



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen

Staats- und Universitätsbibliothek Bremen

DFG Projekt Die Grenzboten

Die Grenzboten

Berlin u.a., 1841 - 1922

Baumert, Georg: Die Pfandbriefverbände und ihre Erfolge

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



Die Pfandbriefverbände und ihre Erfolge



n den letzten beiden vorhergehenden Aufsätzen in Nr. 27 (S. 5) und in Nr. 34 (S. 346) habe ich nachzuweisen versucht, daß es verfehlt sei, dem Kredit der Grundbesitzer durch Hypothekenbanken und Sparkassen helfen zu wollen. Die Hypothekenbanken müssen infolge ihrer fehlerhaften Organisation den Grundbesitz gerade dann in Stich lassen, wenn das Geld teuer und knapp ist, sie thun dies regelmäßig, ja fast jährlich, so oft ein hoher Reichsbankdiskont besteht. Sie sind dann nicht bloß außer stande, Grundstücke neu zu beleihen, sondern sehen sich sogar genötigt, ihre Hypotheken, soweit dies irgend angeht, zu kündigen und einzuziehen und damit den Grundbesitz gerade in solchen kritischen Zeiten in Not und Gefahren zu stürzen.

So hat sich die Pommersehe Hypothekenbank, die genötigt war, sich Geld zu verschaffen, um ihre auf dem Markt zurückkommenden Pfandbriefe aufnehmen, d. h. aufkaufen zu können, Ende vorigen Jahres bemüht, Hypotheken sogar mit großen Verlusten einzuziehen. Sie giebt öffentlich die ihr dadurch erwachsenen Verluste auf anderthalb Millionen an.

Auch andre Hypothekenbanken sahen sich damals und zu Anfang dieses Jahres genötigt, die frei werdenden Hypotheken, d. h. solche, bei denen der Ausschluß der Kündigungsfrist ablief, nicht weiter stehn zu lassen, sondern zu kündigen. Die Folge davon, daß von den Hypothekenbanken kein Geld auf Grundstücke zu bekommen war, war weiter, daß das Bauen in den Städten abnehmen mußte, und sich damit allmählich in größerem oder geringerem Umfange eine Wohnungsknappheit und sogar Wohnungsnot bemerkbar machte. Hierdurch kamen die Gemeinden auch in eine gewisse Notlage und bemühen sich teilweise jetzt, der Wohnungsnot zu steuern, d. h. Neubauten ins Leben zu rufen, meist mit sehr geringem Erfolge. Richtiger wäre es, wenn sie die Ursache der Wohnungsnot — nämlich die Kreditnot — zu beseitigen suchten. Zwei Städte, Dresden und Düsseldorf, haben dies richtig erkannt und die Ursache zu bekämpfen gesucht; davon vielleicht später mehr.

Weiter ist schon früher dargethan worden, daß wenn die Sparkassen auch nicht jährlich vom Geldmarkt so stark beeinflusst werden wie die Hypothekenbanken, sie doch bei länger anhaltenden Krisen — bei Nothständen — eine schreckliche Gefahr für den Grundbesitz und für die Gemeinden selbst sind.

Wenn man also dem Kredit der Grundbesitzer in gesunder Weise weder durch Hypothekenbanken noch durch Sparkassen helfen kann und soll, so darf die Frage, wie man ihm helfen soll, nicht einfach durch den Hinweis auf die bestehenden preussischen Landschaften beantwortet werden, sondern es muß die Richtigkeit dieser Antwort auch näher begründet werden. Dies soll nunmehr geschehn.

Man könnte zuvor die Frage aufwerfen, ob überhaupt dem Kredit der Grundbesitzer, insbesondre also dem der städtischen Hausbesitzer, geholfen werden soll und muß. Diese Frage ist allerdings zu bejahen. Denn es ist schon vorher nachgewiesen worden, daß infolge der Kreditlosigkeit oder richtiger des Mangels an genügendem Kredit für den städtischen Hausbesitzer die Wohnungsnot entstanden ist, und daß dadurch die Stadtgemeinden in ihrem Wohle stark beeinträchtigt worden sind, sodaß sie sich bemühen, der Wohnungsnot zu steuern, während Dresden und Düsseldorf selbstthätig eingreifen, um die Ursache der Wohnungsnot zu beseitigen, nämlich den Kredit ihrer Hausbesitzer zu fördern und zu unterstützen.

In weit größerm Maße hat der preussische Staat durch Schaffung der Zentralgenossenschaftskasse jüngst den Kredit der Genossenschaften zu heben gesucht und diese mit einem Betriebskapital von 50 Millionen ausgestattet. Er hat damit dem ländlichen Kreditwesen unter die Arme greifen wollen. Thatsächlich hat er aber damit anerkannt, daß den Staat das Kreditwesen und dessen Förderung doch etwas angeht. Das, was der Staat dem persönlichen Kredit der Genossenschaften gewährt, darf er dem Realkredit erst recht nicht verweigern. Im Gegentheil hätte er zunächst den Realkredit auf gesunde Füße stellen sollen. Für den ländlichen Realkredit hat dies Preußen durch Schaffung der Landschaften längst gethan. Für die Hausbesitzer — ländliche wie städtische — hat er dies zu thun unterlassen. Aber ohne jeden Grund. Denn wenn während eines Kriegs oder danach die Hausbesitzer infolge Kreditmangels Not leiden, dann wird es kaum jemand einfallen, zu behaupten, den Staat ginge diese Not nichts an. Man wird dann die Frage schlechterdings bejahen, wenn man auch über die Mittel und Wege abweichender Ansicht sein wird.

Die Geschichte beweist das. Man hat nicht immer die richtigen Wege eingeschlagen, aber man hat sich wenigstens dann bemüht, dem Kredit der Grundbesitzer wieder auf die Beine zu helfen. Am erfolgreichsten hat das die Regierung Friedrichs des Großen nach dem Siebenjährigen Kriege gethan. Durch diesen langwierigen Krieg waren gerade die Gutbesitzer Schlesiens arg mitgenommen worden. Friedrich der Große wollte in väterlicher Fürsorge die übeln Folgen des Kriegs möglichst beseitigen und war bemüht, den Guts-

besitzern wieder zu ihrem frühern Wohlstande zu verhelfen. Nach langen Beratungen über die Mittel zur Abhilfe entschied man sich für die Gründung der schlesischen Landschaft, nachdem man richtig erkannt hatte, daß zunächst der Kreditmangel beseitigt und dem Geldbedürfnis nachgeholfen werden müsse. Obgleich man damals von der Allmächtigkeit des Staats wohl noch mehr durchdrungen war als heute, entschied man sich doch nicht für eine Staatshilfe, d. h. für ein Staatsinstitut oder für eine Verstaatlichung, wie man heute sagt. Man überwies aber aus Staatsmitteln der neu zu gründenden Gesellschaft die nötigen Betriebsmittel und Betriebskapitalien, damit sie überhaupt entstehen und bestehen konnte, und zwar gab man diese so gut wie schenkungsweise oder *à fonds perdu*, wie man heute zu sagen pflegt. Die Staatsmittel selbst standen jedoch weiterhin der Anstalt nicht zur Verfügung. Ins Leben gerufen mußte sie selbst sehen, wie sie weiter fortleben und bestehen könne.

Es wurden nämlich unter dem Namen „Schlesische Landschaft“ alle Rittergutsbesitzer Schlesiens kraft Gesetzes zu einem Kreditinstitut oder richtiger zu einer Kreditgenossenschaft so vereinigt, daß jeder Gutsbesitzer den Kredit der Genossenschaft nachzusuchen berechtigt war.

Nachdem sich diese Kreditform in Schlesien schnell bewährt hatte, wurden noch von Friedrich dem Großen ähnliche Landschaften in den andern Provinzen ins Leben gerufen, nach seinem Tode auch in der Provinz Preußen. Diese haben sich 1873 zu einer Zentrallandschaft zusammengethan, der die 1895 gegründete Schleswig-Holsteinische Landschaft gleichfalls beigetreten ist.

Der Zentrallandschaft haben sich jedoch nicht angeschlossen die Posenener Landschaft und die junge Landschaft für Westfalen, die nicht von der Regierung, sondern 1877 von Bauernvereinen ins Leben gerufen worden ist. Diese beleihen sämtlich nur landwirtschaftlich genutzte Güter. Ursprünglich waren sie auch nur für die Rittergüter bestimmt, haben aber ihre Thätigkeit allmählich auf die Bauerngüter — wenn auch in verschiedner Weise — ausgedehnt, jedoch nicht auf die Häuser und nicht auf die kleinsten landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Geldnot, die sich nach dem Kriege von 1866 in den preußischen Städten bei deren raschem Emporblühen bemerkbar machte, war die Veranlassung, daß 1868 sowohl in Danzig der Danziger Hypothekenverein für die Städte Westpreußens als auch in Berlin das Berliner Pfandbriefinstitut für die Häuser Berlins entstand, und zwar wurde der Danziger Verein aus einer privaten Vereinigung, der Berliner durch die Stadt Berlin selbst geschaffen. Während der Danziger Verein eine Mischung zwischen einem Verein zur Vermittlung von Hypotheken und einer Landschaft ist, entspricht das Berliner Institut lediglich reinlandschaftlichen Grundsätzen. Eine weitere Ausdehnung des landschaftlichen Kreditystems auf die Häuser der Städte hat seitdem nicht stattgefunden, sondern der Staat hat diesen Zweig des Kreditystems lieber den Hypothekenbanken überlassen, die zu diesem Zwecke nach und nach entstanden sind, wenn sie ihre Thätigkeit auch nicht geradezu auf Häuser beschränkten.

Wenn im nachfolgenden von Pfandbriefverbänden oder Landschaften die

Rede ist, so ist also an erster Stelle damit an die für die landwirtschaftlichen Güter gedacht. Die Thätigkeit dieser Pfandbriefverbände oder Landschaften stellt sich in ihren Grundzügen folgendermaßen dar.

Jeder Grundbesitzer, der Mitglied einer solchen Landschaft werden kann, oder wie in Schlesien ein Rittergutsbesitzer, der es kraft Gesetzes ohne weiteres geworden ist, kann, wie schon gesagt, den Kredit der Landschaft nachsuchen. Thut er das, so schätzt der von der Landschaft selbst gewählte Vorstand das betreffende Gut nach strengen Grundsätzen ab, die sich inzwischen durch Benützung der jedesmaligen Erfahrungen zu dem besten System der Abschätzung ausgebildet haben. Zwei Drittel der Tage waren und sind noch heute beleihungsfähig, d. h. der Gutsbesitzer kann in dieser Höhe auf sein Gut eine erste Hypothek für die Landschaft eintragen lassen und erhält dafür von der Landschaft in der Höhe der Hypothek Wertpapiere auf den Inhaber, die man Pfandbriefe nannte. Diese Pfandbriefe kann er für seine Rechnung verkaufen oder durch seinen Bankier verkaufen lassen und sich dadurch das ihm nötige Geld verschaffen.

Im Laufe der Zeit haben einzelne Landschaften zur Bequemlichkeit ihrer Mitglieder und deren Nutzen eigne Banken gegründet, die den Verkauf der Pfandbriefe für Rechnung des Schuldners auf dessen Wunsch besorgen. So sind in Berlin z. B. die Ritterschaftliche Darlehnskasse, in Breslau die Schlesische landschaftliche Bank und in Posen die Posener landschaftliche Bank entstanden.

Die Zinsen hat der Gutsbesitzer an die Landschaft zu zahlen, die ihrerseits die Zinscheine der Pfandbriefe rechtzeitig einzulösen hat. Werden die Zinsen nicht pünktlich vom Schuldner gezahlt, so hat die Landschaft von jeher das Recht, das Gut ohne weiteres, d. h. ohne jede Klage, ohne jedes Urteil und ohne die Gerichte in eigne Verwaltung zu nehmen, um zu sehen, ob sie die Zinsen herauswirtschaften kann. Gelingt ihr dies, so ist sie beruhigt, denn sie braucht ja nur die Zinsen an den Pfandbriefinhaber zu zahlen; dieser selbst kann das Kapital, also den Pfandbrief, ihr niemals kündigen. Eine weitere Folge hiervon ist, daß wenn sich die Subhastation doch nicht vermeiden läßt, die Landschaft kein besonderes Interesse an der Rückzahlung des Kapitals hat; der Ersteher könnte, wenn sie dies thäte, sofort wieder die Neubeleihung des Gutes nachsuchen. Deshalb kann der zweite Hypothekengläubiger, d. h. der, der hinter der für die Landschaft eingetragenen Pfandbrieffschuld dem Gutsbesitzer Geld auf Hypothek geliehen hat, mit Sicherheit darauf rechnen, daß die Pfandbrieffschuld ihm stehn gelassen wird, daß er also gerade keine Kapitalien auszusahlen braucht, um seine Hypothek auszubieten oder das Gut zu erstehn. Dadurch hat diese zweite Hypothek nimmer mehr den Charakter der ersten Hypothek angenommen; sie wird gern begeben, und es ist dem Gutsbesitzer gerade nicht schwer, eine zweite Hypothek hinter der Pfandbrieffschuld zu erhalten.

Ganz anders liegt es bei den Hypothekenbanken. Kommt bei diesen das Grundstück zur Subhastation, so kann der nachstehende Hypothekengläubiger

kaum darauf rechnen, daß man ihm die erste Hypothek, d. h. die für die Hypothekenbank eingetragene Hypothek, stehn läßt. Im Gegenteil, ist der Reichsbankdiskont hoch und das Geld teuer, so wird er mit Sicherheit annehmen können, daß die Hypothekenbank ihre Hypothek ganz oder zum großen Teil ausgezahlt verlangt. Aber auch sonst pflegen die Hypothekenbanken dem Gläubiger der zweiten Hypothek nicht gerade besondres Entgegenkommen zu beweisen, der seine Hypothek ausbieten will. Man hat einigen Hypothekenbanken geradezu vorgeworfen, daß sie — oder auch ihre von ihnen begünstigten Hintermänner — dadurch unrechten Gewinn suchen, daß sie Grundstücke in der Subhastation billig zu erwerben suchen und auch deshalb die Auszahlung der ersten Hypothek verlangen, um Mitbieter abzuschrecken, d. h. es ihnen geradezu fast unmöglich machen, mitzubieten. Mag dieser Vorwurf auch nur bei einigen Hypothekenbanken zutreffen, jedenfalls ist es eine Thatsache, daß die zweiten Hypotheken hinter denen der Hypothekenbanken für gewöhnlich ausfallen, bei Neubauten sind dies meist die sogenannten Handwerkerhypotheken. Man kann also einem Geldgeber kaum empfehlen, eine Hypothek hinter einer Hypothekenbankhypothek zu beleihen. Ist er nicht so kapitalkräftig, daß er schlimmstenfalls die Pfandbriefhypothek auszahlen kann, so ist ihm dies abzuraten.

In der That sind auch die zweiten Hypotheken hinter Hypotheken der Hypothekenbanken nur sehr schwer und meist nur unter schweren Bedingungen zu haben. Dabei dürfen die Hypothekenbanken die Häuser nur bis zu drei Fünfteln des Werts, die Landschaften die Güter bis zu zwei Dritteln des Wertes beleihen!

Der Unterschied zwischen einer landschaftlichen Pfandbriefschuld und einer für eine Hypothekenbank eingetragenen Hypothekenschuld leuchtet somit jedem ein, der sich auf den Standpunkt des zweiten Hypothekengläubigers stellt. Diese Begünstigung des zweiten Hypothekengläubigers durch die Landschaften geschieht natürlich in seiner Endwirkung zu Gunsten des Grundstückseigentümers, dem es leichter wird, eine zweite Hypothek zu günstigeren Bedingungen zu bekommen.

Diese Begünstigung haben die Landschaften dadurch erreicht, daß sie nur Amortisationshypotheken kennen, d. h. Hypotheken, die regelmäßig durch einen Jahresbeitrag (meist $\frac{1}{2}$ Prozent) ganz allmählich und von selbst ohne jede Kündigung getilgt werden. Dafür konnten sie auf das Kündigungsrecht dem Schuldner gegenüber verzichten, dem aber andererseits das Kündigungsrecht in überaus freier Weise gegeben ist.

So haben z. B. das Neue Brandenburgische Kreditinstitut, das die Landschaft für die Bauerngüter in der Mark ist, sowie die Landschaft für Schleswig-Holstein in ihren Statuten die Bestimmung, daß zwar dem Schuldner die landschaftliche Hypothek in der Regel nicht gekündigt werden darf, daß dieser aber seinerseits die Hypothek jeder Zeit sogar ohne jede vorangegangene Kündigung in bar oder in Pfandbriefen ganz oder teilweise abtragen darf. Eine derartige Begünstigung des Hypothekenschuldners beim Kündigen kennen die

Hypothekenbanken nicht, streben sie auch nicht an, sondern haben sie so ziemlich in das Gegenteil verwandelt.

Die Hypothekenbanken liebten — abgesehen von Ausnahmen, z. B. der Preussischen Zentral-Bodenkreditaktienbank — überhaupt nicht die Amortisationshypothek, gaben ihr vielmehr durch Hinausschiebung des Beginns der Amortisation eine Form, daß sie im praktischen Leben nur selten amortisiert wurde, sondern vorher gekündigt oder umgeschaffen wurde. Die Hypothekenbanken mochten eben in der Regel ihrerseits nicht schlechtweg auf das Kündigungsrecht verzichten. Dieser Unterschied in dem Geschäftsgebaren der Hypothekenbanken und der Landschaften macht sich auch noch in ganz anderer Weise zu Ungunsten des Schuldners bemerkbar.

Steigt nämlich der Zinsfuß, so ist der landschaftliche Hypothekenschuldner sicher davor, daß von ihm — durch eine zu solcher Zeit ihm unliebsame Kündigung — eine Erhöhung des Zinsfußes verlangt werden kann. Erfüllt er seine Verpflichtungen der Landschaft gegenüber pünktlich, so ist er vor jeder Zinserhöhung und jeder Kündigung geschützt. So sind z. B. sowohl die Gutsbesitzer als auch die Berliner Hausbesitzer, die, als vor mehreren Jahren der Zinsfuß und das Geld billig waren, dreiprozentige Pfandbriefhypotheken aufgenommen haben, jetzt in einer äußerst günstigen Lage z. B. Hypothekenbank- oder Sparkassenschuldnern gegenüber. Sie brauchen ihre Hypothek nach wie vor nur mit 3 Prozent zu verzinsen, sind vor einer Kündigung sicher, während sich die Sparkassen jetzt teilweise von ihren Hypothekenschuldnern schon $4\frac{1}{2}$ Prozent Zinsen zahlen lassen, und Hypothekenbanken sich für das Stehenlassen der Hypothek nicht bloß höhere Zinsen, sondern auch besondere — oft recht hohe — Provisionen zahlen ließen und meist ohne weiteres zugesichert erhalten haben. Obgleich der Zinsfuß nur kurze Zeit so niedrig stand, ist es doch dem Berliner Pfandbriefinstitut möglich gewesen, 16 Millionen dreiprozentiger Pfandbriefe auszugeben. So wenig das auch für Berlin sein mag, so ist dieser Betrag doch um so bedeutender in Rücksicht darauf, daß derartige Hypotheken dauernd — voraussichtlich bis zu ihrer völligen Tilgung durch Amortisation — stehen bleiben.

Fällt dagegen der Zinsfuß, so wird es einem Schuldner der Sparkasse oder der Hypothekenbank nicht immer leicht möglich sein, durch Kündigung der Hypothek einen billigeren Zinsfuß zu erzwingen. Bei den Hypothekenbanken, bei denen er sich seines Kündigungsrechts meist zehn Jahre lang begeben muß, ist es ihm erst nach Ablauf der zehn Jahre möglich, dann kann aber der Zinsfuß schon wieder hoch sein. Ganz anders bei den Landschaften! Da diese nur eine Korporation von Hypothekenschuldnern sind und nur von Hypothekenschuldnern geleitet werden, waren sie frühzeitig bemüht, ihren Mitgliedern, d. h. den Hypothekenschuldnern, den Vorteil des billiger gewordenen Zinsfußes dadurch zu gewähren, daß sie ihnen erlaubten, ihre Pfandbriefe zu konvertieren, d. h. in billiger verzinsliche umzuwandeln. Sie riefen auf Wunsch des Schuldners die höher verzinslichen Pfandbriefe auf, lösten sie ein und gaben dafür niedriger

verzinsliche aus, das alles immer für Rechnung und im Auftrag des Schuldners, ohne daß die Landschaft selbst dadurch Gewinn suchte. Diese Umschaffung der Pfandbriefe erwies sich jedoch nicht immer ohne Zuzahlung des Schuldners ausführbar.

Standen z. B. die $3\frac{1}{2}$ prozentigen Pfandbriefe nur 95 im Kurse, und sollten vierprozentige in solche umgewandelt werden, so mußten die vierprozentigen aufgerufen und voll mit 100 eingelöst werden. Die $3\frac{1}{2}$ prozentigen bringen aber bei jenem Kurse 5 Prozent oder $\frac{1}{20}$ des Kapitals weniger durch ihren Verkauf. So viel mußte also der Schuldner an sich zuzahlen, wenn die Umschaffung möglich sein sollte. Da jedoch der Schuldner von seiner Hypothek schon etwas amortisiert haben wird, so kann ihm meist schon dadurch geholfen werden, daß man ihm den amortisierten Betrag dafür zu gute rechnet und eine neue Amortisation mit der neu einzutragenden $3\frac{1}{2}$ prozentigen Hypothek beginnen läßt. An sich hat nämlich der Schuldner bei den Landschaften sowieso das Recht, daß er, wenn er 10 Prozent seiner Hypothek amortisiert hat, eine neue Bepfandbriefung seines Grundstücks verlangen und damit, wenn sein Gut inzwischen nicht im Werte gesunken ist, die Auszahlung der 10 Prozent erwirken kann.

Bei Konvertierungen sucht man dies schon früher zu ermöglichen. Aber abgesehen von der Amortisationsrate haben die Landschaften entweder mit Hilfe der ihnen eigentümlich gehörenden Fonds (z. B. des ihnen ursprünglich von Friedrich dem Großen gegebenen Betriebskapitals) oder mit Hilfe der von ihnen ins Leben gerufenen Banken die Umschaffung der Pfandbriefe in niedriger verzinsliche dadurch möglich gemacht, daß dem Schuldner zu diesem Zweck bis zu 10 Prozent der Hypothek als persönliches Darlehn neben der Hypothek gewährt wird, das dann zunächst durch die jährliche Amortisationsrate (von etwa $\frac{1}{2}$ Prozent) getilgt und abgezahlt wird, ehe mit der Tilgung der Hypothek begonnen wird. Dies haben die Landschaften möglich zu machen gewußt, um das Los des Hypothekenschuldners zu erleichtern und diesem möglichst schnell den Vorteil eines niedrigen Zinsfußes zu verschaffen. Drei jüngere landschaftliche Pfandbriefverbände, nämlich die Landschaft für Westfalen, das Berliner Pfandbriefinstitut und der Danziger Hypothekenverein, sind allerdings noch nicht so weit, jedoch ist bei den beiden ersten die Umschaffung der Pfandbriefe dem Schuldner sehr erleichtert, wenn ihm auch noch kein persönliches Zuschußdarlehn gewährt wird.

Vergleicht man die Wirkungen der Pfandbriefverbände mit denen der Hypothekenbanken, so kann man wohl sagen, daß sie sich wie Feuer und Wasser unterscheiden, wenn sie auch viel Äußerliches gemein haben. Während bei den Verbänden das Steigen des Zinsfußes den Hypothekenschuldner unberührt läßt, und das Fallen des Zinsfußes von ihm vorteilhaft durch Umschaffung der Pfandbriefschuld ausgenutzt werden kann, gereichen ihm beide Umstände bei den Hypothekenbanken zum Nachteil. Fällt der Zinsfuß, so kann die Hypothekenbank wohl auch ihre Pfandbriefe in niedriger verzinsliche ver-

wandeln, der Schuldner hat jedoch davon keinen Vorteil, diesen genießen nur die Aktionäre der Bank, die es bei einem Pfandbriefverband nicht giebt. Denn der Schuldner darf — da er meist zehn Jahre lang auf die Kündigung verzichten muß — innerhalb dieser Zeit nicht kündigen, auch wenn der Zinsfuß noch so tief fällt; er muß dieselben Zinsen weiter zahlen, auch wenn die Bank die für seine Hypothek ausgegebenen Pfandbriefe mehrmals in billiger verzinsliche sollte verwandeln können. Bei Ablauf der zehn Jahre kann der Zinsfuß jedoch wieder gestiegen sein, wie z. B. jetzt, und dann kann der Schuldner von Glück reden, wenn die Hypothekbank ihm nicht die Hypothek kündigt, sie ihm stehen läßt und dafür nur höhere Zinsen verlangt, auf die sich allerdings dann wieder der Schuldner für gewöhnlich auf zehn Jahre neu verpflichten muß. Die Hypothekbank braucht dafür aber auch nicht die von ihr für die Hypothek ausgegebenen Pfandbriefe in höher verzinsliche zu verwandeln. Es hat sich eben bei den Hypothekbanken zwischen dem Interesse der Pfandbriefinhaber und der Hypothekenschuldner noch das dritte beiden feindliche Interesse der Aktionäre oder Bankeigner eingeschoben, das befriedigt sein will, und dem der Vorstand der Bank an erster Stelle zu dienen hat, das Interesse des Hypothekenschuldners und Pfandbriefinhabers kann hierbei nur insoweit berücksichtigt werden, als es sich in Einklang bringen läßt mit dem vorangehenden Interesse der Aktionäre.

Ganz anders bei den Landschaften oder Pfandbriefverbänden. Bei diesen giebt es keine Aktionäre oder Bankeigner, die Hypothekenschuldner sind dies als die Mitglieder der Korporation selbst, und aller Gewinn fließt ihnen schließlich wieder nach Verhältnis ihrer Hypotheken zu. Es liegt also in der Natur der Sache, daß der Vorstand einer solchen Korporation, die wieder meist auch nur aus Mitgliedern oder Hypothekenschuldnern zu bestehen pflegt, nur nötig hat und sein ganzes Sinnen und Trachten darauf richtet, wie das Los der Hypothekenschuldner verbessert werden kann, oder wie mit andern Worten dem Kredit der Mitglieder geholfen werden könne.

So wenig man auch zu der Zeit Friedrichs des Großen das Wort Genossenschaft oder den Begriff Genossenschaftswesen kannte, so hat man doch damals ein Kreditinstitut geschaffen, das noch heute die idealste und vollkommenste Form einer Kreditgenossenschaft für den Grundbesitz ist. Die neu gegründeten Genossenschaften unsers Genossenschaftsgesetzes halten keinen Vergleich aus mit dieser alten bewährten Form, sie reichen ihr nicht das Wasser. Denn auch bei unsern neuen Genossenschaften macht sich immer wieder neben dem Interesse der Schuldner das Interesse der Geldgeber, d. h. der wohlhabenden Mitglieder der Genossenschaft bei den Vorstands- und Aufsichtsratswahlen bemerkbar und muß sich bemerkbar machen, weil ohne wohlhabendere Mitglieder eine Kreditgenossenschaft nur schlecht bestehen und den ärmern nur schlecht Kredit gewähren kann.

Darum wird auch bei diesen Genossenschaften — und zwar ganz mit Recht — der Gewinn nicht verteilt nach der Höhe der Schuld des einzelnen

Mitglieds, sondern nach der Höhe seines Mitgliederguthabens. Dies ist eine wesentlich andre Einrichtung als bei den Landschaften. Die Nationalbank zu Stettin, eine Hypothekenbank auf dieser genossenschaftlichen Grundlage, ist zwar eine eingetragene Genossenschaft, sie hat aber die Fehler sowohl der Genossenschaft wie die der Aktiengesellschaft, ohne die Vorteile dieser. Denn die Verfügung über ein nicht entziehbares großes Kapital fehlte ihr; sie geriet darum auch zu allererst in Schwierigkeit und Not.

Die Rechtsform der Genossenschaft nach dem Genossenschaftsgesetz ist auch nur für den persönlichen Kredit geschaffen und hat sich nur auf diesem Gebiet große Verdienste erworben. Zum Immobilial- oder Hypothekarkredit ist sie nicht geeignet. Man hat dies auch nachgerade in den Genossenschaftskreisen selbst eingesehen, nachdem einige Genossenschaften nur wegen Mangels an dieser Einsicht jämmerlich zu Grunde gegangen sind.

Wenn es also etwas ganz wesentliches für einen Pfandbriefverband ist, daß er nur aus Hypothekenschuldnern oder Kreditsuchenden besteht, so sehe ich doch auch, wie ich zu Anfang hervorgehoben habe, etwas für das praktische Leben ganz wesentliches in dem Umstande, daß die Landschaften nur unkündbare Amortisationshypotheken gewähren und nur Pfandbriefe ausgeben, die von den Inhabern nicht gekündigt werden können. Denn nur dadurch haben sie in Wirklichkeit die großen Erfolge für die Hypothekenschuldner erreichen können, wenn auch theoretisch dieser Umstand vielleicht nur nebensächlich erscheinen möchte.

Aber auch für die Theorie erscheint der weitere Umstand nicht nebensächlich, daß der Hypothekenschuldner von der Landschaft in der Regel nicht bares Geld, sondern nur Pfandbriefe erhält, die er für eigne Rechnung verkaufen muß. Hieraus ergiebt sich als weitere Folge, daß bei den richtig ausgebildeten Landschaften auch regelmäßig der Schuldner seine Hypothek sowohl in bar als auch in Pfandbriefen (desselben Zinsfußes natürlich) abzutragen berechtigt ist. Sind also z. B. die Pfandbriefe stark über 100 gestiegen, so wird der Schuldner seine Schuld in bar abzahlen, und die Landschaft wird die Pfandbriefe zur Einlösung aufrufen und zum vollen Nennbetrage einlösen, der Schuldner braucht also nicht mehr als seine volle Schuld zu zahlen.

Sind dagegen die Pfandbriefe stark unter 100 gesunken, so wird dem Schuldner die Abtragung der Schuld dadurch wesentlich erleichtert, daß er die Pfandbriefe billig (wie z. B. jetzt die dreiprozentigen) aufkaufen und zu ihrem vollen Nennwert, also für 100 zur Abtragung seiner Schuld der Landschaft übergeben kann. Dies ermöglicht unter Umständen auch eine schnellere Amortisation der Schuld, es verhindert aber auch ein allzutiefes Sinken der Pfandbriefe, weil ja dann der Schuldner diese zur Abtragung seiner Schuld aufkaufen wird. Alles das braucht natürlich der Schuldner nicht selbst zu machen, sondern das besorgt für ihn und für seine Rechnung die betreffende landschaftliche Bank oder ein anderer Bankier, sodaß er in Wirklichkeit die Pfandbriefe gar nicht sieht und in die Hände bekommt. Die Rehrseite von

diesem allem ist allerdings, daß der Schuldner bei Eingehung der Hypothek nicht deren vollen Nennbetrag in bar erhält, wenn es ihm nämlich nicht gelingt, die Pfandbriefe zu 100 oder darüber zu verkaufen. Stehn z. B. die ihm gegebenen Pfandbriefe nur 95, so erhält er durch deren Verkauf 5 Prozent oder ein Zwanzigstel weniger, als der Kapitalbetrag der Hypothek ausmacht und als er wahrscheinlich braucht. Die meisten Landschaften haben jedoch auch hier dem Schuldner dadurch zu helfen gewußt, daß sie ihm ebenso, wie bei Konvertierung der Pfandbriefe, bis zu 10 Prozent des Hypothekenbetrags als persönliches Zuschußdarlehn verschaffen oder gewähren, das wieder zunächst durch die Amortisationsbeiträge getilgt wird, bevor mit der Amortisation der Hypothek selbst begonnen wird.

Die Landschaften sind nämlich im Interesse des Schuldners und auch des Pfandbriefinhabers mit Recht dafür bemüht, immer möglichst niedrig verzinsliche Pfandbriefe auszugeben, also solche, die unter 100 stehen. Auf die Weise braucht der Schuldner weniger Zinsen zu zahlen, und der Pfandbriefinhaber ist ziemlich sicher davor, daß sein Papier bald aufgerufen wird, um zum Nennwert eingelöst zu werden. Denn so lange das Papier unter 100 steht, wird man das verständigerweise unterlassen und lieber es billiger auf der Börse, also dem Geldmarkt, aufkaufen oder durch einen Bankier aufkaufen lassen. Das Interesse des Hypothekenschuldners und des Pfandbriefinhabers läßt sich also oft vereinbaren. Die Hypothekenbanken sind dagegen bemüht, möglichst über 100 stehende Pfandbriefe, also hochverzinsliche auszugeben, denn da der Verkauf der Pfandbriefe für Rechnung der Bank geschieht, so hat sie einen Vorteil — Gewinn —, wenn es ihr gelingt, die Pfandbriefe über 100 zu verkaufen. Wenn aber die Pfandbriefe unter 100 stehen, und sie soll dem Schuldner das volle Hypothekendarlehn in bar gewähren, so hat sie Verluste, und diese können so bedeutend sein, daß sie lieber von jeder Beleihung absieht, ja bei einer gewissen Ungewißheit des Geldmarktes absehen muß. Dabei kommt ferner wesentlich in Betracht, daß die über 100 stehenden Papiere nicht so leicht zum Kauf ausgedoten werden, und die Bank darum nicht genötigt wird, sie sobald wieder aufzukaufen.

Sedenfalls läßt sich leicht nachweisen, daß die Landschaften bei der Ausgabe von Pfandbriefen die unter 100 stehenden bevorzugen, während die Hypothekenbanken dies nicht thun, ja nicht thun können. Schon hieraus ergibt sich mit Notwendigkeit, daß sich der Schuldner der Pfandbriefverbände durchschnittlich eines niedrigeren Zinsfußes erfreuen wird, als der Schuldner der Hypothekenbanken, sogar wenn die Pfandbriefe beider Institute an der Börse gleich hoch im Kurse bewertet werden sollten. Das ist aber keineswegs der Fall, im Gegenteil kann man wohl annehmen, daß die Pfandbriefe eines Pfandbriefverbandes, der nur mündelsichere Hypotheken unter Amortisationszwang beleiht, in der Regel besser im Kurse stehen werden als die Pfandbriefe von Hypothekenbanken, deren Hypotheken nicht denselben Ruf genießen.

So findet man denn auch, daß die Landschaften zahlreich dreiprozentige

Pfandbriefe geschaffen und ausgegeben haben, die Hypothekenbanken jedoch unter $3\frac{1}{2}$ prozentige noch nicht heruntergegangen sind, in Wirklichkeit aber hauptsächlich bei den vierprozentigen stehn geblieben sind. Schon dieser eine Umstand beweist, daß für den Schuldner der Kredit bei den Landschaften meist mindestens $\frac{1}{2}$ Prozent, in der Regel sogar 1 Prozent billiger ist als bei den Hypothekenbanken. Darum hat bei den Landschaften der Schuldner an Zinsen einschließlich Amortisationsrate in der Regel nicht mehr zu zahlen als ohne Amortisationsraten bei den Hypothekenbanken und den Sparkassen, ganz abgesehen von den günstigeren Bestimmungen wegen der Kündigung und der Konvertierung.

Von dem Grundsatz, daß der Hypothekenschuldner seine Hypothek nach seinem Belieben entweder in bar oder in Pfandbriefen desselben Zinsfußes abtragen darf, ist allerdings einmal eine Zeit lang das Berliner Pfandbriefinstitut seit 1876 abgewichen, als seine Leiter und Mitglieder von dem Wesen des gesunden Pfandbriefverbandes noch nicht durchdrungen waren oder es noch nicht erfaßt hatten. Damals — 1876 — änderte man die Statuten dahin ab, daß der Schuldner nur durch Barzahlung die Hypothek abtragen durfte, nicht auch durch Pfandbriefe. Auffallend ist es immerhin, daß die preussische Regierung als Aufsichtsbehörde diese Einrichtung auch nicht besser verstand und diese thörichte Statutenbestimmung von Aufsichts wegen genehmigt hat. Man kann das schwerlich schon dadurch erklären, daß die Pfandbriefverbände — wie die Hypothekenbanken — in Preußen unter das landwirtschaftliche Ministerium gestellt sind und hier doch vielleicht nicht immer die nötige sachkundige Würdigung gefunden haben, denn zu derartigen Genehmigungen ist auch noch die Unterschrift anderer Minister nötig.

Wenn das Berliner Pfandbriefinstitut sich diese thörichte Statutenbestimmung, daß der Schuldner nur in Pfandbriefen abzahlen dürfe, nach langen Kämpfen auch wieder abgeschüttelt hat und zu dem richtigen Grundsatz zurückgekehrt ist, daß der Schuldner sowohl in bar wie in Pfandbriefen die Schuld abtragen darf, so macht sich dieser Fehler doch auch heute noch bei den alten Hypothekenschulden des Instituts bemerkbar. Die nach den neuen Grundsätzen ausgegebenen Pfandbriefe heißen nunmehr „Neue Berliner Pfandbriefe,“ die alten blieben unverändert und haben infolge der schädlichen Bestimmung nicht konvertiert werden können, sodaß sie auch jetzt noch zum Teil mit 5 Prozent verzinst werden müssen, und dies alles deshalb, weil man sich bei dem Berliner Pfandbriefinstitut die Erfahrungen der Landschaften nicht genügend zu nutze gemacht hatte, sie wahrscheinlich gar nicht recht kannte.

Bei den Landschaften ist so in sehr glücklicher Weise das Problem gelöst worden, wie die Gefahr der Zinserhöhung von dem Hypothekenschuldner auf den Gläubiger (Pfandbriefinhaber) abgewälzt werden, und wie es dem Schuldner möglich gemacht werden kann, sich zu seinem Vorteil das Fallen des Zinsfußes möglichst leicht und möglichst dauernd zu nutze zu machen.

Wer dagegen Hypotheken liebt, bei denen alle Gefahren der Änderungen

auf dem Geldmarkt dem Schuldner allein aufgebürdet bleiben, der wird den Nutzen und Segen von Pfandbriefverbänden nicht einzusehen vermögen. Bei solchen Hypotheken wird aber leicht bei irgend welchen Verschiebungen auf dem Geldmarkte der Hypothekenschuldner zum wirtschaftlichen Ruin gebracht werden.

Nicht bloß die Gefahr der Zinserhöhung ist bei den Landschaften auf den Pfandbriefinhaber abgewälzt worden, sondern in gewissem Sinne trägt dieser auch mit die Gefahr der Wertverminderung des Grundstücks, während bei allen nur in bar zurückzahlbaren Hypothekenschulden diese Gefahr ganz allein der Hypothekenschuldner trägt.

Sinken z. B. infolge von Kriegsunruhen oder sonstigen Ereignissen die Grundstücke im Wert, so wird der Hypothekenschuldner, der seine Hypothek in bar zurückzahlen hat, vielleicht dann mehr verschulden, als das ganze Grundstück wert ist.

Anders bei Pfandbriefverbänden. Bei diesen wird — wenn die Grundstücke sinken — auch der Kurs der Pfandbriefe ähnlich, wenn auch nicht ganz gleich, sinken. Der Schuldner wird dann, wenn er zu einer solchen ungünstigen Zeit die Hypothek abzahlen will, dies billiger dadurch thun können, daß er die gesunkenen Pfandbriefe aufkauft und damit seine Schuld tilgt.

So ist z. B., wenn ein Grundstück 150 000 Mark wert ist, und auf ihm eine nur bar zurückzahlbare Hypothek von 100 000 Mark ruht, der Schuldner fertig, wenn die Grundstücke durchgängig ein Drittel im Werte gesunken sind; er kann nichts mehr sein eigen nennen. Anders bei Landschaften. Bei diesen kann der Schuldner die dann entsprechend gesunkenen Pfandbriefe zur Abtragung der Schuld benutzen. Stehn diese z. B. 75 im Kurse, so würde dann der Schuldner immer noch 25 000 Mark am Grundstück sein eigen nennen können.

Nur Pfandbriefverbände vermögen in dieser Weise dem Schuldner das Überstehn wirtschaftlicher Krisen oder Notstände zu erleichtern. Bei jeder andern Form des Kredits machen sich derartige wirtschaftlich ungünstige Verschiebungen nur zum Nachteil des Schuldners allein geltend, sie ruhen auf dessen Schultern allein, und er vermag — gerade weil er wirtschaftlich der schwächere ist — sie selten lange zu tragen; er geht unter infolge der unrichtigen Form seines Hypothekarkredits.

Spandau

Georg Baumert

