

# Bemerkungen über den städtischen Hypothekarkredit mit besonderer Berücksichtigung der nachgehenden Hypotheken

Von Dr. *Cagianul*, Präsident des Schweiz. Baumeister-Verbandes, Zürich

---

## Inhaltsübersicht

Allgemeines — Der Entwurf zu einem Bundesgesetze über die Ausgabe von Pfandbriefen und sein Zusammenhang mit der Frage der nachgehenden Hypothek; Vorschläge — Unbefriedigende Zustände auf dem Hypothekarmarkt für nachgehende Titel; Lösungen im Auslande und Anregungen für bessere Regelung der schweizerischen Verhältnisse.

---

Der Hypothekarkredit ist ein finanzielles und soziales Problem. Letztere Eigenschaft trat früher mehr in Verbindung mit dem Geldbedürfnis der landwirtschaftlichen Kreise hervor, aber sie gewinnt heute wegen ihres Zusammenhanges mit dem Wohnungsbau auch beim städtischen Immobiliarkredit eine immer grössere Bedeutung. Deshalb ist es verständlich, dass Fragen des Hypothekarkredites in letzter Zeit ständig die öffentliche Meinung beschäftigten. Einen gewissen formellen Abschluss dieser in den Anschauungen und Forderungen teilweise weit auseinandergehenden Diskussion bildet der von einer interessanten Botschaft begleitete Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen vom 14. Dezember 1925.

Die Schaffung des Pfandbriefes ist ein altes, im ZGB, Art. 918, verankertes Postulat, an dessen Realisierung weite Interessentenkreise grosse Hoffnungen in bezug auf Erleichterung, Stabilisierung und Verbilligung des Hypothekarkredites knüpfen. Weil indessen dieser Pfandbrief nur die Hypothekardarlehen innert gewissen Belehnungsgrenzen betrifft, bleibt auch nach Vorlage des bundesrätlichen Entwurfes wenigstens die Frage der nachgehenden <sup>1)</sup> Hypotheken vollständig offen. Solange aber auf diesem Gebiete die bisherigen, unbefriedigenden Zustände andauern, ist das Problem des Hypothekarkredites noch nicht gelöst und seine weitere Erörterung in der Öffentlichkeit angebracht. In den nachfolgenden Ausführungen sollen besonders einzelne Fragen betreffend die nachgehenden Hypotheken auf städtischen Immobilien behandelt und die Verhältnisse für erste oder landwirtschaftliche Hypotheken nur insoweit berührt werden, als sie mit dieser Aufgabe direkt zusammenhängen.

Es wäre wertvoll, zahlenmässige Angaben über die hypothekarische Belastung der städtischen Immobilien zu besitzen, allein die bisherigen Erhebungen geben nur einen unvollständigen Aufschluss über den gesamten Hypothekarbestand der schweizerischen Kreditinstitute; die nicht unerheblichen, ohne Mitwirkung der

---

<sup>1)</sup> Die Bezeichnung «nachgehende» Hypotheken ist genauer als der gebräuchliche Ausdruck «zweite» Hypothek.

Banken bei Privaten direkt untergebrachten Darlehen fehlen nämlich begreiflicherweise vollständig in der Aufstellung. Immerhin darf angenommen werden, dass ungefähr die Hälfte der Ende 1925 zirka 5,5 Milliarden betragenden, sichtbaren Totalbelastung auf städtischen Grundbesitz oder nur Wohnungszwecken, kommerziellen oder industriellen Betrieben dienende Immobilien entfällt. Einen Anhaltspunkt für diese Verteilung bildet die Tatsache, dass vom jährlichen Bedarf von zirka 200 Millionen wenigstens die Hälfte für den Wohnungsbau verwendet wird. Von der Summe von 2,75 Milliarden dürfte mehr als  $\frac{1}{4}$  auf nachgehende Hypotheken entfallen.

### I.

Die Grenze zwischen ersten und nachgehenden Hypotheken ist nicht scharf gezogen. Bei Wohnhäusern z. B. schwankt sie zwischen 50—70 % der geschätzten Unterpfänder. Weil aber die Schätzung in keiner Weise nach einheitlichen Gesichtspunkten geschieht, geben diese prozentualen Differenzen oft ein ganz falsches Bild der tatsächlichen Belehnungsgrenzen. Schon deswegen wird die kommende eidgenössische Gesetzgebung auf die Verhältnisse der nachgehenden Hypotheken zurückwirken; diese sind überhaupt wirtschaftlich derart mit der ersten Hypothek verknüpft, dass ihre befriedigende Ordnung in wesentlicher Weise von der Regelung des Pfandbriefes beeinflusst werden wird. Je durchgreifender diese erfolgt, um so leichter dürfte es werden, im Anschlusse daran wirksame Massnahmen für die nachgehenden Titel zu treffen. Unter diesem Gesichtspunkte sollen zunächst einzelne Bestimmungen des Entwurfes für Ausgabe von Pfandbriefen berührt werden.

Der besondere Vorzug des Pfandbriefes, welcher ihn zu einem gesuchten Anlagepapier macht, liegt in der Verbindung von dinglicher Sicherheit mit leichter Negoziabilität. Diese letzte Eigenschaft hat, abgesehen von der rechtlichen Ausgestaltung, einen breiten Markt zur Voraussetzung, auf welchem die Titel mühelos gekauft und verkauft werden können. Die Entwicklung des Pfandbriefes seit seiner Schaffung durch die preussischen Landschaften zeigt deutlich dieses Streben nach Erlangung der äusserlichen Vorteile der öffentlichen Wertpapiere<sup>1)</sup>. Für die Schweiz, wo der Pfandbrief bisher unbekannt geblieben ist, fehlt jede Anknüpfung an die Vergangenheit. Dieser Umstand hat den Vorzug, freien Entwicklungsraum für die wirksamste Lösung zu schaffen, aber er kann auch die Gefahr in sich bergen, die Neuordnung unter allzu schroffem Abbruch der Verbindung mit den bisherigen Verhältnissen zu suchen. Die Zweckmässigkeit der Einführung des Pfandbriefes auf den schweizerischen Hypothekarmarkt wird zwar grundsätzlich fast allgemein zugegeben<sup>2)</sup>, weil die Schwächen des heutigen Systems zu offenkundig sind. Auch spricht die Tatsache, dass in Deutschland die Zinsenlasten der Pfandbriefe der Hypothekenbanken vor dem Kriege billiger

1) Über geschichtliche Entwicklung und Regelung des Bodenkredites im Auslande vgl. die Zusammenstellung im «Gutachten zur Frage der bundesgesetzlichen Regelung des Pfandbriefwesens mit Gesetzesentwurf und Begründung» von den Herren Dr. J. Frey, Prof. Dr. Huber, Prof. Dr. J. Landmann». F. Virieux, S. 53 ff., und in der daselbst angegebenen Literatur.

2) Gutachten, a. a. O. S. 100 ff. und S. 274 ff.

waren <sup>1)</sup>, eine zu deutliche Sprache. Auseinander gehen aber die Auffassungen über die praktische Durchführung, namentlich über die Frage, ob eine oder mehrere Ausgabestellen geschaffen werden sollen. Die von den verschiedensten Seiten, zuletzt noch in der Botschaft <sup>2)</sup> vertretene Meinung, dass die Einrichtung nur einer Stelle für die Pfandbriefausgabe vorzuziehen sei, musste wegen des Widerstandes der Kantonalbanken einer Kompromisslösung Platz machen. Nach Art. 1 und 2 des Entwurfes kann der Bundesrat sowohl den Anstalten der Kantone (Kantonalbanken) als auch anderen Banken, die als Bodenkreditanstalten mit einem Mindestkapital von 8 Millionen Franken organisiert sind, die Ermächtigung zur Ausgabe von Pfandbriefen erteilen. Daneben ist freilich die Schaffung von Pfandbriefzentralen mit einem Kapital von mindestens 5 Millionen Franken vorgesehen, die ausschliesslich aus Kreditanstalten zu bestehen haben. Sowohl der Verband der Kantonalbanken wie der Verband schweizerischer Lokalbanken, Spar- und Leihkassen sollen <sup>3)</sup> bereits die Bildung je einer solchen zentralen Ausgabestelle für ihre Mitglieder beschlossen haben. Aber auch mit dieser Einschränkung befriedigt der Vorschlag so wenig, dass während der Kommissionsverhandlungen und nachher durch das Finanzdepartement und die Bankiervereinigung bisher leider erfolglose Anstrengungen gemacht wurden, die Schaffung nur einer Ausgabestelle zu sichern. Soweit die Bedenken der Kantonalbanken bloss in formellen Hindernissen der Kantonalgesetzgebung liegen, sollte man erwarten dürfen, dass diese ohne Mühe beseitigt werden können. Materiell wichtiger erscheint der Einwand, dass der Kredit der Kantonalbanken einer eigenen Pfandbriefzentrale billigere Gelder zuführen werde als in Verbindung mit den andern Kreditinstituten. Dafür mögen tatsächlich einige Gründe, so insbesondere das unbedingte Zutrauen, welches die meisten Kantonalbanken wenigstens innerhalb der Kantonsgrenzen geniessen, sprechen, aber einen zwingenden Beweis, dass es so kommen werde, bilden sie trotzdem nicht. Man darf mit gleicher Überzeugung die Ansicht vertreten, dass ein schweizerischer Pfandbrief keine geringere Anziehungskraft ausüben werde als ein solcher der vereinigten Kantonalbanken. Aber selbst bei Gleichstellung der Vorzüge und Nachteile würde der schweizerische Titel wenigstens vor demjenigen der Zentrale der übrigen Kreditanstalten einen unbestrittenen Vorteil haben, so dass die Überlegenheit der einheitlichen Pfandbriefausgabe vom Standpunkte der allgemeinen Interessen aus entschieden bejaht werden muss. Es wäre ein Fehler, bei der endgültigen Fassung des Gesetzes den Umstand unberücksichtigt zu lassen, dass ein ansehnlicher Teil der Hypothekaranleihen, insbesondere solche auf städtischen Immobilien, nicht durch die Kantonalbanken aufgebracht wird. Sofern nun die Annahme sich bestätigen und die Zentrale der Kantonalbanken bei der Geldbeschaffung einen Vorsprung vor derjenigen der übrigen Kreditanstalten haben sollte, müssten daraus für diese Banken unhaltbare Zustände entstehen, weil sie auf die Dauer nicht konkurrenzfähig bleiben könnten. Was das bedeutet, braucht nicht besonders bemerkt zu werden. Eine solche Entwicklung darf aber mit Rücksicht auf die tatsächliche

<sup>1)</sup> Gutachten, a. a. O. S. 40.

<sup>2)</sup> S. 14.

<sup>3)</sup> Botschaft S. 2 und 3.

Bedeutung dieser Banken in unserer Wirtschaft und besonders für den Hypothekarkredit von keiner Seite gefördert werden. Können hingegen beide Zentralen zu gleichen Bedingungen Pfandbriefe unterbringen, so ist die Doppelspurigkeit erst recht unverständlich. Unser Land bildet eben ein so kleines Wirtschaftsgebiet, dass die Verzettlung der Pfandbriefausgabe die besonderen Vorteile dieses Titels aufzuheben droht. Man hätte höchstens die Frage aufwerfen können, ob nicht nach schwedischem Muster für den landwirtschaftlichen und städtischen Kredit besondere Institute geschaffen werden sollten, aber diese an sich natürliche Trennung scheint uns durch die tatsächliche Entwicklung der Dinge bereits im verneinenden Sinne präjudiziert zu sein. Übrigens ist es interessant, dass ein nordamerikanischer Bankfachmann <sup>1)</sup> die Regelung des Hypothekarkredites für den Wohnungsbau gemäss der dem landwirtschaftlichen Kredite dienenden «Federal Form Loan Act» <sup>2)</sup> vorschlägt, mit Ausgabe eines einheitlichen Pfandbriefes, obwohl die Grössenverhältnisse in den Vereinigten Staaten eine Dezentralisation eher begreiflich erscheinen lassen würden.

Diese und andere Erwägungen, auf welche wir hier nicht näher eintreten wollen<sup>3)</sup>, sprechen in unzweideutiger Weise gegen die Lösung des Entwurfes. Man darf es in diesem Falle bedauern, dass schliesslich referendumpolitische Gründe zu einer Vorlage führten, welche nicht befriedigen kann. Insbesondere werden die als Geldnehmer interessierten Kreise finden, die vorgeschlagenen Bestimmungen bieten nicht genügende Gewähr dafür, dass auf dieser Basis die besonderen Vorteile des Pfandbriefes in Wirksamkeit treten. Ein anderer schwerer Nachteil des Entwurfes liegt in dem Umstande, dass er die Anstrengungen zur besseren Ordnung der Verhältnisse bei den nachgehenden Hypotheken nicht fördern wird. Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass der Erfolg dieser Bemühungen mit der Regelung der Pfandbrieffrage zusammenhängt. Wenn ein Pfandbrief geschaffen wird, welcher als Anlagepapier in die weitesten Kreise Eingang findet, wirkt diese Entlastung und Belebung des Geldmarktes für erste Hypotheken unzweifelhaft in günstiger Weise auf die Geldbeschaffung für nachgehende Titel ein. Die verlorengegangene Atmosphäre des Vertrauens in Hypothekaranlagen wird wieder hergestellt, während das Vorhandensein verschiedener Pfandbriefe, die notwendigerweise einander Konkurrenz machen, gerade die umgekehrte Wirkung haben könnte. Die eigentliche Pfandbriefausgabe würde sodann die bestehenden Differenzen in bezug auf die Schätzung beseitigen und dadurch eine klare Abgrenzung zwischen der ersten Hypothek und den nachgehenden Titeln ermöglichen. Der Entwurf enthält zwar in den Art. 29 ff. nähere Bestimmungen darüber und sieht auch Kontrollorgane vor, allein diese Massnahmen bieten nicht die gleiche Garantie wie die Möglichkeiten, welche eine zentrale Ausgabestelle für die Durchführung der notwendigen Verbesserungen in Händen hat. Diejenigen Unterschiede, welche steuerpolitischen Erwägungen entspringen, können überkaupt nur auf diesem

<sup>1)</sup> Eugen W. Lewis, Organisation of credit favor the building of structures special Bank, Memorial presented ad the fourth Congress of the International Federation of Building and Public Works, Paris 1925, S. 12.

<sup>2)</sup> Näheres über deren Organisation Gutachten S. 83 ff.

<sup>3)</sup> Siehe darüber Gutachten S. 111 ff.

Wege ausgeglichen werden. Die Einführung einheitlicher Schätzungsmethoden und Belehnungsgrenzen ist für die nachgehenden Hypotheken deswegen so wichtig, weil nach ihrer Realisierung die Frage gestellt werden darf, ob nicht ein gewisser Betrag der heute in nachgehenden Titeln erfolgenden Belastung noch vom neuen Pfandbrief übernommen werden könnte. Verschiedene Erwägungen sprechen dafür. Einmal ist festzustellen, dass heute schon eine Reihe von schweizerischen Banken in den Belehnungen bis auf 75 % des geschätzten Grundpfandwertes gehen dürfen<sup>1)</sup>. Die ungarische Landes-Zentral-Kreditgenossenschaft<sup>2)</sup>, welche die Gelder durch Pfandbriefe und Obligationen sich beschafft, ging vor dem Kriege mit der Belehnungsgrenze ebenfalls bis 75 %. Eben soweit gehen holländische Banken und vor dem Kriege die meisten belgischen Hypothekenbanken. Lewis<sup>3)</sup> schlägt eine Grenze von 70 % vor. Ohne diesen Beispielen absolute Beweiskraft beizulegen, darf doch aus ihnen gefolgert werden, dass die im Entwurfe festgelegten  $\frac{2}{3}$  des realisierbaren Grundpfandwertes nicht als eine unabänderliche Grenze betrachtet werden müssen. Sie soll freilich nur dann überschritten werden, wenn angenommen werden darf, dass die materielle Sicherheit des Pfandbriefes nicht darunter leidet, weil mit dieser Gefährdung die Entlastung der nachgehenden Hypothek zu teuer bezahlt wäre. Diese Gewähr scheint nun in der einheitlichen Pfandbriefausgabe zu liegen. Ein im ganzen Lande verbreiteter Titel bedeutet eine solche Risikenverteilung, dass seine Belehnungsfähigkeit unbedenklich wenigstens auf 70 % erhöht werden kann. Die noch verbleibende Marge dürfte gegenüber jeder Entwertungsgefahr hinreichend Deckung bieten, weil heute ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Produktionsfaktoren stattgefunden hat, so dass allfällige weitere Schwankungen sich bloss noch innert gewissen Grenzen vollziehen werden. Darüber hinausgehende Störungen werden nur im Gefolge von allgemeinen Veränderungen im Verhältnis des Geldes zur Ware auftreten, und dann treffen sie alle übrigen Schuldverhältnisse mit gleicher Wirkung. Dass auch bei einer oberen Belehnungsgrenze von 70 % ein schweizerischer Pfandbrief nichts von seiner dinglichen Sicherheit einbüßen wird, lassen verschiedene Zusammenstellungen über die Verluste bei Zwangsversteigerungen erwarten. So hatten 10 Kantonalbanken mit einem Bestand von Fr. 1.068.500.000 ersten Hypotheken während der Jahre 1910—1923 (nur für eine Bank umfasst die Statistik den Zeitraum 1920—1923) einen Verlust von 0,01 % des Kapitals und bei den Fr. 193.800.000 Anlagen in nachgehenden Hypotheken 0,07 % des Kapitals, durchschnittlich also 0,02  $\frac{0}{00}$ <sup>4)</sup>. Bei den Zwangsversteigerungen von Liegenschaften im Kanton Zürich von 1890—1921<sup>5)</sup> waren im Durchschnitte 0,95 % der grundversicherten Summe beteiligt (die tatsächlichen Verluste bilden nur einen Bruchteil), davon die Periode der grossen Baukrise

<sup>1)</sup> Protokoll der Kommissionsverhandlungen der Expertenkommission vom 14. Dezember 1922, S. 2.

<sup>2)</sup> Näheres über ihre interessante Organisation Gutachten, a. a. O. S. 71 und 72.

<sup>3)</sup> A. a. O. S. 12.

<sup>4)</sup> Referat von Direktor J. Haefeli an der Generalversammlung des Verbandes schweizerischer Kantonalbanken in Basel, 18. Juni 1924.

<sup>5)</sup> Dr. P. Béguin, Gutachten über die Einführung der Hypothekenversicherung in der Schweiz, Rorschach 1923, S. 15 und 16.

mit 2,12 %. Die Zahl der im Kanton Bern während der Jahre 1892—1906 durchgeführten Liegenschaftsverwertungen ist noch geringer. Diese Angaben zeigen ein Risikenbild, das bedeutend günstiger ist, als vielfach angenommen wurde. Deshalb sollte das kommende Gesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen den Schritt wagen und die obere Belehnungsgrenze auf wenigstens 70 % erhöhen. Damit wären die Sorgen für die Geldbeschaffung eines Teilbetrages der nachgehenden Hypotheken behoben.

Die Vereinheitlichung der Pfandbriefausgabe könnte noch nach einer bisher unerörtert gebliebenen Richtung Vorteile bringen. Kein anderer Zweig unserer Volkswirtschaft weist so grosse Schwankungen seiner Produktion auf und wird von so häufigen und schweren Krisen heimgesucht als das Baugewerbe. Namentlich hat der Wohnungsbau seit jeher eine sprunghafte Entwicklung aufgewiesen <sup>1)</sup>. Mag diese Erscheinung auch natürlichen Ursachen entspringen, so kommt der aufmerksame Beobachter doch zur Überzeugung, dass in einem gewissen Ausmasse auch die unregelmässige Kreditgewährung dabei mitwirkt. Es ist hier nicht der Ort, auf eine nähere Erörterung dieses schwierigen Problems einzutreten und Anregungen zu unterbreiten, aber der Hinweis soll nicht unterdrückt werden, dass eine zentrale Pfandbriefausgabestelle es in der Hand hätte, die Bautätigkeit nach dieser Richtung hin etwas zu beaufsichtigen und sie und den Hypothekemarkt vor allzu starken Schwankungen zu schützen und demselben eine wenigstens relative Stabilität zu sichern. Daran haben nicht nur Hausbesitz und Baugewerbe, sondern auch die grossen Mieterkreise das allergrösste Interesse. Die jüngsten Vorgänge auf dem Geldmarkt haben bewiesen, dass die einzelnen Institute in dieser Beziehung nicht widerstandsfähig sind; von den beiden in Aussicht genommenen Zentralen ist eine zielbewusste und einheitliche Emissionspolitik auch nicht zu erwarten.

## II.

Auf Grund der vorgeschlagenen Ordnung des Pfandbriefes lässt sich eine bessere Regelung des Kredites für nachgehende Hypotheken aufbauen.

Dabei ist vom Grundsatz auszugehen, dass von dem nicht durch erste Hypothek gedeckten Geldbedarf ein erheblicher Teil vom Kreditsuchenden selber aufgebracht werden muss. Die Beteiligung des Eigenkapitals wird man beim Wohnungsbau je nach Lage und Natur des Objektes auf mindestens 10—15 % festsetzen müssen. So viel an Risiken soll der Eigentümer auf sich nehmen. Das setzt freilich voraus, dass das freie Spiel von Angebot und Nachfrage auf dem Immobiliarmarkte nicht durch gewaltsamen Eingriff des Staates zugunsten einer be-

<sup>1)</sup> So wurden Wohnhäuser erstellt:

<i>Zürich</i>		<i>Bern</i>		<i>Basel</i>	
Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
1910	1712	1910	629	1909	550
1911	2131	1911	817	1910	1050
1913	795	1913	341	1911	781
		1914	78	1913	837
				1914	481

stimmten Partei beeinflusst werde, wie es tatsächlich durch die Mieterschutzgesetzgebung geschehen ist. Solange die Anpassung des Hausbesitzes an die allgemeine Preisentwicklung durch gesetzliche Massnahmen unterbunden wird, bleibt die Beteiligung von Eigenkapital ausgeschlossen, und auch der Zustrom von Hypothekengeldern wird aufgehalten. Solche Zustände hatten wir tatsächlich in den letzten Jahren, weshalb auch der Hypothekarmarkt für Neuobjekte gänzlich desorganisiert und die Intervention mit öffentlichen Mitteln notwendig wurde. Heute ist der natürliche Ausgleich der Mietzinse nahezu erreicht; wir nähern uns normalen Verhältnissen, und deshalb soll die Finanzierung von Neubauten wieder nach richtigen wirtschaftlichen Grundsätzen erfolgen. Dazu gehört auch die Beteiligung des Immobilienbesitzers mit eigenen Mitteln am Bauobjekt.

Wenn der neue Pfandbrief 70 % deckt und der Eigentümer 10—15 % aufbringt, bleiben noch immer 20—15 % an nachgehenden Hypotheken zu beschaffen. Die Aufbringung dieser Gelder war seit jeher mit grossen Schwierigkeiten verbunden<sup>1)</sup>; durch den Krieg und seine Folgen wurde die normale Finanzierung sozusagen verunmöglicht. Die Reichhaltigkeit und gute Verzinsung der öffentlichen Papiere, die höheren Ansätze für kommerzielle Darlehen und das mangelnde Vertrauen des Publikums zu hypothekarischen Anlagen überhaupt brachten zeitweise die natürlichen Quellen des Hypothekarmarktes fast zum Versiegen. Sie beengen ihn heute noch derart, dass auch die gegenwärtige Lage als unbefriedigend und ernst bezeichnet werden muss. Wenn Titel placiert werden können, geschieht es meistens nur gegen schwere Bedingungen und für kurze Fristen. Auch wächst die Tendenz, das hypothekarische Darlehen nur in Kontokorrentform zu geben, wobei der Schuldner neben der Titelhinterlage noch andere Sicherheiten zu leisten hat. Wer sie, wie es bei den meistens dem Mittelstande angehörenden Eigentümern fast regelmässig der Fall ist, nicht in Wertpapieren aufbringt, hat Bürgen zu stellen. Die gleichen Bedingungen müssen auch sehr viele Empfänger von Hypotheken eingehen. So stehen die Dinge, und daher der allseitige Ruf<sup>2)</sup> nach Sanierung der Verhältnisse. Als drückende Last wird allgemein das Stellen von Bürgen empfunden. Das Bürgschaftswesen, welches in Verbindung mit Gewährung von nachgehenden Hypotheken einen der Öffentlichkeit wahrscheinlich unbekanntem Umfang erreicht, ruft so schweren moralischen Bedenken, dass es verschwinden sollte. Schon die Aufbringung der Bürgen, sofern nicht Bauhandwerker einspringen, ist oft ein erniedrigender Bittgang für den Eigentümer, aber noch unheilvoller sind die häufigen Folgen des Bürgschaftsverhältnisses: Abhängigkeit des Kreditnehmenden und bei ungünstiger Abwicklung dauernde Störungen von Familien- und Freundschaftsbeziehungen. Auch vom ökonomischen Standpunkte aus ist das Bürgschaftswesen zu allen Zeiten als eine bedenkliche Erscheinung betrachtet worden. Welche schlimme Folgen das Bürgen insbesondere für den beteiligten Handwerker zeitigen kann, lehren die zahlreichen Fälle, wo diese Verpflichtungen zu übergrosser Anspannung der finanziellen Mittel und schliesslich zu verlustreicher Liquidation

<sup>1)</sup> Vergleiche darüber z. B. Jahresberichte des Schweizerischen Baumeister-Verbandes 1911/13.

<sup>2)</sup> Siehe Kundgebung des Schweizerischen Haus- und Grundbesitzerverbandes, des Schweizerischen Baumeister-Verbandes und des Schweizerischen Gewerbeverbandes vom Juli 1922; ferner «Der Bund» Nr. 442, vom 17. Oktober 1923.

des eigenen Geschäftes geführt haben. Das Bemühen um Abstellung dieses Systems verdient daher alle Unterstützung, diejenige der beteiligten Bankkreise inbegriffen, für welche die herrschende Praxis allerdings gewisse nicht abzuleugnende Bequemlichkeiten aufweist. Man wird indessen auch hier das Kind nicht mit dem Bade ausschütten wollen und für besondere Verhältnisse nach wie vor Bürgen als geeignete Sicherheit anerkennen. In der Regel soll aber diese Funktion, den Kredit der nachgehenden Titel zu heben, durch andere Mittel ersetzt werden.

Solche Bestrebungen, durch besondere Massnahmen die nachgehenden Titel zu einer sicheren und darum begehrten Geldanlage auszugestalten, lassen sich weit zurückverfolgen, aber erst seit Beginn dieses Jahrhunderts treten Vorschläge auf, welche zu dauernden Lösungen führten <sup>1)</sup>. Sie finden sich insbesondere in Deutschland vor, wo als Folge des grossen wirtschaftlichen Aufschwunges und der damit zusammenhängenden Ausdehnung der städtischen Ansiedelungen in den Vorkriegszeiten ein starkes Bedürfnis nach Hypothekarkrediten vorhanden war. In Frankreich <sup>2)</sup> vermittelten in der Hauptsache die Notare den vom «Crédit Foncier» nicht übernommenen Teil des Hypothekarkredites, indem sie Geldgeber und Geldnehmer zusammenführten. Dasselbe gilt im allgemeinen von Belgien <sup>2)</sup> und Italien <sup>2)</sup>. In England <sup>2)</sup> (übrigens auch in Frankreich) war die Nachfrage nach nachgehenden Hypotheken nicht gross; sie wurde besonders von Anwaltsbureaux (Agenten) vermittelt; auch gewährten verschiedene Städte nachgehenden Hypothekarkredit. Häufig blieben, wenigstens vor dem Kriege, die Titel in Händen von Baugesellschaften. Im Gebiete der österreichisch-ungarischen Monarchie lagen die Verhältnisse, bei allerdings geringerem Bedarf, ähnlich wie in Deutschland. In den Vereinigten Staaten von Nordamerika besteht kein geregelter Markt; die vielgenannte Tätigkeit der Lebensversicherungsgesellschaften auf diesem Gebiete betrifft nur erste Hypotheken.

Die Bemühungen zur Verbesserung der Kreditverhältnisse bei den nachgehenden Hypotheken gingen nach zwei Richtungen. Eine Gruppe setzte sich die direkte Beschaffung des Geldes zum Zwecke; diese Institute wurden dadurch zu eigentlichen Hypothekarbanken. Sie sind besonders von Städten oder von Verbänden von Hausbesitzern, letztere fast durchweg in der Form von Genossenschaften, ins Leben gerufen worden. Die Belehnungsgrenze geht im allgemeinen bis 80 %. Von den städtischen Gründungen scheint diejenige von Köln, errichtet 1912 mit einem Kapital von Mk. 20.000.000, die grösste zu sein; von den Genossenschaftsbanken der Hausbesitzer ist die 1908 in München gegründete Bank für Haus- und Grundbesitz die wichtigste, aber auch in Hamburg und Bremen entstanden bedeutende Institute dieser Art. Verschiedene Projekte zur Gründung von Hypothekarbanken für nachgehende Hypotheken auf rein aktienrechtlicher Grundlage konnten wegen Kriegsausbruch nicht realisiert werden. Dieses Ereignis hat die normale Entwicklung der interessanten Versuche so frühzeitig unterbrochen, dass aus den erzielten Resultaten bestimmte Schlussfolgerungen nicht gezogen

<sup>1)</sup> Siehe Dr. Béguin, a. a. O. S. 4; ferner eine Manuskript gebliebene Zusammenstellung des Herrn Zürcher-Galliker, Präsident des Schweizerischen Hausbesitzer- und Grundeigentümerverbandes.

<sup>2)</sup> Nach Angaben, die dem Verfasser von unterrichteter Seite gemacht wurden.

werden dürfen, obwohl die ersten Erfahrungen allgemein als günstige bezeichnet wurden. Soweit dabei die städtischen Institute in Frage kommen, kann man eher skeptisch sein, denn die kommunale Initiative dürfte in dieser Form überhaupt allzu grosse Risiken in sich bergen, um als nachahmenswertes Beispiel dienen zu können. Dagegen scheinen einzelne Banken der Hausbesitzer die Inflationszeit verhältnismässig gut überstanden zu haben. Da sie ihre Mittel aus der Ausgabe von langfristigen Schuldverschreibungen und der Annahme von Depotgeldern schöpften, mussten sie ihre Geschäftsgebarung nach banktechnischen und kaufmännischen Grundsätzen richten und blieben daher eher von grösseren Rückschlägen verschont. Trotzdem wird man die Überführung dieser Institution in schweizerische Verhältnisse erst dann ins Auge fassen dürfen, wenn hier auf Grundlage der bestehenden Ordnung keine Verbesserungen zu erzielen wären. Die Finanzierung der nachgehenden Hypotheken wurde auch durch Ausgabe einer durch sie gedeckten, besonderen Kategorie von Pfandbriefen versucht, soweit Informationen darüber vorliegen aber ohne durchschlagenden Erfolg. Zwei bekannte Institutionen dieser Art, die Westfälische Landschaft und die Ungarische Landes-Zentral-Kreditgenossenschaft, beruhen auf einer Kombination von ersten und nachgehenden Titeln und kommen für unsere Verhältnisse nicht in Frage, wie überhaupt die Herausgabe von verschiedenen klassierten Pfandbriefen eine Lösung wäre, welche nur nach sorgfältigster Prüfung und offenbar nicht ohne staatliche Mitwirkung getroffen werden könnte. Für die Schweiz sollte zunächst die Einführung des ersten Pfandbriefes gesichert werden, bevor man an die Schaffung eines zweiten Titels herantritt <sup>1)</sup>.

Die zweite Gruppe von Einrichtungen zur Hebung des nachstelligen Hypothekarkredites geht vom Versicherungsgedanken aus. Die Beschaffung der Geldmittel soll in der bisherigen Weise durch Banken oder Private geschehen, aber diesen Gläubigern gegenüber werden Garantien hinsichtlich der Bezahlung der Zinsen und Rückerstattung des Kapitals übernommen. In Deutschland besteht eine Anzahl solcher Hypothekarversicherungen; kurz vor dem Kriege hat sogar die Stuttgarter Mit- und Rückversicherungsaktiengesellschaft diesen Versicherungszweig aufgenommen mit einer Belehnungsgrenze von 85 % der Grundstücktaxe <sup>2)</sup>. Die anderen Gesellschaften gehen meistens nur bis 80 % und übernehmen gegen Prämien von 0,5—2 % die Ausbietungsgarantie für Kapital und Zins oder nur für Kapital. Häufig ist die Gewähr des Hypothekenschutzes an die Vornahme regelmässiger Amortisationen geknüpft, wie z. B. bei der Landesbank Bayrischer Grund- und Hausbesitzer-Vereine A.-G., München. Die Erfahrungen dieser Versicherungsgesellschaften sollen im allgemeinen günstig sein, obwohl der Kriegsausbruch auch hier die normale Entwicklung unterbrochen hat. Immerhin scheint der Grundgedanke dieser Lösung für schweizerische Verhältnisse verwendbar zu sein <sup>3)</sup>. In Basel ist er bereits durch die Gründung der «Bürgschaftgenossenschaft

<sup>1)</sup> Anderer Auffassung Dr. H. Gwaller, Wesen und Bedeutung der Pfandbriefe; Referat an der Generalversammlung des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich 1916, in welchem die Herausgabe von Pfandbriefen ersten und zweiten Ranges vorgeschlagen wird.

<sup>2)</sup> Dr. P. Béguin, a. a. O. S. 23; Zürcher-Galliker, a. a. O.

<sup>3)</sup> So Dr. Béguin, a. a. O. S. 8 ff.

Basler Hausbesitzer» verwirklicht <sup>1)</sup>, während ein früheres Projekt in St. Gallen nicht zur Ausführung gelangen konnte.

Obwohl diese Gesellschaften für Hypothekarversicherung in den verschiedensten Formen auftreten, ist ihnen allen der grundlegende Gedanke eigen, dass der Schuldner der Träger der Versicherung bleibt. Deshalb unterliegt auch ihr Aktionskreis starken Einschränkungen in räumlicher und sachlicher Hinsicht, und sie geraten so mehr oder weniger in Gegensatz zu dem allgemein anerkannten Versicherungsprinzip der Risikenverteilung. Auf dieser Grundlage ist nämlich die Auswahlmöglichkeit der Risiken zu gering oder ungünstig, und infolgedessen bleibt auch eine grössere Einwirkung auf die allgemeinen Verhältnisse aus. Man muss also ähnlich wie bei der Ausgabe des Pfandbriefes nach einer breiteren Basis suchen, um die grösstmögliche Anzahl von Hypotheken in die Versicherung einbeziehen zu können. Diese Überlegung führte zu der Frage, ob nicht anstatt des Schuldners ein anderer Träger der Versicherung zu finden sei, welcher diese notwendigen Vorbedingungen besser erfülle. Eine solche Stelle, wo die sämtlichen Hypotheken in grossen Beträgen zusammenfliessen, bilden die Banken. Wenn diese sich zusammenschliessen und einen Versicherungsverband bilden, wäre mit einem Schlage die notwendige Unterlage für eine versicherungstechnisch einwandfreie Lösung gefunden. Diesen Vorschlag bringt das im Auftrage einer im Jahre 1922 von den Organisationen der Banken, der Hausbesitzer und des Baugewerbes eingesetzten Studienkommission für Hypothekarversicherung verfasste Gutachten Béguin, welches nach Durchberatung im Schosse der Kommission zu einem vollständigen Statutenentwurf für einen Versicherungsverband schweizerischer Hypothekarbanken ausgearbeitet wurde <sup>2)</sup>. Der Verband soll in der Form einer Genossenschaft von Hypothekarbanken gegründet werden, mit dem Zwecke, die ganzen Hypothekarbestände der einzelnen Mitglieder oder auch nur bestimmte Hypothekardarlehen gesamthaft oder quotenweise innerhalb bestimmter Wertgrenzen zu versichern. Von der Bildung eines Genossenschaftskapitals und Schaffung von Genossenschaftsanteilen wurde abgesehen. Als finanzielle Garantien sollen dienen: die Reserve, gebildet aus den Eintrittsgeldern in der Höhe einer Jahresprämie und dem vollen Rechnungsüberschuss, solange dieser nicht den zehnfachen Betrag der Jahresprämien ausmacht. Ferner besteht Nachschusspflicht in der Höhe der letzten Jahresprämie und Haftpflicht mit dem doppelten Betrag. Nicht voll in die Versicherung aufgenommen werden dürfen Hypotheken auf industriellen und gewerblichen Betrieben, und gänzlich davon ausgeschlossen bleiben solche auf Bergwerken, Steinbrüchen, Ziegeleien etc. Eine besondere Schätzung, für welche der Verkehrswert massgebend ist, unterbleibt bei der Kollektivversicherung, sofern diese als Selbstversicherer sich mit 20 % am Risiko beteiligt. Versichert wird der Ausfall an Kapital und Zins samt allfälligen Kosten der Zwangsversteigerung. Auch die Aufnahme einer Krisenklausel wurde besprochen, welche der Genossenschaft das Recht gegeben hätte, vom Versicherer gegen Zinsenzahlung

<sup>1)</sup> Über das Resultat des ersten Geschäftsjahres 1925 und die künftige Entwicklung äussert sich der Geschäftsbericht sehr zuversichtlich, siehe «Basler Nachrichten» vom 16. Februar 1926.

<sup>2)</sup> Mit Motiven in Nrn. 13 und 14 «Der schweiz. Haus- und Grundeigentümer», Jahrgang 1924, veröffentlicht.

die Einstellung der Zwangsversteigerung während fünf Jahren zu verlangen, um bessere Liquidationsgelegenheiten ausnützen zu können. Die ebenfalls aufgeworfene Frage der Rückversicherung blieb unerledigt, obwohl von einer grossen Rückversicherungsgesellschaft eine gewisse Bereitwilligkeit dazu ausgesprochen worden war. Die Schicksalsfrage bildete natürlich die Gestaltung des Prämiensatzes. Statistische Erhebungen über den Umfang des Risikos, welche jeder ernstern Berechnung zugrunde gelegt werden müssen, lagen zunächst nicht vor. Es konnte aber ein ansehnliches Zahlenmaterial <sup>1)</sup> aufgebracht werden, welches Verluste auf II. Hypotheken von 0,02—0,08 % ergab. Diese Zahlen sind allerdings unvollständig, und sie lassen auch die praktisch nicht seltenen Fälle ausser Betracht, wo der Hypothekargläubiger das Objekt an sich zieht, um einen ungünstigen Verkauf zu verhindern. Trotz dieser Einschränkungen darf aber behauptet werden, dass die Verluste sich innerhalb einer versicherungsfähigen Grenze bewegen. Diese Auffassung wird von einem anderen der Kommission erstatteten Gutachten eines Versicherungsspezialisten <sup>2)</sup> nicht geteilt. Der Verfasser hält vielmehr die Versicherung für objektiv undurchführbar wegen des besonders für Krisenzeiten nicht feststellbaren mathematischen Risikos und der daraus fliessenden Schwierigkeit in der Bestimmung der Prämien. Diese müssten so hoch angesetzt werden, dass der Zinsfuss deswegen merklich steigen und damit das Interesse an einer solchen Versicherung verschwinden werde. Die Prämien dürfen natürlich nicht gross sein, weil von einer bestimmten Höhe an der Anreiz zur Versicherung tatsächlich aufhört. Immerhin muss darauf hingewiesen werden, dass schon die heutigen Zinssätze der nachgehenden Hypotheken einen gewissen Zuschlag für die Verlustrisiken mitenthalten und daher nur die Ablösung der Bürgschaften für die Versicherungsprämie in Rechnung gestellt werden darf. Bezüglich der Krisengefahr ist zu bemerken, dass eine Reihe aussergewöhnlicher Ereignisse auch bei anderen Versicherungszweigen abgelehnt werden. Soweit es sich aber um sogenannte Immobilienkrisen handelt, kann man anhand der tatsächlichen Preisgestaltung der städtischen Immobilien auf die Unmöglichkeit ihrer technischen Versicherung nicht schliessen <sup>3)</sup>, weil dauernde Entwertungen im grösseren Umfange seit vielen Dezennien nicht festgestellt wurden. Einzig die im Augenblicke der höchsten Baupreise in den Jahren 1919/22 gebauten Häuser mussten etwas abgeschrieben werden, aber seither haben sich die Verhältnisse stabilisiert, und nichts deutet auf eine bevorstehende Änderung, ausgenommen den bereits erwähnten Fall allgemeiner Störungen. Richtig ist dagegen, dass die Bestimmung der Prämie ausserordentlich schwierig ist. Die Kommission gelangte nicht zu bestimmten Vorschlägen, weil inzwischen die Banken die ihnen zgedachte Bildung des Ver-

<sup>1)</sup> Enquete durch den Verband der Kantonalbanken und Mitteilungen der Herren Dr. von Schulthess-Rechberg und Dr. Kellenberger.

<sup>2)</sup> Dr. Zollinger, Direktor der «Vita», Zürich. Das Gutachten liegt nicht gedruckt vor.

<sup>3)</sup> Auch die Verluste bei der grossen Zürcher Baukrise um die Jahrhundertwende sind nicht auf eine Entwertung, sondern auf die Überlastung mit Hypotheken zurückzuführen. Gutgläubige Handwerker erstellten auf dem mehrfach überlasteten Boden ein Haus, dessen Verkaufswert bereits durch diese vorgehenden Hypotheken beansprucht war, oder es gelang der Spekulation, die Brandassekuranzsumme mit einem die Baukosten übersteigenden Betrag festsetzen zu lassen; im Vertrauen auf diese oberflächliche Schätzung gewährten dann Banken ohne nähere Prüfung Darlehen, welche über den wirklichen Wert von Haus und Boden gingen.

sicherungsverbandes ablehnten. Dieser Entschluss muss bei ruhiger Prüfung durchaus begriffen werden, denn es bedeutet sicherlich keine natürliche Lösung, wenn die Banken allein für die Prämien aufkommen sollen. Damit darf aber die Sache selbst nicht als erledigt betrachtet werden. Der Grundgedanke des Vorschlages scheint nach wie vor durchaus richtig zu sein, weil einzig die Mitwirkung der Banken es ermöglichen kann, den grössten Teil der Hypotheken in die Versicherung zu bringen. Diese Mitarbeit ist allerdings in verschiedener Weise denkbar, auf der Grundlage des Bégüinschen oder auch auf anderem Wege. So wäre eine Verständigung der Banken untereinander möglich, nur solche Hypotheken zu gewähren, für welche eine Versicherung eingegangen wird; oder Banken und Kreditnehmer bilden zusammen den Versicherungsverband. Um diesem von Anfang an einen starken Rückgrat zu geben, sollte auch ein Gesellschaftskapital in Aussicht genommen werden. Eine Beteiligung des Bundes an dessen Aufbringung wäre in Hinblick auf die weitreichende soziale Bedeutung der Frage denkbar, obwohl die Ordnung durch Selbsthilfe der interessierten Kreise vorzuziehen ist. Auf alle Fälle erscheint eine Ausdehnung der Gesellschaft auf die gesamte Schweiz als unerlässlich, was auch durch Gründung von lokalen Institutionen und Zusammenschluss derselben in einen Zweckverband erreicht werden könnte. In diesem Sinne wäre, trotz des Fehlschlages in St. Gallen, auch die Errichtung von Bürgschaftsgenossenschaften nach dem Beispiele von Basel realisierbar.

Die Hypothekenversicherung verlangt ferner eine gewisse Ordnung in der Ausstellung der Titel. Es sollten deren mindestens zwei geschaffen werden, wovon der erste in unmittelbarer Anlehnung an den Pfandbrief den Charakter einer dauernden Anlage hätte und wegen seines günstigen Ranges noch auf verhältnismässig günstigere Zinskonditionen zählen könnte. Der letzte Brief wäre als Amortisationshypothek auszugestalten, mit einer jährlichen Abschlagszahlung<sup>1)</sup> des Kapitals. Zusammen mit dem Zinssatz und der Versicherungsprämie würde so die jährliche Zahlung allerdings einen namhaften Betrag ausmachen, aber diese Leistung erscheint erträglich und im Interesse der Herbeiführung gesunder Verhältnisse gelegen zu sein.

Als Übelstand wird die Schwerfälligkeit der gesetzlichen Formvorschriften bei der Zwangsversteigerung empfunden. Es lässt sich in der Tat nicht bestreiten, dass hierin ein gewisser Gegensatz zu den Bestrebungen auf möglichste Verselbständigung und Negoziabilität des Hypothekarkredites liegt. Die formellen Fristen können zur Folge haben, dass günstige Liquidationsmöglichkeiten unbenutzt vorbeigehen; auch ist das ganze Verfahren recht kostspielig und mit unnötigen Zinsverlusten verbunden. Immerhin wird man hier zwischen den berechtigten Interessen der Parteien einen Mittelweg suchen müssen.

---

<sup>1)</sup> Beispiel. Bei einer Totalsumme von Fr. 100.000 würde die Finanzierung so aussehen:  
Fr. 70.000 erste Hypothek; Pfandbrief.

- 10.000 nachgehende Hypothek; dauernde Anlage.
- 5.000 nachgehende Hypothek, in 10 Jahresraten zu amortisieren.
- 15.000 Eigenkapital.

---

Fr. 100.000 Totalsumme.

Neben der Versicherung der Hypotheken gegen Ausfall an Kapital und Zins gäbe es noch ein anderes Mittel zur Hebung des Kredites der nachgehenden Titel, nämlich die Versicherung gegen Mietzinsverluste. Der Mietzins bildet den Ertrag des Wohnhauses und beeinflusst deshalb dessen Wert in entscheidender Weise. Die Versicherung der Mietzinseingänge käme demnach einer Sicherstellung der Hausrendite gleich. Die Vorteile dieser Lösung scheinen derart gross zu sein, dass sie eine Zeitlang im Vordergrund der Sanierungsbestrebungen der Hausbesitzerverbände gestanden sind. Der Gedanke tauchte bereits 1850 in London auf und wurde in verschiedenen Ländern <sup>1)</sup>, so in England, Holland, Deutschland und Norwegen, realisiert. Der internationale Kongress der städtischen Grundeigentümer vom Jahre 1900 in Paris empfahl diese Versicherung unter der Bedingung, dass sie auf eine breite Basis gestellt werde. Besonderen Erfolg hatte die im Jahre 1905 in Christiania (Oslo) gegründete Gegenseitigkeitsgesellschaft. Die Einführung dieser Versicherung in der Schweiz hätte ebenfalls Vorteile, allein angesichts der Schwierigkeiten für die Festsetzung der Prämie und des Umstandes, dass sie in erster Linie doch den Hausbesitzer in seiner Eigenschaft als Kapitalist schützen will, scheint es richtiger zu sein, die Kräfte nicht zu verzetteln und zunächst alle Anstrengungen auf die Hypothekenversicherung zu richten.

Keine wirksame Abhilfe gegen die bestehenden Mängel kann die Verbindung von *Lebensversicherung* und Hypothekarkredit bringen. Abgesehen davon, dass hier vorzugsweise oder ausschliesslich nur erste Titel in Frage kommen, würde der grosse Bedarf an Hypothekengeldern auf diesem Wege nur zum geringsten Teile gedeckt werden können. Der Zweig verdient aber trotzdem Pflege, namentlich in Verbindung mit dem Einfamilienhaus <sup>2)</sup> und weil schliesslich jeder Zustrom von Geldern ins Hypothekargeschäft willkommen ist. In diesem Sinne sollte der Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen noch durch die Bestimmung ergänzt werden, dass die eidgenössischen Verwaltungen ihre Reserve- und Versicherungsfonds in einem bestimmten Verhältnis in Pfandbriefen anzulegen haben. Einzelne Administrationen (so z. B. die Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) sind gegenüber solchen Anlagen noch allzu zurückhaltend. Desgleichen wären die auswärtigen Versicherungsgesellschaften zu verpflichten, einen Teil ihrer Kauttionen und Deckungskapitalien in Hypothekartiteln anzulegen. Auf diese Weise könnten nicht unbedeutende Summen dem Hypothekarmarkte zugeführt werden.

Es ist einleitend auf den sozialen Charakter der behandelten Frage hingewiesen worden. Sie berührt in der Tat so breite Kreise des Mittelstandes und beeinflusst derart die Weiterentwicklung des Wohnungsbaues, dass eine befriedigende Lösung gefunden werden muss.

<sup>1)</sup> Zürcher-Galliker, a. a. O.

<sup>2)</sup> Siehe Walter Jost, Die Lebensversicherung im Dienste der Eigenheimsbestrebung, in Heft 2/3 des Jahrganges 1925 dieser Zeitschrift.