

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-

rigen Zinssatz gebunden und wird bei steigenden allgemeinen Zinssätzen nicht nur durch den Zinsausfall geschädigt, sondern erleidet, sobald er den Pfandbrief veräußern muss, auch eine unter Umständen recht bedeutende Einbusse am Kapital, da der Kurs der Pfandbriefe im gleichen Verhältnis sinkt, als der Zinsfuß steigt. Auch wenn der Pfandbrief durch Pfandbriefzentralen ausgegeben werden soll, bleibt die Tatsache bestehen, dass das ganze Risiko in der Zinsfrage dem Kreditör überbunden wird, während der Pfandbriefschuldner sich dauernd eines niedrigen Zinsfußes erfreut, auch wenn die allgemeinen Verhältnisse eine Erhöhung der Zinssätze rechtfertigen würden.

In Deutschland ist bei mehreren Pfandbriefbanken das Verhältnis gerade umgekehrt, indem dort der Schuldner das Risiko oder die Chancen einer Zinsfußänderung übernehmen muss. Bei den in Betracht fallenden Pfandbrief-Instituten erhält der Schuldner bei der Bewilligung eines Hypothekendarlehens kein bares Geld, sondern Pfandbriefe, die er an der Börse zum Tageskurs verkaufen muss. Andererseits kann er bei der Leistung von Amortisationen oder bei der Kapitalrückzahlung dem Pfandbrief-Institut kein bares Geld zurückgeben, sondern er muss an der Börse den entsprechenden Betrag in Pfandbriefen kaufen und seine Schuld mit diesen Pfandbriefen tilgen. Stehen die Pfandbriefe bei der Rückzahlung im Kurse höher als zu der Zeit, da er das Kapital aufnahm, so muss der Schuldner die Differenz als Verlust buchen, während er andererseits einen Gewinn macht, wenn die Pfandbriefe, die er zur Rückzahlung seiner Schuld kaufen muss, im Kurse tiefer stehen als in dem Moment, als er die Schuld kontrahierte. Der Kapitalist, der sich dort für Pfandbriefe interessiert, kann diese Titel an der Börse zum Tageskurs kaufen und so immer eine normale Rendite seines Kapitals erzielen, da sich der Kurs automatisch nach der Rendite richtet, die für Anlagegelder im allgemeinen erhältlich ist.

Ich möchte diesem System für unsere Verhältnisse nicht das Wort reden, aber mit dieser Erwähnung darauf hinweisen, wie eben nicht überall der Kapitalist das Risiko allfälliger Zinsschwankungen übernehmen muss. Ob bei uns der Geldgeber das Risiko, das in der Kursgestaltung des Pfandbriefes steckt, ohne weiteres übernehmen wird, erscheint mir fraglich, und mancher wird das bisherige System der Kassa-Obligationen, die nach einer beschränkten Zahl von Jahren immer wieder die Anpassung an die allgemein geltenden Zinssätze ermöglichen, vorziehen. Jedenfalls muss die Sicherheit des Pfandbriefes hinsichtlich der Belehnungsgrenze über allem Zweifel stehen, wenn der Pfandbrief Abnehmer finden soll. Es erscheint darum ganz unmöglich, durch Erhöhung der Belehnungsgrenze mit dem Pfandbrief über den Rahmen einer I. Hypothek hinauszugehen.

Für die Beschaffung von Nachhypotheken werden normalerweise immer noch weitere Garantien neben dem Pfandrecht verlangt werden. Diese zusätzliche Sicherheit kann auf verschiedene Weise geleistet werden: durch die faustpfändliche Hinterlage von Wertpapieren, durch eine Lebensversicherungspolice, deren Rückkaufswert die nötige Höhe erreicht, oder durch Bürgschaft. Schuldner, die einer Nachhypothek bedürfen, werden in der Regel nicht in der Lage sein, Wertpapiere zu hinterlegen; sie sind meistens darauf angewiesen, die fehlende Garantie durch Bürgschaft zu bestellen.

Über das Bürgschaftswesen hört man oft abfällige Urteile, allerdings weniger von seiten der Banken als von seiten der Schuldner. Den Banken erwächst durch die Annahme von Bürgen vermehrte Arbeit. In allen Fällen, wo die Belastung einer Liegenschaft über den Rahmen einer ersten Hypothek hinausgeht, wird sich die Bank über den Wert und die Rendite des Unterpfandes, über die moralischen und finanziellen Qualitäten des Gesuchstellers und der Bürgen möglichst genau informieren und bei allen derartigen Geschäften regelmässige Abzahlungen stipulieren müssen. Bei sorgfältiger Prüfung und fortlaufender Kontrolle solcher Geschäfte treten erfahrungsgemäss Verluste für den Kreditor verhältnismässig selten ein. Für den Schuldner ist die Beibringung von Bürgen oft mit Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten verknüpft, aber in den meisten Fällen ist es doch so, dass als Bürgen in erster Linie Verwandte oder Freunde in Betracht kommen, oder dann solche Personen, welche mit dem Schuldner in geschäftlichen Beziehungen stehen. Nachteile für den Schuldner sind zweifellos vorhanden, wenn er in die Lage kommt, als Gegenleistung auch wieder Bürgschaften eingehen zu müssen, oder wenn er sich dem Bürgen gegenüber in geschäftlicher Hinsicht allzu sehr verpflichten muss. Es ist darum für manchen Hausbesitzer eine Erleichterung, wenn er sich bei einer Bürgschaftsgenossenschaft beteiligen und gegen eine jährliche Prämie deren Garantie in Anspruch nehmen kann. Mit der Gründung einer solchen Bürgschaftsgenossenschaft hat der Basler Hausbesitzerverein ein verdienstliches Werk vollbracht.

Der Gedanke, allfällige Verluste aus Nachhypotheken durch eine Kollektivversicherung der sämtlichen das Hypothekargeschäft betreibenden Banken zu decken, ist neu und hat schwerlich Aussicht, verwirklicht werden zu können, wenn die Banken einen Teil ihres Risikos selbst tragen und die zur Bildung einer Reserve nötige Prämie aus ihren eigenen Mitteln aufbringen müssen. Die notwendige Folge wäre eine Verteuerung des Hypothekarkredits, da die bescheidene Marge der Banken zwischen Aktiv- und Passivzinsen keine weitere Reduktion verträgt.

Auch die Verbindung des Hypothekarkredits mit der Lebensversicherung kann für die Nachhypothek keine allgemein gültige Lösung darstellen, da die Versicherung nur für körperlich gesunde Personen in Betracht fallen kann.

Je mehr wir uns mit der Sache befassen, um so klarer erkennen wir, dass eine grundsätzliche Ordnung des Hypothekarkredits und namentlich der zweiten Hypothek nicht möglich sein wird, da die persönlichen Verhältnisse in jedem einzelnen Fall allzu verschieden sind. Es erhebt sich überhaupt die Frage, ob es wünschenswert ist, Leuten, die nicht in der Lage sind, 10—15 % des Liegenschaftswertes aus eigenen Mitteln aufzubringen, zum Besitz einer eigenen Liegenschaft zu verhelfen.
