

**DEUTSCHE  
HYPOTHEKENBANKEN;  
KRITIK UND  
REFORMVORSCHLÄGE**

Published @ 2017 Trieste Publishing Pty Ltd

ISBN 9780649210039

Deutsche Hypothekenbanken; Kritik und Reformvorschläge by Julian Goldschmidt

Except for use in any review, the reproduction or utilisation of this work in whole or in part in any form by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including xerography, photocopying and recording, or in any information storage or retrieval system, is forbidden without the permission of the publisher, Trieste Publishing Pty Ltd, PO Box 1576 Collingwood, Victoria 3066 Australia.

All rights reserved.

Edited by Trieste Publishing Pty Ltd.  
Cover @ 2017

This book is sold subject to the condition that it shall not, by way of trade or otherwise, be lent, re-sold, hired out, or otherwise circulated without the publisher's prior consent in any form or binding or cover other than that in which it is published and without a similar condition including this condition being imposed on the subsequent purchaser.

[www.triestepublishing.com](http://www.triestepublishing.com)

**JULIAN GOLDSCHMIDT**

**DEUTSCHE  
HYPOTHEKENBANKEN;  
KRITIK UND  
REFORMVORSCHLÄGE**





I

DEUTSCHE  
HYPOTHEKENBANKEN.

KRITIK UND REFORMVORSCHLÄGE

VON

DR. JULIAN GOLDSCHMIDT,

RECHTSANWALT IN BERLIN.

---

J E N A ,  
VERLAG VON GUSTAV FISCHER

VORMALS FRIEDRICH MAUER.

1880.



## V o r w o r t.

---

Im Jahre 1876 traten die Vorstände der überwiegenden Mehrzahl deutscher Bodencreditinstitute zu gemeinsamer Berathung über eine an den Reichstag zu richtende Petition betreffend die damals aufgetauchte „Pfandbrieffrage“ in Berlin zusammen. In einer der zu diesem Behufe anberaumten Versammlungen wurde mir die erste Anregung zur Abfassung der vorliegenden Schrift zu Theil. Von der Reformbedürftigkeit der Grundlagen unseres Hypothekenbankwesens überzeugt, legte ich die Umrisse einer künftigen Reformbewegung dar. Im ganzen fanden meine Vorschläge principielle Billigung und es wurde mir der Auftrag, die von mir ausgesprochenen Ansichten meinen damaligen Fachgenossen in einer Denkschrift darzulegen. Wenn ich erst heute — nach vier Jahren — dazu gelange, mich des gedachten Auftrages, und zwar in etwas anderer Form als ursprünglich geplant war, zu entledigen, so liegt der Grund der Verzögerung in dem eigenthümlichen Entwicklungsgange des deutschen Hypothekenbankwesens. In schneller Aufeinanderfolge trat jene Reihe überraschender Erscheinungen zu Tage, welche schliesslich zu der grosstädttischen Immobiliarkrisis der beiden letzten Jahre geführt hat. Ich musste mir deshalb wiederholt die Frage vorlegen, ob es sich empfehlen mochte, einen wirtschaftlichen Process mitten in seinem Verlaufe kritisch zu beleuchten. Dazu kam die Ungewissheit darüber, was an den bei uns in den letzten Jahren zu Tage getretenen Erscheinungen zufällig und von



rein localer Bedeutung, und was als Symptom für die tiefer wirkenden Ursachen eines wirtschaftlichen Processes zu betrachten sei, in welchem nur die wiederholte Manifestation eines constant wirkenden, specifischen, wirtschaftlichen Gesetzes ins Leben tritt. So führte mich die Betrachtung einiger Fragen der Verwaltungstechnik auf theoretische Erörterungen über einige Fundamentalsätze der Volkswirtschaft und Volkswirtschaftspolitik.

Der Aufmerksamkeit des sachkundigen Lesers wird es übrigens nicht entgehen, dass die Entstehungszeit der einzelnen Theile dieser Arbeit in die verschiedenen Perioden der letztvergangenen Bewegung fällt. Hieraus werden einige scheinbare — vielleicht auch wirkliche — Widersprüche in der Behandlung des Stoffes erklärlich werden. Diese Widersprüche zu beseitigen wäre mir jetzt ein Leichtes gewesen. Ich habe dies unterlassen, weil ich der Arbeit das Colorit eines im Wesentlichen aus der unmittelbaren Lebensanschauung hervorgegangenen Werkes nicht nehmen wollte und weil es mir nicht sowohl darauf angekommen ist, die Grundereditfrage systematisch zu erschöpfen, als vielmehr für die bevorstehenden Gesetzgebungsarbeiten ein in mancher Hinsicht vielleicht nicht ganz wertloses Material zu liefern. Soviel von der Entstehungsgeschichte und den unmittelbaren Aufgaben des Buchs!

Inzwischen habe ich das eigenthümliche Schauspiel erleben müssen, dass Vieles, was ich hier vor Jahren niedergeschrieben, heute bereits in practisch vollendeter Gestalt ins Leben getreten ist. Die moralische Genugthuung, das Richtige für die Zukunft zu einer Zeit gedacht und ausgesprochen zu haben, als die öffentliche Aufmerksamkeit noch in den Banden des augenblicklichen Entwicklungsstadiums befangen war, bietet mir freilich nur einen geringen Ersatz für das nicht gerade ermunternde Bewusstsein, der Gegenwart als rückwärts schauender Prophet zu erscheinen.

Dennoch glaube ich, dass die von mir herbeigeschate Reformbewegung auf dem Gebiete des Hypothekenbankwesens manche Anregung in meiner Schrift wird finden können. Wenn nicht alle Anzeichen trügen, wird das Hypothekenbankwesen der nächste Gegenstand eingehender Fürsorge der Gesetzgebung sein. Es kommt Alles darauf an, dass dieselbe sich der geeigneten Organe für die vorbereitenden Arbeiten bediene, und dass nicht die Routine des sogenannten „Geschäftsmannes“ oder das souveräne Formular allein die Lösung der Aufgabe übernehmen. Leider müssen wir bekennen, dass die Art und Weise, in welcher die Grundcreditfrage — mit einigen rühmenswerthen Ausnahmen <sup>1)</sup> — in der öffentlichen Discussion, in Presse und Parlament vielfach gehandhabt wird, nicht gerade geeignet scheint, besonderes Vertrauen zu erwecken. Schwieriger als irgendwo, ist es gerade hier für den Gesetzgeber, durch den Partehader hindurch zu dem eigentlichen Kern der obschwebenden Fragen durchzudringen. Andreerseits ist es als ein Glück zu preisen, dass die Gesetzgebung an die vorliegende Aufgabe zu einer Zeit herantritt, in welcher die Krisis sich ihrem Ende nähert, und die ersten Zeichen der Kräftigung bereits unmittelbar zu Tage treten. Dieses neue Stadium zu beobachten, ohne in dasselbe störend einzugreifen, das ist die unmittelbare Aufgabe der legislativen Vorarbeiten für das erwartete Reformwerk.

---

1) Vergl. die treffliche Begründung zu dem Gesetzentwurf betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe etc.

Berlin im Mai 1880.

Der Verfasser.

## I n h a l t.

	Seite
Einführung . . . . .	1 bis 19
Der Geschäftsbetrieb der Hypothekenbanken . . .	20 „ 40
Die „Pfandbrieffrage“ . . . . .	41 „ 53
Der Grundcredit und die Rententheorie . . . . .	54 „ 90
Die Organisation des Grund-Credits . . . . .	91 „ 96
Die Technik des Hypothekenbankwesens und die „Beleihungsgrenze“ . . . . .	97 „ 145
Die Amortisation und die Unkündbarkeit . . . . .	146 „ 172
Der Passivercredit der Hypothekenbanken . . . . .	173 „ 205
Der Concurrenzkampf der Hypothekenbanken und die Centralisation . . . . .	205 „ 217
Die Popularität der Pfandbriefe und die Reform- bewegung . . . . .	218 „ 229