Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 12 (1937)

Heft: 9

Artikel: Die Amortisation von Grundpfandschulden

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101107

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Amortisation von Grundpfandschulden

Die ungünstige Entwicklung unserer wirtschaftlichen Verhältnisse in den letzten Jahren hat auch die Notwendigkeit einer allmählichen Tilgung der Grundpfandschulden wieder in eine hellere Beleuchtung gerückt. Während der Kriegszeit und in der darauffolgenden Periode schien diese Frage im Hinblick auf die steigenden Liegenschaftenpreise von geringer Bedeutung zu sein. Zu Beginn dieses Jahrzehntes trat aber eine Wandlung ein, die vorerst für den landwirtschaftlichen, dann aber immer deutlicher auch für den städtischen Grundbesitz die in den letzten Dezennien angewachsene Verschuldung als volks- und privatwirtschaftlichen Uebelstand oder gar Notstand erscheinen ließ und in der Presse, sowie in den Ratsälen, lebhafte Kommentare auslöste. Die Bemühungen, der landwirtschaftlichen Verschuldung zu begegnen, verdichteten sich schließlich zu einem eidgenössischen Gesetzesentwurf, dessen zukünftiges Schicksal jedoch noch zweifelhaft sein dürfte. Nicht zweifelhaft aber ist, daß man in den letzten Jahrzehnten das Anwachsen der Verschuldung allzu sorglos hat geschehen lassen und daß es nun ebenso zweck- wie sinnlos wäre, mit Staatsgeldern und großen Opfern der Gläubiger und Bürgen ländlichen oder städtischen Grundbesitz von den alten Schulden zu befreien, ohne anderseits alle Mittel zu versuchen, der steten Neuverschuldung Einhalt zu gebieten. Zu diesen Mitteln gehört vor allem die grundsätzliche Amortisationspflicht für die Grundpfandschulden, und es besteht kein Zweifel darüber, daß die heutige Verschuldung zu Stadt und Land weniger drückend wäre, wenn die Hypothekarschulden nicht von der für anders geartete Schulden gültigen Regel der allmählichen Tilgung oder Rückzahlung in so weitgehendem Maße dispensiert worden wären.

Es sind im Kanton Zürich mehrmals Anstrengungen gemacht worden, die Grundpfanddarlehen allgemein und nach den Mustern der Hypothekarkasse des Kantons Bern und westschweizerischer Kantone einer wirksamen Amortisation zu unterwerfen. Die fast ununterbrochen günstige Entwicklung des zürcherischen Liegenschaftenmarktes, insbesondere des städtischen, hat aber das Bedürfnis hierfür immer wieder als nicht sehr dringend erscheinen lassen und diesen Anstrengungen den Wind aus den Segeln geblasen. Schon bei der Beratung des ersten Kantonalbankgesetzes im Jahre 1869 war man sich über die Berechtigung des Grundsatzes nicht im unklaren, glaubte aber in Rücksicht auf die örtliche Konkurrenz dem Beispiel nicht folgen zu dürfen, welches der Kanton Bern mit seinem Gesetz über die Hypothekarkasse schon im Jahre 1846 gegeben hatte. Man verzichtete damals auf eine bindende gesetzliche Vorschrift und begnügte sich mit der Bestimmung, daß die Amortisation durch Teilzahlungen oder Annuitäten von der Bank zu begünstigen sei. Mit dieser Lösung war aber offenbar den praktischen Notwendigkeiten nicht voll Genüge getan, sonst hätte sich nicht 22 Jahre später der Bauernbund in einer Petition an die Kantonalbankbehörden gewandt mit der ganz positiven Forderung, die obligatorische Schuldentilgung einzuführen. Diejenigen, die dieser Petition zu Gevatter standen, waren Männer des praktischen Lebens, die mit klarem Blick die Entwicklung der Verhältnisse zu beurteilen verstanden. Die Behörden befaßten sich ernsthaft mit diesem Vorschlag, vermochten ihn damals aber nicht zu verwirklichen, weil die Zinssätze relativ hoch standen und die sich ausbreitende Krise der Landwirtschaft dazu zwang, jede Erhöhung der Lasten zu vermeiden. In der Folge hat sich die Kantonalbank darauf beschränkt, für Darlehen II. Ranges mit Bürgschaft die allmähliche Tilgung zu bedingen. Diese Praxis hat sich eingebürgert und ist allgemein bekannt. Sie bedarf keiner besonderen Begründung, da es sich ausschließlich um Hypotheken handelt, mit denen ein gewisses Risiko verbunden ist, und die Bürgen nicht auf ewige, sondern nur auf beschränkte Zeitdauer für solche Risiken haftbar bleiben wollen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber mit aller Deutlichkeit, daß auch Grundpfanddarlehen I. Ranges, die sich im Zeitpunkte ihrer Entstehung durchaus im Rahmen einer vorsichtigen Belehnungsgrenze befanden, im Laufe der Zeit in ein Mißverhältnis zum Pfandwert geraten können. Am häufigsten trifft dies zu bei landwirtschaftlichen oder ländlichen Pfandobjekten, die vorwiegend oder gänzlich aus Gebäulichkeiten bestehen. Solche Objekte erfahren nicht immer den erforderlichen Unterhalt, so daß nach einigen Jahrzehnten wohl die Kapitalbelastung, nicht aber der Pfandwert ungeschmälert geblieben sind. Aber auch bei ordentlichem Unterhalt machen sich häufig Einflüsse verschiedener Art geltend, die den ursprünglichen Pfandwert allmählich konsumieren, sei es, daß die Objekte »veralten« und den heutigen Ansprüchen nicht mehr zu genügen vermögen, oder daß sie wegen Aenderungen in der wirtschaftlichen Struktur einer Landesgegend an Wert einbüßen. In solchen Fällen gebietet nun vor allem das Interesse der Bank eine allmähliche, aber rechtzeitige Anpassung der Belastung an die Wertverhältnisse, und diese Anpassung kann am leichtesten durch allmähliche Tilgung erfolgen, wobei mit der Tilgung nicht erst begonnen werden darf, wenn die Entwertung schon nennenswerte Fortschritte gemacht hat. Es ist sogar das Hauptgewicht darauf zu legen, daß der Schuldner zum eigenen Vorteil rechtzeitig mit der Tilgung seiner Schuld beginnt, damit spätere Schwierigkeiten zwischen Gläubiger und Schuldner vermieden werden können. Ihre Interessen sind in dieser Hinsicht durchaus gleich gerichtet und die Schicksalsverbundenheit zwischen ihnen ist enger, als es im allgemeinen erkannt wird. Der Schuldner selbst hat noch den größern Vorteil, wenn seine Schuld im Laufe der Jahre und Jahrzehnte allmählich vermindert wird, als der Gläubiger, der schließlich immer noch die Möglichkeit hat, sein Kapital zu kündigen oder durch rechtzeitigen Zugriff auf das Pfandobjekt sich schadlos zu halten. Wir möchten es jedoch nicht als vorbildliche Gläubigermoral betrachten, sich einfach auf den Pfandwert zu stützen, und vertreten statt dessen die Auffassung, daß ein seiner Verantwortung bewußter Gläubiger sich nicht nur um das schuldnerische Objekt, sondern ebenso sehr um das Schuldnersubjekt bekümmern soll, indem er sich ebenfalls Rechenschaft gibt über seine wirtschaftliche Situation, und zwar schon anläßlich des Abschlusses eines Grundpfanddarlehens. Bei diesem gewiß nicht unwichtigen Anlasse sollten sich Gläubiger und Schuldner gemeinsam darüber Rechenschaft geben, daß eine Hypothek keine ewige Größe darstellt, sondern früher oder später veränderten Verhältnissen angepaßt werden muß. Die sogenannte Hypothekarkrise 1935/36 hat auch für zahlreiche Schuldner unseres Kantons Verlegenheiten gebracht, die hätten vermieden oder doch wesentlich gemildert werden können, wenn in früheren und besseren Jahren die Tilgung der Schuld eingeleitet worden wäre. Sie wäre dann nicht zeitlich zusammengefallen mit der rückläufigen Bewegung der Mietzinse und der sinkenden Rendite der Landwirtschaft.

Ohne nun den Grundsatz der Amortisation zum starren Schema erheben zu wollen, muß uns doch daran liegen,

wenigstens die neuen Grundpfanddarlehen mit einer bescheidenen Amortisation von durchschnittlich 1 Prozent des Kapitalbetrages zu verbinden. Damit kann für eine entferntere Zukunft vorgesorgt und verhütet werden, daß sich Schuldner und Gläubiger eines Tages vor die Notwendigkeit gestellt sehen, größere Korrekturen in der Belehnung vornehmen zu müssen, für welche die erforderlichen Mittel nicht, oder nur unter großen Schwierigkeiten, zu beschaffen sind. Dabei muß natürlich der Verschiedenartigkeit der praktischen Verhältnisse im Einzelfall Rechnung getragen werden. Auch bei neuen Hypothekardarlehen ist es nicht immer möglich und nicht immer erforderlich, eine Amortisation zu vereinbaren. Es gibt Umstände rein wirtschaftlicher und sachlicher Natur, die der Anwendung des Grundsatzes hie und da entgegenstehen und die vernünftigerweise Berücksichtigung finden müssen. Wo solche sachliche Hindernisse hingegen nicht bestehen, und das ist bei neuen Darlehen in der Regel der Fall, soll die Amortisation nicht aus bloß gefühlsmäßiger Abneigung des Schuldners oder aus Bequemlichkeit des Gläubigers unterbleiben. Man begegnet nicht selten dem Einwand, daß eine Liegenschaft leichter zu verkaufen sei, wenn die Schulden fest und amortisationsfrei bleiben. Nun ist aber eine auf lange Sicht betrachtete gesunde Finanzierung wichtiger als eine erhöhte Verkaufschance, abgesehen davon, daß im Falle eines Verkaufes die Höhe der Belehnung leicht wieder neu geregelt werden kann. Bei einer vertraglich bedungenen, tragbaren Amortisation darf sogar eine höhere Belehnung stattfinden als bei festen Darlehen, so daß das Amortisationsprinzip die Verkäuflichkeit nicht erschwert, sondern geradezu erleichtert.

Eine besondere Bedeutung erhält das Amortisationsprinzip im Hinblick auf die von Zeit zu Zeit notwendigen Renovationen. Nur in seltenen Fällen werden aus den jährlichen Erträgnissen einer Liegenschaft regelmäßig Rückstellungen geäufnet, die ausreichen, um später die an einem Pfandobjekt infolge innerer und äußerer Abnutzung eingetretenen Schäden wiederum auszugleichen. Sind aber inzwischen auch nur die vorgesehenen, bescheidenen Amortisationen geleistet worden, so läßt sich durch eine Wiederauszahlung von seiten des Gläubigers das erforderliche Kapital viel leichter beschaffen und der Grundeigentümer ist glücklich über den Sparbetrag, zu dessen Schaffung er sich seinerzeit vielleicht nur ungern entschlossen hatte.

Die Leistung von Amortisationen auf ersten Hypotheken wird häufig erschwert durch Ansprüche nachgehender Grundpfandrechte. Es ist verständlich, wenn sich der Schuldner in erster Linie die Tilgung der II. Hypothek zum Ziele setzt, aber es muß mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, daß durch die Tilgung nachgehender Pfandrechte nicht Rückstellungen geschaffen werden, die in späteren Jahren wieder leicht für Renovationen mobilisiert werden können. Eine Wiederauszahlung auf einer I. Hypothek für Renovations- oder andere wirtschaftliche Zwecke wird in der Regel nicht auf Schwierigkeiten stoßen, während eine Wiedererhöhung einer getilgten II. oder III. Hypothek in der Regel nicht möglich ist. Der Schuldner hat allerdings schon in Rücksicht auf den meistens höheren Zinsfuß nachgehender Schulden ein besonderes Interesse an ihrer Tilgung, aber er hat auch ein Interesse an der Schaffung einer Reserve für spätere Bedürfnisse. Es soll deshalb in solchen Fällen die Amortisation auf die verschiedenen Hypotheken verteilt werden in einem Verhältnis, das den besonderen Umständen Rechnung trägt. Dabei ist nicht zu übersehen, daß die nachgehenden Gläubiger, die sich das Nachrückungsrecht einräumen lassen, von der fortschreitenden Tilgung des Vorgangs ebenfalls profitieren.

Bei landwirtschaftlichen Unterpfändern, deren Ertrag jährlich ziemlich großen Schwankungen unterworfen ist, insbesondere bei Gütern mit erheblichem Reb- oder Obstbau, müssen die Amortisationen in Fehljahren unterbrochen und die Raten sistiert oder gestundet werden. Eine Verständigung zwischen Gläubiger und Schuldner ist um so leichter möglich, je früher mit der Amortisation begonnen wird. Wartet man jedoch mit dem Beginn der Amortisation zu, bis zwischen Belehnung und Pfandwert infolge Abnutzung und Entwertung ein gespanntes Verhältnis entsteht, so ist dem Gläubiger ein Entgegenkommen erschwert.

Für städtische Wohnliegenschaften geht man auch heute noch bei der Bestimmung des Kaufpreises von einer 7prozentigen Bruttoverzinsung durch die Mieterträgnisse aus. Da die Kapitalzinsen durchschnittlich 4½ Prozent nicht übersteigen und die Abgaben, Steuern und der laufende kleine Unterhalt mit rund 1 bis 1½ Prozent gedeckt werden können, bleiben 1 bis 1½ Prozent für die Amortisation des Anlagekapitals. Diese Quote ist zur Hauptsache für die Amortisation des fremden Kapitals zu verwenden und nicht, wie es leider nur zu häufig geschieht, als ein Einkommenszuschuß dem Verbrauche zuzuführen. Auch die führenden Kreise der städtischen Haus- und Grundeigentümer sind heute der Auffassung, daß die bis anhin übliche Sorglosigkeit im Eingehen von Schulden einer stengern Auffassung Platz machen muß, und die Erfahrungen der allerletzten Jahre geben hierzu Anlaß genug. Dieses Ziel ist nicht durch Aufklärung in Wort und Schrift allein zu erreichen, es muß von seiten der Kreditinstitute, vor allem von seiten der Kantonalbank, systematisch und andauernd in dieser Richtung gearbeitet werden.

Unsere Erfahrungen zeigen auch, daß ein ansehnlicher Teil aller derer, die Liegenschaften neu erwerben oder erstellen, durchaus die Notwendigkeit einer allmählichen Tilgung der Grundpfandschulden einsehen und sie geradezu begrüßen. Viel schwieriger ist aber die nachträgliche Einführung von Amortisationen auf alten Hypotheken. Der allgemeine Rückgang der städtischen Liegenschaftenwerte seit 1932 hat die Hypothekargläubiger, speziell die Banken, in den letzten Jahren gezwungen, eine Anpassung der Belehnung an die gesunkenen Pfandwerte anzustreben. Gleichzeitig erschwerte die Verfassung des Kapitalmarktes die Beschaffung der für neue Belehnungen und Ablösungen erforderlichen Mittel. Beide Umstände bewirkten zusammen die sogenannte Hypothekarkrise des Jahres 1935, zu deren Milderung besondere Maßnahmen ergriffen worden sind. Inzwischen haben sich die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkte geradezu in ihr Gegenteil verwandelt. Die Liegenschaftenwerte hingegen sind nicht gestiegen, so daß die Notwendigkeit, die alten Belehnungen zu reduzieren, nach wie vor besteht. Die Flüssigkeit des Kapitalmarktes vermag hierzu direkt nichts beizutragen, indirekt hat sie immerhin gewisse Gläubigerinstitute zu vermehrter Zurückhaltung in der Festsetzung der Tilgungsraten bewogen, die den Schuldnern wenigstens bis auf weiteres zugute kommen mag. Ueber die Methode oder das Tempo, die für die Anpassung der Verschuldung an die heutigen Liegenschaftenwerte maßgebend sein sollen, lassen sich bestimmte Regeln oder Normen nicht nennen. Selbstverständlich soll sie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Schuldners Rücksicht nehmen.

Man begegnet häufig dem Einwand, daß heute der Zeitpunkt für die Einführung des Amortisationsprinzips denkbar ungünstig sei. Diese Behauptung hält einer gründlichen

Prüfung nicht stand. Gewiß ist, daß wir heute den niedrigsten Hypothekarzinsfuß seit 40 Jahren haben und daß bei niedrigen Zinssätzen die Amortisation leichter ist als bei hohen Zinssätzen. Dagegen wirken sich natürlich die knappe Rendite der Landwirtschaft und die gedrückten Mietzinse in den Städten ungünstig aus auf die Höhe der Amortisationen. Das Prinzip aber bleibt dadurch nicht berührt, und die Notwendigkeit, es anzuwenden, ist noch niemals so deutlich zutage getreten wie heute, angesichts der ländlichen und städtischen Ueberschuldung und des Rufes nach Entschuldung. Die Schwierigkeiten liegen allein in einer den Verhältnissen entsprechenden, den Umständen des einzelnen Falles Rechnung tragenden Anwendung eines an sich richtigen Prinzipes. Voraussetzung für deren Ueberwindung ist der gute Wille zur Zusammenarbeit zwischen Gläubiger und Schuldner.

Aus dem Quartalsbulletin der Zürcher Kantonalbank.

BAUFRAGEN

Die neue Submissionsverordnung des Kantons Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 2. Juli 1937 den Entwurf des Baudepartementes in zweiter Lesung gutgeheißen. Die umfangreiche Verordnung ist im Basler Kantonsblatt vom 7. Juli 1937 publiziert; sie tritt mit dem 15. Juli 1937 in Wirksamkeit. Folgend geben wir einige wesentliche Grundsätze ohne Kommentar wieder.

Der Geltungsbereich der neuen Submissionsvorschriften erstreckt sich auf die gesamte öffentliche Verwaltung, deren industrielle Werke, auf alle diejenigen Bauten und Lieferungen, bei denen der Staat in erheblichem Maß beteiligt ist und ein Entscheidungsrecht hat.

Von den neuen Submissionsgrundsätzen werden nicht nur die Arbeiten, die vom Staat oder durch den Arbeitsrappen ausgeführt werden, erfaßt, sondern auch die Lieferungen von Material.

Eine öffentliche Ausschreibung erfolgt unter Vorbehalt einiger einschränkender Bestimmungen regelmäßig, wenn der veranschlagte Wert der Arbeit oder Lieferung nachstehende Minimalbeträge übersteigt:

a) bei Erd-, Maurer- und Eisenbetonarbeiten 20 000 Fr.;

b) bei übrigen Arbeiten und Lieferungen 10 000 Fr.

Die öffentliche Ausschreibung hat alle für den Bewerber wichtigen Angaben zu enthalten. Die Verordnung macht diesbezüglich präzise Angaben (§ 7). Die Unterlagen sind in der Regel an alle Bewerber abzugeben, die sich gewerbsmäßig mit der Ausführung von Arbeiten und Lieferungen der ausgeschriebenen Art befassen. Auch im Handelsregister eingetragene oder dem kantonalen Gewerbeverband Basel-Stadt angeschlossene Berufsverbände werden als Bewerber anerkannt; ihre Teilnahme an den Submissionen darf aber eine ausreichende Konkurrenz zur Ermittlung des angemessenen Preises nicht ausschließen.

Die Fristen zur Einreichung der Angebote sind so festzusetzen, daß den Bewerbern zur gründlichen Prüfung der Unterlagen, sowie zur Berechnung und Aufstellung der Angebote, hinreichend Zeit bleibt. Diese beträgt in der Regel 14 Tage.

Die Fristen für die Ausführung der Arbeiten sollen, dringliche Fälle vorbehalten, so angesetzt werden, daß sie auch von kleineren Unternehmern und Handwerkern, sofern diese technisch ausreichend eingerichtet sind, eingehalten werden können und eine gute Werkausführung ermöglichen. Arbeiten, die sich zu jeder Jahreszeit durchführen lassen, sollen so frühzeitig ausgeschrieben und vergeben werden, daß sie, wenn möglich, in der für das betreffende Gewerbe stillen Zeit ausgeführt werden können. Besondere Verhältnisse bleiben vorbehalten.

Die Angebote müssen den Submissionsunterlagen genau entsprechen und haben unter Benutzung der Eingabeformulare zu erfolgen. Diese sind vollständig auszufüllen, von den Bewerbern zu datieren und zu unterschreiben. Teilofferten sind zulässig, auch wenn solche in der Ausschreibung nicht vorgesehen sind. Mit der Einreichung eines Angebotes ist, wenn dieses keine gegenteilige ausdrückliche Erklärung enthält, die vorbehaltlose Annahme der Submissionsunterlagen und der darin enthaltenen Bedingungen anerkannt.

Abänderung oder Rückzug eines Angebotes kann nur bis zum Zeitpunkt der Eröffnung und nur auf schriftlichem Wege erfolgen. Vom Eingabetermin an bleiben die Bewerber, falls die Konkurrenzunterlagen nichts anderes bestimmen, für die Dauer von 30 Tagen an ihre Angebote gebunden, sofern nicht der Bewerber sich im Angebot ausdrücklich eine kürzere Frist ausbedingt. Wird nicht innert dieser Frist zugeschlagen, so sind die Bewerber zu fragen, ob sie ihre Angebote aufrechterhalten.

Ueber die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen wird unter anderem bestimmt: Den vergebenden Behörden steht grundsätzlich die Auswahl unter den Bewerbern frei. Bei gleichen oder annähernd gleichlautenden Angeboten ist auf einen angemessenen Wechsel unter den in Betracht kommenden Firmen Rücksicht zu nehmen. Grundsätzlich sollen nur berufstätige Unternehmer, Handwerker und Lieferanten in Betracht kommen, die entweder Kantonsbürger sind oder mindestens drei Jahre im Kanton Basel-Stadt wohnen und seit mindestens zwei Jahren hier einen Betrieb führen, ferner solche, die ebensolange im Kanton Geschäftsniederlassung und Betrieb besitzen und steuerpflichtig sind.

Nicht zu berücksichtigen sind Angebote, die augenscheinlich übersetzt oder zu billig sind, die Merkmale ungenügender Sachkenntnis im Berechnen oder des unlautern Wettbewerbes an sich tragen, insbesondere Preisansätze enthalten, welche zu der betreffenden Arbeit oder Lieferung in einem solchen Mißverhältnis stehen, daß eine ordnungsgemäße Ausführung zu diesem Preis nicht erwartet werden kann — oder von Bewerbern eingereicht sind, die für die Einhaltung der Bestimmungen betreffend Arbeiterschutz die erforderliche Sicherheit nicht bieten —, zu kurze Lieferfristen oder Ausführungs-