

Der Hypothekenhandel.

Der Zusatz der Schriftleitung unter dem Aufsatz des Herrn Engel in Nr. 169 A dieser Zeitung, daß die interessierten Kreise sich zu der in dem Artikel angeschnittenen Frage äußern möchten, wie der „Hypothekennot“ zu begegnen und diese zu lindern sei, veranlaßt mich, der Anregung Folge zu geben. Zuvörderst möchte ich feststellen, daß von einer „Hypothekennot“ für sichere, einwandfreie Anlagen in Hamburg überhaupt nicht die Rede sein kann; denn diese ist, vor allem dank dem Eingreifen der vom Staat ins Leben gerufenen, mit 200 Millionen Mark ausgestatteten und vortrefflich geleiteten Beleihungskasse, hintangehalten worden. Auch war die Nachfrage nach seinen Hypotheken während der Kriegszeit eine recht rege, besonders nachdem die Kapitalistenkreise klar erkannt haben, daß keine andere Anlage so wie Hypotheken unbedingte Sicherheit und absolutes Ausschalten jeden Verlustrisikos gewährt, daß ja selbst bei allerfeinsten Staatspapieren nicht ganz zu vermeiden ist.

Allerdings bedingte die allgemeine Steigerung des Zinsfußes für erstillbare Anlagen, auch eine mäßige Erhöhung der Hypothekenzinsen, doch muß anerkannt werden, daß gerade in Hamburg die vornehme, hanseatische Gesinnung großer Kapitalistenkreise verhindert hat, daß während der schweren Kriegszeit nennenswerte und ungerechtfertigte Zinssteigerungen erfolgten.

Die Hauptfuge der in Betracht kommenden Kreise bildet die Ungewißheit, wie sich die Hypothekenverhältnisse nach dem Friedensschluß gestalten werden, wenn vielleicht die Rücksicht der Kapitalisten auf die bedrängten Grundeigentümer nicht mehr, oder wenigstens nicht mehr in gleichem Maße wie jetzt, mildernd wirkt, wenn das Wiederaufleben von Handel und Gewerbe große flüssige Geldmittel beansprucht, wenn vielleicht ein weiteres Steigen des Zinsfußes mit einer Erhöhung der Mieten nicht Schritt hält und dadurch die überaus ungünstigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch weiter verschärft werden könnten. Dann wären alle irgendwie beachtlichen Vorschläge zur Besserung der Hypothekengeschäfte ernstlich geprüft zu erörtern. Allerdings scheint mir der von Herrn Engel gewiesene Weg nicht gangbar, der Einrichtungen verlangt, Briefhypotheken dadurch leicht umsatzfähig und börsengängig zu machen, daß sie, wie Staatspapiere, Wechsel und Vorrechtsanleihen gehandelt und begeben werden können. Das ist vollkommen unmöglich. Herr Engel vergißt oder übersieht, daß Wechsel auf alle möglichen Beträge, Vorrechtsanleihen meist auf 1000 Mark ausgestellt sind, während Hypotheken in der Regel auf große Summen, die oft in die Hunderttausende gehen, lauten. Und daß diese Hypotheken durch Bildung von Zweighypotheken mit Zweigdokumenten zersplittert werden, liegt gewiß nicht im Interesse der Grundeigentümer und verbietet sich durch die dann unvermeidlichen hohen Grundbuchgebühren. Auch ist, wie Herr Engel ja andeutet, die Sicherheit einer Hypothek für den nicht sachkundigen Geldgeber, besonders für den kleineren Kapitalisten nicht so leicht einwandfrei festzustellen, wie die Güte eines Wechsels oder einer Obligation, und diese Schwierigkeit kann auch durch eine „Hypotheken-Auskunfts“, die Herr Engel vorschlägt, nicht restlos behoben werden.

Deshalb können noch niemals Hypotheken börsengängig gehandelt werden und werden auch in Zukunft nimmer eine so leichte Umsetzbarkeit erwerben, wie Wechsel und Obligationen. Die einzige Möglichkeit, Hypotheken zu mobilisieren und umsatzfähig zu machen, besteht darin, daß große Zentralstellen wie Hypothekbanken und ähnliche Institute Hypotheken erwerben und dagegen leicht begebare Obligationen und Pfandbriefe ausgeben, die an der Börse gehandelt werden; und Milliarden von Hypotheken sind in Deutschland auf diese Weise von Kapitalisten erworben worden. Dieses Verfahren hat nur den einen Nachteil, daß die betreffenden Institute und Banken auf Verdienst eingestellt sind, wodurch der Realcredit immerhin etwas verengt wird, auch daß in schweren Krisenzeiten die Begebung von Obligationen

und Pfandbriefen auf Schwierigkeit stößt und die Banken dann keine neuen Hypotheken erwerben können. Und gerade weil diese Schwierigkeiten während der jetzigen Kriegszeit verschärft in die Erscheinung treten, hat sich zu Anfang des Krieges der hamburgische Staat in großzügiger, geradezu vorbildlicher Weise in wenigen Tagen entschlossen, die oft gerühmte und mit Niesennitteln ausgestattete Beleihungskasse zu errichten, die den Hamburger Hypothekmarkt in einer Weise gestützt und vor Not geschützt hat, wie solches in keinem anderen Bundesstaat Deutschlands auch nur annähernd erreicht ist. Das hat auch den allseitigen Wunsch gezeitigt, daß diese Kasse auch nach dem Friedensschluß weiter bestehen, weiter segensreich wirken möge. Es wurde daher die Erklärung des Herrn Senator Dr. Diesel freudig begrüßt, daß dieser Wunsch erfüllt werden solle. Allerdings müßte dieses Institut, das für die Kriegszeit gegründet, erheblich geändert und auf eine ganz andere Basis gestellt werden.

Jetzt entnimmt die Beleihungskasse, bezw. der Staat die großen erforderlichen Mittel größtenteils der Darlehnskasse des Reiches; es ist aber wenig wahrscheinlich, daß nach Auflösung dieser Reichskasse die hamburgische Finanzdeputation sich einschließen dürfte, eine weitere Anleihe von 200 Millionen Mark aufzunehmen, um den Anforderungen des Grundstücksmarktes an die Beleihungskasse auch ferner zu genügen. Aber selbst wenn sie dazu schreiten könnte und würde, und, was unbedingt erforderlich wäre, statt der jetzigen kurzfristigen Hypothekendarlehen (mit denen dem Grundeigentum auf die Dauer nicht geholfen ist, da es vor allem die Verkaufsmöglichkeit schwierig macht, ja oft fast ausschaltet,) feste Hypotheken bewilligt, dürfte selbst die enorme Summe von 200 Millionen Mark in wenigen Jahren absorbiert und festgelegt sein und die Kasse aktionsunfähig machen. Genau wie das Beispiel der Hamburger Sparkassen zeigt, die über noch größere Beträge verfügen, aber in Krisis- und Kriegzeiten vollkommen versagen und statt neue Hypotheken erwerben zu können, vereinzelt gar mit Kündigungen vorgehen müssen.

Diese Erwägungen haben den Unterzeichneten veranlaßt, an die maßgebenden Behörden mit dem Vorschlag heranzutreten, die Beleihungskasse in ein Staatliches oder unter Staatsbeteiligung zu errichtendes Pfandbrieftaus zu überleiten, das allerdings nicht nach dem Muster der bestehenden preussischen und anderen Anstalten errichtet werden dürfte, sondern den eigenartigen Verhältnissen des Hamburger Grundstücks- und Hypothekemarktes voll Rechnung tragen müßte, das auch kein Erwerbsinstitut, sondern als ein von großzügigen, hanseatischen und gemeinnützigen Geist erfülltes Institut geschaffen werden müßte, das nur zum Segen und Nutzen des Grundeigentums und damit auch der Gesamtheit errichtet, trotzdem der Staatskasse keinerlei Kosten auferlegen dürfte.

Alle am Grundstücksmarkt interessierten Kreise, der Grundeigentümer-Verein, der Verein

Haushalt, der Verein Hamburger Hausmaler haben Kommissionen ernannt, die sich mit der Frage der Ausgestaltung der Beleihungskasse befassen, und wie wir in der vorletzten Bürgerchaftssitzung vernommen haben, ist auch dort beschlossen worden, eine Kommission zur Lösung dieser Materie einzusetzen. Ueberall wird also fleißig und sachverständig gearbeitet, so daß es fraglos erscheint, daß in Hamburg etwas geschaffen wird, das sicher ebenso vorbildlich, ebenso gemeinnützig und großzügig wirken wird, wie bisher die Beleihungskasse. Wenn sich auch die Presse mit dieser überaus wichtigen Frage beschäftigen und mit sachgemäßen Vorschlägen und Verbesserungen hervortreten würde, wäre das im allseitigen Interesse warm zu begrüßen.

Julius Rallme z.