Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 9

Artikel: Ein Abkommen der Schweizerischen Kreditunternehmen über die Baufinanzierung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102294

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: 13.07.2025

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

Ein Abkommen der Schweizerischen Kreditunternehmen über die Baufinanzierung

1. a) Für die Erstellung nicht subventionierter Mehrfamilienhäuser (mit drei und mehr Wohnungen), Geschäftshäuser mit und ohne Wohnungen sowie Kolonien von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Baukredite beschränkt auf 70 Prozent des von ihren fachkundigen Vertrauensleuten auf seine Angemessenheit überprüften Kostenvoranschlages (Land inbegriffen).

b) Bei der Umwandlung von Baukrediten und der Gewährung von Hypothekardarlehen auf neue, nicht subventionierte Gebäude (gemäß Ziffer 1a) gelten als obere Grenze der Belehnung 70 Prozent der ausgewiesenen und überprüften Anlagekosten (Land inbegriffen). Übersteigt das Hypothekardarlehen 60 Prozent dieser Anlagekosten, so ist der übersteigende Betrag innert 10 bis 20 Jahren zu tilgen.

2. Die Kreditgewährung soll sich in städtischen Verhältnissen vorwiegend auf die Erstellung billiger Wohnungen beschränken. Als Richtsätze gelten Mietzinse pro Zimmer von höchstens 800 Franken bei Drei- und Vierzimmerwohnungen und 700 Franken bei Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Höhere Mietzinse sind nur ausnahmsweise und nur für ausgesprochen bevorzugte Wohnlagen zu berücksichtigen. Sollte eine ins Gewicht fallende Veränderung der Baukosten eintreten, so werden von der zentralen Treuhandstelle auch während der Gültigkeitsdauer des Gentleman's Agreement die erforderlichen Anpassungen vorgeschlagen.

3. Grundsätzlich ist auf die regionale Wohnungsmarktlage Rücksicht zu nehmen und die Kreditgewährung überall da einzuschränken oder gänzlich zu unterlassen, wo gesamthaft oder für einzelne Wohnungskategorien schon ein ausreichender Leerwohnungsbestand vorhanden ist.

4. Bei gewerblichen Erweiterungs- und Neubauten soll Fehlinvestitionen dadurch vorgebeugt werden, daß die Baukredite und die Hypothekardarlehen auf 50 Prozent der Bauaufwendungen und 50 Prozent der Anschaffungskosten für neue Maschinen beschränkt werden.

5. Für großgewerbliche und industrielle Erweiterungs- und Neubauten werden Baukredite nur auf Grund einer eingehenden Prüfung der allgemeinen Lage der betreffenden Branche und der besonderen geschäftlichen Verhältnisse des in Frage stehenden Unternehmens gewährt, und zwar bis auf höchstens 50 Prozent der Bauaufwendungen und 50 Prozent der Anschaffungskosten für neue Maschinen. Eine weitergehende Kreditgewährung ist nur dann am Platz, wenn sich eine technische Modernisierung eines Betriebes aufdrängt und die geschäftlichen Voraussetzungen hierfür nachgewiesen werden.

6. Wenn für die Finanzierung von Bauten und bei der Gewährung von Hypothekardarlehen auf Neubauten nebst dem Grundpfand Mehrsicherheiten durch Hinterlage von Wertschriften, Lebensversicherungspolicen und dergleichen angeboten werden, können die obgenannten Belehnungsgrenzen um den bankmäßigen Deckungswert dieser Mehrsicherheiten erhöht werden. Müssen Bürgschaften berücksichtigt werden, so ist in ihrer Bewertung ein besonders strenger Maßstab anzuwenden. Die sogenannten Proforma-Bürgschaften sind auszuschließen.

7. Die Überprüfung der Kostenvoranschläge und der Anlagekosten erstreckt sich auch auf die Höhe der Landpreise. Diese sollen nur in einer Höhe berücksichtigt werden, welche der Lage und dem Charakter der Baute angemessen ist.

8. Diejenigen Institute, die auf eine amtliche oder eigene Schätzung und nicht auf die Anlagekosten abstellen, verpflichten sich, mit ihrer Belehnung die vorgenannten Grenzen nicht zu überschreiten.

9. Die vorstehend aufgeführten Richtlinien (Ziffern 1 bis 8) gelten auch für die Pensionskassen und Fürsorgefonds der dem Gentleman's Agreement angeschlossenen Institute sowie für die von den letzteren abhängigen Immobiliengesellschaften.

FÜR HAUS UND FAMILIE

Man hat nichts von seinen Kindern!

sfd. Wer hat diese Klage nicht schon gehört oder gar selbst geäußert! Und ... man hat doch alles getan für seine Kinder, was man konnte: Sie waren stets gut gekleidet, hatten ihre Ordnung, rechtes Essen und sind nicht schlechter erzogen, als das heute so üblich ist. Man hat gespart, um ihnen ein Velo, eine Handorgel zu kaufen oder sonst jeden möglichen Wunsch zu erfüllen. Beim Schulaustritt hat man nochmals jedes Opfer gebracht, um ihnen eine Lehre, eine gute Ausbildung zu ermöglichen. Und nun werden sie erwachsen, und man möchte etwas von ihnen haben, sich freuen an seinen Kindern, weil sie nun endlich «nach» sind und man es leichter und schöner haben könnte! – Und da ist es diesen Jungen daheim «langweilig», sie werden einem fremd, sie gehen am Sonntag mit Kollegen und Freundinnen aus, an den Abenden sind sie in Kursen oder in Kinos, Bars, Dancings, auf dem Sportplatz ... Man hat nichts von ihnen und entdeckt, daß sie undankbar und egoistisch sind.

Wie viele Eltern denken so und merken nicht, wo der Fehler liegt. Man hat «alles» für sie getan. Sicher, alles, was die Erziehung im äußern Sinn betrifft: Kleider, Essen, Lebenshaltung, Schulung, Erfüllung der Wünsche. Für diese gewiß wichtigen, aber doch vorwiegend materiellen Dinge hat man Opfer gebracht, vielleicht nur zu viele! Und dabei etwas *Wesentliches* an den Kindern vernachlässigt: *die Erziehung des innern Menschen,* des Gemütes, des Gefühls, des Herzens, die Schulung des Charakters. Und nun erwartet man Zinsen von einem Kapital, das man nicht angelegt hat! Wie viele Kinder haben nie eine innere Gemeinschaft mit ihren Eltern, kein rechtes Vertrauensverhältnis, keinen Kontakt. Sie sind immer sich selbst überlassen. Sobald sie selbständig gehen können und wissen, daß man auf Autos aufpassen muß, sind diese Kleinen von morgens bis abends auf der Straße, mit einem Sandschüfeli oder einem Dreiradvelo. Ihre innere Erlebniswelt ist dann auch die der Straße: Velos, Autos, Verkehr,