eines Versuchsabbaus mit Schrämmaschine, Bohrmaschinen und Schüttelrutschen mit elektrischem Antrieb nach dem Abbauverfahren mit Holzwanderpfeilern ohne Versatz vorgesehen. Mit den gewonnenen Erzen sind im weitern Grossversuche in einer bestehenden Aufbereitungsanlage durchzuführen. Auf Grund dieser Versuche ist nachher ein baureifes Projekt für das Bergwerk und die Aufbereitungsanlage einschliesslich der Transportbahn (Seilbahn Aufbereitungsanlage bis Frick bezw. Rheinhafen, event. Normalbahn Station Frick bis Aufbereitungsanlage) aufzustellen. Gleichzeitig ist die Lagerstätte noch gründlicher in Bezug auf Ausdehnung, Erzmenge und Zusammensetzung der Erze zu durchforschen. Zusammenfassend sind alle Vorarbeiten jetzt schon durchzuführen, damit im gegebenen Moment sofort mit der Ausbeutung der Erze begonnen werden kann.

Nach der Lösung dieser vorläufigen Aufgabe sind später alle Fragen zu studieren, die mit der Verhüttung der Erze im Inland zusammenhängen. Diese grössere und schwierigere Aufgabe soll jedoch erst in Angriff genommen werden, wenn die Wirtschaftlichkeit des Bergwerkes und der Aufbereitungsanlage feststeht. Von besonderem Interesse dürfte in dieser Beziehung die Durchführung von Versuchen mit Fricktaler Erzen nach dem Krupp-Rennverfahren sein[3]). Theoretisch scheint dieses neueste Anreicherungsverfahren infolge seines hohen Metallausbringens für arme Eisenerze das günstigste zu sein. Für Wirtschaftsgebiete wie die Schweiz bietet es zudem die Möglichkeit zum Aufbau einer Eisenindustrie ohne Hochofenbetriebe, da die Weiterverarbeitung der Luppen im Siemens Martin- oder Elektroofen erfolgen kann[4]). Nachteilig wirkt beim Krupp-Rennverfahren der Uebergang des grössten Teiles von Phosphor und Schwefel in die Luppen. Die Frage seiner Verwendungsmöglichkeit für die Fricktaler Erze ist daher sowohl in wirtschaftlicher als auch in technischer Beziehung noch nicht gelöst. Auf schweizerische Verhältnisse bezogen müsste insbesondere geprüft werden, ob nicht das Aequivalent jener Brennstoffmenge, die nicht für die Reduktion der Erze notwendig ist, in Form von elektrischer Energie zugeführt werden könnte.

In einer Krisenzeit wie der heutigen, die immer mehr zur Autarkie der Wirtschaft zu drängen scheint, gehört es zu den vornehmsten Aufgaben von Industrie und Staat, die Abbauwürdigkeit der einheimischen Lagerstätten mineralischer Rohstoffe nach allen Richtungen abzuklären, umsomehr, als damit eine Anzahl Arbeitsloser beschäftigt werden kann. Es ist daher sehr zu begrüssen, dass die Studiengesellschaft für die Nutzbarmachung der schweizerischen Erzlagerstätten durch die Unterstützung von Bund und Kanton Aargau in die Lage versetzt wird, die begonnenen Versuche und Studien über die volkswirtschaftlich wichtigen Fricktaler Erze abzuschliessen.

Fragen der Baufinanzierung.

Von Dr. *H. Daeniker,* Direktor der Zürcher Kantonalbank.[1])

Auch wenn ein Architekt oder Bauunternehmer nur für die technische Ausführung eines Baues verantwortlich ist, den er für Rechnung eines Dritten erstellt, hat er allen Anlass, sich in der Regel auch um die Finanzierung des Werkes zu interessieren. In vielen Fällen erwartet der Bauherr von ihm geradezu die Beratung in Sachen der Kapitalbeschaffung. Auch hiefür ist ein Plan notwendig, wenn das Unternehmen solid fundiert werden und vor finanziellem Einsturz bewahrt bleiben soll.

Die idealste und gesundeste Form der Finanzierung ist natürlich diejenige mit *eigenen Mitteln* des Bauherrn. Der Fall, dass dies für die gesamten Baukosten möglich ist, bleibt aber eine seltene Ausnahme. Auch wo die Mittel vorhanden wären, zieht man aus verschiedenen Gründen vor, solche nicht ausschliesslich für den Bau aufzuwenden. Der Hypothekenkredit, wenigstens im I. Rang, ist normalerweise so billig, dass man lieber einen Teil seines Vermögens in höher rentierenden Anlagen belässt und die Marge zwischen deren Ertrag und den Schuldzinsen als Gewinn einstreicht, oder man fürchtet eine ungünstige Auswirkung in der Steuerdeklaration, wenn man keine Schulden auf seinem Haus lasten hat. Endlich hofft man ein Gebäude leichter veräussern zu können, wenn es mit einer festen Hypothek einer Bank ausgestattet ist.

Je mehr eigene Mittel in den Bau investiert werden können, umso besser. Ganz zu verwerfen ist der Bau oder Kauf einer Liegenschaft ohne eigene Mittel, auch wenn einem genügend fremde momentan zur Verfügung stehen. 10 % wird auch bei grösseren Objekten das unterste Minimum sein, 20—30 % das normale Mass.

Die *fremden Mittel* hat man früher wohl überwiegend von privaten Geldgebern bezogen. Heute sind die Banken die Kreditvermittler geworden, denen der private Kapitalist einen Teil seiner Gelder überläßt. Für die Finanzierung von Bauten kommen alle Arten von Banken, nicht nur die Hypothekarinstitute, in Frage, denn grundsätzlich kann jede Form des Bankkredits Bauzwecken dienen; insbesondere die Belehnung von Wertschriften oder der Bürgschaftskredit.

Baukredit im engeren Sinne aber nennt man den Kredit, der durch Grundpfandrecht auf dem Bauland und dem Bau selbst sichergestellt und nach Massgabe des Fortschreitens der Baute erhöht wird.

---

[3]) „Stahl und Eisen", 1934, Heft 38, sowie „SBZ", Bd. 105, S. 22, 12. Januar 1935.

[4]) „Stahl und Eisen", 1934, Seite 973.

[1]) Abgekürztes Referat vom Samstag, 28. September 1935 im Akademischen Fortbildungskurs der G. E. P.

DER BAUKREDIT IN DER PRAXIS DER BANKEN.

a) *Die Prüfung des Gesuches durch die Bank* erstreckt sich normalerweise auf

1. die *Person* des Kreditnehmers, seine Zahlungsfähigkeit und rechtliche Handlungsfähigkeit. Handelt es sich um eine Baugenossenschaft, so sind deren Statuten vorzulegen, die Vertretungsverhältnisse nachzuweisen, usw.

2. den notariellen Ausweis über das *Bauland,* das dem Bauherrn gehören soll, denn die Baute wird nach unserem Recht Eigentum desjenigen, dem das überbaute Grundstück gehört, mit Ausnahme der seltenen Fälle von sogen. *Baurecht,* wo z. B. eine Stadtgemeinde ihr Land einer Baugenossenschaft nur für beschränkte Zeit zur Verfügung stellt. Der notarielle Ausweis gibt Auskunft über das Ausmass und die Lage des Baugrundes, seine allfällige Belastung mit Hypotheken und Servituten. In der Regel wird die Bank nicht dulden, dass das Grundstück bereits mit einer Hypothek belastet ist, oder mindestens verlangen, daß deren Gläubiger mit seinem Pfandrecht zurücktrete und ihr den 1. Rang für die Sicherstellung ihres Baukredits einräume. — Es kommt auch vor, dass der Bauherr nicht in der Lage ist, das Bauland zu bezahlen oder den Landverkäufer zum Rücktritt mit seinem Pfandrecht zu veranlassen, da dieser Abzahlung verlangt. Da soll dann unter Umständen, bevor der Bau nur begonnen ist, der Baukredit der Bank herhalten. Dies kann aber nur dann verantwortet werden, wenn das Land einen erheblichen Wert darstellt oder in seinem Ausmass weit über den blossen Baugrund hinausgeht. Im Stadtzentrum, in der City, kann natürlich auch der Wert des Bodens höher sein als derjenige der zu errichtenden Baute.

3. Die Prüfung durch die Bank erfordert ferner die *Vorlage der Baupläne* und eines Baubeschriebs, allenfalls auch eines Situationsplanes. Diese Unterlagen wird sie auf ihre Brauchbarkeit und Ausführbarkeit prüfen lassen und sie wird sich über die Wirtschaftlichkeit des ganzen Unternehmens, insbesondere die Möglichkeit einer normalen Rendite und die Wiederverkäuflichkeit des Objekts ein Urteil bilden. Zu diesem Zwecke wird sich die Bank auch einen *Kostenvoranschlag* und eine Mietzinsberechnung vorlegen lassen, die sie auf ihre Berechtigung nachkontrollieren wird. Diese Prüfung kann sich die Bank natürlich ersparen, wenn der Bauherr oder dessen technischer Berater ihr als seriös und erfahren bekannt sind.

4. Vor allem wichtig aber, obwohl nicht von allen Banken verlangt, ist der *Ausweis über die Finanzierung* der Baute, der Plan, wie die sämtlichen notwendigen Mittel beschafft werden sollen, und zwar nicht nur im Baustadium, sondern auch nachher durch feste Hyotheken. Denn das sind zwei verschiedene Dinge. Viele Banken geben nur den Baukredit in der bestimmten Erwartung, daß andere Banken bereit seien, nach Bauvollendung ihn durch eine Hypothek abzulösen. Es ist aber nicht immer und heute besonders nicht sicher, ob eine Bank sich findet zur Gewährung der 1. Hypothek. Ist das nicht der Fall, verlangt aber die Baukredit-Bank durch Kündigung die Rückzahlung ihres Kapitals, so kann dies zur Gant und zu schweren Verlusten der Baugläubiger, speziell der Handwerker, führen. Die Vorsicht verlangt daher, auch im Interesse des Bauherrn selbst, dass *vor Eröffnung des Baukredits* die nachherige feste Belehnung gesichert und nachgewiesen sei.

Die *Beschaffung einer 2. Hypothek,* die häufig nötig ist, da die erste nur bis ⅔ des Verkehrswertes geht, ist bekanntlich ein Problem für sich, dessen Lösung häufig Schwierigkeiten bereitet. Wenn nicht der Landverkäufer oder der Bauunternehmer oder ein dem Bauherrn nahestehender Geldgeber einspringt, ist man auch hier auf die Bank angewiesen, häufig eine andere als diejenige, die den Baukredit und die 1. Hypothek gewährt. Vielfach belehnen die Banken auch nur die hinteren Schuldbriefe, d. h. gewähren Darlehen oder Kredite gegen deren Verpfändung, event. verbunden mit Bürgschaft.

b) *Die Sicherstellung des Baukredits.*

Kommt die Bank auf Grund der eben geschilderten Prüfung des Bauprojektes zur grundsätzlichen Zusage des Baukredits, so wird der Bauherr oder sein Berater sich mit dem Notariat oder Grundbuchamt in Verbindung setzen, um die nötige Sicherheit für die Bank zu bestellen. Denn beim typischen Baukredit besteht diese in einem *Grundpfandrecht,* einer Hypothek am Baugrund, in die der auszuführende Bau mit seinem steigenden Wert sozusagen hineinwächst. Ich muss hier darauf verzichten, die Rechtsnatur dieses Geschäftes und seine formelle Errichtung näher zu beschreiben. Ich erwähne nur, dass sowohl ein Schuldbrief wie eine Grundpfandverschreibung als Sicherheit in Frage kommen kann. Die Letztere empfiehlt sich darum als beste Form, weil bei ihr wohl die Höhe der Deckung, nicht aber der Bestand der Forderung zum voraus fixiert ist, so dass sie sich für den allmählich zu erhöhenden Baukredit am besten eignet. Der notarielle Ausweis über die erfolgte Errichtung des Pfandrechts wird der Bank zugestellt. — Häufig verlangt sie freilich zu dieser Deckung hinzu noch *Bürgschaft,* speziell wenn der Bauherr eine Genossenschaft mit geringem Kapital ist. Dadurch soll eine Mithaftung für die wirkliche Fertigstellung der Baute erreicht werden.

c) *Eröffnung, Durchführung und Ablösung des Baukredits.*

Auch wenn die Voraussetzungen für den Baukredit erfüllt sind, wird er in der Regel erst *eröffnet* werden, wenn das Fortschreiten der Baute bereits einen gewissen materiellen Inhalt der Deckung geschaffen hat, d. h. nach Vollendung des Rohbaus, bei grösseren Bauten nach Legung des ersten Gebälks. Vorher müssen die eigenen Mittel des Bauherrn verwendet werden.

Mit dem Fortschreiten des Baues wird der Baukredit *erhöht* werden, die Bank wird die Ausweise über die erfolgte Assekuranzschätzung für den Rohbau und die weiteren Stadien verlangen und allenfalls durch Augenschein den Baufortschritt kontrollieren lassen. So geht es mit Auszahlungen weiter bis zur Bauvollendung und Endschatzung. Nie wird aber die Bank den zugesicherten, gewöhnlich prozentual bestimmten Grad der Belehnung, in der Regel ⅔ des jeweiligen Bau- und Landwertes, überschreiten, und hieraus können leicht Differenzen mit dem Bauherrn oder dem Architekten entstehen, denen Handwerkerrechnungen von allen Seiten präsentiert werden.

Die *Auszahlungen* der Bank sind dazu bestimmt, die Ansprüche der *Bauhandwerker* zu befriedigen. Würden diese Zahlungen an den Bauherrn oder Bauleiter erfolgen, so könnten sie leicht eine andere Verwendung finden und die Bauhandwerker leer ausgehen. Das war vor Einführung des Z. G. B. häufig der Fall, namentlich in Zeiten der Bauspekulation. Daher der Ruf nach dem *Schutz der Bauhandwerker,* der ihnen nun durch ein gesetzliches Pfandrecht und ein Anfechtungsrecht nach den Art. 837—41 ZGB gewährt ist. Dieses Rechtsgebiet könnte Gegenstand eines besonderen Vortrages bilden und kann daher hier nicht behandelt werden. Mit Rücksicht auf den speziellen Schutz der Handwerker aber wird eine vorsichtige Bank Auszahlungen aus dem Baukredit nur an Handwerker leisten, z. B. auf Anweisungen hin, die vom Bauleiter visiert sind. An vielen Orten wird auch ein besonderer *Treuhänder* bestellt, der für die richtige Verwendung der Baugelder die Kontrolle und Verantwortung übernimmt. Man darf ruhig behaupten, dass bei aller Unvollkommenheit das heutige System grosse Verbesserungen gegenüber früher aufweist und im allgemeinen den Handwerkern, die ihre Interessen zu wahren wissen, einen Schutz vor gewissenlosen Bauspekulanten gewährt. Wer aber dabei leer ausgeht, das ist der Architekt, der Ingenieur oder der Bautechniker, die Pläne und Voranschläge geliefert oder den Bau geleitet haben. Ein Kommentar begründet diese Gesetzesauslegung damit, dass die Leistung der erwähnten technischen Kräfte «nicht als Lieferung von Arbeit zu Bauten aufgefasst werden können und daher auch kein Bedürfnis nach einer grundpfändlichen Sicherstellung bestehe». Man wird sich damit abfinden müssen, dass das Gesetz nur die «Handwerker oder Unternehmer» schützen will, die zu Bauten oder andern Werken Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, und dass Architekten keine Handwerker oder Unternehmer sind.

Mit der Vollendung der Baute und ihrer endgültigen Einschätzung für die Brandversicherung ist der Moment gekommen, wo der Baukredit *abgelöst* werden soll durch die sogen. *feste Belehnung.* Ohne eine solche wird auch der Verkauf einer Liegenschaft nicht leicht möglich sein. In diesem Moment bewährt es sich, wenn die Finanzierung sorgfältig vorbereitet, also auch die feste Belehnung gesichert worden ist, dies namentlich in Zeiten der Geldknappheit, wie sie heute bestehen. In der Regel wird die 1. Hypothek zur Ablösung des Baukredites genügen, sie kann aber höher oder niedriger als der Baukredit sein. Für ihre Gewährung kommt häufig die selbe Bank in Frage, die den Baukredit gewährt hat, ausnahmsweise auch eine andere, in weiteren Fällen kann Ablösung durch eine Versicherungsgesellschaft, einen privaten Vermögensverwalter, durch Pensionskassen oder öffentliche Fonds und Stiftungen eintreten. Die Höhe der 1. Hypothek wird von einer *Sachverständigen-Schätzung* über den Bau- und Landwert der Liegenschaft einerseits und ihren Renditenwert andererseits oder einer *amtlichen Schätzung,* wo solche bestehen, abhängig gemacht werden und gewöhnlich 60—70 % des sogen. *Verkehrswerts* eines marktgängigen Objekts ausmachen. Nicht massgebend für diese Höhe kann der Brandversicherungswert sein, der z. B. im Kanton Zürich sehr oft zu hoch ist; ebensowenig der Betrag der Bauaufwendungen, d. h. der sogen. Anlagekosten. Daher bleiben

unter Umständen Differenzen übrig, die auch durch eine zweite oder weitere Hypotheken nicht gedeckt werden können.

Hier seien noch einige Bemerkungen eingeschaltet über die *Kreditkassen mit Wartezeit,* also die sog. *Bausparkassen,* die eine Reform des Hypothekarkredits, speziell für kleine Leute bringen und der glücklichen Menschheit das Ideal des «zinsfreien Wohnens» verschaffen wollen.[2]) Diese Versprechungen erweisen sich meist als blosse Lockmittel, stehen, bewusst oder unbewusst, mit den Möglichkeiten der Wirklichkeit in Widerspruch und müssen früher oder später für die Mehrzahl der gläubigen Anhänger zu schweren Enttäuschungen führen. Denn diese Kassen sind auf dem Grundsatz aufgebaut, dass das nötige Baugeld beschafft werde durch Vorleistungen jener, die noch auf Berücksichtigung warten, und durch Tilgungszahlungen auf gewährten Baugeldern derer, die bereits bedacht sind. Wächst aber die Zahl der Neuanmeldungen nicht stets an, so werden die Wartezeiten der bereits Angemeldeten und die Beträge, die sie vorleisten müssen, immer grösser und die Erfüllung ihres Traumes von einem Eigenheim wird immer unsicherer. Es kann keine Rede davon sein, dass diesem System die Zukunft gehört, wenn ihm auch zuzubilligen ist, dass es gewisse Mängel der geläufigen Baufinanzierung, wie den Bürgschaftskredit, zu vermeiden trachtet.

SCHWIERIGKEITEN DER FINANZIERUNG, HEUTIGE LAGE.

Nachdem wir beiläufig da und dort schon auf Störungen in der normalen Abwicklung und Ablösung des Baukredits eingetreten sind, seien zum Schluss noch die heutigen Schwierigkeiten der Baufinanzierung gestreift. Wenn zurzeit viele Banken die Gewährung von Baukrediten oder deren Ablösung durch feste Hypotheken ablehnen müssen, so ist dieser unerfreuliche Zustand auf verschiedene Gründe zurückzuführen, die aber alle ein Ausfluss unserer abnormalen krisenhaften allgemeinen Verhältnisse sind. Bekanntlich ist der Zufluss neuen Geldes zu fast allen Banken ein sehr geringer geworden. Es bildet sich weniger neues Kapital, es wird weniger gespart, das Misstrauen in viele Banken führt zur Zurückhaltung, in einzelnen Fällen sogar zum Rückzug von Geldern. Die *Knappheit der Mittel* zwingt daher die Banken häufig, auf neue Geschäfte zu verzichten. Hier sind diejenigen Landesteile im Vorteil, die wie Bern und die Westschweiz das System der obligatorischen allmählichen Amortisation aller Hypotheken kennen, woraus den Banken ein steter Rückstrom von Kapitalien zufliesst, der für neue Geschäfte Verwendung finden kann. In der Ostschweiz ist dieses System nicht beliebt und wenig geübt.

Aber auch *geschäftspolitische Ueberlegungen* können die Banken dazu führen, zeitweise auf das neue Geschäft zu verzichten. So beim Zustand der Ueberproduktion an Neubauten, der naturnotwendig zu einem abnormalen Leerwohnungsbestand und damit einer Entwertung der Liegenschaften führt. Schon ein Leerbestand von rd. 2 % aller Wohnungen, wie ihn die Theorie postuliert, scheint mir bei grösseren Städten bedenklich. Mit zeitweise über 3 % hat aber z. B. die Stadt Zürich das normale Mass bereits erheblich überschritten. Da ist es den Banken, namentlich wenn sie durch grosse Hypothekenbestände am Liegenschaftenmarkt stark interessiert sind, nicht zu verargen, wenn sie bremsen und nicht das Uebel durch weitere Kreditgewährung verschlimmern helfen. Dies liegt auch im Interesse der Oeffentlichkeit, denn eine allgemeine Entwertung der Liegenschaften trifft mehr oder weniger alle Hauseigentümer und zahllose Handwerker, die hintere Hypotheken haben an Zahlung nehmen müssen. Unbefriedigend aber ist diese Sachlage für Architekten und Bauunternehmer, deren Schicksal es zu sein scheint, dass infolge Uebertreibungen Einzelner und infolge Ueberproduktion auf Zeiten der Hochkonjunktur, wie wir sie immerhin jahrelang gehabt haben, Wellentäler vollständiger Depression und Geschäftsstille folgen.

Heute wird die Situation dadurch noch erschwert, dass infolge der massiven Rückzüge ausländischer Kapitalien von den Schweizerbanken viele von diesen sich liquide Mittel dadurch wieder verschaffen, dass sie Hypotheken auf bestehenden Gebäuden *kündigen,* obwohl wirtschaftlich eine solide Hypothek den Charakter einer Daueranlage haben sollte, die nur bei schlechtem Verhalten des Schuldners gekündet wird. Die Knappheit der Mittel aber macht es heute schwer, selbst 1. Hypotheken neu zu placieren, von 2. oder hintern Schuldbriefen ganz zu schweigen. Die Folge sind Zwangsverwertungen, die heute schon in einzelnen Fällen dazu führen, dass auf hinteren Hypotheken Verluste entstehen. Immerhin sind das Fälle, bei denen fast immer schlechte Finanzierung oder bewusste oder unbewusste Ueberschätzung des Liegenschaftenwertes sich rächen. Jede Verallgemeinerung in diesen Fällen ist unverantwortlich, weil sie zu Panikstimmung führen und eine akute allgemeine Krise heraufbeschwören kann. In einem Artikel der N. Z. Z., betitelt «Wetterwolken am Immobiliarmarkt», ist meines Erachtens bereits zu schwarz gemalt worden. Wenn dort von einer Selbsthilfe der beteiligten Wirtschaftskreise durch einen «Schutzverband schweizerischer Hypothekeninteressen» die Rede ist, so bin ich allerdings gegenüber diesem Heilmittel skeptisch. Denn den durch Kündigung bedrohten Hausbesitzern sollen neue Finanzierungsmöglichkeiten eröffnet werden «durch die Bereitstellung von Mitteln des öffentlichen Fonds». Also keine Selbsthilfe, sondern auch hier neue Subventionswirtschaft zu Lasten der bereits überschuldeten Gemeinwesen! Das ist schwer zu realisieren, eher wäre, wenn die Kündigungen weiter um sich greifen sollten, an eine Art Fälligkeitsaufschub zu denken, durch den auf dem Wege der Notverordnung die Rückzahlung solider Hypotheken allgemein gestundet würde, bis sich die Verhältnisse gebessert haben. An diese Besserung, die früher oder später eintreten wird, dürfen wir aber glauben, denn die Funktion der Krise ist noch immer gewesen, ungesunde Verhältnisse, Uebertreibungen, Ueberproduktion, wenn auch unter schweren Opfern Einzelner, zu sanieren. In der Krise selbst aber wird vorsichtige Zurückhaltung das Losungswort Aller sein müssen.

[2]) Vergl. «Das Wesen der Bausparkassen in der Schweiz» von Ing. W. Stäubli (Bd. 103, S. 243*, 26. Mai 1934).

Schweiz. Vereinigung für Gesundheitstechnik.

Die am 5./6. Oktober in Solothurn abgehaltene Generalversammlung befasste sich in der Hauptsache mit der Behandlung verschiedener Rückgewinnungsmöglichkeiten von lebenswichtigen, wertvollen Stoffen aus unseren häuslichen und gewerblichen Abwässern, sowie mit den gesetzlichen Grundlagen zur Durchführung der hiezu notwendigen Massnahmen.

Nach Erledigung der Vereinsgeschäfte referierte der Präsident, Dr. *Ch. Fauconnet,* vom eidg. Gesundheitsamt, über die Tätigkeit der «Kommission zum Studium der Frage der Rückgewinnung der Oele und Fette aus den Abgängen der Automomobilgaragen». Wie wichtig diese Frage für unser auf den Import angewiesenes Land ist, geht daraus hervor, dass heute der jährliche Anfall von Abfallölen in der Schweiz auf über eine Million Liter im Werte von ca. 500,000 Fr. geschätzt wird. Als Abschluss des Arbeitspensums vom Samstagnachmittag folgte das Referat von Prof. Dr. *P. Steinmann* (Aarau) über «Reinhaltung der Gewässer durch Verwertung der Abgänge». Prof. Steinmann hatte Gelegenheit gehabt, der im April in Leipzig abgehaltenen Tagung der Abwasserfachgruppe der Deutschen Gesellschaft für Bauwesen und der Fachgruppe für Wasserchemie des Vereins deutscher Chemiker beizuwohnen. Es war äusserst interessant, seinen Ausführungen zu entnehmen, welche grossen Fortschritte die Technik der Abwasserverwertung in allerletzter Zeit bei unserem nördlichen Nachbar gemacht hat. Während bei uns die ersten Schritte der Nutzbarmachung häuslicher Abwässer durch Verwertung des Faulschlammes und Verkauf des Methangases bei einzelnen Kläranlagen unserer grösseren Siedlungen gemacht sind, bleibt uns mit Bezug auf die Rückgewinnung von Oelen und Fetten aus Abwässern sowie die Abfallverwertung in der Zucker-, Stärke-, Zellstoff-, Papier- und Textil-Industrie, im Brauereigewerbe sowie in den Gerbereien und Schlachthausbetrieben noch Vieles zu tun übrig.

Das einzige Traktandum am Sonntagvormittag bildete das Referat von *H. O. Kaufmann,* Kulturingenieur des Kantons Luzern über «Die Regelung der Frage der Verschmutzung der Wasserläufe und Seen in verschiedenen Kantonen». Für alle Kantone gilt einheitlich die eidg. Spezialverordnung zum Art. 21 des Bundesgesetzes über die Fischerei und die Gewässerverunreinigung vom 17. April 1925. Leider können mit dieser Verordnung nicht alle Fälle erfasst werden und es haben daher verschiedene Kantone ergänzende Bestimmungen, Verordnungen und Kreisschreiben erlassen, die alle über die Bestimmungen des eidg. Fischereigesetzes hinaus gehen. Was die Durchführung dieser verschiedenen Gesetze anbelangt, so kommt der Referent zum Schlusse, dass noch an vielen Orten eine zweckentsprechende Organisation mangelt. In dieser Beziehung stellt er der vorbildlichen Organisation im Kanton Zürich das beste Zeugnis aus.

In der Diskussion zeigte sich die einstimmige Auffassung der Versammlung, dass in Zeiten wirtschaftlicher Not die Frage der Reinhaltung unserer Seen und Flüsse aufs Engste mit der möglichsten Wirtschaftlichkeit der hiefür notwendigen technischen Anlagen und Verfahren verknüpft ist. Das Problem der Rückgewinnung von wertvollen Stoffen aus unseren Abwässern ist daher in den Vordergrund der ganzen Abwasserfrage zu stellen. Verschiedene Diskussionsredner begrüssten die auf Grund eines Beschlusses des Schweizerischen Schulrates