

Die Einführung des Pfandbriefes

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 6

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100625>

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.

& Studer, Hubacher, Bürgi), in deren Mitte das von der Firma Wander errichtete Säuglingsheim (Arch. Brechbühl & Salvisberg) steht. Die grosszügige Anlage der Ausstellungshallen erhält einen besonderen Schmuck in dem ringsum im Hof umlaufenden Fries bildlicher Darstellungen von hervorragenden Berner Malern. Die beiden Baugruppen des Vegetarischen Restaurants (Arch. von Gunten) und der Halle für Elektrizität (Arch. Ingold) rahmen den Zugang zu den Ausstellungshallen im Süden und Norden. Weiter schliessen sich Bauten an für die Feuerwehr (Brandwache und Ausstellung), vorbildliche Weekend-Häuser, die Verpflegungshalle für Arbeiter und Angestellte und am Waldesrand Spielplätze, Kindergarten und Pfadfinderlager. Das Rennfeld für den nationalen Concours hippique vervollständigt die Sportanlagen.

Ausser den genannten Architekten sind 31 Baufirmen an der HYSPA beteiligt.

Die Einführung des Pfandbriefes

Zu Beginn des Jahres 1931 ist in der Schweiz der Pfandbrief eingeführt worden und zwar von 2 Instituten, nämlich von der «Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken» und von der «Pfandbriefbank schweizerischer (privater) Hypothekarbanken». Ueber Art und Charakter des Pfandbriefes, der bereits zur Ausgabe gelangt ist und ein Anlagepapier allerersten Ranges ist, äussert sich die Zürcher Kantonalbank in ihrem Jahresbericht pro 1930 wie folgt:

«Es herrscht im Publikum vielfach noch die falsche Vorstellung, die Pfandbriefzentrale vermittele selbst Hypotheken, oder, die ihr angeschlossenen Banken hätten neben ihrem ordentlichen Geschäft künftig spezielles und zwar billiges Pfandbriefgeld auszuleihen. In Kürze sei daher festgestellt, dass die Zentrale ein Organ ist, das zwischen Geldgeber und die Banken eingeschoben wird, indem es durch Ausgabe von Pfandbriefen (d. h. Obligationen mit den besondern durch das Bundesgesetz bestimmten Eigenschaften), für die es selbst haftbar ist, Gelder von Behörden und vom Publikum beschafft und gegen spezielle, genau vorgeschriebene Sicherstellung in Form von Darlehen auf lange Frist an die Banken weiterleitet. Diese letztern sind verpflichtet, die Vorteile, die ihnen dieses Geld infolge seiner Stabilität, eventuell auch Billigkeit, bietet, möglichst ihren Grundpfandschuldnern zukommen zu lassen, ohne dass dies natürlich bei einem einzelnen bestimmten Schuldbriefdarlehen zahlenmässig nachgewiesen werden könnte. Die neue Finanzierungsmethode wird sich in günstigeren Zinsbedingungen für das Hypothekengeschäft begreiflicherweise erst allmählich auswirken können, wenn es gelingt, neben oder in Konversion von Kassaobligationen stets wachsende Beträge von Pfandbriefen der Zentrale durch Vermittlung der Banken im Publikum abzusetzen. Hiefür bedarf es langdauernder Aufklärung der Kundschaft, die an die so beliebten kurzfristigen Kassaobligationen gewöhnt ist. Nachdem der Bestand an letztern bei unserem Institut aber allmählich gegen 600 Millionen Franken ausmacht, werden wir gerne die Vermittlung der Pfandbriefzentrale in Anspruch nehmen, wenn sie ihren Mitgliedern langfristiges Kapital zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen kann. Einer fühlbaren Auswirkung der Geldbeschaffung durch Pfandbriefe steht für die nächste Zeit freilich auch die starke Geldflüssigkeit im Wege, die zwar eine erwünschte Verbilligung der Zinssätze gebracht hat, gleichzeitig aber eine ausserordentliche Erschwerung der Anlagemöglichkeit, wie sie von den Befürwortern des Pfandbriefes wohl kaum je in Betracht gezogen worden ist».

Aus dem Jahresbericht der Eisenbahnerbaugenossenschaft Biel

Kurz und bündig berichtet der Präsident der EBG Biel über das Jahr 1930. Der Wohnungsmangel soll in der Zukunft plötzlich verschwunden sein. Wie an andern Orten mit gleichen Verhältnissen zwingt die Verdienstlosigkeit

in der Uhrenindustrie, die Leute dichter beisammen zu wohnen (der Berichterstatter schrieb «ineinander», was wohl eine kleine Begriffsverwirrung sein dürfte). Die Arbeit des Vorstandes scheint nicht immer eine angenehme zu sein, da der Posten eines Vizepräsidenten nicht hat besetzt werden können. Ziemlich viel Arbeiten verursachten auch in Biel die Reparaturen, Gipser und Malerarbeiten etc. Die Terrazzoschüttsteine befriedigen in Biel nicht. Der Zeit folgend, sind einige Wohnungen mit der Zentralheizung ausgerüstet worden. Leider fehlen Angaben über die Kosten, es wäre für andere EBG recht interessant, diese kennen zu lernen. Eine Neuerung, die man in andern Genossenschaften nicht findet, ist die Nichtverzinsung des von den Mietern einbezahlten Anteilkapitals, dafür wird die Dezembermiete entsprechend reduziert. Die Nichtmieter erhalten 4% Zins für ihre Einzahlungen. Ein schlechtes Geschäft scheint das auf Fr. 150 000.— angewachsene und in den Bauten investierte Obligationenkapital das mit 5% verzinst werden muss, geworden zu sein, angesichts des sinkenden Hypothekarzinsfusses. Es sollen keine Obligationen mehr ausgegeben werden, dagegen werden aus Entgegenkommen Spargelder noch angenommen. Trotzdem die Mitgliederzahl von 208 auf 200 zurückgegangen ist und an Austretende Fr. 15 000.— Anteilkapital zurückbezahlt worden sind, ist das einbezahlte Anteilkapital von Fr. 206 787.— auf Fr. 221 874.— angestiegen, was auf fleissige Zahler schliessen lässt. In andern Genossenschaften gehen die Zahlungen weniger rasch ein.

Die Eisenbahnerbaugenossenschaft Biel ist im Jahre 1910 gegründet worden. Sie baute im Verlauf der Jahre an drei verschiedenen Orten eine grössere Anzahl von Ein- und Mehrfamilienhäusern und trug auf diese Weise in erheblichem Masse dazu bei, in dem aufstrebenden Biel nicht nur die bestandene Wohnungsnot zu lindern, sondern auch die Mieten in ihren Höhen etwas zu paralysieren. Die Genossenschaft steht heute gefestigt da. Die gesamten Anlagen rentieren sich mit 6,8% bei einem investierten Kapital von Fr. 2 055 245.—. Es ist dies keine übermässige Rendite, aber sie reicht, angesichts des sinkenden Hypothekarzinsfusses aus, allem gerecht zu werden und auch die Reserven in befriedigender Weise zu speisen. Die Reparaturkosten werden mit Fr. 13 740.— angegeben und dürfen als niedrig bezeichnet werden. Es sind das nur ca. 2/3% des Buchwertes von Fr. 2 113 642.50. Als Norm wird in der Regel 1% angenommen. Die Verwaltungskosten bleiben mit Fr. 2511.55 unter dem üblichen Rahmen von 2% der Mietzinse, welche mit Fr. 137 456.— in der Rechnung eingestellt sind. Dass sich die Bewohner der Genossenschaftshäuser recht wohl in denselben befinden und keine zu hohe Miete zu zahlen haben, beweist der kleine Mieterwechsel, es werden nur deren sieben gemeldet. In den früher erstellten, also ältern Wohnungen, soll kein Mieter das Bedürfnis empfunden haben, zu wechseln. An ein Weiterbauen denkt der Genossenschaftsvorstand momentan nicht, weil kein Bedürfnis nachgewiesen ist. Es scheint aber noch Bauland vorhanden zu sein, für alle Fälle. In der Bilanz ist dieses mit einem Vermögenswert von Fr. 12 427.80 eingesetzt. Die Gesamtsituation der Bieler Eisenbahner-Baugenossenschaft darf dermalen als ganz befriedigend bezeichnet werden.

Pfi.

VERBANDSNACHRICHTEN

Sektion Zürich.

Die Sektion Zürich hielt am 6. Juni 1931 ihre erste diesjährige, von rund 70 Personen besuchte Delegiertenversammlung ab, die ausschliesslich der Besichtigung diverser Wohnkolonien gewidmet war. Da die betr. Kolonien aber weit auseinander lagen, wurden die Delegierten in Autocars an Ort und Stelle gebracht. Die Route wurde so gewählt, dass an der Josephstrasse in Zürich 5 die Kolonie des eidgenössischen Personals und der Baugenossenschaft Röntgenhof und weiter oben an der Bäckerstrasse die Kolonie der Bau- und Mietergenossenschaft passiert wurde. Die Kolonien des eidgenössischen Personals und der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich an der Bäcker- bzw. Seebahnstrasse in Zürich 4 wurden von den betr. Höfen aus kurz besichtigt, wobei Genossenschaftler Angaben über den Bau, die Finanzierung,