

Die Grundverschuldung der Schweiz

Von Dr. R. Steiner, Basel

Inhaltsübersicht

1. Schätzung der Gesamtverschuldung des schweizerischen Grund und Bodens.
2. Schätzung der landwirtschaftlichen Grundverschuldung.
3. Hypothekarkredit und Kapitalmarkt.
4. Die Organisation des Bodenkredites in der Schweiz.

1. Schätzung der Gesamtverschuldung des schweizerischen Grund und Bodens

Schätzungen der Verschuldung des schweizerischen Grund und Bodens gehören heute nicht mehr zu den Seltenheiten. Seit Ende des letzten Jahrhunderts war das Problem der Bodenverschuldung öfters Gegenstand von Debatten in den eidgenössischen und kantonalen Räten, in den wirtschaftlichen Fachverbänden, wie in der Presse. So erklärt es sich, dass auch die Hypothekarstatistik, als Grundlage für eine fruchtbare Behandlung des Problems, manchen Bearbeiter gefunden hat. Die Arbeiten von Nationalrat E. Hofmann, der Direktoren Jöhr, Weber-Schurter und Frey, die Schätzungen des Bauernsekretariats und die neueste Publikation des Eidgenössischen Statistischen Amtes¹⁾ verbindet trotz aller Verschiedenheit die einheitliche Fassung des Verschuldungsproblems als volkswirtschaftliches Problem. Sie heben sich deshalb weit von den unzähligen Arbeiten

¹⁾ Schätzungen der schweizerischen Bodenverschuldung: Bericht der Expertenkommission an das Eidgenössische Finanzdepartement über die Zinsfußverhältnisse im landwirtschaftlichen Hypothekarkredit 1929. — Frey, J., Die zukünftige Finanzierung des schweizerischen Hypothekarkredites. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft. 1917, S. 173. Vgl. auch S. 407. — Frey, J., Huber, E., Landmann, J., und Virieux, F., Gutachten zur Frage der bundesgesetzlichen Regelung des Pfandbriefwesens, mit Gesetzesentwurf und Begründung. Dem eidgenössischen Finanzdepartement erstattet. — Hofmann, E., Artikel Bodenverschuldung im Handwörterbuch der schweizerischen Volkswirtschaft von Reichesberg. — Jöhr, A., Zur Frage der Errichtung einer schweizerischen Hypothekenbank. Zürich 1911. — Leemann, J., Zur Einführung des Hypothekenpfandbriefes in der Schweiz. Zürich 1931. — Eidgenössisches Statistisches Amt, Die Statistik der hypothekarischen Verschuldung und der Handänderungen (Grundbuchstatistik) in einigen Kantonen. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft. 1930, Heft 3. — Statistische Erhebungen und Schätzungen auf dem Gebiete der Landwirtschaft. Brugg 1930, S. 79. — Weber-Schurter, J., Die schweizerischen Hypothekenbanken. Zürich 1914.

ab, die irgendeine lokale Verschuldungsstatistik oder ein sachlich beschränktes Gebiet des Hypothekenwesens behandeln ¹⁾.

Die vorliegende Schätzung der Bodenverschuldung lehnt sich an die Arbeit von E. Hofmann an, dessen Schätzungsmethode in etwas veränderter Form übernommen wurde. Die Gesamtverschuldung ist nicht mehr nach Massgabe der Fläche schlechthin berechnet, sondern es wird unterschieden zwischen Stadt und Land, zwischen Industrie- und Landkanton. Die Belastung aller Städte und Orte mit über 10.000 Einwohnern wird besonders ermittelt, die der Kantone Basels Stadt und Zürich wird überdies erst zum Schätzungsergebnis für die übrige Schweiz hinzuaddiert, um nicht die hohe Verschuldung dieser beiden Kantone auf minder verschuldete Kantone zu übertragen. So erhält man für die folgenden Kantone mit Ausnahme der in Tabelle 2 besonders aufgeführten Gemeinden folgende Grundlasten:

1	Kantone	1909	1928
		Millionen Fr.	Millionen Fr.
	Baselland	136,4	365,6
	Bern	721,1	1246,0
	Fribourg.	197,0	300,1
	Glarus.	55,6	91,2
	Solothurn	138,8	302,4
	Luzern	301,2	556,1
	Total	1550,1	2861,4

Im Durchschnitt kamen auf diese Kantone ohne die in Tabelle 2 genannten Gemeinden im Jahre 1909 156.700 und im Jahre 1928 285.200 Franken pro km²

¹⁾ Statistiken der Bodenverschuldung einzelner Kantone und Gemeinden: Flüeler, A., Über die Bodenverschuldung in Nidwalden. Landwirtschaftliches Jahrbuch 1894. — Kistler, J., Erhebungen über Vermögen, Schulden und Erwerb im Kanton Aargau in den Jahren 1892, 1886, 1872. Ferner: Verschuldung des Grundbesitzes im Kanton Aargau. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1895. — Kozak, Th., Bericht über die Erhebung betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt. Basel 1899. — König, R., Die Hypothekarverschuldung im Kanton Bern. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1917. — von Moos, P., Erhebungen über die Bodenverschuldung in Obwalden. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1910. — Niederberger, F., Über Belastung, Entlastung und Mehrbelastung des nidwaldischen Grundbesitzes. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1913. — Rusch, P., Grundverschuldung im Kanton Appenzell. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1908. — Statistik der Hypothekarverschuldung im Kanton Luzern mit besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft. Luzern 1916. — Beeler, G., Zur Erkenntnis der Verschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes im Kanton Glarus. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1914. — Wirz, H., Die aargauische Hypothekarverschuldung von 1886 bis 1918. Diss. Zürich 1929. — Hofmann, E., Bericht über die Bodenverschuldung im Kreis Matzingen. Landwirtschaftliches Jahrbuch 1894. — Imobersteg, E., Über Verschuldung, Kreditformen und Kreditzwecke in den Alpwirtschaft und Viehzucht treibenden Gegenden, untersucht am Simmental. Berner Diss. 1919. — Vogt, G., Hypothekarverhältnisse im Kanton Solothurn. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1903. — Briggen, H., Die Hypothekarverschuldung im Bezirk Sissach. Diss. Basel 1930. — Steiner, R., Der Einfluss des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften. Diss. Basel 1932.

produktiven Bodens. Der gleiche Durchschnitt betrug im Kanton Zürich ohne die Stadt Zürich im Jahre 1909 456.400 und im Jahre 1928 900.000 Franken. Da die produktiven Flächen dieser Kantone 1912 und 1923/24 33 % der gesamten produktiven Fläche der Schweiz ohne jene der Kantone Zürich und Baselstadt ausmachten, so kann man für 22 Kantone im Jahre 1909 4,700 und im Jahre 1928 8,671 Milliarden Franken Belastung annehmen.

Ferner sind bekannt die Belastungen der Gemeinden:

2	1909	1928
	Millionen Fr.	Millionen Fr.
Gemeinde Winterthur *) . . .	134,4	235,2
» Solothurn	25,6	69,7
» Olten	22,9	76,1
» Grenchen	11,7	42,9
» Bern	166,6	452,1
» Biel	45,4	108,9
» Luzern	155,5	286,8
» St. Gallen	210,0	205,5
Bezirk Fribourg	59,9	106,9
Total 9 Gemeinden	832,0	1583,0

*) Agglomerationen, vgl. Statistisches Jahrbuch der Schweiz.

Nach den Angaben des Statistischen Jahrbuchs der Schweiz von 1922 wiesen die 23 grössten Gemeinden plus Olten und Grenchen im Jahre 1910 zusammen 237.979 Haushaltungen auf. Die in Tabelle 2 aufgeführten Ortschaften umfassten davon 30 %, mit Zürich und Basel 60 %. Der Rest der Ortschaften mit unbekannter Belastung beherbergte somit 40 % dieser Haushaltungen. Da 30:40 sich verhält wie 100:133, so kann für die Ortschaften mit unbekannter Belastung eine solche von 1106,5 Millionen Franken angenommen werden. Ähnlich waren die Verhältnisse im Jahre 1928. In den im statistischen Jahrbuch genannten 25 grössten Ortschaften zuzüglich Grenchen und Thun wohnten im Jahre 1920 274.325 Haushaltungen, von denen 32 % auf die Städte Basel und Zürich und 30 % auf die übrigen Orte mit bekannter Verschuldung fielen. Die Belastung ist von Ortschaften mit 38 % der genannten Haushaltungen unbekannt. Das Schätzungsverhältnis ist somit 100:127, und es ergibt sich daraus für diese Ortschaften mit unbekannter Verschuldung eine schätzungsweise Belastung von 2009,7 Millionen Franken.

Die geschätzte Belastung der Schweiz setzt sich nun aus nachstehenden Posten zusammen (siehe Tabelle 3).

Die Höhe dieser Schätzung der schweizerischen Verschuldung wird kaum ohne Widerspruch bleiben, da Landmann ¹⁾ noch nach dem Kriege mit einer

¹⁾ Volkswirtschaft, Arbeitsrecht und Sozialversicherung der Schweiz. Herausgegeben vom eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement. 1925, I. Teil, S. 73.

3	1909	1928
	Millionen Fr.	Millionen Fr.
Belastung in 22 Kantonen ohne unten genannte Teile	4700,0	8.671,0
Belastung obiger 9 Gemeinden	832,0	1.583,0
Belastung in den 15 bzw. 16 übrigen grössten Ortschaften	1106,5	2.009,7
Kanton Zürich ohne Winterthur *)	1525,4	3.104,9
Kanton Baselstadt	458,3	780,3
Total	8622,2	16.148,9

*) Agglomeration.

Belastung von nur 7 Milliarden Franken rechnete. Es sind indessen verschiedene Möglichkeiten gegeben, die vorliegende Schätzung zu prüfen und eine Korrektur im Sinne gewisser Abzüge vorzunehmen:

1. Schon die Aufstellung der auf den einzelnen Landesteilen lastenden Verschuldung ermöglicht es, sich Rechenschaft über eine im grossen ganzen richtige Endsumme zu geben. Die Kantone Baselstadt und Zürich allein wiesen je 2 und 4 Milliarden Franken Belastung auf. Es war allerdings die Aufgabe der Schätzung, die Gebiete überdurchschnittlicher Belastung abzugrenzen und für die Kantone mit unbekannter Belastung ein Mittel zu finden. Vergleicht man nun die Anteile dieser beiden Kantone an der gesamten Belastung und an der gesamten produktiven Fläche der Schweiz, so ergibt sich, dass auf einem Zwanzigstel der Fläche ein Viertel der Schulden lastet. Ein weiterer Vergleich der produktiven Flächen und der Belastungen der Kantone, deren Verschuldung bekannt ist, mit der produktiven Fläche und der geschätzten Belastung der ganzen Schweiz zeigt, dass auf 36 % der produktiven Fläche der Schweiz 50 % ihrer gesamten Bodenverschuldung fallen. Ein gewisser Spielraum für die Verschiedenheit der durchschnittlichen Belastung unter den Kantonen ist also vorhanden.

2. Sucht man durch Fortschreibung der von Hofmann vorgenommenen Schätzung der Belastung des schweizerischen Grund und Bodens die Belastung des Jahres 1909 zu erhalten, so bekommt man 9047,1 Millionen Franken (5280,6 Millionen Franken plus 3666,5 Millionen Franken Zunahme seit 1894), d. h. gegenüber der vorliegenden Schätzung nur eine Differenz von 424,9 Millionen Franken.

3. Die Verschuldung des Kantons Aargau ist in der Schätzung auf 240 bzw. 432 Millionen Franken berechnet worden. In Wirklichkeit erreichte sie laut einer Spezialuntersuchung ¹⁾ im Jahre 1909 einen Betrag von über 315 Millionen Franken und im Jahre 1928 einen solchen von über 642,5 Millionen [409,8 Millionen Franken im Jahre 1918 ¹⁾ plus 232,7 Millionen Zunahme in den Jahren 1918 bis

¹⁾ Wirz, H., Die aargauische Hypothekarverschuldung von 1886 bis 1918. Diss. Zürich 1929. Anhang, Tabelle II.

1928, ausschliesslich 1921 ¹⁾). Allein für diesen Kanton sind also 75 bzw. 207,5 Millionen Franken zu wenig berechnet worden.

4. Für die Kantone Tessin, Graubünden und Wallis ist eine durchschnittliche Belastung von 156.700 bzw. 285.200 Franken pro km² angenommen worden. Diese Kantone bieten mit ihren vielen Alpentälern ohne nennenswerte Industrie dieser Schätzung Schwierigkeiten, da sie zusammen 32 % der produktiven Fläche der Schweiz ohne Zürich und Baselstadt einnehmen. Von ihnen gibt einzig der Kanton Wallis für das Jahr 1928 eine Belastung von 301,2 Millionen Franken an ²⁾, d. h. eine Belastung von ca. 100.000 Franken pro km² produktiver Fläche. Der Kanton Tessin veröffentlicht seit mehreren Jahrzehnten nur eine Statistik der Neueintragungen und Löschungen, nicht aber des Verschuldungsbestandes. Würde man für diesen Kanton wie für den Kanton Wallis 100.000 Franken Belastung pro km² annehmen, so wäre er mit 213 Millionen Franken belastet. In Wirklichkeit beträgt aber die Verschuldungszunahme seit 1884 249,7 Millionen Franken. Vom Kanton Graubünden ist weder der Stand noch die Zunahme der Verschuldung bekannt. Für alle drei Kantone dürften 100.000 Franken hypothekarische Belastung pro km² ungefähr den wirklichen Verhältnissen entsprechen. Diese 100.000 Franken stellen 35 % der ersten Annahme von 285.200 Franken durchschnittlicher Belastung im Jahre 1928 dar. Da wir von keinem der drei Kantone für das Jahr 1909 eine Angabe haben, so soll die Herabsetzung analog dem obigen Verhältnis wieder bis auf 35 % der erstmals angenommenen durchschnittlichen Belastung von 156.700 Franken erfolgen. Demnach sind im Jahre 1928 185.200 Franken und im Jahre 1909 101.400 Franken durchschnittlicher Belastung zuviel in die Schätzung eingesetzt worden. Diese zu grossen Durchschnittsbelastungen berechtigen für alle drei Kantone einen Abzug von 1825,1 bzw. 1010,6 Millionen Franken ³⁾).

5. Aus bekannten Gründen muss eine weitere Reduktion unseres vorläufigen Ergebnisses für die bestehende Differenz zwischen nomineller und tatsächlicher Verschuldung erfolgen. Einen gewissen Anhaltspunkt geben dafür die vorhandenen Statistiken und Departementsberichte. Die Bezirksschreiberei des Kantons Baselland gab 1909 einen Abzug von 15 % an. Weber-Schurter ⁴⁾ sagt wörtlich: «... wenn man daher spontan eine Reduktion von 20 % vornimmt...» Neben diesen skeptischen Stimmen erfahrener Praktiker gaben zwei Statistiken geringere Differenzen an. Die Statistik der Hypothekarverschuldung im Kanton Luzern wies in einzelnen Gemeinden zwischen nomineller und effektiver Verschuldung wohl Unterschiede bis zu 16 % nach. Der Durchschnitt im ganzen Kanton war aber nicht höher als 12,5 %. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken betrug die Differenz 10 % gegenüber 14 % bei nicht zur Landwirtschaft gehörenden Grund-

¹⁾ Rechenschaftsberichte des Kantons Aargau, Justizdepartement.

²⁾ Rapport du Conseil d'Etat, Département de Justice et de Police, n° 22.

³⁾ Würde man für Graubünden nur mit einer durchschnittlichen Verschuldung von 50.000 Franken pro km² im Jahre 1928 rechnen, so müssten weitere 247 Millionen Franken abgezogen werden.

⁴⁾ Weber-Schurter, J., Die Schweizerischen Hypothekenbanken. Zürich 1914, S. 44.

stücken. Für die Stadt Basel kam Kozak ¹⁾ nicht höher als auf 2,84 % im Spalenquartier, und zwar waren die Differenzen am grössten bei kleinen Beträgen und bei nachgehenden Rängen. Der Einfachheit halber werden hier 10 % abgezogen, um auf die effektive Verschuldung zu kommen.

Die richtiggestellte Belastung des schweizerischen Grund und Bodens war folgende:

4	1909	1928
	Millionen Fr.	Millionen Fr.
Vorläufiges Ergebnis	8622,2	16.148,9
Abzug für die Kantone Tessin, Wallis und Graubünden	1010,0	1.825,1
Nominelle Verschuldung	7612,2	14.323,8
Abzug von 10 %	761,2	1.432,3
Effektive Verschuldung	6851,0	12.891,5

Das Eidgenössische Statistische Amt ist in seiner Schätzung für das Jahr 1928 auf die gleiche Belastung von 12,8 Milliarden Franken gekommen. In entsprechender Weise wurde die Höhe der Bodenverschuldung für folgende Jahre geschätzt:

5					
In Milliarden Franken					
1892	1909	1914	1918	1923	1928
3,2	6,8	8,4	8,8	10,4	12,9

2. Schätzung der landwirtschaftlichen Grundverschuldung

Eine andere interessante Aufgabe der Hypothekarstatistik ist die Berechnung der Verschuldung landwirtschaftlicher Grundstücke. Es handelt sich auch hier wieder nur um approximative Zahlen. War es oben nötig, die grösseren Städte von den Landgebieten, d. h. der Masse der kleineren Städte und Ortschaften, zu trennen, so sind nun in den Landgebieten alle Kleinstädte und grösseren Ortschaften, in denen die Landwirtschaft zurückgegangen ist, von den übrigen Ortschaften zu isolieren. Es sind dies vorwiegend Orte von 1000 bis 10.000 Einwohnern. Alle Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, in denen die Landwirtschaft im Jahre 1910 weniger als einen Viertel der Berufstätigen stellte, sollen in eine Gruppe zusammengefasst und deren Verschuldungsverhältnisse näher untersucht werden. Die Ergebnisse der Statistik der Hypothekarverschuldung im Kanton

¹⁾ Kozak, Th., Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt. Basel 1899, S. 20 und 148.

Luzern erlauben ein Beispiel zu geben. Der Anteil der Verschuldung landwirtschaftlicher Grundstücke an der Gesamtverschuldung war am 1. Januar 1914 in:

6	Stadt Luzern	15 grösseren Gemeinden ¹⁾	91 übrigen Gemeinden	Kanton Luzern
Hypotheken in Millionen Fr.	202,0	102,7	246,6	551,3
Davon auf landw. Grundstücken in Millionen Fr.	4,9	35,0	205,4	245,3
in %	2,4	34	83	45

Nun ist es unsere Aufgabe, durch Berechnung diese 245,3 Millionen Franken landwirtschaftliche Schulden zu erhalten. Da in fünf Kantonen die Gesamtverschuldung jeder Gemeinde bekannt ist und ausserdem die Arealstatistik die Masse der produktiven Flächen ohne Wald angibt, so muss die Berechnung der Durchschnittverschuldung zum Ziele führen. In 15 grösseren Gemeinden¹⁾ lasteten durchschnittlich pro km² produktiver Fläche ohne Wald 970.000 Franken Hypotheken und in den 91 übrigen Gemeinden 272.800 Franken. Wie in jenen 15 Gemeinden die geographische Lage, die politisch-administrative Stellung im Kanton und vor allem Industrie, Handel und Gewerbe dazu führten, dass nur 22% aller Erwerbenden der landwirtschaftlichen Berufsgruppe angehören, so verursachten sie auch, dass die durchschnittliche Verschuldung hier bedeutend höher als in den übrigen Gemeinden ist. Es wird kaum möglich sein, die Belastungen nach ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit exakt abzugrenzen. Aber die Überlegung, dass die in diesen Orten vielleicht höhere Verschuldung der Landwirtschaft kaum auf andere Voraussetzungen des landwirtschaftlichen Betriebes zurückzuführen ist, berechtigt zu der Annahme, dass die landwirtschaftliche Verschuldung in diesen grösseren Gemeinden die durchschnittliche Verschuldung der übrigen 91 Gemeinden nicht übersteigt und so der ganze Belastungsunterschied bis zur Gesamtverschuldung wirtschaftlich anders verursacht ist. Dies dürfte vor allem in den drei am Vierwaldstättersee gelegenen Gemeinden Meggen, Vitznau und Weggis der Fall sein, wo die Hotelindustrie Fuss gefasst hat, aber auch in Emmen, Hochdorf, Sursee und Kriens, wo sich grössere Industrien befinden. So können in diesen Orten von den 970.000 Franken Belastung pro km² 272.800 Franken oder 28,8 Millionen Franken insgesamt als landwirtschaftliche und 697.000 Franken oder 73,9 Millionen Franken insgesamt als nicht-landwirtschaftliche Verschuldung angesprochen werden. Der Fehlbetrag bis zu 35 Millionen Franken der Tabelle 6 rührt daher, dass die Häufigkeit und die Höhe der Verschuldung pro km² in diesen 15 Gemeinden auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken grösser war als bei den 91 übrigen Gemeinden.

¹⁾ Emmen, Hochdorf, Kriens, Littau, Münster, Pfeffikon, Sursee, Meggen, Root, Vitznau, Weggis, Horw, Willisau-Stadt, Reiden und Wolhusen. Die Zahl aller Berufstätigen verhielt sich 1910 zu derjenigen der in der Landwirtschaft Beschäftigten wie 100:22.

Es ist ferner die nicht landwirtschaftliche Verschuldung in den 91 übrigen Gemeinden zu bestimmen. In der Erwägung, dass der Kanton Luzern sehr stark auf Landwirtschaft eingestellt und diese nach den Ergebnissen der Statistik der Hypothekarverschuldung sehr hoch belastet ist, werden nicht 83 %, sondern nur 80 % oder 197 Millionen Franken der Schulden dieser Gemeinden als von der Landwirtschaft herstammend betrachtet (Fehlbetrag: 8,4 Millionen Franken).

Zusammenfassung:

28,8	Millionen Franken	landwirtschaftliche Hypothekarschulden	in 15 Gemeinden;
197,0	»	»	landwirtschaftliche Hypothekarschulden in 91 Gemeinden;
4,9	»	»	Fehlbetrag aus der Stadt Luzern;
6,2	»	»	Fehlbetrag aus den 15 Gemeinden;
8,4	»	»	Fehlbetrag aus den 91 Gemeinden;

245,3 Millionen Franken landwirtschaftliche Hypothekarschulden des Kantons Luzern.

Von der 245,3 Millionen Franken betragenden landwirtschaftlichen Verschuldung konnten 225,8 Millionen Franken oder 92 % ermittelt werden.

Nach dieser Berechnungsmethode hätte die Verschuldung landwirtschaftlicher Grundstücke im Kanton Aargau im Jahre 1892 149 Millionen Franken betragen müssen. Kistler ¹⁾ schätzte sie damals ebenfalls auf 143 Millionen Franken.

Weitere Beispiele liefern andere Kantone. So betrug im Kanton Obwalden ²⁾ am 1. Januar 1909 der Anteil der landwirtschaftlichen Verschuldung an der Gesamtverschuldung in sechs von sieben Gemeinden 77 %, in Engelberg sogar nur 24 % und im ganzen Kanton 61 %. Die landwirtschaftlichen Berufe umfassten in Engelberg im Jahre 1910 37 % aller Berufstätigen. Trotz dieser besonderen Verschuldungsverhältnisse kommt aber Engelberg für die Auswahl der zweiten Gruppe von Gemeinden nicht in Frage. Für die solothurnischen Gemeinden Balsthal und Mümliswil ³⁾ können für vier Jahrzehnte folgende Zahlen angegeben werden:

7 Ort	Verschuldung der Landwirtschaft *) in Prozenten der Gesamtverschuldung				Landwirtschaftliche Berufe in % aller Berufe
	1870	1880	1890	1900	
Balsthal . .	49	41	34	30	9
Mümliswil . .	55	53	58	57	33

*) Reine Landwirtschaft und landwirtschaftliche Nebengewerbe.

¹⁾ Kistler, J., Erhebungen über Vermögen, Schulden und Erwerb im Kanton Aargau 1892, 1886 und 1872. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1895.

²⁾ von Moos., P., Erhebungen über die Bodenverschuldung in Obwalden. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1910.

³⁾ Vogt, G., Hypothekarverhältnisse im Kanton Solothurn. Diss. Basel 1903. Zeitschrift für schweizerische Statistik 1903, S. 104 f.

Ein letztes Beispiel liefert uns der Kanton Glarus. Beeler ¹⁾ macht folgende Angaben:

8 Jahr	Verschuldung der Landwirtschaft in Prozenten der Gesamtverschuldung			Landwirtschaftliche Berufe in Prozenten aller Berufe		
	Kanton Glarus	Gemeinde Elm	Gemeinde Bilten	Kanton	Elm	Bilten
1852. . .	41	—	—	—	—	—
1910. . .	28	70	86	16	72	69

Die angeführten Beispiele sollen die Richtigkeit folgender Berechnungen bekräftigen. Der Kürze halber wird hier nur für das Jahr 1909 eine ausführliche Aufstellung gemacht, da alle andern Resultate in der gleichen Weise gewonnen wurden. Ausgangssumme sind obige 4700 Millionen Franken Verschuldung in 22 Kantonen. Davon ist der ganze Betrag von 1010 Millionen Franken als zu hoch angesetzte Belastung in den Kantonen Tessin, Wallis und Graubünden abzuziehen. Die Verschuldung der Landgebiete des Kantons Zürich ²⁾ in Höhe von 716 Millionen Franken wird hinzugezählt. Mit dieser Veränderung ist die hypothekarische Verschuldung aller schweizerischen Gemeinden mit bis 10.000 Einwohnern auf die Höhe von 4406 Millionen Franken festgesetzt. Nun müssen wie beim Kanton Luzern systematisch Abzüge gemacht werden, bis die effektive Verschuldung der Landwirtschaft gefunden ist.

1. In 233 Gemeinden der fünf Kantone Zürich, Bern, Solothurn, Aargau und Luzern gehörten im Jahre 1910 von insgesamt 236.216 Berufstätigen 36.321 oder 15 % zur Landwirtschaft. Diese 233 Gemeinden waren im Jahre 1909 mit 903,4 Millionen Franken verschuldet und hatten eine produktive Fläche von 1572 km² ohne Wald. Die Gesamtverschuldung dieser fünf Kantone (ohne die Städte mit über 10.000 Einwohnern) betrug aber 2174,8 Millionen Franken bei einer produktiven Fläche von 7296 km² ohne Wald. Die Verschuldung pro km² betrug in den 233 Gemeinden 575.400 Franken, in den übrigen 909 Gemeinden 222.400 oder ein Mehr von 353.100 Franken je km² in den 233 Gemeinden. Diese Differenz, die, auf die ganze Fläche berechnet, 554,3 Millionen Franken ausmacht, wird hier als Verschuldung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke angenommen. Der Rest (bis 903,4 Millionen Franken) von 349,1 Millionen Franken oder 40 % der Gesamtbelastung der 233 Gemeinden waren somit landwirtschaftliche Schulden. Nun fielen von 484 Gemeinden der ganzen Schweiz im Jahre 1910 auf je 100 Berufstätige durchschnittlich 15 landwirtschaftliche Berufe. Aus diesen Gemeinden ist die neue Gruppe zu bilden, von der angenommen werden kann, dass sie ungefähr den doppelten Betrag der 233 Gemeinden oder 1108,6 Millionen Franken nicht-landwirtschaftliche Hypotheken aufweist.

¹⁾ Beeler, G., Zur Erkenntnis der Verschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes im Kanton Glarus. Diss. Schweizerische Statistische Zeitschrift 1914.

²⁾ Die Landwirtschaft im Kanton Baselstadt wird vernachlässigt.

2. Die Verschuldung der übrigen 2619 Gemeinden der Schweiz, in denen die Landwirtschaft vorherrscht, wird nach obigen Beispielen mit 80 % der landwirtschaftlichen und mit 20 % der nicht-landwirtschaftlichen Verschuldung zugerechnet (vgl. obige Beispiele: Luzern, übrige Gemeinden; Obwalden, Mümliswil, Elm und Bilten).

3. Als Differenz zwischen nomineller und effektiver Verschuldung werden 10 % in Abzug gebracht.

Zusammenfassung:

Die Verschuldung aller Gemeinden der Schweiz mit bis zu 10.000 Einwohnern	Millionen Fr. 4406, ₀
Abzüge:	
1. Für 484 Gemeinden mit vorwiegend nicht-landwirtschaftlichem Charakter	1108, ₆
	<u>3247,₄</u>
2. Nicht-landwirtschaftliche Verschuldung in vorwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden (20 % von 3247, ₄)	659, ₅
Nominelle Verschuldung der Landwirtschaft	2637, ₉
3. 10 %	263, ₇
Effektive Verschuldung der Landwirtschaft	<u>2374,₂</u>

Stellt man diese Ergebnisse nach den Gemeindegruppen zusammen, so können die gefundenen Belastungen mit den entsprechenden Zahlen der Berufsstatistik der eidgenössischen Volkszählung von 1910 verglichen werden. Tabelle 9 vermittelt einen Überblick über die Verteilung der gesamten Verschuldung der Schweiz nach Wirtschaftsgebieten, deren relative Belastungen in interessanten Abstufungen durch die Verschuldungszahlen pro Kopf der erwerbenden Bevölkerung dargestellt sind. Bei den 2619 vorwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden beträgt die Verschuldung pro Kopf der «Übrigen Berufe» 1200 Franken. Diese Zahl ist viel zu niedrig, da viele Angehörige von Bauernfamilien zwar einen Beruf haben, wirtschaftlich aber doch stark mit dem Landwirtschaftsbetrieb verwurzelt sind und daher für unsere Zwecke in die Gruppe «Landwirtschaftliche Berufe» gehören. Vergleicht man endlich die berechnete landwirtschaftliche Verschuldung der 484 vorwiegend nicht-landwirtschaftlichen Gemeinden mit der nicht-landwirtschaftlichen Verschuldung der 2619 vorwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden, so fällt auf, dass die Differenz der beiden Beträge sehr klein ist und nur 2 % der effektiven Verschuldung der Landwirtschaft ausmacht. Durch diese Zufälligkeit, die sich aber in allen späteren Jahren wiederholt, kann die Berechnung der Grundverschuldung der schweizerischen Landwirtschaft bedeutend vereinfacht werden. Es braucht nur noch der doppelte Verschuldungsbetrag der 233 Gemeinden von der Ausgangssumme von 4406,₀ Millionen Franken abgezogen zu werden, um die nominelle Verschuldung der Landwirtschaft annähernd zu erhalten. Auch das Beispiel des Kantons Luzern bestätigt diese Tatsache. Von den 349,₃ Millionen Franken Hypotheken des Kantons Luzern ohne die Stadt ist die Belastung von 102,₇ Millionen Franken der 15 Gemeinden abzuziehen, um 246,₆ Millionen Franken

zu erhalten, welche Zahl nur um 6,8 Millionen Franken oder um 3 % höher ist als die wirkliche landwirtschaftliche Verschuldung des Kantons Luzern. Durch diese Zufälligkeit kann also eine komplizierte Berechnung umgangen werden.

9 Gemeindegruppen	Landwirtschaftliche Verschuldung	In der Landwirtschaft Erwerbende	Verschuldung pro Kopf der in der Landwirtschaft Erwerbenden	Übrige Verschuldung	Übrige Berufe	Verschuldung pro Kopf der übrigen Berufe
	Mill. Fr.		Fr.	Mill. Fr.		Fr.
2619 vorwiegend landwirtschaftliche Gemeinden .	1871,1	377.464	5000	467,8	398.385	1200
484 vorwiegend nicht-landwirtschaftl. Gemeinden .	503,1	72.442	7000	1123,6	399.990	2800
Total 1	2374,2	449.906	5300	1591,4	798.375	2000
die 25 grössten Gemeinden	—	7.490	—	2885,6	437.619	6500
Total 2	2374,2	457.396	5200	4477,0	1.235.994	3600

In entsprechender Weise ist die Bodenverschuldung der Schweiz für die Jahre 1892, 1909, 1914, 1918, 1923 und 1928 geschätzt und ihre Verteilung auf die drei Gemeindegruppen berechnet worden. Eine gewisse Starrheit war nicht zu vermeiden, da immer die gleichen 233 bzw. 484 Gemeinden isoliert wurden, obwohl die wirkliche Entwicklung bei einzelnen Gemeinden einen Wechsel in der Zusammensetzung dieser Gruppen erfordert hätte. Der Stand der Hypothekarverschuldung verteilte sich auf die einzelnen Gebiete und Jahre wie folgt:

10 Gemeindegruppen	Hypothekarverschuldung in Millionen Franken					
	1892	1909	1914	1918	1923	1928
2619 vorwiegend landwirtschaftliche Gemeinden .	1131,7	2339,3	2824,7	2875,3	3.301,1	3.771,3
484 vorwiegend nicht-landwirtschaftl. Gemeinden	800,5	1626,2	2029,5	2195,5	2.609,3	3.577,4
die 25 grössten Gemeinden	1286,8	2885,6	3554,8	3748,5	4.307,3	5.542,9
Total	3219,0	6851,1	8409,0	8819,3	10.217,7	12.891,6

Von der gesamten Schuldenlast unseres Landes fallen durchschnittlich 33 % auf die 2619 vorwiegend landwirtschaftlichen Gemeinden, 25 % auf die 484 Gemeinden mit vorwiegend nicht-landwirtschaftlichem Charakter und rund 42 % auf Städte und Ortschaften mit über 10.000 Einwohnern. Verschiebungen dieser Verteilung der Gesamtverschuldung sind nur dreimal vorgekommen, und zwar einmal um 1 % und je einmal um 2 % und 3 %. In den Vorkriegsjahren 1892 bis 1909 haben die Städte (besonders Baselstadt und Zürich) ihren Anteil an der Gesamtverschuldung des Landes um 2 % zulasten der beiden andern Gruppen erhöht. Vom Jahre 1909 an büssten die 2619 Gemeinden insgesamt 5 % ein.

Sie traten nämlich in den Jahren 1909—1918 1 % an die 484 Gemeinden ab, und in der Periode 1924—1928 2 % wieder an die 484 Gemeinden und 1 % an die Städte. Einzig die letzte Periode hat also grössere Änderungen mit sich gebracht. Wie oben dargelegt wurde, haben die Zahlen aber auch Geltung für die landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Verschuldung der Schweiz. Unsere Landwirtschaft war in den Jahren 1909 und 1928 mit 34 % und 29 % der gesamten Verschuldung des Landes belastet. Auch der Verlust des relativen Verschuldungsanteils der 2619 Gemeinden in der Periode 1924—1928 gilt für die Landwirtschaft.

Jöhr schätzte die landwirtschaftliche Verschuldung unseres Landes auf 2,5 Milliarden Franken im Jahre 1911, welche Zahl nur um wenig von unserer Schätzung abweicht. Dagegen veranschlagte das Schweizerische Bauernsekretariat die grundversicherten Schulden unserer Landwirtschaft auf 3324, 3148 und 3642 Millionen Franken in den Jahren 1911, 1919 und 1926. Diesen Zahlen gegenüber wären die obigen für die Zeit vor dem Kriege um ca. 800 Millionen Franken, in den Jahren 1918/19 um ca. 200 Millionen und 1923/28 um ca. 60 Millionen zu niedrig gegriffen. Interessant sind die Differenzen vor und nach dem Kriege. Nach den Angaben des Bauernsekretariats ist die Verschuldung der Landwirtschaft in den acht Jahren 1911—1919 um ca. 180 Millionen Franken zurückgegangen. Dieser Verschuldungsrückgang wäre aber noch grösser, wenn anstatt der Jahre 1911 und 1919 die Jahre 1914 und 1918 miteinander verglichen würden. Tabelle 11 gibt nämlich einen durchschnittlichen Verschuldungszuwachs der Landwirtschaft von 97,1 Millionen Franken in der Periode 1910—1914, von 12,6 Millionen in den Jahren 1915—1918 und von 85 Millionen von 1919—1923 an. Es müssten also noch weitere 291 Millionen Franken, herkommend aus Eintragungen der Jahre 1912—1914, weitere 50 Millionen Franken aus Eintragungen während des Krieges und noch mindestens 85 Millionen Franken aus Eintragungen des Jahres 1919 zurückbezahlt worden sein. Man könnte aus den Angaben des Bauernsekretariats füglich eine Abnahme der landwirtschaftlichen Grundlasten in der Höhe von ca. 600 Millionen Franken während des Krieges annehmen. Eine solche Entschuldung der Landwirtschaft wird aber durch Tabelle 11 nicht bestätigt, weder in der Höhe von 600 Millionen Franken noch in der Höhe von 200 Millionen.

11 Gemeindegruppen	Jahreszunahme der Verschuldung in Millionen Franken									
	1892—1909		1910—1914		1915—1918		1919—1923		1924—1928	
	Mill. Fr.	%	Mill. Fr.	%	Mill. Fr.	%	Mill. Fr.	%	Mill. Fr.	%
2619 vorwiegend landw. Gemeinden	71,0	33	97,1	31	12,6	13	85,2	30	94,0	18
484 vorw. nicht- landw. Gemeinden	48,6	23	80,6	26	41,5	40	82,7	30	193,6	36
die 25 grössten Gem.	94,0	44	133,8	43	48,4	47	111,8	40	247,1	46
Total	213,6	100	311,5	100	102,5	100	279,7	100	534,7	100

Das Schweizerische Bauernsekretariat veranschlagte die Zunahme der Bodenverschuldung landwirtschaftlicher Grundstücke in den Jahren 1911—1926 auf

106,9 % des Bestandes von 1911. Hier ergab sich die wesentlich höhere Steigerung auf 143 %. In absoluten Zahlen betrug die Zunahme nach den Schätzungen des Bauernsekretariats 318 Millionen Franken (= 7,4 % der Verschuldungszunahme der Schweiz), nach unserer Schätzung dagegen 1092 Millionen Franken (= 25 % der Verschuldungszunahme der Schweiz). Die Zugehörigkeit der 12,6 Millionen Franken jährlichen Verschuldungszunahme in den landwirtschaftlichen Gebieten während des Krieges ist allerdings auch hier schwer zu bestimmen. Die Tatsache, dass diese Zunahme zum vorwiegend landwirtschaftlichen Gebiet gehört, entscheidet wegen der Kleinheit des Betrages nichts über dessen wirtschaftlichen Charakter. Diese Unsicherheit widerlegt jedoch nicht die Behauptung, dass die Landwirtschaft, soweit dies aus den Verschuldungsstatistiken der Verwaltungen zu erkennen ist, aus der Kriegskonjunktur für ihre Entlastung keinen Nutzen gezogen hat. Am Wert der Immobilien gemessen, wirken sich die Verschiedenheiten der Schätzungsergebnisse sehr deutlich aus. Nach den Angaben des Bauernsekretariats waren Boden-, Meliorations- und Gebäudekapital ¹⁾ der schweizerischen Landwirtschaft in den Jahren 1911, 1919 und 1926 mit 52 %, 48 % und 50 %, nach unserer Berechnung aber mit 40 %, 45 % und 50 % belastet. Im Jahre 1928 musste die Landwirtschaft für die Verzinsung ihrer Hypotheken ungefähr 194 Millionen Franken aufbringen. Diesen Passivzinsen stand ein Endrohertrag ²⁾ von 1466,8 Millionen Franken gegenüber. Die Verzinsung der Grundschulden beanspruchte also ungefähr 13 % des Endrohertrages. Dieser Prozentsatz war in der Kriegskonjunktur nur halb so gross und dürfte in einer Periode von 30 Jahren folgende Bewegungen durchgemacht haben ³⁾:

¹² Jahr	1895	1911	1911 *)	1913	1918	1919 *)	1923	1925	1926 *)	1928
Endrohertrag in Millionen Fr. .	620	900	900	882	1989	2000	1479	1533	1430	1466
Hypoth.'zins in % des Endrohertr.	9,0	11,2	14,6	12,2	7,2	ca. 8,0	11,1	11,3	12,7	13,0

*) Die Zahlen über die grundversicherten Schulden nach den Angaben des Bauernsekretariats. Vgl. Statistische Erhebungen und Schätzungen auf dem Gebiete der Landwirtschaft. Brugg 1930, S. 79.

¹⁾ Statistische Erhebungen und Schätzungen auf dem Gebiete der Landwirtschaft. Brugg 1930. Die Wertzunahme des Bodenkapitals betrug 6,6 %, die des Gebäudekapitals 23 %. Zusammen mit dem Meliorations- und Pflanzenkapital ist aus den Schätzungen des Bauernsekretariats eine Wertzunahme des Landgutskapitals um 15 % in den Jahren 1911—1926 zu entnehmen. Demgegenüber stiegen die Preise bebauter Vorkriegsliegenschaften in Baselstadt um 30—40 % und die Brandversicherungswerte um 63 %.

²⁾ Als Rohhertrag gilt der Geldwert, der von den landwirtschaftlichen Betrieben zum Verbrauch in den landwirtschaftlichen Haushalten oder zum Verkauf auf dem Markte abgegebenen Produkte (demnach mit Ausschluss der Produkte, die im landwirtschaftlichen Betriebe selbst dem reproduktiven Verbräuche zugeführt werden), berechnet nach den bei Verkauf ab Hof erzielten oder erzielbaren Preisen. Vgl. Landmann, J., Die Agrarpolitik des schweizerischen Industriestaates. Jena 1928, S. 78.

³⁾ Der Zinsfuss bis 1913 zu 4 % und seit 1918 zu 5 % gerechnet.

3. Hypothekarkredit und Kapitalmarkt

Aus den Ergebnissen dieser auf eine Periode von 37 Jahren sich erstreckenden Untersuchung lassen sich sehr interessante Erscheinungen des Kapitalmarktes nachweisen:

13 Periode	Obligationenausgabe ¹⁾	Private Anleihen ¹⁾	Zunahme der Spardepots ¹⁾	Öffentliche Anleihen ¹⁾	Zunahme der Verschuldung	Mittlere Zinsenlast
	Jahresdurchschnitte in Millionen Franken					
1892—1909.	—	—	—	—	213	201 ²⁾
1910—1914.	220	163	141	140	310	304
1915—1918.	77	180	134	313	105	346
1919—1923.	70	72	182	425	321	481
1924—1928.	320	172	163	231	511	583

¹⁾ Zusammengestellt nach den Angaben der Schweizerischen Bankstatistik.
²⁾ 1892—1918 mit einem Zinssatz von 4 %, 1919—1928 mit 5 % berechnet.

1. Der Hypothekenbedarf ist im Laufe der Jahre auf ganz erhebliche Beträge angestiegen. Die Entwicklung ist in diesen periodischen Jahresdurchschnitten allerdings sehr ausgeglichen, so dass die erreichten extremen Werte darin nicht zum Ausdruck kommen. Diese bewegten sich zwischen 400 Millionen Franken im Jahre 1911, 80 Millionen im Jahre 1917 und 700 Millionen im Jahre 1928. Der Umfang der Schwankungen in den letzten 20 Jahren war also sehr gross. Aber auch die Krisen der achtziger Jahre und der Jahre 1900—1905 standen in ihren Auswirkungen auf den Hypothekenmarkt der Krise der Kriegsjahre nicht nach. Andererseits erreichten in den Perioden 1896—1899 und 1905—1909 die Hypothekenmehreinträge beinahe die Ziffern der Jahre 1910—1914. Die Tabelle im ganzen zeigt die Situation des Kapitalmarktes der letzten 20 Jahre: einerseits enge Parallelität zwischen Hypothekenvermehrung und Obligationenausgabe und den privaten Anleihen, andererseits konträre Bewegungen von Hypothekenzuwachs und öffentlichen Anleihen. Dem Hypothekargeschäft der Banken ist die Grundlage durch die Umwandlung von Obligationen in Spardepots entzogen worden. Damit ging die Bewegung der Spareinlagen wiederum parallel mit der Bewegung der öffentlichen Anleihen. Eine Ausnahme dieser Charakterisierung des Kapitalmarktes bilden allerdings die Verhältnisse der Periode 1919—1923, wo aus öffentlichen Mitteln Hypothekarkredite zur Verfügung gestellt wurden, und andererseits die Banken mit einem bisher noch nie beobachteten geringen Prozentsatz am Hypothekargeschäft beteiligt waren. Diese Ausnahme ist also doch eine Bestätigung des Gesagten. In der uns am meisten interessierenden Periode des Weltkrieges fand eine Ableitung des Kapitalstromes vom Hypothekargeschäft zu den ebenfalls festverzinslichen Staatspapieren und den kurzfristigen Spardepots statt. Damit lässt sich die Konkurrenz, die dem Hypothekarkredit erwachsen ist, in ihrer Grösse wie auch in ihren Motiven kennzeichnen.

2. Vergleicht man die durchschnittlichen Erträge, die aus hypothekarischen Anlagen flossen, mit dem durchschnittlichen Bedarf an neuen Hypotheken, so ergibt sich, dass der Hypothekenbedarf zahlenmässig aus den Erträgen der bereits bestehenden Hypotheken gedeckt werden kann.

3. Die durchschnittliche Vermehrung der Verschuldung betrug in Prozenten des Verschuldungsbestandes während der einzelnen Perioden pro Jahr:

1892—1909	1910—1914	1915—1918	1919—1923	1924—1928
4,2 %	4,1 %	1,2 %	3,3 %	4,0 %

Diese Verschuldungszunahmen sind buchtechnisch die Passivseite der fortwährend erfolgten Vermögens- und Kapitalbildung. Diese Beziehungen zu untersuchen ist eine der dankbarsten Aufgaben der Hypothekarstatistik.

4. Als weitere Folgerung aus den Schätzungsergebnissen erschliesst sich uns das Verhältnis zwischen der Gesamtverschuldung und den Hypothekenbeständen der Banken. Im Jahre 1892 lauteten ungefähr 37 % der Grundlasten zugunsten der Banken, 1914 waren es schon 47 % und 1928 50 % ¹⁾. Wir können also auch heute noch von einer Verdrängung der Privathypothek durch die Bankhypothek sprechen. Infolge dieses Vordringens nahm der prozentuale Anteil der Bankhypotheken am Gesamthypothekenbestand in den nachstehenden Perioden

1892—1909	1910—1914	1915—1918	1919—1923	1924—1928
um 0,40 %	0,62 %	0,30 %	0,18 %	0,22 %

pro Jahr zu. Es wird interessant sein, zu erfahren, welchen Einfluss in dieser Beziehung die Einführung des Pfandbriefes ausüben wird.

5. Neben den Banken kommen heute in erhöhtem Masse die Versicherungsgesellschaften als Geldgeber in Betracht. 18 grössere und kleinere Versicherungsgesellschaften legten im Durchschnitt der Jahre 1909—1914 18 Millionen Franken in Hypotheken an. Während des Krieges sind nur 10 Millionen Franken so angelegt worden, in der Periode 1918—1923 gar nur noch 8 Millionen, dagegen in den Aufschwungsjahren 1924—1928 55 Millionen. Dies bedeutet, dass die Versicherungsgesellschaften auf dem Hypothekenmarkt nicht nur der Geldentwertung entsprechend ihre Stellung behauptet haben, sondern dass sie sogar ihren Anteil am gedeckten Hypothekenbedarf von 6 % vor dem Kriege auf 11 % in den Jahren 1924—1928 erhöht haben. Desungeachtet lauten im Jahre 1928 erst ungefähr 600 Millionen Franken oder 5 % aller hypothekarischer Eintragungen zugunsten der Versicherungsgesellschaften.

4. Die Organisation des Bodenkredites in der Schweiz

Die Organisation des Bodenkredites in der Schweiz hat in den letzten Jahren Anlass zu manchen Kritiken gegeben. Verursacht wurden diese durch die Art der Finanzierung der nötigen Mittel und durch den Umstand, dass das Hypothekar-

¹⁾ Landmann nimmt an, dass 90 % des jährlichen Bedarfs durch Banken gedeckt werden. Vgl. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 4. Auflage, S. 240. Artikel: Banken. Nicht inbegriffen sind grundversicherte Kontokorrentkredite.

geschäft der Banken in den Kriegs- und Nachkriegsjahren bis 1923/24 zurückgegangen ist. So sagt z. B. Leemann ¹⁾: «Dass unsere heutige Finanzierungstechnik des Bodenkredites in kritischen Zeiten versagen muss, ist nicht nur eine theoretische Schlussfolgerung, sondern, wie die bisherigen Erfahrungen gezeigt haben dürften, bereits auch praktische Tatsache geworden.» Inhaltlich ähnliche Urteile gaben Frey, das Vierergutachten ²⁾, und Senn ³⁾ ab. Diese Behauptungen beruhen z. T. auf unrichtigen Voraussetzungen, z. T. aber auch auf unrichtigen Folgerungen.

1. Leemann nimmt an, dass der jährliche Hypothekenbedarf vor dem Kriege 200 Millionen Franken betragen habe und die Deckung dieses Bedarfes nahezu durch die bankmässigen Hypothekaranlagen nachgewiesen sei ⁴⁾. Er stützt sich dabei auf die Zahlen von Weber-Schurter. Dagegen ist einzuwenden, dass die Schätzung von Weber für das Jahr 1912 um 550 Millionen Franken höher als die Angabe der Bankstatistik ist und daher die jährlichen Hypothekaranlagen der Banken nicht auf 180 Millionen Franken oder 90 % des Gesamtbedarfes von 200 Millionen Franken anzusetzen sind, sondern auf 145 Millionen Franken oder auf 60 % des durchschnittlich 240 Millionen Franken betragenden Jahresbedarfes der Periode 1895—1914. Für die Jahre 1892—1909 erhält man durch Schätzung nur einen Betrag von 213 Millionen Franken insgesamt, wovon 107 Millionen Franken oder 50 % von Banken übernommen wurden. Aus den Angaben der Tabelle 11 und der Bankstatistik kann man Folgendes feststellen:

14	Jahreszunahme der Hypotheken in Millionen Franken				
	1892—1909	1910—1914	1915—1918	1919—1923	1924—1928
Total	213	311	102	279	534
Banken	107	176	77	150	294
Banken in % .	50	57	76	54	55

Man wird daher richtig tun, den Anteil des bankmässig gedeckten Hypothekarkredites auf 50—60 % des gesamten Bedarfs zu schätzen ⁵⁾. Bei den veränderten Verhältnissen der Kriegsjahre, wo die gesamten Neuanlagen auf einen Drittel und jene der Banken auf 44 % zusammengeschrumpft sind, sagt uns die Prozentzahl nichts mehr. Es wäre aber auch unhaltbar, allein auf Grund dieser Zahlen ein Kreditsystem zu beurteilen. Man muss zum mindesten auch versuchen, aus den Umständen die Ursachen zu erkennen. Es soll dabei vor allem an den Wohnungsüberfluss in den Städten Zürich und Basel erinnert werden. Die Leerwohnungen betragen nämlich in Prozent des Wohnungsbestandes ⁶⁾ in:

¹⁾ Leemann, J., Zur Einführung des Hypothekenpfandbriefes in der Schweiz. Zürich 1931 S. 22.

²⁾ Vgl. oben, S. 455.

³⁾ Senn, J., Die Darlehenskasse der schweizerischen Eidgenossenschaft 1914—1924, S. 75.

⁴⁾ Leemann, J., a. a. O., S. 20.

⁵⁾ Vgl. Anmerkung S. 469.

⁶⁾ Brüscheiler, C., Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft 1920, S. 275 f.

15	Leerwohnungen in % des Bestandes *)			Verschuldungszunahme in % der Zunahme von 1913		
	Jahr	Zürich	Basel	Bern	Zürich	Basel
1913	1,25	1,3	1,53	100	100	100
1914	3,70	2,1	0,49	77	27	100
1915	3,23	3,3	0,80	20	—30	77
1916	0,75	2,8	0,37	28	10	80
1917	0,10	2,2	0,21	77	—11	—100
1918	0,08	0,8	0,00	91	23	68
1919	0,05	0,2	—	170	88	440

*) Brüscheiler, C., a. a. O.

Man kann also einen erheblichen Wohnungsüberfluss während der Kriegsjahre in Zürich und Basel feststellen. In Zürich setzte die Wohnungsnot im Jahre 1916 und in Basel im Jahre 1918 ein. In beiden Fällen vermehrte sich die Verschuldung im darauf folgenden Jahr, so dass man sagen kann, dass die Kreditgewährungen der Lage des Wohnungsmarktes, wenn auch ungenügend, Rechnung trugen. In Bern waren die Verhältnisse anders. Dort herrschte von 1914 an Wohnungsnot, die Kredite nahmen aber nicht so stark ab wie in Basel und Zürich. Eine der Lage angepasste Kreditgewährung begann erst im Jahre 1919.

Einen weiteren Beleg für das verringerte Bedürfnis nach Hypothekarkredit geben die Statistiken der Bankberichte. An den Schaltern der Kantonalbanken von Zürich, Basel und St. Gallen sowie beim Crédit foncier vaudois wurden in periodischen Jahresdurchschnitten folgende Kreditgesuche in Millionen Franken gestellt:

16	Durchschnittliche Kreditgesuche in Millionen Franken			
Periode	Zürich	Basel	St. Gallen	Lausanne
1900—1904 . . .	20	20	9	—
1905—1909 . . .	27	22	13	35
1910—1914 . . .	38	27	17	38
1915—1918 . . .	32	15	10	28
1919—1923 . . .	67	33	21	42
1924—1928 . . .	89	53	25	58

Die an diese Banken gerichteten Kreditgesuche sanken in den Kriegsjahren in Basel auf 57 % des nachgesuchten Betrages der Periode 1910—1914, in Zürich auf 87 %, in St. Gallen auf 61 % und in Lausanne auf 75 %. Wie die Beispiele von Basel und Zürich zeigen, sind diese Zahlen paralleler Ausdruck für die in Tabelle 15 gezeigte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Basel hat den grössten Wohnungsüberfluss und die grösste Senkung der Kreditgesuche. Eine merkliche Steigerung der abgewiesenen Gesuche weist nur St. Gallen auf, wo anstatt 12 %

der Gesuche, wie in der Vorperiode, nun 16 % abgewiesen wurden. Die Höhe der gewährten Darlehen und die Zunahme der Bilanzposten lassen keine Abweichungen von der bereits gekennzeichneten Lage erkennen. Die geringste Erhöhung der in der Bilanz ausgewiesenen Hypothekarkredite verzeichneten die Berichte von Basel, dann folgen St. Gallen, Lausanne und Zürich.

Es wird kaum anzunehmen sein, dass der Wohnungsmarkt und die an die Banken gestellten Kreditbegehren in andern Städten und grössern Gemeinden von der hier geschilderten Veränderung verschont blieben. Dieser wird man aber um so grössere Bedeutung beimessen müssen, wenn man bedenkt, dass vom geschätzten jährlichen Hypothekarkreditbedarf von 213 Millionen Franken in den Jahren 1892—1909 auf die Gemeinden mit über 10.000 Einwohnern 94 Millionen Franken fielen, und dass von den übrigen 119 Millionen Franken ungefähr 50 Millionen von 484 grösseren, vorwiegend nicht-landwirtschaftlichen Gemeinden beansprucht wurden. Zu diesem Problem äussert sich die Kantonalbank von Zürich wie folgt: «Es wurden nur solche Gesuche um Belehnung von Neubauten abgelehnt, die unsern Anforderungen nicht entsprachen. Nicht deswegen, weil die neuen Baukredite nicht erhaltbar gewesen wären, stockte im Berichtsjahr die Bautätigkeit, sondern weil die Baukosten infolge Steigens der Materialpreise und der Löhne sich bedeutend verteuert hatten und demzufolge die Rentabilität von neu erstellten Mehrfamilienhäusern in Frage gestellt war ¹⁾.»

2. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Vorgänge auf dem Kapitalmarkt im Jahre 1920. Leemann stellt sie ungefähr so dar: Es wurden laut Bankstatistik 54 Millionen Franken von den Banken in Hypotheken angelegt. Da diese nahezu den ganzen Bedarf decken, so wurde das Bedürfnis nach Hypothekarkredit bei weitem nicht befriedigt. Bei den Hypothekenbanken nahm parallel mit dem Rückzug der Sparkasseneinlagen und der Verminderung des Obligationenbestandes auch der Hypothekenbestand um ca. 20 Millionen Franken ab ²⁾. Diese Darstellung ist meines Erachtens unvollständig und deshalb irreführend. Es ist vor allem darauf hinzuweisen, dass der Hypothekenverkehr bei den Banken aus Zu- und Abnahme besteht, und dass in der Bankstatistik immer nur der Saldo dieser Bewegung angegeben wird. In den Jahren 1919—1921 wurden nun ausnahmsweise nicht nur die Saldo-Zahlen, sondern auch jene der Zu- und Abnahme mitgeteilt, weil die Abnahme diesmal nicht nur aus Tilgung, Rückzahlung und Verrechnung verursacht war, sondern auch aus Entwertung. Die Hypothekenzunahme betrug nämlich in diesen Jahren 101, 98 und 145 Millionen Franken, wovon 46, 44 und 0,6 Millionen aus Währungsverlusten bei Grossbanken und bei Hypothekenbanken abzuziehen sind. Diese Abzüge sind mit Rücksicht auf die Bilanz erforderlich, sind aber nicht gestattet, wenn es sich darum handelt, das Hypothekergeschäft der Banken zu beurteilen. Die Banken und in erster Linie die Kantonalbanken haben also unsere Wirtschaft im Jahre 1920 mit vollen 98 Millionen Franken Hypothekengeldern versorgt. Dieser Betrag wurde aber nicht allein auf dem Wege der Obligationenausgabe und der Sparkasseneinlagen aufgebracht, wie das sonst üblich ist, denn der Obligationenbestand der Banken hat in diesem Jahr um

¹⁾ Rechenschaftsbericht über die Verwaltung der Zürcher Kantonalbank. 1916, S. 9.

²⁾ Leemann, J., a. a. O., S. 20.

15 Millionen abgenommen, und nur bei den Kantonalbanken ist er um 20 Millionen Franken gestiegen. «Auf Anordnung des eidgenössischen Post- und des Finanzdepartements sind den staatlichen Hypothekarinstituten aus den Postgirogeldern 50 Millionen Franken zur Belehnung von subventionierten Wohnungsbauten zur Verfügung gestellt worden, verzinslich zu $5\frac{1}{2}\%$ ¹⁾.» Durch die bankmässige Vermittlung wurden also nicht 98 Millionen Franken, sondern wahrscheinlich bedeutend weniger in Hypotheken angelegt. Aber trotzdem sind im Jahre 1920 in 12 Kantonen 328 Millionen neu in die Grundbücher eingetragen worden, und wenn man alle Faktoren in Betracht zieht, wird man die in der ganzen Schweiz in Grundwerten versicherten Kapitalien auf nominell 400—450 Millionen Franken schätzen dürfen. Diese Kapitalien sind also ohne die Vermittlung der Banken ihrem Zwecke zugeführt worden. Man kann sagen, dass sie wieder in alte Bahnen geleitet wurden, wie ja auch im Handel alte Formen, z. B. der Tausch, wieder in Ehren gebracht wurden. Das Bedürfnis nach Hypothekarkredit hat sich ohne die Mithilfe der Banken durchzusetzen vermocht. Diese Tatsache ist meines Erachtens wichtig für die Beurteilung der Bedürfnisfrage. Man wird auch hinsichtlich der Wohnungsfrage unterscheiden müssen zwischen Bedürfnis schlechthin und wirtschaftlich tragfähigem Bedürfnis. Ein wirtschaftlich berechtigtes Bedürfnis nach Erstellung neuer Wohnbauten wird sich auch als tragfähiges Kreditbedürfnis geltend machen, dessen Befriedigung die Privatwirtschaft wird erfüllen können. Wo dies nicht der Fall ist, muss die Befriedigung unterbleiben, oder es müssen neue Wege zur Lösung der Aufgabe gesucht werden, und im Notfalle muss der Staat eingreifen. Dieses letztere scheint in den Jahren 1914—1923 der Fall gewesen zu sein, wo zuerst die Bautätigkeit z. T. unterblieb, dann aber der Bund, die Kantone und Private zur Behebung der Wohnungsnot zusammengearbeitet haben. Der Bericht der Zürcher Kantonalbank sagt, dass die Rentabilität der Mehrfamilienhäuser infolge der hohen Materialpreise und der Löhne in Frage gestellt war. «Mit mehr Erfolg verlegte sich die Bautätigkeit auf den Bau von Einfamilienhäusern, und es zeigte sich ziemlich rege Nachfrage nach gut gelegenen, modern ausgebauten Villen, und es haben solche Objekte zu guten Preisen Käufer gefunden ²⁾.» Auch in Basel konnte man eine Bevorzugung von Einfamilienhäusern beobachten. Der jährliche Versicherungszuwachs sank da von 17 Millionen Franken in der Periode 1910—1914 auf 7 Millionen in der Periode 1915—1918 oder auf 44 %. Dabei fiel der Anteil der Wohnbauten von 61 % auf 33 %. Der Bau von Einfamilienhäusern trat seit Ausbruch des Krieges immer mehr in den Vordergrund. Das Statistische Amt hat berechnet, dass in der Periode 1910—1914 28 % des Versicherungswertes aller neuen Wohnbauten Einfamilienhäuser waren, in der Periode 1914—1918 traten sie schon mit 40 % und in der Periode 1919—1923 gar mit 53 % hervor. Selbstverständlich ist diese Entwicklung auch der Genossenschaftsbewegung zu verdanken. Aber das ist es ja gerade. Die Spekulationsauswüchse in den 90er Jahren haben für eine Reihe von Jahren die Mietpreise einer grossen Zahl von Mehrfamilienhäuser in die Höhe getrieben und nur dadurch die Rentabilität dieser Häuser aufrechterhalten können. Diesen Gefahren und

¹⁾ Rechenschaftsbericht über die Verwaltung der Zürcher Kantonalbank. 1920, S. 11.

²⁾ 1916, S. 9.

Risiken musste man vorbeugen. Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau wurde infolge seines gemeinnützigen Charakters die Rentabilität durch Subventionen der Kantone und der Gemeinden erhöht, und das Risiko mussten die Genossen-schafter durch Zeichnung von Genossenschaftsscheinen mittragen helfen. Eine ganz neue Situation zeigt sich im Jahre 1920, als die Banken überhaupt ausser-stande waren, auf dem normalen Wege der Wirtschaft neue Hypothekarkredite zu gewähren. In diesem gefährvollen Augenblick erwies sich aber die Wirtschaft als stark genug, um ohne die Hilfe des üblichen Kreditmechanismus die schon erwähnten 400—450 Millionen Franken zur Schaffung neuer Grundwerte aufzu-bringen, was ohne Zweifel dem Arbeits- und dem Wohnungsmarkt zugute kam. Von diesen 400—450 Millionen Franken fielen annähernd 200 Millionen auf Gemeinden mit über 10.000 Einwohnern (davon auf Zürich, Basel, Kanton Genf und Bezirk Bern 135 Millionen laut Verwaltungsberichte) und 200—250 Millionen auf die übrige Schweiz. Die Finanzierungskunst der Banken hat ohne Zweifel versagt. Aber es war zum Teil wenigstens ein Versagen aus Vorsicht und nicht aus Unfähigkeit. Dass Leemann für die Abnahme des Hypotheken- und des Obligationenbestandes bei den privaten Hypothekenbanken das «herrschende System der Finanzierungstechnik» verantwortlich macht, ist fast unbegreiflich. Allein 7 private Hypothekenbanken¹⁾ hatten in den Jahren 1913—1919 zusammen 197 Millionen Franken oder 36% ihrer Anlagen in ausländischen Hypotheken angelegt. Im Jahre 1919 ergab sich aus diesen Anlagen bei 5 dieser Banken schon einen Währungsausfall von 37 Millionen Franken. Ebenso erging es den Ver-sicherungsanstalten, die von ihrem Hypothekenbestand von 428 Millionen Franken im Jahre 1919 infolge Währungsverlusten 22 Millionen Franken im Jahre 1920 abschreiben mussten. Dass bei einer solchen Lage die Gelder eher den Kantonal-banken (auch da nur 20 Millionen Franken) zufließen mussten, kann eigentlich nicht verwundern. Die Frage der Verantwortung hier zu stellen, scheint bei diesen Verhältnissen überhaupt nicht angemessen zu sein.

Was kann nun von der Ausgabe der Pfandbriefe erwartet werden? Meines Erachtens sehr viel, weil der Pfandbrief für den Schuldner unschätzbare Vorzüge hat, indem er den Zinsfuss für eine Reihe von Jahren bindet und der Schuldner gegen Kündigungen geschützt ist. Diesen Kündigungsschutz geniessen aber die Banken nicht in vollem Masse, da jedes Jahr ein gewisser Teilbetrag fällig wird. Die Ausübung eines solchen Kündigungsrechtes hätte z. B. im Jahre 1920 ebenso schlimme Folgen haben können wie die Kündigung von 15 Millionen Franken Obligationen. Für Zeiten mit steigendem Zinsfuss wird der Pfandbrief kaum als Finanzierungsinstrument in Frage kommen, und somit sind wir gerade in kritischen Zeiten auf das «herrschende System» angewiesen. Auch heute gilt noch, was Land-mann im Jahre 1913 sagte: «Im ganzen darf der Satz aufgestellt werden, dass bei der heute gegebenen Organisation des schweizerischen Bodenkredites jeder wirt-schaftlich gerechtfertigte Hypothekarkreditbedarf auch befriedigt werden kann²⁾.»

¹⁾ Weckherlin, P., Die ausländischen Anlagen der schweizerischen Hypothekenbanken. Diss. Zürich 1927, S. 38 und 63.

²⁾ Landmann, J., Bankpolitische Tagesfragen. Basel 1913, S. 11.