

# Abzahlungshypothecken

Autor(en): **K.St.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **12 (1937)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101106>

## **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.

# Abzahlungshypothesen

Abzahlungshypothesen für Wohnbauten waren bis vor wenigen Jahren für erstrangige Schulden nur in wenigen Kantonen allgemein gebräuchlich. Man betrachtete solche Hypothesen an vielen Stellen vornehmlich unter dem Gesichtspunkt der Geldanlage. Angesichts der erstklassigen Sicherheit, die durch das Objekt geboten wurde, waren die erststelligen Hypothesen zeitweise so gesucht, daß es schwer hielt, ihrer habhaft zu werden. Wenn von Abzahlung gesprochen wurde, dachte man in erster Linie und fast allein nur an die nachstelligen Schulden. Denn die erste Hypothek war ja durch das Objekt mehr als gesichert, und mehr als eine gewisse Zinsmarge benötigten die Banken in der Regel nicht.

Die Situation änderte sich mit einem Schlage, als, im Gefolge der allgemeinen Wirtschaftskrise, auch der Liegenschaftenmarkt zu kriseln begann, Zwangsverwertungen eintraten und zu dem erstaunlichen Ergebnis führten, daß die erzielten Erlöse oft kaum mehr den Wert der erstrangigen Hypothek deckten. Sie änderte sich auch, als man einsehen mußte, daß ein Leerwohnungsstand von mehr als 3 Prozent, wie ihn kaum die Vorkriegsjahre je gekannt hatten, die Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre aber als ganz unmöglich erscheinen ließen, nach und nach zum Dauerzustand sich auszuwachsen begann. Mit einem solchen Leerwohnungsstand war die bisherige Verzinsung der Liegenschaften durchaus gefährdet. Damit aber sank automatisch auch der innere Wert der Liegenschaften.

Eine Wohnkolonie mit 100 Wohnungen, erstellt zu Gesamtkosten von 2 Millionen Franken, die sich bei einer Mietzinseinnahme von Fr. 140 000.— mit 7 Prozent verzinsten, wies nun vielleicht, bei 5 Leerwohnungen, eine Mietzinseinnahme von noch Fr. 133 000.— auf. Die Verzinsung betrug damit noch 6,65 Prozent. Mit 7 Prozent, dem früheren Ansatz, kapitalisiert, belief sich der Wert der Kolonie noch auf Fr. 1 900 000.—. Die Belehnungsgrenze für die erste Hypothek aber, die mit einem Maximum von 60 Prozent des Anlagewertes gewährt worden war, stieg damit auf 63,16 Prozent. Der Ausfall von 0,35 Prozent für die Verzinsung machte sich vielleicht schon recht bemerkbar in der Frage der Dotierung der Amortisation oder der Vornahme der notwendigen Erneuerungsarbeiten.

Damit stellte sich für die Hypothekargläubiger naturgemäß die Frage der Rückführung der Hypothek auf ihre ursprüngliche prozentuale Höhe. Und einmal diese Frage gestellt, folgte sehr leicht die andere einer noch vorsichtigeren Politik, nämlich der Einführung einer Amortisation auch für die erste Hypothek überhaupt, oder als vielleicht zweckmäßigere Form diejenige der Einführung der Annuität auf diese erste Hypothek.

So mußte denn in der Tat eine große Zahl von Schuldnern erleben, daß ihre Bankgläubiger, während sie sich lange Jahre hindurch nicht gerührt, sondern sich damit begnügt hatten, das jährliche Zinsbetreffnis in Empfang zu nehmen, plötzlich mit dem Ansuchen, nach Abzahlung erstrangiger Hypothesen vor ihnen standen, vielleicht sogar einen Kündigungstermin dazu benutzten, diese Forderung in kategorischer Form zu erheben und, im Falle der Weigerung, mit einer Kündigung in aller Form zu drohen.

Die Situation war für manche Schuldner um so peinlicher, als sie ihre Mietzinse auf der Basis der bloßen Verzinsung ihrer ersten Hypothek kalkuliert und es vielleicht sogar unterlassen hatten, eine Korrektur etwa durch Aeufnung eines Amortisationsfonds in genügender Höhe vorzunehmen. Damit wurde ihre Rechnung äußerst knapp, vielleicht angesichts notwendiger Mietzinsermäßigungen allzu knapp, und sie standen vor sehr ernsten Fragen.

Das mögen die meisten Gläubiger denn auch eingesehen haben. Immerhin bedurfte es einiger Konferenzen, sogar unter Mitwirkung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, und eines »Gentlemen agreement«, einer Verständigung, um die härtesten Härten abzubiegen. Gegenwärtig ist die vorliegende Frage noch keineswegs abgeklärt und es mehren sich die Stimmen aus Bankenkreisen eher noch, die nach einer allgemeinen Einführung der Abzahlungshypothesen rufen\*. Beinahe erhält man den Eindruck, als ob in Bankenkreisen ebenfalls ein »Gentlemen agreement« zustande gekommen sei, nämlich ein solches, das die einzelnen Hypothekenbanken geradezu verpflichtet, das Prinzip der Abzahlungshypothesen mit allen Kräften zu fördern und, wenn möglich, keine neuen bloßen Verzinsungshypothesen mehr zu gewähren. Die nächsten Monate, die hoffentlich einen anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung bringen, werden über diese Frage wohl größere Klarheit schaffen.

Eines aber ist sicher: nur *gegenseitiges Verständnis und Entgegenkommen*, nicht einseitige drakonische Maßnahmen können zu einer auch allseitig befriedigenden Lösung der Hypothekenfrage, der innern Verbesserung der Hypothesen selbst und ihrer eventuellen langsamen Tilgung oder wenigstens teilweisen Abzahlung führen. Die Möglichkeiten dieser Verständigung sachlich und unvoreingenommen zu studieren, wird Aufgabe aller am Wohlergehen unserer Wohnungswirtschaft und damit unserer gesamten Volkswirtschaft interessierter Kreise sein. *K. St.*

\* Siehe folgenden Artikel, und vergleiche das von der Aargauischen Kantonalbank kürzlich herausgegebene, im übrigen sehr instruktive und mit guten Beispielen versehene Schriftchen »Die Schuldentilgung«.