

# Pfandbrief und Hypothekarzins

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100588>

## **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.

men entsprechend vor, zeigen aber ebenfalls ohne weiteres, was sie zeigen sollen. Kohlenherde und -öfen pliegt man nach schon fast durchgehend befolgtem Uebereinkommen durch zwei gekreuzte schräge Strichpaare zu bezeichnen (Abb. 10a). Zur Kennzeichnung der Gas- und elektrischen Herde werden meiß die Kochlöcher angedeutet (Abb. 10b).

Bei Betten ist es üblich, das sie darstellende Rechteck mit einem schrägen Strich zu versehen (Abb. 11a). Schränke kennzeichnet man durch einfache Rechtecke, da bei ihnen durch ihr Stehen an der Wand Verwechslungen, etwa mit

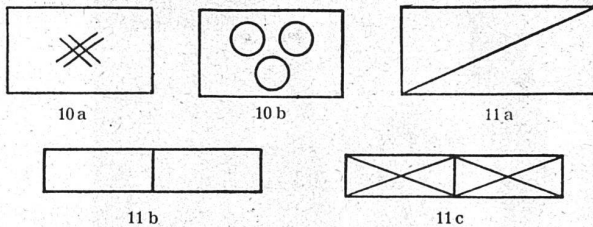


Abb. 10a Kohlenherd - 10b Gasherd - 11a Bett - 11b u. 11c Schränke

viereckigen Tischen in der Mitte des Zimmers, ausgeschlossen sind. Manche Architekten unterscheiden sie indessen noch besonders durch zwei sich kreuzende schräge Linien (Abb. 11 b und c).

Die übrigen Gegenstände der Inneneinrichtung, sofern sie mitgezeichnet werden, wie Tische, Stühle, Bänke, Truhen usw. kennzeichnen sich in der Regel von selbst. Unter Umständen werden sie — ein Hilfsmittel, zu dem der Architekt auch sonst nicht selten greift — mit entsprechenden Bezeichnungen versehen, und zwar entweder unmittelbar oder aber mit Buchstaben oder Ziffern, deren Erläuterungen eine besondere «Legende» in Form einer Tabelle zusammenstellt.

Zu erwähnen sind noch die Massbezeichnungen. Soweit es sich um Angabe der Zimmerflächen handelt, werden sie einfach in die betreffenden Räume hineingeschrieben z. B. 14,40 qm oder m<sup>2</sup> («Meterquadrat»). Längenmasse gibt man mit Hilfe von Masslinien an, in die hinein oder an die heran des betreffende Mass geschrieben wird (Abb. 12). Grössere Masse, wie Zimmerlängen und -breiten verstehen sich dabei in m, kleinere vor allem Mauerstärken, in cm. Die Wandstärkenmasse schreibt man neben die betreffende Stelle, da sie innerhalb der schwarz dargestellten Wand nicht erkennbar wären. Die Punkte, zwischen denen die Masse gelten sollen, kennzeichnet der Architekt durch Masspfeile, Punkte oder kleine schräge Striche (Abb. 12).

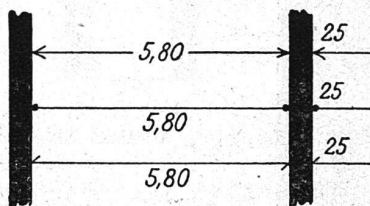


Abb. 12 Masslinien

## Pfandbrief und Hypothekarzins

Das Jahr 1931 wird der Schweiz endlich den Pfandbrief bringen. Schon wiederholt wurde in unserer Zeitschrift auf dessen Bedeutung in volkswirtschaftlicher Hinsicht hingewiesen. Vor allem wird von seiner Einführung eine allmähliche Reduktion und Stabilisation des Hypothekarzinsfusses erwartet. Die Frage interessiert daher die gemeinnützigen Baugenossenschaften besonders stark. Es mag daher am Platze sein, die Ausführungen eines Fachmannes im «Zürcher Bauer» wiederzugeben, die eine klare Darstellung des Wesens des Pfandbriefes und seiner möglichen Wirkungen enthalten:

«Das Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen wird in den nächsten Wochen in Kraft treten und mit ihm

Betrachten wir zum Schluss einen vollständigen Grundriss (Abb. 13), so werden wir uns jetzt sehr leicht zurechtfinden. Der hier vorgeführte Schnitt bezieht sich auf ein Doppelhaus, dessen beide Seiten vollkommen symmetrisch ausgeführt sind. Auf der rechten Seite finden wir die leeren Zimmer dargestellt, ihre Verwendungszwecke eingeschrieben, die Masse angegeben. Die linke Seite zeigt die Inneneinrichtung, und wir erkennen fast alle oben besprochenen «Symbole» genau so oder ähnlich wieder. Zu bemerken ist, dass auf die Angabe der verschiedenen Breiten bei den Doppelfenstern verzichtet wurde (siehe oben); desgleichen fehlen die Pfeile zur Andeutung der Türöffnungen. Die Schraffierung im linken Flur soll den Belag des Fussbodens mit Steinfliesen bezeichnen. Wir treten von der Mitte vorn in das Haus ein, gehen den linken Teil der Treppe hinauf (Pfeil!) und betreten vom linken Treppenedest aus den Flur der linken Wohnung. Von hier geht es einerseits in das Elternschlafzimmer (nebeneinanderstehende Betten mit Nachttischen und einem Schrank), sowie in die

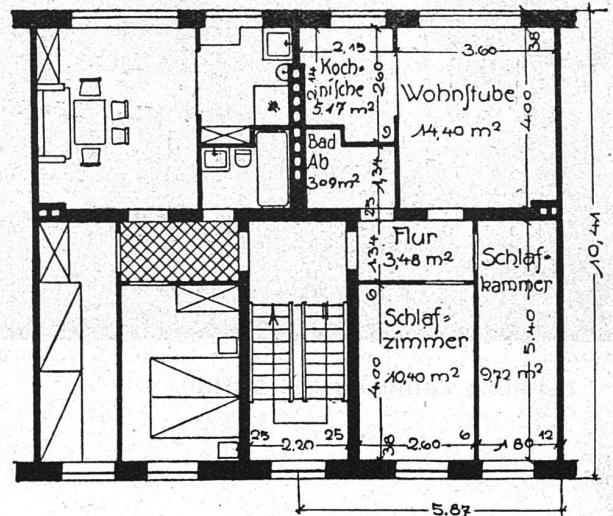
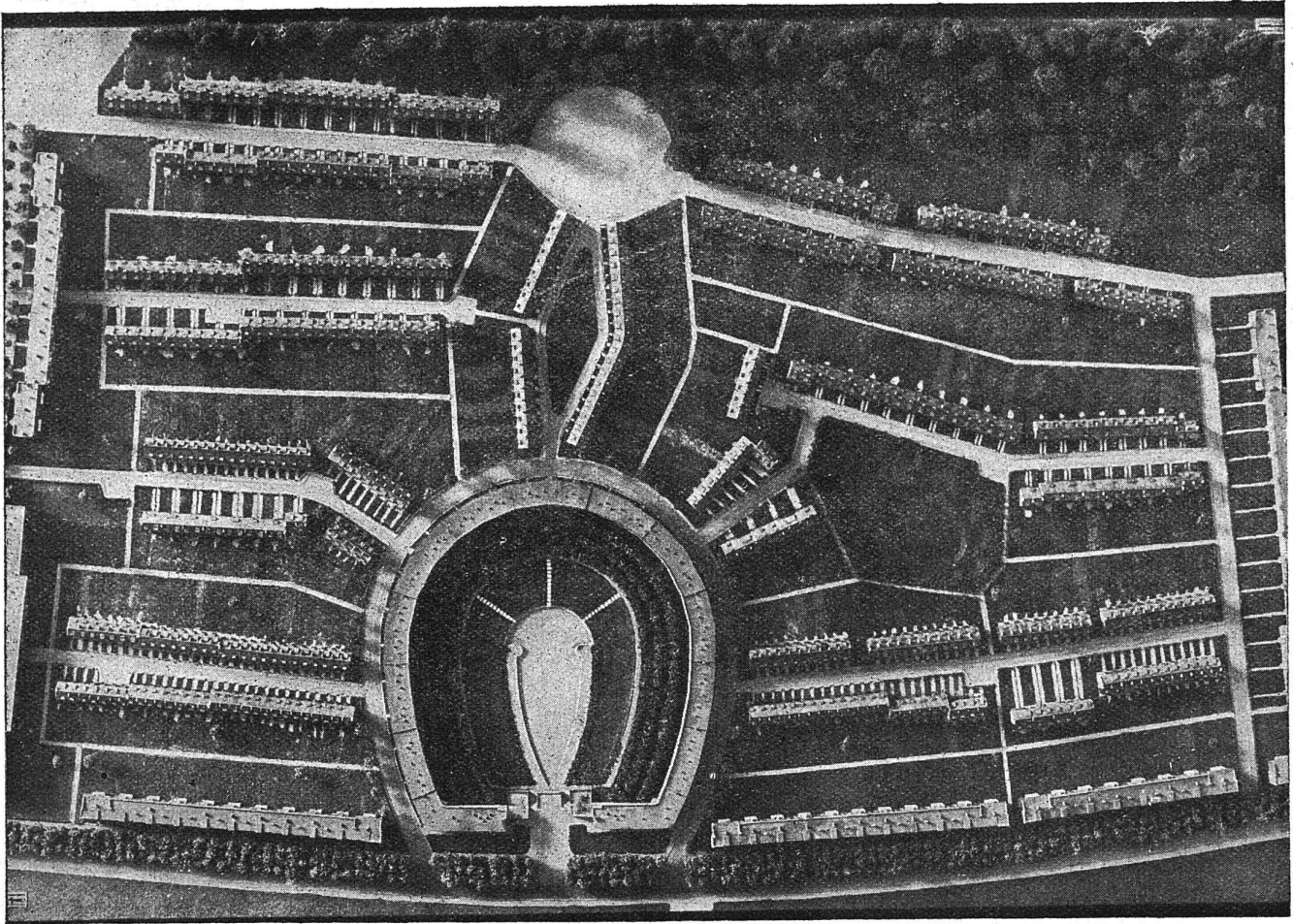


Abb. 13 Grundriss eines Doppelhauses  
In die linksseitige Wohnung sind die Möbel eingezeichnet, in die rechtseitigen die Maße.

Kinderschlafkammer mit zwei Betten und Schrank, andererseits in das Bad mit Klosett, sowie die Wohnstube mit Sofa Tisch, Stühlen und Schrank. Hieran schliesst sich die Kochnische mit Herd, Ausguss, Spüle, Schrank und Fenstertisch. Die Trennwand zwischen den beiden Wohnungen enthält die Hauptkaminschächte.

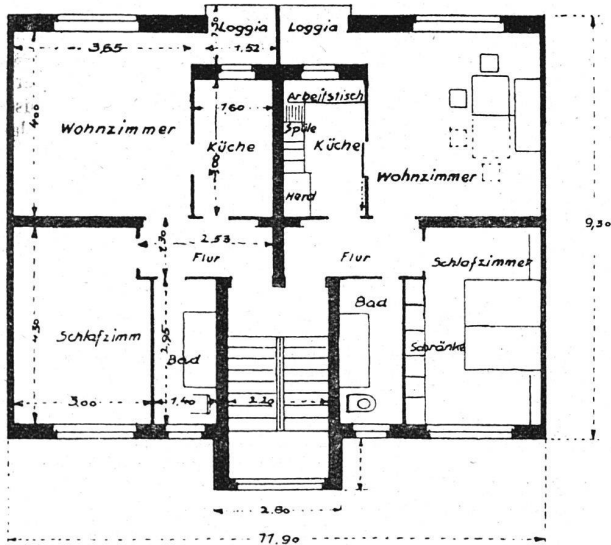
Der Grundriss bildet, wie schon kurz erwähnt, für ein Haus oder eine Wohnung die wichtigste Darstellung, da er über die Verteilung der Räume und Einrichtungsgegenstände eindeutig Aufschluss gibt. Trotzdem zeigt er nicht alles, z. B. die Wasserrohrführung im Hause, es müssen je nach dem Zweck weitere Darstellungen (siehe oben das Beispiel des Hohlzylinders) hinzukommen. Von diesen Dingen soll in einem späteren Aufsatz gesprochen werden.

auch die bundesrätliche Vollziehungsverordnung. Auf dieser gesetzlichen Basis werden zwei Ausgabestellen, sog. Pfandbriefzentralen, ins Leben treten: eine Zentrale der Kantonalbanken und eine andere Zentrale der privaten Kreditinstitute. Die Idee, nur eine einzige, schweizerische Pfandbriefzentrale zu schaffen, konnte nicht verwirklicht werden, weil sich die Kantonalbanken mit Staatsgarantie nicht mit den privaten Instituten verschiedener innerer Stärke zusammenschließen lassen. Konnten doch die Kantonalbanken bis anhin ihre Gelder um etwa ¼ Prozent billiger an sich ziehen, als die privaten Banken. Infolgedessen werden wir also zwei Sorten Pfandbriefe erhalten: Einen ganz guten der privaten Kreditinstitute und einen noch bessern der



Modell der Großsiedlung Britz b. Berlin

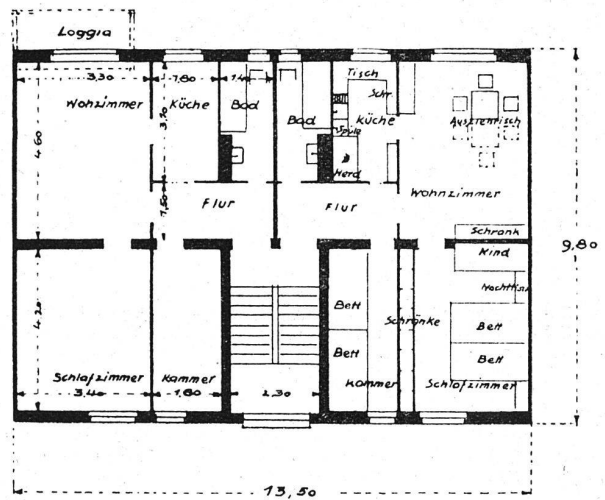
Wohnz. Schlafz. Küche · Bad · 43,00 qm



Grundrisstypen

Wohnz · Schlafzimmer · Kammer · Küche · Bad ·

51,95 qm



Kantonalbanken! Beide sehen sich ähnlich. Es sind Wertpapiere, mit Coupons versehen, zum Unterschied von den bisher üblichen Kassaobligationen aber mindestens 15 Jahre für den Gläubiger unkündbar, dafür kotiert an der Börse, also jederzeit liquidierbar. Damit ist die Eigenart des Pfandbriefes aber noch nicht erschöpft. Haftet für die Bankobligation die schuldenrische Bank als solche, so tritt beim Pfandbrief noch hinzu ein Pfandrecht an Grundpfandtiteln, die hinsichtlich ihrer Sicherheit strengeren gesetzlichen Vorschriften entsprechen müssen. Diese Deckung wird vorgängig der Pfandbriefausgabe durch die Mitgliedbanken gestellt, die aus dem Erlös der Pfandbriefausgabe von der Zentrale Darlehen entgegennehmen, und besteht nach den gesetzlichen Vorschriften aus Hypotheken innerhalb einer Belehnungsgrenze, die ziemlich genau derjenigen der Zürcher Kantonalbank entspricht. Es ist nach menschlichem Ermessen kaum möglich, einem Wertpapier eine grössere Sicherheit zu geben, als sie dem Pfandbrief gegeben ist. Wird diese grosse Sicherheit vom Anlagepublikum gewürdigt werden, indem es sich mit einem etwas geringeren Zinsfuss begnügen wird? Wir hoffen es, aber wir wissen es noch nicht. Wenn sich diese Hoffnung nicht erfüllen sollte, dann ist eines der beiden Ziele des Pfandbriefes, die Verbilligung des Hypothekarzinsfusses, nicht erreicht. Erfüllt sich unsere Hoffnung und begnügt sich das Anlagepublikum im Hinblick auf die grosse Sicherheit mit einem niedrigeren Zinsfuss, so werden die Banken in die Lage versetzt, die Kassaobligationen allmählich oder wenigstens zum grösseren Teil durch den Pfandbrief zu ersetzen. In diesem Falle sollten wir in 5—10 Jahren eine spürbare Verbilligung des Hypothekarzinsfusses erreichen, nicht früher, weil die Banken nur allmählich ihre in der Regel fünfjährigen Obligationen in Pfandbriefe umzuwandeln vermögen. Also Geduld!

Das andere Hauptziel des Pfandbriefes ist, den Hypothekarzinsfuss stabiler zu gestalten. Heute beschaffen sich die Kantonal- und Hypothekarbanken ihre Mittel für das Hypothekargeschäft auf dem Geldmarkte in Konkurrenz mit den grossen Handelsbanken. Dabei müssen sie spätestens nach 5 Jahren ihre Obligationen konvertieren können und je nach den Verhältnissen am Markte diejenigen Zinsen offerieren, welche der jeweiligen Lage entsprechen und es der Bank ermöglichen, ihre Obligationen an sich zu heften. Deshalb wirken sich die Schwankungen auf dem Geldmarkte, wie sie je und je vorkamen und besonders nach dem Kriege sehr wechselvoll sich gestalteten, direkt auf den Hypothekarzinsfuss aus. Wohl vermag eine grosse Hypothekarbank wie die Zürcher Kantonalbank mit ihren bedeutenden Mitteln diese Schwankungen etwas auszugleichen, aber sie vermag sie nicht gänzlich aufzuheben. Es war in den letzten Jahren mehr als einmal zu beobachten, wie unsere Kantonalbank in Perioden der Geldteuerung mit ihren Konversionsofferten bis auf die Höhe ihres eigenen Hypothekarzinsfusses folgen musste, so dass sie zeitweise ihren Obligationären anlässlich der Konversionen gleichviel Zins zusprach, wie sie von ihren Hypothekarschuldnern erhielt. Sie konnte dies, da schliesslich der durchschnittliche Obligationenzins für die Höhe des Hypothekarzinsfusses massgebend ist. In diesem Weise ausgleichend zu wirken, vermag jedoch nur eine grosse Bank und auch sie nicht auf lange Dauer. Anders werden die Verhältnisse sich gestalten, wenn die Hypothekarinstitute ihre Mittel auf 15 Jahre oder auf noch längere Zeit sicher-

gestellt haben. Dann bewirkt eine Verknappung auf dem Geldmarkte und ein Anziehen der Zinssätze nur ein Sinken der Pfandbriefkurse an der Börse.

Da die Pfandbriefe aber unkündbar sind, so bleibt dies wenigstens für den alten Hypothekarbestand ohne Wirkung. Der Pfandbriefeigentümer braucht sich dabei auch nicht zu beunruhigen. Die Sicherheit seiner Anlage ist, unabhängig von den Börsenkursen, über jeden Zweifel erhaben. In je grösserem Umfange es den Hypothekarinstituten gelingen wird, ihre höchstens fünfjährigen Kassaobligationen in mindestens 15jährige Pfandbriefe umzuwandeln, um so unabhängiger wird der Hypothekarzinsfuss von der momentanen Geldmarktlage sein. Bis diese Unabhängigkeit aber für den schweizerischen Hypothekarschuldner spürbar in die Erscheinung treten kann, müssen für viele hundert Millionen Franken Pfandbriefe zu niedrigerem Zinsfuss untergebracht werden können, ein Ziel, das unter günstigen Verhältnisse erst nach einer ansehnlichen Reihe von Jahren möglich sein kann. Also ist auch im Hinblick auf die Stabilisierung des Hypothekarzinsfusses nicht eine plötzlich spürbare Aenderung zu erwarten.

Es handelt sich beim Pfandbrief um eine volkswirtschaftlich hochwichtige Angelegenheit. Der Gesetzgeber hat ihn mit ausserordentlichen Sicherheiten ausgestattet. Ob ihm durch seine kumulierten Sicherheiten die erforderliche Zugkraft innewohnen wird, die er im Konkurrenzkampf gegen die Kassaobligationen unbedingt nötig hat, wird erst die Zukunft lehren. Leider hat sich der Gesetzgeber nicht dazu verstehen können, den Pfandbrief von Stempel- und Couponsabgaben gänzlich zu befreien, was ihm zweifelsohne einen ganz bedeutenden Vorsprung gegenüber der Kassaobligation gegeben hätte. Wenn der grosse Wurf nicht gelingen sollte, so dürfte in einer ungenügenden steuerlichen Bevorzugung der Hauptgrund zu suchen sein.

Die beiden Pfandbriefzentralen werden zu Anfang des neuen Jahres betriebsfertig gemacht. Beide werden ihren Sitz in Zürich haben. Die Leitung derjenigen der Kantonalbanken ist im Einvernehmen mit dem Bankrat von der Zürcher Kantonalbank übernommen worden. Es ist klar, dass man im Interesse einer möglichst einfachen und billigen Geldbeschaffung von der Bildung einer besondern Institution mit eigenem Personal so lange wie möglich Umgang nehmen will. Die Verhältnisse auf dem Geldmarkte scheinen dem Fernerstehenden für die sofortige Ausgabe von Pfandbriefen ausserordentlich günstig. In Wirklichkeit liegen bedeutende Schwierigkeiten in der Tatsache, dass zur Zeit bei den Hypothekenbanken jeder Gattung kein oder nur ganz geringer Bedarf an neuen Mitteln besteht. Die Zentralen können aber nur dann mit Emissionen auftreten, wenn die Mitgliedbanken in der Lage sind, ihr die Gelder abzunehmen und zu verzinsen. Wie diese Schwierigkeit überwunden werden soll, ist eine noch nicht völlig abgeklärte Frage. Man wird das Problem aber mit dem Optimismus anfassen, ohne den eine grosse neue Sache nicht zustande gebracht werden kann.

Die eine Zentrale, die «Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekar-Institute» ist bereits gegründet. An ihr beteiligen sich 123 Kreditinstitute, davon 75 reine Bodenkreditinstitute und 48 andere, das Hypothekargeschäft ebenfalls betreibende Institute nach Massgabe ihrer Bestände an schweizerischen Hypothekarforderungen. Vom Aktienkapital von 10 Millionen Franken sind einstweilen 5 Millionen Franken ausgegeben worden.

## Gesetz über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen

Es dürfte die gemeinnützigen Baukreise interessieren, dass in Deutschland sich die Notwendigkeit ergeben hat, zur Ordnung der Verhältnisse besonders bei den Bausubventionen ein Reichsgesetz zu erlassen, dass die Bedingungen umschreibt, unter denen eine Personenvereinigungen als «gemeinnützig» gilt.

Wir geben im Nachstehenden den Inhalt des Gesetzentwurfes summarisch wieder:

A. Die Voraussetzungen für die Anerkennung eines Wohnungsunternehmens sind folgende:

1. Rechtsform. Das Wohnungsunternehmen muss eine juristische Person sein.

2. Kapital. Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, so müssen auf das Grund- oder Stammkapital mindestens 50 000 RMk. eingezahlt sein.