

# Die Hypothekenbanken

Von  
Fritz Schulte



Duncker & Humblot *reprints*



**Schriften**  
des  
**Vereins für Sozialpolitik.**

154. Band.

**Kapitalbildung und Kapitalverwendung.**

Herausgegeben von Hermann Schumacher.

Zweiter Teil.

Fritz Schulte: Die Hypothekenbanken.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1918.

By

# Die Hypothekenbanken.

Von

**Dr. Fritz Schulte,**  
Archivar der Bayerischen Handelsbank, München.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1918.

By

Alle Rechte vorbehalten.

Altenburg, S.-A.  
Pierersche Hofbuchdruckeret  
Stephan Geibel & Co.

Herrn Dr. theol. honoris causa

**Wilhelm Freiherrn von Pechmann,**

R. Kämmerer und Geheimer Hofrat,  
Direktor der Bayerischen Handelsbank

in Dankbarkeit und Verehrung gewidmet

vom Verfasser.



## Vorrede des Verfassers.

Von Herrn Professor Dr. Schumacher in Bonn schon Ende 1913 aufgefordert, im Anschluß an die Erhebungen des Vereins für Sozialpolitik über das Volkssparwesen die Bedeutung der Hypothekenbanken für die Kapitalbildung in Deutschland zu schildern, habe ich infolge mannigfacher beruflicher Verhinderung, die mit dem inzwischen eingetretenen Kriegszustande im Zusammenhange steht, die vorliegende Arbeit erst Ende 1917 zum Abschluß bringen können. Es hat sich bei der Ausarbeitung freilich ergeben, daß ein Versuch, sich ausschließlich auf die Stellung der Hypothekenaktienbanken im Kapitalbildungsprozeß zu beschränken, nur ein geringes positives Ergebnis bringen kann. Die Pfandbriefe entziehen sich als bürgergängige Wertpapiere allen tatsächlichen Feststellungen über die Wege ihres Umlaufs und ihren endgültigen Verbleib. Sie spielen im Effektenhandel und im Lombardgeschäft eine bedeutende Rolle und werden in großen Beträgen zum Zweck der Rentennutzung in den offenen Depots der Kreditbanken, in Stahlkammern und Kassenschränken, in Schreibtischen und verschwiegenen Truhen aufgesammelt, Tatsachen des praktischen Geschäftsverkehrs oder der privaten Vermögensverwaltung, die wohl deskriptiv dargestellt, aber kaum pragmatisch erörtert oder kritisch behandelt werden können. Gegenstand einer wissenschaftlichen Bearbeitung konnte daher nur die Frage werden, wie es kommt, daß die Hypothekenbankpfandbriefe Gegenstand so bedeutender Nachfrage beim effektenwerbenden Publikum geworden sind. Ich habe mit einer allgemeinen Auseinandersetzung über den bodenwirtschaftlichen Charakter der Hypothekenbankpfandbriefe begonnen, weil die Beziehungen der Menschen zum Grund und Boden psychologisch von wesentlichem Einfluß gewesen sein dürften, um den Pfandbrief so schnell und erfolgreich einzuführen. Sicherlich hat dabei aber der bedeutend ältere landwirtschaftliche Pfandbrief den Hypothekenbankpfandbriefen den Weg gebahnt, und ich habe deshalb in dem die historische Entwicklung der Hypothekenbankinstitution darstellenden Abschnitt den Versuch gemacht,



die geschichtlichen Zusammenhänge zwischen den älteren Formen der Bodenkreditorganisation und den Hypothekenaktienbanken (wenigstens in ihren Hauptfäden nachzuweisen. Mehr als hypothetische Annahmen konnte freilich nicht gegeben werden, da aktenmäßiges Material über die Entstehungsgeschichte der ältesten Institute mir nicht zu Gebote gestanden hat.

Das Schwergewicht des Buches liegt daher in der Darstellung der gesamten Technik und Ökonomik des Hypothekenbankwesens. Auch diese mußte auf geschichtliche Entwicklungsvorgänge zurückgreifen, denn die gänzlich verschiedenartige Stellung der Staatsregierungen den in ihrem Verwaltungsbereich entstehenden Hypothekenaktienbanken gegenüber ist auf die Ausbildung der wirtschaftlichen Eigenart dieser Institute von tiefgreifendem Einfluß gewesen.

Im übrigen verfolgt das vorliegende Buch die Aufgabe, ausschließlich die volkswirtschaftliche und soziale Seite des deutschen Hypothekenbankwesens wissenschaftlich darzulegen.

Literarisch sind die Hypothekenbanken bisher vorzugsweise unter juristischen Gesichtspunkten behandelt worden. Meist sind zwar auch im Anschluß an die Erörterung der Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes die einzelnen Sparten einer kurzen Würdigung ihrer wirtschaftlichen Bedeutung unterzogen worden; insbesondere sei auf den vortrefflichen Kommentar von Dannenbaum (Berlin 1912) verwiesen. Die Arbeiten von Löhrl<sup>1</sup>, Ehrlich<sup>2</sup> und andern befassen sich entweder nur mit der allgemeinen Stellung der Hypothekenbanken in der Volkswirtschaft oder sie greifen einige Seiten ihrer Wirksamkeit zu gesonderter wirtschaftspolitischer Behandlung heraus. Eine zusammenfassende volkswirtschaftliche Darstellung des deutschen Hypothekenbankwesens hat jedoch bis jetzt gefehlt. Den Versuch einer solchen hat das vorliegende Buch unternommen. Grundsätzlich habe ich juristische Auseinandersetzungen vermieden und zu Rechtsfragen nur kurzjuristisch Stellung genommen, ohne sie gänzlich auszuschließen, da ich das Bestreben hatte, die Hypothekenbank einheitlich als ein ganzes darzustellen.

Die besondere Stellung, die den Hypothekenbanken volkswirtschaftlich zuzuweisen ist, ergibt sich aus dem von ihnen entwickelten War-

<sup>1</sup> J. Löhrl, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken. Leipzig 1908.

<sup>2</sup> B. Ehrlich, Das Reichs-Hypothekenbankgesetz in seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung. Berlin 1909.

darlehenssystem im Gegensatz zu dem System des Pfandbriefdarlehens, das von den Landschaften innegehalten wird. Das Bardarlehenssystem, dessen vorzugsweise Pflege den Hypothekenbanken in § 14 des Hypothekenbankgesetzes ausdrücklich zur Pflicht gemacht ist, ohne daß das Pfandbriefdarlehenssystem für besondere Fälle ausgeschlossen ist, ist der Grund- und Eckpfeiler der gesamten Organisation des Hypothekenbankwesens. Die dem Buche in erster Linie gestellte Aufgabe, die Bedeutung der Hypothekenbanken für das Volkssparwesen zu schildern, war die Veranlassung, der Pfandbriefemission den Vorrang einzuräumen. Eingehend sind dabei die Erscheinungen der Kursbildung und des Pfandbrief-Agios und -Disagios geschildert worden, die zum Beispiel Dannenbaum ganz übergeht. Hieran schließt sich die Besprechung der Pfandbriefdeckung, also der Erwerb der Hypotheken, wobei die Schätzung in den Vordergrund der Darstellung tritt, und die Zusammenfügung des Hypothekenbestandes. Diese leitet dann über zu einer Besprechung der sozialen Stellung der Hypothekenbanken, ihrer Bedeutung für die modernen Probleme des Siedlungs- und Wohnungswesens und für die Fragen der Kredit- und Schuldennot des Haus- und Grundbesitzerstandes. Meiner Überzeugung nach sind die großen privatwirtschaftlichen Kreditinstitute dadurch, daß sie bedeutende Teile der Volkserparnisse verwalten, zu Faktoren des sozialen Gemeinschaftslebens geworden, die eine Beurteilung auch von sozialen Gesichtspunkten aus erfordern. Die Frage, inwieweit die Tätigkeit der Hypothekenbanken denjenigen Volksklassen wieder zugute kommt, denen die in ihren Pfandbriefen angelegten Kapitalien entstammen, hat damit seine eingehende Berücksichtigung gefunden. Während die vorhergehenden Abschnitte die Grenzen bestimmen, innerhalb deren die Hypothekenbanken sozial wirksam sein können, will der letztgenannte Abschnitt die Frage beantworten, inwieweit sie berufen sind, an der Lösung der wichtigen sozialen Probleme mitzuwirken, die insbesondere nach dem Kriege in hohem Maße an die Öffentlichkeit herantreten werden.

Wenn ich mir erlaubt habe, die Arbeit Herrn Geheimrat v. Pechmann, Direktor der Bayerischen Handelsbank, zu widmen, so geschah es, um eine Pflicht der Dankbarkeit zu erfüllen, dafür, daß ich auf seine Veranlassung hin vor bald acht Jahren in den Dienst des Instituts treten konnte, das von jeher seinen Stolz darin gesehen hat, den sozialen Aufgaben in weitem Maße Rechnung zu tragen. Herr Direkt-

tor R. Hofrat Friß Steyrer hatte die große Güte, mir nicht nur während der Ausarbeitung stets mit seinem Rat und bereitwilligster Aufklärung helfend zur Seite zu stehen, sondern auch während der Drucklegung die Korrekturbogen einer Durchsicht und Prüfung zu unterziehen. Ich erlaube mir, ihm auch an dieser Stelle meinen tiefgefühlten und herzlichsten Dank auszusprechen.

Im übrigen möchte ich an alle Leser des Buches die Bitte richten, in meinen Ausführungen lediglich den Ausdruck meiner eigenen wissenschaftlich gewonnenen Anschauung zu sehen und in ihnen nicht eine Wiedergabe der Einrichtungen und Ansichten der Bayerischen Handelsbank zu erblicken. Ich habe mich bemüht, das Gesamtdurchschnittsbild des heutigen Hypothekbankwesens, das in der Öffentlichkeit zumal unter dem Einfluß bodenreformerischer Tendenzen vielfach einer unrichtigen Beurteilung unterliegt, wenigstens in den Hauptzügen objektiv richtig zu stellen. Mehrfache Studienreisen haben mir Gelegenheit gegeben, auch mit den leitenden Persönlichkeiten anderer Banken die Gesichtspunkte zu besprechen, von denen aus ich die Fragen des Hypothekbankwesens behandelt habe. Ich verhehle nicht, daß ich dabei vereinzelt auch auf andere Anschauungen gestoßen bin, als wie ich sie in den folgenden Blättern vertreten habe. Insbesondere wird meine Stellungnahme zu den Fragen des Schätzungszwanges nicht überall geteilt werden; auch sonst werden die Einrichtungen und Auffassungen verschiedener Hypothekbanken, die ich nicht überall vergleichend studieren konnte, anders sein, als wie ich sie hier geschildert habe. Ich wollte diese Bemerkungen vorausschicken, um etwaigen mißverständlichen Auffassungen meiner Ausführungen vorzubeugen.

M ü n c h e n , Februar 1918.

Der Verfasser.

# Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>Einleitung</b> . . . . .	3
<b>Erster Abschnitt: Die Grundlagen der Bodenkreditorganisation</b> . . . . .	6
1. Über Kreditorganisation im allgemeinen . . . . .	6
2. Die bodenwirtschaftliche Stellung des Bodenkredits . . . . .	14
<b>Zweiter Abschnitt: Die geschichtliche Entwicklung</b> . . . . .	23
1. Die Organisation des Bodenkredits und ihre allgemeine Entwicklung . . . . .	23
2. Die Hypothekenbanken in Deutschland bis zum Erlaß des Hypothekenbankgesetzes . . . . .	51
A. Die preussischen Hypothekenbanken . . . . .	51
1. Die Konzessionsgesuche der Preussischen Hypotheken-Gesellschaft (späteren Ersten Preussischen Hypotheken-Aktien-Gesellschaft) und der Preussischen Hypothekenbank (späteren Preussischen Aktienbank). Die Normativbestimmungen gemäß dem Reskript vom 23. Juni 1863 . . . . .	51
2. Die Abänderung der ersten Normativbestimmungen im Sinne einer Erweiterung der Beleihungsgrenze. 1863—1867. . . . .	61
3. Die Bestrebungen zur Gründung der Preussischen Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft in Berlin 1863—1870 . . . . .	71
4. Die neuen preussischen Normativbestimmungen vom 27. Juni 1893 . . . . .	82
B. Die außerpreussischen Hypothekenbanken. . . . .	88
C. Bestrebungen zur reichsgesetzlichen Regelung des Hypothekenbankwesens . . . . .	99
1. Die Enquête über das Hypothekenbankwesen im Jahre 1868. Der Bericht des Ausschusses des Bundesrats. Der Entwurf eines Reichshypothekenbankgesetzes vom Jahre 1868 . . . . .	99
2. Grundzüge eines Reichshypothekenbankgesetzes aus dem Jahre 1886 . . . . .	103
3. Das Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 . . . . .	106
<b>Dritter Abschnitt: Die Hypothekenbank als privatwirtschaftliche Unternehmung</b> . . . . .	111
1. Pfandbriefdarlehen und Bardarlehen . . . . .	111
2. Die Hypothekenbank als Aktiengesellschaft . . . . .	122
3. Das Verhältnis (Staatsaufsicht und Treuhandschaft) des Staates zur privaten Bodenkreditorganisation . . . . .	126
4. Hypothekenbanken mit gemischtem Geschäftsbetrieb . . . . .	141
5. Die „reine“ Hypothekenbank nach § 5 H. B. G. . . . .	151
6. Hypothekenbankkrisen . . . . .	173
<b>Vierter Abschnitt: Die Hypothekenbankpfandbriefe</b> . . . . .	182
1. Die rechtliche Konstruktion und der Inhalt des Pfandbriefes . . . . .	182
2. Die Pfandbriefemission . . . . .	192

	Seite
3. Der Pfandbriefverkauf . . . . .	198
4. Der Pfandbriefumlauf. Der Pfandbrief im Börsenverkehr . . . . .	210
5. Der Pfandbriefrückfluß . . . . .	215
6. Die Pfandbriefgläubiger. . . . .	221
7. Die Zulassung der Pfandbriefe zur Anlage von Mündel- und Stiftungsgeldern . . . . .	228
8. Pfandbriefzins und Pfandbriefkurs. . . . .	238
a) Die allgemeinen Kursbestimmungsgründe. . . . .	238
b) Die besonderen Kursbestimmungsgründe . . . . .	247
9. Agio und Disagio . . . . .	252
10. Pfandbriefkurs und Hypothekenzins . . . . .	267
11. Die Pfandbriefpolitik der Hypothekenbank. . . . .	276
12. Rückblick auf die Entwicklung des Zinsfußes der Hypothekenbankpfandbriefe . . . . .	286
<b>Fünfter Abschnitt: Der Hypothekenerwerb . . . . .</b>	<b>310</b>
1. Allgemeines und Grundsätzliches . . . . .	310
2. Der Darlehensantrag. . . . .	318
3. Die Schätzung . . . . .	322
a) Die Elemente des Schätzungsverfahrens . . . . .	322
b) Die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke . . . . .	328
c) Die Schätzung städtischer Grundstücke . . . . .	336
d) Die freie Schätzung . . . . .	344
e) Der amtliche Schätzungszwang . . . . .	357
4. Die Festsetzung des Darlehensbetrages . . . . .	373
5. Der grundbuchamtliche Vollzug und die Auszahlung der Hypothekendarlehen. . . . .	374
6. Die Bedingungen der Hypothekengewährung . . . . .	377
<b>Sechster Abschnitt: Die Zusammensetzung des Hypothekenbestandes . . . . .</b>	<b>383</b>
1. Allgemeines . . . . .	383
2. Die Amortisationshypothek . . . . .	388
3. Die Hypothek auf landwirtschaftlichen Grundbesitz. . . . .	398
4. Das städtische Hausdarlehen . . . . .	403
5. Die Beleihung von Neubauten . . . . .	420
6. Die Beleihung von Bauland und Bauplätzen . . . . .	425
7. Die Beleihung von Fabriken und sonstigen gewerblichen Zwecken dienenden Gebäulichkeiten. . . . .	431
<b>Siebenter Abschnitt: Die Hypothekenbanken in ihrer sozialen Bedeutung und die neueren Entwicklungstendenzen im Bodenkredit . . . . .</b>	<b>440</b>
1. Die Hypothekenbanken und die Kreditnot des Immobilienbesitzes. . . . .	440
2. Städtebau und Siedlungswesen . . . . .	455
3. Die Kleinwohnungsfrage . . . . .	467
4. Die Hypothekenbanken und die zukünftigen Aufgaben des Realkredits . . . . .	478
<b>Anhang: Beispiele privater Schätzungen . . . . .</b>	<b>498</b>

**Statistische Tabellen**

1. Die Entwicklung der gemischten Hypothekenbanken Bayerns. . . . .	145
2. Aktienkapital und Reserven der deutschen Hypothekenbanken 1900—1916	164
3. Die durchschnittlichen Dividenden der deutschen Hypothekenbanken seit 1900	181
4. Der Pfandbriefumlauf der deutschen Hypothekenbanken und seine Verteilung nach dem Zinsfuß 1862—1916 . . . . .	308/309
5. Der Hypothekenbestand und dessen Verteilung nach den einzelnen Arten der Darlehen 1900—1916 . . . . .	433
a) Hypothekenbanken überhaupt. . . . .	433
b) Gemischte Hypothekenbanken . . . . .	434
c) Reine Hypothekenbanken . . . . .	435
6. Der Hypothekenbestand der deutschen Hypothekenbanken 1863—1916	436/437
7. Kommunaldarlehen und Kommunalobligationen der deutschen Hypothekenbanken . . . . .	438
8. Der Hypothekenbestand der deutschen Lebensversicherungsgesellschaften .	508
9. Die deutschen Hypothekenbanken Ende 1916 . . . . .	am Schluß

## Literatur.

Ein ziemlich reichhaltiges Literaturverzeichnis über Hypothekenbanken gibt F. Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken, Wirtschaftliche Darstellung nebst Kommentar zum Hypothekenbankgesetz. Berlin 1911, S. 409 ff. — In dem vorliegenden Buche ist die Literatur zu den einzelnen Sparten des Hypothekenbankwesens bei den betreffenden Abschnitten und Kapiteln angegeben. Wir führen nachstehend nur diejenigen Schriften an, die in den speziellen Literaturübersichten sowie bei Dannenbaum nicht genannt sind. Auch die allgemeine Literatur über Bodenkredit und Bodenkreditorganisation, die natürlich auch vielfach auf die Hypothekenbanken Bezug nimmt, ist hier nicht verzeichnet<sup>1</sup>.

- F. Faucher, Die Vereinigung von Sparkasse und Hypothekenbank und der Anschluß eines Häuserbauvereins als sozialökonomische Aufgabe unserer Zeit. Berlin 1845.
- D. Hübner, Die Banken. Leipzig 1851.
- E. Engels, Der Grundkredit und das Kapitalbedürfnis des Grundbesitzes, befriedigt durch eine preußische Bodenkreditbank. Berlin 1862.
- J. B. Stroell, Die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank, deren Reorganisation und Statutenabänderung. München 1863.
- Letzte Art. „Hypothekenbanken“ und „Hypothekenversicherungsanstalten“ in Kottek-Welders Staatslexikon. 3. Aufl. Leipzig 1863. 8. Bd. S. 417 ff.
- M. Knorr, Die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank und ihre Stellung dem Realkredit, der Landwirtschaft, dem Handel und Verkehr gegenüber. München 1866.
- H. Schmidt, Kurze Erläuterungen über das Wesen und Wirken der Hypothekenabteilung der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank. München 1866.
- Brämer, Die Grundkreditinstitute in Preußen. Zeitschr. des königl. preuß. Statistischen Bureaus. 1867. S. 226 f.
- Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Ausschusses des Bundesrats des Norddeutschen Bundes für Handel und Verkehr, betr. die Enquete über das Hypothekenbankwesen. Vom 13. März bis 19. Juni 1868.
- Brocher, Die Hypothekenbanken. Wagners Staatslexikon. Berlin 1867.

---

<sup>1</sup> Wer sich für die ältere Literatur des Bodenkredits interessiert, sei insbesondere auf die Besprechungen Conrads in den Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik Jahrg. XI (1868), S. 332, 420, und XIII (1869) S. 269 verwiesen.

- F. Zimmernann, über Hypothekenbanken. (Wuchs Archiv für Theorie und Praxis des Allgemeinen deutschen Handelsrechts. Bd. 15. S. 202 ff.) Leipzig 1869.
- Preussische Zentral-Bodenkredit-Aktiengesellschaft zu Berlin. (Berliner Revue. Sozialpolitische Wochenschrift. 63. Bd. 7. und 8. Heft.) Berlin 1870.
- Meißen, Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preussischen Staates. Bd. III. Berlin 1871. S. 148 f.
- F. Hecht, Die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim. 3. Aufl. Mannheim 1874.
- F. Hecht, Die Mündel- und Stiftungsgelder in den deutschen Staaten. Stuttgart 1875.
- H. Poschinger, Bankgeschichte des Königreichs Bayern. Erlangen 1875/76.
- Derfelbe, Die Banken im Deutschen Reich, Oesterreich und der Schweiz. Band II: Bankgeschichte des Königreichs Sachsen. Jena 1877.
- Derfelbe, Bankwesen und Bankpolitik in Preußen. 2 Bde. Berlin 1878/79.
- D. v. Dieß-Daber, Entgegnungen auf die Angriffe der Herren Vasker, von Bennigsen u. a. nebst Aufklärung über die Privilegien der Zentral-Bodenkredit-Gesellschaft. Berlin 1876.
- P. Steller, Die deutschen Hypotheken-Aktien-Banken. Stuttgart 1877.
- A. Stroell, über die konkursrechtliche Realität fundierter Geldpapiere. Mit besonderer Berücksichtigung der bayerischen Verhältnisse. München 1877.
- F. Holz, Das Pfandbriefsystem der Bayer. Hypotheken- und Wechselbank. Eine kritische Studie. Als Antwort auf die Schrift „über die konkursrechtliche Realität fundierter Geldpapiere“ von Dr. A. Stroell. München 1877.
- R. Frhr. v. Stengel, Bodencredit und Bodencreditanstalten. Mit besonderer Berücksichtigung der sogenannten „Hypothekenbanken“. (Annalen des Deutschen Reichs 1878. S. 841 ff.)
- F. Holz, Die Pfandbrieffrage de lege ferenda. Beitrag zu einer brennenden Tagesfrage. München 1878.
- E. Lefer, Die Hypothekenbanken und ihre Jahresabschlüsse. Heidelberg 1879.
- F. Hecht, Zur Frage des Faustpfandrechts für Pfandbriefe. (Annalen des Deutschen Reichs. 1880. S. 304 ff.)
- J. Goldschmidt, über den Entwurf eines Gesetzes betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldbeschreibungen. Jena 1880.
- J. Wasch, Das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und die Hypothekenbanken (Volkswirtschaftl. Zeitfragen, Heft 15). Berlin 1880.
- H. Schmidt, Die deutsche Grundcreditbank zu Gotha und deren Reorganisation. Beitrag zur Orientierung der Aktionäre und Pfandbriefbesitzer der Bank. Berlin 1884.



- L. Sbrojavacca, Appunti di Statistica e Legislazione comporater sugli istituti di Credito Fondiario. Roma 1884.
- Bayerische Hypotheken- und Wechselbank. Festschrift zur Feier ihres 50 jährigen Bestehens. 1886.
- Die Deutsche Hypothekenbank in Meiningen vom 13. Dezember 1862 bis 13. Dezember 1887.
- F. Hecht, Die ländlichen Darlehen der Rheinischen Hypothekenbank. Mannheim 1888.
- H. Tinsch, Die Pfandbrieffrage in Deutschland nach ihrem dermaligen Stande und nach dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches. Erlangen und Leipzig 1890.
- F. Hecht, Die Pfälzische Hypothekenbank in Ludwigshafen. (Als Manuscript gedruckt.) Ludwigshafen a. Rh. 1890.
- R. v. Lumm, Die Entwicklung des Bankwesens in Elsaß-Lothringen seit der Annexion. Jena 1891.
- Derjelbe, Die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim. Mitteilungen aus der Praxis. Mannheim 1892.
- Rheinische Hypothekenbank in Mannheim. Denkschrift zur Feier des 25 jährigen Bestehens der Bank. 1871—1896.
- F. Hecht, Über die Grundzüge eines Reichsgesetzes für die Bodenkredit-Aktienbanken. Vortrag in der internationalen Vereinigung für Rechtswissenschaft und Volkswirtschaftslehre zu Berlin am 24. März 1897.
- Derjelbe, Das Reichshypothekenbankgesetz. Goldheims Monatschrift für Handelsrecht und Bankwesen. VII. 1898, S. 174, VIII. 1899, S. 57.
- J. Lückeler, Vorschläge zum Entwurf eines Hypothekenbankgesetzes. Weimar 1898.
- C. Liman, Beurteilung eines Entwurfs für ein Reichshypothekenbankgesetz. Berlin 1898.
- Ed. Wegener, Die Landschaften und die preußischen Hypotheken-Aktienbanken unter besonderer Berücksichtigung ihrer Beziehungen zu dem ländlichen Grundbesitz in Preußen. (Annalen des Deutschen Reiches. 1898. S. 544 ff.)
- Verhandlungen der XXVI. Plenarversammlung des Deutschen Landwirtschaftsrats. Archiv des deutschen Landwirtschaftsrats. XXIII. Jahrg. S. 145 ff. Berlin 1899.
- H. A. Bueck, Hypothekenkredit und Feuerversicherung. Erwiderung auf die Broschüre von Dr. Paul Voigt, Hypothekenbanken und Beliehungsgrenze. Berlin 1899.
- W. Wittenberg, Praktische Beiträge zu einem Reichshypothekenbankgesetz. (Volkswirtschaftl. Zeitfragen, Heft 161/162.) Berlin 1899.
- Derjelbe, Entwurf eines Normalstatuts für Hypotheken-Aktienbanken nach den Bestimmungen des B. G. B., des H. G. B. und des Reichshypothekenbankgesetzes nebst Musteramweisung für die Ermittlung des Wertes von Grundstücken. Berlin 1899.

- Die Bedeckung der Hypotheken-Pfandbriefe. Zeitgemäße Betrachtung über den Entwurf eines Hypothekenbankgesetzes. Berlin 1899.
- Fuld, Hypothekenbanken und Hypothekenbankgesetz. Jahrb. für Nationalökonomie und Statistik. 3. Folge. 23. Band. (S. 351 ff.) Jena 1902.
- M. Müller, Die Preuß. Zentral-Bodenkredit-Vereinsgesellschaft. Mit besonderer Berücksichtigung ihrer Beziehungen zum ländl. Grundbesitz (Heidelberger Dissertation). Naumburg a. S. 1903.
- Th. Müller-Fürer, Die Hypothekenbankprozesse und der deutsche Kapitalist. Berlin 1904.
- Giraud, Raoul, Des banques hypothécaires allemandes. Thèse pour le doctorat. Paris 1904.
- F. Hecht, Jahrbücher des europäischen Bodenkredits. Jahrg. 1. Leipzig 1909.
- Bastian, Banktechnisches für junge Juristen und Volkswirtschaftler, Bankbeamte und Kaufleute. Stuttgart 1909.
- F. Pabst, Hypothekenbanken und Wohnungsfrage. Jena 1911.
- Fritz Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken. Wirtschaftliche Darstellung nebst Kommentar zum Hypothekenbankgesetz. Berlin 1911.
- H. Pöhlmann, Die bayerischen Bodenkreditinstitute und der von ihnen gewährte Grundkredit. 1836-1908. Würzburg 1911.
- F. Schulte, Die deutschen Bodenkreditinstitute 1900 bis 1909. (Veröffentlichungen zur Statistik des Bodenkredits und verwandter Gebiete. Hsg. vom Archiv für Bodenkredit der Bayerischen Handelsbank in München. Heft 1.) Leipzig 1911.
- W. Stahl, Die Entwicklung des Pfandbriefbestandes der deutschen Hypothekenaktienbanken nach dem Zinsfuß von Ende 1906 bis Ende 1911 in handlungstechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht. (Zeitschrift für Handelswissenschaft und Handelspraxis 5. Jahrg. 1912. S. 195 ff.)
- Frankfurter Hypothekenbank. Bericht über das Geschäftsjahr 1912. Rückblick auf die bisherigen 50 Jahre 1863-1912.
- Deutsche Hypothekenbank in Meiningen. Jubiläumsschrift zum 50 jährigen Bestehen der Bank. 1912.
- Preussische Pfandbriefbank Berlin. Die Geschichte ihrer 50 jährigen Entwicklung. 1862-1912.
- F. Wendigen, Geld und Kapital. Gesammelte Aufsätze. Leipzig 1912.
- F. R. Cahill, Report to the Board of Agriculture and Fisheries of an enquiry into Agricultural Credit and agricultural co operation in Germany. London 1913.
- H. Weinberger, Agio und Disagio der Pfandbriefe in der Bilanz der deutschen Hypothekenbanken. Münch. Volkswirtschaftl. Studien. Stuttgart 1913.
- F. Biffar, Die deutschen Hypothekenbanken und ihre Besonderheiten. (Erlanger Dissertation.) München 1913.
- H. Ludwig, Geldmarkt und Hypothekenbank-Obligationen. (Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen, Bd. 181. München und Leipzig 1915.

Drucksachen der Immobiliarkreditkommission. Referate von J. Vredt, F. Schwarz, van der Borcht, Albrecht, Dernburg, Luther, Baumert, Eberstadt, sowie der stenographische Bericht über die 2. Sitzung 18./19. November 1915. Berlin 1915/16.

V a s t i a n, Hypothekbankfragen. Plutus. 1915. S. 507.

S. K r ü g e r, Der Konkurs der Hypothekbank. Leipzig 1916.

B u d d e, Das Schätzungsamtsgesetz nach den Beschlüssen der Abgeordnetenhaus-Kommission. Bank-Archiv XVI. Jahrg. 1916/17. S. 1.

Als Spezialzeitschrift für die Interessen des Hypothekbankwesens erscheint seit 1883 in Berlin der „Deutsche Ökonomist“, Wochenchrift für finanzielle und volkswirtschaftliche Angelegenheiten und Versicherungs-wesen. Spezialorgan für Realkredit- und Hypothekbankwesen. Begründet von W. Christians (Berlin SW., Friedrichstraße 10). Der wöchentlich erscheinende „Deutsche Ökonomist“ enthält zahlreiche, das Hypothekbankwesen behandelnde kürzere Artikel und berichtet fortlaufend über alle darauf bezüglichen Angelegenheiten. — Andere Zeitschriften, in denen Fragen des Hypothekbankwesens öfters behandelt werden, sind: Monats-schrift für Handelsrecht und Bankwesen, Steuer- und Stempelfragen. Begr. von P. Goldheim, hsg. von Rechtsanwalt Dr. Heilbrunn (seit 1892). — Der Aktionär, Frankfurt a. M. (seit 1864). — Der Aktionär, Berlin (seit 1875). — Bank-Archiv, Zeitschrift für Bank- und Börsenwesen. Hsg. von Rießer (seit 1901). — Die Bank, Monatshefte für Finanz- und Bankwesen. Hsg. von Alfr. Lansburgh (seit 1908). — Plutus, Hsg. von Georg Bernhard (seit 1904). — Grundstücks-Archiv. Hsg. von Geh. Hofrat V. Werthauer, Berlin (seit 1906). — Allgemeine Terrainzeitung (München und Berlin, seit 1906). — Die Zeitschriften, die für die sozialpolitischen Fragen, an denen die Hypothekbanken interessiert sind, in Betracht kommen, sind S. 456 und 467 aufgeführt.

### Berichtigung.

Auf Seite 164 sind die Reserven bis 1909 ohne die Pensions- und Unterstützungs-fonds, von 1910 ab einschließlich dieser Fonds berechnet. Zieht man die letzteren ab, so ergeben sich für die Reserven sämtlicher Hypothekbanken folgende Beträge. Vergleiche hierzu Anmerkung <sup>1</sup> der Gesamttabelle am Schluß des Bandes.

	Hypothekbanken überhaupt	Reine Hypothekbanken	Gemischte Hypothekbanken
	in Millionen Mark		
1910 . . . . .	406,80	245,71	161,09
1911 . . . . .	431,04	266,54	164,50
1912 . . . . .	464,74	283,18	181,56
1913 . . . . .	496,00	301,40	194,60
1914 . . . . .	513,21	318,53	194,86
1915 . . . . .	529,80	332,81	196,99
1916 . . . . .	543,68	344,82	198,86

# Die Hypothekenbanken.

Von

Dr. Fritz Schulte.



## Einleitung.

Das Wort „Kredit“ wird im Sprachgebrauch des täglichen Lebens wie der Wissenschaft gewöhnlich in dem Sinne eines Verkehrsvorganges angewandt, bei dem durch eine Kapitalsübertragung ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, aus Schuld und Forderung bestehend, zustande kommt. Der Begriff des Kredits enthält in dieser Beziehung zwei von einander unabhängige Merkmale, die bei allen vom Sprachgebrauch als Kreditgeschäfte angesehenen Verkehrshandlungen vertreten sind, aber im Einzelfalle in sehr verschiedener Weise den Charakter des Kreditgeschäfts bestimmen. Das eine, die Überlassung von Teilen aktuellen Güter- oder Leistungsvermögens von einer Wirtschaft an eine andere gegen Entgelt zur Nutzung als Eigentum<sup>1</sup> ist das maßgebende, allen kreditgeschäftlichen Transaktionen wesenseigene Kriterium des Begriffs; das Vertrauensmoment dagegen, das dem Kredit seinen Namen gibt, tritt dem Übertragungsmoment in sehr vielen Fällen zwar ausschlaggebend zur Seite, erscheint aber daneben auch in vielen Fällen mehr oder weniger abgeschwächt und kann an Bedeutung im Verhältnis zu dem bloßen Übertragungsmoment sogar nahezu verschwinden.

Neben der den Vorgang der Kapitalsübertragung hervorhebenden hat das Wort Kredit aber noch eine zweite Bedeutung, nämlich die Gesamtheit der bestehenden Kreditbeziehungen, den durch die einzelnen Kreditgeschäfte geschaffenen Zustand der Kapitalsverteilung. Man spricht von dem Wechselkredit, dem Bodenkredit, und deutet durch diese Vereinheitlichung an, daß in dem volkswirtschaftlichen Organismus eines Landes diese Kreditübertragungen eine eigentümliche Funktion erfüllen, die der Gesamtheit der in einem gegebenen Zeitpunkte be-

<sup>1</sup> v. Komorzynski, Die ökonomische Lehre vom Kredit. Innsbruck 1903. — Die neuere Forschung sieht weder das Vertrauensmoment noch die Verpflichtung zur Gegenleistung in der Zukunft als wesentliche Kriterien des Kreditbegriffes an. Meiner Ansicht nach kann eine Erörterung der volkswirtschaftlichen Stellung des Bodenkredits das Begriffsmoment des Vertrauens nicht ganz außer acht lassen.

stehenden, aus Kreditgeschäften herrührenden Forderungen und Schuldverpflichtungen die Stellung eines aktiven Elements im Wirtschaftsprozesse zuweist.

Wenn wir diese Unterscheidung an den Eingang einer die Organisation des Bodenkredits in monographischer Darstellung schildernden Abhandlung stellen, so geschieht das aus dem Grunde, weil die Erkenntnis des eigentlichen volkswirtschaftlichen Charakters des Bodenkredits sich nicht aus der bloßen Betrachtung des kreditgeschäftlichen Verkehrsvorganges ableiten läßt. Sie setzt voraus, daß die ganze Volkswirtschaft als eine organische Einheit anerkannt ist, deren einzelne aufeinander wirkende Faktoren in einem durch das Prinzip der wirtschaftlichen Gesamtnutzung bedingten Verhältnis des gegenseitigen Gleichgewichts stehen. Diese gegenseitige Bedingtheit beherrscht sowohl den Verlauf des ganzen volkswirtschaftlichen Umlaufprozesses an sich wie dessen fortschreitende Entwicklung, die unter dem Druck der steigenden Bevölkerung und der zunehmenden technischen Beherrschung der Naturkräfte sich vollzieht.

Der Begriff des Bodenkredits erscheint unter diesem Gesichtspunkte als der einer Zusammenfassung rechtlicher und privatwirtschaftlicher Vorgänge zu einer selbständigen Einheit mit eigenen, volkswirtschaftlich wirkenden Funktionen, die vorzugsweise in das Gebiet der Bodenbewirtschaftung eingreifen. Die in dieser Richtung wirkenden Kräfte hat das menschliche Zweckbewußtsein zu Organen des volkswirtschaftlichen Umlaufprozesses zusammengefügt, die deshalb den Namen *Organisationen* führen. Die volkswirtschaftliche Erkenntnis des Wesens der Organisation des Bodenkredits erfordert also zweierlei, erstens die Feststellung der Einzelkräfte, der Elemente, aus denen sich die Organisation aufbaut, sodann aber die Klarstellung ihrer speziell bodenwirtschaftlichen Aufgaben im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsprozesses.

Der Inhalt dieses Buches fußt auf dem Grundgedanken, daß die Hypothekenbanken Glieder einer solchen volkswirtschaftlichen Organisation sind, daß sie demgemäß aus dem Rahmen einer rein privatwirtschaftlichen Betrachtungsweise heraustreten und einer, von allgemeinen sozialökonomischen Gesichtspunkten geleiteten Untersuchung bedürftig erscheinen. Hierzu zwingt nicht nur ihre bodenwirtschaftliche Bedeutung, über die wir Näheres im ersten Abschnitt ausführen, sondern vor allem ihre große Bedeutung für den in der Volkswirtschaft sich

vollziehenden Spar- und Kapitalbildungsprozeß. Das Problem, wie es kommt, daß der Bodenkredit einen so wichtigen Faktor im Sparbetrieb der Bevölkerung bildet, ist im Grunde rein psychologischer Art. Wenn wir die Erfahrung machen, daß gerade die Organisation des Bodenkredits den Sparsinn mächtig anregt und seine Ergebnisse in bestimmte Bahnen leitet, so liegt das daran, daß der Bodenkredit sich aufbaut auf dem Werte des gewaltigsten Elementes, desjenigen, dem alles Leben entspringt, das unser ganzes Dasein trägt, auf dem unser Wirtschaftsleben in Produktion und Haushalt in erster Linie sich aufbaut, des Grund und Bodens.

Damit bietet sich zugleich der Anknüpfungspunkt für eine kritische Stellungnahme zu den Aufgaben, die dem Bodenkredit in sozialer Beziehung erwachsen sind. Alle wirtschaftlichen Tatsachen und Vorgänge interessieren uns leztlich ihrer Bedeutung wegen, die wir ihnen in sozialer Beziehung zuerkennen. Auch der Bodenkredit erhält seine eigentliche Bedeutung für uns erst dann, wenn wir uns bewußt sind, wie eng wichtige Fragen des menschlichen Gemeinschaftslebens in Wohnung und Siedelung mit dem Bodenkredit zusammenhängen. Der Bodenkredit wird dadurch zu einem Faktor der Wirtschafts- und Sozialpolitik, und dies erfordert, daß wir die Grundbedingungen kennen lernen müssen, an die seine Wirksamkeit geknüpft ist, weil wir nur dadurch in den Stand gesetzt werden, diese Wirksamkeit für die Verwirklichung gesunder, sozialer Reformvorschläge einzusetzen.