

Für die Mitglieder unentgeltlich.
Abonnementspreis, je nach Umfang der
Hefte,
berechnet à 15 Cts. per Druckbogen.
Bestellung bei allen Buchhandlungen und
den schweizerischen Postbüreaux.

Zeitschrift

für

Schweizerische Statistik.

JOURNAL DE STATISTIQUE SUISSE.

Herausgegeben von der Centralkommission der schweizerischen statistischen Gesellschaft
unter Mitwirkung des eidg. statistischen Bureau.

*Publié par la Commission centrale de la Société suisse de statistique
avec le concours du Bureau fédéral de statistique.*

Bern 1907.

I. Band.

XLIII. Jahrgang.

Die Tilgungshypothek im Dienste der Landwirtschaft¹⁾.

Von Dr. Ed. Näf in Zürich.

I. Teil.

Die Bodenverschuldung und ihre Ursachen.

Die Ursachen der Bodenverschuldung sind mannigfaltiger Art und bilden in ihrer Gesamtwirkung eine Last, welche heute als ein Grundübel der Landwirtschaft betrachtet werden muss. Die Landwirtschaft ist die natürliche Grundlage aller Volkswirtschaft, und krankt sie, so leidet die Gesamtheit mit ihr.

Jede Verschuldung, so auch die Bodenverschuldung, bildet zwar so lange keine ernstliche Gefahr, als die Möglichkeit einer Ablösung in greifbarer Nähe liegt. Je weiter diese Möglichkeit aber dem Gesichtskreis entrückt wird, desto lastender, erdrückender ruht sie auf dem Leben der Einzelnen, wie einer Gesamtheit.

Der Grund und Boden ist zum zinstragenden Kapital, ja zur Ware gestaltet — man darf wohl sagen herabgewürdigt — worden; er kann aber seiner Natur nach weder das eine noch das andere sein.

Was Grund und Boden als zinstragendes Kapital bedeutet, das zeigen uns am besten die Folgen der Fehljahre.

In einem Fehljahr kommt es häufig genug vor, dass der Bauer an Zinsen mehr bezahlen muss, als der Jahresertrag seines Bodens, also seines Kapitals, ausmacht.

¹⁾ Die nachfolgenden Ausführungen sind zum Teil im Vor Sommer des abgelaufenen Jahres in der „Neuen Zürcher Zeitung“ veröffentlicht worden. Sie erscheinen hier erweitert und namentlich ergänzt durch statistische Tabellen und Tilgungsberechnungen.

Dann muss er also dem Kapitalisten mit dem schuldigen Zins anstatt eines Teiles des Ertrages einen Teil seines Vermögens übergeben — kann er das nicht, so bleibt der Zins als Schuld auf ihm ruhen. Kommen mehrere Fehljahre nacheinander, so kann ihn die Zinsschuld von Haus und Hof treiben. Der Schuldbriefgläubiger aber erfährt in einem Fehljahre eine Bereicherung oder erhält ein Einkommen, die nicht auf Ertrag, weder auf Bodennoch Arbeitsertrag, beruhen, sondern auf Übergang eines Vermögensteiles des Bauern an den Gläubiger. Der Bauer hat nicht nur nichts für seine Arbeit erhalten, sondern er muss auch noch einen Teil seines Vermögens weggeben. Der Reiche wird reicher, der Arme ärmer: durch die Folgen der Bodenverschuldung.

Man sagt, die Bodenverschuldung habe auch ihre guten Seiten — für den Schuldner wohl kaum! Also auch nicht im Sinne einer richtigen Volkswirtschaft.

Der Zweck der Volkswirtschaft ist, die Wohlfahrt des ganzen Volkes durch eine richtige Wirtschaft zu fördern. Die Wohlfahrt des Volkes aber setzt sich zusammen aus der Wohlfahrt aller Einzelnen. Nur da, wo die grosse Menge der Einzelnen sich dank ihrer Arbeit eines bescheidenen Wohlstandes erfreuen, kann mit Recht vom Vorhandensein von Volkswohlfahrt gesprochen werden. Da aber, wo einzelnen Überreichen viele derer gegenüber stehen, welche trotz fleissiger Arbeit nicht zu einer ausreichenden Lebenshaltung für sich und ihre Familien zu gelangen vermögen, da kann schlechterdings von Volkswohlfahrt nicht die Rede sein.

Die Überschuldung steht im grossen und ganzen im umgekehrten Verhältnis zum Besitz, d. h. je kleiner

der Besitz, desto grösser zumeist verhältnismässig jene. Der Kleinbesitz aber setzt sich in der Hauptsache zusammen aus den selbständigen Familienbetrieben, dem Kerne allen Volkstums. Und seine Überschuldung ist nicht etwa eine stehende Grösse, nein — sie wächst vielmehr alljährlich in unheimlicher Weise, lawinenartig.

Belege für das Vorherrschen des Kleinbesitzes und seiner Verschuldung:

1. Im Kanton Bern besitzen

Grund-eigentümer	Bodenfläche	ha. auf einen Eigentümer
44,844=60.0 %	28,322 ha. =11.5 %	0.63 (0.1—2.0)
24,156=32.32 %	111,061 „ =45.3 %	4.8 (2—10)
5,705= 7.7 %	105,835 „ =43.2 %	18.5 (10—50 und mehr)
74,705=100 %	245,219 ha. =100 %	

(Aus „Mitteilungen des bernischen statistischen Bureau“, 1890, II, S. 178 ff.)

2. In einer Gemeinde des Kantons Thurgau, welche als typisch gelten kann, verteilen sich die Schulden folgendermassen auf die Grundfläche:

Besitz-gruppe	Besitz-fläche	Be-sitzer	Durch-schn. Besitz	Steuerwert	Immobilien im ganzen	Verschul-dung in %
ha.	ha.		ha.	Fr.	Fr.	
1	9.81	14	0.7	35,534	20,574	57.8
1— 5	120.43	39	3.09	348,162	319,538	91.8
5—10	229.3	25	9.2	365,714	299,743	81.9
10—17	98.6	6	16.4	160,070	70,000	43.7

(Aus dem „Handwörterbuch für schweizerische Volkswirtschaft“ von Reichesberg, I. Bd., S. 606, Art. Bodenverschuldung von Nationalrat Dr. E. Hofmann.)

3. Statistik der Schuldbriefdarlehen Ende 1903 und 1904 (1905 enthält keine derartige Zusammenstellung) der Zürcher Kantonalbank (Jahresbericht von 1903, S. 75):

Beträge	Anzahl der Schuldner		Summen in Millionen Franken		Schuldner zusammen	Millionen Franken		
	1903	1904	1903	1904		1903	1904	1905
40— 200	1,308	1,246	0.216	0.205	23,423 (=84 %)	62.5 (=36 %)	.	.
201— 500	4,252	4,149	1.6	1.6				
501— 1,000	4,262	4,156	3.3	3.3				
1,001— 2,500	4,959	4,949	8.7	8.7				
2,501— 5,000	4,433	4,462	16.9	17.0				
5,001— 10,000	4,209	4,299	31.8	32.5	2,732 (=10 %)	40.0 (=24 %)	.	.
10,001— 20,000	2,732	2,820	40.0	41.2				
20,001— 30,000	752	776	19.2	19.7				
30,001— 40,000	328	334	11.9	12.1				
40,001— 50,000	240	247	11.3	11.7				
50,001— 75,000	192	195	12.0	12.0	1,639 (=6 %)	68.8 (=40 %)	.	.
75,001—100,000	90	92	7.8	7.9				
100,001—150,000	23	26	2.9	3.2				
über 150,000	14	14	3.5	3.5				
					27,794	171.1	174.9	180.8

	Anzahl der Schuldner	Millionen Franken	
Stadt Zürich . . .	2,537	61.2	
Winterthur . . .	312	5.5	
Wülflingen . . .	265	1.5	Auf einen Schuldner
Veltheim . . .	165	1.9	Fr.
Städte allein . . .	3,279	70.1	Durchschnitt 21,378
Landschaft u. Städte	27,794	171.1	„ 6,159
Landschaft allein .	24,515	101.0	„ 4,120

84 % der Schuldner weisen zusammen 36 % des Schuldkapitals in Beträgen unter Fr. 10,000 auf.

16 % der Schuldner weisen zusammen 64 % des Schuldkapitals in Beträgen über Fr. 10,000 auf.

Von den 171 Millionen Franken waren 76 = 44 % ländliche, 95 = 56 % städtische und industrielle Hypotheken.

Belege für die Gesamtverschuldung und deren Zunahme:

Im Kanton Bern hat in den Jahren 1856—1903 das Grundkapital um 121 %, die Grundpfandschuld um 228 % zugenommen. (Mitteilungen des bernischen statistischen Bureau, 1905, II, S. 93.)

Im Kanton Freiburg hat von 1887—1896 die Hypothekarschuld um 20.3 % zugenommen¹⁾. (Der Bezirk Sarine zeigt dabei das Maximum der Zunahme von 30.4 %, der Bezirk Veveyse das Minimum der Zunahme von 4.3 %.)

Die Hypothekarschuld stieg von 1887—1896 auf den Kopf der Bevölkerung von Fr. 1109 auf Fr. 1334, also um Fr. 225, der unterpfandfreie Wert nur von Fr. 1650 auf Fr. 1720, also um Fr. 70.

¹⁾ Aus der „Statistik der Hypothekarverschuldung im Kanton Freiburg 1887—1896“ von Dr. Fr. Buomberger.

Bestand der Verschuldung in den Kantonen in %
der Grundsteuerschätzung:

Bern	1892	40.3 %
Freiburg	1896	43.7 %
Schaffhausen . .	1892	53.9 %
Baselland	1893	58.9 %
Zürich ¹⁾	1891	65.0 %
Thurgau	1892	72.9 %

Den Ursachen der Bodenverschuldung muss im folgenden eine kurze Darstellung gewidmet werden:

1. Eine der ersten und ältesten Verschuldungsursachen ist wohl die Erbteilung beim Anerbenrecht. Sie ist in einer Anzahl von Kantonen wie Zürich, Bern, Luzern, Aargau, Thurgau u. a. Brauch und Gesetz.

Ein Sohn, zumeist der älteste, übernimmt das Heimwesen nach dem Tode des Vaters und zahlt den Geschwistern ihr Erbteil aus. Da aber in der überwiegenden Anzahl der Fälle Barvermögen nicht vorhanden ist, so kann der Übernehmer des Gutes die Erben nur dadurch befriedigen, dass er eine Nachhypothek errichten lässt. Diese vermehrt alsdann die Zinslast oft so sehr, dass der Anerbe nur mit Mühe und gar häufig nicht auf die Dauer sich auf dem Gute behaupten kann, welches doch dem Vater und dessen Vorgängern ein genügendes Auskommen für die Familie geboten hatte. Ferner übernimmt der Anerbe das Gut statt zum Ertragswerte oft zu einem sogenannten Verkehrswert, welcher meist höher ist und eine genügende Rendite nicht mehr zulässt. Die Auszahlung an die Miterben beraubt ihn zudem des nötigen Betriebskapitales zu zweckmässiger Bewirtschaftung.

Wie oft kommt es auch vor, dass der künftige Anerbe viele Jahre lang auf dem Gute mit dem Vater arbeitet, ohne irgendwelches Entgelt dafür zu erhalten; eine theoretische Ausbildung wird ihm wohl nur selten in ausgiebigem Masse zu teil. Dagegen werden in dieser Zeit für die Geschwister zu deren Ausbildung oder Aussteuer manchmal bedeutende Auslagen gemacht, für welche deren Erbkontto von Rechts wegen belastet werden sollte, wenn der Anerbe nicht in doppelten Nachteil geraten soll.

Der Vater, welcher den Anerben und das auf ihn zu übertragende Gut schützen will, sollte also notwendigerweise auch ihm einen entsprechenden Betrag gutschreiben, wie er für die Ausbildung der Geschwister ausgegeben wurde, und dazu jeweils noch den Gegenwart für seine Jahresarbeit. Für diese Beträge wird dann natürlich das Familiengut belastet, und die Auszahlungen an die Miterben werden gerechterweise um so viel vermindert.

Auf diese Weise könnten die Nachteile des Anerbenrechtes wenigstens teilweise vermieden und eine wichtige Verschuldungsursache in ihren Folgen erheblich gemildert werden. Das neue Zivilgesetz (Art. 616 ff. des Entwurfes) wird hierin jedenfalls Besserung bringen. Der Vater jedoch könnte bei Lebzeiten durch die nötigen Vorkehren hierbei das Beste tun.

In verschiedenen Kantonen geniesst der Anerbe einen sogenannten „Vorteil“, im Kanton Zürich von $\frac{1}{6}$ — $\frac{1}{4}$ (§§ 851/852), im Kanton Thurgau von höchstens 15 % (§ 13) auf landwirtschaftlichen, liegenden Gütern. Doch dieser Vorteil ist zumeist nicht im stande, obgenannte Mängel zu verbessern, zumal, wenn ein sogenannter Verkehrswert, eine oft ziemlich vage und willkürliche Grösse, angenommen wird. Ein Gut im „Werte“ von Fr. 50,000 erhalte z. B. einen Vorteil von Fr. 10,000 und werde dem Anerben zu Fr. 40,000 überlassen. Auf dem Gute lasten Fr. 25,000 Hypotheken. Der Anerbe hat nun fünf Geschwister mit je Fr. 3000 auszubezahlen und muss somit eine Nachhypothek von Fr. 15,000 errichten, wodurch sein Gut im ganzen mit Fr. 40,000 belastet wird. Der Anerbe wird nun geplatzt genug sein, um die Fr. 1600 Zinsen aufzubringen. Wo bleibt sein „Vorteil“?

2. Übermässig verschuldend wirken sodann die hohen Bodenpreise, welche mit dem Ertragswert nicht im Einklang stehen. Anstatt des Ertragswertes wird häufig ein — oft beträchtlich höherer — Verkehrswert bezahlt, welchen eine bäuerliche Wirtschaft als solche nicht haben kann.

Die Bodenpreise werden übrigens nicht durch die Landwirte selbst bestimmt — sie sind vielmehr etwas Gewordenes. Auch die Leute, welche kleine Stücke Landes erwerben und dafür die höchsten Preise bewilligen, verstehen es meist ganz gut, den Ertrag zu berechnen, und sie werden in ihrer grossen Mehrzahl nicht allzuweit gehen. Aber ihr Bestreben, sich eine sichere, unabhängige Arbeitsgelegenheit und damit ein wenn auch arbeitsreiches und höchst bescheidenes Einkommen zu schaffen, übt naturnotwendig einen preis erhöhenden Einfluss aus.

Es ist fernerhin eine in weiten Kreisen bekannte Tatsache, dass auch die Haus- und Fabrikindustrie indirekt Veranlassung gab und gibt, hohe Bodenpreise zu bezahlen. Häufig ist es dann die Fabrikarbeit der Kinder, welche dem Haushalt des kleinen Landwirtes die Mittel verschaffen muss, um den Zinsverpflichtungen gerecht zu werden.

Alsdann kommt es bei uns immer noch vor, dass Landwirte bei Gelegenheit von Versteigerungen durch Trinkspenden und durch andere Gründe veranlasst werden, für einzelne Grundstücke allzuhohe

¹⁾ 775 Millionen. 1904: 1397 Millionen.

Preise zu bieten. Unsere Gesetzgebung ist bemüht, diesem Übelstand entgegenzuarbeiten. Jedenfalls haben aber diese Vorkommnisse eine nicht ganz unbedeutende Rolle in der Verschuldungsvermehrung gespielt.

Von vermöglichen Städtern werden oft hohe Preise für Güter bewilligt, sei es aus Freude an der Landwirtschaft oder um Vermögen sicher anzulegen.

„Solche Liebhaberpreise haben in einer grossen Reihe von Fällen eine kaum glaubliche Einwirkung auf die weiteste Nachbarschaft ausgeübt“, sagt Dr. Fr. Brössling in Breslau in einer Studie über „Bodenpreis, Bodenrente und Betriebsintensität“.

Weiterhin bietet der Staat selber Hand, den Boden zu verteuern und die Verschuldung zu vermehren, indem angesichts seiner steigenden finanziellen Erfordernisse die Tendenz vorhanden ist, von Zeit zu Zeit eine Höhererschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke vorzunehmen, zum Zwecke, höhere Steuern aufzuerlegen. Und zwar liegt der Höhererschätzung in zahlreichen Fällen kein tatsächlich entsprechend höherer Reinertrag zu Grunde. Der Bauer lässt sich diese, nicht zu rechtfertigende, Massregel gefallen, im Hinblick darauf, dass er, dank der höheren Wertung seines Eigentums, noch mehr Geld aufnehmen kann!!

Der Kanton Thurgau hat kürzlich eine neue Schätzung des landwirtschaftlichen Grundeigentums auf Grund des Ertragswertes zu Steuerzwecken beendet, welche vorbildlich sein dürfte in dem Bestreben, nur den wirklichen Wert, also den Ertragswert, zu belasten.

In diesen Fällen, wie sie leider in den grössten Kantonen (z. B. Bern und Zürich) vorkommen, gibt also der Staat direkt Anlass zur Verschuldungsvermehrung, ohne gleichzeitig die notwendigen Massregeln zu treffen, ihr durch Tilgung entgegenzuarbeiten. Der Bauer muss daher unter Umständen sein Gut verschulden, um dem Staate Steuern entrichten zu können.

Wo aber dem Steuerpflichtigen ein grösseres Vermögen „angedichtet“ wird, als er tatsächlich besitzt, da werden stets böse Folgen entstehen: Der Kleine wird erdrückt, der Grosse zum Steuerbetrüger gemacht.

3. Ein weiteres wichtiges Verschuldungsmoment bilden die Neubauten und Umbauten, welche gegenüber früheren Zeiten unverhältnismässig teurer geworden sind. Sie vermehren das Schuldkapital ganz bedeutend und lassen sich aus dem Ertrag der bäuerlichen Wirtschaft nicht amortisieren. Sie belasten natürlich den kleinen Betrieb im Verhältnis zum grossen weit stärker, und die Gebäulichkeiten machen oft 30—40 % des Wertes eines Bauerngutes aus.

Überdies sind sie nicht immer zweckmässig und sogar zuweilen luxuriös ausgeführt.

4. Sodann bewirkt der Güterhandel ebenfalls eine in volkswirtschaftlicher Hinsicht besonders bedenkliche und erhebliche Verteuerung des landwirtschaftlichen Bodens und gleichbedeutend damit eine Vermehrung der Bodenverschuldung. Er wird von zahlreichen Händlern namentlich in der Ostschweiz lebhaft betrieben.

Die grössere Anzahl der zum Verkauf gelangenden Heimwesen geht durch die Hand dieser Zwischenhändler, welche sie sehr oft in einzelnen Stücken auf öffentliche Gant bringen, wobei sie durchschnittlich 10—20 % gewinnen dürften. Um diesen Betrag werden natürlich der Bodenpreis und die Verschuldung erhöht.

Man wird nun fragen, warum bedient sich der Bauer dieser Zwischenhändler und bringt nicht sein Gut selbst auf öffentliche Versteigerung, wie dies in Süddeutschland die Regel ist? Und da muss denn geantwortet werden, dass wesentliche Gründe hierfür im Charakter unserer Bauern liegen, welche sich hier nicht im besten Lichte zeigen. Neid und Missgunst tragen zweifellos ein gut Teil der Schuld an diesem Übelstande.

Anstatt sich genossenschaftlich freundeidgenössisch zusammenzutun, um sich gegenseitig zu helfen und sich derjenigen zu erwehren, welche von ihrem Wohlstand zehren, welche ihre Uneinigkeit, ihre Missgunst sich zu nutze machen, verzichten unsere Bauern lieber selbst auf einen Vorteil, nur um ihn nicht auch dem Nachbar gönnen zu müssen.

Ist das nicht merkwürdig? Würde man glauben, dass das dieselben Leute sind, welche mitleidig und hilfreich einem Kranken, einem Verunglückten beistehen, für ihn die notwendige Arbeit verrichten, welche er zu leisten verhindert ist; dieselben Leute, welche sonst ebenso verständig, als fleissig und sparsam sind?

Aber jeder ökonomische Vorteil, welcher dem Nachbar winkt, den missgönnen sie ihm von ganzem Herzen. Sie lassen es sich manchmal noch etwas kosten, damit ihm der Vorteil nicht zu teil werde, auch wenn sie ihn nicht für sich selbst begehren! Und doch ist es ja gerade die wirtschaftliche Notlage, unter welcher die Grosszahl der Landwirte samt ihren Familien fortwährend am allermeisten leidet.

Und dieser Notlage kann nur durch genossenschaftliches Zusammenschliessen abgeholfen werden, wobei Jeder für den Andern und daher Viele für jeden Einzelnen arbeiten. Der Einzelne ist ohnmächtig, und auch Staat und Behörden können ihm nicht helfen, wenn er sich nicht mit seinesgleichen in der Genossen-

schaft verbindet. Die Genossenschaft allein vermag zweckmässige Krediteinrichtungen zu schaffen; gerade der Mangel an solchen aber leistet dem Güterhandel am meisten Vorschub.

Angenommen, ein Landwirt wollte sein Gut ohne Zwischenhändler selbst auf öffentliche Gant bringen und es erscheinen Kaufliebhaber, so zeigt es sich, dass diese wohl Kauflust und auch Kaufbedürfnis haben, aber weder Geld noch Kredit besitzen. Wenn jedoch der Landwirt sein Gut verkauft, so kann und will er nicht auf Kredit, sondern gegen bar verkaufen, um mit dem erhaltenen Gelde etwas anderes unternehmen zu können. Deshalb gelangt er an den Zwischenhändler, welcher ihn bar ausbezahlt und nun seinerseits auf Kredit weiter verkauft. Der Zwischenhändler erhält einen Kaufschuldbrief, welchen er dank dem Kredit, den er meist selbst in hohem Masse bei den Geldinstituten geniesst, sich dort belehnen lässt.

Der kleine Landwirt dagegen erhält nur in seltenen Fällen Kredit bei den Banken.

Warum haben die Güterhändler so viel mehr Kredit bei den Banken, als der Bauer?

Weil sie einen grossen Umsatz machen, die Summe ihres Kredites während eines Jahres mehrfach umsetzen und die Banken, auch die kantonalen Banken, hieraus beträchtlichen Gewinn ziehen. Und die kantonalen Banken werden — wie die andern von ihren Aktionären — vom Staate förmlich gezwungen, möglichst grosse Überschüsse abzuliefern.

Unter solchen Verhältnissen kann man natürlich dem Bauern nicht dienen. Der braucht den Kredit auf Jahre hinaus, er macht keinen oder doch nur einen sehr bescheidenen Umsatz, und so wird an ihm direkt nichts verdient. Dafür liefert er dem Güterhändler den Gewinn und damit auch den grossen Bankkredit. Er selbst muss hinter dem Güterhändler und Spekulanten zurückstehen, welcher seinerseits für sein Geschäft die lebhafteste Unterstützung geniesst.

So hilft der Staat indirekt mit, den Bauern auszunutzen, um ihm dann auf der andern Seite Liebesgaben darzureichen. Der Vorwurf der Ausbeutung ist gerechtfertigt. Gewiss gibt es Güterhändler, welche ihr Geschäft in allen Ehren ausüben; aber es sind auch ihrer viele, welche die Hilflosigkeit des Bauern ausnützen. Deren Vorteil besteht oft im Untergang ihres Käufers. Sie verkaufen ihm ein Gut, lassen sich eine Anzahlung machen und stellen schwere Bedingungen. Kann sie der Käufer nicht erfüllen, so wird er weggetrieben, geht seiner Anzahlung verlustig, und das Gut wird einem andern, wenn möglich unter denselben Bedingungen wieder weiterverkauft.

Und nicht nur von den Banken werden die Güterhändler unterstützt, sondern sehr häufig auch von vielen massgebenden Persönlichkeiten, welche ihnen machtvollen Vorschub leisten. —

Im Eisenbahnwagen vernahm ein Bekannter des Verfassers ein Gespräch mehrerer Güterhändler. Der eine fragt einem Bauern nach und erhält den Bescheid, derselbe habe Fr. 5000 anbezahlt und möge es g'mache (könne sich halten), wozu ein dritter bemerkt: „Leider!“

Dieses „Leider“ ist wohl die beste Illustration zu den Klagen über den Güterhandel.

Und gerade am Kredit zur rechten Zeit und am rechten Ort fehlt es eben dem Kleinbauern. Die Kantonalbank kennt ihn nicht; greifbare Garantien kann er nicht darbringen, denn es stehen ihm nur seine Arbeitskraft, Fleiss und Sparsamkeit zur Verfügung. Diese Eigenschaften haben sehr oft mehr Wert, als Realdeckung durch Bürgschaft, aber ihre Wertung hat persönliche Bekanntschaft zur Voraussetzung.

Wäre es denn nicht möglich, auf diese Eigenschaften hin einen Kredit zu erlangen? Alsdann könnte man den Zwischenhandel in vielen Fällen ausschalten und um dessen Gewinn billiger kaufen. Man vermöchte sein Gut zweckmässig zu vergrössern, mehr Vieh zu halten und so den Unterhalt der Familie aus seiner Arbeit zu bestreiten.

Diese Möglichkeit ist gegeben durch die Selbsthülfe des genossenschaftlichen Zusammenschlusses, wofür die Raiffeisenkassen in Deutschland seit einem halben Jahrhundert den Beweis liefern. Siehe darüber am Schlusse die Ausführungen über die Raiffeisenkassen.

5. Die Zerstückelung des Grundbesitzes liefert gleichfalls ihren Beitrag zur Verschuldung, und zwar durch die Verteuerung des Betriebes. Die Abrundung des Gutes aber ist bei den hohen Bodenpreisen eine kostspielige Sache und daher nur den wenigsten möglich.

Die Zusammenlegung der Grundstücke ist eine alte und immer wiederkehrende Forderung aller derer, welche es mit der Landwirtschaft wohl meinen.

Aber wie bei der Duldung des Güterhandels, so bilden auch hier, neben der Unkenntnis und dem Festhalten am Alten, der Neid und die Missgunst ein grosses Hindernis.

Und doch hemmt die vorhandene Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundeigentums eine zweckmässige Bewirtschaftung in der augenfälligsten Weise. Sie verursacht eine Zersplitterung der Arbeitskraft und Arbeitszeit, welche heute viel teurer sind, als zu Grossvaters Zeiten. Die einzelnen Besitzstücke sind vielfach so klein, dass z. B. von der Verwendung von Mähmaschinen, sowie von dem so wichtigen Weidenlassen der Tiere an gar vielen Orten keine Rede sein kann. Von den hundert Grunddienstbarkeiten, Fahrrechten und dem ewigen Streit um dieselben gar nicht zu sprechen.

Die Zerstückelung hat gleich der Verschuldung nur schlimme, keine guten Seiten, es wäre denn für Prozesswütige und Advokaten.

Über die Bedeutung dieses Zustandes mag eine Zusammenstellung der einschlägigen Verhältnisse im Kanton Bern einen kleinen Begriff geben, wobei zu bemerken ist, dass die Güterzerstückelung in manch anderen Kantonen eine noch viel schlimmere ist.

Die Grundbesitzerzerstückelung im Kanton Bern.

(Aus „Mitteilungen des bern. statistischen Amtes 1905“, II, S. 241.)

Besitzungen mit Grundstücken					Total
1	2—5	6—14	15—29	30—50 und mehr	
Anzahl der Besitzungen					
28,867	27,576	11,889	4,406	1,967	74,705
in %					
38.7	36.9	15.9	5.9	2.6	100
Kulturland in Hektaren					
49,910	79,099	59,114	33,421	23,675	245,219
in % der Fläche					
20.4	32.3	24.1	13.6	9.6	100

Die Anzahl der Grundstücke beträgt 391,139 bei 245,219 ha. Fläche.

Die Anzahl der Besitzungen beträgt 74,705 bei 245,219 ha. Fläche.

Von den 74,705 Besitzungen halten

33,320 = 45 % nur 10—100 Aren,

weitere 23,123 = 30 % über 100 Aren.

Diese 56,443 = 75 % aller Besitzungen halten 129,008 ha. = 52.7 % der Fläche in 111,272 Grundstücken,

18,262 = 25 % aller Besitzungen halten 116,211 ha. = 47.3 % der Fläche in 279,867 Grundstücken,

und zwar zerfallen diese letztern (genauer 18,214) Besitzungen in je 6—50 Grundstücke bei zusammen 116,209 ha. Fläche, durchschnittlich also 15 Grundstücke auf eine Besitzung von 640 Aren.

Möchten die zähen Bauern doch einmal einsehen lernen, dass die Zusammenlegung nur Vorteile und zwar Jedem nur Vorteile bringt, und dass der sich geradezu selber Feind sein muss, welcher der segensreichen Flurbereinigung Widerstand entgegensetzt. Man sollte einmal die Bauern im Lande herumführen und ihnen zeigen, wie es da aussieht, wo Güterzusammenlegungen durchgeführt worden sind.

Der Bauer ist eng verwachsen mit seinem Acker und seiner Wiese — er hat ihnen seinen Fleiss und seine Sorgen gewidmet, und so sind sie ihm lieb geworden. Man kann das gar wohl verstehen.

Nun haben aber die Zeiten sich geändert. Heute stehen der Landwirtschaft nicht mehr so viele starke Arme zur Verfügung; die wenigen aber kommen in jeder Hinsicht teuer zu stehen. Da heisst es also Kraft und Zeit ausnützen: nicht mit einem Fuderli Mist eine halbe Stunde weit fahren, um zwei Vierlinge zu übermisten und dann im Heuet fast mehr an Schuhsohlen auf der Strasse verbrauchen, als man an Futter hereinbringt. Von dem Boden, welchen man bei einer Zusammenlegung gewinnt, oft 7 % und mehr, und von dem Mehrwert, den derselbe erlangt, gar nicht zu reden. Darauf könnten ja unsere Bauern dann wieder Geld aufnehmen, wozu sie ja stets so gern und flink bereit sind!

Zur Flurbereinigung gehört allerdings auch etwas Solidarität, etwas Gemeinsinn — ohne diesen ist übrigens bei dem heissen Konkurrenzkampfe von heutzutage der Einzelne sowieso halb verloren. Mögen die Beteiligten zur Einsicht kommen, ihr schlecht angewendetes Misstrauen und den Neid bachab schicken, auf ihre Familie sehen und tun, was die Zeit heute gebieterisch verlangt: Zusammenschluss suchen, um die gemeinsamen Interessen auch gemeinsam zu wahren. —

6. Eine weitere Verschuldungsursache, welche sehr schwer in die Wagschale fällt, ist die hohe Belehnung der bäuerlichen Güter seitens einer Reihe von Hypothekenbanken. Den Darlehensbegehren wird häufig — ohne genügende Prüfung der persönlichen Eigenschaften des Schuldners und des Zweckes der neuen Geldaufnahme — entsprochen auf Bodenwertschätzungen hin, welchen auch hier meist nicht der Ertrag, sondern der sogenannte Verkehrswert zu Grunde gelegt worden ist. Diese Möglichkeit leichter Geldbeschaffung verleitet dann oft zu ungerechtfertigtem leichtsinnigem Schuldenmachen. Das allzu weite Entgegenkommen der Bankorgane fördert den Leichtsinns ihrer Schuldner und sollte im allgemein volkswirtschaftlichen Interesse eine entschiedene Einschränkung erfahren, indem der wirkliche Ertrag ebenfalls in Berücksichtigung gezogen würde.

Wenn dann einer allzu hohen Belehnungsgrenze noch der vom Staat zu Steuerzwecken über dem Ertragswert gehaltene Schätzungswert („Verkehrswert“ genannt, dessen schon bei den hohen Bodenpreisen Erwähnung getan ist) zu Grunde gelegt wird, so müssen naturgemäss ungesunde Zustände entstehen, welche sich rächen.

Ein mit richtigen soliden Grundsätzen arbeitendes Hypothekarinstitut muss stets nicht nur den Wert eines Grundstückes, sondern auch seinen Ertrag in Berücksichtigung ziehen. Wie für das Darlehenskapital im ersten Rang ein doppelter Wert, so muss für die Jahresleistung ein doppelter oder doch wenigstens 1½facher Ertrag Sicherheit

bieten. Dies ist z. B. beim Württembergischen Kreditverein Vorschrift. Seine Obligationen werden aber auch den Staatspapieren gleichgestellt; sie sind mündelsicher erklärt und es ist daher verständlich, dass seine zu $3\frac{1}{2}\%$ verzinslichen Schuldverschreibungen zum vollen Nennwert verkauft werden und nur bei ausserordentlich hohem Geldstand vorübergehend unter den Nennwert sinken. Die genannte Anstalt beruht auf Gegenseitigkeit, ist eine Art Genossenschaft, wie sie ähnlich von Herrn Finanzsekretär Schoch auch für unsere schweizerischen Grundbesitzer schon vor Jahren vorgeschlagen worden ist.

7. Sodann bilden die Fertigungsgebühren eine in den meisten Fällen ganz unzeitgemässe und drückende Verkehrssteuer zu lasten der Landwirtschaft. Zunächst in bezug auf die Zusammenlegung von Grundstücken, wie sie bei Anlass von Katastervermessungen, Entwässerungen, Korrekturen u. s. w. häufig wünschbar oder vielmehr notwendig wird. Die Fertigungsgebühren bilden daher ein nicht zu unterschätzendes Hemmnis für die Ausdehnung der Bodenverbesserungen. Sie sind in einigen Teilen Deutschlands aus diesem Grunde, soweit sie Bodenverbesserungen betreffen, schon lange abgeschafft worden, wie z. B. in Sachsen und Preussen.

Ihre Abschaffung bildet auch eines der Postulate der schweizerischen beamteten Kulturingenieure in deren „Eingabe vom Januar 1905 an die Kommission des schweizerischen National- und Ständerates zur Prüfung des Entwurfes für das schweizerische Zivilgesetzbuch“ und ist dort im Art. 993^{bis} in dankenswerter Weise berücksichtigt worden.

Die notarialischen Fertigungsgebühren besteuern ferner in verschiedenen Kantonen nicht unerheblich jeden Übergang eines Gutes zur Fortführung der Wirtschaft, zuweilen selbst innerhalb der Familie.

Sogar wenn ein Vater sein Gut dem Sohne zur weiteren Bewirtschaftung übergibt, muss z. B. im Kanton Thurgau in manchen Fällen eine hohe Fertigungsgebühr bezahlt werden!

Ist das nicht eine ebenso ungerechtfertigte wie drückende Auflage?

Wo, in welchem Berufsstande ist etwas Ähnliches zu verzeichnen?

Soll man sich über die Verschuldungszunahme und die gedrückte Lage der Landwirtschaft verwundern, wenn der Staat solch mittelalterliche Steuer von ihr erhebt?

Der Grund und Boden der Landwirtschaft ist, im Gegensatz zum städtischen und industriellen Grundeigentum, das Arbeitsmittel, somit das erste Erfordernis zu erspriesslicher Ausübung des bäuerlichen Berufes; er darf also nicht mit ungehörigen Gebühren

belastet werden, wie sie die Fertigungsgebühren in den erwähnten Fällen zweifellos sind.

Handel und Gewerbe sind sozusagen gänzlich von besonderen Steuern befreit worden; der Landwirt dagegen muss den kleinsten Tausch oder Kauf und Verkauf von Grund und Boden, auch wenn er für eine ausgiebige und lohnende Bearbeitung des Gutes unbedingt notwendig ist, mit verhältnismässig grossen Opfern bezahlen. Die Vornahme der Fertigung selbst ist zudem mit einem ansehnlichen Zeitverlust verbunden.

Indem der Staat der Landwirtschaft Subventionen gewährt, handelt er wie einer, der Fr. 100 hergibt und dafür Fr. 10 Gebühr fordert.

Diejenigen Notariatsgesetze, welche noch keine festen Besoldungen für die Notariate vorsehen, sondern ihnen einen Anteil an den Gebühren zuweisen, wie z. B. Thurgau, teilweise auch Zürich, werden aus diesen und anderen Gründen mit Recht schon lange beanstandet. Der Notar muss endlich ein festbesoldeter Staatsangestellter werden — seine heutige Stellung ist offenbar ein Unding geworden, das mittelalterlich anmutend und vielfach störend in die übrigen Verhältnisse hineinragt.

Nur Spekulationsobjekte, soweit sie nicht aus landwirtschaftlich zu benutzendem Boden bestehen, können hohe Übergangsgebühren ertragen. Der landwirtschaftliche Betrieb als solcher aber muss von dieser Last und Hemmung — und zwar recht bald — befreit werden.

8. Die Zinszuschläge bei Überwahrung der Zahlungsfrist, oder die „Strafzinsen“, wie sie in sehr bezeichnender Weise zubenannt werden und welche leider noch in der Mehrzahl der Kantone üblich sind, wirken natürlich ebenfalls im Sinne der Schuldenvermehrung.

Kann der Bauer auf den Termin, oder innerhalb der folgenden zwei bis drei Monate, seinen Zins nicht entrichten, so wird der Zinsfuss für den verfallenen Zins um $\frac{1}{4}\%$ erhöht. Im Kanton Thurgau nach sechs Monaten um $\frac{1}{2}\%$, die Bankvorschriften sehen sogar eine Erhöhung auf 5% vor.

Hierbei eine kleine Blütenlese derartiger Bestimmungen:

Die Zürcher Kantonalbank (§ 17) hat das Recht, einen Monat nach Verfall $\frac{1}{8}\%$, nach weiteren drei Monaten $\frac{1}{4}\%$ Zinszuschlag zu fordern.

Die Thurgauische Kantonalbank (§ 15) darf nach drei Monaten $\frac{1}{4}\%$ mehr und nach weiteren drei Monaten unbedingt 5% Zins, also bei 4% Zins 1% Zuschlag verlangen. (Letzterer soll, trotzdem die Vorschrift noch besteht, nur noch bei Konkursen und Gantsteigerungen (!) zur Anwendung kommen, sonst aber auf $\frac{1}{2}\%$ herabgesetzt sein.)

— Die Wirkung dieser Vorschrift ist eine solche, dass der pünktliche Zinser einen besonderen Vorteil genießt, indem er erst drei Monate nach Verfall den Zins bezahlen muss; derjenige aber, welcher nur einen Tag später kommt, muss einen Zuschlag von $6\frac{1}{4}$ bis $12\frac{1}{2}$ % der Zinssumme entrichten!

Die Thurgauische Kantonalbank hat schon vor Jahren eingesehen, dass diese Massregel viel zu hart ist, und lässt nun nach drei Monaten $\frac{1}{8}$ %, nach sechs Monaten $\frac{1}{4}$ % und später $\frac{1}{2} - \frac{3}{4}$ % Zinserhöhung eintreten. Die Ermässigung ist, angesichts der zu Recht bestehenden Bankvorschriften, aller Ehren wert; doch entbehrt jede Zinserhöhung der moralischen Grundlage.

Die Einführung des Verzugszinses für die Jahresleistung an Stelle der Zinserhöhung auf das ganze Kapital erfordert eine Revision der Bankvorschriften und damit der kantonalen Gesetzgebung.

Diese letztere verbietet nämlich den Zinseszins — natürlich in der besten Meinung. Die Bankvorschriften aber haben diese gute Meinung in ihr Gegenteil verkehrt, indem sie Zinserhöhungen festsetzten, welche das Mehrfache der Zinseszinsen betragen, wie aus folgendem Beispiel ersichtlich ist:

Von Fr. 10,000 sind zu 4 % Fr. 400 Zinsen zu entrichten; ein dreimonatlicher Verzugszins als Zinseszins von den Fr. 400 beträgt zu 4 % Fr. 4, zu 5 % Fr. 5. — Schon eine Zinserhöhung von $\frac{1}{3}$ % auf das Kapital ergibt dagegen Fr. $12\frac{1}{2}$ und von $\frac{1}{4}$ % Fr. 25. Diese Zahlen charakterisieren und verurteilen wohl die Zinserhöhung deutlich genug. —

Die Solothurnische Kantonalbank (§ 62) fordert nach drei Monaten $\frac{1}{10}$, nach sechs Monaten $\frac{2}{10}$ % Zinserhöhung.

Die Aargauische Bank verlangt bei festen Hypotheken (§ 50) nach drei Monaten $\frac{1}{4}$ %, bei Amortisationsdarlehen (§ 47) keine Zinserhöhung, sondern nur einen Verzugszins von 5 % vom Zinsbetrag.

Die Amtersparniskasse Burgdorf erhöht den Zins nach 30 Tagen um $\frac{1}{4}$ %.

Die Neuenburgische Kantonalbank (Art. 20) berechnet 5 % Verzugszins von der Jahresleistung vom Verfalltag an — nach drei Monaten tritt jedoch Erhöhung des Jahreszinses auf 5 % ein.

Die Waadtländer Hypothekarkasse verlangt nur $\frac{4}{10}$ % pro Monat von der Annuität, was einem Verzugszins von 4.8 % gleichkommt.

Die entsprechende Bestimmung der St. Gallischen Kantonalbank, Art. 27, lautet: „In allen Fällen soll auf pünktliche Entrichtung der Kapitalzahlung gehalten und bei verspäteter Zahlung 4 % Verzugszins berechnet werden. Nur bei besonderen Ereignissen und unverschuldeten Unglücksfällen soll Fristbewilligung erteilt, sonst aber bei jeder Säumnis nach erfolgter Mahnung die Betreibung angeordnet werden.“ Diese Vorschrift ist ebenso gerecht als nachahmenswert.

Die Zinserhöhung trifft fast ausnahmslos Unvermögende, welche eben beim besten Willen das Geld nicht rechtzeitig auftreiben konnten; sie ist daher ebenso hart, wie ungerecht und verwerflich.

Als einzig richtig kann nur ein Verzugszins von 4 oder 5 % von der verspätet bezahlten Summe anerkannt werden, wie dies die erwähnte Geschäftsordnung der St. Gallischen Kantonalbank vorsieht.

Die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank berechnet 5 % Verzugszins, die Rheinische Hypothekenbank dagegen nicht einmal einen solchen; überhaupt sind in Deutschland und wohl auch in anderen Staaten Zinszuschläge ziemlich unbekannt.

Möchte dieser Hinweis genügen, um den Zinszuschlag als unberechtigt aus den Bankvorschriften zu entfernen und durch einen Verzugszins gleich demjenigen der St. Gallischen Kantonalbank zu ersetzen, welcher schon vom Verfalltag an zu berechnen wäre.

Nebstdem bilden Betreibung oder Kündigung genügende Machtmittel für die Banken, um den Schuldner zu pünktlicher Einhaltung der Jahreszahlungen soviel als nötig zu veranlassen.

9. Verschuldend wirkten fernerhin die Ergebnisse der Milchwirtschaft der letzten Jahrzehnte. Der Rückgang der Getreideproduktion und der rasche Übergang zur Milchwirtschaft erzeugte eine relative Überproduktion.

Eine tatsächliche Überproduktion an Milch war nie vorhanden, sondern leider eine Unterkonsumtion — eine Vermehrung des Konsums ist anzustreben. Wenn dem Ruf nach Einschränkung der Produktion je Folge geleistet würde, so wäre dies für unsere Volkswirtschaft im weiten Sinn, für die Volkskraft verhängnisvoll.

Von einer wirklichen Übererzeugung an Milch kann einstweilen noch nicht die Rede sein in einem Lande, wo der Tagesverbrauch an Milch auf den Kopf nicht grösser ist als der Verbrauch an alkoholischen Getränken, nämlich 6 Deziliter.

Jahreserzeugung an Milch	1,775,000,000 Liter
Trinkverbrauch 42 %	745,000,000 „
Bevölkerung	3,300,000 Köpfe
zu 365 Tagen	12,045,000,000 Kopftage
auf den Kopf im Tag .	6 Deziliter

Der Preis der Milch fiel unter die Erzeugungskosten und erhielt sich da während einer langen Reihe von Jahren bis in die allerneueste Zeit. Er betrug z. B. 1892 bis 1901 durchschnittlich $12\frac{1}{2}$ bis 13 Cts. Die Erzeugungskosten dagegen beliefen sich nach Dr. Glättlis Durchschnittsberechnungen auf 13.7 bis 15 Cts. (Forschungen S. 242 und 179 und Mitteilungen der Gesellschaft schweizerischer Landwirte vom Dezember 1905.)

Im Jahre 1901 betrug die Anzahl der Milchkühe rund 740,000 — ihr Milchertrag zu 2400 Liter gerechnet jährlich 1775 Millionen Liter.

Für die Aufzucht wurden 18 %, für den Eigenverbrauch 22 %, zusammen 40 % oder 710 Millionen Liter verwendet. Die weiteren 60 % oder 1065 Millionen Liter gelangten zum Verkauf, und zwar 38 % an die Käsereien, 2 % an die Milchsiedereien, 20 % in den Trinkkonsum.

Diese 1065 Millionen Liter nun wurden während der zwei Jahrzehnte 1880—1899 ohne Zweifel um mehr als 1 Centime unter den Erzeugungskosten verkauft. Nehmen wir nur 1 Centime an, so bedeutet dies einen Verlust von jährlich rund 10 Millionen Franken und in 20 Jahren von 200 Millionen. Davon dürfte die Hälfte durch Unterernährung und Abwälzung in Konkursen ausgeglichen worden sein — die übrigen 100 Millionen aber ruhen zum grössten Teile als Schuldenvermehrung auf den Heimwesen und sind nun jährlich mit 4 Millionen Fr. zu verzinsen.

10. Der Unterschied des Hypothekarzinses von 4 % und des Vermögensertrages von durchschnittlich höchstens 2—3 % belastet die Landwirtschaft ebenfalls.

Die Vermögenssteuer des Landwirts geht nicht unerheblich über ein richtiges Mass hinaus. Jeder Vermögenssteuer liegt in der Regel ein Einkommen von wenigstens 4 % zu Grunde — 4 % aber trägt das im Gute angelegte Vermögen der Landwirte nur in ganz seltenen Fällen. Der Ertrag übersteigt $2\frac{1}{2}$ % meist nicht und befindet sich oft darunter. (Siehe die Berechnungen unseres Bauernsekretärs, Herrn Dr. Laur.) Jeder Bauer muss aber Vermögen versteuern, weil er ein Gut besitzt, auch wenn dasselbe bis über den Schatzungswert hinaus verpfändet ist!

11. Auch das Sinken des Geldwertes darf in diesem Zusammenhange nicht unterschätzt werden.

12. Die erhöhten Arbeitslöhne, welche durch die Erträge nicht gerechtfertigt werden, müssen sich mit der Zeit gleichfalls im Sinne der Verschuldungsvermehrung geltend machen.

13. Eine weitere Reihe von Verschuldungsursachen bilden diejenigen produktiver Art wie die Bodenverbesserungen, als da sind:

Entwässerungs- und Bewässerungsanlagen,
Vertiefung der Ackerkrume,
Vermehrung der Bodenkraft,
Überführung in andere Kulturarten.

Diese haben ebenfalls eine starke Zunahme der Verschuldung zur Folge gehabt. Sie bedeuten jedoch in der Regel Aufwendungen, welche sich durch vermehrten Ertrag reichlich bezahlt machen. Trotzdem haben sie wohl nur zum kleinsten Teile durch Tilgung Vermögen gebildet, sondern ruhen als verzinsliche Schuld auf dem Grundstück.

Daher ist die so oft vorgeführte Wohlstandsvermehrung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, allgemein gesprochen, in zahlreichen Fällen nur eine scheinbare — denn ihr stehen die Schulden gegenüber, welche mancherorts mehr zugenommen haben, als der allgemeine Wohlstand, d. h. der Wohlstand möglichst vieler Einzelnen.

14. Ähnlich verhält es sich mit der Intensität des Betriebes. Diese steht in Wechselwirkung mit dem Bodenpreis. Ein hoher Bodenpreis verlangt intensiven Betrieb — der letztere wiederum eine Vermehrung des Betriebskapitales und damit zumeist Erhöhung der Verschuldung des Bodens. Die Steigerung der Intensität führt auch vielfach zur Überintensität, welche eine Abnahme des Reinertrages zur Folge hat.

Eine sehr lehrreiche Übersicht über die Entstehung der hypothekarischen Verschuldung bietet uns Herr Nationalrat Dr. Hofmann in seiner Monographie: Eine thurgauische Dorfgemeinde, sozialstatistische Studie. (Erschienen in der Zeitschrift für schweizerische Statistik, 41. Jahrgang, 1905.)

In dieser Dorfgemeinde erwiesen sich als Ursachen der Verschuldung die hiernach aufgezählten:

1. Die Ablösung der Reallasten. Die Loskaufsumme für die Bewohner betrug fl. 22,000 oder auf eine Haushaltung etwa fl. 220 (1751: 187 Haushaltungen; 1850: 111; 1892: 101. Im Kanton Thurgau war zu Anfang des 19. Jahrhunderts der Reichsgulden im Gebrauch und dieser stellt nach heutiger Währung einen Wert von Fr. 2.14 dar; an Kaufkraft jedoch das Doppelte, also etwa Fr. 4.28.
2. Der Kriegsschaden infolge Aufenthaltes fremder Truppen in der Gemeinde: fl. 69,998 oder auf den Einwohner fl. 146, auf die Haushaltung das Vierfache: fl. 584 oder rund 2500 Fr. heutiger Währung.
3. Eine Reihe von Fehljahren, namentlich für den Weinbau. Von 1799—1818 gab es acht totale Fehljahre, 1814—1817 pro Juchart nicht 40 l. Wein.
4. Das Zehntkapital war bei der Ablösung zu hoch berechnet worden, d. h. also, der Zehnten wurde unter Zugrundelegung von zu hohen Mittelpreisen zu hoch kapitalisiert, indem nach dem Kriege ein erheblicher Preisabschlag erfolgte.
5. Der Bauer musste sein Getreide nach der Ernte sofort verkaufen bei niedrigem Preise — in schlechten Jahren dagegen musste er kaufen, wann die Preise am höchsten waren.
6. Stocken der Leinwandindustrie. Die Baumwollindustrie, welche das Rohmaterial aus dem Auslande bezog, war grossen Schwankungen unter-

worfen, und die Löhne für Handspinnerei sanken von 3—4 Kreuzer für den „Schneller“ Baumwollgarn 1809 auf 2 Kr., 1810 auf 1½ und 1812 auf 1 Kr. Dann ging die Arbeit ganz aus, für Baumwolle wie auch für Seide.

7. Aufnahme von Hypotheken behufs intensiveren Betriebes.
8. Steigender Zinsfuss bei gleicher oder gar zurückgehender Grundrente.
9. Gutskauf zu teurem Preis in vielen Fällen. Oft war Zukauf behufs rationellerer Viehhaltung nötig. Der Kleingrundbesitz hat eben die natürliche Tendenz, sich so auszudehnen, dass die Erhaltung der Familie möglich ist.
10. Die Erbteilung in dieser Gemeinde, sowie
11. die Unwirtschaftlichkeit, persönliche Unfähigkeit und der Leichtsinns haben weniger allgemeine Bedeutung.

Schwerer fallen dagegen wieder ins Gewicht:

12. Krankheiten,
13. Steigerung der Steuern,
14. Erhöhung der Lebenshaltung.

Wir ersuchen aus all diesen verschiedenen Verschuldungsursachen, dass man in der Mehrzahl der Fälle unrecht tut, wenn man den Landwirt selbst in der Hauptsache für die vorhandene Verschuldung verantwortlich macht. —

Die Hypothekarschuld der Landwirtschaft beträgt 2500 Millionen Franken; die jährliche Zinslast zu 4 % somit 100 Millionen Franken.

Am 9. August 1905 wurden 250,066 landwirtschaftliche Betriebe gezählt. Somit kommt auf den Betrieb eine Kapitallast von durchschnittlich rund Fr. 10,000, eine Zinslast von Fr. 400.

Scheidet man die schuldenfreien Betriebe aus, so steigt der Durchschnitt der Belasteten, wie der Belastung jedenfalls um ein Erkleckliches.

Reihen wir die Ursachen nochmals nach ihrer Wichtigkeit untereinander, so ergeben sich als Hauptursachen der Verschuldung und ihrer Vermehrung:

- die Erbteilung,
- die hohen Bodenpreise mit ihrer Tendenz nach weiterer Erhöhung,
- die Bauten,
- der Güterhandel,
- die Zerstückelung des Grundbesitzes,
- die zu weit gehende Kreditgewährung;

ferner die Reihe produktiver Art:

- die Bodenverbesserungen,
- die Intensivierung des Betriebes.

Weitere Ursachen sind sodann:

- die verschiedenen Fertigungsgebühren,
- die vielerorts üblichen Zinszuschläge bei unpünktlicher Verzinsung,
- das Missverhältnis von Zins und Steuern gegenüber dem Ertrag,
- die Milchwirtschaft der verflossenen Jahrzehnte,
- das Sinken des Geldwertes,
- die erhöhten Arbeitslöhne,
- neben manch anderem weniger allgemeiner Art, wie Reihen von Fehl Jahren, Krankheiten, Rückgang der Hausindustrie u. a. m.

II. Teil.

Die Tilgungshypothek.

Nachdem wir in den vorausgehenden Ausführungen die zahlreichen Verschuldungsursachen haben Revue passieren lassen, so wird nun die Hauptsache sein, zu zeigen, wie der übermässigen Verschuldung Einhalt getan werden kann.

Und da gibt es nur einen Weg: die Schulden müssen bezahlt werden.

Dieses Wort erscheint fast zu selbstverständlich, um überhaupt ausgesprochen werden zu dürfen. Doch das Natürliche ist zumeist das Beste und in diesem Falle sogar das einzig Mögliche.

Die Schulden können aber nicht von heute auf morgen aus der Welt geschafft werden; sie sind in langdauernder Entwicklung zu ihrer Höhe angewachsen, und auch ihre Tilgung bedarf eines allmählichen Vorgehens.

Vor allem dürfen wir nicht länger neue Schulden auf die alten häufen, ohne auch nur an die Abzahlung der einen oder der andern denken zu wollen.

Wir dürfen auch nicht, wie der Vogel Strauss, angesichts der Gefahr den Kopf in den Sand stecken.

Der einzige Weg zur allmählichen Entschuldung des Bodens ist nun

die Tilgungshypothek,

auch Tilgungsgrundschuld oder Amortisationshypothek genannt, die allmähliche Umwandlung der festen Hypothek in die Form der Tilgungsschuld.

Die Sache ist durchaus nicht neu und trotzdem in der Schweiz, namentlich der Ostschweiz, den Meistbeteiligten, d. h. der verschuldeten Bauerschaft, ziemlich unbekannt.

Die Amortisationshypothek ist in verschiedenen Bankvorschriften (wie z. B. der Thurgauischen und der Zürcher Kantonalbank) vom Gesetzgeber mit grossem Bedacht und Gewicht vorgesehen, leider aber ist ihr von den ausführenden Behörden nicht die gehörige Beachtung geschenkt worden! § 12 der Thurgauischen und § 14 der Zürcher Kantonalbank verlangen ausdrücklich, dass das Institut der Amortisationshypothek von der Bankverwaltung möglichst zu begünstigen sei, was jedoch nicht geschehen ist.

Soviel aus den Jahresberichten der einzelnen Banken hervorgeht, besitzt im Osten nur die St. Gallische Kantonalbank einen kleinen Ansatz oder vielmehr Überrest (!) der

Amortisationshypothek; dagegen finden sich in der Zentral- und Westschweiz eine Reihe von Instituten, welche sie schon seit langem pflegen und nur über gute Erfahrungen mit derselben zu berichten haben. Auch in der Inner- schweiz hat das System, die sog. Gültensamortisation, eine verhältnismässig starke Verbreitung gewonnen; die Kantonalbank in Schwyz sucht die Einrichtung in neuester Zeit besonders zu fördern.

Über den im ganzen jedoch recht bescheidenen Umfang, welchen das Amortisationssystem in der Schweiz bereits besitzt, mögen nachfolgende Zahlen etwelchen Aufschluss geben.

Zusammenstellung der auf Amortisation ausgegebenen Hypothekardarlehen in der Schweiz im Jahre 1903

(soweit die Angaben der grösseren Banken zur Verfügung gestanden haben).

Name der Bank	Ort	Gesamt- hypo- thek- kar- bestand	Auf Amortisation		Minimum der Amortisa- tionsquote	Posten		
						insgesamt	amor- tisable	nicht amortisable
		Millionen Franken		%	%			
Aargauische Bank	Aarau	32	19	60	$\frac{3}{4}$	6,314	4,113	2,201
Amts-Ersparniskasse . . .	Burgdorf	20	11	55	1 *)	1,627	?	?
Hypothekarkasse	Bern	160	160	100	$\frac{1}{2}$	29,526	29,526	—
Solothurnische Kantonalbank	Solothurn	45.6	20 ?	45 ?	1	20,886	?	?
Neuenburgische Kantonalbank	Neuenburg	22	19	87	$\frac{3}{4}$	1,426	1,054	372
Crédit foncier Neuchâtelois .	Neuchâtel	18	15	83	$\frac{3}{4}$	1,419	1,166	253
Crédit foncier Vaudois . .	Lausanne	117	100	85	$\frac{1}{2}$	17,152	16,071	1,081
Ersparniskasse des Kantons Uri	Altorf	1 $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	30	$\frac{1}{2}$	?	?	?
Kantonalbank Schwyz . . .	Schwyz	6 $\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	8	1	(1,144)	63	?
Obwaldner Kantonalbank . .	Sarnen	3 $\frac{1}{2}$	1 $\frac{1}{2}$	43	1	1,427	662	765
Kantonale Spar- und Leih- kasse Nidwalden	Stans	1 $\frac{1}{5}$	1	66	$\frac{1}{2}$	563	459	104
St. Gallische Kantonalbank .	St. Gallen	63	3	5	1	12,310	?	?
Graubündner Kantonalbank .	Chur	22	16 ?	75 ?	$\frac{1}{2}$	7,607	?	?

*) Ausnahmsweise $\frac{1}{2}$ %.

Gesamtbestand der Ende 1903 in den Kantonen vorhandenen Amortisationshypotheken.

	Millionen Franken	%	Minimum der Amortisationsquote %
Aargau	19	60	$\frac{3}{4}$
Bern	171	55, 100	1, $\frac{1}{2}$
Neuenburg	34	83, 87	$\frac{3}{4}$
Waadt	100	85	$\frac{1}{2}$
Solothurn ¹⁾	20 ?	40 ?	1
Vier Urkantone	3 $\frac{1}{2}$	30, 8, 43, 66	$\frac{1}{2}$, 1, 1, $\frac{1}{2}$
St. Gallen	3	5	1
Graubünden ²⁾	16 ?	75 ?	$\frac{1}{2}$

¹⁾ Die Solothurnische Bank, gegründet 1857, aufgehoben 1. Januar 1886, hatte ausschliesslich Tilgungshypotheken gewährt; dagegen ihre Nachfolgerin, die Solothurnische Kantonalbank, seit 1886 neben den nicht tilgbaren auch tilgbare Hypotheken.

Eine Ausscheidung findet erst seit 1899 statt: In den sechs Jahren 1899—1904 betrugen die festen Anlagen 10.3 Millionen Franken, die tilgbaren Anlagen 4.0 Millionen Franken.

²⁾ 11 Millionen Franken landwirtschaftliche Gebäude und 10 Millionen Franken Hotels und Privatgebäude.

Die Tilgungshypothek bildet die Regel, die feste Hypothek die Ausnahme; eine Ausscheidung findet jedoch nicht statt.

Diese rund 350 Millionen Franken Amortisationshypotheken bedeuten immerhin eine ansehnliche Grundlage, auf welcher energisch weitergebaut werden möge.

Die hier gegebenen Zahlen lassen zwar keine bestimmten Schlüsse ziehen; aber dennoch findet sich unverkennbar der grösste prozentuale und absolute Betrag der Amortisationshypotheken vorzugsweise bei der niedrigsten Amortisationsquote.

Der Bauer übernimmt heute die Hypothek auf seinem Heimwesen als etwas Unabänderliches, so wie sie der Vater schon vom Grossvater übernommen hatte. Er nimmt damit die stehende Sorge um den alljährlichen Zins auf sich, die ihn nie recht froh werden lässt, die Sorge, welche jahrüber hundert Sorgen gebiert.

Hat der Bauer ein Gut von 10—15 Jucharten, so stehen darauf bei intensiver Wirtschaft drei bis sechs Kühe und etwa Fr. 10,000 Schulden in erster Hypothek. Diese müssen mit Fr. 400 alljährlich verzinst werden, es mag dem Besitzer gut oder schlecht gehen. Sein Einkommen ist kein sicheres; gar manchen

Termin	Tilgung durch die Abzahlungsrate	Tilgung durch ersparte Zinsen	Gesamttilgung	Kapitalrest
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
16	1. —	— 80	1. 80	78. 17
17	1. —	— 87	1. 87	76. 30
18	1. —	— 95	1. 95	74. 35
19	1. —	1. 03	2. 03	72. 32
20	1. —	1. 11	2. 11	70. 21
21	1. —	1. 19	2. 19	68. 02
22	1. —	1. 28	2. 28	65. 24
23	1. —	1. 37	2. 37	63. 37
24	1. —	1. 46	2. 46	60. 91
25	1. —	1. 56	2. 56	58. 35
26	1. —	1. 67	2. 67	55. 68
27	1. —	1. 77	2. 77	52. 91
28	1. —	1. 88	2. 88	50. 03
29	1. —	2. —	3. —	47. 03
30	1. —	2. 12	3. 12	43. 91
31	1. —	2. 24	3. 24	40. 67
32	1. —	2. 37	3. 37	37. 79
33	1. —	2. 51	3. 51	33. 79
34	1. —	2. 65	3. 65	30. 14
35	1. —	2. 79	3. 79	26. 35
36	1. —	2. 95	3. 95	22. 40
37	1. —	3. 10	4. 10	18. 30
38	1. —	3. 27	4. 27	14. 03
39	1. —	3. 44	4. 44	9. 59
40	1. —	3. 62	4. 62	4. 97
41	1. —	3. 80	4. 80	— 17
Kapitalrest	— 17	—	— 17	—
Summe	41. 17	58. 83	100. —	

Annuitätentilgungsplan für ein Kapital von Fr. 10,000.

Zahlungen jährlich.

Zinsfuß $3\frac{3}{4}\%$, Tilgungsquote $\frac{1}{4}\%$, zusammen 4% .

Rückzahlung in 76 Jahren, und zwar durch 75 jährliche Annuitäten von Fr. 400 und eine letzte Zahlung von Fr. 126. 98.

Termin	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	400. —	375. —	25. —	9,975. —
2	400. —	374. 06	25. 94	9,949. 06
3	400. —	373. 09	26. 91	9,922. 15
4	400. —	372. 08	27. 92	9,894. 23
5	400. —	371. 03	28. 97	9,865. 26

Termin	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
6	400. —	369. 95	30. 05	9,835. 21
7	400. —	368. 82	31. 18	9,804. 03
8	400. —	367. 65	32. 35	9,771. 68
9	400. —	366. 44	33. 56	9,738. 12
10	400. —	365. 18	34. 82	9,703. 30
11	400. —	363. 87	36. 13	9,667. 17
12	400. —	362. 52	37. 48	9,629. 69
13	400. —	361. 11	38. 89	9,590. 80
14	400. —	359. 66	40. 34	9,550. 46
15	400. —	358. 14	41. 86	9,508. 60
16	400. —	356. 57	43. 43	9,465. 17
17	400. —	354. 95	45. 05	9,420. 12
18	400. —	353. 26	46. 74	9,373. 38
19	400. —	351. 50	48. 50	9,324. 88
20	400. —	349. 68	50. 32	9,274. 56
21	400. —	347. 80	52. 20	9,222. 36
22	400. —	345. 84	54. 16	9,168. 20
23	400. —	343. 81	56. 19	9,112. 01
24	400. —	341. 70	58. 30	9,053. 71
25	400. —	339. 51	60. 49	8,993. 22
26	400. —	337. 25	62. 75	8,930. 47
27	400. —	334. 89	65. 11	8,865. 36
28	400. —	332. 45	67. 55	8,797. 81
29	400. —	329. 92	70. 08	8,727. 73
30	400. —	327. 29	72. 71	8,655. 02
31	400. —	324. 56	75. 44	8,579. 58
32	400. —	321. 73	78. 27	8,501. 31
33	400. —	318. 80	81. 20	8,420. 11
34	400. —	315. 75	84. 25	8,335. 68
35	400. —	312. 59	87. 41	8,248. 45
36	400. —	309. 32	90. 68	8,157. 77
37	400. —	305. 92	94. 08	8,063. 69
38	400. —	302. 39	97. 61	7,966. 08
39	400. —	298. 73	101. 27	7,864. 81
40	400. —	294. 93	105. 07	7,759. 74
41	400. —	290. 99	109. 01	7,650. 73
42	400. —	286. 90	113. 10	7,537. 63
43	400. —	282. 66	117. 34	7,420. 29
44	400. —	278. 26	121. 74	7,298. 55
45	400. —	273. 70	126. 30	7,172. 25
46	400. —	268. 96	131. 04	7,041. 21
47	400. —	264. 05	135. 95	6,905. 26
48	400. —	258. 95	141. 05	6,764. 21
49	400. —	253. 66	146. 34	6,617. 87
50	400. —	248. 17	151. 83	6,466. 04

Ter- min	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
51	400. —	242. 48	157. 52	6,308. 52
52	400. —	236. 57	163. 43	6,145. 09
53	400. —	230. 44	169. 56	5,975. 53
54	400. —	224. 08	175. 92	5,799. 61
55	400. —	217. 49	182. 51	5,617. 10
56	400. —	210. 64	189. 36	5,427. 74
57	400. —	203. 54	196. 46	5,231. 28
58	400. —	196. 17	203. 83	5,027. 45
59	400. —	188. 53	211. 47	4,815. 98
60	400. —	180. 60	219. 40	4,596. 58
61	400. —	172. 37	227. 63	4,368. 95
62	400. —	163. 83	236. 17	4,132. 78
63	400. —	154. 98	245. 02	3,887. 76
64	400. —	145. 79	254. 21	3,633. 55
65	400. —	136. 26	263. 74	3,369. 81
66	400. —	126. 37	273. 63	3,096. 18
67	400. —	116. 11	283. 89	2,812. 29
68	400. —	105. 46	294. 54	2,517. 75
69	400. —	94. 41	305. 59	2,212. 16
70	400. —	82. 96	317. 04	1,895. 12
71	400. —	71. 07	328. 93	1,566. 19
72	400. —	58. 73	341. 27	1,224. 92
73	400. —	45. 93	354. 07	870. 85
74	400. —	32. 66	367. 34	503. 51
75	400. —	18. 88	381. 12	122. 39
76	126. 98	4. 59	122. 39	—
	30,126. 98	20,126. 98	10,000. —	

Annuitätentilgungsplan für ein Kapital von Fr. 10,000.

Zahlungen jährlich.

Zinsfuß $3\frac{7}{8}\%$, Tilgungsquote $\frac{1}{8}\%$, zusammen 4% .

Rückzahlung in 92 Jahren, und zwar durch 91 jährliche Annuitäten von Fr. 400 und eine letzte Zahlung von Fr. 65. 12.

Ter- min	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1	400. —	387. 50	12. 50	9,987. 50
2	400. —	387. 02	12. 98	9,974. 52
3	400. —	386. 51	13. 49	9,961. 03
4	400. —	385. 99	14. 01	9,947. 02
5	400. —	385. 45	14. 55	9,932. 47

Ter- min	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
6	400. —	384. 88	15. 12	9,917. 35
7	400. —	384. 30	15. 70	9,901. 65
8	400. —	383. 69	16. 31	9,885. 34
9	400. —	383. 06	16. 94	9,868. 40
10	400. —	382. 40	17. 60	9,850. 80
11	400. —	381. 72	18. 28	9,832. 52
12	400. —	381. 01	18. 99	9,813. 53
13	400. —	380. 27	19. 73	9,793. 80
14	400. —	379. 51	20. 49	9,773. 31
15	400. —	378. 71	21. 29	9,752. 02
16	400. —	377. 89	22. 11	9,729. 91
17	400. —	377. 03	22. 97	9,706. 94
18	400. —	376. 14	23. 86	9,683. 08
19	400. —	375. 22	24. 78	9,658. 30
20	400. —	374. 26	25. 74	9,632. 56
21	400. —	373. 26	26. 74	9,605. 82
22	400. —	372. 23	27. 77	9,578. 05
23	400. —	371. 15	28. 85	9,549. 20
24	400. —	370. 03	29. 97	9,519. 23
25	400. —	368. 87	31. 13	9,488. 10
26	400. —	367. 66	32. 34	9,455. 76
27	400. —	366. 41	33. 59	9,422. 17
28	400. —	365. 11	34. 89	9,387. 28
29	400. —	363. 76	36. 24	9,351. 04
30	400. —	362. 35	37. 65	9,313. 39
31	400. —	360. 89	39. 11	9,274. 28
32	400. —	359. 38	40. 62	9,233. 66
33	400. —	357. 81	42. 19	9,191. 47
34	400. —	356. 17	43. 83	9,147. 64
35	400. —	354. 47	45. 53	9,102. 11
36	400. —	352. 71	47. 29	9,054. 82
37	400. —	350. 87	49. 13	9,005. 69
38	400. —	348. 97	51. 03	8,954. 66
39	400. —	346. 99	53. 01	8,901. 65
40	400. —	344. 94	55. 06	8,846. 59
41	400. —	342. 81	57. 19	8,789. 40
42	400. —	340. 59	59. 41	8,729. 99
43	400. —	338. 29	61. 71	8,668. 28
44	400. —	335. 90	64. 10	8,604. 18
45	400. —	333. 41	66. 59	8,537. 59
46	400. —	330. 83	69. 17	8,468. 42
47	400. —	328. 15	71. 85	8,396. 57
48	400. —	325. 37	74. 63	8,321. 94
49	400. —	322. 48	77. 52	8,244. 42
50	400. —	319. 47	80. 53	8,163. 89

Termin	Annuität	Hiervon entfällt auf		Kapitalrest nach der Zahlung
		Zins	Kapitaltilgung	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
51	400. —	316. 35	83. 65	8,080. 24
52	400. —	313. 11	86. 89	7,993. 35
53	400. —	309. 74	90. 26	7,903. 09
54	400. —	306. 25	93. 75	7,809. 34
55	400. —	302. 61	97. 39	7,711. 95
56	400. —	298. 84	101. 16	7,610. 79
57	400. —	294. 92	105. 08	7,505. 71
58	400. —	290. 85	109. 15	7,396. 56
59	400. —	286. 62	113. 38	7,283. 18
60	400. —	282. 22	117. 78	7,165. 40
61	400. —	277. 66	122. 34	7,043. 06
62	400. —	272. 92	127. 08	6,915. 98
63	400. —	267. 99	132. 01	6,783. 97
64	400. —	262. 88	137. 12	6,646. 85
65	400. —	257. 57	142. 43	6,504. 42
66	400. —	252. 65	147. 95	6,356. 47
67	400. —	246. 31	153. 69	6,202. 78
68	400. —	240. 36	159. 64	6,043. 14
69	400. —	234. 17	165. 83	5,877. 31
70	400. —	227. 74	172. 26	5,705. 05
71	400. —	221. 07	178. 93	5,526. 12
72	400. —	214. 14	185. 86	5,340. 26
73	400. —	206. 93	193. 07	5,147. 19
74	400. —	199. 45	200. 55	4,946. 64
75	400. —	191. 68	208. 32	4,738. 32
76	400. —	183. 61	216. 39	4,521. 93
77	400. —	175. 22	224. 78	4,297. 15
78	400. —	166. 51	233. 49	4,063. 66
79	400. —	157. 47	242. 53	3,821. 13
80	400. —	148. 07	251. 93	3,569. 20
81	400. —	138. 31	261. 69	3,307. 51
82	400. —	128. 17	271. 83	3,035. 68
83	400. —	117. 63	282. 37	2,753. 31
84	400. —	106. 69	293. 31	2,460. —
85	400. —	95. 32	304. 68	2,155. 32
86	400. —	93. 52	316. 48	1,838. 84
87	400. —	71. 25	328. 75	1,510. 09
88	400. —	58. 52	341. 48	1,168. 61
89	400. —	45. 28	354. 72	813. 89
90	400. —	31. 54	368. 46	445. 43
91	400. —	17. 26	382. 74	62. 69
92	65. 12	2. 43	62. 69	—
	36,465. 12	26,465. 12	10,000. —	

Die Tilgung eines Kapitals von Fr. 10,000 erfordert bei $\frac{1}{4}\%$ Tilgungsrate und

$3\frac{3}{4}\%$ Zins 75 volle Jahresraten à Fr. 400 und eine 76. von Fr. 126. 98,

$3\frac{7}{8}\%$ Zins 73 volle Jahresraten à Fr. 412. 50 und eine 74. von Fr. 305. 77,

4 % Zins 72 volle Jahresraten à Fr. 425 und eine 73. von Fr. 102. 53;

bei $\frac{1}{8}\%$ Tilgungsrate und

$3\frac{7}{8}\%$ Zins 91 volle Jahresraten à Fr. 400 und eine 92. von Fr. 65. 12,

4 % Zins 89 volle Jahresraten à Fr. 412. 50 und eine 90. von Fr. 62. 71.

Bei $3\frac{3}{4}\%$ Zins und $\frac{1}{4}\%$ Tilgungsteil vermindert sich eine Schuld von Fr. 10,000

nach 10 Jahren um Fr. 287 auf Fr. 9703

„ 20 „ „ „ 726 „ „ 9274

„ 30 „ „ „ 1345 „ „ 8655

„ 40 „ „ „ 2241 „ „ 7759

„ 50 „ „ „ 3534 „ „ 6466

„ 60 „ „ „ 5404 „ „ 4596

„ 70 „ „ „ 8105 „ „ 1895

um mit dem 76. Jahre in einer Restzahlung von Fr. 122. 39 zu erlöschen.

Erfolgt die Zahlung der Jahresleistungen in zwei halbjährlichen Raten, so vermindert sich die Gesamtzahlung und damit die Tilgungsdauer noch um ein wenig, abgesehen von der in vielen Fällen willkommenen Bequemlichkeit.

Voraussetzung ist allerdings bei dieser Art der Tilgung, dass während der ganzen Tilgungsdauer alljährlich derselbe volle Betrag der Jahresleistung entrichtet werde. Nur auf diese Weise ist es möglich, bei $\frac{1}{4}\%$ jährlicher Abzahlung jede Schuld in 76 — anstatt in 400 — Jahren zu tilgen. Denn eben dadurch, dass wir jedes Jahr den Zins vom vollen Kapitale bezahlen — und nicht bloss vom Restkapitale nach Abzug der jeweiligen jährlichen Abzahlungen — kann das Schuldkapital in verhältnismässig so kurzer Zeit zur Tilgung gelangen; es sind die Zinseszinsen der vorangegangenen Abzahlungen, welche dieses scheinbare Wunder verrichten.

Ein ausführlicheres Beispiel möge uns die Sache noch besser veranschaulichen. (Wir wählen für unser Beispiel den Zinsfuss von 4 statt $3\frac{3}{4}\%$, weil er der zurzeit übliche ist.)

Der Landwirt, welcher heute eine feste Hypothek von Fr. 10,000 in eine zu $\frac{1}{4}\%$ tilgbare Schuld umwandeln lässt, hat jährlich bei einem Zinsfuss von 4 % nebst Fr. 400 Zins Fr. 25 Abzahlung zu entrichten, und die ganze Jahresleistung (Annuität) beträgt

somit Fr. 425. Bezahlt er diese getreulich 20 Jahre hindurch, so hat er zunächst 20 mal Fr. 25 = Fr. 500 am Kapital abbezahlt. Hierzu kommen aber noch die Zinsensparnisse oder Zinseszinsen aus den Fr. 500, welche Fr. 224 betragen, d. h. er hat im ganzen in 20 Jahren Fr. 724 oder $7\frac{1}{4}\%$ am Kapitale getilgt.

Das will nicht viel scheinen, in zwanzig langen Jahren an Fr. 10,000 Kapital nur Fr. 724 Abzahlung geleistet zu haben. Aber aller Anfang ist schwer, und wer eine ewige Schuld von sich und seinen Kindern abwälzen will, der wird auch die Geduld nicht so rasch verlieren. Und diese Geduld wird belohnt! Denn wenn es ihm vergönnt ist, fernere 20 Jahre hindurch die Abzahlungen fortzusetzen, so wird er weitere 15 %, also in den 40 Jahren zusammen $22\frac{1}{4}\%$ oder an Fr. 10,000 Fr. 2241 abbezahlt haben.

Jetzt übergibt der Bauer das Heimwesen und damit auch die Pflicht der Abzahlung seinem Sohne. Dieser ist nun schon viel besser daran. Zwar muss er jährlich ebensoviel bezahlen, wie sein Vater bezahlt hatte, aber während der ersten 20 Jahre wird er nicht mehr bloss 7 oder 15 %, sondern weitere 32 % tilgen können, dank den Zinseszinsen der vom Vater geleisteten Abzahlungen. Nun schuldet er nicht mehr ganz die Hälfte der Fr. 10,000, welche sein Vater angetreten hatte, und schon nach weiteren 10 Jahren ist die Schuld bereits auf Fr. 2100 zurückgegangen. Und nach Ablauf der nächsten sechs Jahre kann er seinem Sohne voll Genugtuung ein schuldenfreies Gut übergeben. Zwei reichlich bemessene und arbeitsvolle Menschenalter haben genügt, mit jährlichen Abzahlungen von $\frac{1}{4}\%$ = Fr. 25 nebst deren Zinsen und Zinseszinsen eine Schuld von Fr. 10,000 zu tilgen.

Der Grossvater, welcher die Abzahlung ins Werk gesetzt hatte, durfte wohl den schönen Augenblick nicht mehr erleben, aber er hat ihn näher und näher kommen sehen und sich mit dem Sohne darüber gefreut. —

Schliesst also jemand ein Hypothekendarlehen auf Amortisation ab, so trägt die Schuld schon von vornherein das Moment ihrer Tilgung in sich. Und dies ist notwendig, denn die Schuld in jeder Form ist stets eine fatale Sache, weil sie abhängig macht. Die Tilgung legt also den Keim zur Wiedererlangung der Unabhängigkeit in den Schuldvertrag hinein.

Beim Abschluss eines Tilgungsdarlehens vereinbart man Zins und Tilgungsrate, und von der Höhe der letzteren hängt natürlich die Dauer des Schuldvertrages ab. Man nimmt z. B. Fr. 10,000 auf zu $3\frac{3}{4}\%$ Zins und $\frac{1}{4}\%$ Tilgung, zusammen 4 % Jahresleistung — die Tilgungsdauer beträgt alsdann 76 Jahre, nach welcher Zeit der Schuldvertrag erlischt. Während dieser 76 Jahre soll vermittlels des Pfand-

briefsystemes jede Zinserhöhung ausgeschlossen werden. Es sind also jährlich 4 % = Fr. 400 Jahresleistung zu entrichten, und zwar ist Zins und Abzahlung zu einem Ganzen verbunden, welches im dringenden Interesse der Tilgung nicht getrennt werden darf in der Weise, dass z. B. für ein beliebiges Jahr nur der Zins, aber keine Abzahlung entrichtet wird. Der Betrag von $\frac{1}{4}\%$ ist verhältnismässig zu geringfügig, um für den Schuldner eine wirkliche Erleichterung zu bilden; die Unterbrechung würde zudem die Tilgung gefährden und die Amortisationsberechnung zerstören.

Aus diesen Gründen schon eignet sich eine möglichst kleine Tilgungsrate am besten; auch kann die Amortisationshypothek nur auf dieser Grundlage allen Verhältnissen sich anpassen. — Überdies haben die Berechnungen ergeben, dass der kleinsten Tilgungsrate auch die verhältnismässig kleinste Tilgungsdauer entspricht:

Eine jährliche Rate von

1 % vom vollen Kapital tilgt dasselbe bei 4 % Zins
statt in 100, in 41 Jahren,

$\frac{1}{2}\%$	200, „ 55 „
$\frac{1}{4}\%$	400, „ 72 „
$\frac{1}{8}\%$	800, „ 90 „

oder 100 Franken werden getilgt mit

Barzahlungen von 41 Fr. in 41 Jahren.

27 $\frac{1}{2}$	55 „
18 $\frac{1}{2}$	74 „
11 $\frac{1}{4}$	90 „

Der Vorteil der kleinsten Tilgungsrate ist also ein mehrfacher, in die Augen springender: ein Achtel der Rate erheischt wenig mehr als das Doppelte der Tilgungsdauer und nur ein starkes Vierteil an barem Gelde gegenüber der hohen Tilgungsrate von 1 %.

Gegenüber der festen Hypothek ergibt also die Tilgungshypothek noch den weiteren grossen Vorteil, dass infolge der Zinsensparnisse oder Zinseszinsen der abbezahlten Kapitalbeträge der amortisierende Schuldner im ganzen eine bedeutend kleinere Summe an Zins und Kapital bis zur Löschung des Kapitals aufzubringen hat, als der nicht amortisierende.

Dies wird uns durch folgende Rechnung dargetan: Fr. 1000 Kapital zu $3\frac{3}{4}\%$ entrichten in 76 Jahren 76 mal Fr. 37. 50, also Fr. 2850 an Zinsen

und „ 1000 „ Kapital

zusammen Fr. 3850 an Kap. u. Zinsen.

Dagegen bezahlt man für Fr. 1000 Kapital zu $3\frac{3}{4}\%$

Zins und $\frac{1}{4}\%$ Amortisation in 76 Jahren 76 mal 40, also Fr. 3040 an Kapital und Zinsen, oder in 76 Jahren Fr. 810, das ist 27 %, oder durchschnittlich jährlich Fr. $10\frac{2}{3}$ weniger als bei der festen Hypothek bei gleichem Zinsfuss.

Während der Tilgungsdauer kann die Tilgungsrate auf Wunsch des Schuldners seinen Verhältnissen gemäss erhöht oder erniedrigt werden, worauf einfach eine neue Tilgungstabelle anzufertigen ist.

Die Jahresleistungen können jährlich oder halbjährlich bezahlt und unter vier Terminen die passendsten gewählt werden.

Es ist selbstverständlich, dass jederzeit auch grössere Teilzahlungen geleistet werden dürfen, worauf alsdann die Jahresleistung der Kapitalverminderung entsprechend herabgesetzt wird.

Eine ganze Reihe der verschiedensten Abänderungen stehen dem Schuldner zur Verfügung, wie sie seine Verhältnisse gerade erheischen; darunter natürlich Pfandentlassungen und geringfügige Krediterweiterungen bei Bodenverbesserung oder Zukauf u. v. a. m.

Die Anpassungsfähigkeit der Amortisationshypothek

lässt überdies noch weitere Erleichterungen verschiedener Art bewerkstelligen, wie aus dem folgenden hervorgeht.

Knüpfen wir nochmals an unser früheres Beispiel an und setzen wir den Fall, der Sohn habe im 35. Jahre seines Alters und im 41. Jahre der Tilgung das Gut angetreten. Nun trifft ihn, nachdem das Kapital durch die Abzahlungen bis auf Fr. 6000 vermindert worden ist, also in seinem 48. Lebensjahre (und im 54. der Tilgung), ein Unfall. Er erholt sich zwar wieder, aber seine Arbeitskraft ist geschwächt. Wir dürfen nun allerdings voraussetzen, dass in der Zeit, von der wir sprechen, wenigstens alle Erwerbstätigen gegen Unfall versichert sein werden. Aber trotz der Rente, welche ihm von der Versicherung jährlich ausbezahlt wird, findet unser Mann eine weitere Erleichterung für nötig und verlangt von der Bank, dass sie ihm die Jahresleistung (also Zins und Abzahlung) entsprechend dem Kapitalrest von Fr. 6000 herabsetze. Die Bank bewilligt ihm dies ohne weiteres, und er muss nun anstatt Fr. 400 Zins und Fr. 25 = $\frac{1}{4}\%$ Abzahlung, zusammen

Fr. 425 von Fr. 10,000, nur noch
Fr. 240 Zins und Fr. 15 = $\frac{1}{4}\%$ Abzahlung, zusammen

Fr. 255 von Fr. 6000,
somit an Stelle einer Jahresleistung von Fr. 425 nur eine solche von Fr. 255 entrichten.

Die Abzahlung der Fr. 6000 würde dann allerdings eine weitere volle Tilgungsdauer von 72 Jahren

erfordern. Der Bauer wünscht jedoch im Interesse seines Sohnes, keine volle neue Tilgungsdauer von 72 Jahren einzugehen, und zieht deshalb vor, $\frac{1}{2}\%$, unter Umständen sogar 1 % Amortisation von den Fr. 6000 zu bezahlen. Alsdann stellt sich die Rechnung folgendermassen:

Erhöhen wir die ursprüngliche Abzahlung von $\frac{1}{4}\%$ für den Kapitalrest von Fr. 6000 auf $\frac{1}{2}\%$, so beträgt die Jahresleistung Fr. 240 Zins und Fr. 30 Abzahlung, zusammen Fr. 270, und die Tilgung dauert $55\frac{1}{2}$ Jahre.

Setzen wir aber 1 % Abzahlung an, so erhalten wir eine Jahresleistung von Fr. 240 Zins und Fr. 60 Abzahlung oder zusammen Fr. 300 und eine Tilgungsdauer von 41 Jahren.

In diesem letzteren Falle ist das Kapital nach 22 Jahren auf Fr. 4000 zurückgegangen und kann dann vom Sohne, dem Enkel desjenigen, welcher die Amortisation eingeleitet hat, mit den gleichen Jahresleistungen von Fr. 300 in weiteren 19 Jahren getilgt werden.

Durch die Herabsetzung der Jahresleistung von Fr. 425 auf Fr. 300 hat sich die ganze Tilgungsdauer von 72 Jahren auf $54 + 41 = 95$ Jahre erweitert, wobei in den Fr. 425 eine Abzahlung von $\frac{1}{4}\%$, in den Fr. 300 eine Abzahlung von 1 % einbegriffen ist.

Diese zusammengesetzte Tilgung hat für den Schuldner den Vorteil einer Verminderung der Jahresleistung um 30 % ergeben, ohne dass die Tilgungsdauer übermässig verlängert worden ist.

Ähnliche Berechnungen lassen sich natürlich in beliebiger Anzahl vornehmen und mögen manche davon für den Schuldner noch vorteilhaftere Zusammenstellungen ergeben, als das obige zufällige Beispiel.

Mit dieser Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit sind jedoch die Vorteile des Amortisationssystems noch nicht erschöpft.

Vermittels desselben lässt sich auch die

Herabsetzung und Unveränderlichkeit des Zinsfusses

erreichen. Durch die Amortisation wird die Sicherheit des Unterpfandes stetig vermehrt, und es ist ein Erfahrungsgrundsatz, dass sich die Höhe des Zinsfusses nach der Sicherheit richtet, und zwar: je grösser die Sicherheit, desto kleiner der Zinsfuss.

Dieser Umstand ist natürlich von der grössten Wichtigkeit, und es wird daher von der Herabsetzung und gleichzeitig festen Gestaltung des Zinsfusses im Verlaufe dieser Darlegungen noch ausführlicher die Rede sein.

Ein anderer grosser Vorzug der Tilgungshypothek ist ihre

Unkündbarkeit von seiten des Gläubigers.

Diese Unkündbarkeit ist geradezu die erste und wichtigste der drei grossen Voraussetzungen der Hypothek überhaupt, deren zweite:

ein niedriger und fester Zinsfuss
und die dritte:

Tilgbarkeit des Kapitals in kleinen Raten bildet.

Unkündbarkeit ist diejenige Eigenschaft, welche wir eigentlich von jeder Hypothek im Interesse des Schuldners verlangen müssen. Die Unkündbarkeit der Hypothek allein ist es, welche dem Landwirt den Besitz seines Heims, seines Grund und Bodens gewährleistet.

Sie gestaltet den Grund und Boden gewissermassen zum Rentenfonds, was Rodbertus — einer der grössten deutschen Volkswirtschaftler, welcher zugleich selbst Landwirt war — als erstes Erfordernis zur Hebung der Landwirtschaft bezeichnet hat. Sie entkleidet den Grundbesitz seines Kapitalcharakters, welcher zur Hauptursache der Verschuldung und damit der Not der Landwirtschaft geworden ist. Grund und Boden ist eben nicht ein Kapital, welches Zinsen, d. i. arbeitsloses Einkommen, abwirft, sondern vielmehr ein Fonds — etwas dem Kapital scheinbar Verwandtes — welcher aber nur die Quelle eines Arbeitsertrages sein soll und sein kann.

Ohne die Unkündbarkeit ist der nicht schuldenfreie Landwirt stets bedroht — er muss immer gewärtig sein, dass ihm die Hypothek gekündigt wird und wenn die Kündigung in eine Zeit der Krisis fällt, so ist die Gefahr für ihn gross, dass er den Betrag der Hypothek nirgends sich beschaffen kann und am Ende gar von Haus und Hof gehen muss.

Allerdings ist zurzeit bei unseren Kantonalbanken der Landwirt vor Kündigung ziemlich sicher, sofern er seine Zinsen einigermassen pünktlich entrichtet. Zwischen der tilgbaren und der nicht tilgbaren Hypothek besteht hier nur der Unterschied, dass unter der Herrschaft der letzteren jeder Gläubiger, also auch die Kantonalbanken das Recht haben, jederzeit zu kündigen.

Dieses Recht liegt bei den kantonalen wie den übrigen Banken in der Hand der Verwaltung. Solange die letztere strenge Unparteilichkeit walten lässt und nicht willkürlich verfährt, wird eine Kantonalbank ohne Not von diesem Rechte kaum je Gebrauch machen. Die Verwaltungsbehörden können aber durch „Vertrauensmänner“ getäuscht werden, und solcher Täuschung fällt alsdann der Schuldner zum Opfer, was

zuweilen vorkommt! So im Fall Welti, Kt. Zürich, 1905. Die Geschwister Welti gehören zu den traurigsten Opfern des Vertrauensmännersystems, mit welchem entschieden gebrochen werden muss. Den Leuten ist das schwerste Unrecht zugefügt worden und es muss wieder gutgemacht werden, so weit es wenigstens möglich ist.

Es gibt auch noch andere Fälle von Kündigungen wie folgendes Beispiel beweist. In Bonstetten (Kt. Zürich) hatte die Gemeinde im Jahre 1865 eine Garantie für 75 % der Hypotheken übernommen, jedoch nur auf 15 Jahre. Die Folge davon war, dass viele Landwirte neue Hypothekarschulden eingingen, welche dann zum Teil bei Ablauf der Gemeindegantie wieder gekündigt wurden!

Es wäre jedenfalls eine schöne Sache, sich vor allen schlimmen Möglichkeiten geschützt zu sehen; als Schuldner zwar das Recht der Kündigung zu besitzen, selbst jedoch einer Kündigung nicht ausgesetzt zu sein. Diese Gestaltung des Verhältnisses ist auch vollkommen gerechtfertigt, denn der Kreditbedürftige hat als der in der Regel schwächere Teil der Vertragschliessenden notwendig Anspruch auf einen besonderen Schutz.

Bei der festen Hypothek ist nun weder ein zwingender Anlass noch auch die praktische Möglichkeit vorhanden, die Kündigung von seiten des Gläubigers auszuschliessen; wenn jedoch alljährliche Abzahlungen geleistet werden, so liegt es weit mehr in beiderseitigem Interesse von Gläubiger und Schuldner, die Unkündbarkeit seitens des Gläubigers zu gunsten des — regelmässige Abzahlungen leistenden — Schuldners festzusetzen. Durch die allmähliche Rückzahlung des Kapitals wird die Kündigung von seiten des Gläubigers tatsächlich überflüssig gemacht. Dem Schuldner dagegen darf es natürlich nicht verwehrt sein, zu kündigen, wenn er seine Schuld teilweise oder ganz zurückzahlen kann oder ihm aus der Kündigung sonstwie ein erheblicher Vorteil erwächst.

Alle die grossen deutschen Amortisationsbanken haben in ihren Vorschriften die Bestimmung der Unkündbarkeit von seiten des Gläubigers; ebenso die Hypothekarkasse Bern, unser grösstes schweizerisches Amortisationsinstitut.

Die Unkündbarkeit kann jedoch naturgemäss keine unbedingte sein, sondern ist an bestimmte notwendige Voraussetzungen geknüpft, nämlich

1. dass die Jahresleistung bezahlt werde,
2. dass das Grundpfand keine Wertverminderung erfahre,
3. dass dasselbe nicht auf dem Zwangswege versteigert werde.

Das Hypothekendarlehenbankgesetz des Deutschen Reiches von 1899 bestimmt in seinem § 19: dass „bei Amortisationshypotheken zu Gunsten der Bank ein Kündigungsrecht nicht bedungen werden dürfe; eine Vereinbarung aber, welche der Bank das Recht einräumt, aus besonderen in den Verhältnissen der Schuldner liegenden Gründen die Rückzahlung der Hypothek vor der bestimmten Zeit zu verlangen, wird hierdurch nicht berührt“. Eine solche Vereinbarung fusst zumeist auf den soeben erwähnten drei natürlichen Voraussetzungen.

Das erwähnte reichsdeutsche Hypothekendarlehenbankgesetz enthält auch noch weitere sehr wertvolle Bestimmungen namentlich in Bezug auf die Tilgungshypothek.

In den bisherigen Ausführungen sind nur die grossen Hauptvorteile des Tilgungssystems dargestellt worden; aus ihnen gehen jedoch noch andere Vorteile hervor, welche in der folgenden Zusammenfassung mit erwähnt sind.

Zusammenfassung der mannigfachen Vorteile,

welche die Tilgungshypothek der Landwirtschaft bringt.

1. Die Tilgung vermindert die Schuldsumme automatisch Jahr um Jahr, ohne dass eine Mehrbelastung der Jahresausgaben notwendigerweise eintreten muss; jedenfalls ist diese nicht erheblich.

2. Die Unkündbarkeit von Seiten des Gläubigers sichert dem Schuldner seinen Besitz.

3. Die Unveränderlichkeit des Zinsfusses während der ganzen Tilgungsdauer ist wohl neben der Unkündbarkeit der wichtigste Vorteil der Tilgungshypothek.

4. Die Erniedrigung des Zinsfusses wird als eine natürliche Errungenschaft des Amortisationssystems erlangt werden und die Jahresleistung einschliesslich der Tilgung voraussichtlich auf 4% festsetzen lassen: eine normale Gestaltung des Zinsfusses vorausgesetzt.

Zu diesen voraufgehend näher ausgeführten Hauptvorteilen kommt eine Reihe anderer Vorzüge hinzu.

Die Tilgungshypothek dient auch

5. als Sparkasse, welche den höchsten Zins vergütet, nämlich so viel als der Schuldzinsfuß beträgt — die Äufnung ist eine automatische, so dass wir mit Sparkassegeschäften keine Zeit versäumen;

6. der Schaffung von Betriebskapital: Das Sparkapital kann vorübergehend auch zum Betriebskapital herangezogen werden, indem der getilgte Teil des Kapitals der Bank gestattet, uns einen laufenden Kredit zu eröffnen. Als Deckung für den Kredit dient eben dieses Tilgungskapital, jedoch nur

bis zu dessen Hälfte oder zwei Dritteln, damit nicht die Tilgung durch Beanspruchung der ganzen abbezahlten Summe illusorisch gemacht wird. Wir brauchen dann keine Nachhypothek, keine Bürgschaft, keinen höheren Zins, keinerlei Umstände, wenn wir nur vorübergehend Geld bedürfen. Wir schaffen uns selbst nach und nach ein kleineres oder grösseres Betriebskapital, welches einem solchen gegen feste Hypothek entschieden vorzuziehen ist. Denn wir können jederzeit den entlehnten Betrag ganz oder teilweise wieder in laufender Rechnung einbezahlen und so dem Sparkapital, d. i. der getilgten Summe, wieder einverleiben, gleichsam die Tilgung wieder in ihre vollen Rechte einsetzen. Damit wir dies auch wirklich tun, dazu mag der halbjährliche Rechnungszug der Bank als nützlicher Mahner sich erweisen!

Um der Deckung für diesen Kredit gesetzliche Gültigkeit zu geben, ist nur die zweckmässige Form ausfindig zu machen — der Sache selbst liegt seitens der Bank nichts im Wege; sie würde nach der Meinung eines hervorragenden Fachmannes und Kenners der Verhältnisse eine Wohltat bedeuten. — Sie enthebt auch die Steuerbehörden der Notwendigkeit, die amortisierten Beträge heranzuziehen, was übrigens z. B. in Deutschland sowieso nicht Brauch ist.

Die Amortisation kann auch

7. den Dienst der sogenannten Abschreibung versehen. Wie mancher Landwirt hat sein Gut zu teuer gekauft oder beim Erbgang zu hoch verschulden müssen, oder er hat notwendige Bauten auszuführen gehabt. Alle diese Vorkommnisse führten ein und dieselbe Wirkung herbei: Der Landwirt muss so viel Zinsen bezahlen, dass weder seine Arbeit noch sein Vermögen ihm einen richtigen, angemessenen Ertrag zu verschaffen vermag. (Man vergleiche die Rentabilitätsberechnungen unseres Bauernsekretärs, Hrn. Dr. Laur, im Landw. Jahrbuch der Schweiz, 1903, 1904, 1905, 1906, je das 1. Heft.) Es wäre daher notwendig, dass der Landwirt, ähnlich dem Kaufmann, sogenannte Abschreibungen auf Bauten, auf teuren Boden, auf Bodenverbesserungen u. s. w. vornähme. Da ihm aber seine Einnahmen dies zumeist nicht gestatten und zudem eine entsprechende Buchführung fehlt, so unterlässt er es eben notgedrungen. Die Tilgungshypothek aber gäbe ihm Gelegenheit, vermittle des bescheidenen jährlichen Zuschlages zum Zins Abschreibungen, z. B. am Baukonto, vorzunehmen, also zu amortisieren. Treten günstige Verhältnisse, Bodenwertsteigerungen, grössere Erträge infolge von Entwässerungen u. s. w. ein, so verwandeln sich ihm die Abschreibungen von selbst in Sparkasseguthaben.

Die Tilgungshypothek kann auch noch eine weitere sehr beachtenswerte Folgeerscheinung zeitigen:

8. Die Aussicht auf Schuldentlastung durch eigene Kraft nebst den anderen Vorteilen mag manchen jungen tatkräftigen Landwirt veranlassen, nicht dem Zuge nach der Stadt zu folgen, sondern dem angestammten Berufe treu zu bleiben. Heute unter der Herrschaft der festen Hypothek ergibt dieser Beruf bei der grössten Anstrengung, beim unermüdlichsten Fleisse nur den allerbescheidensten Lohn und gestattet in der Regel nicht, Ersparnisse für die Familie, für die Zeit des Alters anzulegen. Die Tilgungsschuld kann also auch in dieser Hinsicht einen günstigen Einfluss ausüben und die volkswirtschaftlich so bedenkliche Abnahme unserer kleinbäuerlichen Betriebe mit Erfolg bekämpfen.

Was ein zahlreicher und kräftiger, weil richtig genährter, Bauernstand für die Wohlfahrt und die Wehrkraft eines Landes bedeutet, das bedarf keiner weiteren Darlegung.

9. Vorzüglich eignet sich die Tilgungshypothek auch für Darlehen an Gemeinden zum Bau von Schulhäusern, Wasserversorgungen und an Genossenschaften zur Ermöglichung von Güterzusammenlegungen, Flusslaufverbesserungen, Entwässerungen u. a. m.

Die Tilgungshypothek kann in dieser Richtung der Schonung der Staatsfinanzen dienen, indem sie zum Teil an die Stelle der Subventionen träte.

10. Weiterhin kann die Amortisationshypothek der Förderung der Bodenverbesserungen aller Art Vorschub leisten, wie dies vom Verfasser in einer Broschüre, „Zur Förderung der Meliorationen mittels der Amortisationshypothek; eine Landeskulturrentenanstalt?, Huber & Co., Frauenfeld 1905“, bereits ausgeführt worden ist.

Aus dieser Reihe von Vorteilen geht hervor, dass — so notwendig und erfreulich die Tilgung des Kapitals an und für sich schon ist — ihre nebenhergehenden und schon während der Tilgungsdauer angenehm fühlbar werdenden Vorteile als ebenso wertvoll sich erweisen, wie namentlich

die Herabsetzung und Unveränderlichkeit des Zinsfusses

und die Unkündbarkeit des Kapitals von seiten des Gläubigers.

Die Tilgungshypothek eignet sich allerdings kaum für Private, weil diese sich mit der Entgegennahme kleinster Anzahlungen nicht wohl befassen können. Dagegen passt sie besonders gut in den Rahmen öffentlicher Institute, wie Kantonalbanken, Sparkassen u. s. w. Ebensowohl können grössere Aktienbanken die Amortisationshypothek pflegen, wie dies in Deutschland in umfangreichem Masse geschieht.

In vielen Fällen befindet sich jedoch die Hypothek II. oder III. Ranges in den Händen von Privaten und könnte von einer Kantonalbank ohne Bürgschaft nicht

übernommen werden. Alsdann wird der Schuldner, welcher gerne tilgen möchte, an der ersten Hypothek Abzahlungen leisten, sofern diese bei einer Tilgungsbank liegt oder bei einer solchen untergebracht werden kann. Für den Schuldner kommt es wohl da, wo nicht besondere Verhältnisse vorliegen, auf dasselbe heraus, ob er an der ersten oder an einer höheren Hypothek tilgt.

Nachdem so viel von den Vorteilen die Rede war, geziemt es sich, auch

die Nachteile der Tilgungshypothek

zu untersuchen. Wo viel Licht ist, da ist auch viel Schatten! sagt das Sprüchwort; sollte hiervon die Tilgungshypothek eine Ausnahme machen?

In der Absicht, auch die Nachteile darzustellen, hat sich der Verfasser redlich bemüht, dieselben ausfindig zu machen. Umsonst!

Dieser seltene Umstand findet wohl seine Erklärung darin, dass die Tilgung eine gar so natürliche Sache, eigentlich bloss die andere Seite des Schuldenmachens ist und dass alle Nachteile auf dieser letzteren Seite liegen müssen!

Manche behaupten wohl, die Amortisationshypothek sei ein Circulus vitiosus, ein leidiger Kreislauf. Was unten weggenommen werde, das setze man oben wieder drauf, und die Sache gehe ihren alten Gang. Dem ist nicht so. Denn wenn Viele dasjenige, was sie amortisiert haben, wieder aufnehmen, so greifen sie auf Ersparnes und brauchen keine neuen Schulden zu machen, welche die Zinslast vermehren. Der Vorteil der Tilgungshypothek wird also dadurch nicht aufgehoben; sie fährt fort, bequeme Gelegenheit zur Abzahlung zu bieten — Bewegung zu bringen in die zähe, schwerlastende Masse der Schulden, und Bewegung allein ist Leben.

Vor allem ist es also notwendig, dass bequeme und vorteilhafte Gelegenheit zur Schuldentilgung vorhanden sei, und das ist heute zumeist nicht der Fall. Auch bei der Amortisationshypothek hängt das Beste von der Art der Einrichtung und Handhabung ab. Jeder Schuldner soll von ihr Gebrauch machen können, indem sie eines Jeden Verhältnissen sich anzupassen hat. Die Verwaltung der Bank muss sich nach den Verhältnissen eines jeden Schuldners richten, weil ja der Schuldner nicht umgekehrt sich nach den Wünschen des Gläubigers zu richten vermag.

Was in Jahrhunderten vernachlässigt worden ist, wird allerdings nicht in Jahren gut gemacht — aber gehen muss man ihn, den einzigen, den natürlichen

Weg der Gesundung, welcher höher führt und an mancher Wegbiegung schöne Ausblicke gewährt. —

Man wird vielleicht gegen die Amortisation etwa einwenden, dass die Verschuldung auch da im ganzen bedeutend gestiegen ist, wo die Tilgungsschuld die herrschende Form der landwirtschaftlichen Hypothek bildet (z. B. in Bayern). Das ist nun allerdings richtig, aber auch natürlich, denn allein schon das Steigen der Bodenpreise wirkte viel rascher und stärker, als die Tilgung fortzuschreiten vermochte.

Diese und alle übrigen Verschuldungsursachen wirken eben in solchem Masse zusammen, dass die Tilgung ihrer in absehbarer Zeit nicht Herr zu werden vermag. Doch kann dies keinen Beweis gegen die Vorteile der Tilgung bilden — im Gegenteil muss dieser Umstand geradezu ernstlich veranlassen, durch Tilgung der übermässigen Schuldenvermehrung zu wehren, soweit es immer in der Macht von Schuldner und Gläubigern liegt. Jede neue Grundschuld, namentlich II. und III. Ranges und mit Bürgschaft, sollte daher nur auf Tilgung eingegangen werden, und zwar im Interesse aller Beteiligten, sowohl der Bank, wie des Schuldners und des Bürgen.

Wenn ein Übelstand durch die verschiedensten Ursachen allmählich gross und verderblich geworden ist, so wird er allerdings nicht durch Anwendung eines einzigen Mittels gänzlich gehoben werden können. Zu diesem Zwecke muss gleichzeitig gegen verschiedene der wichtigsten Ursachen Front gemacht werden.

Aber das beste Mittel deshalb zu verschmähen, weil es allein nicht — oder doch in absehbarer Zeit nicht — im stande ist, alle Berge eben zu machen — das wäre ebenso unbegreiflich als unverantwortlich.

Die Bodenpreise z. B. können unmöglich im bisherigen Tempo höher gehen, sondern müssen notwendigerweise einmal Halt machen oder gar zurückweichen. Dann werden die Schuldenberge nachstürzen und Viele, Schuldige und Unschuldige, unter ihren Massen begraben.

Wir haben also die Pflicht, diese Berge beizeiten abzutragen.

Die Tilgungshypothek und ihr Verhältnis zu den Bankinstituten.

Wir haben im bisherigen die Amortisationshypothek hauptsächlich vom Standpunkt des Schuldners betrachtet und müssen nun untersuchen, wie der Gläubiger sich zu dem neuen System stellen wird.

Wie werden also die geschilderten, zu gunsten des Schuldners sich ergebenden Vorteile vom Standpunkte des Gläubigers aus zu beurteilen sein?

1. Die Tilgung. Die Abzahlung durch Teilzahlungen muss von jedem Bankinstitute begrüsst werden, welches öffentlichen Interessen dient, also vor allem von den Staatsbanken.

Denn erstens gewinnt das Unterpfund stetig an Sicherheit, wie auch der Abzahlung leistende Schuldner in den meisten Fällen grössere Garantien bietet, als der nicht tilgende.

Weiterhin gehen den Banken alljährlich ausser dem Zins Gelder ein, welche neuen Anlagen, neuen Geldsuchenden dienen können. Es kommt Bewegung in die schwerfällige Masse der Hypothekenschuld.

Diese Vorteile können auch Privatbanken willkommen sein.

2. Die Herabsetzung des Zinsfusses. Diese fällt natürlich nicht mit dem nächstliegenden Interesse der Bankinstitute zusammen, rechtfertigt sich aber auch diesen gegenüber vollkommen aus dem unter allen Umständen, allezeit und überall massgebenden Grundsatz: Je höher die Sicherheit, desto niedriger der Zinsfuss.

Es handelt sich übrigens bei dieser Darlegung zu gunsten des Tilgungssystems zunächst um die landwirtschaftliche Grundschuld, welche nur ein starkes Drittel der gesamten Hypothekarschuld ausmacht und deren Interesse an einer Erniedrigung des Zinsfusses viel tiefer greift, als das der industriellen und städtischen Hypothek.

Letztere z. B. vermag eine Erhöhung des Zinses zum grossen Teil auf die Mieter abzuwälzen, und die Industrie findet dank ihrer grösseren Beweglichkeit und Ertragsfähigkeit viel leichter Kredit und andere Gelegenheit, um einen Ausfall auszugleichen; wogegen die Landwirtschaft Zinsfusssteigerungen in keiner Weise abzuwälzen vermag und ihr, zufolge der notwendigen Beanspruchung langer Zahlungsfristen, Kreditorganisationen ausser den Hypothekarinstituten nur in bescheidenstem Masse zur Verfügung stehen.

Verschiedene Bankinstitute haben auch einen wichtigen Umstand vielfach ausser acht gelassen, welcher der Landwirtschaft gerechterweise zu gute kommen sollte:

Das landwirtschaftliche Grundeigentum bietet eine dem industriellen und zum Teil auch dem städtischen Grundbesitz weit überlegene Sicherheit. Gewöhnlich werden 75 % an landwirtschaftlichem Grundeigentum für sicherer geschätzt als 40—50 % an industriellem. Eine bäuerliche Hypothek bietet bis 50 % des Wertes allezeit eine ganz tadellose, unbedingte Sicherheit, während eine Fabrikanlage im Betriebe im ganzen kaum so hoch belehnt werden darf, ausser

Betrieb gesetzt zumeist nicht mehr als 20 % Wert darstellt — was über 20 % hinausgeht, ist also Personalkredit, welcher dem Industriellen gewährt wird! Dem Landwirte wird Personalkredit auch bei höherer Sicherheit seitens einer Bank nur selten bewilligt.

Dabei muss der Bauer für ein Darlehen bis 50 % des Wertes gewöhnlich genau so viel Zins entrichten, wie der Industrielle bei gleicher Belehnungshöhe und kaum halber Sicherheit! So z. B. bei der Thurgauischen Kantonalbank.

Das ist nun einer jener grossen Vorzüge, welchen die Industrie gegenüber der Landwirtschaft geniesst und der offenbar nicht gerechtfertigt ist. Der Bauer kann daher mit vollem Recht auf eine Zinsermässigung gegenüber der Industrie Anspruch machen.

Die Landwirtschaft vermag in ihrer Gesamtheit und in ihrer heutigen Lage nicht einmal einen Zins von 3 %, geschweige den von ihr tatsächlich zu entrichtenden von 4 % herauszuwirtschaften — von der Abwälzung einer Zinserhöhung durch Erhöhung ihrer Produktpreise kann natürlich im allgemeinen sowieso nicht die Rede sein.

Wenn also die Kantonalbanken der Landwirtschaft gleichzeitig mit der Amortisationshypothek eine Zinsermässigung gewähren, so folgen sie nur einem Gebot der einfachsten Gerechtigkeit.

Dieses Gebot ist gewiss mancherorts zum Teil bereits berücksichtigt: so geht z. B. die Zürcher Kantonalbank bei der Industrie in der Belehnung von Immobilien nicht so weit und berechnet dennoch einen höheren Zins als bei der Landwirtschaft.

Die Staats- und auch die Privatbanken werden übrigens, wie weiterhin auszuführen sein wird, vermittlels des Pfandbriefsystemes Geld um so viel wohlfeiler sich zu beschaffen suchen und auch beschaffen können, als sie es zu niedrigerem Zinsfusse abgeben müssen. Gleichzeitig wird dadurch auch

3. die so wichtige Unveränderlichkeit des Zinsfusses erreicht.

Was die Banken mit Staatsgarantie anbetrifft, ist es überhaupt auffallend, dass sie vermöge der Staatsgarantie nicht wohlfeileres Geld sollten finden können, als die Privatbanken. Warum sollte dieser Umstand nicht nutzbar gemacht und in den Dienst besonders der Landwirtschaft gestellt werden, für welche die Kantonalbanken seinerzeit recht eigentlich geschaffen wurden?

Wenn man unseren kantonalen Banken nicht den Kredit entgegenbringt, welchen sie dank der Garantie des Staates eigentlich sollten verlangen können, so ist hieran zweifellos der Umstand schuld, dass ein grosser Teil des Geldbedarfes für die langfristigen Hypo-

thekengeschäfte vermittlels kurzfristigen Obligationen gedeckt wird, wie dies im weiteren Verlaufe dieser Darlegungen noch näher ausgeführt wird.

4. Soweit die Tilgungshypothek als Sparkasse dient, entlastet sie das Sparkassengeschäft und enthebt dasselbe der Notwendigkeit, Anlage für eingelegte Gelder zu suchen. Allerdings kommt auch der Gewinn in Wegfall, welcher in dem Unterschied zwischen dem den Einlegern vergüteten und dem für Hypothekendarlehen empfangenen Zins bisher lag.

Was auf diese Weise bislang der Sparkasse zufiel, gewinnt nun der Hypothekarschuldner. Das ländliche Sparkassengeschäft wird demzufolge eine Einschränkung erfahren zu gunsten der Tilgungshypothek, oder aber die Sparkasse legt selbst Gelder in Amortisationshypotheken an. Sie dient so ebenfalls dem Sparzweck, jedoch kommt der Gewinn für diesen Teil des Geschäftes nun dem ländlichen Sparer zu gute.

Da eine solche Entwicklung vorraussichtlich, wenigstens nach bisherigen Erfahrungen, nur langsam vor sich gehen wird, so brauchen die heute lebenden Interessenten der Sparkassen sie nicht allzusehr zu fürchten.

5. Wenn auch der erwähnten Verwendung der amortisierten Summe als Betriebskapital in Kontokorrent in nächster Zukunft noch keine Bedeutung zukommen wird, so kann sie doch dereinst eine nicht zu verachtende Belebung des Kontokorrentverkehrs unserer staatlichen Bankinstitute herbeiführen und damit den Beteiligten eine Wohltat erweisen.

6. Die Unkündbarkeit von seiten des Gläubigers hat für die Banken angesichts der Amortisation ein Risiko nicht zur Folge. Wie schon erwähnt, sind bei unseren kantonalen Staatsbanken Hypotheken, welche pünktlich verzinst werden, tatsächlich, obschon nicht rechtlich, unkündbar. Die Bank hat das Recht, trotz pünktlicher Verzinsung, dem Schuldner zu kündigen, aber sie wird von diesem Rechte aller Voraussicht nach im Hinblick auf die unheilvollen Folgen kaum je Gebrauch machen. Die Vereinbarung der rechtlichen Unkündbarkeit würde also der Bank in Wirklichkeit keinen Nachteil bringen, für sie nur eine formelle Änderung bedeuten.

Die Unkündbarkeit ist für die Tilgungshypothek geradezu etwas Selbstverständliches, weil der Darlehensvertrag im vornhinein auf eine begrenzte Dauer abgeschlossen ist und alljährliche Teilzahlungen erfolgen.

Andererseits kann die Unkündbarkeit, wie bereits erwähnt, natürlich keine unbedingte sein, sondern sie beruht auf den notwendigen Voraussetzungen der Entrichtung der Jahresleistungen und Aufrechterhaltung des Grundpfandwertes.

Unsere Staatsbanken befinden sich übrigens heute in einer recht heikeln Lage, weil sie tatsächlich unkündbare Hypotheken besitzen, wogegen sie selbst Gelder meist nur gegen kurzfristige Obligationen, auf drei, vier oder höchstens sechs Jahre, aufnehmen. Dies ist schon in ruhigen, normalen Zeiten zum mindesten nicht korrekt — geradezu gefährlich aber in schweren Krisen, z. B. in Kriegszeiten. Da will jedermann bares Geld, kündigt seine Obligationen, sobald der Termin da ist — neue Obligationen aber finden keine Käufer, vielleicht nicht einmal zu hohen Zinsen.

Also schon allein die Notwendigkeit, unsere Kantonalbanken auf eine sichere Grundlage zu stellen und dadurch ihren Kredit zu festigen und gleichzeitig die tatsächliche Inanspruchnahme der Staatsgarantie nach Kräften zu verhüten, macht die unkündbare, bezw. langfristige Obligation zu einer der dringendsten Forderungen im Interesse des Volkswohlstandes.

Es ist wohl zweifellos zum guten Teil der umsichtigen Leitung zuzuschreiben, dass unsere Kantonalbanken bisher keine schlimmeren Erfahrungen machen mussten.

Entsprechend den unkündbaren, tilgbaren Hypotheken müssen die Hypothekenbanken ebenfalls unkündbare, d. h. der Tilgungsdauer der Amortisationshypotheken entsprechend rückzahlbare Obligationen, sogenannte Pfandbriefe ausgeben und zu diesem Zwecke das — in Deutschland ganz allgemein verbreitete, äusserst vorteilhafte und zweckmässige — Pfandbriefsystem auch in der Schweiz einführen. (Vorgesehen sind im Entwurf für das Zivilgesetz: Art. 908 die Pfandbriefe, Art. 864 die Amortisation.)

Die Tilgungshypothek gewährleistet zusammen mit dem Pfandbrief ein ganz vorzügliches Hypothekensystem, mit welchem dem Gläubiger und dem Schuldner gleich gut gedient ist, wie die anschliessenden Ausführungen dartun sollen.

III. Teil.

Der Pfandbrief.

Das Pfandbriefsystem bezweckt zunächst, das Schuldbriefkapital zu mobilisieren, d. h. dasselbe dem Verkehr dienstbar zu machen.

Gegenwärtig ruht der grösste Teil der Schuldbriefe in der Lade der Bank oder in der Hand des Kapita-

listen, und ihr Wert ist dadurch dem allgemeinen Geschäftsverkehr entrückt.

Nun sollen für den Betrag des Schuldbriefdarlehens besondere Obligationen, die Grundpfandobligationen oder Pfandbriefe ausgegeben werden, für welche das Unterpfand des Schuldbriefes als Sicherheit bestellt wird (Art. 908 des Entwurfes zum Zivilgesetz). Der Schuldbrief wird am dritten Orte sicher aufbewahrt und so dem Verkehr gänzlich entzogen. An seiner Stelle werden die den Gegenwert des Schuldbriefes bildenden Grundpfandobligationen im gleichen Gesamtbetrage dem Geldmarkt übergeben. Dank dem ihnen als Sicherheit dienenden Grundpfand im ersten Range werden sie zum gesuchten Anlagepapier, indem sie an innerem Wert und Verkäuflichkeit den Staatspapieren mindestens gleichstehen.

Wegen des ihnen zu Grunde liegenden Unterpfandes wird diese Art der Obligationen in Deutschland „Pfandbriefe“ genannt.

Für uns verständlicher wäre der gleichbedeutende Ausdruck Grundpfandobligation; denn „Pfandbrief“ ist irreführend, indem vielerorts die „Schuldbriefe“ so genannt werden. Der „Pfandbrief“ ist jedoch bereits zum stehenden technischen Ausdruck geworden, ist kurz und bezeichnend und zudem im Entwurf zum Zivilgesetzbuche festgelegt. Unter Pfandbrief ist also nur eine Bankobligation zu verstehen, für welche ein Grundpfand als Sicherheit dient.

Das Darlehen auf Grundpfand ist nun nicht mehr festgelegt, sein Wert nicht mehr unbeweglich und unfruchtbar für den allgemeinen Verkehr. Sein Gegenwert geht in den grossen Weltmarkt über und wandert da von Hand zu Hand.

Der Pfandbrief spielt bei der Hypothekenbank eine ähnliche Rolle, wie der Wechsel in der Hand des Kaufmanns. Dieser verkauft Waren auf drei Monate Ziel, sagen wir für Fr. 10,000. Statt nun die drei Monate abzuwarten und dann den Betrag einzuziehen, stellt er für die Fr. 10,000 einen Wechsel auf den Warenbezüger aus und bezahlt damit den Lieferanten. Dieser übergibt den Wechsel der Bank für ihr Guthaben, und die Bank gibt ihn weiter, sobald sie Gelder für neue Geschäfte braucht. Auf diese Weise kann die Summe von Fr. 10,000 in den drei Monaten bis zur Verfallzeit zur Abwicklung einer ganzen Reihe von Verbindlichkeiten und zum Eingehen von neuen Geschäften dienen.

So wie in diesem Beispiel die Summe von Fr. 10,000 für den Warenverkauf, gleichsam mobilisiert, in das Geschäftsgetriebe des Tages geworfen wird, gerade so, zu ähnlichem Zwecke, wird die Summe des Grund-

pfanddarlehens durch den Pfandbrief dem Markte zugeführt.

Wir sehen zwar auch heute Hypothekartitel im Bank- und Privatverkehr hin und her wandern; doch ist deren Anzahl verhältnismässig klein. Der grösste Teil der Schuldbriefe liegt in festen Händen, ihr Wert ist festgenagelt ausserhalb des Verkehrs.

Der Schuldbrief ist eben ein ansich für den Verkehr der heutigen Zeit möglichst ungeeignetes Instrument. Erstlich stellt er meist eine grössere runde Summe dar, welche der Natur der Sache nach sich nicht teilen lässt, so sehr dies im Verkehr oft wünschbar wäre. Der Schuldbrief lautet ferner auf den Namen und macht daher bei seiner Abtretung besondere Formalitäten notwendig. Auch sein in der Regel beträchtlicher äusserer Umfang ist keine bequeme Zugabe.

Sehr wichtig ist sodann der Umstand, dass bei jedem Verkauf des Schuldbriefes der Schuldner einem anderen Gläubiger zugewiesen wird, was für den Schuldner meist nicht förderlich ist, oft aber geradezu verhängnisvoll sein kann; ganz abgesehen davon, dass es für ihn nicht gerade angenehm ist, seine Verhältnisse, welche in dem Schuldinstrument beschrieben sind, gleichsam auf offenem Markte aller Augen preisgegeben zu wissen.

Der Schuldbrief ist seiner ganzen Natur nach auch gar nicht für den Verkehr bestimmt. Er bedeutet tatsächlich nichts anderes als eine Vertragsurkunde über ein Darlehen, welches der Geldgeber dem Schuldner gegen Verpfändung eines oder mehrerer Grundstücke gewährt hat. Er dient ursprünglich mit seiner ausführlichen Beschreibung des Unterpfandes nur dem Gläubiger als Dokument für das dem Schuldner überlassene Darlehen.

Nun stehen wir aber heute im Zeichen des lebhaftesten Geldverkehrs, und oftmals tritt der Wunsch oder die Notwendigkeit an den Gläubiger eines Schuldbriefes heran, die dargeliehene Summe in anderer Weise zu verwenden.

Der Inhaber des Briefes müsste nun dem Schuldner das Kapital künden und dann ein halbes Jahr bis zum Rückzahlungstermin auf die Zahlung warten. Dem Gläubiger ist aber mit dem Warten so wenig gedient, wie dem Schuldner mit der Kündigung. Darum zieht jener vor, den Brief zu verkaufen oder sich denselben bei einer Bank belehnen zu lassen.

Beides ist, namentlich aber der Verkauf, oft mit Verlusten und stets mit Weitläufigkeiten verbunden. Daher wird der Gläubiger wünschen, er hätte statt des schwerfälligen Dokumentes von z. B. Fr. 5000 zehn Bankobligationen von je Fr. 500 in der Hand. Diese könnte er teilweise oder insgesamt ohne nennens-

werte Einbusse und ohne die geringste Schwierigkeit oder Formalität jeden Augenblick verwerten.

Was den Zins anbelangt, braucht er alsdann nicht zu warten, bis der Schuldner ihn bringt, sondern kann die mit der Obligation verbundenen Coupons — d. h. Anweisungen, welche zum Bezug des jeweils fälligen Zinses berechtigen — abschneiden und einziehen oder an Zahlungsstatt weitergeben.

Alle diese Umstände haben, zusammen mit noch anderen Nachteilen des Schuldbriefverkehrs, bei den deutschen Hypothekenbanken schon lange den Gedanken gezeitigt, die Schuldurkunden an einer Zentralstelle aufzubewahren und für deren Gegenwert Obligationen d. i. Pfandbriefe in kleineren Beträgen, schon von 100 oder 200 Fr. an, auszugeben.

Damit ist dann dem Gläubiger wie dem Schuldner gleich gut gedient. Der Schuldner hat keine Kündigung zu gewärtigen, wenn der Gläubiger Geld braucht, und kann nicht willkürlich einem neuen Gläubiger überantwortet werden.

Der Pfandbrief dient in gleicher Weise der festen, wie der Tilgungs-Grundschild, und seine Einführung ist technisch sehr einfach.

Im Deutschen Reiche betrug der Hypothekenbestand der Hypothekarkassenbanken mit amtlich registrierten Hypotheken- und Pfandbriefen in Millionen Mark: 1890 zirka 3000, Ende 1898 6207, Ende 1905 8668 und der Pfandbriefumlauf derselben Ende 1898 5868, Ende 1905 8387.

Der Wert dieser Einrichtung leuchtet wohl jedermann ohne weiteres ein. —

Sie besteht in Preussen in ihren Anfängen schon seit Friedrich dem Grossen, und dürfen wir uns bass verwundern, dass wir in der Schweiz dieses famose System uns noch nicht angeeignet haben. Das neue Zivilgesetzbuch trifft in den mehrerwähnten Art. 908 bis 910 des Entwurfes Bestimmungen für seine Einführung.

Wie hat man sich die Handhabung des Pfandbriefsystemes gegenüber dem Schuldner, in Verbindung mit der Tilgungshypothek, zu denken?

An Hand eines Beispiels wird diese Frage wohl am besten beantwortet.

Angenommen, die Zürcher Kantonalbank wende das System bereits an, und wir seien im Falle, ein Darlehen von Fr. 10,000 auf Tilgungshypothek bei ihr aufzunehmen. Die Bank habe uns eine Zinsermässigung gewährt, nicht bloss in Anbetracht des uns günstigen Geldmarktes, sondern auch in Berücksichtigung unserer freiwilligen Verpflichtung zur Amortisation. Anstatt 4 % Zins und $\frac{1}{4}$ % Amortisation berechne sie uns im ganzen nur $4\frac{1}{8}$ %, wovon $3\frac{7}{8}$ % für Zins und

$\frac{1}{4}$ % für die Amortisation in Anrechnung gebracht werden.

Für die Darlehenssumme ist ein Schuldbrief im Betrage von Fr. 10,000 errichtet worden, welcher die Namen von Gläubiger und Schuldner, die genaue Beschreibung des Unterpfandes und die Rückzahlungsbedingungen samt der Tilgungsberechnung enthält. Darnach ist der Schuldner, bezw. sein Rechtsnachfolger, verpflichtet, der Bank während 73 Jahren jährlich Fr. 412. 50 (eventuell in zwei gleichen Raten, je am 1. April und 1. Oktober) zu bezahlen und im 74. Jahre die letzte Zahlung von Fr. 305. 77 zu entrichten, womit das Kapital samt Zinsen bezahlt ist und der Schuldbrief gelöscht werden kann.

Die Bank darf während der ganzen Tilgungsdauer keine Zinserhöhung vornehmen; sie verpflichtet sich vielmehr, sobald die Geldverhältnisse es gestatten, den Zins für das Darlehen auf $3\frac{3}{4}$ % herunterzusetzen. Durch ein neues Übereinkommen wird alsdann bestimmt, ob die Jahresleistung von Fr. 412. 50 bestehen bleibt, also die Tilgungsrate von $\frac{1}{4}$ auf $\frac{3}{8}$ erhöht wird (was natürlich eine Verkürzung der Tilgungsdauer zur Folge hat), oder ob die Jahresleistung um die Zinsverminderung, welche Fr. 12. 50 beträgt, auf Fr. 400, herabgesetzt wird. In jedem Falle erhält der Schuldner eine neue Tilgungsberechnung, aus welcher er jederzeit ersehen kann, um wieviel das Kapital von Jahr zu Jahr sich vermindert.

Die Bank darf ferner das Darlehen während der ganzen Tilgungsdauer nicht kündigen, sofern

1. die Zahlungen eingehalten werden,
2. das Unterpfand keine Wertverminderung ertährt,
3. keine Zwangsversteigerung eintritt.

Für Zahlungen, welche nach dem Fälligkeitstermin geleistet werden, sind 5 % Verzugszins zu entrichten. Fortgesetzte Unpünktlichkeit der Zahlungen, wenn sie nicht durch ausserordentliche Umstände veranlasst ist, kann Kündigung zur Folge haben.

Von dem hier beschriebenen Schuldbrief, welcher im Grundbuch vorgemerkt ist, erhält der Schuldner ein Doppel. Der Schuldbrief selbst wird einem Bevollmächtigten der Kantonsregierung, dem sogenannten Treuhänder, zur Aufbewahrung übergeben.

Für den Betrag von Fr. 10,000, welchen die Bank uns nun auszubezahlen hat, werden von ihr zwanzig Obligationen, also Pfandbriefe, von je Fr. 500, verzinslich zu $3\frac{1}{2}$ %, ausgefertigt. Für diese haften die im Schuldbrief beschriebenen Grundstücke dem Inhaber als Unterpfand. Die Pfandbriefe werden vom Treuhänder mit dem Schuldbrief verglichen und von ihm

mitunterzeichnet; sie sind dann zum Verkaufe seitens der Bank bereit.

Wir erhalten nun je nach unserem Wunsche von der Bank die Obligationen oder deren Barbetrag. Bei den deutschen Banken ist Barbezahlung üblich. Darüber bestimmt § 14 des reichsdeutschen Hypothekendarlehenbankgesetzes Näheres.

Wir werden uns ebenfalls in bar ausbezahlen lassen, weil uns diese sogenannten Pfandbriefe noch gar zu neu sind und wir nicht recht wissen, was wir damit anfangen sollen. Wer mehr Gewandtheit in solchen Dingen besitzt und vielleicht nicht die ganze Summe auf einmal braucht, wird vorziehen, die Pfandbriefe zu übernehmen und sie nach und nach, möglicherweise ohne Verlust, an Mann zu bringen suchen. Solange er sie nicht weiter gibt, tragen sie ihm ja auch $3\frac{1}{2}$ % Zinsen.

Wir aber, die wir das bare Geld in Empfang genommen haben, erleiden auf die Fr. 10,000 einen Verlust von $\frac{1}{2}$ % oder Fr. 50; wir erhalten also nur Fr. 9950, weil die $3\frac{1}{2}$ %igen Pfandbriefe eben zurzeit nicht, wie höher verzinsliche Papiere, zum vollen Nennwert von der Bank wieder verkauft werden können. Dieser Verlust von Fr. 50 will uns nicht recht gefallen, aber wir müssen uns anderseits sagen, dass wir dafür die Fr. 10,000 während der ganzen Tilgungsdauer von 74 Jahren statt mit 4 % nur mit $3\frac{7}{8}$ % verzinsen müssen; dass 74 mal anstatt Fr. 400 Zins nur Fr. 387. 50 oder anstatt Fr. 425 Jahresleistung für Zins und Amortisation jedes Jahr Fr. 12. 50 weniger, nämlich nur Fr. 412. 50, zu bezahlen sind: also 74 mal Fr. 12. 50 oder im ganzen Fr. 900 weniger als bei 4 % Zins. Es wird uns durch diese Rechnung klar, dass die Einbusse im Verhältnis zum Vorteil recht bescheiden ist, auch wenn der Kursverlust das Doppelte, d. h. 1 % oder Fr. 100, betrüge.

Den $3\frac{1}{2}$ %igen Pfandbriefen entspräche jedoch bei unsern Kantonalbanken gewöhnlich ein Hypothekenzins von nur $3\frac{3}{4}$ %. Die Bezahlung des Kursverlustes erfolgt nicht im ersten Jahre, sondern wird auf mehrere Jahre verteilt.

Mit Ausnahme also des einmaligen Kursverlustes für die ganze Tilgungsdauer — ein Verlust, welcher eigentlich nur eine kleine Minderung des Gesamt Vorteils bedeutet — haben wir von dem Pfandbriefsystem nicht viel zu spüren bekommen.

Alles andere ist von der Bank besorgt worden. Diese hat die Schuldurkunde in Empfang genommen und hat für deren Betrag Pfandbriefe ausgefertigt, welche sie zu gelegener Zeit an der Börse verkaufen wird.

Sie wird natürlich hierzu den passendsten Moment abwarten und dadurch möglicherweise einen Gewinn erzielen. Dieser Gewinn fällt alsdann in eine Reserve-

kasse, den sog. Agiofonds, welcher zu dem Zwecke errichtet ist, allfällige Kursverluste zu decken und dieselben dadurch mit der Zeit den Schuld-
nern ersparen zu können.

Der Kurs der $3\frac{1}{2}$ %igen Pfandbriefe erster deutscher Tilgungshypothekenbanken, wie z. B. der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank, des Württembergischen Kreditvereins u. a., befindet sich in normaler Zeit selten unter $99\frac{1}{2}$.

Die Schuldurkunde, d. h. der Schuldbrief, wird nicht bei der Bank, sondern an einem dritten Orte gleichsam als Faustpfand zu gunsten der Gläubiger, d. h. der Pfandbriefinhaber, aufbewahrt. Dies geschieht, um jede Gefahr für die Gläubiger des Bankinstitutes möglichst auszuschliessen. Denn eine ungetreue Verwaltung könnte entweder die Schuldurkunde zu verwerten suchen oder mehr Pfandbriefe anfertigen und verkaufen, als der Betrag der Urkunde ausmacht. Es könnte also Schwindel getrieben und die Pfandbriefgläubiger schliesslich geschädigt werden.

Um dies zu vermeiden, haben die deutschen Regierungen besondere Stellen geschaffen, die schon erwähnten Treuhänder ernannt — meist in der Person von Regierungskommissären — welchen die Banken ihre sämtlichen Schuldurkunden auszuhändigen und die im gleichen Betrage ausgefertigten Pfandbriefe zur Kontrolle vorzuweisen haben. Die Pfandbriefe werden vom Treuhänder mit den Schuldurkunden verglichen und, wenn in Ordnung befunden, von ihm mit der Bewilligung zur Aushändigung versehen. Die Urkunde, d. h. der Schuldbrief, wird vom Treuhänder sorgfältig aufbewahrt und jeder missbräuchlichen Verwendung entzogen. Die Bank kann also keine anderen als die vom Treuhänder eingesehenen und von ihm mitunterschiedenen Pfandbriefe ausgeben.

Bei den Tilgungshypotheken ist noch die Massregel getroffen, dass nach einem bestimmten Tilgungsplan Pfandbriefe in eben dem Betrage von der Bank jährlich eingelöst werden müssen, als die in Form von Amortisationen jährlich zurückbezahlten Summen ausmachen. Zu diesem Zwecke wird eine bestimmte Anzahl der Pfandbriefe ausgelöst, ähnlich wie dies in Art. 867/8 des Zivilgesetzentwurfes vorgesehen ist.

Der Pfandbrief enthält auch die ausdrückliche Bestimmung, dass für denselben auf seinen Anteil das Grundstück haftet, zu dessen Verpfändung die vom Treuhänder aufbewahrte Urkunde ausgestellt worden ist. Diese Bestimmung gelangt, in Anbetracht der Menge von Pfandbriefen, in der Weise zur Ausführung, dass nicht ein einzelnes Grundstück für einzelne Pfandbriefe, sondern eine Reihe von Grundpfändern für eine

Reihe von Pfandbriefen haftet, entsprechend den Serientiteln von Art. 865 des mehrgenannten Entwurfes.

Auf diese Weise sind die äussersten Vorsichtsmassregeln getroffen, um jedem Missbrauch der Einrichtung vorzubeugen und um dem Pfandbriefgläubiger die grösstmögliche Sicherheit zu bieten. Dadurch gewinnt der Pfandbrief entsprechend an Kredit und wird zum begehrtesten Anlagepapier, z. B. für Staats- und Waisengelder.

Durch grosse Nachfrage erlangt dann der Zinsfuss eine Neigung zum Sinken, welche wieder der geldbedürftigen Landwirtschaft zum Zwecke erhöhter Tilgung zu gute kommen soll.

Wir würden nun zunächst für die Pfandbriefe der Banken des Kantons als Treuhänder die kantonale Regierung oder vielmehr eines ihrer Departemente betrauen. Dann besäßen wir in jedem Kanton, welcher das Pfandbriefsystem einrichtet, einen Treuhänder, eventuell also 22 oder gar 25 Treuhänder — das wären ihrer wohl eine schöne Tafelrunde, aber sie erscheint auf die Länge fast zu stattlich für den Zweck.

Eine Treuhänderstelle für die ganze Schweiz, z. B. in Bern, wäre im Interesse der Sache entschieden vorzuziehen. Um dieses zu befürworten, braucht man durchaus kein Freund der Zentralisation um jeden Preis zu sein. Denn hier, wo es sich von vornherein nur um eine schablonenhafte Kontrolle handelt, welche zwar peinliche Gewissenhaftigkeit, aber kein Einmischen irgendwelcher Art in individuelle Verhältnisse erfordert, wäre die Zweckmässigkeit einer Zentralstelle erwiesen und entschieden zu begrüssen; sie bedeutet tatsächlich eine Vereinfachung und beansprucht wenig Personal. Diese Stelle könnte, ähnlich wie z. B. die Banknotenkontrolle, der Bundesverwaltung angeschlossen werden. Damit übernehme der Bund eine gewisse moralische Garantie für die von den Hypothekarbanken auszugebenden Pfandbriefe. Eine solche Garantie zu gunsten einer Verwohlfeilung des Hypothekarkredites auszunützen, wäre sehr zweckmässig. Eine Gefahr, irgendwelches Risiko für den Bund, den die 25 Kantone mit ihren Garantien decken, ist vollständig ausgeschlossen, trotz der Bedenken, welche Einen angesichts der Summe beschleichen könnten.

Es gibt aber noch eine weit einfachere Möglichkeit, die Schuldbriefe sicher aufzubewahren — nämlich keine Briefe auszufertigen. Das heisst, anstatt der Briefhypothek die sogenannte Buchhypothek einzuführen, wie sie das Bürgerliche Gesetzbuch des Deutschen Reiches, sowie unser neues schweizerisches Zivilgesetzbuch vorsehen; der Württembergische Kreditverein z. B. gibt ausschliesslich Darlehen auf Buchhypothek aus.

Bisher wurde jede Hypothek im Grundbuch mit dem vollen Inhalt eingetragen und der Wortlaut in einem Dokument zu Händen des Gläubigers, im Schuldbrief, niedergelegt. Das ist die Form der Briefhypothek.

Bei der Buchhypothek ist der Eintrag ins Grundbuch derselbe — jedoch wird kein Schuldbrief ausgestellt. Der Gläubiger erhält nur eine Bescheinigung des Eintrages seitens des Grundbuchbeamten — die Grundpfänder haften dem Gläubiger bei beiden Formen kraft des Grundbuches.

Der Vorteil der Buchhypothek liegt klar vor uns: Keine Aufbewahrung eines Schuldtitels ist nötig, kein Missbrauch mit einem solchen möglich. Die Buchhypothek ist die denkbar einfachste Form der Hypothekbestellung und vermeidet zudem manche Unzukömmlichkeit der Briefhypothek.

Der Schuldner ist dadurch natürlich nicht mehr und nicht weniger gebunden. Das Kündigungsrecht steht ihm jederzeit frei, ob Brief-, ob Buchhypothek besteht. Die Buchhypothek zunächst bis auf 50 % des Schätzungswertes, also für den Betrag der Pfandbriefausgabe, wäre z. B. für die Tilgungshypothek offenbar sehr zweckmässig. Der Treuhänder oder Regierungsbevollmächtigte ist dann nicht mehr Briefbewahrer, sondern vergleicht nur die Höhe der Hypothek mit der Pfandbriefausgabe und unterschreibt nach Richtigfinden die Pfandbriefe. —

Die Gesamthypothekarschuld der Schweiz wird auf 6000—6500 Millionen beziffert, wovon ein starkes Drittel, 2500 Millionen, landwirtschaftliche Hypotheken sind. Von diesen werden gegen 2000 Millionen im ersten Range stehen, und um diese allein würde es sich zunächst bei der erwähnten, rein moralischen Bundesgarantie handeln.

Nach einer Zusammenstellung — aus dem Art. Hypothekenbanken im H. W. B. f. Schweiz. Volkswirtsch., I, 629/637, von Fr. Buri — weisen 345 Banken und Kassen 1903 zusammen 1811 Millionen Franken Hypothekenbestand auf, wobei jedoch von einer ganzen Anzahl kleinerer Kassen die Angaben fehlen. Ebenso über den Besitzstand öffentlicher Korporationen, Gemeinden und Kantone. Ferner entziehen sich die bei Stiftungen, Fonds und in Privathänden befindlichen Hypotheken der statistischen Erfassung.

Eine eigentliche Haftung des Bundes für die Pfandbriefe wäre wohl zweckmässig für die ausgiebige Herabsetzung des Zinsfusses — man darf überzeugt sein, dass 4 % einschliesslich $\frac{1}{4}$ % Amortisation in einer Zeit normalen Geldstandes unschwer zu erreichen wäre. —

Eine solche Garantie des Bundes jedoch heute schon als Forderung aufzustellen, würde als zu gewagt

erscheinen und hätte wohl kaum Aussicht auf Erfolg. Sie sollte aber wenigstens für die Zukunft der Beachtung gewürdigt werden. Die Voraussetzungen einer derartigen Bundesgarantie wären alsdann:

1. eine amtliche Schätzung der Grundstücke auf möglichst einheitlicher Grundlage,

2. eine einheitliche und niedrige Belehnungsgrenze, und zwar von 50 % des Wertes.

Letzteres ist auch das Prinzip der Belehnung bei der grossen, ausgezeichnet funktionierenden Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank mit 897 Millionen Mark Hypothekenbestand im Jahr 1904, wovon 227 Millionen landwirtschaftliche (ausschliesslich amortisable) und 670 andere, 645 Millionen amortisable und 252 nicht amortisable waren.

Ebenso das Prinzip des Württembergischen Kreditvereins, einer Gegenseitigkeitsanstalt, deren Schuldverschreibungen von der Regierung schon 1853 als mündelsicher erklärt wurden.

Die Wertfeststellung (Schätzung) hätte in gewissenhaftester Weise durch die Gemeinden zu erfolgen und müsste von einer kantonalen Behörde geprüft und genehmigt sein; dem Bund stände das Recht zu, eine Überprüfung der Wertfeststellung vornehmen zu lassen. Die Wertfeststellungsbehörden von Kanton und Bund würden als Rekursinstanzen für Gläubiger wie Schuldner dienen, welche mit der Wertfeststellung der Gemeinde nicht einverstanden sind.

Der Vorschlag einer erniedrigten Belehnungsgrenze von 50 % für I. Hypothek würde zunächst Anstoss erregen in denjenigen landwirtschaftlichen Kreisen, welche eher einer Erhöhung das Wort reden möchten. Eine kleine Rechnung aber zeigt uns, dass eine solche Begrenzung nur von Vorteil für alle Hypothekarschuldner wäre.

Ein Gut wird auf Fr. 20,000 geschätzt, und man erhält darauf 50 % oder Fr. 10,000 in I. Hypothek zu $3\frac{3}{4}$ %, bezahlt also jährlich . . . Fr. 375 Zins
Verlangen wir aber z. B. 60 statt 50 %, also Fr. 12,000 in I. Hypothek und müssen wir, wie dies heute der Fall ist, 4 % bezahlen, so entrichten wir für die
Fr. 12,000 „ 480 „

somit für die Fr. 2000 allein Fr. 105 Zins das macht $5\frac{1}{4}$ %.

Der Zins für Fr. 2000 käme also auf $5\frac{1}{4}$ %, während bei einer Belehnungsgrenze von 50 % die Nachhypothek von 10—20 % ohne besondere Schwierigkeit zum Zinsfuss von 4 % erhältlich wäre.

Wir sehen hieraus, dass eine niedrige Belehnungsgrenze im 1. Rang vollkommen berechtigt ist und dem Schuldner nur Vorteil bringt.

Ein weiteres Beispiel soll uns an einem einzelnen Falle dartun, welche Vorteile sich auch dem Hochverschuldeten durch Zinsermässigung und Tilgung eröffnen.

Ein Bauerngut ist auf Fr. 20,000 geschätzt. Die Jahresleistung beträgt bei ermässigtem Zins einschliesslich der Tilgung

für I. Hypothek von Fr. 10,000 zu $3\frac{3}{4}\%$	
Zins und $\frac{1}{4}\%$ Tilgungsrate, zusammen	Fr. 400
für II. Hypothek von Fr. 4000 zu $3\frac{7}{8}\%$	
Zins und $\frac{1}{4}\%$ Tilgungsrate, zusammen	
$4\frac{1}{8}\%$	" 165
für III. Hypothek von Fr. 4000 zu $3\frac{7}{8}\%$	
Zins und $\frac{3}{8}\%$ Tilgungsrate, zusammen	
$4\frac{1}{4}\%$	" 170
Jahresleistung zusammen	Fr. 735

	Zins		Tilgung		Zusammen	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
I	375	$3\frac{3}{4}$	25	$\frac{1}{4}$	400	4
II	155	$3\frac{7}{8}$	10	$\frac{1}{4}$	165	$4\frac{1}{8}$
III	155	$3\frac{7}{8}$	15	$\frac{3}{8}$	170	$4\frac{1}{4}$
zusammen	685	3.8	50	0.277	735	4.08

Der Durchschnitt der ganzen Jahresleistung Zins samt Tilgung betrüge somit nur 4.08 %.

Bei heutiger fester Hypothek betragen die Zinsen allein

	Fr.	Fr.	Fr.
für I. u. II. Hyp. von 14,000 à 4%		560	560
" III. " " 4,000 à $4\frac{1}{4}\%$		170	180
		zusammen 730	bis 740

also ungefähr ebensoviel wie bei der Tilgungshypothek Zins und Abzahlung zusammen.

Überdies werden die

I. und II. Hypothek in 76 Jahren

III. " " zirka 65 "

getilgt. Der Schuldner der Tilgungshypothek bezahlt im ganzen in diesem Zeitraum an Kapital und Zinsen

Fr.	Fr.
76 mal 565 = 42,940	65 mal 735 = 47,775
65 mal 170 = 11,050	oder 11 mal 565 = 6,215
zusammen 53,990	zusammen 53,990

oder im Durchschnitt der 76 Jahre jährlich Fr. 710 an Zins und Kapital.

Der Schuldner der festen Hypothek dagegen bezahlt jährlich an Zins allein Fr. 730.

Im ganzen an Zins und Kapital:

76 mal 730 = Fr. 55,480 Zinsen
" 18,000 Kapital
zusammen Fr. 73,480

Im Jahresdurchschnitt an Zins und Kapital Fr. 967, also eine Mehrleistung von jahresdurchschnittlich Fr. 257 gegenüber der Tilgungshypothek. Die feste Hypothek bezahlt im ganzen mehr: Fr. 19,490 = 36 %! Also im gleichen Zeitraum von 76 Jahren an Zinsen allein Fr. 1490 mehr als bei der Tilgungshypothek für Kapital und Zinsen zusammen!

Auch bei höherem als dem für dieses Beispiel gewählten Zinsfuss ist der Vorteil der Tilgungshypothek ein in die Augen springender.

Nun wird das im Dienste der Landwirtschaft stehende Immobilienkapital an Grundstücken einschliesslich Waldungen, Gebäuden und Betriebseinrichtungen heute auf 4000—4500 Millionen Franken geschätzt. (Siehe Art. Bodenverschuldung von Nationalrat Dr. E. Hofmann, im HWB. für Schweiz. Volksw. von Reichesberg, S. 606.) Die Gesamthypothekarschuld der Landwirtschaft beträgt nach Dr. Laur 2500 Millionen Franken, also 55—60 %. Davon seien, wollen wir annehmen,

Hypotheken 1. Ranges	2000 Millionen Franken
" 2. "	350 " "
" 3. "	150 " "

Der Jahreszins von den 2500 Millionen Franken beträgt zu 4 % berechnet 100 Millionen Franken. Eine Herabsetzung desselben um nur $\frac{1}{8}\%$ ergäbe für die Landwirtschaft eine Zinsenersparnis von $3\frac{1}{8}$ Millionen Franken zu gunsten der Tilgung. Um diesen stattlichen Betrag würde sich die Hypothekarschuld jährlich vermindern, wobei die Zinseszinsen noch nicht in Anschlag gebracht sind: Zu $3\frac{7}{8}\%$ Zins verdoppelt sich jeder Abzahlungsbetrag in zirka 20 Jahren!

Dies ist nur einer der vielen und grossen Vorteile, welche Tilgungshypothek und Pfandbriefsystem der Landwirtschaft zu bringen vermöchten.

Das gleiche Pfandbriefsystem liesse sich ebensogut auch den städtischen Hypothekarschuldnern dienstbar machen. Deren Schuld I. Hypothek wird rund 2500 Millionen Franken umfassen und ist auch meist zu 4 % verzinslich — auch sie könnten eine Herabsetzung des Zinsfusses mittels solid fundierter, also auf sicherster Grundlage ruhender Pfandbriefe erreichen, was ihnen wohl ebenso willkommen wäre, wie den Landwirten. —

Sehr erwünscht und im Interesse nicht bloss einer Bundesgarantie, sondern aller Beteiligten wäre auch eine

Gemeindegarantie

für die den Pfandbriefen zu Grunde liegenden Hypotheken der Landwirtschaft bis auf 50 %.

Einer Garantie des Staates diejenige der Gemeinde zu Grunde zu legen — wie dies bei der Hypothekarkasse Bern schon seit 60 Jahren der Fall ist — wäre jedenfalls sehr zweckmässig. Der Gedanke einer Gemeindegarantie würde jedoch dem Grossteil der schweizerischen Bevölkerung zu neu und fremd erscheinen, um in absehbarer Zeit allgemein Anklang zu finden.

Die Gemeindegarantie für die ersten 50 % der Hypotheken erscheint auch auf den ersten Blick als unnötig, bietet aber dennoch wichtige Vorzüge.

Die Gemeinde kann durch die Garantie für ein in ihrer Gemarkung liegendes Grundstück bei einer Belastung bis auf 50 % des Schätzungswertes denkbarer Weise niemals einen Verlust erleiden; für die Gemeinde hat ein solches Grundstück naturgemäss stets einen höheren Wert als für irgend einen Hypothekargläubiger oder für den Staat. Sichert man aber dem Gläubiger der Kantonalbank, d. h. also dem Obligationeninhaber, das Recht auf das Grundstück zu, so ist zwar bei doppeltem Wert an eine Gefahr nicht zu denken; sollte aber eine Übernahme des Grundstückes dennoch erfolgen müssen, so wäre dem Gläubiger damit nicht am besten gedient. Haftet ihm aber die Gemeinde, dann ist eine Übernahme von seiten des Pfandbriefinhabers gänzlich ausgeschlossen, und er ist gegen alle denkbaren Möglichkeiten für den letzten Rappen unbedingt gesichert. Und nicht nur er, sondern auch die Bank und der für sie bürgende Staat ist vor jedem Verluste in der vollkommensten Weise geschützt, während die Interessen der Gemeinde gewahrt bleiben. Dass ein solches Ideal einer Garantie den inneren Wert und damit auch den Marktwert einer Obligation aufs höchste steigern müsste, liegt wohl auf der Hand. —

Die vorliegende Arbeit soll jedoch vorderhand nur solche Vorschläge bringen, welche heute schon praktisch verwertbar sind. Wir lassen uns daher mit dem Hinweis auf die Nützlichkeit der Gemeindegarantie für die Schuldbriefe I. Ranges genügen und sprechen die Hoffnung aus, dass diese Frage in den interessierten Kreisen neben der Bundesgarantie für die Pfandbriefe erörtert werde. Es möge hier auch auf die Denkschrift der Hypothekarkasse Bern „Über ihre Entstehung, Organisation und Tätigkeit behufs Vorlage an der VI. schweizerischen landwirtschaftlichen Ausstellung in Bern 1895“ hingewiesen werden, welche die Gemeindegarantie in sehr beherzigenswerter Darstellung empfiehlt.

Zusammenfassend noch die Bemerkung, dass die Tilgungshypothek mit Zinsherabsetzung sich auch ohne Pfandbriefsystem verwirklichen lässt; zwei ihrer Hauptvorzüge aber kämen alsdann nicht zur Geltung.

Die Unkündbarkeit und die Unveränderlichkeit des Zinsfusses sind nur vermittels des Pfandbriefsystems möglich. Denn die Bank kann diese beiden Vergünstigungen nur unter der Bedingung gewähren, dass sie dieselben auch für sich von ihren Gläubigern verlangt.

Andererseits lässt sich das Pfandbriefsystem natürlich auch für feste Hypotheken einführen, wobei allerdings Unkündbarkeit und Unveränderlichkeit des Zinsfusses ebenfalls wegfallen müssen.

Die wichtigsten Erfordernisse für die landwirtschaftliche Hypothek lassen sich also nur mittels Tilgungshypothek, verbunden mit dem Pfandbriefsystem, erlangen.

IV. Teil.

Die Bauernbanken.

Wer mit den bisherigen Ausführungen einverstanden ist, wird nun wünschen, dass der Landwirtschaft die Tilgungshypothek mit allen ihren Vorteilen zugeführt und dass gleichzeitig alle Interessen dieses Standes in bezug auf das Kreditwesen in erschöpfender Weise gewahrt werden.

Wie ist dies nun am besten zu bewerkstelligen?

Die Hypothekarabteilungen unserer Kantonalbanken erscheinen in ihrer heutigen Anlage hierzu nicht geeignet, und zwar namentlich deswegen nicht, weil städtisches und landwirtschaftliches Grundeigentum hier vereinigt sind, trotzdem ihre Interessen naturgemäss sehr auseinander gehen.

Um den Bedürfnissen der Landwirtschaft auf richtige Art und in möglichst ausgiebiger Weise Rechnung tragen zu können, ist es daher notwendig, dass die Kantonalbanken neben Handels- und Hypothekarabteilung eine besondere landwirtschaftliche Abteilung schaffen, also das landwirtschaftliche Hypothekargeschäft von dem übrigen, dem städtischen und industriellen, trennen und ihm eine gesonderte Verwaltung geben.

Die landwirtschaftliche Abteilung soll der Landwirtschaft nach verschiedenen Richtungen dienen. Ihre Verwaltung soll daher nicht eine ausschliesslich finanztechnische sein, sondern ebenso sehr die fachtechnischen und volkswirtschaftlichen Gesichtspunkte ins Auge fassen. Ähnlich wie eine Bankverwaltung einen besonderen Rechtskonsultanten beschäftigt, so soll der landwirtschaftlichen Abteilung ein mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft vertrauter

Techniker zur Seite stehen. Derselbe müsste auch genügende volkswirtschaftliche Einsicht besitzen, um ganz besonders die Klein- und Schuldenbauern wirksam zu unterstützen; überdies soll ihm ein Beirat aus fachkundigen Männern zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung steht sodann dem Darlehenssucher zur Besprechung und Erteilung von Rat jederzeit in zuvorkommendster Weise zur Verfügung und ist z. B. stets bereit — nach sorgfältiger Erwägung und Vereinbarung — einer schon bestehenden Tilgungshypothek die dem Zwecke und den Verhältnissen des Schuldners besser entsprechende Form zu geben. Bei Besprechung der Verhältnisse kann zuweilen darauf eingewirkt werden, dass der Darlehenssucher sich mit einer kleineren Summe begnügt — während heute bei mancher kleineren Kasse gar oft das Gegenteil beliebt! Namentlich aber ist es notwendig, beim Eingehen einer Hypothekarschuld auch die Rückzahlung zu vereinbaren, wiederum unter sorgfältiger Berücksichtigung der Verhältnisse des Schuldners, z. B. auch durch vorsichtige Bestimmung der Termine für die Jahresleistungen.

An dieser Abteilung soll das Prinzip der Gewinnerzielung möglichst ausgeschaltet werden und an seine Stelle dasjenige der blossen Selbsterhaltung treten, d. h. die landwirtschaftliche Abteilung soll für ländliche Darlehen keinen höheren Zins beanspruchen, als der Selbstkostenpreis, die Verwaltungsspesen, eine kleine Risikoprämie nebst einem Beitrag zum Hilfsfonds es erheischen. Dies alles kann mit $\frac{1}{4}\%$ Zinsdifferenz reichlich bestritten werden!

Für die Einführung der Tilgungshypothek an der bäuerlichen Abteilung sind sodann als leitende Grundsätze die folgenden aufzustellen:

a) Die Verhältnisse der einzelnen Schuldner sind bei der Festsetzung der jährlichen Kapitalabzahlungen, das ist der Tilgungsrate, in weitestgehendem Masse zu berücksichtigen.

b) Deshalb soll die Bank mit derjenigen kleinsten Tilgungsrate sich begnügen, welche auch dem bedrängtesten Schuldner zu leisten möglich ist.

c) Die jährlichen Kapitalabzahlungen erfolgen schon von $\frac{1}{8}\%$ ab, und ihr Mindestsatz wird auf $\frac{1}{4}\%$ erhöht, sobald der Zinsfuß auf $3\frac{3}{4}\%$ zurückgegangen ist.

d) Zins und Abzahlung zusammen sollen in der Regel in I. Hypothek nicht mehr als 4% betragen. Bei Hypotheken zweiten Ranges und solchen, welche durch Bürgschaft gedeckt sind, soll der Zins nicht höher sein, als bei der I. Hypothek; die jährliche Abzahlungsrate jedoch darf — und soll, soweit dies möglich ist — höher gehen. Diese ist durch eine Vereinbarung zwischen Bank und Schuldner festzusetzen.

Gegenwärtig müssen Hypotheken 2. und 3. Ranges, welche durch Bürgschaft gedeckt sind, oft einen erheblich höheren Zins entrichten, als solche 1. Ranges. Als Grund für diese Massregel wird das höhere Risiko bezeichnet, und insofern mit Recht, als für gewöhnlich einer verminderten Sicherheit ein höherer Zinsfuß entspricht. Nun soll aber bei hypothekarischen Darlehen und auch anderen Bürgschaftsdarlehen die Bürgschaft gerade die mangelnde Sicherheit ersetzen und das Risiko auf die Bürgen übertragen. Es liegt somit kein Grund vor, einen höheren Zins zu beanspruchen, um so weniger, als dadurch infolge stärkerer Inanspruchnahme des Schuldners diesem die Abzahlung der Schuld erschwert und damit auch die Gefahr für den Bürgen vergrössert wird! (Die Thurgauische Kantonalbank berechnet z. B. durch Bürgschaft gesicherte hypothekarische Darlehen höher als andere; nicht so die Zürcher Kantonalbank.)

Man hört oft die Forderung aussprechen, das Bürgschaftswesen sollte gänzlich abgeschafft werden; leider aber zeigt die Praxis, dass dies unmöglich ist, solange es Verpflichtungen gibt, welchen keine volle Realdeckung gegenübergestellt werden kann.

Dagegen sollte man die Bürgen wenigstens nach Möglichkeit dadurch sicherzustellen suchen, dass vom Schuldner ein niedriger Zins, dafür aber eine möglichst hohe, immerhin der Lage des Schuldners angemessene Tilgungsrate entrichtet wird.

e) Gestatten die Geldverhältnisse eine Herabsetzung des Zinsfußes für den Schuldner, z. B. auf $3\frac{5}{8}\%$, so soll eine Herabsetzung gleichwohl nicht stattfinden; vielmehr wird aus den Betreffnissen des Zinsunterschiedes ein Fonds gebildet. Dieser Fonds dient der Bank dazu, allfällige Zinserhöhungen auszugleichen, damit der Hypothekarzins der Landwirtschaft stets möglichst auf gleicher Höhe erhalten werden kann. Sinkt der Zinsfuß noch weiter, z. B. auf $3\frac{1}{2}\%$, so ist die Tilgungsrate zu erhöhen. Die Jahresleistung (Annuität) soll nicht unter 4% herabsinken.

Durch diese Unveränderlichkeit der Jahresleistung wird das Höhergehen der Bodenpreise und somit auch die Schuldenvermehrung einigermaßen hintangehalten. Mit den Bodenpreisen steigt bekanntlich stets auch die Verschuldung.

f) Die festen Hypotheken sollen durch freiwillige Vereinbarungen der Schuldner mit der Bank in dem Masse in Tilgungsschulden umgewandelt werden, als die Einsicht in die segensreiche Einrichtung bei der Schuldnerschaft wächst. Ein Zwang sollte hinsichtlich der Umwandlung in keiner Weise ausgeübt werden. Dagegen ist es Pflicht der Bank, durch Aufklärung und weitestes Entgegenkommen der Tilgung Vorschub

zu leisten. Ferner wäre ein Ausschliessen der festen Hypothek von seiten der Banken für neue landwirtschaftliche Darlehen namentlich zweiten Ranges sehr zu begrüssen. Die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank erteilt der Landwirtschaft nur tilgbare Darlehen. Im deutschen Süden haben die Banken Referenten ernannt, welche durch Vorträge im ganzen Lande die Bauern mit der Tilgungshypothek bekannt machen mussten.

Das Versenden einer zweckmässigen, aufklärenden Schrift durch die Bank an alle ihre ländlichen Hypothekarschuldner würde die Sache zweifellos mächtig fördern.

g) Die Bank verzichtet auf das Recht der Kündigung unter nachfolgenden Voraussetzungen:

sofern die Jahresleistung pünktlich bezahlt wird. Dabei wird die Bank wenigstens in bisheriger Weise Nachsicht üben, wenn infolge unverschuldeten Missgeschickes der Schuldner den Zeitpunkt der Jahresleistung nicht innehalten kann und wenn ferner ein Teil der Schulden bereits getilgt worden ist;

solange das Unterpfand die vorgeschriebene Sicherheit gewährt;

solange es nicht zur zwangsweisen Versteigerung kommt.

h) Der Zinsfuss einer Tilgungshypothek darf während der ganzen Tilgungsdauer der Schuld nicht erhöht werden; dies liegt übrigens schon im Wesen der eigentlichen Tilgungshypothek begründet. Der bei der Umwandlung in die Amortisationshypothek den Ansatz von $3\frac{3}{4}\%$ überschreitende Zinsfuss soll, sobald als es der Bank möglich ist, herabgesetzt werden, bis er diese Grenze erreicht hat.

i) Die kleineren Darlehen sollen vor den grösseren und die tilgbaren vor den festen den Vorzug haben.

Unter den für die Tilgungshypothek aufgestellten Grundsätzen lassen sich die wichtigsten, nämlich ein herabgesetzter und unveränderlicher Zinsfuss, sowie die Unkündbarkeit, nur unter Zugrundelegung des Pfandbriefsystemes verwirklichen, wie dies näher ausgeführt worden ist.

Um nun dieses System in die Praxis überzuleiten, bedarf es durchaus keiner eingreifenden Neuerungen, sondern die Kantonalbank hat zu gunsten der landwirtschaftlichen Abteilung vorläufig bloss neben ihren gewöhnlichen Obligationen Grundpfandobligationen auszugeben und für diesen Teil ihrer Obligationen die betreffenden Schuldbriefe als Faustpfand zu gunsten der Inhaber der Obligationen zu hinterlegen.

Die Pfandbriefe sind entsprechend der Tilgungshypothek unkündbar seitens der Gläubiger; Pfandbrief und Hypothek laufen mit der

Tilgungsdauer der Hypothek von selbst ab. Dagegen sind die Pfandbriefe wie die Tilgungshypothek kündbar seitens der Schuldner. Schuldnerin der Pfandbriefe ist die Bank, deren Gläubiger sind die Inhaber der Obligationen. Schuldner der Tilgungshypothek ist der Darlehensnehmer, ihr Gläubiger die Bank. Die Bank darf als Schuldnerin also wohl dem Inhaber des Pfandbriefes, nicht aber als Gläubigerin dem Hypothekarschuldner künden; der Hypothekarschuldner dagegen darf der Bank jederzeit künden. Die Bank als Schuldnerin des Pfandbriefes kann aber freiwillig für eine bestimmte Zeit auf die Kündigung Verzicht leisten, wodurch die Obligation an Marktwert gewinnt.

Den Pfandbriefen stehen also besondere Hypothekardarlehen in erstem Range gegenüber, und die für diese errichteten Schuldbriefe werden bei einer Behörde zu gunsten der Pfandbriefinhaber hinterlegt.

Dergestalt besitzen diese letzteren für ihre Pfandbriefe die Sicherheit eines Schuldbriefes ersten Ranges, also doppeltes Unterpfand und ausserdem die Garantie der Anstalt und bei kantonalen Banken mit Staatsgarantie diejenige des kantonalen Staates. Nebstdem sind die Pfandbriefe im Unterschied von den Schuldbriefen im Verkehr den Bank- und Staatsobligationen gleichgestellt.

Dank der unbedingten Sicherheit, welche sie bieten, können diese Obligationen ohne allen Zweifel zu dem niedrigeren Zinsfuss von $3\frac{1}{2}\%$ (heute $3\frac{3}{4}\%$) gegenüber dem zurzeit üblichen von $3\frac{3}{4}\%$ (heute 4%) an Mann gebracht werden, zumal als weiterer Vorzug die Kündbarkeit auch seitens der Bank meist auf Jahrzehnte ausgeschlossen wird, wenn der Zinsfuss nicht zu hoch ist. Sofern wider Erwarten im Anfang die Unterbringung von Obligationen zu $3\frac{1}{2}\%$ nicht möglich wäre, so müsste vorerst etwas mehr, also z. B. 3.6 oder $3.625 = 3\frac{5}{8}\%$ Zins aufgewendet werden. Doch sollte die Schaffung des $3\frac{1}{2}\%$ igen Pfandbriefes als Typus angestrebt und nach Möglichkeit festgehalten werden.

Obligationen mit langer Umlaufsdauer und unbedingter Sicherheit werden von vielen Kapitalisten den kurzfristigen, gewöhnlich schon nach 3—4 Jahren kündbaren Bankobligationen vorgezogen.

Dass es wohl einer jeden grösseren Kantonalbank möglich wäre, für ein Dutzend Millionen Franken Käufer für solche Pfandbriefe zu finden, wurde dem Verfasser durch die Direktoren zweier bedeutender Kantonalbanken bereits persönlich versichert.

Es sei an dieser Stelle nochmals auf die $3\frac{1}{2}\%$ igen, seitens des Inhabers unkündbaren Schuldverschreibungen des Württembergischen Kreditvereins hingewiesen,

welchen nur der doppelte Wert des Grundpfandes und ein Reservefonds von $\frac{1}{20}$ der umlaufenden Schuldverschreibungen (Obligationen) als Deckung dient. Diese Schuldverschreibungen sind von der Württembergischen Regierung den Staatspapieren ersten Ranges gleichgestellt worden.

Die bisherigen Käufer unserer Bankobligationen seien zu ihrer Beruhigung nochmals daran erinnert, dass die landwirtschaftliche Hypothekarschuld, welche vor allem der Zinsermässigung zum Zwecke der Tilgung dringend bedarf, nur ein starkes Drittel der Gesamthypothekarschuld ausmacht.

Der zu $3\frac{1}{2}$ % verzinsliche Pfandbrief ist naturgemäss der erste und vornehmste Schritt zur Erzielung eines erniedrigten Zinsfusses von $3\frac{3}{4}$ % zu gunsten der Tilgung landwirtschaftlicher Hypothekardarlehen.

Wir verlangen also

erstens, dass die Kantonalbanken vorderhand Grundpfandobligationen der soeben beschriebenen Art ausgeben sollen, was sie von sich aus ohne weitere gesetzgeberische Massregeln tun können, bis das eigentliche Pfandbriefsystem seinen Eingang gefunden haben wird, was dann um so leichter geschehen kann;

zweitens, dass sie die Einführung des Pfandbriefsystemes energisch an Hand nehmen, in ihrem eigenen Interesse sowohl als in demjenigen ihrer Schuldner. —

Der Zinsfuss hängt natürlich vom Stande des Geldmarktes ab, welcher heute einem $3\frac{1}{2}$ %igen Pfandbriefe nicht günstig ist. Wir wollen aber annehmen, dass die Marktlage unseren Absichten über kurz oder lang entgegenkomme, und wollen inzwischen die nötigen Vorbereitungen treffen.

Eine Reihe von Bankgesetzen erheischen zu diesem Zwecke eine Partialrevision etwa im folgenden Sinne: Zum Zwecke der Belehnung von Grundpfändern in der Form der Tilgungshypothek gibt die Kantonalbank festverzinsliche Grundpfandobligationen aus, welche vom Inhaber nicht gekündet werden dürfen, jedoch innerhalb der Tilgungsdauer der Hypothek rückzahlbar sind.

Dem Inhaber einer Grundpfandobligation steht das Recht an das Grundpfand zu, behufs dessen Belehnung die Grundpfandobligation ausgegeben worden ist. Der Schuldtitel für das Grundpfand ist der kantonalen Regierungsbehörde zur sicheren Aufbewahrung zu übergeben.

An der landwirtschaftlichen Abteilung soll auch den Bodenverbesserungen die grösste Aufmerksamkeit gewidmet und ihnen kräftige Förderung zu teil werden. Dies geschieht am besten durch Erleichterung des Kredites für diese Zwecke (siehe darüber die schon erwähnte Schrift des Verfassers „Zur Förderung der Meliorationen vermittle der Amortisationshypothek“), ferner durch Unterstützung der Bestrebungen nach Vorzugspfandrechten und nach

gebührenfreier Fertigung bei Güterzusammenlegungen, bei Tausch und Kauf aus Anlass oder zum Zwecke der Entwässerung und jeder Art der Bodenverbesserung. Diesen beiden Forderungen wird übrigens das Zivilgesetz gerecht werden.

Fassen wir alle unsere Ausführungen zusammen, so müssen wir im Interesse der Landwirtschaft mit aller Kraft anstreben:

1. die Errichtung von landwirtschaftlichen Abteilungen an unseren Kantonalbanken und durch diese
2. die Einführung der Tilgungshypothek mit
 - a) kleinsten Tilgungsraten von $\frac{1}{8}$ % an,
 - b) Unkündbarkeit und
 - c) unveränderlichem Zinsfuss von $3\frac{3}{4}$ %;
3. die Einführung des Pfandbriefsystems;
4. die Förderung der Bodenverbesserungen; ferner
5. die Abschaffung der Fertigungsgebühren zunächst für einzelne landwirtschaftliche Grundstücke;
6. die Abschaffung der Zuschläge auf rückständige Hypothekenzinsen und an ihrer Stelle Einführung des Verzugszinses vom Verfalltage an.

Schlusswort.

Alle diese Forderungen sind gerecht, begegnen durchaus keinen grundsätzlichen oder anderen Schwierigkeiten und belasten die Finanzen des Staates in keiner fühlbaren Weise; dabei dient deren Erfüllung gleich sehr der Gesamtwohlfahrt wie der Wohlfahrt des Einzelnen in hervorragender Weise.

Wir wollen aber nicht bloss Forderungen aufstellen, sondern alle uns auch geloben, selbst mit ganzer Kraft mitzuarbeiten; denn nur auf diese Weise ist es den Behörden möglich, unseren Wünschen gerecht zu werden.

Zu dem Zwecke ist es auch notwendig, dass durch genossenschaftlichen Ausbau des Kreditwesens die Tätigkeit der kantonalen Banken ergänzt und fruchtbar gestaltet werde.

Die Kantonalbanken umfassen zu grosse Kreise, um all den kleinen Begehren in wünschbarer Weise entgegenkommen zu können.

Je enger der Kreis, desto leichter kann jedem berechtigten Kreditbegehren entsprochen werden. Der Kreis einer selbständigen genossenschaftlichen Kreditorganisation sollte derart

beschränkt sein, dass jeder des andern Kreditwürdigkeit zu beurteilen im stande ist. Die Anzahl der Mitglieder sollte daher 100 nicht übersteigen. Alsdann kann ohne Gefahr die solidarische Haftbarkeit aufgestellt werden, vermöge deren die nötigen Kapitalien leicht zu erlangen sind. Auch ist dann jeder Genossenschafter im Falle, die Geschäfte der Genossenschaft nebenher, ehrenamtlich, mitzuverwalten, wenn ihn das Vertrauen der Genossenschaft dazu beruft.

In diesem beschränkten Kreise ist es alsdann möglich, auch dem bescheidensten Kreditbedürfnis und zwar dank der ehrenamtlichen Verwaltung in wohlfeilster Weise entgegenzukommen, dem kleinen lieber als dem grossen. Hierzu eignet sich eine kantonale Anstalt schon um der Entfernung willen nicht, abgesehen von der Kostspieligkeit der Verwaltung bei einer grossen Menge kleiner Einzelgeschäfte.

Nur im engen Kreise einer kleinen Genossenschaft kann das Kreditbedürfnis in der vollkommensten Weise befriedigt und das Kreditwesen aufs zweckmässigste ergänzt und ausgestaltet werden.

Im kleinen Kreise muss die staatliche Tätigkeit zurücktreten, denn sie kann die Bedürfnisse nicht so genau kennen wie der Genossenschafter. Dagegen dürfte eine staatliche Aufsicht, ausgeübt durch Organe der Banken, im Interesse der Kassen, der Genossenschafter wie der Gläubiger sein.

All das haben die deutschen Landwirte eingesehen und haben Genossenschaften gegründet, deren Hauptgrundsätze: kleiner Kreis, solidarische Haftbarkeit und ehrenamtliche Verwaltung, soeben beschrieben worden sind; es sind dies die genossenschaftlichen Darlehenskassen nach System Raiffeisen.

Diese Darlehenskassenvereine beruhen auf folgender Grundlage:

1. Beschränkung auf den kleinen Kreis einer Gemeinde oder mehrerer kleiner Nachbargemeinden zusammen mit nicht mehr als ungefähr 100 Mitgliedern, welche naturgemäss ihre gegenseitige Kreditwürdigkeit beurteilen können.
2. Unbeschränkte solidarische Haftbarkeit der Mitglieder.
3. Ehrenamtliche, also unentgeltliche Verwaltung — nur der Rechnungsführer erhält eine bescheidene Vergütung.
4. Darlehen werden nur den Mitgliedern gewährt, und zwar je nach Bedürfnis auch auf Jahre hinaus.
5. Die kleinen Darlehen haben den Vorzug vor den grösseren.

Wenn ein Darlehen gefährdet erscheint, so kann es an drei Monate gekündet werden. (Von dieser Klausel wurde übrigens nie oder nur sehr selten Gebrauch gemacht.)

6. Sparkassagelder und grössere Einlagen werden von jedermann entgegengenommen und dank der unbedingten Sicherheit infolge der solidaren Haftbarkeit auch reichlich angeboten.

7. Dividenden werden keine verteilt und vom Gewinn ein Reservefonds gebildet und geäufnet.

8. Von den Mitgliedern sind nur kleine Geschäftsanteile einzulegen.

Dank diesen Grundsätzen haben sich die sog. Raiffeisenkassen für die landwirtschaftlichen Verhältnisse aufs beste bewährt.

Die ehrenamtliche Verwaltung, die unbeschränkte Haftbarkeit der Verwalter und Mitglieder, das gänzliche Fehlen des Gewinnzweckes — alle diese Momente schützen vor riskanten Geschäften und Verlusten und gewähren die wohlfeilste Befriedigung des Kreditbedürfnisses.

Die Solidarhaft hat in Deutschland in 6400 Vereinen während 50 Jahren in keinem Falle zu Verlusten für die Mitglieder geführt.

Dies ist der Weg, nicht nur um dem Güterhandel einigen Abbruch zu tun, sondern auch um das Kreditbedürfnis des Landwirtes ohne wesentliche Unkosten auf die einfachste Weise, durch Selbsthülfe, zu befriedigen.

Braucht einer 80 Franken, so heisst es heute bei mancher Leihkasse, welche der Gewinnerzielung dient: Kannst du nicht 100 Franken gebrauchen? Bei der Raiffeisenkasse dagegen: Ist dir vielleicht schon mit 60 oder 70 Franken gedient? Was für den Landwirt in bezug auf die Verzinsung und die Rückzahlung natürlich weit besser ist.

In Deutschland haben diese Kassen den Wucher im Viehhandel grösstenteils beseitigt oder doch stark eingeschränkt.

Herr Pfarrer J. Traber in Bichelsee hat in wenigen Jahren mehr als 50 derartiger Kassen in der Schweiz ins Leben gerufen.

Vermöge der Genossenschaftskasse kann zusammen mit der Tilgungshypothek, dort Kredit, hier Abzahlung, das landwirtschaftliche Kreditwesen zu gunsten des Kleinverkehrs möglichst vollkommen ausgebaut werden.

Zu der Bundesbank mit einheitlicher Notenausgabe und der Kantonalbank mit Handelsabteilung, Hypothekarabteilung und landwirtschaftlicher Abteilung — letztere auf der Tilgung beruhend — tritt die Genossenschaftskasse in der Gemeinde; Bund, Kanton und Gemeinde, eins das andere ergänzend und fördernd.

Die Genossenschaftskassen bilden die Zwischenglieder zwischen Kantonalbank und Darlehenssucher; sie übernehmen das kleine Darlehensgeschäft, von welchem die Kantonalbanken zu ihrem Vorteil entlastet werden.

Über die erwähnten Genossenschaftskassen System Raiffeisen mögen hier zur Klarstellung noch einige Bemerkungen folgen. In einigen Schweizer Zeitungen las man im Sommer 1905 eine scharfe Kritik über die Zentrale der deutschen Raiffeisenkassen in Neuwied; über deren Kostspieligkeit, sowie Mangel an Einsicht und Überblick. Diese Mängel rühren zweifellos von der allzu grossen Ausdehnung des Gesamtkreises her, welche niemals weder notwendig noch erspriesslich sein kann. Die Neuwieder Zentrale umfasst übrigens nur etwa ein Drittel aller deutschen Kassen.

Man muss sich immer vor Augen halten, dass Genossenschaften ihren eigensten Zweck nur so lange erfüllen, als jeder Genossenschafter zu Worte kommen kann. Bei zunehmendem Umfang nimmt das lebendige Interesse des Einzelnen an der Genossenschaft ab, indem es mehr und mehr an Angestellte übertragen werden muss; so entsteht die Beamtenschaft und ihre Vermehrung, und im selben Masse nehmen Wert und Nutzen der Genossenschaft ab.

Wir können eine solche Entwicklung der Dinge in bezug auf die Genossenschaftskassen für die Schweiz vermeiden, indem wir die kantonalen Banken als Zentralkasse benützen. Auf diese Weise können wir der kostspieligen Beamten entraten, während die neue Obliegenheit für die Kantonalbanken keiner nennenswerten Vermehrung ihrer Beamtenschaft ruft.

Häufig sind die Vorsteher der Gemeinden die hartnäckigsten Feinde der Genossenschaftskassen. Sie üben in zahlreichen Fällen eine geradezu unheimliche wirtschaftliche und infolgedessen auch politische Macht über diejenigen ihrer Gemeindegossen aus, welche finanziell abhängig sind. Die Genossenschaftskasse befreit ihre Teilnehmer von diesen Gewalthabern — daher auch deren heftige Gegnerschaft, mit welcher gerechnet werden muss.

Im Kanton Thurgau bestehen eine Anzahl von sogenannten genossenschaftlichen Viehleihkassen, zurzeit 38. Sie sind von den Gemeinden gegründet und erhalten jährliche Staatsbeiträge. Sie bewährten sich jedoch nicht. Manche wurden nur errichtet, um die Staatszuschüsse zu erhalten. Sie halten sich nicht an ihren beschränkten Kreis. Zudem vermehren sie zumeist die an sich schon in vielen Gemeinden grosse und fatale Abhängigkeit der Gemeindegossen von den Vorstehern.

A. Mühlebach, Direktor der thurgauischen landwirtschaftlichen Schule, in seiner Darstellung der „Viehhaltung und Viehzucht im Kanton Thurgau seit 1803“, erschienen in dieser Zeitschrift, 1905, II. Band, S. 23, zitiert die Ansicht Bornhausers über die Unzweckmässigkeit der Viehleihkassen und schliesst selbst das Kapitel über dieselben mit folgenden Worten:

Wir möchten wünschen, dass bald an Stelle der Viehleihkassen die bewährten Raiffeisenkassen treten.

Unseren Forderungen fügen wir somit eine weitere an: Die Genossenschaftskassen System Raiffeisen!

Und dazu brauchen wir niemand zu begrüssen — das besorgen wir selber.

Zum Schlusse noch ein Wort über das schweizerische Zivilgesetz, durch welches dem Pfandbriefsystem die Wege geebnet werden sollen.

Viele werden, in der leider heute so beliebten Weise, der Meinung Ausdruck geben, man wolle nun abwarten, bis das Zivilgesetz in Kraft getreten sei.

Das ist weder notwendig, noch auch der Sache förderlich. Denn erstlich ist angesichts der Lage des landwirtschaftlichen Hypothekarwesens ein energisches alsbaldiges Vorgehen von nöten. Und zum zweiten wird der gesetzgeberischen Arbeit durch ein solches Vorgehen kein Eintrag getan, sondern vielmehr Vorschub geleistet und die Wege bereitet.

Hans Moos schliesst eine seiner Schriften („Die Einzelhöfe im Kanton Luzern“, enthalten in den „Forschungen auf dem Gebiete der Landwirtschaft, Festschrift zur Feier des 70. Geburtstages von Prof. Dr. Adolf Krämer“) mit den nachstehenden Worten:

„Verschuldungseinschränkung und Amortisationszwang sichern dem Bauernstand ökonomische Freiheit, die von den meisten Menschen sehr geschätzt wird, während unbegrenzte Verschuldungsfreiheit in Wahrheit Verschuldungszwang bedeutet und zur Schuldenknechtschaft führt.“

Wir begehren nun die allmähliche Befreiung von der Schuldenknechtschaft, aber wir wollen sie durch Einsicht erlangen. Wir fordern nur vorteilhafte Gelegenheit zur Schuldentilgung, welche wir dann freiwillig benützen wollen. Den Amortisationszwang verstehen wir als etwas was wir einsichtsvoll uns selbst auflegen. —