

Der
Landwirthschaftliche Credit
und
seine Befriedigung.

Der
Landwirthschaftliche Credit
und
seine Befriedigung

von

Gamp,

Regierungsrath, 3. B. im Ministerium für Handel und Gewerbe.

B e r l i n.

Druck und Verlag von G. Reimer.

1883.

V o r w o r t.

Von allen Fragen, welche auf landwirthschaftlichem Gebiet der Lösung harren, ist vielleicht keine für die vitalsten Interessen des Grundbesizes von so weittragender Bedeutung als die Kreditfrage. So mannigfach die Faktoren auch sind, die die Lage des Grundbesizes ungünstig beeinflussen, die akuten Krisen, denen derselbe von Zeit zu Zeit ausgesetzt ist, finden fast ausnahmslos in der Kreditnoth ihre alleinige oder wenigstens ihre vornehmlichste Ursache. Wenn gleichwol die Hoffnungen des Grundbesizes auf eine befriedigende Regelung des landwirthschaftlichen Kreditwesens bis jetzt unerfüllt geblieben sind, so liegt die Schuld nicht zum geringsten Theil an ihm selbst. Trotz der einheitlichen, über das ganze Staatsgebiet sich erstreckenden Organisation für die Vertretung seiner Interessen hat der Grundbesitz bisher von allen Erwerbsgruppen am wenigsten vermocht, seinen berechtigten Forderungen Gehör und Anerkennung zu verschaffen, weil ihm die nöthige Energie, diese Forderungen an geeigneter Stelle mit Nachdruck zu vertreten, sowie das Bewußtsein seiner Stärke und Kraft in dem vielfach unvermeidlichen Interessenstreit fehlen. Auch die neuere agrarische Bewegung hat bis jetzt große praktische Erfolge nicht aufzuweisen; die „eisenbeschlagenen“ Schuhe der Agrarier haben noch keine Spuren hinterlassen.

Wenn der Grundbesitz in der Kreditfrage ebenso wie in den meisten andern seine Interessen berührenden Fragen Alles von der staatlichen Initiative und Fürsorge erhofft, so thut er Unrecht. Vieles ist bereits durch die genossenschaftlichen Vereinigungen der kreditbedürftigen Grundbesitzer erreicht worden, und noch mehr kann durch dieselben erreicht werden.

Ebenso Unrecht ist es jedoch, den Grundbesitz hinsichtlich der Befriedigung seiner Kreditbedürfnisse ausschließlich auf den Weg der Selbsthilfe zu verweisen. Der Grundbesitz hat den gleichen Anspruch auf staatlichen Schutz und staatliche Förderung wie die andern Produktionszweige; sein Verlangen auf paritätische Behandlung durch die Gesetzgebung ist ein berechtigtes, das ohne schwere Schädigung der nationalen Wohlfahrt nicht länger unberücksichtigt bleiben darf.

Müssen sich also Staatshilfe und Selbsthilfe auf dem Gebiet des landwirthschaftlichen Kreditwesens gegenseitig ergänzen, so ist das Bestreben des Verfassers darauf gerichtet gewesen, die Grenze zwischen beiden genau zu ermitteln und durch Auscheidung aller unberechtigten und unerfüllbaren Forderungen des Grundbesitzes den Weg anzugeben, auf welchem die den Interessen desselben entsprechende Lösung der Kreditfrage erreicht werden kann.

Der Verfasser.

Inhalts = Angabe.

Der hypothekarische Kredit.

	Seite
Allgemeine Ursachen der Kreditnoth	1— 11
I. Die Forderungen des Grundbesitzes	11— 51
Die Unkündbarkeit der Hypotheken	11— 13
Die Angemessenheit des Zinsfußes	13— 24
Die Höhe der hypothekarischen Verpfändung	24— 31
Die Befreiung von den Hypothekenlasten	31— 51
II. Die gegenwärtige Art der Kreditbefriedigung und ihrer Mängel	52— 86
Das Privatkapital und die Forderungen des Grundbesitzes	52— 59
Die Hypothekenbanken und die Forderungen des Grundbesitzes	59— 84
Die Landeskultur-Rentenbanken	84— 86
III. Die Befriedigung der Forderungen des Grundbesitzes	86—115
Die allgemeinen Vortheile der landschaftlichen Kredit-Institute	88— 90
Die Voraussetzungen und Bedingungen der Amortisation	90— 98
Die gegenwärtigen Grundsätze der landschaftlichen Beleihung	98—101
Die landschaftliche Hypothekenversicherung und ihre Vortheile	102—115
IV. Die Betheiligung des Staats an der Lösung der Grundkreditfrage	115—127
Die staatliche Unterstützung des Realkredits	115—122
Der Einfluß des Staats auf die Grundbesitzverhältnisse	123—127

Der landwirthschaftliche Personalkredit.

	Seite
I. Die Beschränkung der hypothekarischen Belastung . . .	128—150 0
Die allgemeinen Nachtheile der Ueberschuldung	128—138
Der Schutz des Kleingrundbesitzes	138—150
II. Der eigentliche Personalkredit	150—182 2
Die gegenwärtige Bedeutung des Personalkredits	150—156
Die gegenwärtige Art der Kreditbefriedigung und ihre Mängel	157—165
Die Reichsbank und die Forderungen des Grund- besitzes	165—182
III. Der Lombardkredit	182—206 6
Die gegenwärtigen Beschränkungen des Lom- bardkredits	182—187
Die allgemeinen Vortheile des Lombardkredits.	187—195
Die Reichsbank und die Forderungen des Grund- besitzes	196—206
Schlußbemerkung	207

Der hypothekarische Kredit.

Die für den Grundbesitz bei weitem wichtigste Art der Befriedigung seines Kreditbedürfnisses ist die Aufnahme von Darlehen unter gleichzeitiger hypothekarischer Verpfändung des Grundstücks (Real-Kredit). Die Bedingungen für die Aufnahme solcher Darlehne werden von einer großen Anzahl von Faktoren beeinflusst, die dem steten Wechsel unterworfen sind. Allgemeine Veränderungen des Geldmarkts, allgemeine Erhöhungen oder Ermäßigungen des Zinsfußes üben ebenso sehr ihre Wirkungen auf den Realkredit aus, als die größere oder geringere Neigung des Kapitals, eine verhältnismäßig sichere Anlage gewagten Spekulationen vorzuziehen, und die demselben mehr oder minder gebotene Gelegenheit zu einer solchen Anlage oder zu andern Gewinn versprechenden Unternehmungen.

Daß die Entwicklung des Kreditwesens in den letzten Decennien eine dem Realkredit höchst ungünstige gewesen, wird im Ernst von Niemandem mehr in Zweifel gezogen werden können. Nachdem Jahre lang die Klagen des Grundbesitzes hierüber unbeachtet geblieben, ja sogar von den einer Kräftigung und Erstarkung desselben aus politischen und wirthschaftlichen Gründen principieell abgeneigten Parteien als bei weitem übertrieben hingestellt, und die auf eine staatliche Intervention und Unterstützung gerichteten Bestrebungen der theilhaftigen Kreise in der öffentlichen Meinung als verwerflichste Interessenpolitik gebrandmarkt worden sind, hat sich jetzt, abgesehen von diesen Parteien, die Ueberzeugung allgemein Bahn gebrochen, daß die Frage der Erleichterung und Kräftigung des

Realkredits und der Befreiung des Grundbesitzes von den drückenden Hypothekenlasten eine über das Interesse der beteiligten Privatpersonen weit hinausgehende, die gesammte wirtschaftliche Entwicklung des Staats direkt beeinflussende ist.

Daß dieses geschehen, ist nicht zum geringsten Theil dem Interesse, welches die Wissenschaft in letzter Zeit dieser Frage zugewandt und der Unterstützung, welche die Klagen und Beschwerden des Grundbesitzes seitens derselben gefunden haben, zu verdanken. Den Untersuchungen und Ausführungen von Lorenz v. Stein, Schmoller und andern gegenüber kann der Vorwurf agrarischer Sonderbestrebungen und einseitiger Interessenpolitik nicht mehr verfangen. In solchem Ton kann gegenwärtig nur noch die dem Grundbesitz feindliche Parteipresse diese Frage besprechen, die unter dem Schutze der Anonymität auf die Parteilidenchaft und die Unkenntnis ihrer Leser glaubt rechnen zu dürfen. Mit seinem Namen wird Niemand mehr die Meinung vertreten, daß die Regelung der landwirtschaftlichen Kreditverhältnisse nur die beteiligten Grundbesitzer angeht, und der Staat der sich aus denselben entwickelnden Krisis gegenüber sich passiv verhalten und auf ein Eingreifen verzichten muß.

Forscht man nach den Ursachen, aus denen die Grundkreditfrage gerade in der letzten Zeit einen besonders akuten Charakter angenommen hat, so liegen dieselben sowohl in der allgemeinen Umgestaltung der Kreditverhältnisse als in der besondern Lage, in der sich der Grundbesitz gegenwärtig befindet.

Die Zeiten, in denen die große Masse des Kapitals, das eine relativ sichere Anlage wenngleich mit geringern Zinsen suchte, fast ausschließlich auf die Beleihung des Grundbesitzes angewiesen war, sind vorüber. Die schnelle und zum großen Theil günstige Entwicklung der Industrie hat große Kapitalien in Unternehmungen hineingezogen, die reichlichen Gewinn in Aussicht stellten, ohne deshalb den Charakter eines gewagten Geschäfts anzunehmen. Allerdings handelte es sich hierbei vorzugsweise um das eine produktive Verwerthung suchende Kapital, allein die sich anbietende Gelegenheit zur Gewinn bringenden Anlage in industriellen Unternehmungen steigerte die Neigung, das Kapital zum eigenen Vortheil auszunutzen, anstatt sich mit der einfachen Verzinsung zu begnügen. Dazu kam, daß die aufblühende, schnell erstarkende In-

dustrie selbst naturgemäß in erheblichem Umfange des Kredits bedurfte, und daß die Erweiterung und Verbesserung der ursprünglichen Anlagen vielfach beträchtliche Kapitalien beanspruchte.

Die durchgreifendste Aenderung der Kreditverhältnisse zum Nachtheil des Grundbesitzes trat jedoch erst durch die Entwicklung des Aktienwesens ein. Nachdem der Staat dem Drängen des Kapitals auf Beseitigung der die Errichtung von Aktiengesellschaften hemmenden gesetzlichen Bestimmungen nachgegeben, nahm die Gründung gewerblicher und industrieller Aktiengesellschaften, unter denen die zum Bau und Betrieb von Eisenbahnen errichteten eine hervorragende Rolle einnahmen, einen nie geahnten Aufschwung an. Waren auch vieles Treibhauspflanzen, die nur bei der schwülen Atmosphäre der damaligen Zeit bestehen konnten, so ist doch der ungünstige Einfluß des Aktienwesens auf den Realcredit unverändert geblieben. Eine Wiederbeseitigung desselben muß auch als vollständig ausgeschlossen erachtet werden, da es sich hier nicht um eine dem Realcredit ungünstige Laune des Kapitals, nicht um vorübergehende wirthschaftliche Erscheinungen, sondern um die Schaffung und Ausnützung eines Rechtsinstituts handelt, das trotz der zu Tage getretenen Mißstände und Auswüchse, deren möglichste Bekämpfung durch die Gesetzgebung endlich in Aussicht genommen zu sein scheint, sich zu einem wichtigen und nicht mehr zu entbehrenden Factor des heutigen Wirthschaftslebens ausgebildet hat.

Ohne hier auf die Frage näher eingehen zu wollen, ob die auf dem wirthschaftlich nicht unbedenklichen Princip der beschränkten Haftbarkeit beruhende Aktiengesellschaft in der That die geeignete Geschäftsform für die Verwaltung und den Betrieb der meisten industriellen und gewerblichen Unternehmungen ist*), für das mobile Kapital hat dieselbe jedenfalls den Vortheil gehabt, daß ihm die Betheiligung an derartigen Unternehmungen erleichtert beziehungsweise ermöglicht ist. Diese dem Kapital gebotene neue Gelegenheit zur Verwerthung mußte die Neigung desselben zur Anlage in Hypotheken um so mehr beeinträchtigen, als dieselbe im Vergleich zu letzterer auch sonst mannichfache Vortheile bot.

*) Vergl. „die wirthschaftlich-socialen Aufgaben unserer Zeit auf industriellem und landwirthschaftlichem Gebiet“, Berlin 1880 von demselben Verfasser S. 92 ff.

Aus naheliegenden Gründen hat der Grundbesitz das Interesse, das bedürftige Kapital möglichst ungetheilt zu erhalten und zieht deshalb Hypotheken in hohen Summen einer Verzettlung derselben in viele kleine Beträge vor. Hieraus folgt, daß Hypotheken auf größere Güter, die im Allgemeinen auch eine höhere Sicherheit besitzen, vorzugsweise nur in verhältnismäßig hohen Beträgen aufgenommen zu werden pflegen. Der Regel nach entspricht dieses auch insofern dem Interesse des Kapitalisten, als die Verwaltung für ihn eine einfachere ist, wenn er nur einen Schuldner und nicht deren mehrere hat. Schwierigkeiten entstehen für ihn jedoch vielfach dann, wenn er kleineren Summen bedürftig ist. Da der Grundbesitz sich nur selten in der Lage befindet, dieselben aus seinen Erträgen ohne die Aufnahme einer neuen Hypothek abzahlen zu können, so bleibt dem Gläubiger häufig keine andere Wahl, als das ganze Kapital zu kündigen, womit für ihn die Unbequemlichkeit einer anderweiten Vergebung des nicht benötigten Theils desselben verbunden ist. Bei der Anlage in Aktien bestehen derartige Schwierigkeiten nicht, da der Eigenthümer jeden Augenblick einen beliebigen Theil derselben veräußern und sich so in den Besitz der jeweilig nöthigen Baarmittel setzen kann.

Allerdings besteht ja zwischen Aktien und Aktien ein großer Unterschied, aber die dem kreditbedürftigen Grundbesitz durch die Entwicklung des Aktienwesens bereitete Konkurrenz beschränkt sich nicht allein auf die soliden, eine sichere Rente versprechenden Unternehmungen. Auch jene auf eine Ausbeutung des Privatkapitals von vorn herein berechneten Schwindelunternehmungen beeinträchtigten die Befriedigung des Realkredits in gleicher Weise. Was den letztern an der soliden Unterlage und reellen Werthobjekten fehlte, wurde durch glänzende Versprechungen ersetzt, und der Krach mit seinem Gefolge von Ruinen und werthlosen Aktien beweist zur Genüge, welches Vertrauen das leichtgläubige Kapital in dieselben setzte.

Die Kapitalien, welche hierbei zu Grunde gegangen, sind aber zum großen Theil dem Grundbesitz entzogen worden, und die Kapitalisten haben leider zu spät die für sie traurige Erfahrung machen müssen, daß Versprechen und Erfüllen zwei sehr verschiedene Dinge sind, und daß die dem Stande des Geldmarkts angemessenen

Zinsen, welche der Grundbesitz gewährte und auch nur gewähren konnte, der Betheiligung an jenen Schwindelunternehmungen doch vorzuziehen gewesen wäre.

Ob die Erfahrungen, welche in jenen Gründerjahren das Privatkapital gemacht, und die großen Verluste, welche es betroffen, demselben auf die Dauer zur Lehre dienen und es darüber aufklären werden, daß hohe Zinsen und sichere Anlage zwei sich vollständig ausschließende Gegensätze sind, und ob in Zukunft das Kapital die sichere Anlage wieder vorziehen und zum Erwerb von Hypotheken in erheblicherem Umfange zurückkehren wird, müssen wir bezweifeln, zumal viele der in der neueren Zeit stattgefundenen Gründungen beweisen, daß weder die Neigung der Gründer zur betrügerischen Ausbeutung des Privatkapitals, noch die Vertrauensseligkeit des Lesern in die glänzenden Versprechungen der Gründer eine wesentliche Einbuße erfahren haben. Der Grundbesitz wird also mit dieser Thatsache rechnen müssen und nicht darauf hoffen dürfen, daß allmählich die bessere Erkenntnis wieder Platz greifen und ihm die größere Heranziehung dieses Privatkapitals zur Befriedigung seines Kreditbedürfnisses gelingen wird..

Aber auch selbst wenn bezüglich der Kapitalsanlage wiederum solidere Grundsätze die Oberhand gewinnen sollten, kann dem Grundbesitz ein wesentlicher und dauernder Vortheil hieraus nicht erwachsen, weil nicht mehr wie früher das Kapital, das eine sichere Anlage sucht, im wesentlichen auf den Erwerb von Hypotheken angewiesen ist, sondern eine große Anzahl von gut fundirten und rationell verwalteten industriellen und gewerblichen Unternehmungen die Möglichkeit einer solchen bietet und außerdem noch Vortheile gewährt, auf die das in Hypotheken angelegte Kapital verzichten muß.

Diese Unternehmungen, zu denen wir vor Allem die soliden Eisenbahnen, Versicherungsgesellschaften, Hypothekenbanken rechnen, bieten dem Privatkapital, sei es in ihren Aktien und Prioritätsaktien, sei es in den von ihnen ausgegebenen Schuldverschreibungen (Obligationen, Pfandbriefen), eine sichere Anlage zu einem Zinsfuß, der im Allgemeinen hinter dem für sichere Hypotheken erhältlichen nicht zurücksteht. Das Gleiche ist bezüglich der Aktien und Schuldverschreibungen vieler industrieller Unternehmungen der Fall. Bei der Anlage in solchen Aktien und Schuldverschreibungen erhält

der Gläubiger einen dem jeweiligen Stande des Geldmarkts entsprechenden Zinssatz, ohne auf den Vortheil der beliebigen freien Disposition über das Kapital oder eines Theils desselben verzichten zu müssen. Eine derartige Anlage verbindet also die Sicherheit des Realkredits mit den Vortheilen des persönlichen Kredits.

Die hierdurch den Hypotheken auf dem Geldmarkt bereitete Konkurrenz mußte noch durch die von Gemeinden, Kreisen und Provinzen ausgegebenen Schuldverschreibungen verschärft werden. Die rapide Zunahme der Bevölkerung der Mehrzahl der großen und mittleren Städte legte denselben erhebliche Ausgaben für den Bau von Schulen, Krankenhäusern, sowie für andere produktive und sittliche Zwecke auf, die nur durch Aufnahme von Darlehen bestritten werden konnten. Auf denselben Weg waren Kreise und Provinzen angewiesen, um sich die zur Ausführung von Chaussees und andern produktiven Anlagen nothwendigen sehr erheblichen Mittel zu verschaffen.

Dazu kam, daß das Kreditbedürfnis des Staats und des Reichs sich von Jahr zu Jahr steigerte, je mehr sich dieselben ihrer Pflicht, durch den Bau von Eisenbahnen und Kanälen, durch Verbesserung der Hafenanlagen u. s. w. die wirthschaftlichen Interessen des Landes zu fördern und zu heben, bewußt wurden. Die erheblich größere Inanspruchnahme des landschaftlichen Kredits hatte eine Vermehrung der von den Landschaften ausgegebenen Pfandbriefen zur Folge. Endlich suchte auch noch das Ausland die Befriedigung seines Kreditbedürfnisses auf dem inländischen Geldmarkt, und boten insbesondere die großen Anleihen Rußlands und Oesterreichs sowie der ausländischen Eisenbahngesellschaften dem inländischen Kapital vielfach Gelegenheit zu einer verhältnismäßig sichern und eine angemessene Verzinsung versprechenden Anlage.

In diesen den Realkredit ungünstig beeinflussenden Verhältnissen wird voraussichtlich für lange Zeit eine Aenderung nicht eintreten. Noch harren große wirthschaftliche Aufgaben ihrer Lösung durch Staat oder Reich. Die Verbesserung der vorhandenen Wasserstraßen, der Ausbau des Kanalnetzes wird ohne Schädigung wirthschaftlicher Interessen nicht mehr hinausgeschoben werden dürfen. Die sich immer häufiger wiederholenden Ueberschwemmungen und die durch die Abholzung der Wälder eingetretene Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse fordern gebieterisch eine energischere

Wiederaufforstung der öden Flächen. Die berechtigten Ansprüche der Landwirthschaft auf staatliche Unterstützung der Landesmeliorationen, der Be- und Entwässerungsanlagen u. s. w. werden auf die Dauer nicht unbefriedigt bleiben können.

Alle diese Ausgaben können nur durch neue Anleihen bestritten werden, so daß an eine Verminderung der Staats- und Reichsschulden für lange Zeit nicht zu denken ist. Ebenso wenig befinden sich die Gemeinden, Kreise und Provinzen in der Lage, die ihnen obliegenden Pflichten ohne Vermehrung ihrer Schuldenlast zu erfüllen. Unterliegen auch die bisher aufgenommenen Anleihen nach den Koncessionsbedingungen einer regelmäßigen Amortisation, so treten diesen doch zur Bestreitung der nöthigen Ausgaben immer neue hinzu. Für die Gemeinden sind es vorzugsweise die Ausgaben für Schulbauten und die im sanitären Interesse ausgeführten Anlagen, für die Kreise und Provinzen die zur Erweiterung und Verbesserung der Kommunikationsmittel nöthigen Ausgaben, welche die Aufnahme neuer Anleihen bedingen.

Muß aber dieser voraussichtlich noch auf lange Zeit andauernde Geldbedarf es hindern, daß das Privatkapital sich wiederum in wesentlich erhöhtem Maße dem Erwerb von Hypotheken zuwendet, so tritt noch ein anderes nicht zu unterschätzendes Moment hinzu, was dem Realkredit höchst nachtheilig ist. Während früher das Privatkapital die Spekulation den gewerbsmäßigen Börsenjobbern überließ, haben die soliden Grundsätze desselben durch die Gründerjahre einen schweren Stoß erlitten. Die von Einzelnen mühelos erworbenen Reichthümer entfesselten die Spekulationswuth der großen Masse der Bevölkerung. Jeder wollte eine günstigere Werwerthung seines Kapitals und fand in diesem Bestreben durch gewerbsmäßige Vermittler solcher Geschäfte, welche sich überall als „Banquiers“ niedergelassen hatten, sowie die zum Theil käufliche Finanz-Presse, welche ihm über den Stand des Geldmarkts sowie angeblich günstige Anlagen Aufschluß gab, die kräftigste Unterstützung. In Folge dessen legten Viele ihre Kapitalien in jenen Schwindelunternehmungen an, die bloß die Bereicherung der Gründer und im übrigen die Ausbeutung des Privatkapitals bezweckten, welcher Zweck auch in den meisten Fällen vortrefflich erreicht wurde.

Aber auch diejenigen, welche sich von diesem Treiben fern

hielten und die Anlage ihres Kapitals in Hypotheken der größeren Sicherheit sowie der leichteren Verwaltung wegen nach wie vor vorzogen, blieben in ihren Auffassungen durch das Treiben der Gründerjahre nicht unbeeinflusst. Sie hatten zu oft von einer „Ausnutzung der Konjunktur“ von der Regelung des Zinssatzes durch Angebot und Nachfrage gelesen und gehört, als daß sie nicht versuchen sollten, diese Lehren praktisch zu ihren Gunsten zu verwerthen. Die Folge davon war, daß sie, häufig mit dem Ausdruck des Bedauerns, unter Berufung auf die allgemeine Lage des Geldmarkts an den Grundbesitz mit erhöhten Zinsforderungen herantraten, die vielfach in der Noth bewilligt werden mußten.

Während früher ein gewisses persönliches Verhältnis zwischen dem Real-Gläubiger und Schuldner bestand, das eine gegenseitige Rücksichtnahme zur Folge hatte, erlangten allmählich auch hier die Gesetze von Angebot und Nachfrage Geltung. Jeder ließ sich lediglich von den Rücksichten auf sein Interesse leiten, und war es das eine Mal der Gläubiger, der unter Berufung auf die Konjunktur $\frac{1}{4}$ oder $\frac{1}{2}$ % Zinsen mehr herausgeschlagen, so benutzte das andere Mal der Grundbesitz die erste ihm günstige Gelegenheit, um einen solchen Gläubiger los zu werden. Hieraus entstand an Stelle des früheren freundlichen Verhältnisses ein gewisser Gegensatz. Waren früher die Hypotheken 10 und 20 Jahre in dem Besitze eines Gläubigers geblieben, ja kam es nicht selten vor, daß die Erben dieses Verhältnis fortsetzten, so gingen jetzt die Hypotheken von Hand zu Hand, und jede Veränderung des Geldmarkts hatte in erheblichem Umfange einen Wechsel in dem Besitze derselben zur Folge.

Dieser Besitzwechsel vollzog sich nicht immer zu Gunsten des Gläubigers. Vielfach mußte er den Vortheil, einige Jahre $\frac{1}{4}$ oder $\frac{1}{2}$ % Zinsen mehr bezogen zu haben, mit einer dauernden Verminderung seines Rentenbezuges erkaufen, weil der Schuldner einen Gläubiger, bei dem er jeden Augenblick der Gefahr ausgesetzt war, eine Kündigung oder die Forderung erhöhter Zinsen zu gewärtigen, los sein wollte, sofern die veränderten Verhältnisse ihm die anderweite Beschaffung eines Kapitals ermöglichten. Im Allgemeinen war allerdings die Störung des früheren Verhältnisses dem Schuldner nachtheilig, weil die Geldbeschaffung stets schwieriger ist als die Geldanlage. Während dem Gläubiger, wie oben dargelegt, die

sichere Anlage seines Kapitals stets möglich war, und es sich für ihn nur um eine Verringerung seines Zinsenbezuges handelte, stand für den Schuldner im Falle der Aufkündigung seitens des Gläubigers in kritischen Zeiten stets seine wirthschaftliche Existenz auf dem Spiele, weil er mit völliger Sicherheit auf eine anderweite Beschaffung des Kapitals nicht rechnen konnte. In jedem Falle entstanden dem Schuldner durch jede Aufkündigung besondere Kosten an Provisionen für die Beschaffung des Kapitals, an Notariats- und Gerichtsgebühren.

Neben dieser zu Ungunsten des Realcredits sich vollzogenen Umgestaltung der Kreditverhältnisse ist es die ungünstige wirthschaftliche Lage des Grundbesitzes überhaupt, die ihm die Befriedigung seines Kreditbedürfnisses erschwert. Die Abhängigkeit von der ausländischen Produktion haben den vaterländischen Landbau, der in früheren Zeiten die solideste und sicherste Grundlage der Wohlhabenheit bildete, zu einem mehr oder minder gewagten Geschäft gemacht. Die Zeiten, in denen der Grundbesitz darauf rechnen konnte, bei schlechten Erndten durch eine entsprechende Steigerung der Preise für seine Erzeugnisse entschädigt zu werden, sind vorüber. Gegenüber Rußland, Ungarn und Amerika vermag die deutsche Produktion einen die Preise des Weltmarkts bestimmenden Einfluß nicht auszuüben. Mehr noch wie von Wind und Wetter im eigenen Lande ist der deutsche Grundbesitz abhängig von der Wirkung der Naturkräfte im Auslande.

Während sich durch die Erweiterung und Vervollkommenung der Verkehrsmittel des Auslandes das Risiko des Kaufmanns und des Fabrikanten vermindert, erhöht sich das des Grundbesitzes. Dieselben Eisenbahnen, die dem einheimischen Handel und der Industrie neue Absatzgebiete im Auslande erschließen, machen bisher die von dem Weltmarkt mit ihren landwirthschaftlichen Erzeugnissen ausgeschlossenen Produktionsgebiete demselben zugänglich. Die Industrie kann ihre Produktionskosten sowie die für ihre Erzeugnisse zu erzielenden Preise mit annähernder Sicherheit bestimmen, beim Grundbesitz hört eine jede Berechnung auf. Alle Mühen und Anstrengungen, aller Fleiß sichern ihm keinen Erfolg; er ist und bleibt abhängig von der Produktion des Auslandes. Während sich der Preis der industriellen Erzeugnisse nach den Produktionskosten richtet,

entscheiden die Witterungsverhältnisse in Amerika und Rußland den Preis der landwirthschaftlichen. Mit einem Worte: der Landbau hat den Charakter eines gewagten Geschäfts angenommen und zwar eines solchen, bei dem die Aussicht auf Gewinn eine sehr geringe, dagegen das Risiko ein großes ist.

Daß an diesem Risiko auch derjenige Theil nimmt, welcher sein Kapital in Hypotheken anlegt, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Der Hypothekengläubiger ist in dem Verhältnis, in dem der Betrag der Hypothek sich zum Werth des Grundstücks stellt, gewissermaßen ideeller Eigenthümer desselben und als solcher an dem Niedergang der Erträge und des Werths des Grundbesitzes in demselben Verhältnis mitbetheiligt.

Neben dieser Abhängigkeit von der Produktion des Auslandes sind es noch eine Reihe anderer Faktoren, die die ungünstige Lage, in der die deutsche Landwirthschaft im Allgemeinen sich befindet, mitverschuldet. Ein näheres Eingehen hierauf, sowie, welchen Antheil die landwirthschaftliche Produktion im Verhältnis zu andern Erwerbszweigen übermäßig belastende staatliche Gesetzgebung und die der Hebung und Förderung der Interessen des Grundbesitzes nicht in gleicher Weise zugewandte Fürsorge des Staates an diesem Rückgang der deutschen Landwirthschaft haben, müssen wir uns hier versagen. Die Thatfache, daß ein solcher Rückgang vorhanden ist, und daß die sich noch immer steigende Konkurrenz des Auslandes eine energischere Fürsorge für die Interessen des Grundbesitzes zur Nothwendigkeit macht, wird von den dabei betheiligten sachverständigen Kreisen so allgemein anerkannt, und ist auch in der letzten Zeit von Schmoller, v. Stein u. a. so eingehend und sachgemäß klargelegt und erörtert, daß die Richtigkeit derselben von Niemandem, der ein Urtheil über die einschläglichen Verhältnisse hat, wird in Zweifel gezogen werden können.

Unter diesen Verhältnissen ist die Kreditfrage für den Grundbesitz von besonders hervorragender Bedeutung. Je mehr seine Lage abhängig ist von Faktoren, die sich einer jeden Voraussicht und Berechnung entziehen, ein desto dringenderes Interesse hat der Grundbesitz daran, sein Kreditbedürfnis zu einem angemessenen Zinssatz befriedigt und sich vor der Ausbeutung durch das Kapital geschützt zu sehen. Denn die Schwankungen der Erträge und

des Werths des Grundbesitzes machen auch die Anlage des Kapitals in Hypotheken zu einem mehr oder minder gewagten Geschäft und erwecken und fördern in demselben das Bestreben, für dieses Risiko eine möglichst hohe Prämie vom Grundbesitz zu erhalten.

I. Die Forderungen des Grundbesitzes.

Geht schon aus den obigen Darlegungen hervor, welchen Werth der Grundbesitz auf die Unkündbarkeit seiner Hypotheken legen muß, so haben die tief eingreifenden Untersuchungen von Rodbertus klar gelegt, daß und aus welchen Gründen dieselbe für den Grundbesitz geradezu eine Lebensfrage ist, und wenn die Annahme auch zu weit geht, daß die Umwandlung der kündbaren Hypotheken in unkündbare Rententitel allein schon den Grundbesitz aller Sorge überhebt und somit die für ihn befriedigende Lösung der ganzen Grundkreditfrage darstellt, so ist diese Umwandlung doch ein wesentlicher Inhalt derselben.

Liegt das Charakteristische des Darlehnsvertrages in dem Erwerb einer Geldsumme zum vorübergehenden Gebrauch, so fehlt in den weitaus meisten Fällen bei der Aufnahme einer Hypothek eine hierauf gerichtete Absicht des Schuldners. Während bei den von dem Handel und der Industrie zur Fortführung ihres Geschäftsbetriebes aufgenommenen Darlehen die durch die Veräußerung der Waaren und Fabrikate gewonnenen Summen die Mittel zur Deckung derselben bieten, weiß der Grundbesitz von vorn herein, daß es ihm innerhalb einer mit annähernder Sicherheit voraus zu bestimmenden Zeit nicht möglich sein wird, die aufgenommene Hypothek aus den Erträgen des Grund und Bodens zurückzahlen. Die Tilgung der ganzen Hypothek ist demgemäß der Regel nach nur möglich durch die Aufnahme einer andern. Die Beendigung des Schuldverhältnisses, die im Begriff und Wesen aller persönlichen Schuldverbindlichkeiten liegt, ist bei der Hypothek kein nothwendiges Kriterium; im Gegentheil entspricht letztere der Absicht des Schuldners bei ihrer Aufnahme um so mehr, je länger die Verbindlichkeit zur Tilgung ausgeschlossen ist. Bei der Hypothek tritt der persönliche Schuldner in den Hintergrund, und ist die durch die Verpfändung des Grundstücks gebotene Sicherheit das

vorzugsweise entscheidende. Aus diesem Grunde scheidet fast regelmäßig der Eigenthümer des Grundstücks bei der Veräußerung desselben aus der persönlichen Haftverbindlichkeit aus und die Hypothek geht auf den neuen Erwerber über, wie auch anderseits der Gläubiger dieselbe weiter vererbt.

Hieraus folgt das Interesse des Schuldners an der Unkündbarkeit der von ihm aufgenommenen Hypotheken. Kann die gekündigte Hypothek nur durch die Wiederaufnahme einer andern bezahlt werden, so hat eine jede Kündigung für den Schuldner erhebliche Kosten zur Folge, weil die entstehenden Notariats- und Gerichtsgebühren ihm zur Last fallen.

Ungleich schwerer als diese Kosten empfindet der Schuldner jedoch die durch die Kündbarkeit der Hypotheken bewirkte Gefährdung seiner wirthschaftlichen Existenz. Wie wir oben dargethan, hängt die wirthschaftliche Lage des Grundbesitzes schon ohnehin von einer so großen Anzahl sich einer jeden Voraussicht und Berechnung entziehender Faktoren ab, daß die möglichste Verminderung des Risikos für denselben ein absolutes Bedürfnis ist. Eine solche Verminderung liegt in der Unkündbarkeit der Hypotheken. Nur bei unkündbaren Hypotheken kann der Schuldner die Höhe der auf dem Grundbesitz ruhenden Lasten und der ihm obliegenden Verpflichtungen ermessen, während er bei kündbaren Hypotheken jeden Augenblick gewärtigen muß, daß sich dieselben beträchtlich erhöhen, weil es ihm nicht möglich ist, zu dem bisherigen Zinssatz eine neue Hypothek zu erhalten. Letzteres wird um so weniger der Fall sein, als die Aufkündigung meistens in solchen Zeiten geschieht, in denen der Stand des Geldmarkts ein für den Kredit suchenden Grundbesitz ungünstiger ist, sei es weil überhaupt die Nachfrage nach Geld das Angebot übersteigt, sei es weil besondere Verhältnisse gerade den Realkredit ungünstig beeinflussen. Letzteres ist insbesondere der Fall bei einer aus Miskerndten oder ähnlichen Ursachen entspringenden vorübergehenden Nothlage des Grundbesitzes. In beiden Fällen werden durch die Kündigung dem Grundbesitz neue Lasten aufgebürdet. Denn hat der Zinsfuß allgemein eine steigende Tendenz, so kann sich auch der Realkredit derselben nicht entziehen; erleidet aber die Lage des Grundbesitzes eine Verschlechterung, so muß der Gläubiger für das größere Risiko durch eine angemessene

Prämie entschädigt werden. Im erstern Falle muß das Bestreben des Kapitals, eine dem veränderten Geldmarkt mehr entsprechende Rente zu erhalten, zahlreiche Aufkündigungen zur Folge haben, die den Zinsfuß noch mehr in die Höhe treiben, im letztern befindet sich der Schuldner vielfach vollständig in der Hand seines Gläubigers und muß die Bedingungen desselben ohne Weiteres acceptiren.

Dieser Sorgen wird der Grundbesitz nur durch die Unkündbarkeit seiner Hypotheken überhoben. Sie giebt ihm erst die Ruhe und relative Sicherheit, um die ohnehin schweren Pflichten seines Berufs überhaupt erträglich zu finden. Arbeitslust und Arbeitskraft sind dagegen dahin, jede Energie des Wollens und des Schaffens ist gelähmt, so lange es nicht gelungen, für eine gekündigte Hypothek Ersatz zu schaffen. Denn es droht dem Schuldner nichts geringeres als der Zwangsverkauf seines Grundstücks und damit der Verlust seines vielleicht durch decennienlange mühsame Arbeit sauer erworbenen Vermögens. Wenn auch der Werth des Grundstücks den Betrag der Hypothek erheblich übersteigt, das die Interessen des Kapitals vorzugsweise berücksichtigende Gesetz kennt keinen Aufschub, sondern hat im Gegentheil für möglichste Abkürzung der betreffenden Fristen Sorge getragen. Nur die Unkündbarkeit der Hypothek schützt den Schuldner vor einer Erhöhung des Zinsfußes bei eintretenden Schwankungen des Geldmarkts und vor einer Ausbeutung seiner vorübergehenden Nothlage seitens des Gläubigers. Diese Unkündbarkeit ist also das dringendste Erfordernis einer dem Interesse des Grundbesitzes entsprechenden Umgestaltung des Realcreditwesens.

Abgesehen von der Unkündbarkeit der Hypothek verlangt das Interesse des Grundbesitzes vorzugsweise die Erlangung derselben zu einem verhältnismäßig niedrigen Zinsfuß. Wenn insbesondere in neuerer Zeit die Nothwendigkeit betont ist, dem Grundbesitz einen absolut niedrigen Zinsfuß zu verschaffen, weil seine Erträgnisse nicht ausreichen, um den nach dem Stande des Geldmarkts bisher für Hypotheken angemessen gewesen fernerhin zu entrichten, so können wir bei aller Geneigtheit zur Förderung der auf die Entlastung des Grundbesitzes gerichteten Bestrebungen derartige Forderungen einfach schon aus dem Grunde nicht unterstützen, weil wir dieselben für durchaus unrealisirbar halten. Solche Vor-

schläge wie die, der Staat solle alle Hypotheken tilgen und an Stelle derselben etwa 3procentige Rententitel ausgeben, sind einfach Utopien, an deren Ausführung kein verständiger Mensch denken kann. Diejenigen, welche dieselben machen, sollten bedenken, wie wenig mit derartigen unerfüllbaren Forderungen den Interessen des Grundbesitzes gedient ist, und wie sehr dieselben das allgemeine Mißtrauen gegen die ganze agrarische Bewegung erwecken und dazu geeignet sind, von derjenigen Presse, welche dieselbe à tout prix bekämpfen zu müssen glaubt, zur Diskreditirung dieser Bewegung in der öffentlichen Meinung verwerthet zu werden.

Außerdem liegt ein praktisches Bedürfnis, zu derartigen Radikalkuren seine Zuflucht zu nehmen, noch nicht vor. Dieselben dürfen in jedem Falle nur als die ultima ratio in ernstere Erwägung gezogen werden und so weit sind wir noch nicht. Gelingt es, dem Grundbesitz einen relativ billigen Zinsfuß zu verschaffen, so darf die Hoffnung auf eine wesentliche Besserung seiner Lage und Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenz nicht aufgegeben werden.

Ein jeder Darlehnsvertrag enthält, sofern die Rückzahlung des Darlehns nicht absolut gesichert ist, was im Grunde genommen niemals der Fall ist, vom wirtschaftlichen Standpunkt aus zwei Rechtsgeschäfte, nämlich außer dem eigentlichen Darlehnsvertrage noch gleichzeitig einen Versicherungsvertrag, dem zu Folge der Gläubiger gegen eine vom Schuldner zu zahlende fest normirte Prämie das für die Rückzahlung des Kapitals nach Maßgabe aller in Betracht kommenden Verhältnisse bestehende Risiko übernimmt. Daß die Höhe der Prämie nicht besonders vereinbart, sondern dieselbe zusammen mit den Zinsen in einer Summe festgesetzt wird, ändert ebensowenig etwas an der eigentlichen Natur des Darlehnsvertrages als der Umstand, daß Gläubiger und Schuldner in den seltensten Fällen sich des Inhalts des Versicherungsvertrages klar bewußt sind. Thatsächlich kann kein Zweifel darüber bestehen, daß die größere oder geringere Realsicherheit, die der Schuldner zu bieten vermag, für die Höhe des von ihm zu zahlenden Zinsfußes bestimmend ist, daß also bei einer nach der allgemeinen Auffassung nicht unbedingt sichern Hypothek ein Theil der Zinsen als Entschädigung für das von dem Gläubiger übernommene Risiko angesehen werden muß.