

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 5 (1930)
Heft: 6

Artikel: Der schweizerische Pfandbrief
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100518>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.11.2024

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

Wiedergabe verzerrt und der Genuss der durch einen übersteuerten Lautsprecher wiedergegebenen Musik im geschlossenen Zimmer ist jedenfalls sehr fraglich, ganz abgesehen davon, dass auch dem Radiohörer die Pflicht der Rücksichtnahme auf seine Nachbarn obliegt. Einige Untersuchungen besonderer Fälle haben ergeben, dass es sich meist um Anfänger handelt, die «nicht genug aus ihren Apparaten herausholen können». Diese lernen in der Regel rasch erkennen, dass die mittelstarke Zimmerlautstärke das angenehmste Hören gewährleistet, ein Lautstärkegrad, den kein Nachbar als störend empfinden kann.

Ein Hinweis auf die Unsitte des zu lauten und rücksichtslosen Spielens ist im gegenwärtigen Moment angebracht. Es kommen nun die wärmeren Tage, wo die Fenster wieder geöffnet sind. Beim Spielen bei offenen Fenstern sollen die Lautsprecher nur so laut einreguliert werden, dass sie gerade noch für das betreffende Appartement genügen. Die letztjährige Sommerzeit hat leider viele Klagen über die sogenannten «Balkonlautsprecher» gebracht. Wir appellieren an die Besitzer von Lautsprechern, während der kommenden Sommer-

monate grösste Rücksicht auf ihre Nachbarn zu nehmen. Es wäre aber ungerecht, das oft beobachtete laute Spielen allein auf die Radiolautsprecher zu beziehen. Bekanntlich hat sich auch die Grammo-Industrie die elektrische Lautverstärkung beim Spielen von Grammophonplatten ermöglicht. Für den Laien ist es auf Distanz oft kaum möglich, Radio von der verstärkten Grammophon-Wiedergabe zu unterscheiden. Diese Ausführungen dürften daher ohne weiteres für beide Gattungen Hausmusik Geltung haben.

Durch Gerichtsurteil aus Bingen a. Rh. ist ein Radiohändler «wegen ruhestörenden Lärms» verurteilt worden, weil er über seiner Ladentür einen Lautsprecher angebracht hatte und ihn laufen liess. Es komme nicht auf gute oder schlechte Musik an, heisst es in der Urteilsbegründung, sondern einzig darauf, dass über ein gewisses Zeitmas hinaus ein unbestimmter Kreis von Personen unfreiwillig Zuhörer sein muss, wodurch deren Ruhe gestört wird. — Es empfiehlt sich daher, seine Radiodarbietungen andern Menschen nicht aufzuzwingen.

H. P.

Der schweizerische Pfandbrief

Da der Pfandbrief in der Schweiz voraussichtlich in nächster Zeit zur Ausgabe gelangen wird, wird die nachfolgende Orientierung sehr erwünscht sein, welche im Mitteilungsblatt des «Verbandes schweiz. Lokalbanken, Spar- und Leihkassen» vom Februar 1930 enthalten ist:

Die eidgenössischen Räte haben im vergangenen Herbst eine Gesetzesvorlage durchberaten, die aller Voraussicht nach in diesem Jahre in Kraft treten dürfte und geeignet sein wird, auf dem Gebiete des Hypothekarkredites eine allmähliche Umwälzung zu schaffen. Wer die Zinsbewegungen in den letzten Jahren aufmerksam verfolgt hat, konnte feststellen, dass die Zinssätze in kurzen Zeitabschnitten immer wieder änderten, sogar mehrmals innerhalb Jahresfrist. Dies war im besonderen der Fall beim Obligationenzins, dessen Erhöhung auf Seite der Hypothekarschuldner immer wieder Befürchtungen auslöste, wegen seines Einflusses auf den Hypothekarzinsfuss. Denn es ist selbstverständlich, dass die Banken normalerweise die ihnen anvertrauten fremden Gelder nicht zum Selbstkostenpreise weitergeben können, da sie ja ihre Verwaltungskosten und Steuern zu decken und ihr Eigenkapital angemessen zu verzinsen haben. Trotzdem ist nicht auf jede Steigerung des Obligationenzinses auch eine Steigerung des Hypothekarzinses gefolgt, weil die Banken den Ausfall auf der sog. Zinsmarge teils aus dem Handelsgeschäft, teils aus den Erträgen ihrer Reserven wettmachen konnten oder sich einfach mit einem Ertragsausfall abfanden. Vielfach wurde auf diese Weise der Hypothekarzins, man möchte fast sagen künstlich tief gehalten und dadurch auch eine gewisse widernatürliche, weil mit den tatsächlichen Verhältnissen des Kapitalmarktes nicht immer im Einklang stehende Stabilität erzielt. Indessen herrscht im besonderen in Schuldnerkreisen die Meinung, dass die gegenwärtige Kapitalbeschaffung der Kreditinstitute für den Hypothekarkredit, keine in jeder Beziehung befriedigende sei, weil den Obligationengeldern wie auch den Sparkasseneinlagen eine dem Hypothekarkredit angepasste Langfristigkeit fehle. Da die Zinsschwankungen immer zuerst beim Obligationenzins einsetzen, geht das Bestreben dahin, die relativ kurzfristigen Obligationengelder mit der Zeit durch ein langfristiges Finanzierungsinstitut zu ersetzen, um auf diese Weise den Hypothekarzinsfuss ohne Zwangsmassnahmen stabil gestalten zu können. Dieses Finanzierungsinstrument soll der Pfandbrief sein, wie er in den meisten uns umgebenden Staaten gebräuchlich ist.

Der schweizerische Pfandbrief ist im Prinzip nichts anderes als eine durch erstrangige Hypotheken sichergestellte langfristige

Bankobligation. Er wird aber von den einzelnen Banken nicht selbst ausgegeben, sondern von einer Korporation von solchen, einer sog. Pfandbriefzentrale. Das eidgenössische Pfandbriefgesetz lässt nur zwei solcher Zentralen zu, eine für die Kantonalbanken und eine für die privaten Hypothekarinstitute. Das Gesetz stellt Bedingungen auf, welche die einzelnen Institute erfüllen müssen, um Mitglieder einer Zentrale zu werden. Die Organisation der Zentralen selbst, ihre Geschäftstätigkeit usw. sind im Gesetz umschrieben. Ihre Statuten hat der Bundesrat zu genehmigen. Der Pfandbrief darf nicht auf eine kürzere Laufzeit als 15 Jahre und nicht auf eine längere als 40 Jahre ausgestellt werden. Im Gegensatz zur Bankobligation kann dann aber der Pfandbrief jeder Zeit wieder verkauft werden, weil für ihn an der Börse ein ständiger Markt geschaffen wird. Der Besitzer von Pfandbriefen hat sich einfach an eine Bank zu wenden, die für ihn den Verkauf besorgt. Mit den aus der Pfandbriefausgabe herrührenden Geldern gewähren die Pfandbriefzentralen Darlehen an die Hypothekenbanken, welche die Mitglieder der Zentrale bilden. Diese Banken haben für die Darlehen Sicherheit in Hypotheken zu bestellen, deren Kapitalbetrag 2/3 des Verkehrswertes der haftenden Grundstücke nicht übersteigen darf. Die betreffenden Hypothekartitel verwalten die Banken selber. Sie haben sie aber von ihren übrigen Vermögenswerten getrennt aufzubewahren und in ein Pfandregister einzutragen. An den eingetragenen Titeln hat dann die Pfandbriefzentrale ein gesetzliches Pfandrecht. Der Pfandbriefbesitzer hat seinerseits wieder ein solches an den bei der Pfandbriefzentrale liegenden Schuldverschreibungen der Banken, die Darlehen von der Zentrale bezogen haben. Von einem eidgenössischen Pfandbriefinspektorat oder von einer andern durch den Bundesrat bezeichneten neutralen fachmännischen Kontrollstelle wird die Geschäftsführung der Pfandbriefzentrale ständig überwacht, wobei er im besonderen geprüft wird, ob die vom Gesetz vorgeschriebenen Sicherheiten stets vorhanden und genügend sind. Der Bundesrat ordnet das Ueberwachungsverfahren. Andere Bankgeschäfte als die, welche die Ausgabe von Pfandbriefen und die Gewährung von Darlehen an Bodenkreditinstitute erfordern, können die Pfandbriefzentralen nicht betreiben.

Es bleibt abzuwarten, ob der Pfandbrief bei uns sich einleben und die auf ihn gesetzten Hoffnungen erfüllen wird. Es würde schon einen ordentlichen Erfolg bedeuten, wenn es ihm gelänge, die Langfristigkeit des Bodenkredites und die Stabilität des Hypothekarzinsfusses zu befestigen und letzteren vom kurzfristigen Geldmarkt unabhängiger zu machen.