

Beicht

des volkswirtschaftlichen Ausschusses über die Landesauschufsvorlage betreffend die Errichtung einer Landeshypothekenbank.

Hoher Landtag!

Wie der Bericht des Landesauschusses hervorhebt, handelt es sich hier um die Schaffung einer Institution, die den Realitätenbesitzern in Vorarlberg thunlich billigen, in langen Raten rückzahlbaren von Seite des das Darlehen gewährenden Institutes unkündbaren Credit gewährt, für welchen auch die Landesgarantie eingesetzt wird.

Der volkswirtschaftliche Ausschuf bezieht sich auf die eingehenden Ausführungen des Landesauschuf-Berichtes und pflichtet denselben vollinhaltlich bei.

Durch die Hypothekenbank soll sonach für die Verschuldung des Realbesitzes eine neue, bis jetzt in Vorarlberg fast nicht bekannte, oder doch wenigstens äußerst selten zur Anwendung gekommene Verschuldungsform zur Anwendung kommen.

Die Bank gewährt die Darlehen nicht in barem Gelde, sondern in Pfandbriefen, für welche der Darlehenswerber erste Hypothek für jenen Betrag zu stellen hat, auf welchen das gewährte Darlehen — der Pfandbrief — lautet. Wie schon bemerkt, kommt diesen Pfandbriefen darüber hinaus der Credit des Landes zu Gute, d. h. das Land haftet mit dem Landesvermögen bezw. den Landesumlagen für alle von Seite der Hypothekenbank den Pfandbriefbesitzern gegenüber eingegangenen Verbindlichkeiten.

Diese Verbindlichkeiten bestehen hauptsächlich darin, daß von Seite der Bank den Pfandbrief-Besitzern die durch Landtagsbeschluß festgesetzte Verzinsung in halbjahresraten im Nachhinein und im Falle der Verlosung des Pfandbriefes die Kapitalrückzahlung im vollen Nennwerthe zugesichert wird.

Die Darlehensnehmer haben alljährlich in zwei Raten neben der Verzinsung des Kapitals auch eine kleine Abschlagszahlung (Annuität) zu entrichten. Diese Abschlagszahlung muß mindestens alljährlich $\frac{1}{2}$ % des erhaltenen Darlehens betragen, kann aber vom Darlehensnehmer in beliebiger Höhe von $\frac{1}{2}$ zu $\frac{1}{2}$ Prozent steigend eingegangen werden.

Die Hypothekenbank ist keine Einrichtung, die für sich oder das Land gewinnbringende Geschäfte machen will. Daher wird der unabänderliche Grundsatz aufgestellt, daß der Zinsfuß der Pfandbriefe jederzeit dem Zinsfüße der demselben zur Grundlage dienenden Hypothekendarlehen gleich sein muß.

Zur Bestreitung der Regiekosten, sowie zur Bildung eines mäßigen Reservefondes verlangt die Bank vom Darlehensnehmer nur alljährlich $\frac{1}{4}$ Prozent des von der Bank entlehnten und bei Beginn des betreffenden Jahres noch nicht zurückgezahlten Kapitalsbetrages als Regiekosten- und Reservefondsbeitrag.

Der Darlehensnehmer hat alle aus der Gewährung des Darlehens und der Errichtung der bezüglichen Urkunden, sowie aus der Verfälschung derselben entstehenden Kosten selbst zu tragen. Das ist aber heute auch der Fall. Es würde sich daher nur darum handeln, ob die Kosten für den Darlehensnehmer bei der Hypothekenbank höher sind als bei andern Gläubigern. Diesfalls wird der Unterschied voraussichtlich kaum nennenswerth sein. In Bezug auf die Kosten für die Schätzungsaufnahmen dürften die Auslagen in Folge des Umstandes, daß die Bank neben der Gemeindefschätzungskommission, auch noch die Intervention eines Vertrauensmannes der Bank fordert, allerdings etwas höher zu stehen kommen, als dies bei den gewöhnlichen außergerichtlichen Schätzungen der Fall ist. Andererseits wird dem Darlehensnehmer bei der Hypothekenbank die Errichtung der nothwendigen Urkunden durch Ueberlassung von Formularen zc. erleichtert werden.

In Rücksicht auf die bis jetzt immer fortschreitende Grundverschuldung wird zur Besserung dieser mißlichen Verhältnisse sicherlich der Umstand beitragen, daß die Hypothekenbank nur solche Darlehen gewährt, bei welchem der Darlehensnehmer gleich vom Anfange an, an die Rückzahlung der Schuld denken muß, indem er alljährlich in zwei Raten kleinere oder größere Rückzahlungen zu leisten hat.

Aus nachstehender Tabelle ist ersichtlich, in welcher Weise sich die Verzinsung und Rückzahlung eines Kapitals von 1000 fl. vollziehen würde, unter der Voraussetzung, daß der Zinsfuß seiner Zeit vom Landtage mit 4 % festgesetzt wird und der Darlehensnehmer eine jährliche Rückzahlung von Ein Prozent oder mit einem Worte eine 5 %ige Annuität eingehen würde. Auch ist aus dieser Tabelle ersichtlich, wie viel der Schuldner alljährlich wegen des $\frac{1}{4}$ %igen Regiekosten- und Reservefondsbeitrages in Halbjahresraten ($\frac{1}{8}$ Prozent des noch nicht abgezahlten Kapitals) zu zahlen hat.

Die Verzinsung und Rückzahlung erfolgt in diesem Falle in 80 halbjährigen Raten, also in 40 Jahren wie folgt:

Rate	Am Anfange des Semesters zu leistende Zahlung		Hieron entfallen				Mit Anfang des Semesters				Zu zahlender $\frac{1}{8}$ %iger Regiebeitrag		
			an bezahlten Interessen		an bezahltem Capital		bezahlte Schuld		verbliebene Schuld				
	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	
—	20	—	20	—	—	—	—	—	—	1000	—	1	25
1	25	—	19	90	5	10	5	10	994	90	1	25	
2	25	—	19	80	5	20	10	30	989	70	1	24	
3	25	—	19	69	5	31	15	61	984	39	1	24	
4	25	—	19	58	5	42	21	03	978	97	1	23	
5	25	—	19	47	5	53	26	56	973	44	1	22	
6	25	—	19	36	5	64	32	20	967	80	1	21	
7	25	—	19	25	5	75	37	95	962	05	1	21	
8	25	—	19	13	5	87	43	82	956	18	1	20	
9	25	—	19	01	5	99	49	81	950	19	1	19	
10	25	—	18	89	6	11	55	92	944	08	1	19	
11	25	—	18	76	6	24	62	16	937	84	1	18	
12	25	—	18	63	6	37	68	53	931	47	1	17	
13	25	—	18	50	6	50	75	03	924	97	1	16	

Rate	Am Anfange des Semesters zu leistende Zahlung		Hieron entfallen				Mit Anfang des Semesters				Zu zahlender $\frac{1}{8}\%$ iger Regiebeitrag	
	fl.	fr.	an bezahlten Interessen		an bezahltem Capital		bezahlte Schuld		verbliebene Schuld		fl.	fr.
			fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.		
14	25	—	18	37	6	63	81	66	918	34	1	15
15	25	—	18	24	6	76	88	42	911	58	1	14
16	25	—	18	10	6	90	95	32	904	68	1	14
17	25	—	17	96	7	04	102	36	897	64	1	13
18	25	—	17	81	7	19	109	55	890	45	1	12
19	25	—	17	67	7	33	116	88	883	12	1	11
20	25	—	17	52	7	48	124	36	875	64	1	10
21	25	—	17	37	7	63	131	99	868	01	1	09
22	25	—	17	21	7	79	139	78	860	22	1	08
23	25	—	17	05	7	95	147	73	852	27	1	07
24	25	—	16	89	8	11	155	84	844	16	1	06
25	25	—	16	72	8	28	164	12	835	88	1	05
26	25	—	16	55	8	45	172	57	827	43	1	04
27	25	—	16	38	8	62	181	19	818	81	1	03
28	25	—	16	21	8	79	189	98	810	02	1	02
29	25	—	16	03	8	97	198	95	801	05	1	01
30	25	—	15	84	9	16	208	11	791	89	—	99
31	25	—	15	66	9	34	217	45	782	55	—	98
32	25	—	15	47	9	53	226	98	773	02	—	97
33	25	—	15	27	9	73	236	71	763	29	—	96
34	25	—	15	07	9	93	246	64	753	36	—	95
35	25	—	14	87	10	13	256	77	743	23	—	93
36	25	—	14	66	10	34	267	11	732	89	—	92
37	25	—	14	45	10	55	277	66	722	34	—	91
38	25	—	14	24	10	76	288	42	711	58	—	89
39	25	—	14	02	10	98	299	40	700	60	—	88
40	25	—	13	79	11	21	310	61	689	39	—	87
41	25	—	13	56	11	44	322	05	677	95	—	85
42	25	—	13	33	11	67	333	72	666	28	—	84
43	25	—	13	09	11	91	345	63	654	37	—	82
44	25	—	12	85	12	15	357	78	642	22	—	81
45	25	—	12	60	12	40	370	18	629	82	—	79
46	25	—	12	35	12	65	382	83	617	17	—	78
47	25	—	12	09	12	91	395	74	604	26	—	76
48	25	—	11	83	13	17	408	91	591	09	—	74
49	25	—	11	56	13	44	422	35	577	65	—	73
50	25	—	11	28	13	72	436	07	563	93	—	71
51	25	—	11	—	14	—	450	07	549	93	—	69
52	25	—	10	72	14	28	464	35	535	65	—	67
53	25	—	10	43	14	57	478	92	521	08	—	66
54	25	—	10	13	14	87	493	79	506	21	—	64

Rate	Am Anfange des Semesters zu leistende Zahlung		Hieron entfallen				Mit Anfang des Semesters				Zu zahlender $\frac{1}{8}\%$ iger Regiebeitrag	
			an bezahlten Interessen		an bezahltem Capital		bezahlte Schuld		verbliebene Schuld			
	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.	fl.	fr.
55	25	—	9	83	15	17	508	96	491	04	—	62
56	25	—	9	52	15	48	524	44	475	56	—	60
57	25	—	9	20	15	80	540	24	459	76	—	58
58	25	—	8	88	16	12	556	36	443	64	—	56
59	25	—	8	55	16	45	572	81	427	19	—	54
60	25	—	8	21	16	79	589	60	410	40	—	52
61	25	—	7	87	17	13	606	73	393	27	—	50
62	25	—	7	52	17	48	624	21	375	79	—	47
63	25	—	7	16	17	84	642	05	357	95	—	45
64	25	—	6	80	18	20	660	25	339	75	—	43
65	25	—	6	43	18	57	678	82	321	18	—	41
66	25	—	6	05	18	95	697	77	302	23	—	38
67	25	—	5	66	19	34	717	11	282	89	—	36
68	25	—	5	27	19	73	736	84	263	16	—	33
69	25	—	4	87	20	13	756	97	243	03	—	31
70	25	—	4	45	20	55	777	52	222	48	—	28
71	25	—	4	04	20	96	798	48	201	52	—	26
72	25	—	3	61	21	39	819	87	180	13	—	23
73	25	—	3	17	21	83	841	70	158	30	—	20
74	25	—	2	73	22	27	863	97	136	03	—	18
75	25	—	2	27	22	73	886	70	113	30	—	15
76	25	—	1	81	23	19	909	89	90	11	—	12
77	25	—	1	33	23	67	933	56	66	44	—	09
78	25	—	—	85	24	15	957	71	42	29	—	06
79	25	—	—	36	24	64	982	35	17	65	—	03
80	17	65	—	—	17	65	1000	—	—	—	—	—

Der volkswirtschaftliche Ausschuss ist der Anschauung, daß durch die Einrichtung der allmählichen Rückzahlung des gewährten Darlehens der Sparsinn der Bevölkerung geweckt und gehoben werde. Wenn der Schuldner sieht, daß sich seine Schuld nach und nach verkleinert, wird das ein neuer Sporn zur Sparsamkeit und Thätigkeit sein.

Der Kurs der Pfandbriefe wird sich nach der Sicherheit und der Nachfrage derselben richten. In ersterer Beziehung ist schon ausgeführt worden, daß möglichst gute Sicherheit geboten wird, in letzterer Hinsicht möchte man noch darauf hinweisen, daß diese Pfandbriefe unter anderm ohne Zweifel auch ein gesuchtes Anlage-Papier für Mündel- und Stiftungsgelder werden dürften.

Die Mündelgelder müssen heute vielfach in den Sparkassen zu einem Zinsfuß von $3\frac{6}{10}$, in größeren Beträgen von nur 3% angelegt werden.

Auch die Inhaber von Stiftungen und Pfründen werden bald zur Ueberzeugung kommen, daß sie mit den Zinsen von solchen Pfandbriefen, bei welchen sie im Jahre zweimal durch Abschneidung der Zinsencoupons und Einlösung derselben besser stehen, als heute bei einer $4\frac{1}{2}\%$ igen Verzinsung, wenn sie die dormalen vorkommenden häufigen Zinsverluste, die jahrelangen Stundungen, die Einmahnungs- und Einzugsgebühren zc. in Betracht ziehen.

In Bezug auf die Gebührenbegünstigungen und einigen solchen Banken zugute kommenden Ausnahmen von den allgemeinen Justizgesetzen hofft der Ausschuß, daß unserer Landeshypothekenbank diejenigen Begünstigungen zutheil werden, wie sie den in verschiedenen größeren Ländern Oesterreichs bereits bestehenden Anstalten gewährt werden, während andererseits der Ausschuß glaubt, daß das Bestreben zur Erwirkung weiter gehender Begünstigungen erfolglos wäre.

An dieser Stelle soll noch eine Gebührenbegünstigung, welche den Darlehensnehmern unter gewissen Voraussetzungen zugute kommt, berührt werden.

Nach dem Reichsgesetze vom 9. März 1889, dessen Wirksamkeit im Jahre 1893 vorläufig bis zum Jahre 1899 verlängert wurde, wird bestimmt, daß im Falle bei zur öffentlichen Rechnungslegung verpflichteten Anstalten oder unter öffentlicher Verwaltung oder Aufsicht stehenden Stiftungen, Kirchen, Fonden, Vereinen, Körperschaften, geistlichen oder weltlichen Gemeinden Hypothekendarlehen zur Umwandlung von bestehenden Hypothekarschulden in solche zu einem geringeren Zinsfuße aufgenommen werden, von den aus diesem Anlasse auszustellenden Lösungs- und Schulburtunden unter bestimmten Voraussetzungen, welche bei den Landeshypothekenbanken zutreffen, sofern nicht nach Skala II. eine mindere Gebühr entfällt, nur die feste Gebühr von 50 kr. von jedem Bogen und für die bücherliche Eintragung oder Einverleibung keine Gebühr zu erheben ist.

Diese Gebühren finden bei sinngemäßem Zutreffen der erforderlichen Voraussetzungen auch auf Convertirungen durch Cession bestehender Hypothekarschulden an die vorbezeichneten juristischen Personen sinngemäße Anwendung.

Schließlich glaubt der volkswirtschaftliche Ausschuß sich noch über einen wichtigen Punkt, nämlich die Frage, ob durch Gründung einer Landeshypothekenbank das Landesvermögen etwa zu sehr auf's Spiel gesetzt und die Landesfinanzen voraussichtlich etwa bedeutend in Mitleidenschaft genommen würden, aussprechen zu sollen. Diesfalls glaubt der Ausschuß, daß kaum irgend eine nennenswerthe Gefahr vorhanden sei.

Wenn man bedenkt, daß § 36 des Statutes die Belehnungsgrenze der verschiedenen Realitäten nicht unwesentlich unter die heute auch für die Anlage von Pupillengeldern bestehende Grenze herabsetzt, wenn man berücksichtigt, daß die Bank nur auf erste Hypothek Darlehen gewährt, wenn man weiters in Betracht zieht, daß sich die Forderungen der Bank alljährlich durch die Theilzahlungen der Schuldner vermindern, wird Niemand in der Gründung einer Landeshypothekenbank eine ernstliche Gefahr für die Landesfinanzen erblicken. Zudem ist der Ausschuß der Anschauung, daß die Bank wohl nie oder äußerst selten die Darlehen bis zur äußersten, nach § 36 d. St. zulässigen Grenze gewähren wird.

Das Land wird auch bei der Aktivierung der Anstalt nicht mit besonders großen Barbeträgen aushelfen müssen. Wenn das Land bei der Aktivierung der Bank derselben einen verzinslichen oder unverzinslichen Vorschuß von 5000 bis 10.000 fl. gewährt, womit die ersten Anschaffungen, Bücher, Druckforten, Einrichtungsgegenstände zc. erfolgen können, wird das vollkommen genügen.

Zu materiellen Unterstützungen könnte das Land voraussichtlich nur etwa in den ersten Jahren in geringerem Umfange herangezogen werden, wenn in Folge eines anfänglich kleinen Geschäftsganges der $\frac{1}{4}$ %ige Regiekosten-Beitrag die nothwendigen Regiekosten nicht decken würde.

Uebrigens hält der volkswirtschaftliche Ausschuß es im Interesse der Bank nicht für besonders nachtheilig, wenn dieselbe im Anfang nicht gar zu stark in Anspruch genommen wird, indem er glaubt, daß bei allmäliger Entwicklung sich das Bankpersonal leichter einlebt und sicherer fungiren wird.

Endlich ist noch darauf aufmerksam zu machen, daß vor Aktivierung der Bank noch verschiedene Borarbeiten nothwendig fallen.

So ist unter anderm nothwendig, daß eine Durchführungsverordnung verfaßt, daß ein Schätzungsregulativ aufgestellt, verschiedene Druckforten angefertigt werden u. s. w.

Auch wird es sich empfehlen, daß bei anderen ähnlichen Anstalten in die ganze Manipulation an Ort und Stelle Einsicht genommen werde.

In Anbetracht dessen stellt der volkwirthschaftliche Ausschuß folgende

Anträge:

Der hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Das Statut zur Gründung einer Hypothekenbank für das Land Vorarlberg wird genehmiget und wird der Landesauschuß beauftragt, die Allerhöchste Genehmigung desselben zu erwirken.
2. Der Landesauschuß wird ferner beauftragt, im geeigneten Zeitpunkte die zur Aktivirung der Bank nothwendigen Vorbereitungen zu treffen, und dem Landtage in späterer Session dahingehende Vorlagen zu unterbreiten.“

Bregenz, den 24. Jänner 1894.

Martin Thurnher,
Obmann-Stellvertreter.

Jodot Fint,
Berichterstatter.

