

Das  
**Faustpfandrecht für Pfandbriefe**

und die  
Hypotheken - Banken.

---

Von

**JULIUS BASCH.**



---

BERLIN.  
VERLAG VON LEONHARD SIMION.  
1880.

Faustpfandrecht für Pfandbriefe

Hypothekendarlehen

JULIUS BACH

BRUNNEN

VERLAGS-ANSTALT FÜR ALLE VERBREITUNG

## Vorwort.

---

Die nachfolgenden Blätter enthalten die Wiedergabe eines Vortrags, den der Unterzeichnete am 28. Februar d. J. in der «Volkswirtschaftlichen Gesellschaft in Berlin» gehalten hat. Damals standen noch die Verhandlungen des Deutschen Reichstags über den von der Reichs-Regierung eingebrachten Gesetz-Entwurf, betreffend das «Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldverschreibungen» bevor. Bei der Wichtigkeit des Gegenstandes und dem eminenten Interesse, das für diesen in sehr weiten Kreisen bestand, galt es dem Vortragenden, eine Uebersicht über den Gang der gesetzgeberischen Bestrebungen in Preussen auf dem Gebiete des Immobilier-Credits zu gewähren, den in Rede stehenden Gesetzentwurf auf seinen Werth für die Lösung der Grundcreditfrage zu prüfen und als Material zur besseren Beurtheilung die Entwicklung der Deutschen Hypotheken-Banken, ihre Bedeutung und Thätigkeit darzulegen und einer Kritik zu unterziehen.

Der erwähnte Gesetzentwurf ist in diesem Jahre nicht zur Verhandlung im Reichstage gelangt, und damit ist abermals ein Verschub in der beabsichtigten und allseits dringend verlangten Ausfüllung einer Lücke in den hypothekarischen Creditverhältnissen eingetreten. Deshalb gewinnt wieder die Streitfrage an Bedeutung, ob das Pfandbriefgesetz dem Bedürfniss genügt und ob überhaupt jetzt noch dieses in solcher Dringlichkeit besteht, dafs eine Erörterung der Frage betreffs einer allgemeinen gesetzlichen Regelung des Hypotheken-Bankwesens nicht abgewartet werden könne.

Die vorliegende Abhandlung, die alle diese Fragen in ihr Bereich zieht, weicht weder in Form noch Ausdehnung allzusehr von dem Vortrage ab, wie er von einem Freunde des Verfassers stenographisch niedergeschrieben wurde. Eine erweiterte Behandlung und präcisere Ausführung des Gegenstandes mußte von dem Unterzeichneten, dem sein Beruf keine Zeit für längere wissenschaftliche Arbeiten gestattet, abgelehnt werden. Es sollte mit dem Abdruck des Vortrags nur der freundlichen Aufforderung des Vorstandes der Volkswirtschaftlichen Gesellschaft Genüge geschehen, der in dem Vortrage die Grundlage für die Discussion des auf die Tagesordnung des diesjährigen volkswirtschaftlichen Congresses gesetzten, das Hypotheken-Bankwesen betreffenden Gegenstandes gefunden zu haben glaubte. Die Abhandlung macht nicht den Anspruch auf den Charakter einer wissenschaftlichen Untersuchung und ist lediglich darauf berechnet, zur Orientirung auf dem Gebiete der Grundcreditfrage zu dienen. Der Verfasser konnte zu seinem Bedauern das Erscheinen des unter dem Titel «Deutsche Banken, Kritik und Reformvorschläge» angekündigten Werks des Directors der Norddeutschen Grundcreditbank, Herrn Dr. Julian Goldschmidt, nicht abwarten, dessen Anschauungen über das Hypotheken-Bankwesen er gern verwerthet und in die Abhandlung verflochten hätte.

Bezüglich der Statistik der Hypotheken-Banken, die nur bis Ende 1878 geführt ist, weil die Bilanzen einiger Banken für das Jahr 1879 noch nicht bekannt sind, darf die Hoffnung ausgesprochen werden, daß es möglich werden dürfte, auch den vollständigen Status der Banken auf das Jahr 1879 noch als Anhang der Abhandlung beizugeben.

Berlin, Mitte Mai 1880.

**Julius Basch,**

Redacteur der National-Zeitung.

Das dem Reichstage in zweien Sessionen vorgelegte Gesetz, das ein Faustpfandrecht für Pfandbriefe und Hypothekenbriefe constituirt, ruft eine wirthschaftliche Einrichtung in's Leben, welche mit vollem Recht als eine neue Etappe auf dem Wege zur Lösung der Grundcreditfrage gelten kann. Es bedarf wohl erst nicht des Nachweises, daß dabei nicht der Grundbesitz allein in hohem Grade interessirt ist, sondern daß gewissermaßen der ganze Wirthschafts-Organismus unseres Volkes in seiner jetzigen Entwicklung von dem Stande und der Lösung dieser Frage vielfach berührt wird. Davon geben die zahlreichen Bestrebungen Zeugniß, welche sich namentlich in Preußen sowohl in der Praxis wie in der Gesetzgebung geltend machten, darauf abzielend, den Klagen über Mangel an Unterstützung des Grundbesitzes durch Schaffung eines leichteren und ausgedehnteren Credits den Boden zu entziehen. Es hängt ja mit der Natur des Grundbesitzes zusammen, daß die Entwicklung des Realcredits nicht gleichen Schritt mit der des Personalcredits halten konnte. Dieser hat in den letzten 30 Jahren eine überraschend weite Ausdehnung erfahren und in Form wie im Wesen fast eine Vollendung erreicht. Innerhalb weniger Decennien ist eine große Reihe von Instituten in's Leben gerufen worden, welche lediglich den Zweck verfolgten, die Mobilisirung des Capitals für den Personalcredit zu erleichtern und zu fördern, jenes aus allen seinen Schlupfwinkeln hervorzuholen, um es in den Dienst des Personalcredits zu stellen. Der Macht des Letzteren und seiner Ausbildung hat der deutsche Verkehr zu nicht geringem Theil die Erfolge oder wenigstens doch die rasche Entfaltung und Beweglichkeit zu verdanken, welche ihn in der neueren Zeit be-

fähigte, die Concurrenz mit dem handelsmächtigen England auf dem Weltmarkt aufzunehmen. Welche Schwierigkeiten aber der Grundcredit zu bestehen hatte, auch nur wenige Stadien seiner Ausbildung zu durchschreiten, wie spät, mühsam und wenig reich an Formen er sich entwickelte, das bekundet der ganze geschichtliche Verlauf des Grundcredits von dem letzten Drittel des vorigen Jahrhunderts bis auf die neueste Zeit, den wir nachfolgend in kurzen Zügen darstellen wollen.

Die Grundcreditfrage fällt in ihrem Entstehen mit dem Uebergang der Naturalwirthschaft zur Geldwirthschaft zusammen, die Dringlichkeit ihrer Lösung steigerte sich mit der Ablösung der Geldwirthschaft durch die Creditwirthschaft, ein Vorgang, der unseren Tagen angehört. Es ist eine eigenthümliche Erscheinung, daß eine so dringende Frage, die in Preussen schon länger als 100 Jahre auf der Tagesordnung steht und die Geister praktischer Männer, Staatsmänner und auch die Wissenschaft vollauf beschäftigte, in Frankreich und England sehr selten an die Oberfläche trat. Für England ist die Erklärung leicht. Dort ist viel großer Besitz vorhanden, deren Eigenthümer reiche Herren sind, die des Credits nicht bedurften. Auch hat England, sagt O. Hübner sehr richtig, überhaupt das Princip, bei dem allgemeinen Vertrauen und der Lebhaftigkeit des Verkehrs nicht den Realcredit durch besondere Einrichtungen zu sichern und zu erhöhen. Es wendet alle Sorge nur auf den Personalcredit.

In Frankreich ist der Besitz sehr getheilt, und es mochte wohl dort das ganze System des Sparens in der Einzelwirthschaft, welches weder der Natur unseres Landes noch den Gewohnheiten unseres Volkes entspricht, auch in Bezug auf den Grundbesitz eine Ordnung geschaffen haben, die bezüglich der Vorsorge für die finanzielle Situation des Einzelnen Nachahmung verdient.

In Preussen gab nach dem Schlesischen Kriege die Verschuldung und der Mifscredit des adeligen Grundbesitzes wie die Stockung des Geldverkehrs, welcher durch die von Friedrich II. im Jahre 1764 durchgeführte Regulirung des Münzwesens veranlaßt wurde, dem Berliner Kaufmann Büring Gelegenheit, über Einrichtungen nachzudenken, welche der Creditnoth der Grundbesitzer abzuhelpen und vorzubeugen im Stande wären. Er legte einen Plan, betreffend die Errichtung von Grundcredit-Instituten,

dem Könige Friedrich II. vor, der es aber nicht für gut fand, «auf das eingereichte Project wegen der damit verknüpften Schwierigkeit zu entriren». Später fand sein verbesserter Plan gute Aufnahme seitens des Groß-Kanzlers von Carmer, nachdem auf der Grundlage des zuerst eingereichten Büring'schen Projects die «schlesische Landschaft» von schlesischen Grundbesitzern errichtet worden war. Die Verbesserungen bestanden wesentlich darin, statt der Hälfte zwei Drittheile des Werthes Pfandbriefe auf Güter zu geben und dann das System auch auf den städtischen Grundbesitz auszudehnen. Es entstand nun nach und nach eine grössere Anzahl von Credit-Instituten, sogenannte «Landschaften», in den verschiedenen Provinzen Preussens, die rücksichtlich des bei ihnen eingeführten Instituts der Pfandbriefe dem preussischen Staate durchaus eigenthümlich sind.

Die Hauptidee dieses Creditsystems, das bei dem Schluss des 18. Jahrhunderts fast in allen Provinzen Preussens in Credit-Instituten zur Anwendung kam, gipfelte darin, zwischen Grundbesitzern und Besitzern von Capitalien zu vermitteln. Die zu einem Verbande zusammengetretenen Gutsbesitzer wollen dem einzelnen Grundbesitzer innerhalb einer gewissen Werthgrenze seines Besitzes Geld verschaffen und den Capitalisten, als Gläubigern, werden Schuldverschreibungen (Pfandbriefe) gegeben und für die Zinsen wie für Rückzahlung des Capitals wird seitens der Landschaft Garantie geleistet. Bei den «alten Landschaften», deren Hypothekenbriefe unter dem Namen «alte Pfandbriefe» cursiren, sind dies Hypotheken-Docummente au porteur, unter Beobachtung sehr specieller Control-Vorschriften angefertigt und stückweise nach der Nummer, gleich als wären sie selbst Creditoren, auf das als Specialfond dienende Gut eingetragen. Der Pfandbrief-Inhaber kann sich wegen Zinsen und Rückzahlung des Capitals an das auf dem Pfandbrief verzeichnete Gut halten.

Die neueren Landschaften haben dieses unmittelbare Verhältniß einer Individual-Hypothek aufgehoben. Die von ihnen beliebigen Grundstücke werden mit den Darlehen als Hypotheken für die Landschaft belastet, welche für ihre erworbenen Hypotheken-Forderungen Pfandbriefe ausgiebt. Diese sind unter sich gleichwerthig; der Pfandbrief-Inhaber hat sich wegen Capital und Zinsen lediglich an die ihm persönlich verhaftete Landschaft zu halten. Es besteht bei den neuen Landschaften gewöhnlich

eine «Control-Commission», welche das Gleichgewicht zwischen den erworbenen Hypotheken und den dafür ausgegebenen Pfandbriefen zu überwachen und, wenn die Deckung als existent erachtet wird, die Pfandbriefe durch ihre Unterschrift zu vollziehen hat. Letztere werden erst dadurch perfect und dann in die landschaftlichen Register eingetragen. Auf den Hypotheken-Instrumenten wird öfters ein «Sperrvermerk» angebracht, welcher den Richter anweist, nur unter den in diesem Vermerk enthaltenen Voraussetzungen (gerichtliche Amortisation, Cassirung und Zurückziehung von Pfandbriefen aus dem Umlauf) zu löschen oder eine Cession einzutragen.

Die Wirksamkeit der landschaftlichen Credit-Institute war eine segensreiche, aber doch eine sehr beschränkte. Das Princip der Association der Schuldner auf der Basis der Solidarhaft der Genossen hatte im Verlauf von mehr als einem halben Jahrhundert keine schwere Probe zu bestehen. Als diese aber einmal eintreten mußte, erwies sie sich nicht als der rocher de bronze, wofür sie, sogar bis in die jüngste Zeit hinein, gehalten wurde. «In der Zeit von 1806 bis 1813 haben,» sagt O. Hübner, «die landschaftlichen Creditsysteme den Gläubigern doch nicht die Zinsen gesichert, sie fielen im Curse, Moratorien waren nöthig.» Dr. Julian Goldschmidt\*) nennt die Solidarhaft der Genossen «eine moralische Potenz, eine wirthschaftliche Möglichkeit, deren Verwirklichung bisher das Geheimniß ihrer Anpreiser gewesen ist». Zwei Autoritäten sprechen sich über die Solidarhaft bei den landschaftlichen Credit-Instituten abfällig aus. Der Geh. Ober-Finanzrath Walluz, welcher in der im Jahre 1868 veranstalteten Enquête über das Hypotheken-Bankwesen den Vorsitz führte, äußerte sich gelegentlich der Verhandlungen der Enquête-Commission folgendermaßen: «Es fragt sich, welcher Werth auf die Solidarhaft zu legen ist und ob sie nicht selbst für die einzelnen Grundbesitzer ein Hemmnis sein kann. Es ist natürlich, daß, wenn die Solidarhaft in weiterem Umfange in Anspruch genommen würde, wenn erhebliche Beiträge von Einzelnen für Ausfälle zu leisten wären, das für die Betheiligten äußerst unangenehm sein müßte. Erfahrungsmäßig aber glaube ich, daß

\*) Ueber den Entwurf eines Gesetzes, betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe. Jena 1880.

die Solidarhaft wenig, bei einzelnen Instituten vielleicht niemals praktisch geworden ist. . . . . Auf der anderen Seite fragt es sich auch, wie soll eine solche Solidarhaft denn eigentlich realisiert werden? Wenn ein Grundbesitzer Pfandbriefe auf seinem Gute hat und hat hinter Pfandbriefen sein Gut verschuldet, vielleicht über den vollen Werth hinaus, so scheint in diesem Falle die Haftung, die er übernimmt, eine illusorische zu sein.» Engel\*) meint, daß gerade die solidarische Haftung, wenn sie sich nur auf die Grundstücke erstreckt und nicht zugleich auf die Personen, sehr wenig werth sei. «Denn wenn die Grundstücke vollauf verschuldet sind, ist nichts mehr da, was noch mithaften kann, und sind sie nicht vollauf verschuldet, so werden die schlechteren postlocirten Hypotheken schwerlich mit Erfolg für die guten vorausstehenden haften. Die solidarische Haft der Grundstücke kann demnach kaum eine andere Wirkung, als die allseitige möglichst rasche Verschuldung derselben bis zur äußersten zulässigen Höhe haben. Auch werden auf eine persönliche Haft sich Personen, die sich fremd sind, sicher nicht einlassen, die Grundstückhaft aber ohne weitere Garantien wird denjenigen nicht genügen, an welche man die auf die hypothekarischen Forderungen der Genossenschaft ausgemünzten Hypothekar-Obligationen absetzen will.»

Wir hielten es für nothwendig, auf das Princip der Solidarhaft und das der Gegenseitigkeit etwas näher einzugehen, weil sie die Basis bildet, auf welcher sich sämtliche Versuche und Bestrebungen bewegten, die innerhalb der Jahre 1840 bis 1870 gemacht wurden, den Immobilier-Credit zu heben und zu erweitern. Alle darauf gerichteten Anstrengungen spitzten sich zu einem Kampf des Gegenseitigkeits-Princips gegen das Actien-Princip zu, der vor 10 Jahren mit einem Siege des letzteren endete. War es die fast ängstliche Furcht vor der Freiheit der Bewegungen, die man den Actien-Gesellschaften hätte gestatten müssen, oder die Unkenntniß von den Wirkungen der Association des Capitals, welche es verhinderte, daß man es einmal mit der Vergesellschaftung der Gläubiger versuchte. — Alle, die sich mit der Grund-Creditfrage beschäftigten, hielten sich mit ihren

\*) Die Hypotheken - Obligationen ausgebenden Grundercredit - Institute von Dr. Engel in der Zeitschrift des Preufs. statist. Bureaus. 15. Jahrg. S. 347 ff.

Rathschlägen nur innerhalb der Grenzen, welche den oben erwähnten Grund-Instituten gezogen waren, und vermieden es sorgfältig, den Werth der Form der Actiengesellschaft für Bildung von Grundcredit-Instituten auch nur zu untersuchen.

Die landschaftlichen Credit-Institute konnten eben wegen des engen Anschlusses an jenes Princip der Solidarhaft niemals zu einer Ausdehnung ihrer Wirksamkeit gelangen. Sie mußten die Grenzen der Befähigung zur Mitgliedschaft und zur Beleihungsfähigkeit sehr eng ziehen. Man schloß die kleinen ländlichen Grundbesitzer aus, ferner städtische Grundstücke und Wohngebäude. Die kleinen Besitzer von ländlichen Grundstücken boten, so war die vorherrschende Ansicht, in ihrer Gesammtheit in Bezug auf die Solidarhaft nicht die Sicherheit wie ein Grundbesitzer, der Grundbesitz von gleicher Gröfse in Einer Hand vereinigt. Der Werth städtischer Häuser wurde für einen allzu schwankenden Factor angesehen, als dafs man ihm die Fähigkeit zugestand, eine genügende hypothekarische Sicherheit für einen langen Credit zu bieten. Aber gerade bei diesen beiden Arten von Grundbesitz wuchs das Bedürfnis nach Realcredit von Jahr zu Jahr. In der Landwirthschaft war man von der extensiven Bewirthschaftung zur intensiven übergegangen, welche den Bedarf an Anlage- und Betriebs-Capital erhöhte. In den Städten stieg der Werth der Grundstücke in Folge der Zunahme der städtischen Bevölkerung. Die einzige Quelle, die dieser Kategorie von Besitzern offen stand, die Privat-Hypothek, flofs kärglicher, seitdem die fortschreitende Finanzwirthschaft und Finanzkunst des Staats das Capital an sich zog und seitdem die stetige Entwicklung des Verkehrs und die damit zusammenhängenden Gründungen von Actiengesellschaften dem Capitalisten mannigfache Gelegenheit zu gewinnbringender Anlage in Papieren bot, deren leichte Realisirbarkeit an der Börse ihre Bedeutung für den Capitalisten erhöhte.

Diese Verhältnisse riefen, namentlich in den Städten, eine grofse Anzahl von Projecten, Grundcredit-Institute betreffend, hervor, mit denen die Regierung um die Mitte der 40er Jahre bestürmt wurde, welchen gegenüber sie sich durchaus ablehnend verhielt. Meistens bezogen sich die Anträge auf Errichtung von auf dem Principe der Gegenseitigkeit beruhenden Instituten mit dem Rechte zur Ausgabe von Pfandbriefen, theils mit, theils ohne Beihülfe

des Staats. Auch Hypotheken-Banken, mit dem Rechte einer Papiergeld-Emission ausgestattet, wurden in Vorschlag gebracht. Wir heben von diesen Projecten das von Kaufmann Kupfer und des Baumeisters Achilles hervor, das eine Papiergeld-Emission von 100 Millionen Thaler für eine in Berlin zu errichtende Bank in Anspruch nahm, ferner den Antrag des Geh. Kriegsraths Loest und Justizrath Strafs auf Errichtung eines Pfandbriefamts für die Stadt Berlin (2. April 1845).

Den Standpunkt, den die Regierung diesen Projecten gegenüber einnahm, kennzeichnet Poschinger\*) in Kürze wie folgt: Die Regierung wollte der Entwicklung des Associationsrechts nicht entgegen treten, im Gegentheil, sie vielmehr fördern, aber sie wollte keine Vorrechte ertheilen und damit genöthigt sein, den Kammern eine Vorlage zu machen, weil sie nicht ähnliche Wünsche an anderen Orten hervorrufen möchte. Die vorliegenden Projecte seien unausführbar, weil sie von dem Staate erhebliche Geldopfer in Anspruch nehmen. Am 24. October 1850 faßte endlich der Berliner Gemeinderath den Beschluß, die Errichtung eines Pfandbrief-Instituts zu betreiben. Am 21. März 1853 legte die für das Project eingesetzte Commission einen Statuten-Entwurf vor, aber erst am 8. Mai 1868 wurde die Errichtung des Pfandbrief-Instituts für Berlin, das auf dem Principe der Gegenseitigkeit beruht, genehmigt.

Diese Bewegung, durch die Verhältnisse selbst in Fluß erhalten, ergriff nun endlich auch die politischen Kreise, innerhalb deren sich Bestrebungen geltend machten, mit Hilfe der Gesetzgebung Wandel in der Grundcreditnoth zu schaffen, Versuche, die, so oft sie sich auch als erfolglos erwiesen, immer von Neuem aufgenommen wurden, bis die Initiative des Capitals, von der Gunst der Zeit getragen, einen eigenen Weg zur Erreichung des Ziels einschlug. Wir skizziren in nachstehenden Zeilen die Haupt-Momente dieser Bewegung.

Am 8. Januar 1850 stellten Fröhner und Genossen im preussischen Abgeordnetenhaus einen Antrag auf Errichtung eines Credit-Vereins für die städtischen Grundstücke der Provinz Brandenburg. Dies Project nahm die Hilfe des Staats

\*) Bankwesen und Bankpolitik in Preußen, von Dr. H. v. Poschinger. Berlin, 1879. Theil II. S. 244 ff.

nicht in Anspruch. Das Institut sollte nicht alle Noth der Grundbesitzer beseitigen, «wohl aber im Stande sein, die im Verkehre unbenutzbaren Hypotheken-Documente bis zur ersten Werthshälfte der Grundstücke in geldgleiche Papiere zu verwandeln». Der Antrag wurde der Regierung zur weiteren Erörterung überwiesen, ward also damit beseitigt. Am 27. Januar 1857 stellten im Abgeordnetenhause v. Laverene Peguillen und Genossen den Antrag, die Regierung zu ermächtigen, die Errichtung von landwirthschaftlichen Hypotheken-, Spar- und Leihbanken zu vermitteln und den Banken die Befugnifs zur Ausgabe von Pfandbriefen und Banknoten zu ertheilen. Der Inhalt des Seitens der Antragsteller eingereichten ausgearbeiteten Entwurfs eines Gesetzes, betreffend Normativ-Bedingungen für Errichtung städtischer Hypotheken-, Spar- und Leihbanken läßt sich dahin zusammenfassen. Ausser dem Privilegium der Pfandbrief- und Noten-Emission sollten die projectirten Banken noch folgende Vorrechte genießen: a) die Rechte der juristischen Persönlichkeit, b) Stempel-, Porto- und Spottelfreiheit, c) die Anerkennung der von ihnen ausgefertigten Documente als öffentliche Urkunden, d) Gleichstellung ihrer Beamten in Bezug auf Glaubwürdigkeit mit öffentlichen Beamten, e) das Recht, von Behörden Documente zu verlangen behufs Information über den Werth der Grundstücke, f) Depositalfähigkeit der Pfandbriefe und Sparkassenbücher der Banken, g) das Recht der administrativen Execution gegen ihre Schuldner.

Es ist eine eigenthümliche Erscheinung, die die vorherrschende Creditnoth des Grundbesitzes deutlich reflectirt, daß die Commission, welche diesen Antrag berieth, ihn in allen Stücken acceptirte, obgleich in den Verhandlungen der Commission die Vertreter der Regierung heftigen Widerspruch gegen die Noten-Emission der angeregten Bank-Institute erhoben. Das Resultat der Berathung des Antrags in pleno war aber die Beseitigung des letzteren durch die Annahme eines Amendements, das die Erwartung aussprach, «die Staats-Regierung werde ihre besondere Aufmerksamkeit und Fürsorge dem durch die neuen Geldverhältnisse gefährdeten und durch die Hypotheken-Ordnung so sehr erschwerten Credit des Grundbesitzes zuwenden».

Auch im Herrenhause tauchten gleiche Anträge auf, und die Regierung sah sich veranlaßt, sich mit der Frage der Errichtung

von Grundcredit-Instituten mehr zu befassen. Es fanden Minister-Conferenzen vom März bis Juni 1857 statt, in welchen neue Pfandbrief-Institute in Vorschlag gebracht wurden. Man perhorrescirte nicht mehr die Bildung von Actiengesellschaften, die sich mit dem Realcredit befassen wollten; man hielt es im Princip für unbedenklich, ihnen zu concediren die Ausgabe von Hypotheken-Rentenbriefen bis zum 10fachen Betrage des Actien-Capitals und bis zur Hälfte des gemeinen Werths der beliebigen Grundstücke.

In den nächsten Jahren verließen die Bestrebungen zur Hebung des Grundcredits den Weg, den sie bisher verfolgt hatten, die Grundcreditfrage durch eine allgemeine gesetzliche Regelung zu lösen und zogen den Weg vor, der zur Befriedigung der einzelnen zum Vorschein kommenden Bedürfnisse durch Gründung von Bodencredit-Instituten führen sollte. Wir gedenken zuerst der Vorschläge, welche von dem königl. Landesökonomie-Collegium gemacht wurden, das sich in Vertretung der Interessen der Grundbesitzer fortgesetzt mit dieser Frage beschäftigte. Im Jahre 1861 faßte das Collegium eine Anzahl von Resolutionen, die sich auf den Grundcredit bezogen, die jedoch nur allgemeine Anschauungen und Rathschläge enthielten. Sie gipfelten in dem Anerkenntniß der Verschuldung des Grundbesitzes, der Nothwendigkeit einer Verbesserung des Hypothekenwesens und in der Empfehlung von Associationen derer, welche den Credit brauchen, also der Grundbesitzer selbst. Der gegenwärtige Director des statistischen Bureaus Dr. Engel wurde, da er seine Zweifel gegen die praktische Wirksamkeit jener Resolutionen aussprach und meinte, daß ganz andere Mittel in Bewegung gesetzt werden müßten, um dem Capitalbedürfniß der ländlichen und städtischen Grundbesitzer zu Hilfe zu kommen, von dem Landesökonomie-Collegium mit der Ausarbeitung eines Promemoria hierüber betraut. Dieser Auftrag gab ihm Veranlassung zur Abfassung einer Schrift, betitelt: «Der Grundcredit und das Capitalbedürfniß des Grundbesitzes befriedigt durch eine Preussische Boden-Creditbank». Engel legte in dieser Schrift Gewicht auf das Princip der Association von Capitalisten, als der Gläubiger im Gegensatz zu dem bisher bei allen Versuchen zur Hebung des Grundcredits festgehaltenen Grundsatz der Association der Schuldner. Engel lehnte sich in seinen Ausführungen an die Einrichtung des

Credit foncier in Paris und der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank an. Er wollte neben Gewährung von Credit auch die Realcredit- und die Lebensversicherung in den Dienst des Grundbesitzes ziehen. Engel formulirte seine Vorschläge in einem vollständig ausgearbeiteten Statutenentwurf für eine Bank mit vier Abtheilungen, und zwar: I. für den Grundcredit, II. für den Personalcredit, III. für die Realversicherung und IV. für die Lebensversicherung. Letzterer war, wie Engel sagt\*), hauptsächlich die Aufgabe zgedacht, «durch die combinirte Lebens- und Tilgungsversicherung der durch Eintragung von Erbgeldern furchtbar anschwellenden Grundverschuldung vorzubeugen». Bei dem letzten Ausspruch wurde Engel von dem Gedanken des Rentenprincips geleitet, dem Dr. Rodbertus-Jagetzow einen präcisen Ausdruck in der Forderung gegeben hatte, den alten deutschen Rentenbrief wieder einzuführen, weil der Landbau nur Renten erziele, also nicht in der Lage sei, Capitalien flüssig zu machen, demgemäfs die Belastung des Bodens mit kündbaren Hypotheken wider die Natur desselben laufe.

Engel darf mit Recht sagen, dafs diese Denkschrift, weil sie «der Association der Capitalisten, d. h. den Hypothekenbanken, mit Entschiedenheit das Wort redete, eine Wendung in den Ansichten über die wirksamste Abhilfe der Grundcreditnoth in der Oeffentlichkeit hervorgebracht habe». Er hatte die Vorurtheile gegen die Hypotheken-Banken, die sich innerhalb der maßgebenden Kreise festgenistet, erschüttert und gleichzeitig zur praktischen Verwirklichung seiner Ansichten den ersten Anstofs gegeben. Die geschichtliche Entwicklung der Hypotheken-Banken, die ja einen bedeutsamen Inhalt gewonnen hat, wird demnach ihre ersten Anfänge an jene Schrift anzuknüpfen haben.

Es fanden sich bald Capitalisten-Gruppen, die den von Engel ausgesprochenen Gedanken verwirklichen wollten. Zwei finanziell starke Gruppen zeigten sich bereit, eine Hypotheken-Bank im Sinne des vorerwähnten Entwurfs mit einem Actiencapital von 12 Millionen Thaler in's Leben zu rufen, und zwar die Gruppe S. Bleichröder-Rothschild, und eine aus Firmen des Pariser Credit foncier gebildete. Allein theils Rivalität, theils die noch immer in den ausschlaggebenden Kreisen herrschende Antipathie

---

\*) a. a O.

gegen Actien-Hypothekenbanken vereitelten in den Jahren 1862 und 1863 das Zustandekommen der Bank.

Die Wirkung der Denkschrift manifestirte sich aber ganz deutlich in dem ferneren Verhalten der Regierung gegenüber den immer zahlreicheren Concessionsgesuchen. Die Regierung sah sich endlich veranlaßt, den negativen Standpunkt zu verlassen und Grundsätze, positive Bedingungen aufzustellen, unter denen die Errichtung von Hypotheken-Banken zuzulassen sei. Den Inhalt dieser aus mehrfachen Berathungen der Ministerien hervorgegangenen, später verbesserten Normativbedingungen für Hypotheken-Actiengesellschaften in Preussen, welche hinfort maßgebend bei der Concessionirung derartiger Gesellschaften waren, sofern sie Obligationen au porteur auszugeben beabsichtigten, fassen wir nachstehend zusammen:

1. Hypotheken-Darlehen dürfen von der Gesellschaft nur in solcher Höhe ausgegeben werden, daß entweder a) der Jahresbetrag der vom Hypotheken-Schuldner zu zahlenden Zinsen einschließlic der denselben vorangehenden Verpflichtungen bei Liegenschaften zwei Drittel des jährlichen Reinertrags, bei Gebäuden ein Drittel des jährlichen Nutzungswerths (ermittelt aus der Abschätzung behufs der Veranlagung zur Grund- resp. Gebäudesteuer) nicht übersteigt, oder b) der Capitalbetrag des Darlehns bei Liegenschaften den 20fachen Betrag des jährlichen Reinertrags, bei Gebäuden den 10fachen Betrag des jährlichen Nutzungswerths (Ermittlung des letzteren wie unter a) angegeben) erreicht; bei Gebäuden jedoch darf die Beleihung über die Hälfte der Feuerversicherungssumme des verpfändeten Gebäudes nicht hinausgehen.
2. Verschlechterung des verpfändeten Grundstücks durch unwirtschaftliches Verfahren des Besitzers berechtigt die Gesellschaft zur Kündigung des Darlehns in dem Betrag, welcher nicht mehr seine statutenmäßige Deckung in dem Pfandobject findet.
3. Hypotheken-Briefe, kündbare und unkündbare zusammen, können nur bis zum 10fachen Betrage des baar eingezahlten Actien Capitals ausgegeben werden, kündbare höchstens zum Betrage des baar eingezahlten Actien Capitals.

4. Für kündbare und für unkündbare Hypotheken-Briefe sind je ein oder höchstens je zwei bestimmte Zinssätze von der Gesellschaft festzusetzen.
5. Pfandbriefe, welche als Darlehnsvaluta an die Hypothekenschuldner gegeben werden, dürfen keinen geringeren Zinssatz haben, als welchen der Schuldner zu entrichten hat.
6. Schuldner, die Hypotheken-Briefe als Valuta empfangen, können das Darlehn in gleicher Art abtragen.
7. Der Staatscommissarius hat das Recht zur Controle des Gleichgewichts der erworbenen Hypotheken-Forderungen und ausgegebenen Hypotheken-Briefe, eine Verpflichtung dazu hat er nicht. Die Unterzeichnung der Hypotheken-Briefe kann nicht durch den Staatscommissarius stattfinden.
8. Das Hypotheken-Geschäft kann über die Grenzen Preussens nur mit besonderer Staatsgenehmigung ausgedehnt werden.
9. Bergwerke sind von der Beleihung auszuschließen.
10. Die Gesellschaften können Scheine au porteur über unverzinsliche Depositen nicht ausstellen, ihnen ist die Discontirung, der Kauf oder die Beleihung von Wechseln, der Erwerb und die Beleihung von Werthpapieren nur nach den Grundsätzen der preussischen Bank gestattet.

Die Grenzen dieser Bestimmungen namentlich in Bezug auf die Emission von Hypotheken-Briefen, die Vorschrift betreffs des Zinsfußes der letzteren, die mangelnde Depositalfähigkeit, die Vorschriften betreffs der Wahl der Zinsfüße und der Amortisationen der emittirten Pfandbriefe waren zu eng, als das man in den 60er Jahren geglaubt hätte, auf ihrer Grundlage Hypotheken-Banken mit Aussicht auf Erfolg in's Leben rufen zu können. Daher konnten sich auch die beiden seit 1864 in Berlin bestehenden Hypotheken-Banken, die Hansemann'sche und die Preussische Hypotheken-Actienbank, ferner die im Jahre 1866 gegründete Pommersche Hypotheken-Actienbank in Cöslin nicht gedeihlich entwickeln; daher ihre häufigen an die Regierung gerichteten Gesuche um Erweiterung der Grenzen, denen, soweit sie bewilligt worden, bereits in dem oben zusammengefaßten Inhalt der Normativbedingungen Rechnung getragen ist.

In den 60er Jahren nahm aber die Creditnoth namentlich in den Städten zu und mit ihr florirte der Hypotheken-Wucher.

Allein trotzdem in dem benachbarten Oesterreich und auch in Süddeutschland Hypotheken-Institute zur Blüthe gelangten, konnten sich doch die capitalistischen Kreise in Preußen nicht entschließen, zur Errichtung von Grundcredit-Banken zu schreiten. Wir werden später im Zusammenhang die Schöpfungen aufzählen, welche der nächsten Epoche angehören. Ihre Erfolge waren nicht derart, um dahin zielende Bestrebungen merklich zu fördern, die Erwartungen zufrieden zu stellen und die Frage über die beste Art von Credit-Instituten abzuschließen. Diese wurde vielmehr weiter erörtert, und zwar innerhalb der gesetzgebenden Körperschaften und in den Kreisen, welche dazu in Preußen berufen sind, die Interessen der Grundbesitzer zu wahren. Am 1. October 1867 brachten Mitglieder der conservativen Partei im Norddeutschen Reichstag einen Gesetzentwurf ein, betreffend die Errichtung von Hypotheken-Banken für den städtischen und ländlichen Grundbesitz. Der Entwurf wollte die Errichtung von Hypotheken-Banken, für welche die Hilfe des Staats in Anspruch genommen wurde, erleichtern. Eben dieser Appell an den Staat machte ihn aber ganz unannehmbar, und zu dem Entwurf wurde ein Verbesserungs-Antrag von Dr. Fühling und Schulze-Delitzsch eingebracht, welcher jenem eine ganz andere Gestalt gab. Beide Entwürfe gelangten jedoch nicht zur Debatte.

Noch einmal brachte die conservative Partei die Frage vor das Forum eines gesetzgebenden Factors. Am 12. December 1867 legte der Abgeordnete Glaser dem preussischen Abgeordneten-hause einen Gesetzentwurf vor, der die Errichtung einer Staats-Hypothekenbank zum Inhalt hatte. Der Art. I des Entwurfs lautete: Behufs Beförderung des Realcredits wird eine, ihren Geschäftsbetrieb über die ganze Monarchie erstreckende, Allgemeine Staats-Grundcredit-Bank errichtet. — Die Rechte der Bank sollen bestehen in Gewährung oder Vermittlung von Darlehen an die bestehenden Landschaften, in Betreibung von Bankgeschäften nach Art der Preussischen Bank, in der Ausgabe von Grundschuldbriefen und von Banknoten bis zum Betrage von 20 Millionen Thalern. Die Pfandbriefe sind seitens der Inhaber niemals kündbar, sie sind depositalfähig. Eine Betheiligung des Privatcapitals bei der Allgemeinen Grundcredit-Bank ist zugelassen, und zu diesem Ende können 20 Millionen Thaler Antheilscheine emittirt

werden. In demselben Gesetzentwurf sind auch die Normen für die Errichtung von Actien-Hypothekenbanken aufgestellt. Der Entwurf fiel im Abgeordnetenhaus; es widerstrebte selbst der conservativen Partei, daß eine Staatsbank durch unkündbare Beleihung des etwa halben Werthes alles Grundbesitzes der Monarchie sich ideell zum Miteigenthümer des Grundbesitzes des Landes machen würde. Die Verbindung eines Banquiergeschäfts mit einem Realcredit-Institut galt als zu gefährlich. Eine dagegen von Behr und Genossen vorgeschlagene Resolution, die die Beförderung von auf dem Princip der Solidarität sich haltenden Landschaften aussprach, fand Annahme.

Im Frühjahr 1868 veranstaltete der Bundesrath des Norddeutschen Bundes eine Enquête, um dadurch zu einer möglich umfassenden Vorprüfung der Frage zu gelangen, ob auf dem Gebiete des Hypotheken-Bankwesens die Füglichkeit einer Erleichterung des Realcredits geboten sei. Ueber den Erfolg dieser Enquête äußert sich Dr. Engel\*), daß man nicht sagen kann, daß sie viel Neues über die Frage des Grundcredits zu Tage gefördert hätte. Dies konnte übrigens kaum erwartet werden. Und ferner meinte er: von Personen, die mit dem Hypotheken-Bankwesen vertraut waren, wurde Niemand gehört; denn die beiden Banquiers, die gefragt wurden, bewiesen durch ihre Aussage und Antworten, daß ihnen das Wesen der einzelnen Kategorien von Grundcredit-Instituten zu nicht geringem Theil eine terra incognita war. Die den Befragten vorgelegten, systematisch geordneten Fragen zerfielen in 10 Abschnitte mit 7 Unterabtheilungen und 9 Specialfragen. Ihr Inhalt war folgender: 1. Welche Grundlage ist für die Grundcredit-Institute die geeignetste, um ihren Zweck zu fördern. Ist der von der Mehrzahl solcher Institute gewählte Weg der Gewährung unkündbarer Darlehen mit Amortisationsverpflichtungen und die Ausgabe von unkündbaren auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen der richtige? 2. Worin sind die Ursachen zu suchen, wenn solche Institute nicht ihren Zweck vollkommen erreicht haben? 3. Liegen die Hindernisse einer erfolgreichen Wirksamkeit in den von den Instituten gewählten Formen, der Vergesellschaftung creditsuchender Grundbesitzer, der Actiengesellschaften, und wie können diese Hinder-

\*) S. a. a. O.

nisse beseitigt werden, welche Form von den vorgenannten Vergesellschaftungen ist die beste? Um die damals gang und gäben Anschauungen über Actienbanken zu kennzeichnen, führen wir die Aeufserung an, die der General-Landschaftsrath v. Heydenau vor der Enquête-Commission machte: «Die Actienbanken,» so erklärte dieser Sachverständige, «wollen in's Leben treten, nicht um der Grundbesitzer willen, sondern der höheren Procente wegen, die sie überhaupt gewinnen wollen. Daher ist es ganz natürlich, dafs sie dem Grundbesitzer diese Gelder nicht billig verschaffen können, und wenn sie ihn einmal am Bändchen haben, so ziehen sie ihn ganz heran, bis sich seine Verhältnisse vollständig verwickelt haben. Ich habe gesehen, dafs es die schlimmsten Freunde sind, welche die Grundbesitzer haben können, wenn sie sich mit den Hypotheken-Banken einlassen.» —

Die Grundcredit-Bewegung schien durch die Aufhebung der Zinsbeschränkungen (durch das Bundesgesetz vom 14. November 1867) etwas lebhafter geworden zu sein. Der Minister für landwirthschaftliche Angelegenheiten forderte im Jahre 1868 vom Landesökonomie-Collegium eine gutachtliche Aeufserung und Vorschläge über Verbesserung der Hypotheken- und Subhastations-Ordnung in den sechs östlichen Provinzen, ferner über die Errichtung einer Central-Hypothekenbank. Im Jahre 1869 fasste dieses Collegium Resolutionen, deren Inhalt wir in Folgendem kurz wiedergeben. Es wird als besseres Mittel die Association der creditsuchenden Grundbesitzer empfohlen. Normativbedingungen seien zu erlassen; der Gedanke der Centralisation der Landschaften wurde einstweilen zurückgestellt, Staatsinstitute wurden verworfen. In der Resolution betreffend die Hypotheken-Actienbanken wehte ein frischerer Luftzug. Man solle Hypotheken-Banken die Concession nicht versagen, Hypotheken-Bankfreiheit mit einem Normativgesetz sei dem Realcredit nachtheilig, die Erweiterung der bestehenden administrativen Normativbedingungen sei opportun, besonders die Ausdehnung der Beleihungsgrenze.

Auf die fernere Entwicklung der Grundcreditfrage hatten diese allgemein gehaltenen Resolutionen keinen Einfluß. Die letzte Kundgebung, auf dem Wege des Gesetzes die Grundcreditfrage zu lösen, liegt vor in dem im Monat December 1868 von der Regierung ausgearbeiteten, zur Vorlage an den Reichstag bestimmten Entwurf eines Gesetzes über die Errichtung von

Creditanstalten für den ländlichen und städtischen Grundbesitz. Wir wollen, da dieser Entwurf nicht einmal an den Reichstag gelangte, wahrscheinlich, weil er von vornherein in den beteiligten Kreisen als eine wenig gelungene Arbeit angesehen wurde, ihn nur mit wenigen Worten skizziren. Die Concession seitens des Staats für Errichtung von Grundcredit-Anstalten ist fallen gelassen; die Ausgabe von Noten und von Verschreibungen über unverzinslich angenommene Gelder ist den Anstalten nicht gestattet. Hypotheken-Briefe dürfen in Höhe der erworbenen Hypotheken-Forderungen ausgegeben werden, von Actiengesellschaften jedoch nur bis zum 20fachen Betrage des baar eingezahlten Actien Capitals. Im § 14 wird eine Aufsicht des Staats durch Staatscommissarien angeordnet. Der Entwurf enthält mannigfache Specialitäten über die Geschäfte der Banken, welche ihm von der Kritik übel angerechnet wurden. Wir gestehen, daß, abgesehen von dem Fehler einer zu engen Begrenzung der Beleihung und des allzuhäufigen Zurückgreifens auf die Staatsaufsicht, der Entwurf einen Kern enthält, der wohl Beachtung verdient und der für eine spätere Gesetzgebung auf diesem Gebiete nicht verloren sein wird.

Der volkswirtschaftliche Congress nahm nur selten Gelegenheit, seine Stellung zur Grundcreditfrage zu formuliren. Der dritte volkswirtschaftliche Congress zu Cöln faßte eine Resolution, die dahin ging, daß der Staat zur Hebung des Grundcredits nichts Besseres thun könne, als die Hindernisse zu beseitigen, die ihn hemmen, namentlich die schwerfällige Hypotheken-Gesetzgebung. Der neunte Congress zu Stuttgart (1861) erachtete überhaupt den Realcredit in Deutschland als ausreichend und nicht gefährdet. Der zu Breslau im Jahre 1868 abgehaltene Congress beschäftigte sich mehr mit der Grundcreditfrage und beschloß:

- 1) Es ist nöthig, daß seitens der Staatsregierung Normativ-Bedingungen aufgestellt werden, auf deren Basis sich ohne staatliche Bevormundung, aber auch ohne Privilegien Vergesellschaftungen mannichfachster Art seitens der Interessenten beim Realcredit bilden können.
- 2) Es bedarf der Reform des formellen und materiellen Hypothekenrechts, wobei das freie Dispositionsrecht der Parteien als Grundlage zu betrachten sei, ferner einer Vereinfachung des Subhastations-Verfahrens, sowie einer Ermäßigung des Kosten- und Stempeltarifs.

Wir haben im Obigen Alles zusammengefaßt, was für die Förderung des Grundcredits durch die gesetzgeberischen Factoren gethan wurde. In der nächsten Epoche, welche mit 1870 beginnt, treten theoretische Bestrebungen ganz zurück, sie machen praktischen Versuchen Platz. Diese basiren aber durchgehends auf ein Princip, das bislang einer allseitigen Ungunst begegnet war, nämlich auf das der Association des Capitals, dessen erfolgreiche Zukunft Engel frühzeitig vorgesehen hatte. Der Glaube an die Unfehlbarkeit des Gegenseitigkeits-Princips wurde durch die übermächtigen Wirkungen erschüttert, welche die Vereinigung des Capitals zu den verschiedensten Zwecken schon nach dem Deutsch-Oesterreichischen Kriege und in erhöhtem Mafse in und unmittelbar nach dem Deutsch-Französischen Kriege in dem Glanze eines blühenden Verkehrs sehen liefs. War erst einmal das Bewußtsein erstarkt, dafs der sich kräftig regende Verkehr veraltete Formen nicht dulden könne und geschriebene Bedingungen mit seinem frischen Wehen beseitigen werde, so konnten auch, um bei unserem Gegenstande zu bleiben, Fesseln, wie die der Normativ-Bedingungen für die Concession auf Hypotheken-Banken, kaum das Capital abhalten, seine siegesbewusste Macht einzusetzen, um sich stärker als solche administrative Vorschriften zu erweisen. Wenn wir die geschichtliche Entwicklung der Hypotheken-Banken in Preussen in's Auge fassen, so finden wir bestätigt, dafs die Macht der Zeit und ihrer Erfordernisse sich über alle Hindernisse leicht hinwegsetzt, welche die vorsichtige Hand geschaffen. Die in Preussen bis zum Jahre 1868 gegründeten Hypotheken-Banken standen noch unter dem Bann der Normativ-Bedingungen und vermochten, so gefesselt, nicht auszuschreiten. Ihre Existenz glich mehr einem Scheinleben, das sie entweder nach kurzer Zeit aufzugeben oder durch einen Procefs der Umwandlung und des Aufgehens in eine andere Gesellschaft zu galvanisiren genöthigt waren.

Wir halten es nicht der Mühe werth, alle Projecte und verfehlten Schöpfungen, die in den 60er Jahren auftauchten, aufzuzählen, wir wollen nur diejenige Gruppe von Banken erwähnen, die entweder selbst nach und nach eine gewisse Bedeutung erreichten oder doch die Basis von Instituten bildeten, welche in dem letzten Decennium zu grofser Bedeutung sich emporarbeiteten. Die Preussische Hypotheken-, Credit- und Bankanstalt auf

Actien (Hermann Henckel), 1862 gegründet, verwandelte sich im Jahre 1873 in die Preussische Bankanstalt, Henckel & Lange, die auch in der neuen Form kein gedeihliches Dasein führte und 1877 in Liquidation trat. Unter der Aegide der Normativ-Bedingungen traten im Jahre 1864 zwei Institute in's Leben, die Erste Preufs. Hypotheken-Actienbank und die Preussische Hypotheken-Actienbank. Die Erstere, eine David Hansemann'sche Schöpfung, an welche schon deshalb grössere Erwartungen geknüpft wurden, weil sie einen Rückhalt an der Berliner Disconto-Gesellschaft finden durfte, konnte bis Ende 1867 nur 920 000 Thlr. Pfandbriefe in Umlauf setzen und liquidirte im Jahre 1872, weil sie die erbetenen Geschäfts-Erleichterungen vom Staate nicht erhalten hatte. Auch die zweitgenannte Bank verlor bald die Lust, in den Fesseln der Normativ-Bedingungen thätig zu sein. Sie gab Ende 1869 ihren Hypotheken-Bestand von 500 000 Thlr. an die Preussische Bodencreditbank ab und erstand erst wieder im Jahre 1872. Mit einem andern Charakter rücksichtlich der gesellschaftlichen Thätigkeit bekleidet, vermochte doch die im Jahre 1868 gegründete Preussische Hypotheken-Versicherungs-Actiengesellschaft es nicht zu einem erheblichen Geschäftsverkehr zu bringen und das Institut kam erst in der neuesten Periode zur Blüthe, als es mehr das Grundcreditgeschäft denn die Versicherungsbranche pflegte.

Nach dem Deutsch-Oesterreichischen Kriege brachte die erhöhte Thätigkeit des gesammten verkehrlichen Lebens ein regeres Schaffen auch auf dem Gebiete der Hypotheken-Banken hervor, insbesondere weckte die Vergrößerung der Stadt Berlin mit dem Wachsen des Bedürfnisses an Credit das Verlangen nach Grundcredit-Instituten auf's Neue. Im Jahre 1868 erhielt der Landrath a. D. Jachmann die Concession für die Preussische Bodencredit-Actienbank mit dem Rechte der Ausgabe von Inhaberpapieren, deren Betrag sich Ende 1870 nur auf ca. zwei Millionen Thlr. belief. Ferner trat in demselben Jahre die Norddeutsche Grundcreditbank als Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft in's Leben ohne das Privilegium zur Ausgabe von Hypotheken-Briefen. Erst im Jahre 1875 erwarb sie sich das Recht der Emission von Pfandbriefen. Ende 1870 belief sich der Betrag ihrer ausgegebenen, auf den Namen lautenden Hypotheken-Depotsscheine auf nur 80 000 Thlr. Der Danziger Hy-

potheken-Verein, eine auf Gegenseitigkeit beruhende Gesellschaft, wurde im Jahre 1869 gegründet. Man prophezeite ihm, weil er für die ziemlich ansehnlichen Städte Danzig, Marienwerder, Elbing, Graudenz und Thorn bestimmt war, eine günstige Entwicklung, die jedoch in Folge der engen Begrenzung der Thätigkeit des Vereins weit hinter den Erwartungen zurückblieb. Auch die im Jahre 1866 in Cöslin auf Actien gegründete Pommersche Hypothekenbank hatte mit Schwierigkeiten, ihre Hypotheken-Briefe in Circulation zu bringen, zu kämpfen. Ende 1869 hatte sie nur 103 050 Thlr. Pfandbriefe im Umlauf. Endlich ist noch der in der Form einer eingetragenen Genossenschaft in Stettin errichteten National-Hypotheken-Creditgesellschaft zu erwähnen, welcher erst spät das Privilegium zur Ausgabe von Hypotheken-Briefen auf den Inhaber ertheilt wurde. Die Reihe der Credit-Institute ist damit geschlossen, welche in Preussen in dem engen Rahmen der Normativ-Bedingungen eine von der Gunst der Zeit wenig geförderte Wirksamkeit versuchten. Wir haben dabei von winzigen Instituten, die kaum das Geburtsjahr überschritten, vollständig abgesehen.

Wir bezeichneten oben das Jahr 1870 als epochemachend in der Entwicklung der Grundcreditfrage. Aufser dem belebenden Einfluß, den das siegreiche Vordringen des Deutschen Heeres in Frankreich im Allgemeinen auf die Thätigkeit des Volkes auf allen Gebieten des gewerblichen und verkehrlichen Lebens ausübte, war speciell für die Entwicklung der Hypotheken-Banken ein entscheidendes Ereigniß in der Gründung der Preussischen Central-Bodencredit-Actiengesellschaft, deren Concession am 21. März 1870 erfolgte, eingetreten. Sie bedeutete geradezu einen Bruch mit Principien und Anschauungen, an welchen die Regierung bisher mit Zähigkeit festgehalten hatte. Die Normativ-Bedingungen wurden dabei zum größten Theil aufser Wirksamkeit gesetzt. Der neuen Bank, die mit einem Grundcapital von 12 bis zu 20 Millionen erhöhbarem Capital ausgestattet, von den angesehensten Deutschen Bankhäusern und unter Betheiligung Französischer Capitalien nach Muster des Credit foncier gegründet wurde, gestattete man die Ausgabe von Hypotheken-Briefen (zum ersten Mal amtlich als «Pfandbriefe» bezeichnet) bis zum 20fachen Betrage des Grundcapitals, während früher nur die Ausgabe bis zum 10fachen Betrage concedirt

wurde. Die Feststellung der Taxprincipien bei Ertheilung von Darlehen wurde (zum ersten Male) den Gesellschafts-Organen selbst überlassen, ebenso die Bestimmung zu treffen rücksichtlich der Anlagen der eigenen disponiblen Gelder und der Annahme von Depositen. Auch war es neu, daß in das Statut eine Bestimmung aufgenommen wurde, nach welcher zur Sicherheit der von der Gesellschaft auszugebenden Inhaber-Papiere die hinterlegten Documente ausschließlich den Inhabern dieser Papiere haften sollten. Die Regierung mochte nun bei Loslösung von den früheren engen Satzungen, die sie bei Errichtung von Hypotheken-Banken streng gewahrt hatte, einige Bangniß empfunden haben und sie sicherte sich daher durch besondere Vorkehrungen einen entschiedenen Einfluß auf den Gang und die Leitung des neuen Instituts.

Die Erwägungen, welche die Regierung bei Ertheilung dieser Concession geleitet haben, stützten sich\*) auf die Thatsache, daß dem Real- und Communalcredit im Lande noch immer nicht entsprochen war. Das Schwinden des Realcredits lag einerseits in der Zersplitterung und provinziellen Isolirung des Bodencredits und andererseits in der Mitbewerbung von Börsenpapieren, welche beträchtliche Capitalien absorbirten. Die von den Realcredit-Instituten emittirten Pfandbriefe waren wesentlich auf das locale Capital angewiesen, daher ihr niedriger Cours; in Folge dessen Steigen des hypothekarischen Zinsfußes und Wachsen der Schwierigkeit, auch auf gute Sicherheiten Capitalien selbst zu ungünstigen Bedingungen zu erhalten. Der Regierung drängte sich daher die Ueberzeugung auf, daß das Ziel der allmählichen Ausgleichung des Zinsfußes für hypothekarische Beleihungen, nämlich der Heranziehung des Capitals aus den günstiger situirten Provinzen Preussens, dem übrigen Deutschland und selbst dem Auslande nur durch ein großes Bodencredit-Institut zu erreichen sein werde.

Das siegreiche Ende des Deutsch-Französischen Krieges stachelte den Unternehmungsgeist an, die Ueberströmung Deutschlands mit Umlaufsmitteln, welche die Kriegsentschädigung Frankreichs lieferte, rief einen scheinbar wirthschaftlichen Aufschwung hervor, der an der Börse in den Jahren 1871—73

\*) Poschinger, Bankwesen und Bankpolitik in Preussen, Bd. III, S. 199 ff.

in wilden Orgien gefeiert wurde. Die großen Städte erhielten einen bedeutenden Zuzug, es stellte sich daher in denselben ein erhöhter Bedarf an Wohnungen ein, der die Baulust mächtig anregte und zu redlichen und unredlichen Gründungen von Bau-Gesellschaften Anlaß gab. Da nun das Capital von der Neigung, die Gewinnchancen an Börsenpapieren auszunutzen, ergriffen und beherrscht wurde, nahmen für die Grundbesitzer die Schwierigkeiten zu, Gelder auf Hypotheken zu erlangen. Jetzt war den Hypotheken-Banken die Gelegenheit geboten, mit ihrer Hilfe einzuspringen und ihre Thätigkeit auszudehnen. Sie thaten dies in ausgiebigem Mafse und säumten nicht, das Ihrige dazu beizutragen, um die Baulust und namentlich das Baugelder-Geschäft zu fördern, um sich in entstehenden Gebäuden Objecte der Beleihung und der Bepfandbriefung zu verschaffen. Es lag daher auch ein Anreiz zu Neugründungen von Hypotheken-Banken vor, welcher besonders in dem aufserpreussischen Deutschland wirkte. Vor 1870 bestanden in Preussen 6 Banken (eine auf Gegenseitigkeit beruhende, der städtische Verein von Danzig und die Versicherungsbanken dazu gerechnet), im übrigen Deutschland 10 Hypotheken-Banken; in den Jahren 1870 bis 1872 traten hinzu in Preussen 4, im übrigen Deutschland 8 Banken. Die Bedingungen für die Concession von Credit-Instituten waren in den Ländern aufserhalb Preussens weit günstiger.

Allein noch immer hatten die Banken mit der Schwierigkeit zu kämpfen, ihren Hypotheken-Briefen einen größeren Absatz zu verschaffen, diese hatten eine scharfe Concurrenz mit den Börsenpapieren zu bestehen, deren Beliebtheit von Tag zu Tag stieg. Die Gunst der Verhältnisse beseitigte jedoch bald auch dieses Hemmnifs. Die im Jahre 1873 über den Effectenmarkt hereingebrochene Krise schreckte, je länger sie andauerte und je verheerender sie auf die Preisstellung wirkte, desto mehr die Capitalisten vor jedem Ankauf von Papieren zurück, mochten diese auch noch so solide, wie Bahnactien und Bahn-Prioritäten, sein. Die Anzahl der inländischen Staatspapiere war inzwischen durch Kündigung von Anleihen seitens der Preussischen Regierung verringert, und in Folge der Aufnahme von Papieren seitens der verschiedenen, aus den Milliarden Frankreichs geretteten festen Reserven (Invaliden-, Reichstagsgebäude-, Reichsfestungsbau-Fonds) war das Angebot von Material überhaupt sehr

geschwächt. Daher richtete das Capital seine Aufmerksamkeit und Neigung auf die Actien und Hypotheken-Briefe von Hypotheken-Banken. Es mag sein, daß dabei ein Irrthum bezüglich der Sicherheit jener Hypotheken-Briefe, schon durch den Namen «Pfandbriefe» herbeigeführt, wesentliche Dienste geleistet hat. Man vermuthete als Unterlage jener Pfandbriefe ein directes hypothekarisches Forderungsrecht auf die von den Banken erworbenen Hypotheken. Aber Engel\*) sprach schon im Jahre 1875, als das Vertrauen zu den erwähnten Papieren in Blüthe stand, von der Möglichkeit, daß über kurz oder lang auch auf diese Papiere sich der Mehlthau des Mißtrauens legen und eine empfindliche Baisse sie heimsuchen dürfte. Diese Voraussage traf zwei Jahre später zu.

Die Hypotheken-Banken, welche bis zum Jahre 1877 eine immer erhöhte und erfolgreiche Thätigkeit entwickelten, wovon wir noch unten des Weiteren sprechen werden, litten bereits im Jahre 1878 unter der Ungunst der allgemeinen gewerblichen Verhältnisse, die auch dem Grundbesitz nicht erspart bleiben sollte, der lange Zeit den Wirkungen der Krise entrückt war. Die Folge der Ueberspeculation und Ueberproduction von Grundstücken fing an, sich namentlich in den größeren Städten geltend zu machen. Die Verfallzeiten der Baugelder-Vorschüsse rückten heran, die Erträge der Grundstücke wurden immer mehr herabgedrückt, der Vorrath leerer Wohnungen vermehrte sich. Die Zwangsverkäufe nahmen in allen Theilen Deutschlands an Zahl zu, da aber die Nachfrage nach Grundstücken im Rückgange war, kamen Ausfälle der zweitstelligen Hypotheken mehrfach vor, auch erste Hypotheken wurden sehr oft nicht ausbezahlt. Während in Berlin im Jahre 1876 243 erbaute Grundstücke, ca. 172 mehr als in 1875, beim Berliner Stadtgericht subhastirt worden sind, wurden im Jahre 1877 445 und in 1878 612 fertige Wohnhäuser (außerdem noch 68 Rohbauten und 103 Baustellen) zur Subhastation gestellt. Das Verhältniß der Subhastationen zur Gesamtzahl der bebauten Grundstücke betrug in 1873 bis 1878 abwärts 0,2, 0,5, 2,4, 3,4 Procent. Die Furcht vor einer Häuserkrise schwebte in der Luft und drückte auf die Course der Pfandbriefe und Actien der Hypotheken-Banken. Es be-

\*) a. a. O. S. 348.

mächtigte sich der großen und kleinen Capitalisten, die ihre Ersparnisse in «Pfandbriefen» der Hypotheken-Banken mit dem Gefühl voller Sicherheit investirt hatten, eine Unruhe, welche allmählich zu dem Ruf nach Hilfe des Gesetzes führte. Es entstand, wie Goldschmidt sagt,\*) unversehens eine sogenannte «Pfandbrief-Frage», eine Frage von so weitragendem Ernst, daß die Reichsregierung sich der Aufgabe nicht entziehen zu sollen geglaubt hat, dem immer dringender, zuletzt auch von Seiten der Hypotheken-Banken im Interesse der Selbsterhaltung auftretenden Verlangen nach gesetzlicher Regelung der Materie schleunigst zu entsprechen, «Sicherstellung der Pfandbriefe» lautete die Parole.

Im Einführungs-Gesetz zur Concurs-Ordnung wurde vorbehalten, Bestimmungen zu treffen, nach welchen den Inhabern der von gewissen Instituten ausgestellten Pfandbriefe ein Faustpfandrecht dadurch gewährt werden kann, daß einem Vertreter sämtlicher Inhaber allein oder in Gemeinschaft mit dem Aussteller die Ausübung des Gewahrsams der über die Forderungen lautenden Urkunden übertragen wird. Der Reichstag nahm am 21. December 1876 eine Resolution an, welche auf eine reichsgesetzliche Regelung der Frage noch vor Inkrafttreten der Concursordnung zielte. Die Reichsregierung legte nun im Jahre 1879 einen Gesetzentwurf «betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und sämtliche Schuldverschreibungen» vor, der von der Commission des Reichstages mit wenigen Abänderungen genehmigt wurde, aber nicht zur Berathung in pleno gelangte. Dasselbe Schicksal hatte der in diesem Jahre nur in wenigen Punkten von dem früheren abweichende Entwurf, dessen Inhalt wir nachstehend in Kürze wiedergeben.

Nach dem Entwurf wird allen Anstalten, welche auf Grund hypothekarischer Beleihungen Schuldverschreibungen ausgeben, die Bestellung eines **Faustpfandrechts** für diese gestattet. Corporationen und alle Arten von Gesellschaften, welche statutenmäßig auf Grund nicht hypothekarischer Anleihen an Gemeinden oder öffentliche Verbände Schuldverschreibungen (Communal-Obligationen) ausgeben, können ebenfalls den Inhabern der letzteren ein Faustpfandrecht an diesen Forderungen gewähren. Vorbedingung desselben ist Eintragung der hypothekarischen Forde-

---

\*) a. a. O. S. 17.

rungen seitens der Anstalt in ein Pfandbuch. Das Faustpfandrech-  
t an der Emissions-Hypothek entsteht: a) durch Uebertragung  
des Gewahrsams der erworbenen Hypotheken an einen Pfand-  
halter allein oder in Gemeinschaft mit der Anstalt, b) durch  
einen Verpfändungsvermerk auf den Urkunden, c) durch Ein-  
tragung der Verpfändung in das Hypothekenbuch. Die Benach-  
richtigung des Drittschuldners ist nicht obligatorisch. Eine ohne  
schriftlich beurkundete Zustimmung des Pfandhalters erfolgte Ab-  
tretung, Verpfändung, Tilgung der verpfändeten Forderung kann  
zum Nachtheil der Pfandgläubiger nicht geltend gemacht werden.  
Die Anstalt kann zeitweilig die zur Deckung dienenden Hypo-  
theken durch anderweitige bewegliche Pfänder, die zum Gewahr-  
sam des Pfandhalters kommen müssen, ersetzen. Alle Hypo-  
theken der Anstalt haften für alle ausgegebenen Hypotheken-  
briefe. Der einzelne Pfandbrief-Gläubiger hat ein Pfändungsrecht  
an ein einzelnes Object nach seiner Wahl.

Zum Pfandhalter, der besoldet wird, ist von der Anstalt ein  
Notar event. Rechtsanwalt zu bestellen. Er ist absetzbar durch  
die Anstalt auf den Beschlufs einer Versammlung der Pfand-  
briefgläubiger. Die Absetzung kann auch im Falle der Pflicht-  
verletzung auf Antrag der Anstalt, der Aufsichtsbehörde oder  
des Ausschusses der Pfandbrief-Gläubiger durch das Amts-  
gericht erfolgen. Der Pfandhalter hat darüber zu wachen, daß  
der Betrag der emittirten Hypotheken-Briefe nicht den Betrag  
der erworbenen Hypotheken-Forderungen übersteige, und darauf  
zu achten, daß die Vorschriften der Statuten bezüglich der Ge-  
währung jener Forderungen beobachtet werden. Der Pfandhalter  
führt das Pfandbuch, steht in continuirlicher Beziehung zur An-  
stalt und kann in Schriften und Bücher der Anstalt stets Einsicht  
nehmen.

Die Versammlung der Pfandbrief-Gläubiger ist vom  
Pfandhalter zu berufen, sobald er Kenntniß von einer Einzel-  
pfändung erlangt hat, ferner so oft es erforderlich erscheint, dann  
auf Antrag von Pfandbrief-Gläubigern, deren Pfandbriefe zusam-  
men den fünfzigsten Theil der Gesamtsümme der Pfandbriefe  
darstellen, endlich auf Antrag des Ausschusses der Pfand-  
brief-Gläubiger, der aus mindestens drei von der Versamm-  
lung der Pfandbrief-Gläubiger aus deren Mitte zu bestellenden  
und durch Beschlufs der Versammlung abzuberufenden Mitgliedern  
besteht.

Im Falle der Eröffnung des Concurſes über das Vermögen der Anſtalt hat das Amtsgericht auf Antrag der Verſammlung der Pfandbrief-Gläubiger oder des Concurſverwalters die Zwangsliquidation behufs abgeſonderter Befriedigung der Pfandbrief-Gläubiger aus den zum Faſtspfand beſtellten Objecten zu eröffnen, nach Verhängung des Concurſes iſt jede Zwangsvollſtreckung für einzelne Pfandbrief-Gläubiger einzustellen. Die Zwangsliquidation geſchieht durch den Pfandhalter event. durch einen vom Gericht ernannten Liquidator. Die Vertheilung erfolgt auf Grund des Pfandbrief-Registers und unter Genehmigung des Ausschusses nach Maßgabe der vorhandenen baaren Maſſe. Das Faſtpfandrechth für eine Gattung von Pfandbriefen kann von den Pfandbrief-Gläubigern dieſer Gattung ganz oder theilweiſe aufgegeben werden.

Solches Geſetz ſchafft, wenn es in Wirksamkeit tritt, wie wir im Eingang unſrer Darſtellung ſagten, eine Einrichtung, die auf dem Wege zur Löſung der Grundcreditfrage eine neue Etappe bildet. Es erſtrebt, ſagt ein Praktiker, auf dem Gebiete des Grundcredits\*), für die innerhalb einzelner Hypotheken-Banken zur praktiſchen Ausführung gelangten Verſuche eines weiteren organiſchen Ausbaues ihrer Inſtitute eine neue Anregung zu bieten. Dr. J. Goldſchmidt\*\*) nennt es «eine dankenswerthe Anregung für die geſetzgeberiſche Behandlung der einſchlägigen Materie (des Hypotheken-Bankweſens)», er ſei «ein überaus dankenswerther Beitrag zur Regelung dieſer Materie, indem er zum erſten Male ſeit der Enquête von 1868 die Hypothekenbank-Geſetzgebung zum Gegenſtand eingehender Berücksichtigungen machte».

Wir behaupten, daß das Geſetz und ſein Zweck nicht dem Umfang der Interellen des Grundbeſitzes und der Anſtalt entſpricht, die an eine geſunde, gleichmäßige und vor Schwankungen geſicherte Entwicklung und Exiſtenz der Hypotheken-Banken geknüpft ſind. Man muß eben das verkehrliche Gebiet, die geſchäftliche Thätigkeit jener Banken bemessen, um inne zu werden, daß ein großer Theil des Nationalvermögens in verſchiedenen Formen des Capitals bei den Hypotheken-Banken engagirt iſt,

\*) F. Hecht, Zur Frage des Faſtpfandrechts für Pfandbriefe.

\*\*) a. a. O. S. 26.

dafs Darleiher wie Schuldner dabei eminent betheilt sind, die Anstalt, welche die Vermittelung zwischen beiden Gruppen übernimmt, auf der Basis fester und gleichmäfsiger Principien geleitet zu wissen.

Wir wollen nun versuchen, im Nachstehenden eine Uebersicht über die Entwicklung der Hypotheken-Banken in den Jahren 1875 bis 1878 zu geben. Die Geschäftsberichte für das Jahr 1879 liegen noch nicht von allen zur Gattung von Hypotheken-Actienbanken gehörenden Instituten vor, aber wir sind zur Annahme berechtigt, dafs sich die Beleihungsziffern der Hypotheken-Schulden und der Betrag der emittirten Pfandbriefe wenig von denen der Jahre 1875—1878 unterscheiden werden, wohl aber das Resultat der geschäftlichen Thätigkeit, das in 1879 sich ungünstiger als in 1878 gestaltet hat, weil die Hypotheken-Banken ihre Wirksamkeit in Folge ihrer vielen Engagements bei Substationen der von ihnen beliebigen Grundstücke noch mehr einzuschränken genöthigt waren.

Zu Ende des Jahres 1874 hatten, wie Engel\*) nachweist, in

Gruppen	Actiencapital	Hypotheken als Grundlage der emittirten Pfandbriefe	Emittirte Pfandbriefe		Zugang in 1878 von		Reservefonds
			Zusammen	In Procenten der Hypotheken	Pfandbriefen	Hypotheken	
8 preussische Hypothekenbanken	67 400	477 100	405 200	85,0	25 600	10 100	8 800
6 norddeutsche do.	44 300	218 800	196 800	89,9	16 200	4 100	3 300
1 elsafs - lothringische Actien-Gesellsch. für Boden etc. . . .	4 800	9 500	7 900	83,1	1 200	—	200
2 sächsische Hypothekenbanken	900	8 000	7 500	93,7	700	—	30
7 süddeutsche do.	67 400	603 500	571 000	94,6	71 600	65 700	8 300
2 Versicherungs-Gesellschaften .	8 300	26 800	19 900	74,2	5 400	—	1 300
Zusammen 26 Hypothekenbanken	193 100	1 343 700	1 208 300	89,9	120 700	79 900	21 930
6 nicht eigentliche Hypotheken-Banken . . . . .	58 700	132 900	124 301	93,5	19 000	20 700	—

\*) a. a. O. S. 334.

Preussen 11 Institute Hypotheken-Briefe in Höhe von 100 945 953 Thaler im Umlauf, im Jahre 1867 dürfte dieser Betrag kaum 28 Millionen Thaler betragen haben. Unserer statistischen Berechnung liegen zu Grunde die Status von 27 Hypotheken-Banken in früheren Jahren, und 26 im Jahre 1879 (nach Fusion zweier mecklenburgischer Banken), deren Geschäft lediglich in der Beleihung auf Hypotheken besteht, und 6 (früher 5) Banken, die das Hypotheken-Geschäft zum Theil in bedeutendem Umfange, aber immer als Nebenzweig oder doch verquickt mit anderen Bankgeschäften betreiben. Wir rechnen nicht dazu die Rentenanstalt in Stuttgart und das Berliner Pfandbrief-Institut. Unsere 26 Banken bestehen aus 24 auf Actien gegründeten Gesellschaften, einer eingetragenen Genossenschaft und einer städtischen Credit-Genossenschaft.

Die nachfolgenden Zahlen bedeuten überall, wo nichts anderes vermerkt ist, Mark und sind die letzten drei Null (Tausende) ausgelassen. Wir geben zuerst ein Tableau der Verkehrsbewegung von 1878.

Amortisationsfonds	Bestand an		Debitores incl. Lombard	Creditores	Bruttogewinn			Reingewinn			Vertheilte Dividende	
	Wechseln	Effecten			Zusammen	In Procenten des Actien Capitals	Unkosten	Zusammen	In Procenten des Actien Capitals	Zum Reservefonds	Betrag	In Procenten des Actien Capitals
2 200	13 000	5 300	20 300	4 600	22 500	33,3	1 300	6 500	9,6	1 400	4 600	6,8
1 000	2 600	3 600	22 500	5 100	11 400	25,7	500	3 400	7,6	800	2 350	5,3
—	18 900	13 800	14 500	41 700	600	12,5	200	300	6,2	20	280	5,8
—	—	200	300	300	100	11,1	200	50	5,5	5	40	4,4
50	13 600	10 800	25 400	13 200	31 800	47,1	900	7 300	10,8	1 100	5 900	8,7
100	1 800	500	3 100	2 500	1 400	16,8	200	200	2,4	20	180	2,1
3 350	49 900	34 200	86 100	67 400	67 800	35,1	3 300	17 750	9,1	3 345	13 350	6,9
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Daran schliessen wir eine vergleichende Uebersicht der Hauptposten der Bilanz, jedoch nur von den eigentlichen Hypotheken-Banken.

**Bilanz.**

Ende	Cassa	Bestand an Wechseln	Effecten	Hypotheken als Grundlage für veraus- gabte Pfandbriefe	Emittirte Pfandbriefe
1878	16 600	49 900	34 200	1 343 700	1 208 300
1877	17 000	46 200	27 400	1 260 800	1 138 500
1876	20 964	55 000	28 700	1 121 700	1 026 000
1875	20 000	—	29 000	908 200	754 600
	In Procenten der Hypotheken	Actien- capital	Reservefonds	Debitores	Creditores
1878	89,9	193 100	21,900	86 100	67 400
1877	89,9	189 300	17 000	77 300	75 800
1876	91,9	190 000	16 400	86 000	77 000
1875	83,0	204 800	—	—	—

**Gewinn- und Verlust-Conto.**

	Bruttogewinn	Nettogewinn	Letztere in Procenten des Actiencapital	Zusammen	Vertheilte Dividende in Procenten des Actien- capital
1878	67 800	17 750	9,1	13 350	6,9
1877	65 400	19 260	10,1	14 800	7,8
1876	63 600	20 100	10,5	16 400	8,6
1875	43 300	22 200	10,8	14 200	6,9

Fügen wir die Hypothekenforderungen und den Betrag der emittirten Pfandbriefe der nicht eigentlichen Hypotheken-Banken hinzu, so erhalten wir folgendes Resultat:

	Hypothekenforderungen	Emittirte Pfandbriefe	In Procenten der Hypotheken	Actiencapital
1878	1 476 600	1 332 600	90,2	251 800
1877	1 375 300	1 244 700	90,5	245 900
1876	1 217 300	1 114 500	91,5	242 600
1875	991 100	828 300	83,5	260 600

Die Geschäftsberichte der Hypotheken-Banken sind in ihren Mittheilungen nicht ausführlich und die Aufstellung der Bilanzen in der Form nicht gleichmäfsig genug, um einen genauen Einblick in die einzelnen Theile und Zweige ihrer Geschäfte zu gestatten und zu ermöglichen, sich ein richtiges Bild von ihrer Lage machen zu können. Die Berichte der Hypotheken-Banken sind nicht durchsichtig. So gaben die meisten Banken keinen Aufschluss über die Anzahl der in Subhastationen übernommenen Grundstücke, deren Taxwerth und Buchwerth, und erst in dem vorletzten Jahre wurden die Leitungen der Hypotheken-Banken durch

die Macht der Verhältnisse, namentlich in Folge der Beunruhigung der Pfandbrief-Inhaber betreffs des Ausfalls zahlreicher Subhastationen, gedrängt, in ihren Berichten sich aufgeknöpfter zu zeigen. Wir haben nur mit Schwierigkeit den ungefähren Werth der Grundstücke ermitteln können, welche im Besitz der Gesellschaften sich befunden haben, und geben das Resultat in folgenden Zahlen:

In 1000 <i>M</i> incl. der Bankgebäude	Ende 1878	1877	1876
bei den preussischen Hypotheken-Banken . . . . .	10 200	3 600	2 100
bei den norddeutschen Hypotheken-Banken . . . . .	8 900	6 300	2 200
bei der elsafs-lothring. Communal-Bank . . . . .	900	900	900
bei den sächsischen Hypotheken-Banken . . . . .	100	100	100
bei den süddeutschen Hypotheken-Banken . . . . .	3 800	2 200	2 200
bei den Versicherungs-Gesellschaften	5 100	3 600	3 400
Zusammen	29 000	16 700	10 900

Im Jahre 1879 ist der Werth der von den Banken zur Vermeidung von Ausfällen und Subhastationen erstandenen Grundstücke bedeutend gestiegen, bei den preussischen Hypotheken-Banken allein um rund 14 Millionen Mark. Die Bilanzen dieser Gruppe ergeben einen Bestand an Grundstücken zu Ende 1879 im Werthe von 245 Millionen Mark, oder auf jede Million Darlehen (zusammen 450 Millionen) kommt ein Grundstückswerth von 53 330 *M*. Bei drei zur norddeutschen Gruppe gehörigen Banken ist das Verhältniß noch viel ungünstiger. Bei der Bremer, der mecklenburgischen Hypotheken-Bank und der Deutschen Hypotheken-Bank in Meiningen ergibt sich nämlich ein Werth der übernommenen Grundstücke von 102 470 *M* auf jede Million der Hypothekenforderungen.

Legen einerseits die oben mitgetheilten Daten Zeugniß von einer auffällig raschen und gedeihlichen Entwicklung der Hypotheken-Banken ab, die doch zum großen Theile mit der Ausdehnung des allgemeinen Verkehrs und dem Wachsen des auf den Verkehrsaufschwung basirten Creditbedürfnisses im Zusammenhang steht, so bilden andererseits die zuletzt erwähnten Verhält-

nisse bedeutsame Zeichen einer kritischen Lage der Banken, welche zwar, wie es allgemein und mit Recht angenommen wird, sich im laufenden Jahre gebessert hat, aber doch immerfort zur Aufmerksamkeit und Vorsicht mahnt. Die preussische Regierung hat die Bilanzen der in Preussen domicilirten Hypotheken-Banken im vorigen Jahre einer Revision unterworfen, und daraus Veranlassung genommen, gegen einige Institute die Sperrmafsregel betreffs der 1879er Dividende auszusprechen. Welche besondere Monita einer solchen Mafsnahme zu Grunde lagen, ist nicht bekannt geworden, aber es darf angenommen werden, dafs schon diese kaum tief eingehende Revision, die den Werth der beliebigen Grundstücke gewifs gar nicht in ihr Bereich gezogen hat, Fehler in der Gebahrung der Banken entdeckt haben mochte, die grofs genug erschienen, um befürchten zu lassen, dafs sie in kritischen Zeitläuften eine Schädigung der Interessen der capitalistischen und grundbesitzenden Kreise im Gefolge haben würden. Wie nun erst, wenn die Qualität der beliebigen Grundstücke einer scharfen Kritik unterzogen worden wäre!

Die oben von uns gegebenen Zahlen bekunden deutlich, welche Gefahren über den Deutschen Hypotheken-Banken in den letzten beiden Jahren geschwebt haben. Der bittere Kelch einer Häuserkrisis, welche die Institute in ihren Grundfesten erschüttert haben würde, ist diesmal an ihnen vorübergegangen, die Energie und Umsicht der Leitungen jener Banken haben die ersten Wirkungen der herannahenden Krisis geschickt abzuschwächen gewußt. Aber die Aengstlichkeit, mit welcher der Inhaber der Pfandbriefe wie die Verwaltung der Banken selbst und deren Schuldner den Lauf der Krisis verfolgten, welche eine Wanderung durch ganz Europa machte, alle Gebiete des verkehrlichen Lebens erfaßte und von der man glaubte, sie werde an einem Häuserkrach, namentlich in den Grofsstädten, einen tragischen Abschluß finden, sollte doch dazu drängen, die Grundlagen der Banken bei Zeiten einer sehr scharfen Prüfung zu unterziehen, um sie, wenn es Noth thut, bei Zeiten zu verbessern und zu befestigen.

Es liegt nun die Frage nahe, ob das von der Regierung vorgeschlagene Pfandbriefgesetz geeignet ist, das Bedürfnifs einer Verbesserung des Hypotheken-Bankwesens zu beseitigen. So umfassend nun auch die Reform ist, die es herbeiführt, so hoch

wir seine Bedeutung veranschlagen, so können wir es doch nur als einen kleinen Theil der Lösung einer dringenden Aufgabe ansehen, die weit umfassender ist und unseres Erachtens erst in der gesetzlichen Regelung des ganzen Hypotheken-Bankwesens einen befriedigenden Abschluß finden wird. Die Reichsregierung erkennt dieses Ziel als erstrebenswerth an. In den Motiven zum Gesetzentwurf, betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe etc., erklärt sie, daß das Gesetz, welches nur auf die rechtliche Sicherstellung der Pfandbrief-Inhaber sich beschränkt, in seinem Werthe nicht überschätzt werden darf. «Die juristische Haftung der Hypotheken allein reicht zur Sicherung der Pfandbrief-Inhaber nicht aus; wenn nicht die wirthschaftliche und thatsächliche Sicherheit hinzutritt». Diese wird, so heißt es weiter in den Motiven, durch die Organisation und Verwaltung des Instituts, durch die Ausschließlichkeit des Pfandbrief-Geschäfts oder die Art der Nebengeschäfte, vor Allem durch die Grundsätze über die Grundstücks-Beleihungen — sowohl bezüglich der Art der Abschätzung als der Beleihungsfähigkeit und der Beleihungsgrenze — und die Normen über die Ausgabe der Pfandbriefe bedingt. Daß in dieser Beziehung richtige Grundsätze herrschen und ihnen gemäß pflichttreu die Verwaltung geführt wird, ist und bleibt für die Pfandbrief-Inhaber die Hauptsache.»

In diesen Sätzen ist das Programm für eine Regelung des Hypotheken-Bankwesens bündig zusammengefaßt. Aber die Reichsregierung schreckt vor den Schwierigkeiten einer wirthschaftlichen Regelung zurück, und meint, daß «eine Verständigung über allgemeine Normativbestimmungen behufs Beseitigung staatlicher Genehmigung zur Ausgabe von Inhaber-Papieren und überhaupt staatlicher Aufsicht über allgemeine anwendbare Abschätzung zu Beleihungs-Grundsätzen etc. nicht sobald zu erreichen sein werde». Die Reichsregierung recurirt hier auf die Bestimmungen des weiter oben erwähnten Gesetzentwurfs «über die Errichtung von Credit-Anstalten für den ländlichen und städtischen Grundbesitz», der aus der Enquête von 1868 hervorgegangen war, aber nicht bis zur Vorlegung an den Reichstag gelangte.

Trotz des Anerkenntnisses der Nothwendigkeit einer thatsächlichen Sicherheit, trotz des in den Motiven enthaltenen Hin-

weises auf die Gesetzgebung auferhalb Deutschlands, die «theils nur durch wirthschaftliche Vorschriften, theils durch solche in Verbindung mit rechtlichen die Pfandinhaber zu schützen gesucht hat», erklärt die Reichsregierung kurz darauf in den Motiven, «dafs hierfür ein dringendes Bedürfnifs zunächst nicht vorliegt». Sie findet, dafs die Sicherheit der Pfandbriefe der alten Landschaften bisher noch von keiner Seite angezweifelt worden ist. «Auch von den Hypotheken-Banken gilt im Allgemeinen dasselbe». Die letzte Behauptung wird damit begründet, dafs «die Statuten aller Banken ein entsprechendes Mafs wirthschaftlicher Garantien zusichern», dafs der Staat in der Lage ist, vermöge seines Aufsichtsrechts und seines Genehmigungsrechts zur Ausgabe von Pfandbriefen, Uebergriffen vorzubeugen. «Ueberall sind», so heifst es in den Motiven, «die Banken der Controle der Oeffentlichkeit unterworfen, und wer Hypotheken-Banken Credit gewährt, hat deren Verhältnisse ebenso zu prüfen, als wer Obligationen anderer Actien-Gesellschaften erwirbt.»

Noch entschiedener spricht sich ein Passus in den Motiven zur letzten Vorlage, der in den Motiven zu dem im Jahre 1879 vorgelegten Gesetzentwurf nicht enthalten ist, gegen die Erledigung der Frage durch den Erlafs eines Hypothekenbank-Gesetzes aus. Dieser Passus lautet wörtlich: «für die thatsächliche Sicherheit der Gläubiger ist entscheidend, dafs das Institut die Verwaltung nach richtigen Grundsätzen und mit strenger Vorsicht führt. Dann schadet ein Mangel statutarischer Vorschriften wenig, und umgekehrt gewährt das beste Statut bei leichtfertiger Verwaltung nur geringe Hülfe. Ein noch geringeres Mafs von Sicherheit können für sich allein gesetzliche Normativ-Bestimmungen bieten, welche naturgemäfs, je verschiedener die zu umfassenden Verhältnisse sind, desto allgemeiner gehalten sein müssen». Die Reichsregierung erachtete es jedenfalls nicht für gerathen, die Ausfüllung einer anerkannten Lücke in der Gesetzgebung zu vertagen und erklärt, und zwar im Widerspruch mit der eben ausgesprochenen Abneigung gegen ein Hypothekenbank-Gesetz, dafs durch das Pfandbrief-Gesetz «dem Erlafs eines Hypothekenbank-Gesetzes, falls zu solchem Anlafs gegeben werden sollte, nicht vorgegriffen wird».

Zunächst hat die Commission des Reichstages, welche im Jahre 1879 den Gesetzentwurf berathen und, die Dringlichkeit

der gesetzlichen Regelung der «Pfandbrief-Frage» anerkennend, dem Reichstage die Annahme des Gesetzentwurfs empfohlen hat, ihre Ansicht betreffs der Zweckmäßigkeit der Ordnung des Hypotheken-Bankwesens durch ein Hypothekenbank-Gesetz in einer Resolution niedergelegt, die sie dem Reichstage zur Annahme vorgeschlagen hat. Der erste Theil der Resolution sagt: Der Reichstag wolle beschließen: die Frage einer reichsgesetzlichen Regelung der Bedingungen für die Errichtung und die Geschäftsführung der Pfandbrief-Anstalten dem Herrn Reichskanzler zur Berücksichtigung zu überweisen.

Es finden sich auch unter den praktischen Männern, d. h. solchen, welchen die Leitung von Hypotheken-Banken obliegt, Anhänger des Postulats einer gesetzlichen Regelung des Hypotheken-Bankwesens. Dr. Goldschmidt,\*) Director der Norddeutschen Grundcreditbank, wirft die Frage auf, «ob nicht Angesichts der durch den Entwurf (betreffend das Faustpfandrecht u. s. w.) unleugbar geschaffenen Anregung für die gesetzgeberische Behandlung der einschlägigen Materie, die Pfandbrieffrage zum Ausgangspunkt einer umfassenden wirthschaftlichen Reform-Gesetzgebung gemacht werden soll, wie sie in der Resolution der Reichstags-Commission als bedeutsamster Effect der gesammten Bewegung zu Trage getreten ist». Er findet, daß die Stellung, welche das Pfandbrief-Gesetz dem Pfandhalter im Organismus der Pfandbrief-Anstalt anweist, «in das von den Motiven so sehr perhorrescirte Gebiet der wirthschaftlichen Regelung allzusehr hinübergreift».

Ein anderer Praktiker, der Director der Anhalt-Dessauischen Landesbank, Hermann Kühn, regte die Frage schon im Jahre 1875 an. In dieser Hinsicht heißt es im Geschäftsbericht der genannten Bank vom Jahre 1875: Die Reichsregierung wird sich auf die Dauer der Lösung der grösseren Frage nicht entziehen können und dürfen, ob die bestehenden Hypotheken-Banken in ihrer statutarischen Organisation und ihrem Geschäftsbetriebe diejenigen Functionen, welche ihnen innerhalb des öffentlichen Verkehrs zugewiesen werden sollen, zu erfüllen in der Lage sind und bez. wirklich erfüllen, und, wenn diese Frage nicht bejaht werden kann, ob und wie den Mängeln und grundsätzlichen Irrungen,

\*) a. a. O. S. 28.

welche auf diesem Gebiete des öffentlichen Verkehrs bereits erkennbar zu Tage getreten sind, im Interesse des Letzteren durch eine einheitliche Gesetzgebung bezüglich der Organisation der Bodencredit-Geschäfte nachhaltig abgeholfen und für die Zukunft vorgebeugt werden kann.

Bei der Behandlung der vorliegenden Frage müssen Rücksichten auf Opportunität und Zufälligkeiten ganz bei Seite bleiben. Ob es unwahrscheinlich ist, daß neue Pfandbrief-Anstalten in Deutschland in's Leben treten werden, ob für die Geschäftsführung der Anstalten die Praxis am bedeutsamsten ist, ob die Rücksicht auf den Pfandbrief-Absatz den Impuls zur möglichst vorsichtigen Leitung eines Instituts und zur Beobachtung der solidesten Geschäftsgrundsätze gibt, das Alles kann nicht entscheidend sein. Der Standpunkt, den die Regierung bei der Verteidigung des Gesetzentwurfs und der Abweisung eines Hypothekenbank-Gesetzes einnimmt, ist ein einseitiger, indem sie nur von der Sicherung der Pfandbrief-Inhaber spricht. Die Forderung einer Hypothekenbank hat aber allgemeinere Gesichtspunkte zu wahren. Ein Hypothekenbank-Gesetz soll nämlich die Grundcredit-Institute in den Grenzen ihrer Aufgaben festhalten. Diese sollen ihre Aufgabe erfüllen, «die Befriedigung der reellen Bedürfnisse des creditwürdigen Grundbesitzes leicht, schnell und unter gleichmäßigen Bedingungen zu vermitteln». Der creditbedürftige Grundbesitzer soll, wie es in Frankreich und Italien der Fall ist, nach Hermann Kühn, den «gesuchten Credit erhalten unter den für alle diese Institute gleichmäßig normirten Bestimmungen über die Maximal-Verzinsung des Darlehns, über die mindeste und höchste Dauer der Amortisation, über die zulässige Höhe der den Schuldnern zu berechnenden jährlichen Verwaltungskosten und sonstigen Spesen, sowie über die Füglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung der Darlehne und die Bedingungen der anticipirten Rückzahlung».

Wir wollen nicht alle, besonders während der Krisis erhobenen Anklagen gegen den «wucherischen Sinn» der Hypotheken-Banken, welcher den Bauschwindel und den Ruin vieler Grundbesitzer herbeigeführt haben soll, wiederholen, noch sie in ihrer Schärfe und Ausdehnung als gerechtfertigt ansehen. Aber das ist unleugbar, daß die Lasten an Zinsen und Provisionen, welche die Institute den Darleihern auferlegten und, um hohe

Dividenden für das Actiencapital zu erzielen, auferlegen mußten, die Darleiher durch ihre Schwere bedrückten, noch mehr aber, weil eine Vorberechnung und ein Ueberschlag der Lasten bei der Willkürlichkeit ihrer Festsetzung seitens der Banken gar nicht möglich war. Mit der Höhe der Verzinsung und Belastung wächst aber regelmäsig das Risico, dies gilt vom Immobiliarc-Credit so gut wie vom Personal-Credit. Daher war die Qualität der beliehenen Grundstücke und die Bonität ihrer Eigenthümer der Art, daß Subhastationen nicht ausbleiben konnten.

Bei so geartetem Immobiliarc-Credit kann aber auch die so wichtige Bedingung für den den Banken gewährten Credit, nämlich die volle Sicherheit der Anleihen, hier der emittirten Hypothekenbriefe, nicht erfüllt werden. Die Pfandbrief-Inhaber haben den Anspruch, nicht nur Faustpfänder, wie es das Gesetz beabsichtigt, zu erhalten, sondern auch vollwerthige, damit nicht, wenn es zur Geltendmachung des ihnen gewährten Vorrechts kommt, die Objecte desselben sich wohl als vorhanden, aber nicht als zur vollen Befriedigung der Pfandbrief-Inhaber ausreichend erweisen.

Die Reichsregierung behauptet nun in den Motiven zu dem oben erwähnten Gesetzentwurf: «Die Statuten aller Hypotheken-Banken verbürgen ein entsprechendes Mafß thatsächlicher Sicherheit.» «Im Gegentheil,» heißt es im Geschäftsbericht der Anhalt. Dess. Landesbank von 1878, «sind insbesondere die statutarischen Bestimmungen einer Anzahl Deutscher Hypothekenbanken über Werthsschätzung und Werthsermittlung der zu beleihenden Grundstücke, über Beleihungsfähigkeit, über Beleihungsgrenzen derartige, daß mit Hülfe dieser Bestimmungen Beleihungen ermöglicht werden und ermöglicht worden sind, welche den Inhabern der in Verfolg solcher Beleihungen zu emittirenden und emittirten Pfandbriefe diejenige Sicherheit nicht gewähren und nicht gewähren können, welche sie zu besitzen glauben.»

Die Reichsregierung legt großes Gewicht auf das Aufsichtsrecht, welches ihr gestattet, Uebergriffen entgegenzutreten. Hat nun in der That dieses Aufsichtsrecht eine Reihe von Unregelmäßigkeiten verhindert, die in später Stunde die Regierung zur Anwendung ihres Rechts drängten? Die Motive sagen: «Ueberall sind die (Hypotheken-) Banken der Controle der

Oeffentlichkeit unterworfen, und wer Hypotheken-Banken Credit gewährt, hat deren Verhältnisse ebenso zu prüfen, als wer Obligationen anderer Actiengesellschaften erwirbt.» Dem gegenüber wird in dem vorhin angeführten Geschäfts-Bericht behauptet: «dafs die Verhältnisse und Veröffentlichungen keiner Actien-Gesellschaft für die aufserhalb der Verwaltung stehenden interessirten Kreise aller Art undurchsichtiger sind und undurchsichtiger gestaltet werden können, als diejenigen von Hypotheken-Banken. Die Controle der Oeffentlichkeit, auf welche sich an jener Stelle berufen wird, darf als eine illusorische bezeichnet werden».

Die Mittheilungen, welche die Verwaltungs-Organen der Hypotheken-Banken über ihr geschäftliches Wirken alljährlich in Berichten niederlegen, sind, wie schon oben ausgeführt wurde, äußerst mangelhaft und gewähren mit wenigen Ausnahmen nebst den Bilanzen nur ein oberflächliches Bild von der Lage der Institute. Die Berechnung ist keine gleichmäfsige; über den Werth der beliehenen Grundstücke und deren Gattung wird von sehr wenigen Verwaltungen Auskunft ertheilt, die gegebene ist nicht genügend für die Beurtheilung des reellen Gleichgewichts zwischen den ausgegebenen Pfandbriefen und den erworbenen Hypotheken.

Alle diese Uebelstände werden beseitigt, wenn in den Normativ-Bedingungen eines Hypotheken-Bankgesetzes der Rahmen geschaffen wird, innerhalb dessen die Leitungen der Banken sich zu halten haben, wie er bei den Notenbanken zur Sicherung einer weit geringeren Summe von Interessen aufgestellt worden ist. Ein Hypotheken-Bankgesetz wird den Geschäftskreis der Grundcredit-Institute auf die eigentliche Realcredit-Vermittelung beschränken, der Betrieb von eigentlichen Bank-Geschäften wird ihnen nicht gestattet werden können, damit eine Verquickung verschiedenartiger Verhältnisse vermieden werde.

Nach dem englischen Gesetz für Hypothekar-Credit-Institute vom Jahre 1865 (Mortgage debenture act. 1865) und dem Amendment act. von 1870 ist der Geschäftskreis jener Institute beschränkt auf Gewährung von Darlehen gegen bestimmte Arten von Mobilien-Sicherheit und auf Lombardirung von Pfandbriefen. Die französische Gesetzgebung untersagt den sociétés de credit foncier sonstige Geschäfte zu betreiben, und für die Anlegung disponibler Fonds sind bestimmte Vorschriften gegeben. Das

italienische Gesetz «sul credito fondiario» gestattet Gewährung von Contocorrent-Crediten gegen hypothekarische Sicherstellung bis zu vier Zehnthellen des Grundstückswerths.

Betreffs der Qualität der Grundstücke, die für eine Beleihung durch die Hypotheken-Banken geeignet ist, werden Bestimmungen getroffen werden müssen, dafs die Beleihung von Bergwerken, Steinbrüchen, gewerblichen und industriellen Etablissements, von Weinbergen, Wäldern und allen Liegenschaften, deren Ertrag auf Anpflanzungen beruht, von der Beleihung ganz auszuschließen sind, oder dafs solcher Grundbesitz doch nur bis zu einer genau umschriebenen Grenze Darlehne erhalten dürfe. Das englische Gesetz hat solche Beschränkungen eingeführt (Sect. 5 und Amendment act. Sect. 4).

Eine sehr wichtige, aber gerade bezüglich ihres Werths, ihrer Anwendbarkeit von den Gegnern eines Hypotheken-Bankgesetzes am meisten bestrittene Bestimmung des Gesetzes ist die, welche eine genügende Garantie in der Richtung der Prüfung und Abschätzung der zu beleihenden Grundstücke bieten soll. «Wenn es nicht möglich ist,» heifst es in einem Artikel der Nordd. Allgem. Zeit. vom 5. Februar 1880, der sich mit dem Verlangen nach Erlafs eines Hypotheken-Bankgesetzes beschäftigt und ohne Zweifel officiösen Ursprungs ist, «wenn es nicht möglich ist, in einem Hypotheken-Bankgesetz auch in dieser Beziehung genügende Garantien zu verschaffen, so ist alles Andere, was in einem solchen Gesetze stehen kann, ohne besondere Bedeutung für die Sicherheit der Pfandbriefe.» Freilich, wenn das Gesetz den einseitigen Standpunkt bewahrte, nur für die Sicherheit der Pfandbrief-Inhaber zu sorgen, dann wäre eine solche Bestimmung überhaupt die einzige von Werth. Nun erhebt das erwähnte Blatt folgenden Einwand: es sei eine unlösbare Aufgabe, allgemeine Grundsätze über Werthsermittlung und Beleihungsgrenze aufzustellen, und fände sich gar ein allgemeiner Mafsstab, so würde derselbe im Wesentlichen doch nur auf dem Papier stehen.

Es mufs zugestanden werden, dafs sich ein einheitlicher, für das Gebiet des ganzen Reichs anwendbarer Mafsstab für die Feststellung von Grundsätzen bezüglich der Werthsermittlung der Grundstücke nicht finden läfst. Ein Schematisiren ist hier überhaupt nicht angezeigt. Allein darüber lassen sich doch allge-

mein gültige Festsetzungen treffen, welche Nachweise der Darleiher beizubringen hat, die die nächste Grundlage für die Beurtheilung der Werthe der zu verpfändenden Objecte bilden sollen, wie weiter zu verfahren ist, wenn aus den Nachweisen sich der Werth nicht zweifellos feststellen läßt, wie die Abschätzung durch Sachverständige, die Revision der Taxe durch für diesen Zweck besonders zu vereidigende Taxatoren (wie es in England geschieht) zu revidiren ist, während die Vorstände der Gesellschaften für die gewissenhafte Beobachtung der auf die Werthsermittlung sich beziehenden Bestimmungen besonders verantwortlich zu machen sind.

Die Gegner des Hypotheken-Bankgesetzes werfen nun noch die Frage auf: Wie wird sich ein solches Gesetz zu dem fast in ganz Deutschland bestehenden Erforderniß der staatlichen Genehmigung zur Ausgabe von Pfandbriefen auf den Inhaber verhalten? Die Antwort der Gegner ist nun, daß «mit einem Gesetze, das allgemein gültige Normativ-Bestimmungen für die Organisation und den Geschäftsbetrieb der Pfandbrief-Anstalten festsetzt, das Erforderniß einer besonderen Concession nicht vereinbarlich ist. Sollte die Staatsbehörde verpflichtet sein, die Concession zu ertheilen, sobald den Voraussetzungen des Gesetzes genügt ist, so würde die Concession selbst zu einer bloßen Formalität; unter der entgegengesetzten Annahme verlöre umgekehrt das Gesetz den wesentlichsten Theil seiner Bedeutung. Auch die Entwürfe der sechziger Jahre gingen sämmtlich von dem Satze aus, daß erschöpfende gesetzliche Normativ-Bedingungen und die besondere staatliche Genehmigung sich ausschließen, und sie schlugen daher sämmtlich die Beseitigung der letzteren vor. Auch ein neues Hypothekengesetz würde sich dieser Consequenz nicht entziehen können.»

Wir führen diesen Auslassungen gegenüber die Bestimmungen anderer Länder an. Das französische Gesetz sur les sociétés de Credit de Foncier bestimmt, daß die Errichtung von Grundcredit-Gesellschaften von der Genehmigung der obersten Staatsbehörde abhängig sei, in Italien kann die Ermächtigung zum Betrieb der Bodencredit-Geschäfte regelmäßig nur durch Gesetz ertheilt werden. (Art. 23 Legge sul credito Fondrario nel Regno d'Italia.) Eine Vereinbarung der Concession mit dem Bestehen von Normativ-Bestimmungen ist daher möglich. In England ist unter

bestimmten Voraussetzungen das Bodencredit-Geschäft, bez. die Emission von Pfandbriefen zwar frei, es ist aber durch auf die Wahrung der Publicität gerichtete Anordnungen dafür gesorgt, daß der Geschäftsbetrieb der Gesellschaften und die Ordnungsmäßigkeit ihrer Pfandbrief-Emissionen von Jedermann beurtheilt und übersehen werden kann.

Im Großen und Ganzen würde die Freigebung der Emission von Pfandbriefen und die Concessionslosigkeit nicht den Schaden anrichten, der allgemein befürchtet wird, wenn die oben umschriebenen Cautelen in einem Gesetze vorhanden sind, das kaum zur Begründung neuer Grundcredit-Gesellschaften einladen wird und den bestehenden so schwere Pflichten auferlegt, daß sie sich fragen müßten, ob sie unter der Last derselben weiter existiren können. Es würde sich, wie es bei den Privat-Zettelbanken seiner Zeit der Fall war, eine Scheidung der auf gesunder Grundlage arbeitenden Gesellschaften von den ungesunden vollziehen, die zum Vortheil für den creditbedürftigen und creditwürdigen Grundbesitzer wie für die Gläubiger der Hypotheken-Banken gereichte. Aber auch die Betheiligten der Grundcredit-Institute, die Actionäre, würden aus deren gleichmäßiger, von allen speculativen und schwankenden Elementen befreiter Geschäftsgebarung Nutzen ziehen, weil sie für den Entgang hoher aber betreffs ihrer Höhe unsicherer Dividenden den sicheren Bezug von alljährlich wenig veränderten Gewinnen eintauschen werden.

Durch ein gut formulirtes Hypothekenbank-Gesetz werden, wie wir gesehen haben, vielseitige Interessen gewahrt, das Pfandbrief-Gesetz allein beschränkt sich nur auf die, ohnedies unvollkommene Sicherung der Interessen der Pfandbrief-Inhaber. Das Pfandbrief-Gesetz ist aber jedenfalls als eine werthvolle Abschlagszahlung anzusehen, die nicht abgewiesen werden sollte, wenn eine sofortige gesetzliche Regelung des Hypotheken-Bankwesens nicht erwartet werden darf.

## Anhang.

Wir geben nachstehend eine Zusammenstellung der wichtigsten Positionen aus dem Status der Hypotheken-Banken per ultimo December 1879 (in 1000 Mark, wo nichts anderes angegeben ist).

Gruppen	Actien-capital	Hypotheken als Grundlage der emittirten Pfandbriefe	Emittirte Pfandbriefe resp. Communalobligat.		Zugang in 1879		Reservefonds
			Zusammen	In Procenten der Hypotheken	Hypotheken	Pfandbriefe	
8 preussische Hypothekenbanken	67 300	449 400	420 200	93,2	29 500	15 100	2 900
6 norddeutsche do.	44 900	219 600	204 500	93,1	18 600	11 700	4 200
1 elsafs - lothringische Actien-Gesellsch. für Boden etc. . . .	4 800	9 900	10 900	78,8	—	—	200
2 sächsische Hypothekenbanken	900	9 500	9 100	95,7	—	—	50
7 süddeutsche do.	68 000	644 400	612 900	95,1	51 400	36 000	6 800
2 Versicherungs-Gesellschaften .	8 300	24 300	21 300	87,6	5 700	—	1 300
Zusammen 26 Hypothekenbanken	194 200	1 357 100	1 278 900	93,5	105 200	62 800	15 450
6 nicht eigentliche Hypotheken-Banken . . . . .	63 000	157 100	147 000	93,5	28 400	25 400	—

Wir fügen der Tabelle noch einige Bemerkungen bei: Die Verhältnisse des Grundbesitzes hatten sich im Jahre 1879, wenigstens bis zum letzten Drittel dieses Jahrgangs, nicht zum Besseren gestaltet. In den großen Städten stieg das Angebot von Wohnungen und verminderte sich gleichzeitig die Zahlungsfähigkeit der Miether. Es fanden daher einerseits öfters Eigenthums-

Veränderungen statt, über welche wir in den Berichten der Hypotheken-Banken leider nur vereinzelt Auskunft finden, andererseits stieg die Anzahl der Zwangsverkäufe, bei welchen die Hypotheken-Banken mehr als je beteiligt waren. Da die Nachfrage nach Grundstücken eine beschränkte war, sahen sich die Banken häufig genöthigt, von ihnen beliehene und zur Subhastation gestellte Grundstücke zu erwerben. Wir führen in dieser Beziehung an, daß in Berlin 688 Subhastationen bewohnter Grundstücke vorkamen gegen 612 in 1878, 445 in 1877, 243 in 1876 und 71 in 1875. Das Verhältniß der subhastirten bebauten Grundstücke zu der Gesamtzahl der letzteren betrug von 1879 bis 1875 abwärts 3,8, 3,4, 2,5, 1,7, 0,7 pCt.

Nach unseren Ermittlungen stellt sich die Zahl der Zwangsverkäufe, bei welchen die Banken beteiligt waren, auf 1113, nicht einbegriffen 258 Fälle der Beteiligung derjenigen Banken, welche wir nicht zur Gruppe der eigentlichen Hypothekenbanken

Amortisationsfonds	Bestand an		Debitores incl. Lombard und Darlehen an Communen	Creditores	Bruttogewinn		Unkosten	Reingewinn		Zum Reservefonds	Vertheilte Dividende	
	Wechseln	Effecten			Zusammen	In Procenten des Actiencapitals		Zusammen	In Procenten des Actiencapitals		Zusammen	In Procenten des Actiencapitals
1 900	7 700	5 100	27 000	4 900	22 900	34,0	1 300	5 500	8,1	2 900	2 400	3,5
800	2 500	5 600	23 500	10 700	10 900	24,2	600	2 600	5,7	400	1 900	4,2
—	18 600	14 800	14 500	44 100	600	12,5	200	300	6,2	—	300	6,2
—	—	100	9 000	400	100	10,0	20	70	7,7	—	60	6,6
2 000	11 700	16 700	25 100	14 600	21 600	31,7	1 000	6 600	8,2	200	6 200	9,1
200	1 300	200	1 900	1 500	1 000	12,0	200	90	1,0	10	70	0,8
4 900	41 800	42 500	101 000	76 200	57 100	29,4	3 320	15 160	7,7	3 510	10 930	5,6
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

zählen, mit diesen steigt die Zahl auf 1371. Im Jahre 1878 kamen, die letzterwähnte Gruppe einbegriffen, 1234 Subhastationen vor, in 1877 362. Die größte Anzahl, 545, entfällt auf die preussischen Banken, auf die norddeutsche Gruppe kamen 331, auf die süddeutsche 237, dagegen in 1878 auf die betreffenden Gruppen 375 resp. 291 resp. 197.

Es fehlen Angaben über diesen Punkt bei der Norddeutschen Grundcreditbank, der National-Hypotheken-Creditgesellschaft zu Stettin und bei den meisten süddeutschen Gesellschaften. Die Zahl der in Subhastationen erstandenen Grundstücke ist 384, die Zahl der überhaupt im Besitz der Institute zu Ende des Jahres 1879 verbliebenen Grundstücke berechnen wir mit 447, immer nur soweit Angaben vorliegen, die äußerst spärlich sind.

Es betrug der Werth der im Besitz der Banken befindlichen Grundstücke (incl. Bankgebäude) in 1000 *M*:

	1879	1878	1877	1876
bei den preussischen Banken . .	24 300	10 200	3 600	2 100
» » norddeutschen Banken .	10 900	8 900	6 300	2 200
» der elsafs-lothringischen Communalbank . . . .	—	900	900	900
» den sächsischen Banken . . .	100	100	100	100
» » süddeutschen Banken . .	5 900	3 800	2 200	2 200
» » Versicherungs-Gesellsch.	8 100	5 100	3 600	3 400
Zusammen	49 300	29 000	16 700	19 900

Die Geschäftsgebäude allein beziffern sich auf 5,1 Millionen Mark. Auf jede Million Darlehn resp. Hypothekenforderungen der Gesellschaften kommen an erworbenen Grundstücken:

Ende	1879	1878	1877	1876
<i>M</i>	36 300	21 600	13 200	9 900

Bei den 8 preussischen Banken kommen 54 000 *M* erworbene Grundstücke auf 1 Million Hypothekenforderungen, bei der Norddeutschen Grundcreditbank 459 200 *M*, bei der Preussischen Bodencredit-Actienbank rund 218 000 *M*. Dieses Institut suchte die Last seines Grundstücksbestandes von nahe an 15 Millionen Mark, der sich im Laufe dieses und des nächsten Jahres durch erneuerten Zwangserwerb auf 28 Millionen erhöhen dürfte, eine Last, welche seine Thätigkeit und Bewegungen hemmte, zu Anfang dieses Jahres auf eine neu gegründete Gesellschaft (Preussische Immobilienbank) mit einem nicht unbedeutenden Opfer abzuwälzen. Es ist bekannt, daß die preussische Regierung von ihrem Rechte der Controle Gebrauch gemacht und im Juni 1879 eine Revision der Lage der Hypotheken-Banken angeordnet hat. Welcher Art dieselbe war, wie weit und wie tief sie sich erstreckte, geht aus einer Andeutung hervor, die sich in dem Bericht des Danziger Hypotheken-Vereins findet. Dort wird gesagt, daß die Regierung

Ende Juni 1879 einen Nachweis verlangte über: 1. die Lage der beliebigen Grundstücke; 2. den Beleihungswerth und zwar a) nach der Gebäudesteuereinschätzung, b) nach der im Statut vorgeschriebenen Werthermittlung; 3. den Feuerkassen-Versicherungsbetrag; 4. die Höhe des gewährten Darlehns; 5. die Höhe des dem beliebigen Grundstücke im Amortisationsconto gegenwärtig zugeschriebenen Betrages. Betreffs des Werthes der Grundstücke spricht sich die Verwaltung der deutschen Grundcreditbank in Gotha in ihrem Geschäftsbericht von 1879 wie folgt aus: Vorläufig gewähren die in früheren Jahren gewonnenen Taxwerthe der Grundstücke in den meisten Fällen keinen Anhalt mehr für den gegenwärtigen Verkaufswerth derselben, da eben die Käufer fehlen. Dieses bündige Wort eröffnet eine Perspective in die Verhältnisse der Hypothekenforderungen der Banken, welche bei der Frage, ob das beabsichtigte Pfandbriefgesetz in der That die Bedeutung für die Sicherheit der Pfandbrief-Inhaber hat, welche ihr Regierung und Bankverwaltungen beilegen, von nicht zu unterschätzendem Werth ist.

Als ein anderes Erschwerniß der Wirksamkeit der Hypotheken-Banken stellte sich dar das Weichen des Zinsfußes und die wachsende Neigung des Privatcapitals zum Erwerb von Hypotheken unter billigen Bedingungen. Um dieser Concurrenz zu begegnen und den Erwerb guter Hypotheken zu ermöglichen, griffen mehrere Banken zu dem Mittel der Conversion hochverzinslicher Hypothekenbriefe in niedriger verzinsliche, namentlich der 5procentigen in  $4\frac{1}{2}$ procentige und sogar zur Emission von 4procentigen Hypothekenbriefen. Die Conversionen sind gelungen, ebenso ein Versuch der Ausgabe von 4procentigen Hypothekenbriefen. Allein eine sofortige günstige Einwirkung dieser Operationen auf das Zinserträgniß der Banken ist nicht zu erwarten, weil jene Operationen Spesen verursacht haben und doch noch Zinsdifferenzen zu vergütigen sind. Ob aber überhaupt die Conversionen von Vortheil sind, das ist eine Frage, die erst zur Lösung kommen wird, wenn der Geldmarkt nicht mehr die Willigkeit und Gefügigkeit zeigt, auf welche darlehende Staaten, Gemeinden und Gesellschaften als auf constante Factoren jetzt den Modus der Befriedigung ihres Geldbedarfs stützen.

Wir geben noch eine vergleichende Uebersicht über die Bilanz und das Geschäftsergebniß mehrerer Jahre an.

## Bilanz (Alles in 1000 Mark).

Ende	Bestand an		Effecten	Hypotheken als Grundlage für aus- gegebene Pfandbriefe	Aus- gegebene Pfandbriefe	Letztere in Procent der Hypotheken- forderungen
	Cassa	Wechseln				
1879	18 700	41 800	42 500	1 357 100	1 278 900	93,5
1878	16 600	49 900	34 200	1 343 700	1 208 300	89,9
1877	17 000	46 200	27 400	1 260 800	1 138 500	89,9
1876	20 964	55 000	28 700	1 121 700	1 026 000	91,9
1875	20 000	—	29 000	908 200	754 600	83,0
		Debitores	Actiencapital	Reservefonds	Creditores	
1879		101 000	194 200	15 400	76 200	
1878		86 100	193 100	21 900	67 400	
1877		77 300	189 300	17 000	75 800	
1876		86 000	190 000	16 400	77 000	
1875		—	204 800	—	—	

## Gewinn- und Verlust-Conto.

	Brutto- gewinn	Nettogewinn	Letzterer in Procenten des Actiencapitals	Zusammen	Dividenden in Procenten des Actien- capitals
1879	57 100	15 200	7,7	10 900	5,6
1878	67 800	17 750	9,1	13 350	6,9
1877	65 400	19 260	10,1	14 800	7,8
1876	63 600	20 100	10,5	16 400	8,6
1875	43 300	22 200	10,8	14 200	6,6

Die vorstehenden Tabellen geben zu folgenden Bemerkungen Anlaß. Das Actiencapital hat sich in 1879 um 1,1 Mill. Mark erhöht durch Einzahlung von 20 pCt. auf das Actiencapital bei der Bremischen und von 10 pCt. bei der Rheinischen Hypotheken-Bank. Der Betrag der erworbenen Hypotheken ist um 14 Millionen gewachsen, die Zunahme in 1878 gegen das Vorjahr betrug 82,5 Millionen, in 1877 145,9 Millionen, bei den süd-deutschen Banken vermehrten sich die Forderungen um 44 Mill. Mark. Kündbare Hypothekenforderungen (d. h. nicht durch Amortisation zu tilgende) berechnen wir mit 60 645 000 *M.* Der Betrag der umlaufenden Pfandbriefe (Hypothekenbriefe) ist um rund 70 Millionen gestiegen, die Steigerung in 1877 bezifferte sich auf 114,7 Millionen Mark. Deutlicher tritt der Rückgang des Hypothekengeschäfts in die Erscheinung, wenn der Zugang an bewilligten Darlehen allein und die Emission an Hypotheken-

briefen in Betracht gezogen wird. Allein nur ein kleiner Theil von Berichten giebt über diese Punkte Auskunft. Nach unserer Feststellung sind an Forderungen 8,5 Millionen mehr zugekommen und an Pfandbriefen 1,6 Millionen Mark weniger emittirt worden, der Zugang der ersteren war in 1878 um 83,9 Millionen Mark, die Emission von Pfandbriefen um 58,3 Millionen Mark geringer gewesen, als im vorangegangenen Jahre. Die süddeutschen Banken haben nach dieser Richtung hin ihre Thätigkeit mindestens in gleichem Umfange wie in früheren Jahren entwickelt. Der Reservefonds ist behufs Ausgleichung von Verlusten von mehreren Banken (von zweien in der ersten Gruppe) in Anspruch genommen worden, er deckt daher nur 16,9 pCt. der emittirten Hypothekenbriefe gegen 18,0 pCt. in 1878.

In den Betrag der Debitoren sind Darlehne an Communen mit 30 Millionen Mark einbegriffen, die Summe der Darlehns- und Lombardforderungen stellt sich auf 32 Millionen Mark, die Contocorrentforderungen umfassen 46,4 Millionen Mark, beide Zahlen weichen wenig von den vorjährigen ab. In den Betrag der Contocorrentforderungen sind in den Bilanzen vieler Banken auch die Rückstände an Zinsen für Hypothekenforderungen eingereicht, eine Buchung, die an und für sich ungerechtfertigt ist und bei den Hypotheken-Banken die Beurtheilung deren Lage erschwert und unsicher macht. Die Creditorensomme (incl. Depositen mit 16,8 Millionen Mark) ist um 8,4 Millionen größer als in 1878, und zwar entfällt ein Plus mit 4 Millionen auf die Vermehrung der Depositen, der Rest auf den größeren Betrag der Guthaben öffentlicher Kassen bei der Elsaft-Lothringischen Gesellschaft für Bodencredit.

Der Bruttogewinn weist einen Rückgang von beinahe 10 Millionen Mark auf. Die angegebenen Zahlen sind aber nicht maßgebend, weil viele Bilanzen nur den Nettobetrag der Zins-Einnahme anführen, andere dagegen die vollen Summen der eingenommenen und verausgabten Zinsen einstellen. Entscheidend ist der Betrag des Reingewinns, der in 1879 um 2,6 Millionen oder 14,7 pCt. kleiner ist als in 1878, der vertheilte Reingewinn ist um 2,4 Millionen oder 18,6 pCt. geringer. Fast alle Banken sind an dem Minus betheilig und unter diesen am meisten die zur ersten Gruppe gehörigen. Ein größerer Theil des Reingewinnes mußte in Reserve gestellt werden. Gegen die Vertheilung des Rein-

gewinnes hat bei zwei Banken die preussische Regierung ihr Veto eingelegt, weil die im Juni 1879 vorgenommene Revision Bedenklichkeiten erweckte. Von der Pommerschen Hypotheken-Bank verlangte die Regierung, so lange die Zahlung der Dividende zurückzuhalten, «bis der Betrag der umlaufenden Hypothekenbriefe der Bank auf diejenigen der eigenen Hypothekenforderungen zurückgeführt sei» (d. h., es sollten umlaufende Pfandbriefe im Betrage der auf angekaufte Grundstücke eingetragenen Forderungen zurückgezogen werden). Die Preussische Hypotheken-Actienbank mußte auf Anordnung der Regierung ihren Reingewinn in Reserve stellen, weil die bestehende Reserve gegenüber den von der Bank ausgegebenen Pfandbriefen nicht für genügend erachtet wurde. Das ist eine Erläuterung, welche die Sache noch unklarer macht. Die Preussische Bodencredit-Actienbank hat ihren gesammten Gewinn den Reserven zugeschlagen, die Norddeutsche Grundcredit-Bank schließt mit einem Deficit von 360 000 *M.* Die Bremer Bank, die in 1878 keine Dividende vertheilte, war aber in 1879 in den Stand gesetzt, eine Dividende von 1,7 pCt. zu zahlen. Das Ergebniss der Dividendenvertheilung ist übersichtlich in folgender Tabelle dargestellt:

Dividende in Procenten des Actiencapitals.

	Anzahl der Gesellschaften.				
	1879	1878	1877	1876	1875
bis 6 pCt. incl. . . .	14	11	9	9	6
» 9 » » . . . .	6	9	13	11	13
» 10 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> » » . . . .	2	4	3	4	4
darüber . . . . .	—	—	3	3	4
keine Dividende . . . .	4	2	1	—	—