

Statistik der Hypothekarverschuldung im Kanton Freiburg 1887—1896.¹⁾

Von Dr. F. Buomberger.

Die Ermittlung der hypothekarischen Verschuldung des Grundbesitzes ist ja an sich schon von grösstem Interesse; im Kanton Freiburg kann eine solche Ermittlung gewissermassen auch zur Beurteilung der ökonomischen Lage der Landwirtschaft dienen.

Denn mit Ausnahme des die Stadt Freiburg einschliessenden Saanebezirks gehören von der Gesamtbevölkerung der übrigen Bezirke cirka 70 % der Landwirtschaft an.

Die Hypothekarverschuldung Freiburgs soll in 5 statistischen Tabellen kurz dargelegt werden. Tab. 1 behandelt die Hypotheken im Vergleiche zum Katasterwert der Grundstücke und Gebäude.

Tab. 1.

Die Hypothekarverschuldung im Kanton Freiburg im Vergleiche zum Katasterwert in den zehn Jahren 1887—1896.

Jahr	Katasterwert der Liegenschaften	Jährliche Zunahme %	Hypothekar-schuld	Jährliche Zunahme %	Unterpand-freier Wert	% d. freien Wertes vom Katasterwert
	Fr.		Fr.		Fr.	
1887	328,726,271		132,166,714		196,559,557	59.9
1888	330,558,309	0.55	133,884,443	1.30	196,673,866	59.5
1889	332,374,754	0.55	136,598,669	2.03	195,776,085	58.9
1890	335,797,854	0.73	139,108,910	1.84	196,668,944	58.5
1891	338,213,483	0.72	142,046,750	2.11	196,166,733	58.0
1892	342,031,637	1.13	145,750,605	2.62	196,281,032	57.4
1893	345,418,332	0.99	148,048,309	1.58	197,370,023	57.1
1894	353,094,315	2.25	151,157,816	2.10	201,936,499	57.1
1895	357,460,504	1.23	154,669,147	2.32	202,791,357	56.7
1896	363,835,309	1.81	159,004,969	2.80	204,830,340	56.3
1887—1896	Durchschn.	1.07	Durchschn.	2.03		

Tab. 2 behandelt die Verschiedenheit der Hypothekenformen; Tab. 3 giebt eine Darstellung der Hypothekenbewegung (Eintragungen und Löschungen) im Laufe dieser zehn Jahre. Die auf solche Weise ermittelte Zu- oder Abnahme der Belastung ist für

¹⁾ Hauptquelle: Rechenschaftsberichte des Kantons Freiburg 1887/1896.

die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der grundbesitzenden Klassen gleichfalls von symptomatischer Bedeutung. Freilich wäre es erwünscht gewesen, dass bei vorliegender Darstellung der städtische und ländliche Grundbesitz auseinander gehalten würden, allein dies war aus dem vorhandenen Quellenmaterial unmöglich.

Tab. 4 und 5 zeigen dann die Verschuldung nach örtlicher Verschiedenheit, nämlich nach Bezirken.

Bei einer Bevölkerung von 119,155 Einwohnern kommt also per Kopf der Bevölkerung ein Eigentums-wert von Fr. 2759 im Jahre 1887, von Fr. 3054 im Jahre 1896.

Die Hypothekarschuld belief sich per Kopf der Bevölkerung im Jahre 1887 auf Fr. 1109, im Jahre 1896 auf Fr. 1334, gegenüber dem unterpfandfreien Wert von Fr. 1650 im Jahre 1887 und Fr. 1720 im Jahre 1896.

Die Hypothekarschuld hat sich also um Fr. 225 vermehrt, während der unterpfandfreie Wert nur eine Zunahme von Fr. 70 per Kopf aufweist.

Die Hypothekarverschuldung in % des Liegen-schaftswertes war im Jahre 1887 = 40.1 % und be-lief sich dann im Jahre 1896 auf 43.7 %.

Wenn wir die einzelnen Jahre in Augenschein nehmen, so zeichnen sich besonders die Jahre 1889 und 1892 durch grosse Zunahme der Hypothekar-verschuldung aus, mit 0.6 %.

In positiven Zahlen ist die Rangordnung der Jahre in Bezug auf Zunahme der Verschuldung folgende:

1896 =	Fr. 4,335,822	Zunahme der Hypotheken
1892 =	" 3,703,854	" " "
1895 =	" 3,511,331	" " "
1894 =	" 3,109,507	" " "
1891 =	" 2,937,840	" " "
1889 =	" 2,714,226	" " "
1890 =	" 2,510,241	" " "
1893 =	" 2,297,704	" " "
1888 =	" 1,717,729	" " "

Eigentümlich scheint mir die Thatsache, dass das Jahr 1893, welches wegen seiner aussergewöhnlichen

Trockenheit geradezu als ein Missjahr galt, beinahe die geringste Zunahme der Hypothekarverschuldung aufweist, ja die relative Zunahme von 1893/94 als null erscheint (siehe Tab. 1, letzte Kolonne).

Vielleicht erstreckt sich die Folge auf 1894/95.

Eine Hypothekarverschuldung von 40—43.7 % des Liegenschaftswertes, wie es beim Kanton Freiburg der Fall ist, kann noch keine aussergewöhnlich grosse genannt werden.

So hat *Bern*¹⁾ (1892) eine Hypothekarverschuldung von 40.3 % des Liegenschaftswertes, *Schaffhausen*²⁾ 53.9 %, *Baselland*³⁾ (1893) 58.9 %, *Zürich*⁴⁾ (1891) 65.0 %, *Thurgau*⁵⁾ (1892) 72.9 %.

Wenn wir nun noch in Betracht ziehen, dass der Katasterwert des Kantons Freiburg sehr niedrig angeschlagen ist, so dürfen wir mit Gewissheit behaupten, dass die Hypothekarverschuldung im Kanton Freiburg noch keine sorgenerregende Dimension angenommen hat.

Freilich ist die stete und ziemlich starke Zunahme, wie wir sie in Tab. 1 konstatieren können, nicht gerade ein Beweis einer ökonomisch hoch stehenden Landwirtschaft, und in cirka 20 Jahren dürfte auch

¹⁾ C. Mühlemann, Über Hypothekarverschuldung im Kanton Bern. Z. f. schw. St., Jahrgang 1892, p. 102.

²⁾ Bericht über das Steuerwesen im Kanton Schaffhausen für das Jahr 1892, p. 13.

³⁾ Bericht des Regierungsrates an den hohen Landrat über das Ergebnis der volkswirtschaftlichen Enquete. Liestal 1893.

⁴⁾ Ergebnisse der Rechtsstatistik in der siebenjährigen Periode 1885/1891 etc. in Statistische Mitteilungen betr. den Kanton Zürich. Jahr 1891, I. Heft.

⁵⁾ Bericht über die Bodenverschuldung im Kreis Matzingen, erstattet im Auftrage des thurg. Regierungsrates von Dr. E. Hofmann. Landw. Jahrbuch der Schweiz, VIII. Band. Zürich 1894, p. 336—349, p. 85—122.

der Kanton Freiburg, bei Voraussetzung gleichartiger Zunahme, eine Bodenverschuldungsfrage haben, wie gegenwärtig der Kanton Thurgau.

Jedenfalls wäre eine genaue statistische Aufnahme der heutigen Bodenverschuldung im Kanton Freiburg zum Wohle seiner landwirtschaftlichen Bevölkerung sehr von nöten, wobei freilich dann eine Unterscheidung der Hypotheken auf Grundstücke und auf Gebäude vorzunehmen wäre, ferner eine Feststellung der Hypotheken 1., 2. und 3. Ranges.

Die bisherigen Rechenschaftsberichte enthalten nur noch eine Unterscheidung der Hypotheken, welche in folgender Tabelle figurieren.

Tab. 2.

Die Hypothekarschuld des Kantons Freiburg nach ihrer Anlagebeschaffenheit. 1887—1896.

Jahr	Schuldseine der Hypothekarkasse	Andere verzinsliche Hypothekartitel	Schadlosbriefe	Weibergnitsversicherungen	And. unverzinsl. Hypothekartitel
1887	29,568,599	83,445,376	7,171,610	11,333,408	647,721
1888	30,050,833	84,244,234	7,004,872	11,860,833	723,671
1889	30,386,304	85,619,003	7,626,299	12,202,037	765,026
1890	30,266,565	87,943,031	7,858,928	12,236,955	803,431
1891	29,961,137	90,632,399	8,144,136	12,446,733	862,346
1892	30,183,214	92,985,407	8,739,571	12,896,294	946,119
1893	29,977,942	95,044,126	9,285,177	12,789,008	952,057
1894	29,494,058	98,092,846	9,925,035	12,715,769	930,107
1895	29,562,602	100,606,999	10,982,662	12,617,264	899,621
1896	30,179,333	102,731,308	12,435,220	12,723,169	935,939
Zunahme (1887—1896)	610,734 2.3 %	19,285,932 71.8 %	5,263,610 19.6 %	1,389,761 5.2 %	288,218 1.1 %

Tab. 3.

Die Bewegung der Hypotheken (Eintragungen und Löschungen) im Kanton Freiburg. 1887—1896.

Jahr	Eintragungen			Löschungen		
	Verzinsliche Titel	Unverzinsliche Titel	Total	Verzinsliche Titel	Unverzinsliche Titel	Total
1887	8,987,362	1,874,250	10,861,612	7,902,681	1,415,000	9,317,681
1888	8,633,734	1,981,251	10,614,985	7,352,643	1,544,612	8,897,255
1889	8,932,683	2,245,902	11,178,585	7,222,443	1,241,917	8,464,360
1890	9,018,167	1,915,078	10,933,245	6,813,878	1,609,125	8,423,003
1891	8,185,469	1,872,179	10,057,626	5,801,530	1,318,256	7,119,786
1892	7,983,751	2,864,933	10,848,684	5,408,665	1,736,164	7,144,829
1893	11,004,831	2,454,255	13,459,086	9,151,384	2,009,998	11,161,382
1894	10,240,179	3,091,321	13,331,500	7,675,341	2,546,651	10,221,992
1895	9,913,368	3,388,734	13,302,102	7,354,973	2,435,798	9,790,771
1896	9,580,734	3,456,026	13,036,760	6,839,693	1,861,245	8,700,938

Aus Tabelle 2 wird deutlich genug bewiesen, dass eben die Hypothekarkassen nur in sehr beschränktem Umfange wirken, dass dagegen hauptsächlich der private Kapitalist sowohl den grössten Teil als auch den bedeutendsten Fortschritt aufweist. Immerhin bedeutend sind die Schadlosbriefe.

Leider ist es mir in dieser kurzen Darstellung nicht gestattet, näher auf Details einzugehen, und verweise deshalb auf das Gesetz über Kataster und Hypotheken vom 25. Mai 1850. (Bulletin des lois, 25^{me} volume, p. 118.)

Die grösste Hypothekenbewegung zeigt sich in den Jahren 1893 und 1894, die geringste im Jahre 1891. Eine beinahe konstante Zunahme zeigen die Eintragungen von unverzinslichen Titeln. Tabelle 3 weist wiederum auf die schon oben erwähnte Tatsache, dass sich die Situation in betreff der Hypothekerverschuldung eben verschlechtert hat, da die Eintragungen sich um circa 2½ Millionen Franken vermehrt haben, während die Löschungen im Jahre 1896 sogar geringer waren als im Jahre 1887.

Tab. 4. **Stand der Hypothekerverschuldung in den Bezirken.**
1887—1896 je am 31. Dezember.

Bezirk	1887		1888		1889		1890		1891	
	Fr.	Cts.								
Sarine	31,676,288	30	32,100,544	48	33,020,279	50	33,585,695	55	34,680,778	50
Sense	19,359,588	60	19,756,689	95	20,147,998	29	<i>20,271,452</i>	—	20,526,865	64
Gruyère	27,125,566	86	27,458,688	77	28,376,219	91	29,308,733	07	30,229,341	35
Veveyse	9,621,098	26	<i>9,504,242</i>	<i>60</i>	9,588,899	35	9,714,316	72	9,800,064	70
Glâne	16,901,471	70	17,037,901	51	17,231,413	17	17,518,445	07	17,709,994	38
Broye	13,097,089	88	13,509,425	45	13,726,198	64	13,989,181	83	14,231,766	24
See	14,385,610	43	14,516,951	15	<i>14,507,660</i>	<i>18</i>	14,721,086	18	<i>14,867,940</i>	<i>07</i>
Kanton Freiburg	132,166,714	03	133,884,443	91	136,598,669	04	139,108,910	42	142,046,750	88

Bezirk	1892		1893		1894		1895		1896	
	Fr.	Cts.								
Sarine	36,201,989	11	37,187,837	59	38,491,325	04	39,746,575	26	41,304,108	82
Sense	21,072,584	78	21,468,244	54	21,662,648	52	<i>21,659,040</i>	<i>34</i>	22,629,702	74
Gruyère	30,715,228	—	31,065,387	45	<i>31,223,227</i>	<i>52</i>	32,349,672	11	32,716,441	59
Veveyse	<i>9,804,598</i>	<i>05</i>	9,817,946	78	9,922,430	82	10,062,405	49	<i>10,042,765</i>	<i>56</i>
Glâne	18,358,992	10	18,593,241	79	18,843,336	—	19,317,675	25	19,901,270	57
Broye	14,632,423	60	15,005,121	07	15,605,110	25	15,692,469	31	16,042,460	35
See	14,964,789	33	<i>14,910,529</i>	<i>70</i>	15,409,738	13	15,841,309	52	16,368,219	68
Kanton Freiburg	145,750,604	97	148,048,308	92	151,157,816	28	154,669,147	28	159,004,969	31

Fette Ziffern = stärkste relative Zunahme unter den Bezirken. — Kursivziffern = geringste relative Zunahme unter den Bezirken.

Zunahme der Hypothekarschuld von 1887—1896 im Verhältnis zu der Wohnbevölkerung und des produktiven Bodens nach Bezirken des Kantons.

Bezirk	Wohnbevölkerung 1888	Produktives Land ha.	Hypothekarschuld		Zunahme der Hypothe- karschuld 1887—1896 %	Die Hypothekarschuld belief sich in Franken			
			1887 Fr.	1896 Fr.		Per Kopf der Bevölkerung		Per Hektare	
						1887	1896	1887	1896
Sarine	27,963	20,832	31,676,288	41,304,109	30.4	1133	1477	(1521)	(1989)
Sense	18,224	25,219	19,359,589	22,629,703	16.9	1062	1242	767	895
Gruyère	21,342	42,816	27,125,567	32,716,442	20.6	1271	1533	633	760
Veveyse	7,790	12,957	9,621,098	10,042,765	4.3	1235	1289	742	775
Glâne	13,864	16,433	16,901,472	19,901,270	18.3	1219	1438	1028	1211
Broye	14,820	16,708	13,097,090	16,042,460	22.4	884	1082	784	960
See	15,152	13,114	14,385,610	16,368,220	13.9	949	1080	1097	1248
Kt. Freiburg	119,155	148,079	132,166,714	159,004,969	20.3	1109	1334	898	1074

Bei dieser kleinen Abhandlung lag die Frage sehr nahe, wie sich in den verschiedenen Bezirken die Hypothekarverschuldung verhalte. Tab. 4 und 5 werden denn auch den nötigen Einblick in diese Zustände gestatten.

Vor allem ist es der Saanebezirk, welcher eine grosse Zunahme der Hypotheken aufweist. Der Grund liegt jedenfalls in der grösseren Bau-Unternehmungslust der Stadt Freiburg seit Gründung der Universität. Zur Beurteilung der Bodenverschuldung ist jedenfalls dieser Bezirk ausser Betracht zu ziehen.

Auf Grund der Vergleichsfaktoren in Tab. 5 darf man behaupten, dass jedenfalls das Greyerzerland die schlechtesten wirtschaftlichen Verhältnisse in dieser Beziehung aufweist, die besten der Broye- und Seebezirk. Dies in Bezug auf die Bevölkerung.

Freilich wird aus der Durchschnittszahl der Hektaren auf den ersten Blick ein ganz anderes Ergebnis resultieren. Bei der Angabe der Hektaren ist alles produktive Land inbegriffen, wobei auch die Alpweiden der Bezirke Greyerz, Vivisbach und Sense mitgerechnet sind, welche einen bedeutend geringern Wert darstellen als Wiesen und Felder. So hat Greyerz 16,479 ha. Alpweiden, Sense 4655 ha. und Vivisbach 2367 ha.

Ich lege überhaupt auf diesen Vergleichsfaktor der Hektaren wenig Bedeutung.

Das Richtigste zur Beurteilung der Hypothekarverschuldung wäre jedenfalls der Eigentumswert, welchen

ich für den ganzen Kanton in Tab. 1 aufstellen konnte.

Dieser Katasterwert kann wegen Fehlens einer diesbezüglichen Quelle nur für das Jahr 1883 auf die einzelnen Bezirke verteilt werden.

Die Rechenschaftsberichte enthalten aber erst eine Verteilung der Hypothekarschuld nach Bezirken für das Jahr 1887.

Bei Vergleich dieser beiden Angaben war das Ergebnis folgendes:

Von je 1000 Franken Katasterwert an Liegenschaften waren mit Hypotheken belegt im Bezirk:

Gruyère	Fr. 517. —
Sense	„ 488. —
Veveyse	„ 487. —
Sarine	„ 486. —
Glâne	„ 444. —
Broye	„ 374. —
See	„ 366. —

Da aber der Katasterwert im Jahre 1887 höher war als 1883, so sollen diese Zahlen natürlich nicht als absolut richtig erachtet werden.

Sie sollen nur, was ja approximativ richtig ist, die örtlichen Unterschiede in der Hypothekarverschuldung darlegen. Diese Zahlen stimmen bezüglich der Rangordnung der Bezirke denn auch in ihren Extremen mit den Angaben in Tab. 5 (per Kopf der Bevölkerung) überein.