



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Baumert, Georg: Die Hypothekenbanken und ihre fehlerhafte Organisation
für den Grundbesitz

urn:nbn:de:gbv:46:1-908

welchen andern Mitteln als Sinnbildern hätte sie denn auch dargestellt werden sollen, da man doch die Männer, die an ihr mitgearbeitet haben, nicht wohl als Nebenfiguren eines Bismarckdenkmals behandeln konnte, nachdem dies nicht einmal bei dem Denkmal Kaiser Wilhelms I. geschehn war.

Dieses Gesecht gegen das „Beinwerk“ in der Presse der „Koterie“ ist ja freilich auch gar nicht vom Standpunkt des künstlerischen oder nationalen Interesses aus zu verstehn, sondern nur als ein Glied in der Kette der grundsätzlichen Bekämpfung alles dessen, was von dem Kaiser und seiner Regierung ausgeht. Weil Vegas der vom Kaiser bevorzugte Künstler ist, darum ist er seine „Kreatur,“ darum muß auch das Denkmal als „undeutsch, unvolkstümlich, unbismarckisch“ benörgelt werden, so gut wie die Rede des Grafen Bülow, der das Unglück hat, der Vertrauensmann des Kaisers und der Nachfolger Bismarcks zu sein. Und diese „Koterie“ hält das für „bismarckisch“! Eine traurige Gesellschaft!



Die Hypothekenbanken und ihre fehlerhafte Organisation für den Grundbesitz



In zwei früher in dieser Zeitschrift veröffentlichten Aufsätzen ist von mir der Nachweis versucht worden, daß Baustellen, d. h. ertraglose Grundstücke, zur Beleihung durch Pfandbriefhypotheken ungeeignet seien, weil sich deren Ertrag überhaupt nicht, und ihr Wert niemals zutreffend feststellen läßt, und weil deshalb die Gesetzesvorschrift, daß Hypothekenbanken nur bis zu drei Fünfteln des Werts beleihen dürfen, ein toter Buchstabe bleiben muß, der immer umgangen werden wird. Sodann ist an dem Beispiel der Spielhagenbanken dargethan worden, daß das Beleihen von Baustellen und das weitere Hergeben von Baugeldern die Hypothekenbanken leicht auf eine schiefe Ebene bringen kann, von der die Gefahr des Hinabgleitens für unsre menschlichen Verhältnisse allzu groß ist. Wenn also alles das schon für die Hypothekenbanken selbst sehr gefährlich ist, so giebt es noch einen andern viel größern Schaden für das Volkswohl, der durch das Beleihen von Baustellen durch Hypothekenbanken hervorgerufen wird, und den wir noch erörtern wollen.

In unsern Städten macht sich seit einiger Zeit eine große Wohnungsknappheit bemerkbar. Man behandelt infolgedessen die schwer lösbare Wohnungsfrage und findet, daß das Bauen deshalb so erschwert wird, und die Mieten für Wohnungen deshalb so teuer sind und sein müssen, weil die Baustellen so teuer geworden sind, oder mit andern Worten, weil die zum Bauen geeigneten Grundstücke allzu hoch im Preise gestiegen sind. Man spricht von

Grundstückwucher und glaubt, die durch das oft allzu schnelle Wachsen der Städte hervorgerufenen Verhältnisse durch kleinliche Maßnahmen beseitigen zu können. Mögen diese Maßnahmen für noch so wirkungsvoll gehalten werden, solange es gelingt, eine Baustelle wenn auch nur bis zu drei Fünfteln des gedachten Werts zu beleihen, solange wird das Kaufen von Baustellen und der Handel damit zum Schaden der gesunden Entwicklung unserer Städte begünstigt. Will man also den schädlichen Handel mit Baustellen etwas erschweren, so beseitige man diese Beleihung von Baustellen durch die Hypothekenbanken. Denn dadurch, daß die Hypothekenbanken an sich für die erworbenen Hypotheken unbegrenzt Pfandbriefe ausgeben dürfen, ist die Beleihungsmöglichkeit von Baustellen ziemlich unbegrenzt, wenn es auch für die einzelne Hypothekenbank auf den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals und den zehnten Teil des Gesamtbetrags der zur Deckung der Hypothekenspfandbriefe benutzten Hypotheken durch § 12 des Hypothekenbankgesetzes begrenzt worden ist.

Diese Beschränkungen sind bei den großen Aktientkapitalien der Hypothekenbanken und der gewaltigen Masse der ausgegebenen Pfandbriefe nicht gerade wesentlich, sie kommen kaum in Betracht. Eine Hypothekenbank, die in dem Umfang, wie es ihr durch das Hypothekenbankgesetz erlaubt ist, Baupläze beleihen wollte, würde sicherlich nicht mehr eine vorsichtige, noch eine verständig geleitete genannt werden können, sie würde damit gesunden Geschäftsgrundsätzen ins Gesicht schlagen. Also die durch das Hypothekenbankgesetz gesteckten Grenzen sind kaum noch Grenzen oder Beschränkungen zu nennen, sie wirken jedenfalls nicht als solche. Der verständige Geschäftsverkehr wird sich selbst engere ziehen. Wenn man berücksichtigt, daß bis zur Hälfte der Aktientkapitale der Hypothekenbanken Baupläze beliehen werden können, so steht dem Handel mit Baupläzen immerhin ein gewaltiges Hypothekenskapital zur Verfügung. Nimmt man ihm dieses, so wird der Handel mit Baupläzen und damit die Preistreiberei niemals den Umfang annehmen können, den er jetzt hat. Es werden dann aber auch die Baupläze nicht so hoch im Preise steigen, wenn nicht so viele Abnehmer dafür vorhanden sind. Will man also im Interesse der gesunden Entwicklung unserer Städte den Handel mit Baupläzen etwas verringern, so verbiete man den Hypothekenbanken das Beleihen von Baupläzen. Man wird damit zugleich erreichen, daß die Baupläze nicht gar so schnell und so hoch im Preise steigen, etwas, was nach Ansicht vieler mittelbar das Bauen erleichtern und begünstigen wird. Das Beleihen von Baustellen durch die Hypothekenbanken wirkt insoweit schädlich und mag die Wohnungsnot in etwas mit verschuldet haben.

Aber dieser eine nachteilige Einfluß der Hypothekenbanken ist ganz unbedeutend und nebensächlich gegenüber der schädlichen Einwirkung, die der Kredit der Hypothekenbanken für die Grundbesitzer und die städtischen Gemeinwesen infolge ihrer fehlerhaften Organisation bisher ausgeübt hat, heute noch ausübt und immer ausüben muß, solange die Organisation der Hypothekenbanken so fehlerhaft bleibt. Um dies näher darzuthun, soll hier kurz die wesentliche

Geschäftsthätigkeit der Hypothekenbanken geschildert werden. Eine Hypothekenbank entsteht in der Regel dadurch, daß Kapitalisten zusammentreten und ein größeres Kapital — meist viele Millionen — aufbringen, die das Aktienkapital der Bank ausmachen. Die Kapitalisten sind die Gründer oder Aktionäre der Bank, sie wählen den Aufsichtsrat und dieser den Vorstand, dessen wesentlichste Aufgabe darin besteht, nach den Satzungen mit diesem Kapital möglichst erfolgreich zu wirtschaften, d. h. möglichst viel Gewinn dafür zu erzielen, damit die Aktionäre eine recht hohe Dividende erhalten. Alle andern Aufgaben sind nur Mittel zu diesem Zweck. Erhält eine so gegründete — mit entsprechenden Satzungen versehene — Bank das Recht verliehen, für ihre Hypotheken, die sie auf Grundstücke erwirbt, Inhaberpapiere, sogenannte Pfandbriefe auszugeben, so wird sie fortan eine Hypothekenbank genannt. Diese pflegen also Geld auf Grundstücke gegen Hypothek zu leihen und dürfen in Höhe der Hypotheken Wertpapiere, sogenannte Hypothekenspfandbriefe, verkaufen. Finden diese Pfandbriefe schnell günstigen Absatz, so können die Hypothekenbanken immer weiter Geld leihen auf Hypothek, ohne daß sie selbst hierbei nötig haben, irgend welche Gelder von dem Aktienkapital festzulegen, und sie könnten ungezählt Pfandbriefe in den Verkehr bringen, wenn ihnen nicht eine Grenze nach oben gezogen wäre.

Das Hypothekenbankgesetz schreibt nämlich in § 7 vor, daß sie nicht mehr Hypothekenspfandbriefe ausgeben dürfen als bis zum fünfzehnfachen Betrag des eingezahlten Aktienkapitals (einschließlich Reservefonds). Bis zu dieser Grenze sind sie jedoch nur von der Börse abhängig, nämlich davon, ob die Pfandbriefe Absatz finden. Stehn die Pfandbriefe an der Börse günstig, d. h. über 100 Mark, so ist das Geschäft oder der Verkauf der Pfandbriefe sehr vorteilhaft für die Bank. Während diese dem Hypothekenschuldner für die Hypothek bar nur deren Betrag mit 100000 Mark gegeben hat, erzielt sie bei einem Kurse von 105 schon durch den Verkauf der Pfandbriefe einen Gewinn von 5000 Mark. Stehn jedoch die Pfandbriefe nur 95, so würde die Hypothekenbank durch deren Verkauf einen Verlust von 5000 Mark erleiden. Die Hypothekenbanken sind also bestrebt, die Pfandbriefe möglichst hoch im Kurse zu halten oder nur solche Pfandbriefe auszugeben, die womöglich über 100 stehn. Hoch im Kurse stehn aber — unter gleichen Verhältnissen — nur die hoch verzinslichen Papiere. Deshalb zeigt es sich mit Naturnotwendigkeit, daß die Hypothekenbanken lieber hoch verzinsliche Pfandbriefe ausgeben als niedriger verzinsliche, die weit unter 100 stehn. Von dem Zins der Pfandbriefe ist natürlich der Zinsfuß der Hypothek abhängig, denn dieser muß, damit die Hypothekenbank für die Verwaltungskosten entschädigt wird und auch noch einen dauernden Gewinn erzielen kann, höher sein als der Zinsfuß der Pfandbriefe. Die weitere Folge ist also, daß die Hypothekenbanken einen verhältnismäßig hohen Zinsfuß für ihre Hypotheken verlangen, ja verlangen müssen, daß sie also den Zinsfuß hoch halten. Vorteilhaft für den Grundbesitzer, der die Zinsen zahlen muß, ist das aber nicht, wenn es auch vorteilhaft für die Aktionäre sein mag. Der Kredit, der also dem Grundbesitz aus den Hypothekenbanken erwächst, ist ver-

hältnismäßig teuer. Immerhin ist ein teurer Kredit noch besser als gar kein Kredit. Deshalb fällt dies weniger ins Gewicht gegenüber einem viel schwerer wiegenden andern Nachteil.

Steigt nämlich der Zinsfuß, oder steht der Reichsbankdiskont hoch wie vor kurzem und wie es vor längerer Zeit noch mehr der Fall war, so sinken als Wechselwirkung davon die Pfandbriefe im Kurse. Um dieses Sinken zu verhindern, kaufen die Hypothekenbanken ihre Pfandbriefe, die zum Kauf ausgedoten werden, schnell auf, ja sie müssen dies sogar nach börsemäßigen Anschauungen thun. Sie verwenden dazu ihre flüssigen Gelder und haben natürlich dann kein Geld für eine Neubeleiung übrig. Sie können aber dann auch schon deshalb die Neubeleiung eines Grundstücks nicht mehr eingehn, weil ja die Pfandbriefe zu verkaufen nicht gut möglich ist, oder die Hypothekenbank durch deren Verkauf einen zu großen Verlust erleiden würde. Wenn aber auch die Hypothekenbank bemüht ist, ihre Pfandbriefe aufzukaufen oder aufzunehmen, wie der Börsenausdruck lautet, um den Kurs zu halten, so hat doch alles eine Grenze. Ist hierzu ihr Kredit oder ihr Aktienkapital erschöpft, so ist sie eben zu einem weitem Aufkaufen außer stande. Zuerst vermochte dies im Herbst vorigen Jahres die Preussische Hypothekenaktienbank nicht mehr und kam dadurch mit ihren Tochtergesellschaften zu Fall. Später erklärte auch die Pommerische Hypothekenaktienbank ihre Pfandbriefe nicht mehr aufnehmen zu können, und deshalb wurden ihre Papiere eine Zeit lang im Kurse gestrichen. Die andern Hypothekenbanken sind zwar noch nicht so weit gekommen, aber sie bemühen sich jetzt, zum Teil ihre Hypotheken, soweit es möglich ist, einzuziehen, um flüssige Gelder zu bekommen. An Neubeleiung von Hypotheken denken sie auch nicht, wenn man von vereinzelt Ausnahmen absieht.

Ist also ein Hausbesitzer jetzt*) in Not, weil ihm eine Hypothek gekündigt ist, so wird er sich meist vergeblich an eine Hypothekenbank wenden. Setzt, wo das Geld teuer und knapp ist, haben die Hypothekenbanken für den Grundbesitz auch keins übrig, da müssen sie dem Grundbesitzer erklären, er möge wieder kommen, wenn das Geld billig ist, d. h. wenn es auch anderswo zu haben ist. Bis dies aber eintritt, kann der Grundbesitzer längst subhastiert sein! Dies alles hat der Burenkrieg, verbunden mit den ostasiatischen Unruhen, bewirkt, obgleich beider Schauplatz entfernt genug von unserm Lande liegt. Was wird mit den Hypothekenbanken erst eintreten, wenn einmal ein längerer Krieg an unsern Grenzen oder gar in unserm Lande besteht? Sie werden dann den Grundbesitzer vollständig im Stich lassen und völlig versagen.

Nun gäbe es allerdings noch ein Mittel, bei steigendem Zinsfuße doch dem Grundbesitz zu Hilfe zu kommen, wenn nämlich die Hypothekenbank noch höher verzinsliche Pfandbriefe ausgeben würde. Für diese würde immerhin eine Absatzmöglichkeit bestehen. Aber die Hypothekenbanken können zu diesem Mittel erst zu spät greifen, sie verschmähen es gewöhnlich. Zunächst würde nämlich dieses Mittel bewirken, daß die ausgegebenen niedriger verzinslichen

*) Dieser Aufsatz ist geschrieben worden, als der Reichsbankdiskont noch 5 Prozent betrug.

Pfandbriefe noch weiter im Kurse sinken und noch mehr zum Kaufe ausgedoten würden. Denn das Publikum würde gern die niedriger verzinslichen abstoßen und die höher verzinslichen bevorzugen. Die Hypothekenbank würde also dadurch genötigt werden, die niedriger verzinslichen Pfandbriefe in noch größern Massen aufzunehmen, und sich dadurch in noch größere Verlegenheit bringen. Deshalb wird die Hypothekenbank die Ausgabe höher verzinslicher Pfandbriefe solange vermeiden, als dies irgend geht. Sie wird dazu ohne Sorge erst dann imstande sein, wenn sie durch Kündigung von Hypotheken genug niedriger verzinsliche Pfandbriefe eingezogen hat. Darüber werden natürlich Jahre vergehn. Die Hypothekenbanken müssen also bei steigendem Zinsfuß oder bei länger anhaltendem hohen Bankdiskont, d. h. wenn das Geld knapp oder teuer ist, den Grundbesitz im Stich lassen, sie können ihm nicht helfen, auch wenn sie es wollten.

Solche Zeiten, wo der Zinsfuß steigt, der Reichsbankdiskont hoch ist, pflegen jedoch — wenn man von Kriegsunruhen absieht — meist wirtschaftlich aufstrebende Zeiten zu sein. Es herrscht Unternehmungsgeist, der Zuzug in die Städte ist groß. Es kann jedoch zu solcher Zeit nicht gebaut werden, weil die Hypothekenbanken gerade dann weder Baugelder geben noch Häuser mit Hypotheken beleihen können. Es muß also früher oder später eine Wohnungsnot eintreten, denn das Bauen ist in unsern größern Städten schon allzusehr von den Hypothekenbanken abhängig.

So finden wir denn auch jetzt in unsern Städten eine größere oder geringere Wohnungsnot, hervorgerufen durch die fehlerhafte Organisation der Hypothekenbanken. Diese hat sich bei dem steigenden Zinsfuß, den wir seit Beginn des Burenkriegs haben, so schlecht bewährt, daß sehr viele Hypothekenbanken ihre jetzt kündbar werdenden Hypotheken dem Grundbesitzer einfach kündigen und dadurch den einzelnen Grundbesitzer in große Gefahr und Not bringen. Denn Geld ist gerade jetzt und schon seit längerer Zeit knapp.

Fällt dagegen der Zinsfuß, oder steht der Reichsbankdiskont lange Zeit niedrig, so steigen — dadurch verursacht — die Pfandbriefe im Kurse. Die Hypothekenbank kann nun die früher aufgekauften Pfandbriefe vorteilhaft, vielleicht sogar mit großem Gewinn verkaufen, sie bekommt dadurch viel flüssiges Geld, das Beschäftigung sucht und diese auf dem Hypothekenmarkte finden muß, d. h. die Hypothekenbank bemüht sich, Hypotheken auszuleihen, um Pfandbriefe zu dem dann günstigen Kurse ausgeben zu können. Ihr Vorstand muß, wenn er anders seine Pflicht erfüllen will, durchaus bestrebt sein, die vielen Millionen zu beschäftigen und sie nicht nutzlos im Kasten liegen zu lassen.

Die wenigen Hypotheken, die auf den bestehenden Häusern gekündigt und neu begeben werden, reichen dann bei weitem nicht aus, die vielen Gelder der Hypothekenbanken zu beschäftigen. Deshalb rufen diese neue Häuser ins Leben, nur um sie mit Hypotheken beleihen zu können. Es geschieht das durch Herabgabe von Baugeldern, sei es direkt, sei es indirekt durch Mittelspersonen oder auch, wie bei der Preussischen Hypothekenbank, durch Tochtergesellschaften. Es

wird dann eifrig gebaut, ganze Straßen, ja ganze Stadtteile entstehen auf einmal, obgleich gar kein so großes Wohnungsbedürfnis oder keine Nachfrage nach neuen Wohnungen vorhanden ist. Denn solche Zeiten mit fallendem Zinsfuß sind abflauende Zeiten mit geringem Unternehmungsgeist, mit geringerm Zuzug in die Städte. Da nun zu solchen Zeiten solidere Bauunternehmer zu vorsichtig sind, als daß sie allzuviel bauen sollten, weil sie füglich bezweifeln, daß es gelingen werde, die fertigen Häuser sofort zu vermieten oder günstig zu verkaufen, so finden wir, daß dann hauptsächlich unsolide Bauunternehmer obenauf sind. Denn gerade diese unterschreiben ohne jedes Bedenken alle die vielen Bedingungen, die die Bank ihrerseits wieder bei dem Hergeben von Geldern stellt. Das, was alle vorhergesehen haben, tritt in kurzer Zeit ein. Die neuen Häuser bleiben leer stehn, sie drücken die Mieten auch in den ältern Stadtteilen herunter, kommen zur Subhastation und werden meist von den Hypothekenbanken oder deren Hintermännern und Tochtergesellschaften erstanden, ohne daß die Hypothekenbanken dabei irgendwelche Verluste zu erleiden brauchen. Denn die Bauhandwerker und die zweiten Hypotheken fallen aus, und man spricht dann allgemein von einem BauSchwindel. Das Neubauen nimmt dann ein ungewolltes Ende, und es wird nicht eher wieder aufgenommen, als bis alle Wehen des Häuserkrachs überwunden sind. Ist dann der Zinsfuß hoch, so vermögen die Hypothekenbanken auch dann nicht Baugelder herzugeben, und es tritt die unvermeidliche Wohnungsnot ein, hervorgerufen durch die fehlerhafte Organisation der Hypothekenbanken und ihre schädliche Thätigkeit.

Durch diese allzuschnelle Aufeinanderfolge von Häuserkrach und Wohnungsnot leiden unsre Städte, unsre Gemeinwesen, unser Volkswohl, ja nimmt auch unser Rechtsbewußtsein oft recht empfindlichen Schaden. Oft ist in mittlern Städten dadurch der ganze Bauhandwerkerstand vernichtet oder demoralisiert worden. Hätte der preussische Staat rechtzeitig statt der Hypothekenbanken andersgeartete und gesündere Krediteinrichtungen für den Hausbesitz geschaffen und Hypothekenbanken mit ihrer fehlerhaften Organisation gar nicht erst entstehen lassen, so hätten unsre Städte nicht so viel Not gelitten und dauernd Schaden genommen. Es würde sich dann die wirtschaftliche Ebbe und Flut viel gleichmäßiger und ruhiger ausgeglichen haben. Es würde sich dann weder eine so ungesunde Bauwut breit gemacht haben, noch würde so plötzlich nach einem Häuserkrach die Wohnungsnot eingetreten sein.

Gerade die Hypothekenbanken mit ihren ungeheuern Betriebskapitalien, die auch zu abflauenden Zeiten durchaus Beschäftigung suchen und finden müssen, treiben mit Notwendigkeit diese Gegensätze jedesmal auf die Spitze. Das Heilmittel dagegen ist nicht eine Verstaatlichung der Hypothekenbanken, die jetzt sogar von einem Schriftsteller ernstlich verlangt wird, sondern das Schaffen von gesündern Krediteinrichtungen, die nicht eigne Geschäfte machen, nicht eignen Gewinn suchen, nicht Betriebskapitalien unterbringen müssen. Man kann hierbei von der Leitung der Hypothekenbank, ob diese gut oder schlecht ist, ganz absehen. Bei den vielen Hypothekenbanken wird es wohl nicht immer

ausbleiben können, daß die eine oder die andre auch einmal schlecht geleitet ist, wie unsre Zeit beweist. Die fehlerhafte Organisation macht sich jedoch auch bei der am besten geleiteten und gesündesten Hypothekenbank geltend und muß sich geltend machen, solange sie eben eine Hypothekenbank ist.

Zum Schluß wird man fragen: Gibt es denn solche gesunde Krediteinrichtungen, wie die verlangten? Allerdings. Sie bestehen fast ein Jahrhundert länger als die Hypothekenbanken. Es sind das die Pfandbriefverbände, die gewöhnlich Landschaften genannt werden und von Friedrich dem Großen in Preußen für die einzelnen Provinzen ins Leben gerufen wurden. Sie beschränken jedoch ihre Thätigkeit auf landwirtschaftliche Güter, also auf das Land, sie beleihen keine Häuser, wenn auch schon die Stadt Berlin und die Städte Westpreußens ähnliches für sich geschaffen haben. Die Sparkassen beleihen nun zwar auch Häuser, sind aber für den Grundbesitz gleichfalls fehlerhaft organisiert, wenn sie auch nicht die vielen Schäden der Hypothekenbanken gezeitigt haben. Die Thätigkeit der Sparkassen in ihrer Beziehung auf den Grundbesitz und weiter die Vorzüge von Pfandbriefverbänden für diesen sollen später erörtert werden.

Spandau

Georg Baumert



Aus Reichsrat und Delegationen

Auch am österreichischen Parlamentshimmel gesehn noch Zeichen und Wunder. Wer nach dem glücklichen Schlusse der Tagung die Leistungen des Reichsrats übersieht, muß nach den Erfahrungen der letzten vier Jahre staunen. Es ist ja das vernünftigste, was die Vertreter der verschiedenen Völker Österreichs thun konnten. Aber man wundert sich doch darüber, weil sie es eben so lange nicht hatten thun wollen. Zweifellos hat einen großen Teil an der wiederhergestellten Arbeitsfähigkeit des Abgeordnetenhauses die leidenschaftslose Beharrlichkeit des Ministerpräsidenten Körber, mit der er alle von nationaler Leidenschaft, von politischem Mißtrauen, von Parteihaß und persönlicher Böswilligkeit seinen Bemühungen in den Weg gelegten Hindernisse wegzuräumen wußte. Aber auch die verschiedenen Parteien haben es an Selbstüberwindung, an Nachgiebigkeit nicht fehlen lassen, wenn kritische Augenblicke eintraten, und das mühsam herbeigeführte Einverständnis zwischen den sich mißtrauisch beobachtenden Volksvertretern in die Brüche zu gehn drohte.

Dafür bringen sie nun auch bedeutende wirtschaftliche Errungenschaften nach Hause. Die Investitionsvorlage bringt vor allem den Alpenländern die seit Jahrzehnten angestrebte zweite Eisenbahnverbindung nach Triest, das Wasserstraßengesetz sichert die Ausführung von vier mächtigen Kanälen, die