

Z. IV. 1919

Die Bewegung auf dem Hypotheken- und Pfandbriefmarkte.

Von Dr. Max Reinitz.

Wien, 6. Mai.

An den Schaltern der großen Pfandbriefanstalten, insbesondere bei den Landesanstalten, war es bis vor kurzem von Tag zu Tag lebhafter. Landwirte, Vertreter von Raiffeisen-Kassen und Kapitalisten aller Kategorien, die Besitzer verpfändeter Kriegsanleihen sind, fanden sich dort ein, um Hypothekenkredite zu nehmen oder auferntourliche Rückzahlungen zu leisten. Es lag nicht in der Absicht dieser Erwerber von Kriegsanleihen, ihre Kapitalien für längere Zeit festzulegen und die Fundierung für Staatstitel selbst zu schaffen, für die der Staat zu sorgen hatte. Und es lag auch nicht in der Absicht vieler, die ihre Mittel zu anderen bestimmten Zwecken thesaurierten, nun ihre langfristigen Hypotheken zu tilgen.

Die Wertberechnung solcher nicht gewollter Transaktionen geschieht auf Grundlage der Spannung, welche zwischen den hohen Zinsen der Lombardierung erworbener Kriegsanleihen und einer immerhin in der Zukunft möglichen Verringerung des Zinsenertrages liegen dürfte. Der große und rasche Aufstieg des hypothekarischen Geschäftes und der Abzähligkeit der Pfandbriefe ist in erster Linie in solchen Erwägungen begründet.

Man suchte eine Affekturanz, wie sie unseren Landeshypotheken Anstalten zu bieten in der Lage sind, die über einen ausgebreiteten Kundenkreis für niedrig verzinsliche Pfandbriefe verfügen und auch sonst in der Lage sind, genügende Mittel dem Hypothekenmarkte zur Verfügung zu stellen. Und der Zuspruch ist noch immer groß, viel größer als er je gewesen. Er war schon im Jahre 1918 ganz beträchtlich, indem seitens der Niederösterreichischen Landeshypothekenanstalt an Hypothekar- und Kommunal-darlehen rund 82 Millionen Kronen zugezählt wurden, während jetzt in kaum zweieinhalb Monaten sogar schon 22½ Millionen Kronen auf Grund früherer Bewilligungen, liquidiert wurden.

Der Niederschlag der obberregten Maßnahme äußert sich ganz besonders in der sprunghaften Höhe der schon im Laufe dieses Jahres einverleibten neuen Hypothekardarlehen, deren Zweck keinesfalls die Förderung von Neubauten war. In der kurzen Zeit von zehn Wochen des laufenden Jahres wurden beispielsweise in der Innern Stadt neue Darlehen im Betrage von 16 Millionen Kronen, im zweiten und dritten Bezirke je 2½ Millionen Kronen, im vierten und sechsten Bezirke rund je 3 Millionen, im siebenten Bezirke 1½ Millionen und im achten Bezirke 325 Millionen Kronen, also für sieben Wiener Bezirke allein schon zusammen 1685 Millionen Kronen einverleibt. Die auf die korrespondierende Periode der Vorjahre entfallenden neuen Darlehen hatten nicht annähernd diese Ziffern erreicht. Dabei sei erwähnt, daß die Hypothekarzinsen in den meisten Fällen 4 Prozent und in einigen wenigen Fällen 3½ Prozent nicht übersteigen, so daß auch eine Verminderung in der Rente der Kriegsanleihe bei der so ungewandelten Lombardierungsbelastung vollständige Deckung finden würde. Der Löwenanteil an den hypothekarischen Geschäften entfällt auf Kriegsanleihebesitzer, die ihre Stücke verpfändet haben und dieselben nun mit den billigen Hypothekengeldern auslösen.

Aber auch Konvertierungen von älteren Satzposten bilden ein beträchtliches Kontingent der neuen Darlehensgeschäfte, welche gleichfalls mit dem Schicksal der Kriegsanleihen in engem Zusammenhange stehen. Die großen Kurs-, beziehungsweise Versicherungsverluste haben die in Hypotheken stark engagierten Versicherungsgesellschaften zur Erhöhung des Hypothekarzinsfußes bestimmt, und wo dies noch nicht geschehen, ist dieselbe noch zu gewärtigen. Mit den hierbei erzielten Mehreinnahmen sollen nämlich die an dem Kriegsanleihebesitzer erlittenen Verluste einigermaßen wettgemacht werden. Viele Schuldner wechselten daher mit den alten Gläubigern und suchten die Pfandbriefanstalten auf, deren Hypothekarbedingungen nicht nur keine Zuzahlungsdifferenz bedangen, sondern mitunter sogar ein 3- bis 4prozentiges Aufgeld gestattet hatten.

Bemerkenswert ist, daß auf dem Umwege der Hypothek seit einiger Zeit sogar gegen die Vermögensabgabe Schutz gesucht wird. Aber hier wird die Enttäuſchung nicht ausbleiben. Viele zahlen nämlich noch nicht fällige Satzposten lediglich mit der Absicht zurück, die verausgabten Summen bei der Vermögensanmeldung zu verschweigen, indem sie die Löschung der rückgezählten Satzposten einstweilen gar nicht durchführen lassen. Aber diese Schuldner werden sehr enttäuscht sein, wenn die Aufsichtsbehörden aus den Büchern der Hypothekaranstalten mit genauer Sicherheit erfahren werden, ob und inwieweit solche Beträge schon nach dem Stichtage (13. März 1919) bezahlt wurden.

An der Bereitstellung der Geldmittel für derartige Schutzmaßnahmen sind heute weite Kreise interessiert. Gefördert wird der Kauf von Pfandbriefen insbesondere durch die Vorstellung, daß der Pfandbrief eine Art von Mitbesitz an Grund und Boden herstellt, in welcher Vorstellung die Pfandnehmer auch durch den Umstand bestärkt werden, daß das große Vertrauen zu diesen Papieren ebenso wie das zu Grund und Boden durch die Wirren des Krieges gar nicht erschüttert wurde. Die schmerzlichen Erinnerungen, die sich nach der Börsenkrise vom Jahre 1873 infolge der Verluste einiger Hypothekaranstalten, insbesondere der Hypothekarkredit- und Vorschubbank und der Hypothekarrentenbank (Verluste an Aktienkapital 10 Millionen Gulden und Reduktion der Pfandbriefzinsen auf 2¼ und 2 Prozent) erhalten hatten, sind längst vergessen, weil die Aus-schaltung oder doch die strenge Absonderung von Bankgeschäften den Kredit des Pfandbriefes dauernd gestärkt hat. Auf Grund neuer Gesetze hat unsere Pfandbrief-institution allmählich den Boden vollster Rechtssicherheit erlangt und daher auch stets den Vorzug im Willen stark-afunkener Kurie erhalten.