

## Das Hypothekarwesen im Spiegel des Moratoriums.

Von Dr. Max Reinik.

Wien 4. Dezember.

Die mittelbaren und unmittelbaren Folgen des Krieges üben naturgemäß einen nachteiligen Einfluss auch auf das Hypothekarwesen, aber es liegen Beweise vor, daß die gesetzgeberischen Verfügungen wesentlich dazu beitragen, daß die so wichtige Kreditorganisation für Hypotheken in der durch den Krieg geschaffenen Lage stand hält. Das Moratorium, beziehungsweise die neue Verordnung vom 25. November 1914 konnte wohl das ohnehin geschwächte Wirtschaftsgebiet der Bauindustrie nicht beleben, aber es hat die finanzielle Leistungsfähigkeit aller Hypothekarinstitute ungeschwächt erhalten. Mit dankenswerthem Entgegenkommen wurden mir von den maßgebendsten Hypothekarinstituten des Reiches Daten zur Verfügung gestellt, aus welchen sich diese erfreuliche Tatsache ergibt.

Das Gesetz hat es bald nach Beginn des Krieges den Hypothekarschuldnern ermöglicht, ihren Verpflichtungen nachzukommen, indem es Miet- und Pachtzinslinge, und auf Grund der Verordnung auch ihre Guthabungen, außerhalb des Moratoriums stellte; diese Eingänge konnten daher sowohl zur Zahlung von Hypothekenzinsen als auch zur Tilgung von Kapitalraten verwendet werden. Sie dienen, streng genommen, wirklich in erster Linie diesem Zwecke und bilden bekanntlich die einzige Einnahmequelle der Hypothekarinstitute. Die Miet- und Pachtzinsreicher nebst der Verzinsung des eigenen Kapitals in der Regel hin, um sowohl die Steuern und öffentlichen Abgaben als auch die Hypothekarlasten zu tilgen, und wenn dies der Schuldner nicht tut, dann ist wahrlich nicht der Krieg, sondern Mangel an Wille schuld daran. Er macht es dann zur Sitte, im Krieg jeden Vorteil zu nutzen und die Folgen treffen mit Recht den Schuldner. Weil Zinsen und Annuitäten nach den verpfändeten Realitäten, die in Miete oder Pacht stehen, gesichert sind, kann andererseits auch der Hypothekargläubiger über eine sehr wichtige Kapitalquelle frei verfügen. Diese vom Moratorium freien Eingänge ermöglichen es den Pfandbriefinstituten, die Coupons ihrer Pfandbriefe, und ebenso den sonstigen Anstalten, die Zinsen jener Schuldverschreibungen, die zur pupillarmäßigen Anlage dienen, prompt zu bezahlen. Heute müssen übrigens die fälligen Zinsen und Annuitäten aller Hypothekarforderungen prompt bezahlt werden. Nach der früheren Verordnung waren solche Leistungen nach intabulierten Privatschulden und nach auf selbstbewirtschafteten Objekten einverleibten Satzposten durch das Moratorium geschützt.

Im letzteren Falle waren selbst die Pfandbriefinstitute getroffen, weil ein großer Teil der verpfändeten Realitäten von den Darlehensschuldern selbst bewirtschaftet wird. Gegenüber dieser aus vielen Gründen begründet gewesenen Stundung waren in der Verordnung und auch in der Geschäftspraxis, ja sogar in den Schuldsinstrumenten selbst, so viele Palliativ gegeben, daß eine Störung im Dienste der Anstalten und dem Betriebe der Gemeinwirtschaften absolut nicht eintreten konnte.

Aber auch dem Hypothekarschuldner standen außer der gesetzlichen Zustimmung sonstige Facilitäten zur Verfügung. So ist fast in jedem Schuldsinstrument ein Respiro für fällige Leistungen vorgesehen, ganz abgesehen davon, daß die Kreditinstitute niemals allfogleich fällige Zinsen und Annuitäten eintreiben. Am wenigsten ist dies bei Sparkassen und Pfandbriefinstituten der Fall, die stets über genügende Bar- oder Kreditmittel verfügen, um die Fälligkeiten einstweilig aus eigenem zu decken. Es ist bei den Hypothekarinstituten sogar üblich, den Verfall von wenigstens zwei Annuitäten abzuwarten, ehe zur Exekution geschritten wird.

Es hatte zu Beginn des Krieges wirklich seine guten Gründe, daß die Zinsen- und Kapitalstilgungen nach den selbstbewirtschafteten Hypotheken gestundet wurden. Bei dieser Einkunftsart ist nämlich das Verhältnis zwischen Kapitalgewinn und Bodenrente ein anderes als bei vermieteten und verpachteten Realitäten. Der Bodenertrag ist großen Zufälligkeiten ausgesetzt, je nachdem die Kosten der Produktion, der Verwertung steigender oder Elementarereignisse die Grundrente kürzen. Der in eigener Regie arbeitende Grundbesitzer konnte während der ersten Kriegswirren über eine zu einer bestimmten Zeit eingehende Rente nicht verfügen, wie der Eigentümer eines in Bestand gegebenen Hauses oder Grundes. Im Kriegsfall kann man, selbst wenn die Bodenrente ausgezeichnet ausgefallen, wie dies heuer der Fall war, über seine Vorräte nicht frei disponieren. Mit Recht mußte daher dem Landwirt zu Beginn des Krieges das Moratorium zugestanden werden, dem im übrigen nicht nur ein wirtschafts-, sondern auch ein sozialpolitischer Hintergrund zuzusprechen ist. Die Teilungsvorstellung, welche bei der fixen Bodenrente gegeben ist, trifft hier nicht zu, denn der Zins, den der Landwirt für fremdes Kapital schuldig ist, entspricht genau jener Leistung, die der Kaufmann vom Kaufmann in Zeiten der Not nicht fordern kann, während die die Darlehenszinsen repräsentierenden Bestandzinsen gewissermaßen schon im Besitze des Gläubigers sind, die der Schuldner eigentlich nur verwaltet.

Das gilt, wie ausgeführt, im allgemeinen von allen Bestandzinsen, nämlich von den Einkünften aus Häusern und Pachtobjekten, aber freilich hat auch diese Regel ihre Ausnahmen. Eine große Zahl von Mietern wird, da sie eingerückt sind, oder weil die Erwerbsverhältnisse es unmöglich machen, außer stande sein, die Mietzinse zu bezahlen. In den von Arbeitern und Gewerbsleuten bewohnten Mietshäusern aller Bezirke Wiens hat bereits der Augustzinsstermin große Ausfälle ergeben, so daß viele Hausbesitzer die fälligen Steuern und Hypothekarraten

entweder gar nicht oder nur zum Teile bezahlen können. Hier müßte der Strenge des Moratoriums ein Modus entgegengesetzt werden, daß im kurzen Wege die entfallende Hauszinssteuer bis nach Beendigung des Krieges abgeschrieben und einer Kündigung von Satzposten bis zu dem erwähnten Zeitpunkte vorgebeugt werde, damit nicht der Hypothekargläubiger in Bedrängnis gerate. Solche Schritte sind bereits gemacht worden, und wenn der Finanzminister die Begünstigung der Steuerabreibung allgemein gewährt, dann hat er ohnehin nichts anders bewilligt, als was nach dem Gesetze auf Grund einer „erfolgreich geführten Exekution“ zulässig ist. Der Steueranfall wird, weil nur die Großstadt und auch da nur die unbemittelte Volksklasse in Betracht kommt, für die Staatsfinanzen nicht sehr in die Waagschale fallen, wenn man sich vor Augen hält, daß von dem gesamten Mietzinserte der Wiener Häuser von rund 370 Millionen Kronen nur wenige Millionen nicht zur Besteuerung gelangen würden.

Das Gros der von den Pfandbriefinstituten, von den Sparkassen und den Fondsverwaltungen elozierten Kapitalien entfällt, speziell in Oesterreich, auf Häuser und auf Pachtobjekte, so daß der normale Zinsen- und Tilgungsdienst schon auf Grund der alten Moratoriumsverordnung, wie schon bemerkt, gesichert war. Und das bedeutet viel, wenn in Betracht kommt, daß in Oesterreich vier Milliarden Kronen Pfandbriefe in Umlauf sind. Die Pfandbriefzinsen konnten also weder durch den Krieg noch durch das Moratorium disqualifiziert werden.

Bisnun hat das kleinste Hypothekarinstitut bei den Couponstellen die nötigen Mittel rechtzeitig überwiesen. Die Augussfälligkeit war nicht beträchtlich, sowohl was die Annuitätenzahlungen als auch die Couponleistungen betrifft, aber weil der Ansturm und die Beunruhigung gerade zu diesem Termin groß waren, hätten trotzdem unangenehme Störungen leicht eintreten können, zumal selbst bestituierte Hypothekarschuldner, insbesondere große Grundbesitzer, im ersten Ansturm um Stundung gebeten hatten. Demzufolge waren beispielsweise bei der größten Realcreditquelle des Reiches und bei der größten böhmischen Hypothekaranstalt zum Augusttermin die Annuitätenzahlungen gegen die gleiche Periode des Vorjahres um 45% Prozent zurückgeblieben. Andererseits wurden bei vielen Instituten, die allerdings nur Häuser befehlen, so beispielsweise bei der Ersten Oesterreichischen Sparkasse, die Zinsen und Kapitalraten wie in normalen Zeiten bezahlt. Ganz merkwürdigerweise haben bei den zwei größten ungarischen Aktienhypothekenbanken die Hypothekenzahlungen überhaupt keine Verschlechterung erfahren.

Die seither eingetretene Beruhigung hat schon ein anderes Bild geschaffen, ein günstigeres, indem von der Stundung weniger Gebrauch gemacht wird und die Fälligkeiten bereits besser eingehen.

So viel steht fest, daß sich unsere Pfandbrief-Kreditorganisation zu einem widerstandsfähigen ökonomischen Machtfaktor entwickelt hat, wie man es vor fünfzig Jahren, als die ersten Pfandbriefe ins Leben gerufen wurden, nicht geahnt hätte. Diese Macht, die in Oesterreich und Ungarn einen Kapitalstand von nahezu 74 Milliarden Kronen repräsentiert, ist festgefügt und sie konnte daher — bis auf die insolge großer Speculationsverirrungen bei der Hypothekar-Rentenbank und der Hypothekar-Kredit- und Vorschußbank im Frühjahr 1873 erlittenen Verluste — bisnun durch kein Ereignis erschüttert werden. Alle Interessenten, die bei der finanziellen Mobilisierung des Grundbesitzes beteiligt sind, zunächst die Pfandbriefbesitzer, die Grundbesitzer und die vermittelnden Pfandbriefinstitute, hatten nur Vorteile und nimmer Schaden erlitten. Man empfindet es in Zeiten der Not als besonderes Glück, daß das Risiko, im Gegensatz zu anderen Geldverleihungen, verschwindend gering ist, ohne an Kapitalzins weniger nehmen zu müssen.

Weiter als bis zur Erhaltung der finanziellen Bereitschaft, beziehungsweise zur intakten Abwicklung der hypothekarischen Geldwirtschaft, reichen jetzt allerdings nicht die Kräfte der Kreditorganisation. Denn von einer Ausdehnung des Hypothekarkredits und der Betätigung der Bauindustrie kann angesichts der Bindung der disponiblen Kapitalien und der Unverkäuflichkeit der Pfandbriefe, ferner mit Rücksicht auf den Mangel neuer Spareinlagen, die horrenden Zinsenansprüche und die geringe Nachfrage nach Realitäten keine Rede sein. Das Moratorium hat hierin nichts neues geschaffen, und es ist noch ein Glück im Unglück, daß der Krieg keine Baup speculation vorgefunden hat. Die bewilligten Darlehen können selbst heute nur von jenen Instituten flüssig gemacht werden, welche die Mittel nicht durch Pfandbriefe beschaffen müssen. Seit Einstellung der Funktion der Wiener Börse konnte daher nicht einmal die Oesterreichisch-ungarische Bank neue Hypothekardarlehen zählen. Andere Institute können selbst die vor dem 1. August bewilligten Pfandbriefdarlehen nicht realisieren, weil ein fester Kurs für die auszugebenden Papiere nicht feststellbar ist.

Die wirtschaftliche Depression in den Jahren 1912 und 1913 hat dem Kriege bereits vorgearbeitet, und wenn nicht alle Triebkräfte für die Wiederbelebung des so wichtigen Wirtschaftsgebietes der Bauindustrie verdorren sollen, dann wird der Staat, da eine Selbsthilfe heute ausgeschlossen ist, wohl Mittel und Wege finden müssen, um trotz Kriegsnot den Hunderttausenden von Bauarbeitern und Gewerbetreibenden Arbeit zu verschaffen, nicht etwa bei Bauten für leerstehende Wohnungen, sondern bei Betriebs- und Verkehrsanlagen, die geeignet sind, die investierten Kosten zu reproduzieren und dieselben im Kreislaufe der Volkswirtschaft zurückzuerstatten, die der Staat, obgleich selbst in finanziellen Nöten, nicht ohne Opfer zur Verfügung gestellt hat. Als im Jahre 1873 das große Debacle zu einer staatlichen Notstandsaktion drängte, lagen die Verhältnisse um die Staatsfinanzen gewiß nicht günstiger als heute und dennoch wurden zur Gründung von Notstandsbauten, nämlich zum Baue von Eisenbahnen und für Kreditgewährungen, rund hundert