

# Der schweizerische Pfandbrief

Autor(en): **Mangold, F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 7

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100166>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

SCHWEIZERISCHE  
**ZEITSCHRIFT FÜR  
 WOHNUNGSWESEN**  
 REVUE SUISSE DE L'HABITATION  
 ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM  
 ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

**ABONNEMENT Fr. 5.—**  
 Für das Ausland Fr. 7.50 — *Pour l'étranger frs. 7.50*  
 Für Mitglieder des Verbandes Spezialpreis.  
*Pour membres de l'Union prix réduit.*

**Erscheint monatlich einmal.**  
**Paraît une fois par mois**

**Redaktion: H. Eberlé, Architekt, Albisstr. 24, Zürich, Tel. 8. 9546**  
**Administration: Talstrasse 60**  
 Telefon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

**Wichtige Mitteilung für die Baugenossenschaften**  
**Erhebung über die Verpflichtung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenosenschaften zur Entrichtung der Eidgenössischen Stempelabgabe. (Siehe Seite 95).**

### Der schweizerische Pfandbrief.

Von Prof. Dr. F. Mangold, Basel.

I.

Pfandbrief! Lettre de gage! Ein vielen Lesern unbekanntes Ding. Hat aber nichts mit Pfandleihanstalt zu tun und auch nichts mit der Briefpost, sondern stellt sich als eine Bankobligation mit besonderen Sicherheiten dar, die im Interesse des Hypothekarkredits ausgegeben wird, mit andern Worten als eine von Bodenkreditbanken ausgegebene verzinsliche Schuldverschreibung für deren Sicherung in erster Linie die von dieser Bank beliehenen Liegenschaften haften.

Der Pfandbrief ist für die Schweiz etwas neues; in andern Ländern hat man ihn schon lange. An ihm haben alle Interesse, die Banken die Geld geben, um dafür Zins zu bekommen, oder die auf ihren Liegenschaften Hypotheken errichten müssen: Landwirte sowohl, als Gewerbetreibende, Arbeiter sowohl als Selbständige, wenn sie nur am Hypothekarwesen interessiert sind; weiter interessieren sich dafür, wie ja ganz natürlich, alle jene Banken, die bisher Geld auf Grund und Boden, auf Liegenschaften ausgeliehen haben.

Etwas neues führt man in der Regel nur ein, wenn überhaupt eine entsprechende Einrichtung fehlt oder wenn vorhandenes verbessert werden kann. Der Pfandbrief nun soll verbessern.

Das Ideal jedes Hypothekarschuldners ist wohl eine möglichst grosse, vom Geldgeber nicht kündbare Hypothek zu möglichst geringem und jedenfalls nach oben unveränderlichem Zinsfuss. Die Interessen des Geldgebers sind anders gerichtet; er will eine sichere Anlage und im allgemeinen einen möglichst hohen, jedenfalls einen nach dem allgemeinen Stand des Zinsfusses veränderlichen Zinssatz. Der Pfandbrief wird jenes Ideal nicht in vollem Umfange bringen, soll aber — das erwarten seine Freunde — genügende Hypothekarkredite zu einem möglichst niedrigen oder wenigstens lange bestehenden Zinsfuss bereitstellen und dem Geldgeber eine grosse Sicherheit geben. Ob er das alles fertig bringen, ob er die so oft auseinanderlaufenden Interessen der Hypothekarschuldner und der Hypothekargläubiger —

der Geldnehmer und der Geldgeber — miteinander wenigstens zum Teil versöhnen kann?

Da ist nun im Hypothekargeschäft eines, das man mit dem Pfandbrief zunächst ändern und verbessern möchte. Heute geben unsre Privaten, Kantonalbanken, Hypothekarbanken, Spar- und Leihkassen, Lokalbanken, Gelder gegen Verpfändung von Grund und Boden. Die Gesamtsumme der so ausgeliehenen Bankgelder betrug nach der schweizerischen Bankstatistik Ende 1924, 5,3 Milliarden Fr. Diese Banken können dieses Geld nicht nur aus ihren Kellern holen, sondern bekommen es selbst von Privaten geliehen und zwar meist auf 3—5 Jahre. Die Banken stellen ihnen dafür Obligationen (Schuldscheine) aus, die von den Inhabern, wie eben angedeutet, nach 3—5 Jahren gekündigt werden können. Die Differenz zwischen Obligationenzins und Hypothekarzins deckt die Kosten der Bank und verschafft ihr einen Gewinn. Wie nun, wenn sämtliche Obligationengläubiger einer Bank, vielleicht auch alle Sparkasseneinleger ihr Kapital kündigen? Dann müsste die Bank schleunigst auch ihren Hypothekarschuldnern kündigen! Und wo würden diese die Mittel hernehmen, um die Bank zu befriedigen? So schlimm wirds nun nicht sein, obwohl im August 1914 aus Angst Sparkassenguthaben und andere Gelder massenhaft abgehoben worden sind, aber jedenfalls besteht ein Missverhältnis hinsichtlich der Kurzfristigkeit der von den Banken entgegengenommenen Gelder und der wünschenswerten Langfristigkeit der von ihnen gewährten Hypothekardarlehen. Und wenn auch Kündigungen nur in weniger erheblichem Masse zu befürchten sein sollten, so bleibt doch das eine, dass nämlich der Zinsfuss für diese Obligationen mit dem Zinsfuss des Geld- und Kapitalmarktes schwankt und demzufolge die Banken vor allem Erhöhungen auf die Hypothekardarlehen überwalzen.

Diese Dinge sind oft diskutiert worden. Die Banken behaupten zwar, die Gefahr massenhafter Kündigung von Obligationen bestehe nur in Theorie, in Wirklichkeit

blieben die Obligationen lange ungekündigt. Sie geben aber zu, dass die Hypothekarkredite «bis zu einem gewissen Grade den Schwankungen des Geld- und Kapitalmarktes unterworfen seien und dass es begreiflich sei, wenn schon lange danach gestrebt werde, diese für die landwirtschaftliche Kostenberechnung nachteilige Erscheinung nach Möglichkeit auszuschalten.» Uebrigens kommt nicht nur landwirtschaftlicher, sondern aller Grundbesitz in Frage. — Hier soll der Pfandbrief helfen.

## II.

Die Bestrebungen, den Pfandbrief einzuführen, sind bald 50 Jahre alt; aber gut Ding will Weile haben. Noch 1912 z. B. lehnten ihn mit Ausnahme von zweien alle Kantone auf eine Anfrage des Bundesrates ab. 1917 erhielt der Bundesrat vom Nationalrat den Auftrag, Mittel und Wege zur Einführung des Pfandbriefes zu studieren. 1919 entwarf eine Expertenkommission einen entsprechenden Gesetzentwurf. Er fand nicht bei allen Interessenten Gnade und wurde umgearbeitet, und nachdem mit den verschiedenen Interessentengruppen (Bauernsekretariat, Kantonalkassen, Hypothekarkassen usw.) lange verhandelt worden war, erlangte man eine Einigung. So stellten 1922 die Kantonalkassen und 1925 weitere 84 andere Banken ihre Mitwirkung bei der Einführung des Pfandbriefes in Aussicht. Am 14. Dezember 1925 endlich legte der Bundesrat den eidgenössischen Räten den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Ausgabe von Pfandbriefen vor, und Nationalrat, wie Ständerat, werden diesen Entwurf zu beraten haben.

Der Bundesrat ist in dem von ihm vorgelegten Entwurfe von dem, was ihm die Experten im Jahre 1919 vorgeschlagen haben, in wichtigen Dingen abgewichen, um den Einwänden vor allem der Banken Rechnung zu tragen; damit ist die Vorlage aber in mancher Hinsicht nach Ansicht der Vertreter der Landwirtschaft und von Fachmännern verschlechtert worden.

Hier soll zunächst nicht dargelegt werden, was wünschenswert gewesen wäre, was am Entwurf auszusetzen ist, sondern es soll versucht werden, den Lesern klar zu machen um was es überhaupt geht.

## III.

Der Pfandbrief, also die neu zu schaffende Bankobligation soll den Banken langfristige Gelder zu billigen Zinssätzen verschaffen, damit sollen die Banken in die Lage versetzt werden, ihrerseits ihren Hypothekarschuldnern dieselben Vorteile einzuräumen.

Der Pfandbrief muss also gegenüber der heute gängigen Bankobligation folgende Vorteile bieten:

1. Der Pfandbrief ist seitens des Geldgebers gegenüber der Bank nicht kündbar; dagegen kann die Bank ihn dem Geldgeber nach 5—10 Jahren kündigen. Hieraus entspringt für die Bank der Vorteil, dass sie, falls inzwischen das Geld billiger geworden ist, sich diesem Umstande anpassen und den Pfandbrief mit billigerem Zinssatz versehen kann.
2. Der Pfandbrief wird an der Börse eingeführt und kann infolgedessen vom Inhaber wie irgend ein Wertpapier verkauft werden; eine wesentliche Neuerung gegenüber den heute üblichen Bankobligationen.
3. Der Pfandbriefinhaber bekommt für den Pfandbrief eine besondere Sicherheit, die er heute in seinen Bankobligationen nicht im gleichen Masse hat. Den von einer Pfandbriefanstalt ausgegebenen Pfandbriefen stehen nämlich als Sicherheiten alle ersten Hypotheken, die die Bank gewährt hat, zum Pfand.
4. Gerät eine solche Bank in Konkurs, und sind die Pfandbriefe durch Hypotheken nicht ganz gedeckt, so hat der Pfandbrief ein Vorrecht 2. Klasse für einen Betrag in der Höhe der fehlenden Pfandbriefdeckung. Also auch hier wieder eine besondere Sicherheit.

Die Pfandbriefe lauten auf den Namen oder Inhaber. Die auf einen Namen lautenden können auf andere übertragen werden. Der Inhalt, d. h., was auf dem Pfandbriefe stehen muss, soll für alle Pfandbriefe einheitlich sein; der Bundesrat erlässt die entsprechenden Vorschriften.

Damit die Banken an zahlungsunfähigen Hypothekarschuldnern nicht verlieren, könnte eine Versicherung gegen Verluste eingerichtet werden; die Versicherungsprämien belasten aber die Pfandbriefe mit Kosten, und das ist unerwünscht. Zweckmässiger sind Bürgschaftgenossenschaften unter den Liegenschaftsbesitzern; solche sind auch schon zum Teil in Bildung begriffen.

## IV.

Ueber die Gestaltung der Pfandbriefe ist einlässlich diskutiert worden. Soll z. B. ein einheitlicher, von einer einzigen Bank oder Pfandbriefzentrale auszugebender Pfandbrief errichtet werden? Hierfür spräche mancherlei; aber mit Rücksicht auf die verschiedenen Ansprüche des geldgebenden Publikums wurde hievon abgesehen. Eine staatliche Pfandbriefzentrale als Monopolanstalt hält man wegen der Monopolfurcht eines grossen Teiles unserer Bevölkerung von vorneherein für gefährdet; übrigens würden sich auch die meisten Banken, die bisher Hypothekendarlehen gegeben haben, dagegen einsetzen. Weitere Frage: soll der Zinssatz des Pfandbriefes veränderlich sein, also z. B. alle fünf Jahre dem Zinssatz der Anleihen und sonstigen Obligationen angepasst werden? Man hat darauf verzichtet, weil sonst eben eine der Hauptaufgaben des Pfandbriefes, eine längere Zeit andauernden gleichen Zinssatz zu sichern, verloren ginge.

## V.

Wer soll Pfandbriefe ausgeben dürfen? Nicht jede Bank, sondern:

1. Kantonale Kreditanstalten, z. B. Kantonalkassen.
2. Aktiengesellschaften, die den Charakter schweizerischer Bodenkreditanstalten aufweisen. (Sie müssen mindestens 8 Mill. Fr. Eigenkapital haben und 60 Prozent der Bilanzsumme müssen aus Forderungen bestehen, die im inländischen Bodenkreditgeschäft erworben worden sind).
3. Zentrale Bodenkreditanstalten (Pfandbriefzentralen) in der Form von Aktiengesellschaften oder Genossenschaften. Erforderliches Eigenkapital mindestens 5 Mill. Fr.; die Mitglieder der Aktiengesellschaft oder Genossenschaft müssen Kreditanstalten sein mit Hauptniederlassung in der Schweiz. Sie müssen ihren Anteil am Stammkapital der Zentrale voll einzahlen oder ihr für den nicht einbezahlten Betrag Gülden mit einem Kurseinschlag von 5 Prozent oder andere Wertpapiere verpfänden.

Alle diese mit der Ausgabe von Pfandbriefen betrauten Banken (Kantonalkassen, Hypothekarkassen und zu Pfandbriefzentralen zusammengeschlossene Kreditanstalten) würden nun eben durch die Pfandbriefe, diese neuen mit besonderen Sicherheiten versehenen, börsenfähigen Obligationen, brachliegende Gelder sammeln und in Hypotheken anlegen. Die Gesamtheit der Hypotheken jeder Pfandbriefe ausgebenden Bank oder Pfandbriefzentrale dient, wie schon erwähnt, als Sicherheit für die Pfandbriefe; die Zentralen, die ja nur Geld gegen Pfandbriefe annehmen, gewähren ihren Mitgliedern Vorschüsse gegen Sicherstellung durch Hypotheken. (Hierbei dürfen auf städtischen Grundstücken haftende Grundpfandforderungen bis höchstens zu zwei Dritteln des Verkehrswertes und die auf Grundstücken mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung haftenden Grundpfandforderungen bis zu höchstens fünf Sechsteln des Ertragswertes, sofern eine solche Schätzung vorliegt, keinesfalls aber mit mehr als zwei Dritteln des Verkehrswertes angerechnet

werden.) Kommt es in irgend einer Form zur Ausgabe von Pfandbriefen, so wird der Bund ein Aufsichtsrecht über die Pfandbriefzentralen ausüben.

## IV.

Die Ausgabe von Pfandbriefen wird, nimmt man an, vor allem in Zeiten erfolgen, da viel Geld flüssig ist und der Zinsfuß tief steht. Auf einer geschickten Ausgabe-politik wird ja überhaupt die Leistungsfähigkeit der Pfandbriefbanken für den Hypothekenmarkt beruhen. Gewöhnliche, nicht gesicherte Obligationen werden auch die Pfandbriefinstitute nach wie vor entgegennehmen. Von Bedeutung wird aber sein, ob das Geld anbietende

Publium im Pfandbrief oder in der Obligation sein Ge-nügen findet. Von Bankseite wird erklärt, dass auch an-dere Anlagen sicher seien und dazu einen höheren Zins eintragen, als Pfandbriefe; gegen Kursverluste seien diese auch nicht gesichert. Das Verlangen nach billigerem Zins für den Schuldner und befriedigende Rendite für den Geldgeber sei mehr oder weniger widerspruchsvoll.

Der Kompromiss des Bundesrates erfährt in den Kreisen verschiedener Interessenten kritische Aufnahme. Der Ständerat wird zuerst an die Beratung gehen. Viel-leicht wird sie nun mancher Leser mit Verständnis ver-folgen.

— — — — —

## Erhebung

### betr. die Verpflichtung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften zur Entrichtung der Eidgenössischen Stempelabgabe.

Nach der neueren Rekurspraxis des Eidgenössischen Finanzdepartement und des Bundesrats werden Bau- und Wohngenossenschaften, welche die Voraussetzungen von Art. 17 Abs. 2 des Stempelgesetzes (Befreiung gemeinnütziger Aktiengesellschaften und Genossenschaften von der Abgabe) erfüllen, der Eidgenössischen Stempelabgabe unterworfen, sofern sie ihren Mitgliedern ein Recht auf die Benützung von Genossenschaftswohnungen einräumen. Der Vorstand des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat nun in seiner Sitzung vom 26. Juni beschlossen, auf die Stempelbefreiung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften hinzuwirken und zwar:

1. durch Herbeiführung eines Entscheids des Bundesgerichts (Kassationshof).

2. durch Einreichung einer Eingabe bei den Eidgenössischen Räten, in der eine ausdrückliche Gesetzesbestimmung betreffend die Befreiung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften anlässlich der Revision des Stempelgesetzes nachgesucht werden soll.

Um sich über den gegenwärtigen Stand der Dinge ge-nauer zu orientieren, bittet der Vorstand des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen und Wohnungsreform sämtliche Bau- und Wohngenossenschaften, nach-folgende Fragen, der Reihenfolge nach, möglichst rasch, spätestens aber bis Ende Juli, zu beantworten und Herrn Rechtsanwalt Dr. M. Vischer, Freiestrasse 65 in Basel, einzureichen.

1) Wie lautet der statutarische Zweck der Genossen-schaft?

2) Was für Bedingungen sind für die Mitgliedschaft in Bezug auf Kapitalleistungen aufgestellt?

3) Ist die Dividende auf höchstens 5% oder auf wie viele Prozent des einbezahlten Stammkapitals be-schränkt?

4) Ist die Ausrichtung von Tantiemen an die Genos-senschaftsorgane ausgeschlossen?

5) Soll statutarisch für den Fall der Auflösung der Gesellschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Stammkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsver-mögens gemeinnützigen Zwecken dienen?

6) Werden den Genossenschaftlern oder einem Teil von ihnen laut Statuten besondere Vorteile eingeräumt und wenn ja, was für welche und unter was für Bedin-gungen?

7) Hat die Genossenschaft Stammkapitalanteile nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Stempel-abgaben (1. April 1918) ausgegeben? Wenn ja, wieviel und in welchen Jahren?

8) Ist die Genossenschaft zur Entrichtung der Stem-pelabgabe auf Stammkapitalanteilen\*) verhalten worden? Wenn ja, für welchen Betrag und in welchen Jahren?

\*) Die Stempelabgabe auf Coupons wird auch auf den Dividenden von Genossenschaftsstammanteilen erhoben, selbst wenn die betreffenden Genossenschaften gemäss Art. 17 des Stempelgesetzes von der Emissionsabgabe befreit sind; dagegen wird die Abgabe nicht erhoben, wenn der Ab-gabebetrag weniger als 5 Rappen für je einen Coupon er-gibt (Art. 8 Abs. 3 des Bundesgesetzes betreffend die Stem-pelabgabe auf Coupons). Die Dividenden von Genossen-schaften, die höchstens 5 Prozent Dividende entrichten und Anteilscheine mit einem Nennwert von Fr. 30.— oder we-niger ausgegeben haben, unterliegen daher nicht der Cou-ponabgabe.

Der Zentralvorstand.

— — — — —

## Das Kleinhaus

### Die Einfamilienhaus-Kolonie der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen.

von Architekt Adolf C. Müller, Zürich.

Durch die herrschende Wohnungsnot veranlasst, gründete sich, mit Unterstützung der Gemeindebehörde, die G. B. H. im Jahre 1919. Die I. Bauperiode umfasste 16 Einfamilienhäuser zu 3 und 4 Zimmer. Jedem einzelnen Hause wurde durchschnittlich 300—400 m<sup>2</sup> Land, incl. Hausflächen, zugeteilt.

#### Art der Arbeiten:

	pro Reihenhaus à 4 Zimmer	pro äußeres Eckhaus à 3 Zimmer
Maurer-, Steinhauerarbeiten etc.	8475,60	6780,50
Zimmerarbeiten	2480,10	1984,05
Spenglerarbeiten	425,60	285,15
Dachdeckerarbeiten incl. Schindelschirm	1044,60	1005,10
Gipserarbeiten	863,10	671,55

Glaserarbeiten	950,40	818,10
Schreinerarbeiten	1897,55	1518,05
Holzböden	593,35	540,60
Jalousieläden	261,55	203,05
Schlosserarbeiten	316,50	326,75
Sanitäre Installationen	1608,05	1664,15
Elektrische Installationen	470,05	376,05
Beleuchtungskörper	117,20	93,75
Sonnerie	35,—	37,20
Kochöfen	684,85	670,—
Malerarbeiten	1055,25	844,15
Tapeziererarbeiten	98,10	59,45
Umgebungs- und Gartenarbeiten	855,—	670,—
Beitrag an Koloniestrasse I	151,60	105,30
Architekten-Honorar u. Bauführung	1014,—	811,20
Landerwerb	1276,30	1021,05
Beiträge und Gebühren	99,25	79,45
Bauzinsen	356,20	284,95
Diverses	403,25	337,—

Frs. 25512,25 20986,60