

Dezember 1918.

Der Mangel an nachstelligem Hypothekarkredit und die Gemeinden.

Inhaltsangabe.

1. Teil: Die Tatsachen, Folgen und Ursachen der Kreditnot. 2. Teil: Die Abhilfemaßnahmen. A. Die Grundbedingungen jeder Reform (Schätzungsweise, Beteiligungsgrenze, Verschuldungsform). B. Die Systeme der Be- schaffung zweiter Hypotheken. I. Die Vermittlung zweiter Hypotheken a) auf dem Wege der Selbsthilfe in Verbindung mit gemeindlicher Unterstützung. 1. Reine finanzielle Unterstützung (Kreditgenossenschaften, Hausbesitzerbanken, Hypothekenvermittlungs- und Sicherungsgenossenschaften). 2. Organisatorisches Zusammenwirken der Gemeinden mit den Selbsthilfesbestrebungen der Hausbesitzer (Hypothekenanstalten, Stadtschaften). b) Die Vermittlung zweiter Hypotheken durch die Städte selbst. 1. Reine Vermittlung. 2. Vermittlung unter Bürgschaftsleistung der Stadt (private Mittel, öffentliche Mittel, Gelder der Hypothekenbanken). II. Die Gewährung zweiter Hypotheken aus gemeindlichen Mitteln (Darlehensaufnahme, Obligationenanleihe). C. Die Einzelheiten der Gewährung von Nachhypotheken: Verwaltung der Fonds und Hypothekenanstalten, belehbare Objekte, Kreis der Darlehensempfänger, Höchstgrenze der Beteiligung, Schätzung, Zinsfuß der Hypotheken, Tilgung, Nebenkosten.

Nachstehende Abhandlung ist bereits im Herbst 1917 geschrieben worden. Papierknappheit und Personalmangel hat die Drucklegung bisher verhindert. Nachdem nun aber die Wohnungsknappheit, die sich im Laufe der Kriegsjahre herausgebildet hat, das Interesse neuerdings auf die Wohnungs- und Realreditfrage hingelenkt hat, glauben wir mit der Veröffentlichung nicht länger warten zu sollen. Ihren ursprünglichen Zweck, das breite Publikum und die im öffentlichen Leben stehenden Personen über den wesentlichen Inhalt des Problems der zweiten Hypotheken zu unterrichten und auch den Fernstehenden zur Bildung eines eigenen Urteils zu befähigen, dürfte die Abhandlung auch heute noch erfüllen können.

Der Begriff der zweiten Hypothek bedarf einer kurzen Erläuterung. Charakteristisch für sie ist weniger ihre Mängelstellung, als die Beteiligungshöhe. Die an zweiter Stelle stehende hypothekarische Forderung kann bei niedrigerer ersterter Beteiligung sehr wohl noch innerhalb von 50 oder 60% des Schätzungsvermögens liegen. Eine derartige Hypothek würde nach dem üblichen Sprachgebrauch nicht als zweite Hypothek angesehen werden. Vielmehr bezeichnet man als zweite Hypothek gemeinhin die über 50 oder 60% des Schätzungsvermögens liegende Art der nachstelligen Beteiligung. In diesem Sinne wird das Wort „zweite Hypothek“ und ebenso der gleichbedeutende Ausdruck „Nachhypothek“ auch in dieser Abhandlung gebraucht.

I. Teil:

Die Tatsachen, Folgen und Ursachen der misslichen Kreditverhältnisse.

Die Notlage auf dem Markt der zweiten Hypotheken ist bekanntlich keineswegs etwa eine Erscheinung erst der letzten Jahre. Der Notstand setzte vielmehr schon lange vor dem Kriege ein. Eine besondere Bedeutung kommt den letzten Friedensjahren indessen insofern zu, als die damalige Ungunst der Geldmarktlage den Notstand noch verschärft hat.

In den letzten Jahren vor dem Kriege waren in Nürnberg Nachhypotheken von guten Geldgebern hin und wieder noch zu Zinsfächern von 4½ bis 5% und einer Vermittlergebühr von 1% der Darlehenssumme zu haben. Die übliche Laufzeit der zweiten Hypotheken betrug damals hier 5 Jahre. Eine Verlängerungsgebühr für die Befassung fälliger Nachhypotheken hat der solide Geldgeber in Nürnberg vor dem Kriege kaum gefordert. Die schwächeren Elemente unter den Hausbesitzern mussten sich freilich auch damals schon teilweise zu ganz außergewöhnlich drückenden Darlehensbedingungen verstehen. Wenn auch die Einzelheiten derartiger Abmachungen aus begreiflichen Gründen nur selten den Weg in die Öffentlichkeit gefunden haben, so weiß man doch, daß auch hier die üblichen Formen wucherischer Ausbeutung, die Annahme von in niedrigem Kurs stehenden Wertpapieren zum Nennwert, die Festlegung unverhältnismäßig hoher Zinsfächte, die Wiedererhebung der gewöhnlichen hohen Beschaffungskosten bei Verlängerung einer fälligen Hypothek und vergleichbar mehr, im Schwange gewesen sind.

In Groß-Berlin ergab sich kurz vor dem Kriege, unter Einrechnung der einmaligen Leistungen, die sich nach Ablauf der üblichen Laufzeit von 5 Jahren regelmäßig wiederholten, ein durchschnittlicher jährlicher Gesamtaufwand für Nachhypotheken von etwa 7–8% der Darlehenssumme.

War es schon in den letzten Friedensjahren schwer, Kredit zur zweiten Stelle zu erträglichen Bedingungen zu erhalten, so hat die lange Dauer des Krieges die Verhältnisse noch erheblich verschlechtert. Das hat dahin geführt, daß es in letzter Zeit überhaupt kaum mehr möglich war, in Nürnberg Geldgeber zu finden, die bereit waren, Geld zur zweiten Stelle auszuleihen. Da die Kapitalisten viel lockendere Wege der Kapitalanlage vor sich sahen, so dachten sie gar nicht daran, dem Hausbesitzerstande, dessen wirtschaftliche Lage sich im Kriege weiter verschlechtert hat, Kredit zu gewähren.

Dass dieser Notstand auf dem Markt der zweiten Hypotheken zu schädlichen Folgen auf Wohnungspolitischem Gebiete führen müsste, ist klar. Die wachsende Kreditknappheit brachte zunächst den Hausbesitzerstand, für dessen schwächeren Elemente die harten Darlehensbedingungen eine schwere Last bedeuteten, in Bedrängnis. Die Zunahme der Zahl von Zwangsverwaltungen und Zwangsversteigerungen, die man an manchen Orten beobachtet haben will, dürften mit jener Erscheinung zusammenhängen. Die schwächeren Kreditverhältnisse erschweren ferner auch den Bau von Kleinwohnungen. Das erfahrene, fachtechnisch geschulte, über die erforderlichen Betriebsmittel verfügende Bauunternehmertum wandte dem Kleinwohnungsbau den Rücken und überließ das Feld teilweise weniger geeigneten, kapitalschwächeren Elementen. Mangelnde Sorgfalt in der Ausgestaltung und Unterhaltung der Gebäude und Wohnungen, hohe Mieten und dergleichen mehr, waren vielfach die Folgen jener Verhältnisse.

Die Ursachen des gegenwärtigen Mangels an nachstelligem Hypothekarkredit liegen nicht ganz klar zu Tage. Wenn nicht alles trifft, hängt die Erscheinung eng zusammen mit den Veränderungen in der Wohnsitze, die der Übergang Deutschlands vom Agrarstaate zum Industriestaat mit sich brachte. Die Konzentration einer großen Zahl von Personen auf verhältnismäßig geringem Raum führte zur Ausbreitung des Hochbaus, der „Mietkaferne“, und damit zur Entstehung des gewöhnlichen Hausbesitzerstandes, dessen Mittel nicht ausreichten, um die hohen Erwerbungskosten der neuen Miethäuser ganz oder zum größten Teil aus eigenem Besitz zu bestreiten. Der über ausreichenden Eigenbesitz verfügende, gut vor- und ausgebildete Teil des Bauunternehmertums scheint auch nach dem Vorkommen des Systems der Wohnungserzeugung für den Markt im allgemeinen dem Grundsatz des Wohnungsbauens auf Bestellung treu geblieben zu sein. Auf diese Weise wird dann die Erbauung von Häusern mit Kleinwohnungen, die keinen großen Gewinn abwerfen und deren Verwaltung mancherlei Mischhelligkeiten mit sich bringt, immer mehr in die Hände kapitalschwächer Personen übergegangen sein, die auf rasche Verdüppelung angewiesen waren und bei der Krise der Zeit wohlhabende Käufer nur in Ausnahmefällen finden konnten.

Vielleicht läßt sich das Einströmen ungeeigneter Elemente in den Hausbesitzerstand auf diese Weise wenigstens einigermaßen erklären.

Daz der moderne Hausbesitzer im allgemeinen weniger gut undert ist als es sein Vorgänger in der sogenannten „guten alten Zeit“ war, das lehrt schon die tägliche Erfahrung. Während früher der Erwerb eines Hauses immerhin ein gewisses Vermögen erforderte, reicht heute schon der Besitz von nur wenigen Tausend Mark zur Errichtung selbst großer Objekte aus. Wer die Zuschreibegesetze zu entrichten vermag, kann schon seit Jahren unschwer Hausbesitzer werden. Der Hausbesitzer ist heute, wie man treffend gesagt hat, vielfach nichts weiter als der Verwalter eines Gegenstandes, der den Hypothekenkläigern gehört.

Diesem geistigen Bedarf an Leihkapital hat nun aber die Entwicklung des Kapitalangebots nicht voll Rechnung getragen. Nicht in dem Sinne, daß etwa die Kapitalbildung in den letzten Jahrzehnten abgenommen hätte. Wohl aber hat, und das ist das Entscheidende, das Publikum, geweckt durch die ungünstigen Erfahrungen einer Reihe von Jahren, das Vertrauen zu den nachstelligen Beleihungen verloren. Das Publikum legt heute sein Geld ganz anders an als früher, es hat sich eine neue Art der Verteilung der Anlage suchenden Mittel herausgebildet. Der Notstand beruht, wie man es ausgedrückt hat, auf einer Vertrauenskrise, die ihrerseits wieder in den bekannten Widerständen auf dem Gebiete des Schätzungsweisen und in der außerordentlich ungünstigen Rechtstellung des Gläubigers der zweiten Hypothek in privatwirtschaftlicher wie in steuerlicher Hinsicht begründet liegt.

Die mangelnde Zuverlässigkeit der Schätzungen hat schon so manchen Inhaber einer zweiten Hypothek vor die Entscheidung gestellt, entweder das Anwesen bei der Zwangsversteigerung zu ersterben, oder die Forderung ganz oder teilweise fallen zu lassen. Die Beliebtheit der hohen Taxen, auf die der Kreditempfänger schon deshalb Wert legt, weil er bei hoher erzielbarer Beleihung weniger von dem teureren und schwer erhaltlichen Nachkredit braucht, hat der Überbeleihung Tür und Tor geöffnet. So sind denn die Nachhypotheken vielfach zu einer besonderen Form des ungebekten Personalredits geworden.

Entschließt sich der Nachhypothekar, das beliebte Anwesen zu ersteigern, so treten ebenfalls Schwierigkeiten auf. Das geltende deutsche Hypotheken- und Steuerrecht legt dem Hypothekenkläigern, der das beliebte Objekt bei der Zwangsversteigerung zur Rettung seiner notleidenden Forderung ersteht, hohe finanzielle Lasten auf. Der Erwerber des Anwesens mußte bisher zunächst damit rechnen, die Miet- und Pachtzinsen für ein ganzes Jahr zu verlieren. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (Bd. 64, S. 415 ff.) wird das Pfandrecht des Personalgläubiger — die Mietpfändungen von Personalgläubigern gehen bekanntlich der Verchlagsnahme der Mieten durch Realgläubiger vor — gegen den Ersteigerer zumeist je für ein halbes Jahr wirksam, das erste Mal bei der Verchlagsnahme auf Grund des § 124 BGB, das zweite Mal auf Grund des § 57 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Da ferner die Hypothekenzinsen laut § 10 des ebenen Gesetzes den Rang ihrer Hypothek teilen, so hat der Ersteiger des Anwesens die rückständigen Zinsen der ersten Hypothek für volle 2 Jahre mit auszubüten. Und schließlich wird ein Teil der Besitzwechselabgaben (staatliche Besitzveränderungsgebühr, örtliche Besitzveränderungsabgabe) in einzelnen Bundesstaaten auch beim Erwerb durch obrigkeitlichen Akt (Zwangsversteigerung) in gleicher Höhe wie sonst erhoben.

Diesen Missständen auf dem Gebiete des Hypotheken- und Steuerrechts treten noch andere wirtschaftliche Nachteile zur Seite. Diejenigen Gläubiger der ersten Hypothek, die nur innerhalb der Mündelsicherheit beleihen, pflegen den unter Grundbelegung der Zuschlagssumme über die mündelsichere Grenze hinausgehenden Teil des Beleihungsbetrages nach der Zwangsversteigerung zurückzufordern.

Alle diese Umstände haben dahin geführt, daß schon seit Jahren nur derjenige seine notleidende zweite Hypothek zu retten vermag, der über einen ansehnlichen Betrag flüssiger Mittel verfügt. In einem in der „Nürnberger Hausbesitzerzeitung“ (Nr. 35, Jhg. 1914) wiedergegebenen Fall hatte der zweite Hypothekar bei der Zwangsversteigerung nicht weniger als 12 207 M. zur Rettung einer Forderung von 35 000 M. aufzubinden.

II. Teil:

Die Abhilfemaßnahmen.

A. Die Grundbedingungen jeder Reform.

Daz die Hauptursachen des Notstandes, der allzu große Kapitalbedarf des Hausbesitzes, die Miß-

stände im Schätzungsweisen und die ungünstige Rechtstellung des Nachhypothekars, demnächst wegfallen werden, ist nicht anzunehmen, wenn auch ein gewisser Anfang zur Besserung bereits gemacht ist. Hierher gehört z. B. das preußische Gesetz über die Errichtung öffentlicher Schätzungsämter und das Reichsgesetz vom 8. Juni 1915 über die Einschränkung der Verfügung über Miet- und Pachtzinsen, wodurch der Zeitraum, für den zu Ungunsten des Realgläubigers über die Miet- und Pachtzinsen verfügt werden kann, auf ein halbes Jahr vermindert worden ist. Zu erwähnen sind hier ferner die Vorteile, die dem Haus- und Grundbesitz aus der am 1. Januar 1919 in Kraft tretenden Reform der direkten Steuern in Bayern erwachsen. Die Erleichterungen beziehen sich auf die steuerliche Bewertung des Mietausfalls, die Höhe des Steuerausfalls bei der Haussteuer und die Heranziehung der Haussteuer zu den Gemeindeumlagen. In Zukunft wird ein Nachlaß an der Haussteuer schon dann gewährt, wenn ein Sechstel des Jahresertrags deshalb verloren ging, weil Räume ertraglos blieben; bisher wurde der Nachlaß erst zugestanden, wenn nachgewiesen wurde, daß ein Fünftel des Jahresmietvertrages durch Vererstehen von Räumen ausfiel. Die Neuerung ist gerade für die Kriegszeit von besonderer Bedeutung, weil der Nachlaß nunmehr auch dann gewährt werden muß, wenn die Räume in Benutzung standen, der Ausfall an Miete also nicht zurückzuführen ist auf Vererstehen der Räume, sondern, wie es während der Kriegszeit vielfach vorkam, auf Nachlässe an den Mietzinsen oder darauf, daß wegen Einberufung des Inhabers vom Miete nicht gezahlt werden konnte. Ein weiterer Vorteil des neuen Rechtszustandes für den Hausbesitzer besteht darin, daß ab 1919 für jede Mark der Haussteuerverhältniszahl nur mehr ein Betrag von einer halb Pfennig statt bisher zwei Pfennig als Jahressteuer erhoben wird. Die bedeutsamste Veränderung der neuen Steuergesetze für den Hausbesitz ist jedoch die Abänderung des Umlagen gesetzes, nach der die Haussteuer bei der Berechnung der Gemeindeumlage nicht mehr mit dem zweieinhalb fachen, sondern nur mehr mit dem eineinhalb fachen Betrage in Ansatz zu bringen ist.

Indessen, wo auf die Beseitigung der Ursachen eines Mißstandes nicht gerechnet werden kann, da sind auch kleine Mittel repressiver Art von Bedeutung. Es gilt, dem Privatpublikum, auf dessen Kapital der Markt der zweiten Hypotheken, nachdem die Institute (Sparkassen, Stiftungen, Hypothekenbanken, öffentliche und private Versicherungsunternehmen usw.) im wesentlichen nur zur ersten Stelle beleihen, angewiesen ist, Vertrauen zu den nachstelligen Beleihungen einzustößen. Erreicht kann dieser Zweck nur dadurch werden, daß man die zweite Hypothek, die heute als Mischform aus Real- und Personalredit anzusehen ist, in reinen Realredit umwandelt. Auch die Nachhypothek muß während ihrer ganzen Lebensdauer durch das beliebte Anwesen selbst voll und ganz gebdeckt sein. Eine derartig gesicherte Nachhypothek wird anderen verwandten Kapitalanlagen, z. B. dem Wertpapier, ihrer Wertbeständigkeit und größeren Rentabilität wegen sicherlich vorgezogen werden. So wird denn das Problem der zweiten Hypotheken in erster Linie eine Frage der Schätzungsweise, der Beleihungsgrenze und der Verschuldungsform.

Die zweiten Hypotheken müssen Realkredit sein zunächst im Zeitpunkt der Begebung. Das erfordert eine sorgsame Ermittlung des Schätzungsvermögens und ein verständiges Maßhalten bei der Festlegung der Beleihungshöhe.

Bei der Reform des Taxwesens kommt es nicht so sehr auf die Festlegung der Schätzungsweise als auf die Auswahl der als Schäfer wirkenden Personen an. Gewiß spielen auch die Schätzungsgrundlage eine Rolle. In dieser Richtung bestanden indessen bisher erheblich geringere Schwierigkeiten als hinsichtlich der Personenfrage. Es muß in Zukunft alles geschehen, um eine sachverständige, gewissenhafte, Vertrauen einfließende Handhabung der Schätzungsgrundlage zu gewährleisten. Dieser Zweck wird wohl am ehesten erreicht, wenn die Taxamter mit öffentlichen Behörden in Verbindung gebracht werden, am besten mit den Gemeinden, weil diese mit den örtlichen Verhältnissen besonders gut vertraut sind. Die kollegiale Zusammensetzung wäre der bürokratischen Beseitung vorzuziehen. Zur Hintanhaltung allzuvorsichtiger Schätzungen und zur Verteilung der moralischen Haftung für die Taxierung müßte die Schätzungscommission auch Besitzer aus den Kreisen der Darlehensempfänger (Hausbesitzer, Bauunternehmer usw.) enthalten. Anknüpfen könnte man bei der zu schaffenden Organisation an die Schätzungsärger der öffentlichen Sparkassen.

Ob ein Zwang zur Benutzung der öffentlichen Taxamter auszuüben wäre, steht dahin. Für neu zu errichtende Häuser wäre die Zwangstage wohl am Platze. Sonst aber müßte man

die Benutzung der öffentlichen Taxämter wohl dem Belieben der Bevölkerung anheimstellen. Öffentliche Taxämter bestehen bereits in Baden, Württemberg und im Großherzogtum Hessen; in Preußen ordnet das Schätzungsamtsgesetz von 1918 ihre Errichtung an.

Vereinzelt hält man auch die Schaffung gemeindlicher Taxaustellungsstellen, die das Material, aus dem der Kapitalist oder sein Vertrauensmann die Taxe dann selbst gewinnen könnte, zu sammeln und bereitzuhalten hätten, für ausreichend. Den Gemeinden wäre diese Art der Regelung, die Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit des Planes vorausgesetzt, wohl schon aus dem Grunde erwünscht, weil sie in diesem Falle der moralischen Verantwortung für die Schätzung selbst entbunden sein würden.

Bei der Festsetzung der Beleihungshöhe sollte die Rücksicht auf die Sicherheit der Darlehen den Ausschlag geben. Über einen Betrag von 80 % des Schätzungsvermögens sollten vorsichtige Geldgeber ohne besonderen Grund nicht hinausgehen. Der Gläubiger muß mit der Möglichkeit von Wertminderungen des beliehenen Objektes, wie sie z. B. gelegentlich von Grundstücksrisiken auftreten können, rechnen, von der automatischen Wertminderung der Häuser, bei denen die Abnahme des Wertes der Baulichkeit nicht durch das Steigen der Grundrente ausgeglichen wird, (Vorstadthäuser) ganz zu schweigen. Mit dem vorgeschlagenen Prozentsatz wäre dem Hausbesitz nach unseren Erkundigungen auch schon wesentlich gebient. Ein Überwasserhalten der allzuschwachen Elemente lehnen die Hausbesitzerverbände selbst ab.

Die zweite Hypothek muß ferner während der ganzen Dauer ihres Bestehens Realcredit sein, d. h. die Verchuldungssform muß der Möglichkeit von Wertveränderungen des beliehenen Anwesens Rechnung tragen. Schon allein dieser Umstand läßt die Ausbreitung der Tilgungshypothek wünschenswert erscheinen. Die Tilgungshypothek ist ferner ein wichtiges Mittel, um die Entschuldung des städtischen Grundbesitzes in die Wege zu leiten.

Wenn auch eine rasche Tilgung der Hypothekenschulden erwünscht ist, so muß bei der Festsetzung der Tilgungsquote doch auch auf die Leistungsfähigkeit des Schuldners Rücksicht genommen werden. An der mangelnden finanziellen Stärke der Hausbesitzer scheitert wohl vielfach der Wunsch nach einer starken Tilgung auch der erststiligen Hypothek.

Ob die erste oder die zweite Hypothek getilgt wird, ist sachlich ohne Bedeutung. Nur muß in jenem Falle Sorge getragen werden, daß die zweite Hypothek auch wirklich im Ausmaße der Tilgungsbeträge vorrückt. Dies kann erreicht werden durch Eintragung einer Tilgungsvormerkung im Grundbuch (§ 1179 BGB). Eine Sicherung dieser Art ist notwendig, weil sonst die Eigentümergrundschuld, in die sich die Tilgungsbeträge automatisch verwandeln würden, zwischen die erste und zweite Hypothek trate und so das Vorrücken der Nachhypothek verhindere.

Es wird in der Literatur verschiedentlich empfohlen, sich bei der Tilgung der Lebensversicherung zu bedienen. Um geeigneten sollen hierfür die bekannten öffentlichen Lebensversicherungsunternehmen, die in den letzten Jahren auch von einzelnen preußischen Provinzen gegründet worden sind, sein. Der Schuldner hätte in diesem Falle die Ansprüche aus der Lebensversicherung an den Hypothekengläubiger abzutreten. Stirbt der Schuldner, so wäre die Lebensversicherungssumme zur Abtragung der noch bestehenden zweiten Hypothek zu verwenden, läme er vor seinem Tode in Zahlungsschwierigkeiten, so könnten die Rücklaufswerte aus der Prämienzahlung für die Tilgung verwertet werden. Es fragt sich allerdings, ob diese Regelung den Fall des Schuldners finden würde. Da die Lebensversicherung beim Besitzwechsel auf den Erwerber übertragen werden müßte, so könnte hierunter die Verkäuflichkeit des Anwesens leiden, ganz abgesehen davon, ob die Übertragung überhaupt technisch immer möglich wäre. Man denke nur an den Fall, daß der Erwerber des Hauses bereits unabhängig von der Hypothekenregelung eine Lebensversicherung für sich abgeschlossen hat oder daß der Kreditnehmer mehrere Häuser besitzt. Soll jener beim Besitzwechsel die Lebensversicherung des bisherigen Hauseigentümers übernehmen, vorausgelegt, daß das rechtlich überhaupt möglich ist und soll der mehrfache Hausbesitzer den Lebensversicherungsvertrag für sämtliche Häuser abschließen?

Die Frage der zweiten Hypothek steht in engstem Zusammenhang mit der Sicherheit und Ruhe der ersten Hypothek. Kündigt der Gläubiger der ersten Hypothek, so kann der Inhaber der zweiten Hypothek leicht in die Lage kommen, daß Grundstück zur Rettung seiner bedrohten Forderung bei der Zwangsversteigerung erstehen zu müssen. Diese Gefahr verringert sich erheblich, wenn die erste Hypothek unländbar gegeben oder doch die Kündigungsmöglichkeit für einen längeren Zeitraum ausgeschlossen ist.

Den besten Schutz gegen unliebsame Überraschungen der genannten Art bietet die Form der Einheitshypothek, die dann vorliegt, wenn ein und der selbe Geldgeber sowohl die erste als auch die zweite Hypothek gibt. Die volkswirtschaftlich beste Form der ersten Hypothek ist sonach, von der Einheitshypothek abgesehen, die unländbare, Tilgungspflichtige Tilgungshypothek.

B. Die Systeme der Beschaffung zweiter Hypotheken.

Dass es nicht Aufgabe der Gemeinden ist, ihren Kredit einzusezen lediglich zur Behebung der Notlage einzelner Stände oder Berufsklassen, so sehr auch die Gemeinden finanziell an der wirtschaftlichen Lage dieser Kreise interessiert sein mögen, ist klar. Anders aber, wenn bedeutende öffentliche Interessen auf dem Spiele stehen, wie es z. B. der Fall ist bei der Frage der zweiten Hypotheken. Die Wohnungsverhältnisse eines Ortes werden bekanntlich bestimmt beeinflußt durch die wirtschaftliche Lage der Bauunternehmer und der Hausbesitzer. Beide Berufstände können ihre Aufgabe, für die Bereitstellung und Bereithaltung der erforderlichen Wohnungsgelegenheit zu sorgen, nur unvollkommen erfüllen, wenn es ihnen allzusehr an den notwendigen Betriebsmitteln fehlt. So hat denn der Deutsche Städteitag im Juni 1914 erklärt, gegen die mittelbare oder unmittelbare Einziehung des städtischen Kredits zum Zwecke der Gewährung zweiter Hypotheken bestünden grundfeste Bedenken nicht.

Bei vollständigen Behebung der bestehenden Kreditnot auf dem Markt der zweiten Hypotheken sind die deutschen Städte außer Städte. Ein Eingreifen in diesem Umfang übersteige nicht nur indessen ihre gegenwärtigen finanziellen Kräfte, es würde ihnen auch ein Risiko von unabsehbarem Tragweite auferlegen. Für Berlin erforderte die Sanierung des Marktes der zweiten Hypotheken ein Kapital von schätzungsweise 1500 Millionen Mark. In Düsseldorf hat der Betrag von 60 Millionen Mark angeblich keinerlei nennenswerten Einfluß auf den Hypothekenmarkt auszuüben vermöcht.

So hat sich denn die Betätigung der Städte aus natürlichen Gründen im Rahmen einer Notstands- und Beurichtigungskktion zu halten. Es kann sich nur darum handeln, die größten Missstände so weit als möglich zu beseitigen, im übrigen aber dem Publikum mit gutem Beispiel voranzugehen, der breiten Masse Vertrauen zu den nachstelligen Grundstücksbeleihungen einzuslößen. Nach der Auffassung des Deutschen Städteages ist in der Regel nur eine vorübergehende Hilfe seitens der Städte begründet, um die Entstehung von Unternehmungen privater Art zur Abhilfe der Kreditschwierigkeiten anzuregen und zu erleichtern.

Die Kreditsfürsorge der Städte kann sowohl auf wohnungspolitischen als auch auf sozialpolitischen Erwägungen beruhen. Dort der Wunsch, die Bautätigkeit, besonders zu Gunsten der Kleinwohnungen, anzuregen, hier die Absicht, den Hausbesitz als solchen zu unterstützen. Gegenwärtig steht der wohnungspolitische Gesichtspunkt im Vordergrunde.

Da die Städte, wie gezeigt, weder in der Lage sind, jedem Hilfsbedürftigen beizustehen, noch im Einzelfalle so hoch zu beleihen, daß auch den schwächeren Elementen hiermit gedient ist, so kommt die Aktion im Grunde nur dem besser gestellten Teil der Bauunternehmer und der Hausbesitzer zu Gute, womit sich wohl auch die Befürchtung erledigt, die Erleichterung der Kreditbeschaffung begünstige noch das Eindringen wirtschaftlich allzuschwacher Elemente in das Bauunternehmertum und den Hausbesitzerstand.

Die Gemeinden stellen bei der Fürsorge für die Beschaffung billigen und ausreichenden Hypothekarkredits zur zweiten Stelle entweder ihr Ansehen oder ihren Kredit zur Verfügung. Da es sich in jenem Falle um rein organisatorische Maßnahmen ohne nennenswertes finanzielles Eigenrisiko der Gemeinden handelt, so stellt jener Weg unter sonst gleichen Verhältnissen das zweitmögliche Verfahren dar. Die andere Art des Eingreifens der Gemeinden steht gegenwärtig, wo ihr Kredit kaum ausreicht zur Linderung der schweren Kriegsfolgen, auf erhebliche Schwierigkeiten.

Ein Zusammengehen der Selbsthilfe mit der öffentlichen Hilfe ist dem isolierten Vorgehen eines der beiden Teile unter sonst gleichen Verhältnissen vorzuziehen. Jeder der beiden Interessenten gewinne in diesem Falle. Käme dem organisierten Haus- und Grundbesitz und dem Baugewerbe das Ansehen der öffentlichen Körperschaften bei den Bedingungen der Darlehensgewährung zugute, so zügen die Gemeinden aus der Sachkenntnis des anderen Teils Nutzen.

In all den Fällen, wo der Kredit der Städte mittelbar oder unmittelbar in Anspruch genommen wird oder werden kann, sollten sich die Gemeinden in ihrem eigenen Interesse weitgehende Mitbestimmungs- und Aufsichtsrechte sichern. Sie sollten sich grundsätzlich auf den Standpunkt stellen, selber über alle wesentlichen Punkte der Darlehensgewährung zu entscheiden. In ihre Hand muss insbesondere die Auswahl der zu beleihenden Objekte geben sein.

Die Maßregeln, die bisher von den Städten oder doch unter ihrer Mithilfe zur Abschwächung des Mangels an zweiten Hypotheken getroffen wurden, teilen wir in zwei Gruppen ein:

1. die Vermittlung zweiter Hypotheken
 - a) auf dem Wege der Selbsthilfe in Verbindung mit gemeindlicher Unterstützung
 - b) durch die Städte selbst, sei es mit, sei es ohne Bürgschaftsübernahme,
2. die Gewährung von Nachhypotheken aus gemeindlichen Mitteln.

Eine gute Übersicht über die Kreditversorgung der preußischen Städte mit mehr als 25000 Einwohnern bis Kriegsausbruch gibt das Heft 4 der Schriften des Verbandes deutscher Städtestatistiker: "Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen" (S. 148—323), dargestellt von dem Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Berlin-Schöneberg, Dr. R. Kuczynski.

1. Die Vermittlung zweiter Hypotheken.

a) auf dem Wege der Selbsthilfe in Verbindung mit gemeindlicher Unterstützung.

Der Hypothekenvermittlung dienen neben andern Zwecken gewöhnlich auch die Kreditgenossenschaften, Hausbesitzerbanken u. dgl. bezeichneten Geld- und Kreditinstitute der Haus- und Grundbesitzervereine. Besonders anerkennenswert ist die Unterstützung, die die Hausbesitzerbanken denjenigen Angehörigen des Hausbesitzerstandes gewähren, die sich in einer vorübergehenden Notlage befinden durch die Rästigung einer Hypothek, für die sie nicht sofort Erfaz zu beschaffen vermögen. Manchem dieser Bedrängten kann sein Beiflum erhalten werden, wenn ihm rechtzeitig und in ausreichendem Umfange Interimskredit zur Verfügung steht.

Eine erweiterte Hilfe der genannten Art scheint dem deutschen Haus- und Grundbesitz in den für alle größeren Bundesstaaten vorgesehenen Landesbanken der Grund- und Hausbesitzervereine ersteren zu wollen. Die vor kurzem gegründete "Landesbank Bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine" in München will den Hausbesitzern, denen es nicht gelingt, das Kapital zur Ablösung einer fälligen zweiten Hypothek aufzubringen, die Hypothek beschaffen oder den Betrag zunächst aus eigenen Mitteln zur Verfügung stellen.

Innenlich verwandt mit den Hausbesitzerbanken sind die seit einigen Jahren in verschiedenen Städten (Berlin, Kiel, Wilhelmshaven-Rüstringen) bestehenden besonderen Hypothekenvermittlungs- und Sicherungsgenossenschaften der Haus- und Grundbesitzer.

Die Bedeutung dieser Anstalten ist aber insofern größer als die der reinen Hausbesitzerbanken, als sie gleichzeitig die Bürgschaft für die von ihnen vermittelten Hypotheken, gewöhnlich in der Form der Ausbietungsgarantie, übernehmen, wodurch die Vermittlungstätigkeit von vorneherein größere Aussicht auf Erfolg gewinnt. Lebensfähig werden diese Unternehmungen indes eigentlich erst dadurch, daß ihnen die Gemeinde ihres Sitzes in irgend einer Weise ihr Vertrauen bekundet, gewöhnlich durch Mithilfe, manchmal auch noch durch Übernahme einer begrenzten Ausfallgarantie.

Um Zweck, die Scheu des Publikums vor zweitstelligen Beleihungen zu beheben, können diese Einrichtungen nur dann erfüllen, wenn die Schulden durch die Gewährleistung der Genossenschaft auch wirklich während ihrer ganzen Lebensdauer gesichert ist. Das wird im allgemeinen der Fall sein, wenn die Vereinigung ständig über eine ausreichende Zahl bemittelster Angehöriger verfügt. In dieser Richtung lassen sich aber Bedenken wohl nicht ganz unterdrücken. Es ist zwar nicht an dem, daß vielleicht nur die schwächeren Elemente unter den Hausbesitzern geneigt sein werden, der Anstalt beizutreten. Da die Einrichtung den gesamten Hausbesitzern des Niederlassungsortes Vorteil bringt, so werden sich auch die stärkeren Existenz früher oder später der Genossenschaft anschließen. Bedenken erwachsen vielmehr aus der zwingenden Vorschrift des § 65 Abs. 2 des Reichsgesetzes über die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 20. Mai 1898,

wonach das Recht der Mitglieder auf Austritt aus der Genossenschaft auf nicht länger als zwei Jahre ausgeschlossen werden darf. Das führt dahin, daß die Genossenschaft die Haftung für die Hypothekenschulden ihrer Mitglieder eigentlich nicht für dauernd tragen kann. Die Beteiligung der Gemeinden, die nicht so sehr als finanzielle Unterstützung denn als Vertrauenskundgebung der Stadt an die Genossenschaft anzusehen ist, kann eine hinreichende Sicherung u. G. nicht bieten. Die Zuwendungen aus städtischen Mitteln sind im allgemeinen nur von geringer Höhe. Kiel z. B. das der "Kielergemeinnützigen Garantiehypothekenvermittlungsgenossenschaft" als Mitglied beigetreten ist, hat sich mit der Übernahme von zehn Anteilscheinen zu je 100 Mark und einer Haftsumme von insgesamt 6000 Mark begnügt. Die Städte Wilhelmshaven und Rüstringen haben ebenfalls je zehn Geschäftsanteile zu je 100 Mark der 1913 für ihr Gebiet gemeinsam gegründeten "Gemeinnützigen Hypotheken-Sicherungs-Genossenschaft" mit einer Haftsumme von 5000 Mark und einer Ausbietungsgarantie von 250000 Mark für jede Stadt übernommen, letzteres indessen mit der Maßgabe, daß die Städte erst dann einzutreten haben, wenn die Mittel der Genossenschaft und die Haftsummen der Mitglieder erschöpft sind. Ob die obengenannte, auf der Veränderlichkeit der persönlichen Grundlage der Genossenschaft beruhende Gefahr nur in der Theorie besteht oder ob sie sich auch praktisch geltend machen wird, muß die Erfahrung lehren.

Die "Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken G. G. m. b. H." nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als sie einstreilen die Hypotheken selbst gewährt und dann versucht, sie unter Bürgschaftsübernahme weiterzugeben. Der Stadt Berlin gegenüber spielt sich das Verfahren so ab, daß die Genossenschaft die erworbenen Hypotheken der Stadt als Sicherheit verpfändet und den Kredit dann nach Bedarf abruft. Die Berliner Organisation erfordert naturgemäß ein großes Betriebskapital.

Der Geschäftsanteil stellt sich in Kiel und in Wilhelmshaven-Rüstringen auf je 100 M., in Berlin auf 300 M.; die Haftsumme beträgt in Wilhelmshaven-Rüstringen 500 M., in Kiel 600 M. pro Anteil.

Die banktechnisch am höchsten stehende Form der Abhilfe auf gesellschaftswirtschaftlicher Grundlage stellen die Hypothekenanstalten etwa nach dem Muster Berlin-Schönebergs dar. Man hat dort eine Einrichtung geschaffen, die den Gedanken der Landschaften für die Städte nutzbar macht, allerdings unter Beteiligung der Gemeinden selbst. Der Berlin-Schöneberger Hypothekenbankverein, der als "Privatrechtlicher Hausbesitzerverband auf genossenschaftlicher Grundlage" anzusehen ist, will Pfandbriefe ausgeben, für die die Stadt die Haftung übernimmt. Die Ausgabe der Pfandbriefe hatte die Stadt jedoch zunächst im Hinblick auf die ungünstige Lage des Geldmarktes bis zum 1. April 1914 hinausgeschoben. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte sie sich das erforderliche Betriebskapital durch Vorschüsse bei der städtischen Sparkasse (150000 M.) und ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft 1000000 M., für das die Stadt die Bürgschaft übernommen hat, zu beschaffen gewußt. Zum 1. April 1914 hat der Verein dann 4 1/4%ige Pfandbriefe im Betrage von 1000000 Mark ausgegeben.

Beitrittsberechtigt ist jeder Schöneberger Hausbesitzer. Die Aufnahme ist abhängig gemacht von der Erlegung eines Eintrittsgeldes von 500 M. Die Darlehensgewährung erfolgt satzungsgemäß in der Regel in Pfandbriefen. Den Pfandbriefinhaber haftet zunächst das Vermögen des Vereins, einschließlich der erworbenen Hypotheken, dann das Vermögen der Mitglieder im Ausmaße der Zuschußpflicht (bis zu 33 1/3 % der einzelnen Hypothekenforderung, zuzüglich des Tilgungsguthabens) und schließlich auch die Stadt Berlin-Schöneberg selbst bis zum Betrage von 1500000 M. Am Gewinn ist die Stadt nicht beteiligt, ihr Einfluß auf das Unternehmen ist jedoch so groß, daß sie die Anstalt praktisch völlig in der Hand hat.

Grundbedingung für die Lebensfähigkeit des Unternehmens ist die dauernde Beteiligung einer reichlich bemessenen Mindestzahl leistungsfähiger Mitglieder. In dieser Hinsicht scheint man bisher nur gute Erfahrungen gemacht zu haben.

Die gewählte Finanzierungsform dürfte einen wesentlichen Nachteil haben. Der Geldzufluss hängt allzusehr von der jeweiligen Lage des Geldmarktes ab. Auf glatten Absatz der Pfandbriefe kann nur in Zeiten flüssigen Geldstandes gerechnet werden. Aber auch in solchen Zeiten wird das neue, uneingeschränkte Papier bei der starken Konkurrenz guter und beliebter anderer Obligationen über den lokalen Markt vielleicht kaum hinauskommen. Die Anleihen der deutschen Mittelstädte sind das beste Beispiel dafür. Sollten aber die Pfandbriefe gleichwohl ein börsengängiges Wertpapier mit internationalem Markte werden, dann taucht ein anderes Bedenken

auf. Die mehrfach gesicherten Pfandbriefe können den Städteanleihen einen schweren Wettbewerb bereiten. Es ist denbar, daß der persönlich und dinglich gedeckte Pfandbrief die Städteanleihen, deren Kurs- und Absatzverhältnisse schon seit Jahren bekanntlich keineswegs die besten sind, bei geschicktem Verhalten der Emissionsstelle (z. B. Gewährung einer angemessenen Verkaufsbonifikation an die Banke, sorgsame Interventionspolitik usw.) zu einem Papier zweiter Klasse stempelt.

Der in Berlin-Schöneberg bereits verwirklichte Gedanke, nach dem Muster der alten preußischen Landschafts-Anstalten zur Pflege des städtischen Realkredits zu errichten, ist durch den Erlass des preußischen Gesetzes vom 8. Juni 1918 zur Förderung der Städtschaften in ein neues Stadium getreten. Durch dieses Gesetz ist die preußische Staatsregierung ermächtigt worden, der preußischen Zentral-Genossenschaftskasse zum Zwecke der Gewährung von Darlehen zur Förderung der Gründung von Städtschaften — die zunächst als Einrichtung für jede Provinz gedacht sind — einen Betrag von zehn Millionen Mark zur Verfügung zu stellen. Städtschaften im Sinne dieses neuen Gesetzes sind „preußische, öffentliche, aufsoweit staatlicher Verleihung rechtsfähige Creditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Gebäuberechtigten zu dem Zwecke gebildet werden, den Mitgliedern der Vereinigung durch Hypotheken oder Grundschulden gesicherte Tilgungs- oder Abzahlungs-Darlehen zu gewähren“. Für die Verbindlichkeiten der Städtschaft haftet jedes Mitglied bis zu einem Betrage von mindestens 5% des auf seinem Grundstück eingetragenen Darlehens. Die Darlehen sollen regelmäßig seitens der Städtschaft unklubbbar sein.

b) Die Vermittlung zweiter Hypotheken durch die Städte selbst, sei es mit sei es ohne Bürgschaftsübernahme.

Die Städte können bei der Beschaffung der Mittel zur Gewährung zweiter Hypotheken aber auch auf die Mitwirkung der Selbsthilfe verzichten. In diesen Fällen der Kreditvermittlung handelt es sich entweder um ein bloßes Zusammenführen von Geldgebern und Geldnehmern (reine Vermittlung) oder um die Besorgung fremden Kapitals unter Bürgschaftsleistung der Städte. Alle diese Formen der Kreditsfürsorge der Gemeinden haben vor den anderen Systemen der öffentlichen Unterstützung des Haushaltss und der privaten oder gesellschaftlichen Wirtschaftkeit den wichtigen Vorzug voraus, daß sie die Städte der Sorge um die Flüssigmachung eigener Mittel entheben. Von dem System der Kreditvermittlung auf dem Wege der Unterstützung der Selbsthilfesbestrebungen unterscheiden sich die in diesem Abschnitte zu schildernden Methoden dadurch, daß hier das Geld den Kreditbedürftigen in der Regel unmittelbar zufliest.

Bei der reinen Vermittlung beschaffen die Städte die für die Beleihung erforderlichen Unterlagen, schließen die Beleihungsverträge ab und übernehmen hin und wieder auch die Verwahrung der Hypothekenbriefe und die Verwaltung der Hypotheken. Die Vermittlungstätigkeit der Stadt soll hiebei dem Kapitalisten eine gewisse Gewähr für Sicherheit seiner Forderung geben. Da nun die Stadt hiebei stillschweigend die moralische Haftung für die Güte der Kapitalanlage trägt, so muß sie bei der Wertermittlung der zu beleihenden Objekte ganz besondere Vorsicht walten lassen, sodass es sich fragt, ob unter diesen Umständen die Darlehen auch wirklich die erforderliche Höhe erreichen werden. Besonders unliebsam macht sich bei der reinen Vermittlung der Umstand geltend, daß es hier Aufgabe der Kreditbedürftigen bleibt, sich ihre Geldgeber selbst zu suchen.

Schon allein diese beiden Gründe zeigen, daß man sich von dieser Form der Anregung an das private Kapital, sich wieder mehr dem Markt der Nachhypotheken zuwenden, nicht allzuviel versprechen darf. In Darmstadt soll die mit der städtischen Sparkasse verbundene Vermittlungsstelle für zweite Hypotheken versagt haben. In Katowitz, wo man kurz vor dem Kriege eine ähnliche Einrichtung ins Leben rufen wollte, hat die Stadtverordnetenversammlung die Vorlage angeblich zu Fall gebracht. Die Hypothekenanstalt der Stadt Görlitz widmet sich nebenbei auch der Vermittlung zweiter Hypotheken ohne Übernahme einer Haftung seitens der Stadt.

Bei der zweiten Form der Hypothekenvermittlung, der Geldbeschaffung unter Gewährleistung der Stadt, sind wieder verschiedene Spielarten denkbar, je nach dem banktechnischen Charakter der Einrichtung und der Person des Geldgebers. Man kann sich die erforderlichen Mittel sowohl auf dem Wege der gewöhnlichen Darlehensgewährung als auch durch Ausgabe von Schuldverschreibungen beschaffen, man kann neben privatem Geld auch öffentliche Mittel in Anspruch nehmen.

Die Bürgschaft der Städte erstreckt sich entweder nur auf die Förderung selbst („Hauptfache“) oder daneben auch auf die Zinsen („Haupt- und Nebenfache“). In jedem Falle handelt es sich wieder entweder um die Gewährleistung für die Förderung schlechthin oder nur um die sogenannte Ausbietungsgarantie. Hat die Stadt dort z. B. auch für die rechtzeitige Begehung einer gefündigten nachstelligen Forderung einzustehen, so verpflichtet sie sich hier lediglich dem Gläubiger gegenüber zur Entrichtung der bei der Zwangsersteigerung ausgefallenen Summe. Eine besonders angenehme Art der Sicherheitsleistung bildet für den Gläubiger die selbstsichldnerische Bürgschaft der Stadt, da in diesem Falle, wo die Einrede der Vorauslage ausgeschlossen ist, der Gläubiger die Stadt auch dann in Anspruch nehmen kann, wenn er nicht bereits eine Zwangserstreckung gegen den Haftschuldner ohne Erfolg verfügt hat.

Im Falle der Förderung des Realkredits durch Nehmung der Bürgschaft Dritten gegenüber sollten die Städte alles tun, um die Finanzsicherung gemeindlicher Mittel auszuschließen. Es bieten sich hierfür zwei Wege dar. Die Bildung eines Sicherheitsfonds durch die Gemeinde selbst und die Rückversicherung bei geeigneten Gesellschaften oder Vereinigungen.

Bei vorsichtiger Schätzung und unter der Voraussetzung dauernder sorgamer Überwachung des beliehenen Objektes sowohl als auch der persönlichen Verhältnisse des Schuldners kann man sich wohl mit der Bildung einer bescheidenen gemeindlichen Sicherheitsfüllage begnügen. Die Schuldner hätten in diesem Falle nur eine mögliche Prämie zu entrichten, die, wenn der Sicherheitsfond nicht in Anspruch genommen würde, ihnen ganz oder teilweise zurückstattet werden könnte. Will die Stadt noch ein übriges tun, so könnte sie die beteiligten Hypothekenbildung verpflichten, für Ausfälle bis zu einer angemessenen Höchstsumme solidarisch zu haften.

Die Rückversicherung weist im Gegensatz hierzu verschiedene wesentliche Nachteile auf. Es fehlt zunächst auf festen Prämienrägen; die Prämie muß stets von Fall zu Fall eigens festgesetzt werden. Da die Versicherungsgesellschaften Erwerbseinrichtungen sind und an dem Unternehmen gewinnen, nachdem die Rückversicherungsanstalten den größten Teil ihres Risikos an andere Versicherungsunternehmungen weiterzugeben pflegen, stets mehrere Gesellschaften beteiligt sind, so wird die jährliche Prämienleistung verhältnismäßig hoch sein. Auch ist die Prämie für die Schuldner unveränderlich verloren, ein Rückertrag ist hier nicht möglich. All das läßt es ratsam erscheinen, die Form des Rückversicherungsvertrages, wo es nur irgend geht, zu meiden. Das Rückversicherungsgeschäft hat bisher vor allem die Stuttgarter Mit- und Rückversicherungs-Altingesellschaft betrieben. Die Städte finden die erforderliche Rückdeckung nunmehr auch bei der neuen großzügigen, für das ganze Reichsgebiet vorgesehenen Organisation des deutschen Grund- und Hausbesitzes und des deutschen Baugewerbes.

Am 28. Dezember 1916 erstand in München im Anschluß an das am 9. November 1916 in Berlin von dem deutschen Bauarbeiterverband und dem Zentralverband der deutschen Haus- und Grundbesitzervereine gemeinsam gegründeten Zentralinstitut der „Deutschen Hauptbank für Hypotheken- und Hausbesitzer A. G.“, die „Landesbank Bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine A. G.“ (Landesbank). Die Landesbank hat unter anderem die Aufgabe der „Beschaffung von Kapitalien für zweite Hypotheken unter Haftung der Städte.“ Es wird hiebei der Gedanke vertritt, daß die Hypothekenbanken auch über 60% in Bayern der Mündelsicherheit der Hypothekenpfandbriefe wegen über 50% des Schätzungsvermögens hinaus, Hypotheken gewähren können, wenn eine öffentliche Körperschaft für den überschreitenden Teil Bürgschaft leistet. Die Organisation ist so gedacht, daß die Städte die Haftung für die den örtlichen Grund- und Hausbesitzervereinen durch die bayerischen Hypothekenbanken zur Verfügung gestellte Summe übernehmen, wohingegen dann die Landesbank den Gemeinden gegenüber die Rückhaftung für die Verluste, die der Gemeinde aus der Gewährleistung erwachsen können, trüge.

Dieser Hypothekenfonds, der in einen „Lastenschuß“ und einen „Kapitalfonds“ zerfällt, ist in Wirklichkeit nichts anderes als eine Kollektivbürgschaft für die Zinsen, die Tilgungsbeträge, die öffentlichen Lasten und für das Hypothekenkapital selbst. Der „Lastenschuß“ soll die Lasten schützen, d. h. die Hypothekenbank übernimmt die Bürgschaft für die volle und rechtzeitige Entrichtung der Hypothekenzinsen und der Tilgungsbeträge auch hinsichtlich der den geschützten Hypotheken im Range vorgehenden hypothekarischen Forderungen und die Gewähr für die plünktliche Begehung der öffentlichen Lasten. Der „Kapitalfonds“ verpflichtet die Bank, bei Fälligkeit der Hypothek mit dem Gläubiger über die Verlängerung zu verhandeln, wenn erforderlich.

den zur Abwicklung nötigen Betrag zu vermitteln oder aus eigenen Mitteln zu gewähren. Als Gegenleistung hat der Geldnehmer den "Schutzzins" zu bezahlen, der sich nach der persönlichen Kreditwürdigkeit, dem Alter und der Beschaffenheit des Objekts richtet und in der Regel 1—2 % der Jahresbruttomiete betragen soll.

Die Städte können sich dieser Organisation, die für den Gläubiger an sich den wesentlichen Vorteil hat, daß sie das sonst mit der Übernahme zweiter Hypotheken verbundene Risiko erheblich verringern, wenn nicht ganz ausschalten kann, selbstverständlich nur dann bedienen, wenn die Gründung finanziell dauernd gesichert ist. Die "Landesbank Bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine A. G." ist gegründet worden mit einem Aktienkapital von 1 Million M., von dem 1/4 bei der Gründung einbezahlt worden ist. Weitere Mittel beabsichtigt man durch Ausgabe von Inhaberpapieren, wofür man im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit der Einrichtung die ministerielle Genehmigung erlangen zu können glaubt, zu beschaffen. Dem Absatz dieser Schuldverschreibungen soll dadurch eine feste Grundlage gegeben werden, daß man die Hausbesitzer verpflichtet, bei der Aufnahme einer zweiten Hypothek Obligationen im Umfang von 10—15 % der Darlehenssumme zu übernehmen. Die Landesbank stützt sich weiter auf die "Deutsche Hauptbank für Hypothekenfonds A. G." zu Berlin, die über ein Aktienkapital von 3 Millionen Mark verfügt und an die Landesbank 60 % ihres Risikos weitergeben will. Die Hauptbank soll dann ihrerseits wieder Rückdeckung bei Versicherungsgesellschaften suchen, ein ziemlich verwinkeltes Deckungsverfahren also. Der literarische Befürworter des neuen Projektes, der Gemeindebevollmächtigte Josef Kumer in München, gibt in einer Schrift "Die Selbsthilfe des Hausbesitzes" an, die finanzielle Leistungsfähigkeit des Unternehmens stehe, wie eine lange und eingehende Prüfung unter Beziehung von Sachverständigen ergeben habe, außer Zweifel.

Die in diesem Abschnitt zu schildernden Methoden haben vor der reinen Vermittlung den wesentlichen Vorteil voraus, daß der Kreditbedürftige hier der Sorge, sich den Geldgeber selbst zu suchen, enthoben ist.

Die einfachste Form der Geldbeschaffung bildet bei der Hypothekenvermittlung unter Bürgschaftsleistung einer Stadt das Verfahren der Gewinnung gewöhnlicher Darlehen. Von den öffentlichen Sparkassen unterscheidet sich dieses Verfahren der Beschaffung privater Gelder u. a. dadurch, daß hier der soziale Charakter der Einrichtung weniger stark in den Vordergrund tritt und ein Spielraum in der Anlage der Mittel nicht gegeben ist.

Einen einfachen, aber zweckmäßigen Weg hat die Ende 1913 errichtete Hypothekenanstalt der Stadt Frankfurt a. M. eingeschlagen. Die Stadt übernimmt dort unter Rückversicherung ihres Risikos die Bürgschaft für die bei der Anstalt zur Anlage von Hypotheken eingehenden Gelder.

Einen etwas komplizierteren Weg beschritt Görlitz. Man hat dort zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer ein sparkassenähnliches Gebilde eingehoben. Die Görlitzer Anstalt verschafft sich die erforderlichen Mittel durch Herausziehung privater Gelder von 3000 Mark an gegen eine Verzinsung in Höhe etwa des landessüblichen Zinsfußes. Für die Gelder übernimmt die Stadt die selbstschuldnische Bürgschaft. Um eine Form der Hypothekenvermittlung handelt es sich hier, obwohl die Geldbeschaffung formell als Darlehensgewährung erscheint, sachlich deshalb, weil die Gelder "im Auftrage der Geldgeber" auf zweite Hypotheken ausgeliehen werden.

Das Görlitzer Verfahren ist ein Weg, um Gelder, die für die Sparkasse zu groß und für die unmittelbare Anlage als Hypothek zu klein sind, dem Grundstücksmarkt zuzuführen. Der Geldgeber fährt hierbei insofern gut, als ihm hier eine Verzinsung geboten wird, die angefischt der Güte und der Wertbeständigkeit der Forderung als recht günstig bezeichnet werden muß. So erklärt es sich auch, daß der Anstalt anfangs mehr Geld zugeslossen ist, als sie ausleihen konnte.

Aber auch für den Darlehensnehmer kann die Görlitzer Art der Regelung vorteilhaft sein. Wenn die Stadt für die Darlehen nur 4 1/4 % Zins zu zahlen hat, wie es 1913 der Fall war, so kann sie die Hypotheken billig überlassen. Die Zinsspannung von 0,35 %, mit der Görlitz begann, ist von Sachverständigen als zu hoch erachtet worden.

Allein, das Görlitzer Verfahren hat doch auch gewisse Mängel, vor allem sozialpolitischer und banktechnischer Art. Die Erweiterung des Spargedankens auf die Bemittelten, welchen Gedanken das Görlitzer Verfahren verkörpernt, wirkt zunächst unsozial. Sie führt dahin, daß die Bemittelten Klassen höhere Zinsen erhalten als die Masse der kleinen Sparer. Das andere Bedenken gründet sich auf die Tatsache der fehlenden Rücksichtnahme der Anlagepolitik

auf die banktechnische Natur der eingehenden Gelder. Während die zweiten Hypotheken, die die Stadt gewährt, ihrem ganzen Charakter nach als langfristige Anlage erachtet werden müssen, sind die Guthaben der Einleger, soweit sie in Hypotheken angelegt sind, mit einjähriger Fälligkeit auf den Monatsbersten abrufbar. Die Stadt, die sich schon im Interesse der Hausbesitzer hält, wird, die erworbenen Hypotheken in erheblichen Umfang zu realisieren, läne somit im Falle von Nossenabbindungen in die Lage, beträchtliche städtische Mittel zur Befriedigung ihrer Gläubiger flüssig machen zu müssen, sodas die zweiten Hypotheken dann im Grunde doch aus Mitteln der Stadt gegeben werden wären. Das Depositen geschäft, das kurze Kredite will, verträgt sich eben nicht mit dem Hypothekengeschäft, das lange Kredite voraussetzt.

Das Frankfurter wie das Görlitzer System leiden daran, daß bei ihnen der Erfolg ganz von dem Willen des Privatpublikums abhängt. In beiden Fällen gilt es, eine Vielheit von Einzelpersonen für das Projekt zu interessieren. Ganz anders im Falle der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel. Da man es hier in der Regel nur mit einem einzigen oder doch wenigen leistungsfähigen Geldgebern zu tun hat, so bereitet hier die Beschaffung des Betriebskapitals unter sonst gleichen Verhältnissen weit weniger Schwierigkeiten als dort. Dafür pflegt aber hier der Verwendungszweck der Gelder von vornherein genau festzustehen. Die Mittel fließen in der Hauptrichtung gemeinnützigen Baugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen zu. Als Geldgeber kommen hier in Betracht die Landesversicherungsanstalten und die gemeindlichen Sparkassen.

Die Landesversicherungsanstalten pflegen zweite Hypotheken nur unter der Voraussetzung zu gewähren, daß die Gelder überwiegend dem Kreise der inhabenden Versicherungspflichtigen Personen zu Gute kommen. Besonders rühig ist in dieser Richtung bisher die Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz gewesen.

In einzelnen Bundesstaaten, z. B. in Preußen, können auch die Sparkassen und die gemeindlichen Stiftungen zweite Hypotheken gewähren, wenn die Gemeinde die Bürgschaft für diese Anlagen übernimmt. Dieser Weg ist jedoch nach Kuczynski auffallenderweise in Preußen bisher nur in Ausnahmefällen beschritten worden.

Erhebliche Mittel konnten die genannten öffentlichen Einrichtungen für den in Frage stehenden Zweck in den letzten Jahren schon deshalb nicht flüssig machen, weil ihre Anlagepolitik seit Kriegsausbruch überwiegend im Zeichen der Kriegsfinanzierung stand. Die städtischen Sparkassen speziell haben sich bei den Zeichnungen auf die Kriegsanleihe finanziell so stark festgelegt, daß sie die eingehenden Gelder zur Begleichung ihrer diesbezüglichen Verbindlichkeiten, namentlich zur Abtragung der Lombardkredite bei den Darlehensklassen, verwenden mußten.

Die Städte können sich zwecks Förderung des nachstehigen Realkredits schließlich auch der Gelder von Einrichtungen bedienen, die sich ihre Betriebsmittel durch Ausgabe von Schuldverschreibungen beschaffen. In Betracht kommen in dieser Richtung von öffentlichen Instituten die Landeskulturren anstalten und die Landesbanken, von privaten Einrichtungen die Hypothekenbanken.

Die Landeskreditanstalt (Großherzogtum Hessen) und die Landeskulturren anstalt (Bayern) gewähren den Gemeinden Darlehen zur gesundheitlichen Verbesserung von Kleinstwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung zwecks Belebung der Bauten gemeinnütziger Baubvereine bis zu 90 % der Kosten für Gründerwerb und Bauausführung. Dem Staat haftet hierbei lediglich die Gemeinde. Die Darlehen sind, von besonderen, gesetzlich festgelegten Gefährdungsfällen abgesehen, unklubbar zu gewähren.

Aber wenn das Zusammenwirken von Staat und Gemeinde, wie es in dem eben geschilderten Verfahren zu Tage tritt, auch geeignet ist, die Wohnungspolitik der Gemeinden zu unterstützen, eine wesentliche Abhilfe vermag auch es nicht zu bringen, dafür ist schon der Verwendungszweck der Gelder zu eng. Die gemeinnützige Bautätigkeit kann stets nur einen kleinen Teil des gesamten Wohnungsbedarfs befriedigen.

Ganz anders die Verbindung der Städte mit den Landesbanken. Die Landesbanken sind in der Anlage ihrer Mittel weit weniger beschränkt, sie können bei der Belebtheit ihrer minderbemittelten Pfandbriefe in Friedenszeiten auch fortwährend erhebliche Summen dem Realkreditmarkte zuwenden. In Wiesbaden hat die Nassauische Landesbank, die glaubte, der Stadt dauernd die nötigen Kapitalien zur Verfügung stellen zu können, eine zeitlang zweitstellige Beleihungen gegen Bürgschaftsleistung der Stadt vorgenommen. Das Abkommen der Stadt mit der Nassauischen Landesbank hat schließlich auf Veranlassung des Ministeriums aus rein formalen Gründen aufgelöst werden müssen.

Die Städte können endlich auch die Gelder der Hypothekenbanken für ihre Zwecke flüssig machen. Der § 41 Abs. 1 des Reichshypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899 erlaubt es den Hypothekenbanken, für Gelder, die gegen Gewährleistung durch eine Gemeinde ausgeliehen werden, Kommunalobligationen auszugeben. Bei guten Absatzverhältnissen der Kommunalobligationen wären die Hypothekenbanken wohl in der Lage, in jedem Rechnungsjahr eine recht ansehnliche Summe dem Markt der zweiten Hypotheken zuzuführen. So hat z. B. die Stadt Frankfurt a. M. kurz vor dem Kriege mit der Frankfurter Hypothekenbank ein Abkommen getroffen, wonach diese Anstalt jährlich 2 Millionen Mark für solche zweite Hypotheken gewährt, für die die Stadt die Bürgschaft übernimmt. Nun sind aber die Absatzverhältnisse der Kommunalobligationen nicht in allen Bundesstaaten gleich gut. In Preußen haben diese Schuldverschreibungen dank der Mündel Sicherheit einen ziemlich großen Markt. In Bayern dagegen, wo die Kommunalobligationen in der Regel nicht mündel sicher sind, ist das Absatzgebiet der Papiere ein gut Teil kleiner. Dieser Nachteil könnte indessen dadurch ausgeglichen werden, daß die Gemeinde, die Geld von den Hypothekenbanken beansprucht, ihrerseits als Käufer der Obligationen austritt. Die bayerischen Bestimmungen über die Anlegung von Gemeinde- und Stiftungsgeldern erlauben ausdrücklich auch den Erwerb von nicht mündel sicheren Kommunalobligationen. Den gemeindlichen Sparkassen, Stiftungen u. dgl., in deren Händen die Hypothekenbanken ihre Papiere um deswillen besonders gern seien würden, weil deren Wertpapierbestand seiner großen Sicherheit wegen die Interventionspolitik der Hypothekenbanken erleichtern würde, steht es somit frei, sich in der angegebenen Richtung zu betätigen.

Die Heranziehung der Gelder der Hypothekenbanken unter Bürgschaftsleistung der Städte würde es gestatten, dem Grundbesitz Gelder unter Bedingungen zuzuführen, die sonst nur bei Beleihungen zur ersten Stelle zu erreichen sind. Nach Ansicht des Stadtmaistrats Frankfurt a. M. würde der Gesamtaufwand auch im Falle einer reichlich bemessenen Tilgungsquote die Kosten einer guten anderweitigen zweiten Hypothek höchstens übersteigen. Ein weiterer Vorteil für den Schuldner liegt darin, daß er hier mit viel größerer Ruhe und Stetigkeit in den Hypothekerverhältnissen rechnen kann als einem rein privaten Geldgeber gegenüber. Die Deckung des Disagios der Kommunalobligationen wäre im Interesse des Darlehensnehmers auf einen längeren Zeitraum zu verteilen. Dies könnte sowohl im Wege eines Zuschlages zur Tilgungsquote als auch durch Verwendung der gesamten Tilgungssummen in den ersten Jahren zur Deckung des Kursverlustes geschehen. Im letzteren Falle würde natürlich die Tilgung entsprechend später beginnen.

Wenn auch die Mittel der deutschen Hypothekenbanken bei den begrenzten Absatzverhältnissen der Kommunalobligationen nicht ausreichen, um etwa der Mehrzahl der deutschen Städte die ausgiebige Speisung des Marktes der zweiten Hypotheken zu ermöglichen, so stellt der in Frage stehende Weg bei der Beständigkeit der Geldquelle und den relativ günstigen Darlehensbedingungen doch ein geeignetes Mittel dar zur Behebung wenigstens der größten Missstände in den einen oder anderen deutschen Großstadt. Ob freilich das vorgeschlagene Verfahren auch in der ersten Zeit nach dem Kriege anwendbar sein wird, bleibe dahingestellt. Es ist dies letzten Endes eine Frage der zukünftigen Absatzverhältnisse der Kommunalobligationen.

Als erste unter den deutschen Gemeinden hat sich 1917 die Stadt München entschlossen, die Gelder der Hypothekenbanken für die Zwecke der Fürsorge für den nachstetigen Realkredit flüssig zu machen. München hat die Bürgschaft übernommen für die 3 Millionen Mark, welche die Münchener Hypothekenbanken der Landesbank bayerischer Grund- und Haushaltervereine A. G. in München zur Gewährung zweiter Hypotheken zur Verfügung stellen. Ein ähnliches Abkommen hat im Jahre 1918 die Stadt Nürnberg mit der Bayerischen Handelsbank München (125 000 M.), der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank München (415 000 M.), der Bayerischen Vereinsbank München (120 000 M.), der Süddeutschen Bodencreditbank München (485 000 M.), der Vereinsbank Nürnberg (520 000 M.) und der Pfälzischen Hypothekenbank, Ludwigshafen a. Rh. (385 000 M.) getroffen. Die Stadt übernimmt bis zu einem Gesamtbetrag von 2 Millionen Mark die selbstschuldnerische Bürgschaft für zweite Hypotheken, welche die 6 Vertragsbanken im Stadtgebiet Nürnberg gewähren. In Nürnberg wie in München haftet die Landesbank bayerischer Grund- und Haushaltervereine A. G. in München der Stadt gegenüber für alle Zahlungsverpflichtungen, welche dieser aus der Bürgschaft erwachsen. Mit 80% ihrer aus der Bürgschaft gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen hat sich die Landesbank bei der Deutschen Haupbank für Hypothekenschutz A. G. in Berlin rückversichert.

Die wichtigsten Bestimmungen des Nürnberger Abkommens seien nachstehend angeführt:

Die Bürgschaftsübernahme durch die Stadt soll zur Unterstützung lebhafter zuverlässiger Haushalter sowie zur Förderung der Errichtung von Neubauten mit kleinen und mittleren Wohnungen durch zuverlässige Erbauer dienen. Jedes Darlehen muß durch eine Hypothek innerhalb 75% des von der Stadt begutachteten Anwesenswertes unmittelbar im Range nach der ersten Hypothek (als Regel nach $\frac{1}{2}$ des Anwesenswertes) gesichert sein. Im Einzelfalle soll das Darlehen für ein Anwesen 25 000 M. nicht übersteigen. Als zweite Hypotheken werden nur Tilgungshypotheken nach Maßgabe des Anmittenprinzips gewährt. Die Tilgungsquote der Anmiete für die zweite Hypothek soll mindestens $\frac{1}{2}$ des ursprünglichen Darlehenstitals betragen; sie kann in besonderen Fällen bis auf äußerst 1% ermäßigt werden, wenn die erste Hypothek mit mehr als $\frac{1}{2}$ getilgt wird. Der Darlehensnehmer muss sich der Stadt und der Bank gegenüber verpflichten, die erste und zweite Hypothek lösen zu lassen, soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen. Diese Verpflichtungen sind durch Eintragung einer Vormerkung nach § 1179 BGB. im Grundbuch zu sichern. Die Hypothekenbanken gewähren die von der Stadt gewährleisteten zweiten Hypotheken grundsätzlich zu den gleichen Bedingungen (Zins und Entschädigung für Geldbeschaffungskosten), zu denen sie jeweils zur Zeit der Bewilligung Geld auf neue erste Hypotheken abgeben. Die Landesbank haftet der Stadt gegenüber während der ganzen Dauer der übernommenen Bürgschaften für alle Zahlungsverpflichtungen und Schäden, welche der Stadt aus diesen Bürgschaften erwachsen, in der Form der Übernahme des Hypotheken- und Lastenschutzes für die belasteten Anwesen und als selbstschuldnerische Bürg für alle der Stadt gegen den Schuldner zufallenden Erfassungsprüche. Die Stadt verpflichtet sich, die Übernahme der Bürgschaft gegenüber dem Schuldner an die Bedingung zu knüpfen, daß dieser gleichzeitig um die Übernahme des Hypotheken- und Lastenschutzes bei der Landesbank nachsucht und diese herbeiführt. Die Haftungsübernahme durch die Landesbank darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß der Schuldner einem Grund- und Haushalterverein als Mitglied angehört. Der Hypotheken- und Lastenschutz umfaßt die volle Bürgschaft dafür, daß der Schuldner die Hauptsumme, Zinsen und Tilgungsbeträge der geschützten Hypotheken, ferner die Zinsen und Tilgungsbeträge aller dieser Hypotheken im Range vorangehenden Hypotheken sowie die auf dem Anwesen ruhenden regelmäßigen öffentlichen Abgaben und anderen öffentlichen Lasten bei Fälligkeit plaktflich und in voller Höhe entrichtet. Die Landesbank ist verpflichtet, jedes ihrem Hypotheken- und Lastenschutz unterstellte Anwesen in Verwaltung zu nehmen, wenn die Stadt oder die beteiligte Hypothekenbank dies für notwendig erachten; sie ist hierzu berechtigt, wenn es ihr zur Kontrolle über die Verwendung der Mieteinnahmen zweckmäßig erscheint.

2) Die Gewährung von Nachhypotheken aus gemeindlichen Mitteln.

Nach Kuczynski hat ein großer Teil der Gemeinden, die sich die Erleichterung des Realkredits durch Beschaffung von zweiten Hypotheken zur dauernden Aufgabe gemacht haben, zu diesem Zweck städtische Hypothekenanstalten geschaffen und diese mit städtischen Mitteln zur Gewährung der Darlehen ausgestattet.

Die Hergabe städtischen Geldes ist, sofern die Beschaffung der erforderlichen Kapitalien nicht auf besondere Schwierigkeiten stößt, das einfachste und zweckmäßigste Mittel zur Förderung des nachstetigen Hypothekarkredits. Die Städte sollten freilich bei dieser Art der Bestätigung besondere Vorsicht an den Tag legen. Sie müssen, wenn nicht besondere Gründe die Anlage à fonds perdu notwendig erscheinen lassen, vor allem darauf bedacht sein, daß Risiko, das die Gewährung zweiter Hypotheken aus städtischen Mitteln mit sich bringt, die Darlehensnehmer mindestens teilweise mittragen zu lassen. Das kann z. B. geschehen durch Ansammlung eines beträchtlichen Reservestonds zu Lasten der Hypothekenschuldner. Die Ansammlung einer ausreichenden Sicherheitsrücklage sollte vor allem diejenigen Städte sich zum Grundsatz machen, deren wirtschaftliches Wohlergehen abhängt von der Lage nur weniger Industrien. In Städten dieser Art ist die Möglichkeit des Entstehens einer Krise auf dem Grundstücksmarkt besonders drängend und gefährlich.

Die Betriebsmittel verschaffen sich die städtischen Hypothekenanstalten entweder durch Darlehen, Kaufnahme bei gemeindlichen Vermögensverwaltungen (Sparkassen z. B.) oder auf dem Wege der Obligationen- anleihe.

Des letzteren Verfahrens haben sich die Städte angesichts der Steigerung der ungünstigen Lage des Marktes der Stadtanleihen schon vor dem Kriege nur im Falle dringender Not bedient und sie werden sich in dieser Richtung auch nach dem Kriege bei dem zu erwartenden starken Angebot an städtischen Obligationen durch die Umwandlung der im Kriege entstandenen schrebbenden Schuld in fundierte Schulden Zurückhaltung aufzeigen müssen. Während des Krieges scheiterte die Möglichkeit der Ausgabe städtischer Schuldverschreibungen schon an dem Widerstande der Aufsichtsbehörde.

In Bayern ist es den städtischen Sparkassen zwar nicht grundsätzlich verboten, von sich aus auch jenseits der ersten Hälfte des Wertes zu beleihen, tatsächlich liegen die Dinge aber so, daß diese Befugnis praktisch nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt. In Bayern bedarf jede zweitfellige Beleihung der besonderen Genehmigung des Gemeindetags und der Aufsichtsbehörde, sofern letztere die Genehmigung nicht ganz allgemein erteilt. Da nach den grundlegenden Bestimmungen auf die Erteilung der Genehmigung nur dann zu rechnen ist, wenn "besondere Bedürftigkeit ist zu rücksichtigen, dafür sprechen und kein Verlust zu befürchten ist", so pflegen die Sparkassen die Genehmigung überhaupt nur für die Beleihung gemeindlicher Einrichtungen im engeren Sinne (Lehrlingsheime z. B.) zu beantragen.

C. Die Einzelheiten der Gewährung der Nachhypotheken.

Im folgenden Abschnitt sei das in dem mehrfach erwähnten Werk Kuczynski's: "Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen" zusammengetragene Material über die Einzelheiten der Kreditgewährung in den wichtigsten Beziehungen auszugsweise wiedergegeben.

Die Verwaltung der städtischen Hypothekenanstalten oder der städtischen Fonds für zweite Hypotheken ist meist mit der Sparkasse in Verbindung gebracht. Die Verwaltung ist entweder der Sparkasse selbst übertragen oder sie liegt in den Händen einer aus Mitgliedern des Sparkassenvorstandes und der Sparkassenverwaltung gebildeten besonderen Kommission. Recht zweitfellig erscheint uns das Trierer Verfahren, der Anstalt die Stellung einer Zentralinstanz für alle mit dem Hypotheken- und Grundstückswesen zusammenhängenden Geschäfte zu geben. Der Verwaltung obliegt überall die Instruktion der eingehenden Darlehensgesuche. Über die Anträge auf Gewährung zweiter Hypotheken entscheidet meist die Verwaltung selbst. Einzelne besonders vorsichtige Städte gestehen der Verwaltung nur das Recht des Vorschlags und der Zustimmung zu, während die Entscheidung über die Anträge selbst dem Magistrat vorbehalten ist.

Den Charakter einer "allgemeinen Maßnahme" zu Gunsten des Haushaltsgesetzes haben die Einrichtungen der Gemeinden nur selten. Im Vordergrunde steht vielmehr in der Mehrzahl der Fälle der wohnungspolitische Gesichtspunkt, die Maßnahmen sollen der Kleinwohnung- und Kleinhausförderung dienen. Man beleihst demzufolge nur Wohnhäuser mit bestimmter Wohnungszahl (z. B. höchstens 6) von bestimmter Wohnunggröße (z. B. 3-5 Zimmer) und bestimmter Werthöhe (höchste Grenze Görslig mit 80000 M.). Beliehen werden in der Regel nur Neubauten, und zwar wohl deshalb, weil sie den Ansprüchen der Hygiene gewöhnlich besser gerecht werden als ältere bestehende Häuser. Häufig werden die Gelder als Baugelddarlehen gewährt. Die Stadt hat in diesen Fällen einen besonders großen Einfluß auf die Ausgestaltung des Bauwerkes. Einzelne Städte treffen hierbei besondere Vorkehrungen zum Schutz der Forderungen der Bauhandwerker. Die Neubaudarlehen werden meist ratenweise entsprechend dem Fortschreiten des Baues gegeben. Vereinzelt werden Darlehen auch für Um- und Aufbauten (Meliatorationskredit) und auf bestehende Häuser gewährt. In Fällen der letzteren Art pflegen die Städte besonders strenge Anforderungen an die Beschaffenheit der Objekte zu stellen.

Eine Anzahl von Städten hat auch den Personenkreis der Darlehensempfänger fest begrenzt. Die Mehrzahl dieser Städte beschränkt die Darlehenshergabe auf die ortsanständigen Eigentümer. Vereinzelt wird das Bauunternehmertum, dessen man aber bei starker Wohnungsnöte kaum entraten kann und das man schon aus Gründen der Parität ohne zwingenden Grund nicht ausschließen sollte, ausdrücklich ausgenommen. Hin und wieder beleihst man sogar nur die Wohnhäuser invulnerierungsplichtiger Personen. Besonders deutlich kommt der soziale Zug bei einer westlichen Stadt zum Ausdruck, die in erster Linie "einfache Wohngebäude von Arbeitern, gering besoldeten Beamten, kleineren Gewerbetreibenden und in ähnlicher sozialer Lage lebenden Personen" beleihst. Empfehlenswert ist es, Vorkehrungen gegen den Fall mehrfacher Darlehenshingabe an ein und denselben Eigentümer zu treffen. Notwendig ist insbesondere auch eine strenge Prüfung der Kreditwür-

digkeit des Antragstellers in sachlicher und persönlicher Hinsicht. Zur Sicherung der Forderung machen einige Städte auch die Ehefrauen für Haupt- und Nebenleistungen "gesamtschuldnerisch" haftbar. In einer großen Anzahl von Städten haben sich die Schuldner für alle aus der Hypothek entstehenden Ansprüche der sonstigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Zwecks Ausschlusses des spekulativen Hausbesitzes von der Beleihung fordern einige Städte den Nachweis längerer Besitzdaauer, in anderen Städten wieder wird beim Verkauf ein Teil der Hypothek automatisch fällig.

Die zweitfellige Beleihung entspricht gewöhnlich dem dritten Viertel des Schätzungsvermögens (50-75%). Ausnahmsweise kommen als höchste Grenze auch die Säze von 80 und 85% vor. Vereinzelt ist daneben auch die Beleihungssumme begrenzt. In einer Stadt darf die Gesamtbeleihung den Wert des Gebäudes (ausschließlich des Wertes des Grundstückes) nicht übersteigen.

Die Schätzung liegt in der Regel der Verwaltung der Anstalt ob. In einigen Städten werden beim eigentlichen Schätzungs geschäft Sachverständige aus dem Kreise der städtischen Verwaltung (Bauamt, Baupolizei, Vermessungsamt) oder dem Erwerbsleben (Maurer, Zimmermeister) zu Rate gezogen. Vereinzelt werden mit der Schätzung auch vereidete Taxatoren betraut, wobei sich jedoch die Stadt das Recht der Nachprüfung vorbehält.

Bei der Feststellung des Beleihungswertes wird teils vom Herstellungs-, teils vom Ertrags-, teils auch vom Verkaufswert ausgegangen. Als Ertragswert gilt hierbei im allgemeinen das Fünfzehnfache des voraussichtlich dauernd zu erzielenden Miettrages. Bei der Wertermittlung sollten die Städte nur den dauernden Wert des Objektes unter Ausschluß aller Zukunftsmöglichkeiten zu Grunde legen. Es empfiehlt sich, der Kontrolle wegen, gleichzeitig mehrere Schätzungen unabhängig voneinander vornehmen zu lassen. Zwecks Feststellung etwaiger Wertminderungen sind die beliehenen Objekte von Zeit zu Zeit einer Nachprüfung zu unterziehen. Gefordert wird selbstverständlich auch eine angemessene Versicherung der beliehenen Gebäude gegen Feuerschaden bei zuverlässigen Gesellschaften.

Der Zinsfuß der zweiten Hypotheken richtet sich teils nach dem Hypothekenzinsfuß der Sparkasse oder dem der ersten Hypothek, teils nach dem für das Betriebskapital der Anstalt zu zahlenden Zins und zwar soll er $1\frac{1}{4}$ - $1\frac{1}{2}$ % höher sein als dieser. Einzelne Städte leihen zum Zinsfuß der Sparkasse aus, andere wieder stufen den Zinsfuß nach der Beleihungshöhe ab. Eine nicht unbeträchtliche Zahl von Städten hat feste Säze normiert. Bis zum Jahre 1910 betrug der herrschende Zinsfuß $4\frac{1}{2}\%$, ab 1911 kam dann der Saz von 5% immer mehr in Aufnahme. Eine kleine Minderheit von Städten hat sich das Recht vorbehalten, bei Verzug in der Zinszahlung Strafzinsen zu erheben. Der Saz schwankt zwischen $1\frac{1}{2}$ und $1\frac{1}{4}\%$. Die Verzugsfrist beträgt zwischen 2 und 6 Wochen.

In Preußen bildet schon seit Jahren die obligatorische Tilgung die Regel. Der übliche Mindesttilgungssatz schwankt zwischen 1 und 2% der Darlehenssumme. Daneben bestehen auch feste Tilgungssätze in gleicher Höhe. Getilgt wird fast stets unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Die getilgten Beträge werden teilweise erst nach Erreichung einer bestimmten Höhe im Grundbuch gelöscht. Einzelne Städte gewähren bei Beginn der Tilgung Schonraten von 1-3 Jahren, was mit Rücksicht auf die erheblichen Aufwendungen bei der Einrichtung von Neubauten oder beim Erwerb eines Hauses am Platze sein kann.

Die Nebenkosten der Darlehensgewährung fallen ganz allgemein dem Schuldner zur Last. Die einmaligen Unkostenvergütungen (Abschlußprovisionen), die in einigen Städten erhoben werden, betragen 1-2% der Darlehenssumme. Dazu kommt unter Umständen das Disagio der Pfandbriefe.

In Preußen, wo die Aufsichtsbehörde die grundsätzliche Ausschließung der Kündbarkeit auf Seiten der Städte empfiehlt, ist die Unkündbarkeit und die 10jährige Kündigung auf Seiten des Gläubigers schon ziemlich verbreitet. Sonst pflegt beiden Teilen das Recht der jederzeitigen Kündigung, meist mit sechsmonatlicher Frist, zuzuliehen, verschiedentlich unter Ausschluß der Kündigung für die ersten Jahre beiderseits. Eine Stadt gewährt unkündbare Darlehen nur unter der Bedingung, daß der Schuldner die Kosten begleicht, die der Stadt während der Dauer der Unkündbarkeit durch die weitere Verlassung oder die Beschaffung der Betriebsmittel etwa entstehen. Stein praktisch ist die Frage der Kündigungsverhältnisse schon deshalb nur von geringer Bedeutung, weil die Städte die Darlehen wohl kaum zurückfordern werden, wenn der Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt.

Die ganze oder teilweise Fälligkeit der Hypothek pflegt einzutreten: 1. bei Wertminderung des Objektes, (namentlich

bei Grundstücksabtretungen, Abbrüchen, schlechter Instandhaltung des Besitztums), 2. im Falle der Veräußerung des beliehenen Objektes, 3. bei Verstößen gegen die Darlehensbedingungen (Nichtweiterführung der Feuerversicherung, Nichtzahlung der Zinsen- und Tilgungsbeträge, nichtordnungsmäßige Herstellung oder Benützung des Gebäudes, unrichtige Beantwortung der vorgelegten Fragen, Verfügung über die erste Hypothek gegen den Willen des Gläubigers usw.), 4. im Falle der Einleitung der Zwangsversteigerung.

Bei der großen Bedeutung der Sicherheit und Ruhe der ersten Hypothek für die zweite geben die meisten Städte Nachhypotheken nur auf solche Objekte, die zur ersten Stelle von der städtischen Sparkasse oder einer anderen öffentlichen Kasse beliehen sind. Einige Städte gewähren im Bedarfsfalle auch Einheitshypotheken. In mehreren Fällen ist besondere Vorsorge getroffen, daß bei Tilgung der ersten Hypothek die zweite auch wirklich im Range nachrückt. Eine rheinische Stadt gewährt auf Objekte, die zur ersten Stelle weder von der Sparkasse noch vom städtischen Hypothekenamt beliehen sind, nachhypothelarische Darlehen nur dann, wenn ein leistungsfähiger Dritter die Ausfallbürgschaft übernimmt oder eine ausreichende Hypothekenversicherung zu Gunsten der Stadt auf Kosten des Schuldners abgeschlossen wird.

Die vorstehende Darlegung, die die Wege zur Milderung des Mangels an nachstelligem Hypothekarkredit durch die Gemeinden im Zusammenhang darzulegen und kritisch zu be-

leuchten versucht, dürfte zeigen, daß die deutschen Städte nicht in der Lage sind, die Verhältnisse von Grund aus zu verbessern. Der trübe Zustand der städtischen Finanzen, die müßige Lage des Geldmarktes, die besonderen Schwierigkeiten des Gegenstandes, zwingen die Städte, ihre Hilfe auf gewisse organisatorische Maßnahmen zu beschränken. Den Städten muß mehr daran liegen, dem Privatpublikum Vertrauen zu den nachstelligen Beleihungen einzuslößen als durch ihr Vorgehen der Kreditnot unmittelbar zu steuern. Auch darf man nicht vergessen, daß selbst unter den günstigsten Verhältnissen doch stets nur einem Teil des Haushaltsgesetzes geholfen werden kann. Nachdem in der Regel die Beleihungsgrenze von 80 % des sorgsam ermittelten Schätzungsvermögens nicht überschritten werden darf, ist nicht abzusehen, auf welche Weise den schwächsten Elementen unter den Haushaltsgesetzern geholfen werden soll. Je mehr man sich mit der Frage der zweiten Hypotheken beschäftigt, um so deutlicher erkennt man, daß der Nebelstand seinen eigentlichen Grund in den von Natur aus ungesunden Vermögensverhältnissen eines Teiles des heutigen Haushaltsgesetzes hat. Wer gezwungen ist, sein Anwesen bis zum Schornstein hinauf zu belasten, darf sich nicht wundern, wenn es ihm nicht gelingt, das zur Erhaltung seines Besitzes erforderliche Kapital zu finden. Beim letzten Viertel oder Fünftel des Beleihungswertes beginnt, wie jedermann weiß, das Gebiet, wo die Hypothek anfängt, für den Geldegeber unsicher zu werden.

Verzeichnis der benutzten Literatur:

van der Vorcht R.: "Der städtische Realkredit nach dem Kriege", Heft 23 der "Finanzwirtschaftlichen Zeiträgen", Hsgg. von Georg von Schanz und Julius Wolf, 1916;
Eickmeyer Walter: "Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten großstädtischen Wohnhausbau und -besitz in Deutschland, 1913;
Humar Josef: "Die Selbsthilfe des Haushaltsgesetzes", 1917;
Kuczynski R.: "Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, 2. Teil, Städtische Wohnungsfürsorge", Heft 4 der Schriften des Verbandes deutscher Städtestatistiker, 1916;
Lindert Otto: "Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Städtische Anstalten für zweite Hypotheken", 1913;
Terhalle Fritz: "Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt", 1916;
Satzung der deutschen Hauptbank für Hypothekenabschluß A. G., 1916;

Sitzung der Landesbank bayerischer Grund- und Haushaltsgesetzevereine A. G. 1917;
Stenographische Berichte über die 5. und 6. Konferenz der Finanzdezernenten größerer deutscher Städte, 1913 und 1914;
Stenographischer Bericht über die 2. Sitzung der Immobilienkreditkommission vom 18. und 19. November 1915, Drucksache Nr. 11, 1916;
Berichte über die Verhandlungen des bayerischen und deutschen Städte- und Gemeindetages sowie anderer Vereinigungen deutscher Gemeinden;
Verhandlungen des 1. Kongresses für Städtewesen, 1. Band, 1913;
Deutsche Haushaltserziehung;
Nürnberger Haushaltserziehung;
Grundstücksbuch;
Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik;
Kommunales Jahrbuch;
Soziale Praxis und Archiv für Volkswohlfahrt;
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.

Dr. Friedrich, Assessor des Statistischen Amtes Nürnberg.