

Zum Aufsätze des Herrn Dr. Cagianut

Bemerkungen von Dr. E. Christen,
Direktor der Basellandschaftlichen Hypothekenbank in Liestal

Einleitend ist zu sagen, dass die Hypothekarinstitute (Kantonalbanken und private Hypothekenbanken) an dem Wohlergehen des Hausbesitzerstandes alles Interesse haben und daher gerne mitberaten, wie die Lasten der Hausbesitzer erleichtert werden können. Nur ist dies nicht so einfach, und es darf nicht vergessen werden, dass die Banken nur zu einem kleinen Teile Selbstgeber der Darlehen sind, sondern dass sie fast ausschliesslich eine Vermittlertätigkeit ausüben und ihrerseits dafür sorgen müssen, die gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich erhöhten Unkosten und Steuern aus der vor allem beim Hypothekengeschäft bescheidenen Marge herauszubringen.

a) Zum Pfandbriefgesetzentwurf

Der Entwurf des eidgenössischen Finanzdepartements vom Februar 1925 zu einem Bundesgesetz über die Ausgabe von Pfandbriefen bringt gegenüber den frühern Entwürfen der Herren Experten wesentliche Verbesserungen. Während in den Vorentwürfen das Verbot der Weiterausgabe von Bankobligationen nach 10 Jahren enthalten war, wird nun durch Weglassung dieser Bestimmung erkannt, dass der Pfandbrief nicht allein den Bedarf von Hypothekengeldern wird befriedigen können, sondern dass durch ihn stets nur ein Teil der verfügbaren Gelder angezogen wird. Die Kassaobligationen haben sich so eingelebt, und das Publikum ist an diese Anlage so gewöhnt, dass diese Geldbeschaffung ganz gut neben der Ausgabe von Pfandbriefen weiter bestehen kann. Es wird sich dann zeigen, welche Art dem Anlagepublikum besser dient.

Was die Frage der Zentralisation oder Dezentralisation der Pfandbriefausgabe anbetrifft, so habe ich die Auffassung, dass Zentralisation in Übereinstimmung mit der Ansicht des Herrn Vortragenden vorzuziehen wäre, doch müssen wir bei dem Widerstand der Kantonalbanken uns damit abfinden, dass mindestens zwei Zentralen, die der Kantonalbanken und die des Verbandes schweizerischer Lokalbanken, gebildet werden. Jedenfalls sollten aber so wenig wie möglich einzelne Bodenkreditanstalten von dem in Art. 2 des Entwurfes den Kantonalbanken und Aktiengesellschaften mit einem Mindestkapital von Fr. 8.000.000 eingeräumten Rechte zur Ausgabe eigener Pfandbriefe Gebrauch machen. Denn der Pfandbrief sollte meines Erachtens andere Gelder herbeiziehen als die bisher auf dem Wege der Bankobligationen und Sparkassengelder den Bodenkreditanstalten zufließenden Beträge. Dies wird nur möglich sein, wenn die Pfandbrief-

emissionen gleich wie die Anleihen der Eidgenossenschaft und der Bundesbahnen an allen Börsen unseres Landes kotiert und gehandelt werden. Dass dies aber mit den Serien von Pfandbriefen einzelner Banken in gewünschtem Umfange der Fall sein kann, möchte ich bezweifeln.

b) Zur Frage der Sicherheit der zweiten Hypotheken

Da die Pfandbriefgelder nur zur Befriedigung des Bedürfnisses nach ersten Hypotheken dienen dürfen, so ist zu prüfen, ob die den Bodenkreditanstalten auf andere Weise eingehenden Gelder durch teilweise Anlage in zweiten Hypotheken gefährdet werden, so dass infolge Bedenken über deren Sicherheit den Banken zur Bewilligung von zweiten Hypotheken nur die eigenen Mittel (Aktienkapital, Dotationskapital und Reserven) zur Verfügung ständen. Dies würde eine Verteuerung der zweiten Hypotheken zur Folge haben, womit die durch den Pfandbrief erhofften Erleichterungen zum Teil wieder illusorisch würden.

Zur Erläuterung dieser Frage möchte ich einige Mitteilungen über die Hypothekarverhältnisse im Kanton *Baselland* machen, nachdem Ihnen Herr Direktor Buchmann über die Lage im Kanton Baselstadt berichtet hat.

Im *Kanton Baselland* waren auf Ende des Jahres 1924 bei den Bezirksschreibereien als Grundbuchämtern die folgenden Hypothekartitel eingetragen:

in Arlesheim	6.836	Titel mit Fr.	80.606.774, 64	Kapital
in Binningen	5.446	» » »	59.855.452, 50	»
in Liestal	3.685	» » »	60.865.826, 78	»
in Sissach	8.845	» » »	46.751.080, 30	»
in Waldenburg	4.074	» » »	30.467.280, 92	»
	<hr/>			
Total	28.886	Titel mit Fr.	278.546.415, 14	Kapital

Diesem Hypothekarbestande, der aber nach den Steuerdeklarationen nur noch mit zirka Fr. 190.000.000 aussteht, stehen an Aktiven in Grundstücken laut Kataster Fr. 154.305.000 und Gebäude mit einem Versicherungswert von Franken 466.540.000 gegenüber.

Im Kanton Baselland werden im Gegensatz zum Kanton Baselstadt bei der Bewilligung von Hypotheken in der Regel für die erste und zweite Hypothek keine besondern Titel errichtet, sondern nur eine Teilung der Zinssätze vorgenommen. Diese Form der Bewilligung hat sich nicht als nachteilig erzeigt und erspart den Schuldern erhebliche Grundbuchgebühren.

Die durch die Banken bewilligten Darlehen mit Grundpfandsicherheit (es sind dies bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank auf Ende 1924 Fr. 136.000.000, bei der Basellandschaftlichen Hypothekenbank Fr. 42.000.000) werden fast ausnahmslos als *Schuldbriefe* nach Art. 842 u. ff. ZGB bewilligt. Der § 102 des basellandschaftlichen Einführungsgesetzes schreibt hierfür vor, dass für die Errichtung von Schuldbriefen die Grundstücke zuvor amtlich zu schätzen sind, und zwar nach dem Verkehrswerte. Schuldbriefe dürfen ausserdem nur bis zum Betrage dieser amtlichen Schätzung errichtet werden.

Zur Vornahme dieser Schätzungen bestehen in allen Gemeinden besondere Kommissionen von je fünf Mitgliedern, gewählt an den meisten Orten durch die Gemeindeversammlung und aus der Mitte des Gemeinderates. Gegen Schätzungen dieser Kommissionen kann innert 10 Tagen an den Regierungsrat rekurriert werden.

Für die Ausstellung der Schätzungsurkunden sind besondere amtliche Formulare vorhanden, für welche die Kantonalbank folgende Weisungen erlassen hat:

Die Schätzungsurkunden haben zu enthalten:

1. die genauen Personalien des oder der Eigentümer der zu verpfändenden Grundstücke, Familienstand und Wohnort;
2. den Güterstand der Ehegatten, sowohl das Verhältnis unter sich (im Kanton Baselland gilt bei vor dem 1. Januar 1912 abgeschlossenen Ehen intern das System der allgemeinen Gütergemeinschaft) als Dritten gegenüber;
3. die Eigentumsarten (Allein-, Mit- oder Gesamteigentum);
4. für jedes Grundstück:
die Katasterbezeichnung, in Grundbuchgemeinden die Grundbuchnummer, Lokalnamen und Flächeninhalt,
die Benützungs- und Kulturart,
die Brandlagerschätzung der Gebäude,
in Grundbuchgemeinden die Dienstbarkeiten,
Zeit und Art des Erwerbs,
Angabe des Kaufpreises oder des Anschlagwertes,
Angabe des Ertragswertes bei landwirtschaftlichen Gütern;
5. die Angabe des Rechtsvorgängers;
6. den Betrag der Schätzung für jedes Grundstück gesondert, bei Waldparzellen nur für den Waldboden.

Trotz dieser eingehenden Vorschriften besteht zurzeit über die Richtigkeit der Schätzungen eine gewisse Unsicherheit infolge der stark erhöhten Gebäudeversicherungen. Die heutigen Versicherungsansätze dürfen wohl für städtische Verhältnisse (Liestal) oder in den Vorortsgemeinden von Baselstadt voll berücksichtigt werden bei der Verkehrswertschätzung, nicht aber in Berggemeinden, wo bis 50 % unter den Brandversicherungswert bei Gebäuden gegangen werden muss, da in solch abgelegenen Gemeinden bei der derzeitigen Krisis in der Heimindustrie der Zins nur bei ganz bescheidenen Kaufpreisen aufgebracht werden kann.

Wenn also von den Banken auf Grund dieser Urkunden bis auf $\frac{2}{3}$ der Schätzungen Darlehen ersten Ranges gegen Schuldbrief bewilligt werden dürfen, so sind die Bankleitungen trotz den amtlichen Schätzungen nicht von eingehender Prüfung der Darlehensgesuche entbunden. *Die Grundlage jeder hypothekarischen Belehnung und besonders von solchen zweiten Ranges bildet die sorgfältige Ermittlung des Verkehrswertes des Pfandobjektes.* Die Aufstellung einer prozentualen Belehnungsgrenze, wie ihn auch Art. 33 des Entwurfes zu einem Pfandbriefgesetz enthält, ist nur eine trügerische Formalität, wenn nicht gleichzeitig Garantien für ein geordnetes Schätzungswesen geschaffen sind.

Es werden daher die meisten Darlehensgesuche von den basellandschaftlichen Banken trotz den eingereichten Schätzungsurkunden durch Besichtigung der

Unterpfänder, eventuell Einholung von Gutachten oder durch Anfrage bei Vertrauensleuten in den betreffenden Gemeinden überprüft, bevor sie den Bankbehörden zum definitiven Entscheid über die Bewilligung unterbreitet werden. Ich habe deshalb die Auffassung, dass eine zentrale Hypothekenbank nicht befähigt ist, in gleicher Weise alles zur sichern Anlage der Gelder in Hypotheken vorzunehmen, wie dies den lokalen Banken durch weitgehende Kenntnis von Land und Leuten möglich ist.

Dass aber all diese Arbeit, wozu bei den zweiten Hypotheken noch die Spesen für Auskunfteinholung über die Bürgen und deren ständige Kontrolle kommen, nicht ohne Entgelt erfolgen kann, sollten auch die Schuldner verstehen. Also nicht allein wegen der schwierigeren Geldbeschaffung für die zweiten Hypotheken, sondern auch infolge der Mehrarbeit für diese, rechtfertigt sich ein höherer Zinssatz.

Nun zur Bemerkung von Herrn Dr. Cagianut, das *Bürgschaftswesen* gehöre zu den schlimmsten mit den zweiten Hypotheken verbundenen Erscheinungen und sei wirtschaftlich verwerflich.

Ich glaube, dass dieses absprechende Urteil weit über das Ziel hinausschiesst. Worin soll zum Beispiel die Verwerflichkeit und der wirtschaftliche Nachteil liegen, wenn ein Landwirt, der ein Vermögen von Fr. 50.000 in Liegenschaften besitzt, einem Sohn, der ein kleineres Gut für Fr. 40.000 kauft und aus seinen Ersparnissen nur das Inventar zu zahlen in der Lage ist, durch seine Bürgschaft mit weitem Verwandten die Kapitalaufnahme bei der Bank zur Reglierung der Kaufsumme ermöglicht? Weder die Basellandschaftliche Kantonalbank noch die Basellandschaftliche Hypothekenbank haben bei solchen Darlehen je schlimme Erfahrungen gemacht. Selbstverständlich ist, dass zur Vermehrung der Sicherheit der Bürgen und zur Entschuldung im allgemeinen bei solchen Darlehen angemessene jährliche oder halbjährliche Amortisationen bedungen werden. Bei den landwirtschaftlichen Darlehen ist es, wie die Kriegsjahre gezeigt haben, das allgemeine Bestreben der Landwirte, ihre zweiten Hypotheken so rasch als möglich zu tilgen, um bürgenfrei zu werden. Zurzeit ist dies natürlich bei den geringern Erträgen nicht mehr in dem damaligen Ausmasse möglich.

Schwieriger allerdings ist die Beanspruchung des Kredites für Miethäuser. Hier können *Bürgschaftsgenossenschaften* segensreich wirken. Es hat deshalb auch die Zweiganstalt Basel der Basellandschaftlichen Hypothekenbank sich bei der Bürgschaftsgenossenschaft der Basler Hausbesitzer mit Anteilscheinen beteiligt und die Annahme deren Garantie an Stelle der durch die Reglemente verlangten Bürgen erklärt. Was aber in der Stadt infolge der Mithilfe von kräftigen Hausbesitzerverbänden möglich und gut ist, ist auf dem Lande nicht ohne weiteres durchführbar. Bei den Landwirten ist glücklicherweise der Familiensinn noch so entwickelt, dass bei Liegenschaftskäufen fast ausnahmslos die nächsten Familienangehörigen mithelfen. Wo das nicht der Fall ist, ist gewöhnlich besondere Vorsicht nötig. Dass das Bedürfnis nach solchen Genossenschaften in Landkantonen kein grosses ist, zeigt sich doch auch darin, dass im Kanton Baselland während den vier Jahren des Bestehens der kräftigen Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern in Brugg nur ein Darlehen im Betrage von Fr. 8000 durch diese verbürgt werden musste.

Ich glaube, durch die vorstehenden Ausführungen dargetan zu haben, dass auch nach der Emission von Pfandbriefen für die Bewilligung von zweiten Hypotheken durch die bisherigen Bodenkreditanstalten noch ein starkes Bedürfnis besteht und dass, wenn die Banken bei der Bewilligung von Hypotheken zweiten Ranges neben einer angemessenen Anzahlung des Käufers noch Gewicht legen auf eine sorgfältige Verkehrswertschätzung der Unterpfänder und richtige Information über die Bürgen, kein Einwand erhoben werden kann gegen die Sicherheit dieser Geldanlagen.

Bemerkungen von *Chr. Buchmann*, Direktor der Handwerkerbank, Basel

Es ist richtig, dass die Beschaffung der Mittel für den Hypothekarkredit während der letzten Jahre oft mit Schwierigkeiten verknüpft und nur zu erhöhten Zinssätzen möglich war. Bei uns in Basel waren die Banken, welche sonst das Hypothekargeschäft pflegten, durch die Valutaverhältnisse in ihrem Betriebe gehemmt, und im allgemeinen erhielten die Banken, auch die Kantonalbanken, gegen Ausgabe ihrer kurzfristigen Kassa-Obligationen weniger neues Geld als in normalen Zeiten, so dass sie auch mit der Bewilligung neuer Hypothekardarleihen zurückhaltender sein mussten. Um überhaupt neues Geld zu bekommen, mussten die Banken für ihre Kassa-Obligationen einen erhöhten Zins bewilligen, was selbstverständlich auch eine Erhöhung der Hypothekar-Zinsen zur Folge hatte. In Zeiten des Geldmangels spielt aber die Frage des Zinsfußes eine untergeordnete Rolle, und der Liegenschaftsbesitzer sowie der Bauunternehmer sind froh, überhaupt die nötigen Mittel zu erhalten. Sobald der Zinsfuß die Neigung hat, zurückzugehen, setzen bei den Hypothekarschuldnern die Klagen ein über zu hohe Zinsen, und sie bedenken nicht, dass die Banken mit dem Zinsfuß, den sie in teuern Zeiten für ihre Kassa-Obligationen bewilligen mussten, auch auf eine Reihe von Jahren gebunden sind.

Der Gedanke, mit der Einführung des Pfandbriefes auch für den zweitstelligen Hypothekarkredit zu sorgen, scheint mir nicht durchführbar zu sein. Wenn der Pfandbrief seine Aufgabe, langfristige und billige Mittel für den Liegenschaftsbesitzer zur Verfügung zu stellen, erfüllen soll, muss er die denkbar grösste Sicherheit bieten und darf mit der Belehnung über die Grenzen einer I. Hypothek, also $\frac{2}{3}$ der Schätzung des Verkehrswertes in der Stadt und des Ertragswertes auf dem Lande, unter keinen Umständen hinausgehen. Wenn der Kapitalist die Nachteile übernehmen soll, die ihm der Pfandbrief bringt, so muss er zum mindesten auf eine unbedingte Sicherheit abstellen können. Der Pfandbrief, der für den Inhaber überhaupt oder zum mindesten auf eine lange Reihe von Jahren unkündbar ist und mit Vorteil für den Schuldner ja nur in Zeiten niedriger Zinssätze ausgegeben werden kann, ist für unsere Kapitalisten etwas Neues, und es ist fraglich, ob er in diesen Kreisen überhaupt Anklang finden wird. Der Kreditor bleibt an den nied-