

Die Hypothekenversicherung kehrt zurück in ihr Ursprungsland

Stefan Kofner

Deutsche Unternehmen sind innovativ, doch mitunter machen sie zu wenig daraus. Eine dieser „vergessenen“ Erfindungen ist die Hypothekenversicherung, die derzeit aus den USA „reimportiert“ wird. Immerhin reichen die Ursprünge hierzulande bis ins Jahr 1858, wie der Autor beweist. Aber vielleicht waren die hiesigen Spezialassekuranzen ihrer Zeit einfach nur voraus, denn viele Erfahrungen im Risikomanagement mussten erst noch schmerzhaft gemacht werden. Jetzt ist das Produkt offensichtlich soweit gereift, dass sich manche Pfandbriefbank sogar über 100-Prozent-Finanzierungen vorwagt. (Red.)

Jeder kennt Beispiele für deutsche Erfindungen, die erst von ausländischen Anbietern zum kommerziellen Erfolg geführt worden sind: der Computer, das Faxgerät, der Scanner, die LCD-Technik, das MP3-Format, um nur einige zu nennen. Auch ein innovatives Finanzprodukt gehört in diese Reihe: die Hypothekenversicherung.

Dresden 1858: ein neuer Versicherungsweig entsteht

Die private Hypothekenversicherung, die vom Schuldner zugunsten des Gläubigers eines Hypothekarkredits abgeschlossen wird, um diesen gegen den möglichen Schaden aus der Abwicklung notleidend gewordener Hypothekendarlehen zu versichern (Kofner 2006, 2007), ist keine angelsächsische, sondern eine deutsche Finanzinnovation. Der sächsische Statistiker Ernst Engel hat diesen Versicherungszweig nicht nur ideell begründet, sondern auch gleich die erste Hypothekenversicherungsgesellschaft der Welt, die Sächsische Hypothekenversicherungsgesellschaft in Dresden gegründet – und zwar bereits im Jahre 1858, also lange bevor zu Beginn des 20. Jahrhunderts in den USA die ersten Hypothekenversicherungsgesellschaften entstanden sind.¹⁾

Die Hypothekenversicherung war in Deutschland allerdings kein durchschlagender Erfolg. Nach einem ambitionierten Beginn entwickelte sie sich im Laufe der Zeit immer mehr zum Nischenprodukt. Die Hypothekenversicherung wurde in Deutschland gleichwohl von etwa 1860 bis Ende der dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts mehr oder weniger kontinuierlich angeboten. Möglicherwei-

se haben die deutschen Pioniere auch die ersten Gründungen im Ausland inspiriert. Bei den Bemühungen ausländischer Versicherer, die Hypothekenversicherung in Deutschland zu etablieren, handelt es sich also in einem gewissen Sinne um den Reimport eines Versicherungsproduktes in sein Ursprungsland. Das zeigt sich auch daran, dass die Preußische Hypothekenversicherungs-Aktiengesellschaft das älteste Vorläuferinstitut der heute größten deutschen Pfandbriefbank war: der Eurohypo AG.

Ursprung der Pfandbriefinstitute

Die Entwicklung der Hypothekenversicherung in Deutschland war keine Erfolgsgeschichte, sondern eher ein von zahlreichen Rückschlägen geprägter Daseinskampf. Die Versicherung von Hypotheken wurde in Deutschland ursprünglich als eine Art Nebengeschäft des Hypothekenbankgeschäftes verstanden. In Meyers Konversations-Lexikon von 1889 heißt es dazu unter dem Stichwort „Hypothekenversicherung“:

„Da es meist die Schuldner sind, welche die Versicherung nehmen, um dadurch eher Gläubiger für die gesuchten Darlehen zu finden, so liegt es auf der Hand, daß die Hypothekenversicherungsanstalten nur dann gute Geschäfte machen

können, wenn sie selbst in der Lage sind, ihren Versicherten die Kapitalien zu verschaffen, welche von denselben gesucht werden. Die Hypothekenversicherungsanstalten müssen also, wenn sie gedeihen wollen, zugleich Hypothekenbanken sein. Demgemäß sind denn alle Institute, welche die Hypothekenversicherung betreiben, in der Hauptsache Hypothekenbanken.“

Selbstversicherung der Hypothekenbanken

Die Hypothekenversicherung war also ursprünglich in erster Linie eine Art Selbstversicherung der Hypothekenbanken. Das Pooling von Kreditrisiken zum Zwecke des überregionalen Risikoausgleichs war im 19. Jahrhundert nur ansatzweise gewährleistet. Die Gründer der ersten Hypothekenversicherungen, Ernst Engel und Otto Hübner, beide Statistiker, hatten die Bedeutung des überregionalen Risikoausgleichs für die Stabilität der Kreditmärkte aber zweifellos erkannt.

Wegen der allgemeinen Unterentwicklung des Marktes für zweitstellige Hypotheken operierten die ersten Hypothekenversicherungen hauptsächlich im erststelligem Bereich. Hier war die Nachfrage wegen des vergleichsweise geringen Ausfallrisikos aber nur sehr gering, sodass die größtenteils in den sechziger Jahren neu gegründeten Versicherungen Ende der achtziger Jahre des 19. Jahrhunderts bis auf eine liquidieren mussten. Die erste Gründungswelle war also gewissermaßen vor der Zeit erfolgt.

Seit etwa 1890 wurde in zunehmendem Maße die „Kreditnot des städtischen Hausbesitzes“ (Steffan 1963, Seite 308) beklagt. Das Angebot an zweitstelligem Hypotheken wurde als zu gering empfunden. Der Markt für zweitstellige Hypotheken wies außerdem nur einen geringen Organisationsgrad auf (struktureller Engpass).

Als Kreditgeber im zweitstelligem Beleihungsraum (also im Bereich zwischen 60 und 85 Prozent des Beleihungswertes) traten ausschließlich Privatpersonen auf. Die Renditen lagen ein bis zwei Prozent höher als für erststellige Darlehen (Kämper 1930, Seite 239 f.), doch kam es insbesondere nach der Jahrhundertwende immer wieder zu größeren Ausfällen bei den nachrangigen Darlehen, die unter den Anlegern zu einer zunehmend risikoscheuen Einstellung im Hinblick auf die Kreditvergabe führten (Müller 1999, Seite 61 f.).

Der Autor

Prof. Dr. Stefan Kofner ist Inhaber des Lehrstuhls Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz.

Die Haus- und Grundbesitzerverbände suchten Abhilfe durch Hypothekenversicherungen in der Form von genossenschaftlichen Selbsthilfeeinrichtungen²⁾ und privatwirtschaftlichen Versicherungsunternehmen. Die Versicherung durfte nur insoweit erfolgen, als die zu versichernden Hypothekenforderungen (einschließlich der im Range vorgehenden Forderungen und sonstigen Rechte) 80 Prozent des „wahren Wertes“ der Liegenschaften, die für die Hypotheken haften, nicht überstiegen. Den „wahren Wert“ hatte die Schätzungskommission des Versicherungsunternehmens zu ermitteln. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, das heißt wenn die verpfändeten Liegenschaften für eine höhere Beleihung hinreichend Deckung boten, konnte sich die Beleihung auch bis zu

Als Gründe werden in der Literatur die unzureichende Kapitalausstattung und die Höhe der zur Deckung der Verwaltungskosten und des Risikos erforderlichen Versicherungsbeiträge genannt (Steffan 1963, Seite 308). Es scheint, dass bei der zweiten Gründungswelle das ausgeprägte Konjunktur- und Katastrophenrisiko der Hypothekenversicherung aus Mangel an Erfahrung unterschätzt wurde.

Rechtsgrundlagen der deutschen Hypothekenversicherung

Im Lehrbuch des Versicherungsrechts von William Lewis aus dem Jahre 1889 wird die Arbeitsweise der Hypothekenversicherung im Abschnitt zum Thema Kre-

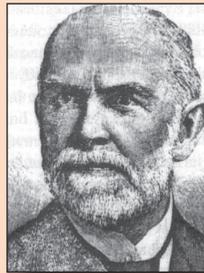
dadurch erleidet, daß er die ihm gegen einen Andern zustehende Forderung nicht, wenigstens nicht ihrem vollen Umfang nach mit Erfolg geltend machen kann, respektive die ihm bestellte Hypothek ihm gar keine oder keine vollständige Deckung wegen seiner Forderung gewährt, so daß er bei der Subhastation (Zwangsversteigerung, der Verf.) des verpfändeten Grundstücks mit seiner Forderung entweder ganz oder zum Teil ausfällt.

Der Betrag des Schadens besteht somit im ersten Falle in der Differenz zwischen der Forderung des Versicherten und dem vom Schuldner zu erlangenden Betrage, im zweiten in der Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, und dem bei der Subhastation des verpfändeten Grundstücks auf dieselbe fallenden Teil des Erlöses. Damit von Schaden die Rede sein kann, muß es daher sicher sein, daß ein Ausfall vorliegt. ... Die Durchführung des Subhastationsverfahrens ist bei der Hypothekenversicherung die Voraussetzung für die Entschädigungspflicht des Versicherers.³⁾ Erst wenn ... bei der Subhastation des verpfändeten Grundstücks der Erlös nicht zur Befriedigung des Gläubigers ausgereicht hat, kann der Versicherer zur Leistung der Entschädigung an den Versicherten angehalten werden. Dagegen ist es bei der Hypothekenversicherung für die Inanspruchnahme des Versicherers nicht erforderlich, daß der Versicherte, nachdem er im Subhastationsverfahren mit seiner Hypothek ganz oder zum Teil ausgefallen, seine Forderung auch noch mit einer persönlichen Klage gegen den Schuldner geltend macht; denn bei der Hypothekenversicherung ist die Gefahr, gegen welche Versicherung genommen, lediglich der Ausfall der betreffenden Hypothek im Subhastationsverfahren.

Hat der Versicherer Zahlung geleistet, so hat er nach dem oben Bemerkten das Recht, vom Versicherten Abtretung der Forderung desselben zu verlangen, soweit er denselben befriedigt hat (arg. des Art. 809 des deutschen BGB).“ Bei Kämper (1938, Seite 254) heißt es ergänzend dazu: „Schließlich war die Gesellschaft verpflichtet, dem Versicherten die ihm zukommenden Zinsen pünktlich zu zahlen. Das von dem Versicherten an die Gesellschaft zu entrichtende Entgelt für die Versicherung bestand in der Differenz zwischen dem vom Schuldner der versicherten Forderung an die Gesellschaft und dem von dieser an den Versicherten zu zahlenden Zinsbetrag oder auch bei besonderer Vereinbarung in einer bestimmten Prämie.“

Ernst Engel – Pionier der Hypothekenversicherung

Als Gründervater der Hypothekenversicherung kann der am 26. März 1821 in Dresden geborene Ernst Engel (gestorben 1896) bezeichnet werden. Er war nicht nur ein hervorragender Statistiker (bis heute bekannt für das Engel-Schwabsche Gesetz und die Engelkurven), sondern darüber hinaus ein vielseitig interessierter Gelehrter, der auf vielen Gebieten kreative Impulse gegeben und die deutsche Statistik methodisch und inhaltlich entscheidend vorgebracht hat. Ursprünglich hatte er sich dem Bergfach gewidmet und von 1842 bis 1845 an der Freiburger Bergakademie und danach in Paris studiert. 1850 wurde er zum Vorstand des Statistischen Bureaus in Dresden ernannt. Er gab die „Statistischen Mitteilungen aus dem Königreich Sachsen“, die „Sächsische Statistische Zeitschrift“ und das „Jahrbuch der Statistik und Staatswissenschaft“ heraus. 1858 begründete er in Dresden die erste Hypothekenversicherungsgesellschaft, wo-



Ernst Engel (1821–1896)

mit er einen neuen Zweig des Versicherungswesens ins Leben rief. 1860 wurde er als Direktor des preußischen Statistischen Bureaus nach Berlin berufen, wo er eine Tätigkeit als Herausgeber und Autor aufnahm.

Ein Schwerpunkt seiner Autorentätigkeit war die statistische Erfassung des technischen Fortschritts und der Industrialisierung (zum Beispiel Verbreitung von Dampfkesseln und Dampfmaschinen). Aber auch die sozialen Folgen der Industrialisierung haben ihn beschäftigt. Von seinen sozialstatistischen Arbeiten sind hervorzuheben: „Die moderne Wohnungsnot“ (Leipzig 1873); „Der Preis der Arbeit“ (2. Auflage, Berlin 1872) und „Der Wert des Menschen“ (Berlin 1883).

85 Prozent erstrecken (Kämper 1938, Seite 253 f.).

Der unternehmerische Erfolg blieb jedoch ebenso wie früher im erststilligen Bereich aus. Die zum Zwecke der Absicherung zweitrangiger Hypothekendarlehen ins Leben gerufenen Spezialversicherer liquidierten schon nach kurzer Zeit.

dit- und Hypothekenversicherung ausführlich beschrieben (Lewis 1889, Seite 255–257):

„Bei der Kreditversicherung, und zwar der Versicherung der Solvenz des Schuldners, wie bei der Hypothekenversicherung besteht der Schaden in dem Ausfall, den der versicherte Gläubiger

Damit unterscheidet sich die klassische Hypothekenversicherung von der heute gebräuchlichen Form im Wesentlichen nur durch die Definition der Zielgruppe. Die moderne Hypothekenversicherung ist in erster Linie auf Kredite mit einem Beleihungsauslauf oberhalb von 80 Prozent des Beleihungswertes zugeschnitten. Da solche Kredite aber in Deutschland im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert kaum gebräuchlich waren, kann man sagen, dass die Hypothekenversicherung damals wie heute auf den Markt der Risikokredite mit geringer Eigenkapitalunterlegung abzielte.

Die ersten Anbieter

Die ersten Hypothekenbanken in Norddeutschland sind auf Vorschlag des Statistikers Otto Hübner als Hypothekenversicherungsgesellschaften gegründet worden. Die 1862 von Otto Hübner in Berlin gegründete Preußische Hypotheken-Versicherungs-Aktiengesellschaft, seit 1895 Preußische Pfandbriefbank AG, war in den zwanziger Jahren die zweitgrößte deutsche Hypothekenbank. Sie ist zugleich das älteste Vorläuferinstitut der heutigen Eurohypo AG.⁴⁾ Auch die Norddeutsche Grundkreditbank in Weimar, gegründet im Jahre 1868, führte bis 1885 in ihrem Namen den Zusatz „Hypothekenversicherungs-Aktiengesellschaft“ (Rittershausen 1929, Seite 69).

Die Preußische Hypotheken-Versicherungs-AG war 1889 die einzige Anstalt für Hypothekenversicherung in Deutschland, während die Norddeutsche Grundkreditbank und Hypothekenversicherungsgesellschaft in Berlin das Hypothekenversicherungsgeschäft 1883 aufgegeben hatte, nachdem die von Ernst Engel gegründete Sächsische Hypothekenversicherungsgesellschaft schon vorher eingegangen war (Meyers Konversations-Lexikon von 1889). Auch die Preußische Hypotheken-Versicherungs-AG hat das Hypothekenversicherungsgeschäft später aufgegeben (wahrscheinlich in den neunziger Jahren des 19. Jahrhunderts) und umfirmiert.

Vor dem ersten Weltkrieg betrieb in Deutschland nur ein einziges privatgewerbliches Institut die Hypothekenversicherung als Hauptgeschäftszweig: die im Jahre 1911 gegründete Badische Hypothekenversicherungs-GmbH in Freiburg (Kämper 1938, Seite 253 f.). Dieses Versicherungsunternehmen bot

seinen Kunden neben der Versicherung der Hypothekenforderungen gegen Verlust eine umfangreiche Palette von zusätzlicher Dienstleistungen wie die Besorgung des Zinseinganges und „alle sonst unter Umständen erforderlich werdenden Geschäfte bezüglich der Versicherten-Forderungen“ an. Als Kreditvermittler unterstützte es die Kredit-suchenden außerdem bei Beschaffung von Hypothekarkrediten. Dieses erweiterte Dienstleistungsangebot, welches in enger Zusammenarbeit mit den Bankkunden bereitgestellt wurde, entspricht durchaus den heutigen Marktverhältnissen.

Über die Geschäftsergebnisse der Badischen Hypothekenversicherungs-GmbH, die ein Stammkapital von nur 100 000 Mark hatte, sind keine Einzelheiten bekannt. Die Prognosen, die man ihr schon zur Zeit ihrer Gründung gestellt hat, waren im Hinblick auf die geringe Kapitalausstattung der Gesellschaft ungünstig. Der Geschäftsbetrieb wurde im Jahre 1914 eingestellt. Als Nebengeschäft wurde die Hypothekenversicherung vor dem ersten Weltkrieg nur von der Stuttgart-Berliner Versicherungs-AG betrieben. Aber auch diese hat sich mit der Hypothekenversicherung nach Kriegsbeginn nicht mehr beschäftigt.

Nach dem Ende des ersten Weltkrieges kam es zu keiner durchgreifenden Wiederbelebung des Hypothekenversicherungsgeschäftes mehr. Im Jahre 1938 beschäftigte sich nur noch eine einzige deutsche Versicherungsgesellschaft im Rahmen ihres Kreditversicherungsgeschäftes auch mit der Versicherung von nachstehenden Hypothekenforderungen, ohne dass dafür ein besonderer Tarif bestand (Kämper 1938, Seite 254). Nach dem zweiten Weltkrieg ist es nicht zur Wiederaufnahme dieses Geschäftszweiges durch deutsche Versicherungsunternehmen gekommen.

Literatur

Kämper, O. (1930): Finanzierung des Wohnungsbaues, in: Albrecht, G. u.a. (Hrsg.): Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena.
Kämper, O. (1938): Wohnungswirtschaft und Grundkredit, de Gruyter 1938.
Kofner, S. (2006): Hypothekenversicherung: Auf der Überholspur ins Wohneigentum?, in: Immobilien & Finanzierung, 57. Jahrgang, Seite 356–359.
Kofner, S. (2007): Hypothekenversicherung: Ins eigene Heim mit einem Minimum an Eigenkapital?, in: Taschenbuch für den Wohnungswirt 2007.
Lewis, W. (1889): Lehrbuch des Versicherungsrechts, § 20 Kredit- und Hypothekenversicherung, Stuttgart, S. 255–257. Internetzugriff: <http://dlib-pr.mpier.mpg.de/index.htm>
Meyers Konversations-Lexikon, Ausgabe von 1889, Stichwort „Hypothekenversicherung“.

Müller, M. (1999): Bausparen in Deutschland zwischen Inflation und Währungsreform 1924–1948.
Rittershausen, H. (1929): Die Reform der Mündelsicherheitsbestimmungen und der industrielle Anlagekredit, Gustav Fischer, Jena.
Steffan, F. (Hrsg., 1963): Handbuch des Realkredits, Frankfurt a.M.: Fritz Knapp Verlag.
University of Wisconsin-Madison (UWM): Alumni gallery Internetzugriff: <http://www.uwm.edu/Dept/Business/alumni/gallery/karl.html>

Fußnoten

¹⁾ In der Encyclopedia Britannica von 1911 findet man unter dem Stichwort Ernst Engel folgende Informationen: „... In 1850 he was directed by the government to assist in the organization of the German Industrial Exhibition of Leipzig (the first of its kind). The success which crowned his efforts was so great that in 1854 he was induced to enter the government service, as chief of the newly instituted statistical department. He retired, however, from the office in 1858. He founded at Dresden the first Mortgage Insurance Society (Hypotheken-Versicherungsgesellschaft), and as a result of the success of his work was summoned in 1860 to Berlin as director of the statistical department, in succession to Karl Friedrich Wilhelm Dieterici (1790–1859). ...“ In Meyers Konversations-Lexikon von 1889 heißt es über Ernst Engel unter anderem: „1858 trat er wegen ungerechter Angriffe in den sächsischen Ständekammern zurück und begründete in Dresden eine Hypothekenversicherungsgesellschaft, womit er einen neuen Zweig des Versicherungswesens ins Leben rief.“

²⁾ Es handelte sich um genossenschaftliche Organisationen, die als Hypothekengarantievereine stets zugleich auch die Funktion einer Hypothekenvermittlungsstelle übernahmen (Kämper 1938, Seite 253).

³⁾ Bei der modernen Hypothekenversicherung in den USA setzt das Geltendmachen der Ansprüche gegenüber dem Versicherer voraus, dass der Gläubiger/Versicherungsnehmer die Zwangsvollstreckung eingeleitet und dadurch einen Rechtstitel erworben hat, der ihm die Befriedigung aus dem Grundstück durch Zwangsversteigerung oder freihändigen Verkauf ermöglicht. In diesem Fall hat die Hypothekenversicherung zwei Möglichkeiten. Sie kann dem Versicherten seinen gesamten Schaden (Restschuld, aufgelaufenen Zinsen, Gerichtsgebühren, Instandhaltungskosten, Auslagen für Grundsteuer und Versicherung) ersetzen und den Titel übernehmen oder sie kann dem Versicherten den in der Police vereinbarten Prozentsatz des Claim for loss (üblicherweise 20 bis 30 Prozent des versicherten Schadens) auszahlen und ihm den Rechtstitel belassen (Mica 2007, Seite 9).

⁴⁾ Die Deutsche Centralbodenkredit-AG ist im Jahre 1930 aus der Fusion der Preußischen Pfandbrief-Bank (Gründungsjahr 1862, bis 1895 Preußische Hypothekenversicherungs-Aktiengesellschaft) und der Preußischen Central-Bodenkredit-AG (Gründungsjahr 1870) hervorgegangen. Sie firmierte zunächst als Preußische Centralboden und Pfandbrief-Bank AG, ab dem 12. November 1930 als Deutsche Centralbodenkredit-AG. Nach Kriegsende wurde der Sitz von Berlin nach Oldenburg und später nach Köln verlagert. Im Jahre 1995 wurde das Institut mit der Frankfurter Hypothekenbank, Frankfurt am Main, zur Frankfurter Hypothekenbank Centralboden AG fusioniert. Aus dem Zusammenschluß mit der Lübecker Hypothekenbank AG (gegründet 1927) entstand 1998 die Eurohypo AG. Die Eurohypo AG war die Hypothekenbank der Deutschen Bank AG. Sie war eines der drei Vorgängerinstitute der heutigen Eurohypo AG (Deutsche Hypothekenbank, Eurohypo AG und Rheinische Hypothekenbank). ■