

Die Entwicklung des Pfandbriefmarkts im 18. und frühen 19. Jhd.

**KIRSTEN WANDSCHNEIDER
OCCIDENTAL COLLEGE**

**SYMPOSIUM: ‘KAPITALMARKTENTWICKLUNG IN DER
LANGFRISTPERSPEKTIVE: VOM 18. JAHRHUNDERT ZUR
KAPITALMARKTUNION DER EU’**

**FRANKFURT AM MAIN
5.6.2019**

Übersicht

- **Geschichte der Landschaften – die Anfänge**
 - ‘Landschaften’ waren öffentlich-rechtliche Zwangsvereinigungen der adeligen Großgrundbesitzer, die gegen Ende des 18. Jhds. etabliert wurden, um die preußischen Junker wirtschaftlich zu unterstützen.
 - Landschaften waren die ersten institutionellen Ausgeber von Pfandbriefen.
- **Struktur der frühen Landschaften**
 - Verwaltung und Funktion der Landschaft.
 - Ökonomische Darstellung der Landgüter.
- **Langfristige Effekte/Vergleiche der Landschaften**
 - Neue Ergebnisse am Beispiel Ostpreußens.

Der Siebenjährige Krieg und die Kreditkrise von 1763

- Das Ende des Siebenjährigen Krieges (1756-63) etabliert Preußen als politische und wirtschaftliche Großmacht in Europa.
- Nachkriegszeit ist von Deflation geprägt.
 - (Münzreform von 1764 setzt den Wert des Talers 40% unter der Vorkriegsrate an.)
- Verfall von Land- und Getreidepreisen.
- Verwüstung von Landstrichen, insbes. auch Gütern.
- Kreditkrise von 1763: Bankenkongresse in Amsterdam und Hamburg führen zu Kreditknappheit in Berlin (Schnabel and Shin, 2004).

Kreditknappheit nach 1763

- Güterpreise kollabieren gegen Ende des Siebenjährigen Krieges.
- Merkmale des Notstands 1770 (Weyermann, 1910):
 - 1) Betroffene waren oft neue Besitzer, die ihre Güter teuer gekauft hatten und daher vom Verfall der Güterpreise besonders betroffen waren.
 - 2) Hohe Erwerbspreise waren oft nicht bar bezahlt, sondern kreditiert – jetzt im größten Unvermögen wurde die Barzahlung verlangt.
 - 3) Auch Besitzer, die ihre Güter nicht veräußert hatten, hatten ihr Besitztum höher veranschlagt und daher höhere Ausgaben gemacht.

Vergleich *New York Times* (5/10/2008)

- Millions of Americans are “upside down” on their mortgages—they owe more on their homes than their homes are worth.
- The boom of recent years left many Americans financially vulnerable because they had borrowed too much against their homes, thinking prices would not go down. Others speculated by buying multiple homes [...].
- [The problem] is also most severe for loans made between 2005 to 2007, when credit was at its easiest.

Landschaften als Lösung?

- August 1st, 1765: Generalmoratorium durch König Friedrich II von Preußen
- Vorschlag von Diederich Ernst Bühring (1767):
 - Generallandschaftskasse: Kreditinstitut für das gesamte Königreich Preußen.
 - Institut gibt 4%-ige Inhaber-Pfandbriefe aus.
 - Ein Taxationsverfahren ermittelt den Wert der Güter, die dann bis zur Hälfte oder zwei Dritteln dieses Wertes beliehen werden.
 - Pfandbriefe dürfen nur innerhalb Preußens abgesetzt werden.
 - Soll-haben Zinsspanne von 0.5-1% zur Deckung der Verwaltungskosten.
 - Pfandbriefe kursieren als Bargeld.

Gründung der Landschaften

- Sommer 1768: König Friedrich II von Preußen erörtert mit Minister v. Carmer die Planung eines Bodenkreditinstituts (Jessen, 1962).
- 28. Juni 1769: der König verlangt die Erarbeitung eines “ordentlich detaillirten Planes” zur “Abhilfung des Geld-Mangels”.
- 12. Juli 1769: v. Carmer legt dem König seine Vorschläge in einem Bericht vor.
- 20. Juli 1769: der König billigt die allgemeinen Grundzüge des vorgeschlagenen Kreditsystems und stellt hierüber eine Kabinettsorder aus.

Gründung der Landschaften (2)

- 29. August 1769: der König erlässt die Kabinettsorder zur Gründung der Schlesischen Landschaft.
- 9. Juli 1770: ein General-Landtag der Schlesischen Stände genehmigt das Reglement und die Verfassung der Schlesischen Landschaft, die Ausgabe der landschaftlichen Pfandbriefe und das ganze Kreditsystem.
- 15. Juli 1770: der König ratifiziert die Urkunde, durch welche das Landschafts-Reglement bestätigt und in Kraft gesetzt wird.
- 24. Dezember 1770: die ersten landschaftlichen Pfandbriefe wurden emittiert.

Beispiel: 3 1/3 % Pfandbrief for Reichsthaler 30 Courant a 14 Rthlr. per Mark, Brieg, June 24th 1774

Des Ober-Schlesischen

Privilegirter Pfandbrief über Dreyzig
Reichsthaler Courant à 14 Rthlr. per Mark, von 30
rechnet, welcher sowohl zur Sicherheit des Capitals als der
Interessen unter besonderer Garantie der verbundenen
Könige auf das im Ober-Schlesischen Departement, und dessen
Grenze gelegene Güth, Saltzwerke, von den
Bevollmächtigten der gemeinen Landtschaft, in Gegenwart
der Regierung ausgesetzt und Tab. N^o. 12. des Reg. Stat.
eingetragen worden. Brieg den 24. Junii 1774.

In welchem
Königliche Landeshauptmannschaft
Brieg

Bevollmächtigte
der gemeinen Landtschaft





von Holz: Gesellschaft

Wertlos

Zahlbar in Geld oder Brodten
und

Departements

Die Interessen sind bezahlt bis

1774	1775	1776	1777	1778	1779	1780	1781	1782	1783	1784	1785	1786	1787	1788	1789	1790	1791	
Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann	Johann
1774	1775	1776	1777	1778	1779	1780	1781	1782	1783	1784	1785	1786	1787	1788	1789	1790	1791	

1791

Ausdehnung der Landschaften

- Schlesische Landschaft (1770)
- Kur- und Neumärkisches Ritterschaftliches Kreditinstitut (1777)
- Pommersche Landschaft (1781)
- Westpreußische Landschaft (1787)
- Ostpreußische Landschaft (1788)
- Neun weitere Landschaften in der 2. Hälfte des 19. Jhds



Funktion der Landschaften

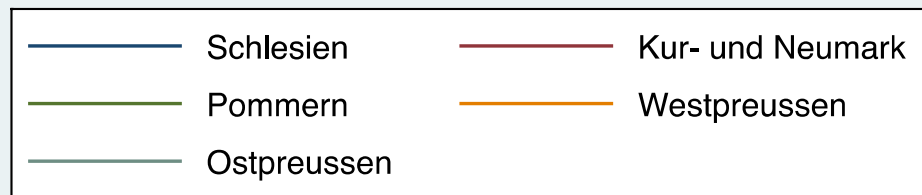
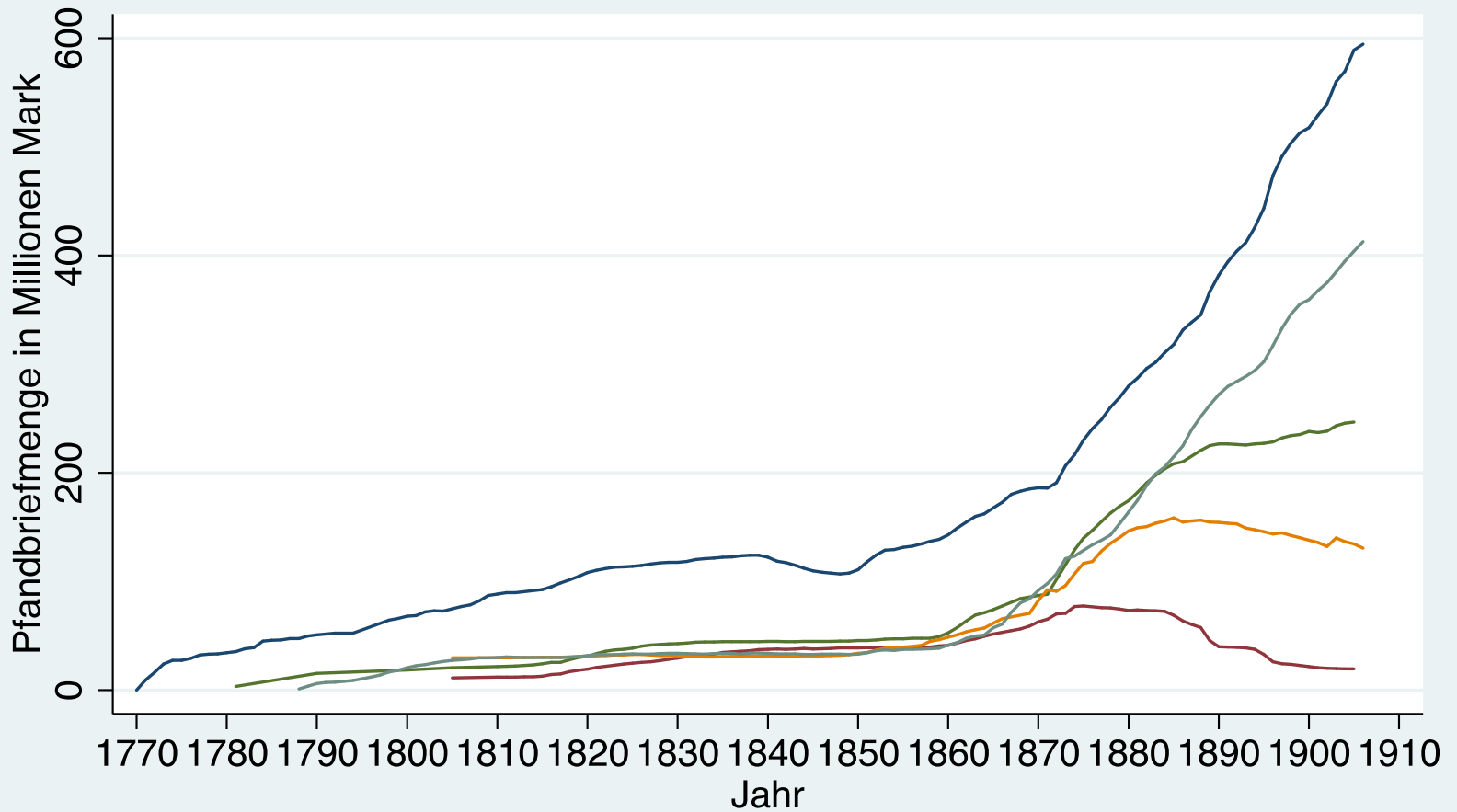
- Landschaften waren reine Finanzintermediatoren, aber keine 'Banken' im modernen Sinne (kein Profitgedanke).
- Landschaften verbanden alle adeligen Güter in einer Region zu einer Zwangs-Kreditgenossenschaft.
- Landschaften gaben Pfandbriefe heraus, die durch Gemeinschaftshaftung aller Güter der Landschaft garantiert waren.



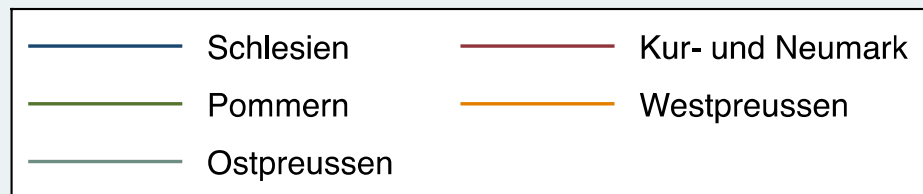
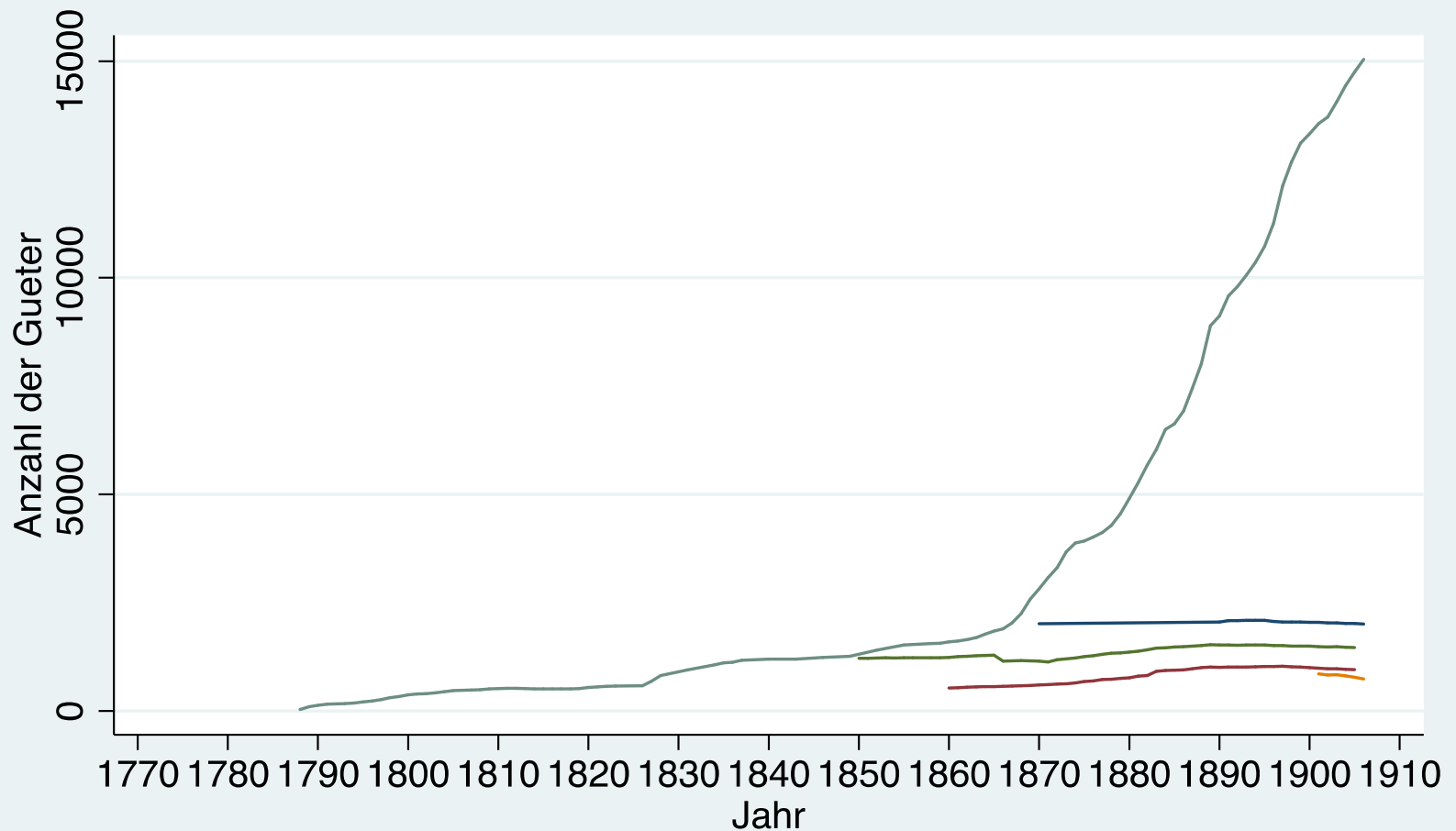
Funktion der Landschaften (2)

- Vermittlung zwischen Kreditnehmern und -gebern.
- Verringerung der Transaktionskosten durch Standardisierung des Kreditinstrumentes und weitere Erreichbarkeit von Kreditgebern.
- Reine Vermittlungsfunktion, Landschaften hatten wenig Eigenkapital (zur Deckung von Verwaltungskosten).
- Landschaften verwalteten Zinszahlungen.

Gesamtvolumen der Pfandbriefe



Anzahl der beliebigen Güter



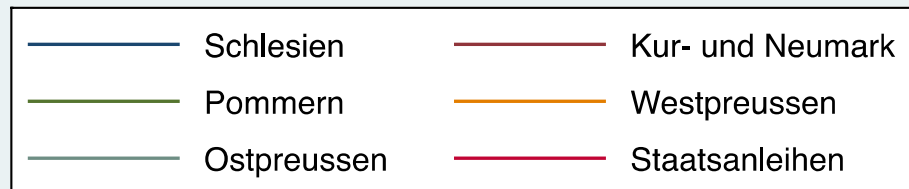
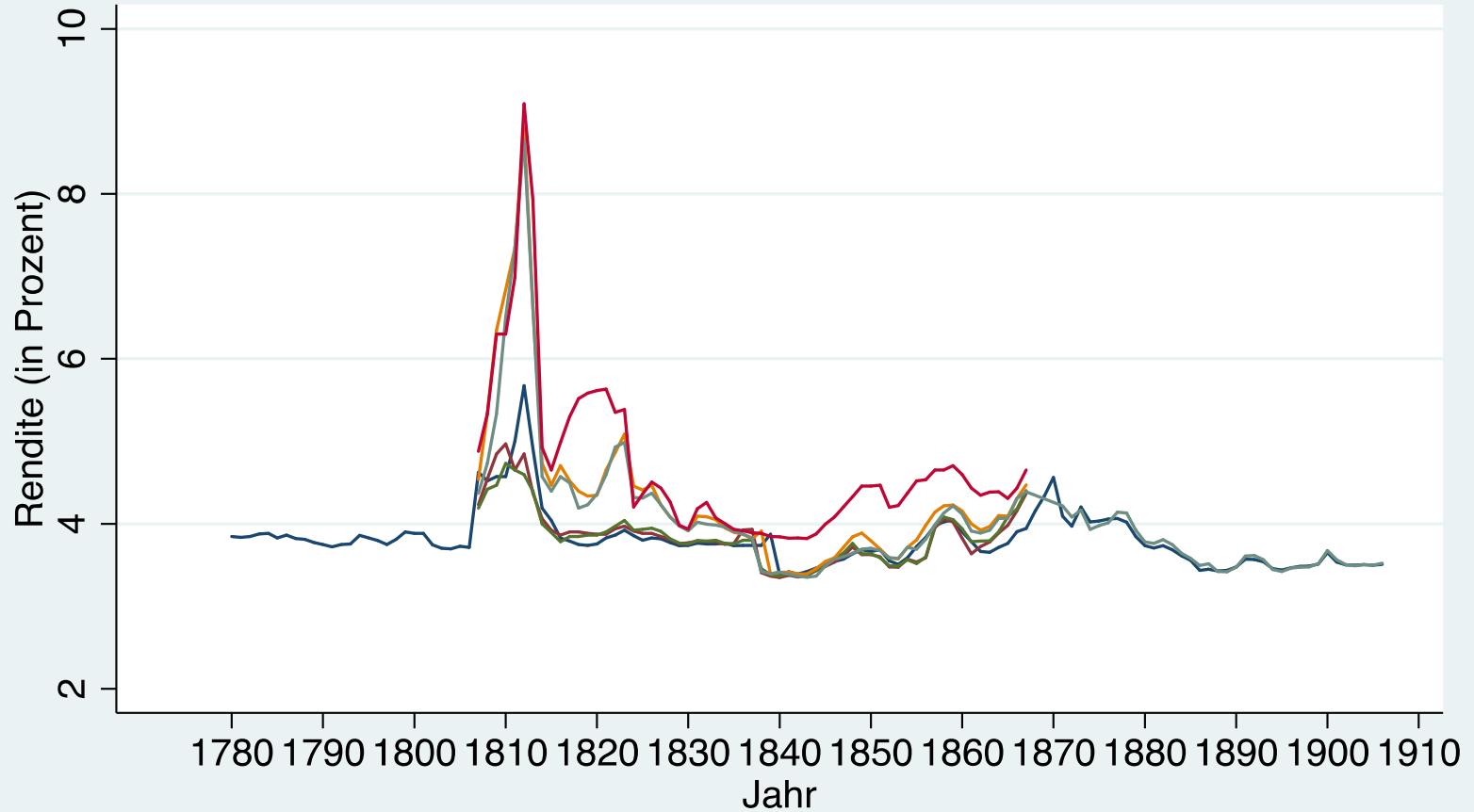
Negativauslese und moralisches Risiko

- Teilnahmeverpflichtung um Negativauslese entgegenwirken zu können.
- Begrenzung der Schuldenquote ($1/2$ bis $2/3$ des letzten Verkaufspreises, bzw. 20mal Grundsteuerreinertrag).
- Gesamtschuldnerische Haftung und doppelter Rückgriff: Sicherung durch das an den Pfandbrief gebundene Gut, und die Landschaft (gesichert durch die finanziellen Mittel der Landschaft sowie aller Mitgliedsgüter).

Prüfung und Vollstreckung

- Landschaft durften bei Konkursverfahren direkt eingreifen und brauchten nicht auf einen Gerichtsbeschluss zu warten.
- Landschaften konnten Güter unter Zwangsverwaltung stellen bzw. sie verkaufen, wenn Pfandbriefschulden nicht bedient wurden.
- Zugehörigkeit zu einer sozialen Gruppe.
- Überwachung durch lokale Mitarbeiter/Nachbarn.
 - Assessoren hafteten persönlich wenn nachweislich zu vorteilhaft abgeschätztes Gut Konkurs anmelden musste.

Pfandbrief Renditen



Fallstudie zu Ostpreußen: Daten

- Aufstellung über 554 Güter, die 1822/23 über die Ostpreußische Landschaft Pfandbriefe aufgenommen hatten. (Gut, Besitzer, Ort, Größe, GRE, Pfandbriefe, Zinsrückstände, Zwangsverwaltung).
- Aufstellung über 887 Güter, die 1829 über die Landschaft Pfandbriefe aufgenommen hatten. (Besitzer 1806 vs 1829 und Art des Transfers).
- 1834 Güter-Matrikel (1410 offiziell als adeligbestätigte Güter in Ostpreußen).
- 1796 Güteraufstellung (Gut, Besitzer, Größe, Ort (geocodes))
- 1882 Güterverzeichnis

Quellen (Güterverzeichnis, 1829)

185.	Mehlaucken .	mar. Dornwall Dornwinnen Amd.	Hilff Fankel Finkelstein	in familiärer & Licitation entstanden.
186.	Melchden .	h/6. h/6. h/6. h/6. Schachwittenau	h/6. Winkler	in vollkommener Substanz entstanden.
187.	Meludwiese .	h/6. v. Wenjess. Kj.	h/6. v. Ehardt	in familiärer & Licitation entstanden.
188.	Menkwinen .	h/6. Amdwinnen Holzt.	h/6. Joh. Carl Holzt.	Entst.
189.	Metgethen .	h/6. Graf. Naalb K. v. Hageman	Danfalte	— — — — —
190.	Mejken .	h/6. Graf. Landst. K. Baron v. d. Incke	Dr. Willmister v. Gross:	in familiärer & Licitation entstanden.
191.	Migger .	h/6. Graf. Ober Ling K. v. Domhardt	h/6. Landwinn v. Domhardt	Entst.
192.	Miggenburg .	h/6. Weichhufen	h/6. Hojer	Entst.

Güteraufstellung (1822/23)

	Angerburg	Königsberg	Mohrungen	Gesamt
Anzahl der Güter	140	252	162	554
Durchschnittsgröße (in ha)	580,97	879,54	1050,34	862,01
Bewertung (mark/ha)	160,48	172,17	112,24	148,69
Grundsteuerreinertrag (mark/ha)	8,19	8,50	5,19	7,37
Kredit (LTV)	55,99	51,05	58,03	54,31
Zinsrückstand (% des Kredits)	2,71	2,76	8,61	4,46

Güter im Größenvergleich

	>1000 ha	999- 500ha	499- 100ha	<100ha	gesamt
1834 Gütermatrikel	192	320	841	57	1410
1822/23 Güterverzeichnis	123	149	186	10	468
Quote der Kreditnehmenden Güter	64,1%	46,6%	22,1%	17,5%	33,2%
LVT Ratio	56,7%	58,9%	56,6%	44,8%	54,3%
Anteil der Zinsrückstände	8,6%	4,3%	3,5%	2,8%	4,5%

Kreditnahme 1806-29

VARIABLES	(1) Logit (marginal effects) Dependent Variable: Loan Dummy 1823	(2) Logit (marginal effects) Dependent Variable: Loan Dummy 1829
Total Size (hectares)	0.00004 (2.51)*	0.00004 (2.03)*
Mohrungen	-0.019 (0.58)	-0.028 (0.76)
Königsberg	-0.013 (0.42)	-0.017 (0.49)
Noble Owner	0.089 (3.16)**	0.118 (3.82)**
Gender (female=1)	0.004 (0.10)	-0.006 (0.12)
Köllmer	-0.366 (18.34)**	-0.348 (12.24)**
Pseudo Rsquared	0.1095	0.0817
Observations	1410	1410

p-values in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Auswirkungen auf den Gütertransfer

- **Wirkung der Landschaft nicht eindeutig:**
 - Einerseits verringert ein Landschafts-Kredit die Notwendigkeit, ein Gut aus einer wirtschaftlichen Zwangslage heraus zu verkaufen.
 - Andererseits vereinfacht ein Landschafts-Kredit auch den Verkauf, da der Käufer einen bestehenden Kredit übernehmen konnte.
- Nach 1807 konnten Güter auch an nicht-adelige Gutsbesitzer verkauft werden.
- Der Besitz eines Rittergutes beinhaltete das Recht, an Kreis- und Landtagen teilzunehmen.

Ergebnisse zum Gütertransfer

VARIABLES	(1) Logit (me) Dependent Variable: Same Owner	(2) Logit (me) Dependent Variable: Inheritance	(3) Logit (me) Dependent Variable: Sale	(4) Logit (me) Dependent Variable: Foreclosure
Total Size (hectares)	0.00002 (1.01)	0.0001 (3.93)**	-0.0001 (2.19)*	-0.00004 (0.94)
Loan-to-value Ratio	0.00001 (0.02)	-0.005 (5.03)**	0.0002 (0.17)	0.006 (3.91)**
Share of Interest Arrears	-0.004 (1.40)	-0.001 (0.64)	-0.014 (3.60)**	0.019 (5.03)**
Königsberg	0.022 (0.49)	-0.061 (1.41)	0.049 (1.01)	0.027 (0.43)
Mohrungen	0.033 (0.69)	-0.081 (1.86)	0.178 (3.02)**	-0.111 (1.64)
Noble Owner	0.119 (3.15)**	0.107 (2.62)**	-0.069 (1.90)	-0.102 (1.90)
Observations	467	467	467	467

P-values in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Pseudo Rsquared = 0.12

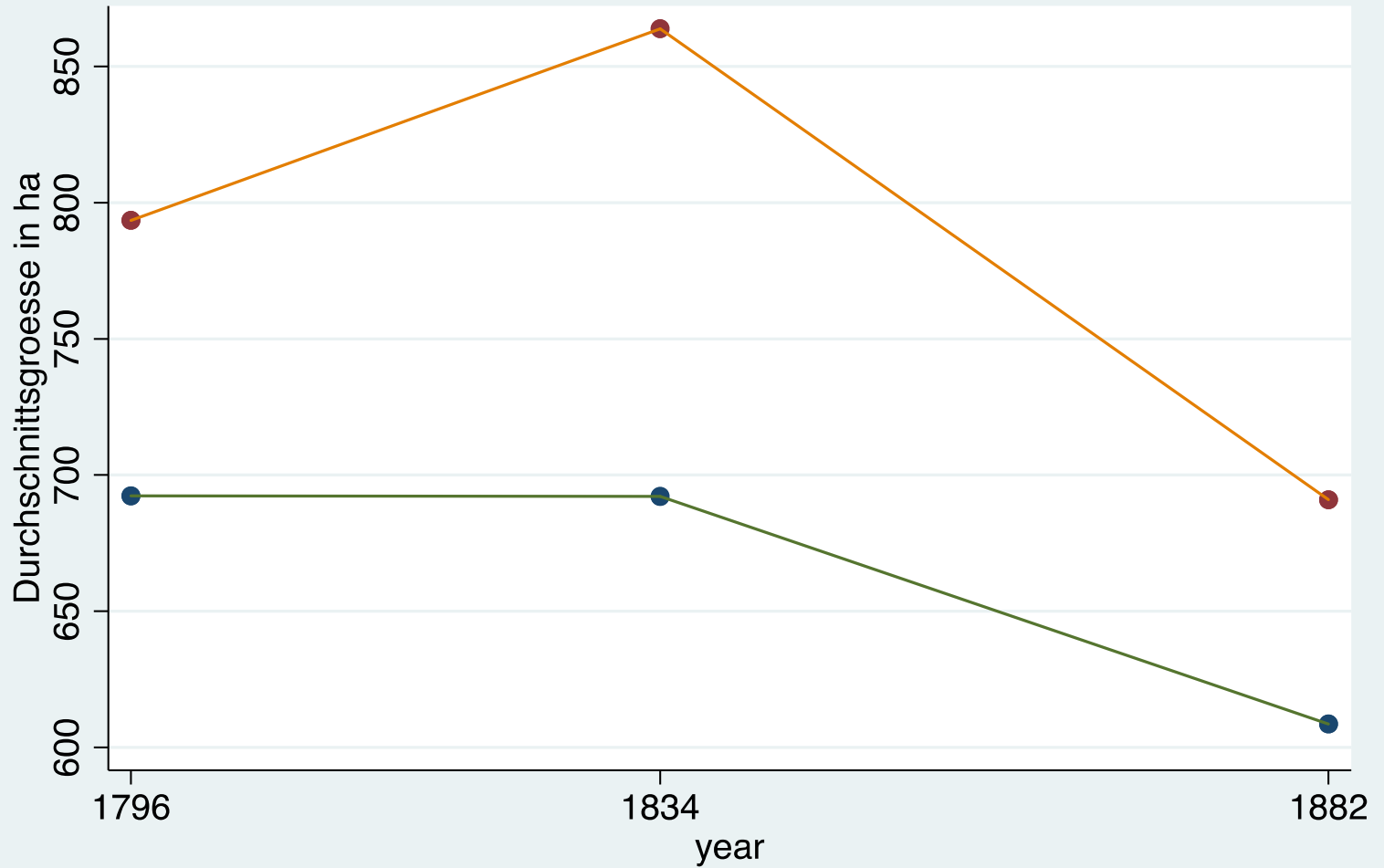
Auswirkungen auf die Gutsgröße

- Verdacht, daß Besitzer von großen Gütern den Kredit der Landschaft benutzen, um Land aufzukaufen (Schiller, 2003; Schissler, 1978)
- Vergleich Durchschnittsgröße (in ha):

Jahr	Kredit - ja	Kredit - nein
1796	793.5	692.3
1834	863.8	692.2
1882	690.9	608.6

- Diese Daten deuten auf einen eventuellen Zusammenhang zwischen Kreditnahme und Vergrößerung der Güter hin.

Größenvergleich, 1796-1882



● Nicht-Kreditnehmer ● Landschafts-Kreditnehmer

Zusammenfassung

- Landschaften gaben Pfandbriefe aus (Erfolg!)
- Landschaften stellten adeligen Gütern große Mengen an Kredit zur Verfügung (bes. Gütern über 1000ha).
- Landschaften nutzten Gemeinschaftshaftung und lokale Überwachung effektiv, um Kreditprobleme zu vermeiden.
- Landschaften verwalteten Kreditrückstände, vor allen in Zeiten von Agrarkrisen, behielten aber ihre Unabhängigkeit von einzelnen einflußreichen Kreditnehmern.
- Landschaften trugen eventuell zu einer Vergrößerung der adeligen Güter in der Mitte des 19. Jhds bei.