

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, Beleihungsgrenze, Verschuldungsform). B. Die Systeme der Beschaffung zweiter Hypotheken. I. Die Vermittlung zweiter Hypotheken a) auf dem Wege der Selbsthilfe in Verbindung mit gemeindlicher Unterstützung. 1. Rein finanzielle Unterstützung (Kreditgenossenschaften, Hausbesitzerbanken, Hypothekenvermittlungs- und Sicherungsgenossenschaften). 2. Organisatorisches Zusammenwirken der Gemeinden mit den Selbsthilfebestrebungen der Hausbesitzer (Hypothekenanstalten, Stadtkassen). b) Die Vermittlung zweiter Hypotheken durch die Städte selbst. 1. Keine 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, beleihbare Objekte, Kreis der Darlehensempfänger, Höchstgrenze der Beleihung, 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 Realkreditfrage hingelenkt hat, glauben wir mit der Veröffentlichung nicht länger zögern 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 Rangstellung, als die Beleihungshöhe. Die an zweiter Stelle stehende hypothekarische Forderung kann bei niedriger erstelliger Beleihung sehr wohl noch innerhalb von 50 oder 60% des Schätzwertes 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 Schätzwertes liegende Art der nachstelligen Beleihung. 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 Markte 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 Uebelstand noch verschärft hat.

In den letzten Jahren vor dem Kriege waren in Nürnberg Nachhypotheken von guten Geldgebern hin und wieder noch zu Zinssätzen von 4 1/2 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 Beleihung 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 außerordentlich drückenden Darlehensbedingungen verstellen. 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 rucherischer Ausbeutung, die Annahme von in niedrigem Kurse stehenden Wertpapieren zum Nennwert, die Festlegung unverhältnismäßig hoher Zinssätze, die Wiedererhebung der gewöhnlichen hohen Beschaffungskosten bei Verlängerung einer fälligen Hypothek und dergleichen 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 auszuliehen. Da die Kapitalisten viel lothendere 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 Markte der zweiten Hypotheken zu schädlichen Folgen auf wohnungspolitischem Gebiete führen mußte, ist klar. Die wachsende Kreditknappheit brachte zunächst den Hausbesitzerstand, für dessen schwächere 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 schwierigen Kreditverhältnisse erwirkten ferner auch den Bau von Kleintwohnungen. 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 trägt, hängt die Erscheinung eng zusammen mit den Veränderungen in der Wohnsitte, die der Uebergang Deutschlands vom Agrarstaate zum Industriestaate mit sich brachte. Die Konzentration einer großen Zahl von Personen auf verhältnismäßig geringem Raume führte zur Ausbreitung des Hochbaues, der „Mietkasernen“, und damit zur Entstehung des gewerblichen 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 Wohnungsbaues 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 Mischlichkeiten mit sich bringt, immer mehr in die Hände kapitalschwacher Personen übergegangen sein, die auf rasche Veräußerung angewiesen waren und bei der Kürze der Zeit wohlhabende Käufer nur in Ausnahmefällen finden konnten.

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

Daß der moderne Hausbesitzer im allgemeinen weniger gutkundsdiert ist als 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 Ersetzung selbst großer Objekte aus. Wer die Zuschreibengebühren zu entrichten vermag, kann schon seit Jahren unsicher Hausbesitzer werden. Der Hausbesitzer ist heute, wie man treffend gesagt hat, vielfach nichts weiter als der Verwalter eines Gegenstandes, der den Hypothekengläubigern gehört.

Diesem gestiegenen 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, gewöhnt 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 Vertrauenskrisis, die ihrerseits wieder in den bekannten Mißständen auf dem Gebiete des Schätzungswezens und in der außerordentlich ungünstigen Rechtstellung des Gläubigers der zweiten Hypothet in privatwirtschaftlicher wie in steuerlicher Hinsicht begründet liegt.

Die mangelnde Zuverlässigkeit der Schätzungen hat schon so manchen Inhaber einer zweiten Hypothet vor die Entscheidung gestellt, entweder das Anwesen bei der Zwangsversteigerung zu ersteigen, 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 erstelliger Beleihung weniger von dem teureren und schwer erhältlichen Nachkredit braucht, hat der Ueberbeleiung Tür und Tor geöffnet. So sind denn die Nachhypotheten vielfach zu einer besonderen Form des ungedeckten Personalkredits geworden.

Entschließt sich der Nachhypothetär, das beliehene Anwesen zu ersteigern, so treten ebenfalls Schwierigkeiten auf. Das geltende deutsche Hypotheten- und Steuerrecht legt dem Hypothetengläubiger, der das beliehene 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 der Personalgläubiger — die Mißpfandungen von Personalgläubigern gehen bekanntlich der Beschlagnahme der Mieten durch Realgläubiger vor — gegen den Ersteigerer zweimal je für ein halbes Jahr wirksam, das erste Mal bei der Beschlagnahme auf Grund des § 1124 BGB., das zweite Mal auf Grund des § 57 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Da ferner die Hypothetenzinsen laut § 10 des eben genannten Gesetzes den Rang ihrer Hypothet teilen, so hat der Ersteher des Anwesens die rückständigen Zinsen der ersten Hypothet für volle 2 Jahre mit auszubieten. 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 Mißlichkeiten auf dem Gebiete des Hypotheten- und Steuerrechts treten noch andere wirtschaftliche Nachteile zur Seite. Diejenigen Gläubiger der ersten Hypothet, die nur innerhalb der Mündelsicherheit beleihen, pflegen den unter Zugrundelegung 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 Hypothet zu retten vermag, der über einen ansehnlichen Betrag flüssiger Mittel verfügt. In einem in der „Münchener Hausbesitzerzeitung“ (Nr. 35, Jgg. 1914) wiedergegebenen Fall hatte der zweite Hypothetär bei der Zwangsversteigerung nicht weniger als 12207 Mk. zur Rettung einer Forderung von 35000 Mk. aufzuwenden.

II. Teil:

Die Abhilfemaßnahmen.

A. Die Grundbedingungen jeder Reform.

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

stände im Schätzungsweisen und die ungünstige Rechtstellung des Nachhypothetärs, 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 Steuerzuges 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 Jahresmietertrages durch Leerstehen 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 Leerstehen der Räume, sondern, wie es während der Kriegszeit vielfach vorkam, auf Nachlässe an den Mietzinsen oder darauf, daß wegen Einberufung des Inhabers usw. Miete nicht gezahlt werden konnte. Ein weiterer Vorzug des neuen Rechtszustandes für den Hausbesitzer besteht darin, daß ab 1919 für jede Mark der Haussteuerverhältniszahl nur mehr ein Betrag von eineinhalb Pfennig statt bisher zwei Pfennig als Jahressteuer erhoben wird. Die bedeutsamste Bestimmung der neuen Steuergesetze für den Hausbesitz ist jedoch die Abänderung des Umlagengesetzes, nach der die Haussteuer bei der Berechnung der Gemeindeumlage nicht mehr mit dem zweieinhalbfachen, sondern nur mehr mit dem eineinhalbfachen 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 Hypotheten, nachdem die Institute (Sparbanken, Stiftungen, Hypothekenbanken, öffentliche und private Versicherungsgesellschaften usw.) im wesentlichen nur zur ersten Stelle beleihen, angewiesen ist, Vertrauen zu den nachstelligen Beleihungen einzufloßen. Erreicht kann dieser Zweck nur dadurch werden, daß man die zweite Hypothet, die heute als Mißform aus Real- und Personalkredit anzusehen ist, in reinen Realcredit umwandelt. Auch die Nachhypothet muß während ihrer ganzen Lebensdauer durch das beliehene Anwesen selbst voll und ganz gedeckt sein. Eine derartig gesicherte Nachhypothet wird anderen verwandten Kapitalanlagen, z. B. dem Wertpapier, ihrer Wertbeständigkeit und größeren Rentabilität wegen sicherlich vorgezogen werden. So wird denn das Problem der zweiten Hypotheten in erster Linie eine Frage der Schätzungsweise, der Beleihungsgrenze und der Verschuldungsform.

Die zweiten Hypotheten müssen Realcredit sein zunächst im Zeitpunkt der Begebung. Das erfordert eine sorgfame Ermittlung des Schätzwertes und ein verständiges Nachhalten bei der Festlegung der Beleihungshöhe.

Bei der Reform des Taxwesens kommt es nicht so sehr auf die Festlegung der Schätzungsmethode als auf die Auswahl der als Schätzer wirkenden Personen an. Gewiß spielen auch die Schätzungsgrundsätze 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 einflößende Handhabung der Schätzungsgrundsätze zu gewährleisten. Dieser Zweck wird wohl am ehesten erreicht, wenn die Taxämter mit öffentlichen Behörden in Verbindung gebracht werden, am besten mit den Gemeinden, weil diese mit den örtlichen Verhältnissen besonders gut vertraut sind. Die kollegiale Zusammenfassung wäre der bürokratischen Belegung vorzuziehen. Zur Hintanhaltung allzuvorsichtiger Schätzungen und zur Verteilung der moralischen Haftung für die Taxierung müßte die Schätzungskommission auch Vertreter aus den Kreisen der Darlehensempfänger (Hausbesitzer, Bauunternehmer usw.) enthalten. Anknüpfen könnte man bei der zu schaffenden Organisation an die Schätzungskörper der öffentlichen Sparbanken.

Ob ein Zwang zur Benützung der öffentlichen Taxämter auszuüben wäre, steht dahin. Für neu zu errichtende Häuser wäre die Zwangstaxe 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.

Bereinzelt hält man auch die Schaffung gemeindlicher Taxauskunftsstellen, 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 entzogen sein würden.

Bei der Festsetzung der Beleihungshöhe sollte die Rücksicht auf die Sicherheit der Darlehen den Ausschlag geben. Ueber einen Betrag von 80 % des Schätzungswertes sollten vorsichtige Geldgeber ohne besonderen Grund nicht hinausgehen. Der Gläubiger muß mit der Möglichkeit von Wertminderungen des beleiheten 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 Ueberwasserhalten der allzuschwachen Elemente lehnen die Hausbesitzerverbände selbst ab.

Die zweite Hypothek muß ferner während der ganzen Dauer ihres Bestehens Realkredit sein, d. h. die Verschuldungsform muß der Möglichkeit von Verdrückungen des beleiheten 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 erstgestellten Hypotheken.

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 Lösungsvoormerkung 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 träte und so das Vorrücken der Nachhypothek verhinderte.

Es wird in der Literatur verschiedentlich empfohlen, sich bei der Tilgung der Lebensversicherung zu bedienen. Am geeignetsten 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, käme er vor seinem Tode in Zahlungsschwierigkeiten, so könnten die Rückkaufswerte aus der Prämienzahlung für die Tilgung verwertet werden. Es fragt sich allerdings, ob diese Regelung den Beifall des Schuldners finden würde. Da die Lebensversicherung beim Besitzwechsel auf den Erwerber übertragen werden müßte, so könnte hierunter die Veräußerlichkeit des Anwesens leiden, ganz abgesehen davon, ob die Uebertragung 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, vorausgesetzt, 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 Zusammenhange mit der Sicherheit und Ruhe der ersten Hypothek. Ründigt der Gläubiger der ersten Hypothek, so kann der Inhaber der zweiten Hypothek leicht in die Lage kommen, das Grundstück zur Rettung seiner bedrohten Forderung bei der Zwangsversteigerung erstehen zu müssen. Diese Gefahr verringert sich erheblich, wenn die erste Hypothek untrennbar gegeben oder doch die Ründigungsmöglichkeit für einen längeren Zeitraum ausgeschlossen ist.

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

B. Die Systeme der Beschaffung zweiter Hypotheken.

Daß es nicht Aufgabe der Gemeinden ist, ihren Kredit einzusehen lediglich zur Behebung der Notlage einzelner Stände oder Berufsgruppen, so sehr auch die Gemeindefinanzien 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 bestimmend beeinflusst durch die wirtschaftliche Lage der Bauunternehmer und der Hausbesitzer. Beide Berufsstände können ihre Aufgabe, für die Bereitstellung und Bereithaltung der erforderlichen Wohnungsgelegenheit zu sorgen, nur unvollkommen erfüllen, wenn es ihnen allzusehr an den notwendigen Betriebsmitteln gebricht. So hat denn der Deutsche Städte-tag im Juni 1914 erklärt, gegen die mittelbare oder unmittelbare Einziehung des städtischen Kredits zum Zwecke der Gewährung zweiter Hypotheken bestünden grundsätzliche Bedenken nicht.

Zur vollständigen Behebung der bestehenden Kreditnot auf dem Markte der zweiten Hypotheken sind die deutschen Städte außer Stande. Ein Eingreifen in diesem Umfange übersteige nicht nur in dessen ihre gegenwärtigen finanziellen Kräfte, es würde ihnen auch ein Risiko von unabsehbarer 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 vermocht.

So hat sich denn die Betätigung der Städte aus natürlichen Gründen im Rahmen einer Notstands- und Beruhigungsaktion 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 nachgestellten Grundstücksbeleihungen einzufößen. Nach der Auffassung des Deutschen Städte-tages ist in der Regel nur eine vorübergehende Hilfe seitens der Städte begründet, um die Entstehung von Unternehmungen privater Art zur Abhilfe der Kreditbeschwerden anzuregen und zu erleichtern.

Die Kreditfürsorge 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 Vordergrund.

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 gebient 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 Einbringen 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 zweckmäßigere Verfahren dar. Die andere Art des Eingreifens der Gemeinden stößt gegenwärtig, wo ihr Kredit kaum ausreicht zur Vinderung 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 gewänne in diesem Falle. Käme dem organisierten Haus- und Grundbesitz und dem Baugewerbe das Ansehen der öffentlichen Körperschaften bei den Bedingungen der Darlehensgewährung zugute, so zögen 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 eigensten 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 gegeben 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 Uebersicht 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. 146—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 als Kreditgenossenschaften, Hausbesitzerbanken u. dgl. bezeichneten Geld- und Kreditinstitute der Haus- und Grundbesitzervereine. Besonders anerkanntenswerth ist die Unterstützung, die die Hausbesitzerbanken denjenigen Angehörigen des Hausbesitzerstandes gewähren, die sich in einer vorübergehenden Notlage befinden durch die Kündigung einer Hypothek, für die sie nicht sofort Ersatz zu beschaffen vermögen. Manchem dieser Bedrängten kann sein Besitztum 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 erstehen 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.

Innerlich 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 indessen eigentlich erst dadurch, daß ihnen die Gemeinde ihres Sitzes in irgend einer Weise ihr Vertrauen bekundet, gewöhnlich durch Mitbeteiligung, manchmal auch noch durch Uebernahme einer begrenzten Ausfallgarantie.

Ihren Zweck, die Scheu des Publikums vor zweifelhafte Beleihungen zu beheben, können diese Einrichtungen nur dann erfüllen, wenn die Schuld 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 bemittelter Angehöriger verfügt. In dieser Richtung lassen sich aber Bedenken wohl nicht ganz unterdrücken. Es ist zwar nicht an dem, daß vielleicht nur die schwächsten 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 Existenzen 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 Vertrauens- und Gebung der Stadt an die Genossenschaft anzusehen ist, kann eine hinreichende Sicherung u. dgl. nicht bieten. Die Zuwendungen aus städtischen Mitteln sind im allgemeinen nur von geringer Höhe. Kiel z. B., das der „Kieler gemeinnützigen Garantiehypothekenvermittlungsgenossenschaft“ als Mitglied beigetreten ist, hat sich mit der Uebernahme 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 Hypothekensicherungsgenossenschaft“ mit einer Haftsumme von 5000 Mark und einer Ausbietungsgarantie von 25000 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. m. b. H.“ nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als sie einstweilen 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 abrufen. Die Berliner Organisation erfordert naturgemäß ein großes Betriebskapital.

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

Die banktechnisch am höchsten stehende Form der Abhilfe auf gemischtwirtschaftlicher Grundlage stellen die Hypothekenanstalten etwa nach dem Muster Berlin-Schönebergs dar. Man hat dort eine Einrichtung geschaffen, die den Gedanken der Bandschaften für die Städte nutzbar macht, allerdings unter Mitbeteiligung 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 (150 000 Mk.) und ein Darlehen bei einer Versicherungsgesellschaft 1 000 000 Mk., für das die Stadt die Bürgschaft übernommen hat, zu verschaffen gewußt. Zum 1. April 1914 hat der Verein dann 4 1/2%ige Pfandbriefe im Betrage von 1 000 000 Mark ausgegeben.

Beitrittsberechtigt ist jeder Schöneberger Hausbesitzer. Die Aufnahme ist abhängig gemacht von der Erlegung eines Eintrittsgeldes von 500 Mk. Die Darlehensgewährung erfolgt fahrungsgemäß in der Regel in Pfandbriefen. Den Pfandbriefinhabern 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 15 000 000 Mk. Am Reingewinn 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, uneingeführte 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 denkbar, daß der persönlich und dinglich gebundene 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 Verkaufsbonsifikation an die Banken, sorgsame Interventionspolitik usw.) zu einem Papier zweiter Klasse stempelt.

Der in Berlin-Schöneberg bereits verwirklichte Gedanke, nach dem Muster der alten preussischen Landschaften Anstalten zur Pflege des städtischen Realcredits zu errichten, ist durch den Erlaß des preussischen Gesetzes vom 8. Juni 1918 zur Förderung der Stadtschaften 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 Stadtschaften — die zunächst als Einrichtung für jede Provinz gedacht sind — einen Betrag von zehn Millionen Mark zur Verfügung zu stellen. Stadtschaften im Sinne dieses neuen Gesetzes sind „preussische, öffentliche, zufolge staatlicher Verleihung rechtsfähige Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten zu dem Zwecke gebildet werden, den Mitgliedern der Vereinigung durch Hypotheken oder Grundschulden gesicherte Tilgungs- oder Abzahlungs-Darlehen zu gewähren“. Für die Verbindlichkeiten der Stadtenschaft haftet jedes Mitglied bis zu einem Betrage von mindestens 5% des auf seinem Grundstück eingetragenen Darlehens. Die Darlehen sollen regelmäßig seitens der Stadtenschaft unkündbar 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 Kreditfürsorge der Gemeinden haben vor den anderen Systemen der öffentlichen Unterstützung des Hausbesitzes und der privaten oder gesellschaftlichen Bautätigkeit 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 Selbsthilfebestrebungen unterscheiden sich die in diesem Abschnitt zu schildernden Methoden dadurch, daß hier das Geld den Kreditbedürftigen in der Regel unmittelbar zufließt.

Bei der reinen Vermittlung beschaffen die Städte die für die Verleihung erforderlichen Unterlagen, schließen die Beleihungsverträge ab und übernehmen hin und wieder auch die Verwahrung der Hypothekenbriefe und die Verwaltung der Hypotheken. Die Vermittlerstätigkeit der Stadt soll hierbei dem Kapitalisten eine gewisse Gewähr für Sicherheit seiner Forderung geben. Da nun die Stadt hierbei stillschweigend die moralische Haftung für die Güte der Kapitalanlage trägt, so muß sie bei der Vermittlung der zu beleihenden Objekte ganz besondere Vorsicht walten lassen, sobald 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 Markte der Nachhypotheken zuzuwenden, nicht allzuviel versprechen darf. In Darmstadt soll die mit der städtischen Sparkasse verbundene Vermittlungsstelle für zweite Hypotheken verlagert haben. In Rattowitz, 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 Gbrügge widmet sich nebenbei auch der Vermittlung zweiter Hypotheken ohne Übernahme einer Haftung seitens der Stadt.

Bei der zweiten Form der Hypothekenvermittlung, der Selbstbeschaffung 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 Forderung selbst („Hauptfache“) oder daneben auch auf die Zinsen („Haupt- und Nebenfache“). In jedem Falle handelt es sich wieder entweder um die Gewährleistung für die Forderung schlechthin oder nur um die sogenannte Ausbietungsgarantie. Hat die Stadt dort z. B. auch für die rechtzeitige Begleichung einer gekündigten nachstelligen Forderung einzustehen, so verpflichtet sie sich hier lediglich dem Gläubiger gegenüber zur Entrichtung der bei der Zwangsversteigerung ausgefallenen Summe. Eine besonders angenehme Art der Sicherheitsleistung bildet für den Gläubiger die selbstschuldnerische Bürgschaft der Stadt, da in diesem Falle, wo die Einrede der Vorausklage ausgeschlossen ist, der Gläubiger die Stadt auch dann in Anspruch nehmen kann, wenn er nicht bereits eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat.

Im Falle der Förderung des Realcredits durch Übernahme der Bürgschaft Dritten gegenüber sollten die Städte alles tun, um die Inanspruchnahme 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 sorgfamer Ueberwachung des beliehenen Objektes sowohl als auch der persönlichen Verhältnisse des Schuldners kann man sich wohl mit der Bildung einer bescheidenen gemeindlichen Sicherheitsrücklage begnügen. Die Schuldner hätten in diesem Falle nur eine mäßige Prämie zu entrichten, die, wenn der Sicherheitsfonds nicht in Anspruch genommen würde, ihnen ganz oder teilweise zurückerstattet werden könnte. Will die Stadt noch ein übriges tun, so könnte sie die beteiligten Hypothekenschuldner verpflichten, für Ausfälle bis zu einer angemessenen Höchstsumme solidarisches zu haften.

Die Rückversicherung weist im Gegenzuge hierzu verschiedene wesentliche Nachteile auf. Es fehlt zunächst an festen Prämienätzen; die Prämie muß stets von Fall zu Fall eigens festgesetzt werden. Da die Versicherungsgesellschaften Erwerbsseinrichtungen sind und an dem Unternehmen Gewinn, nachdem die Rückversicherungsanstalten den größten Teil ihres Risikos an andere Versicherungsunternehmen weiterzugeben pflegen, stets mehrere Gesellschaften beteiligt sind, so wird die jährliche Prämienleistung verhältnismäßig hoch sein. Auch ist die Prämie für die Schuldner unwiederbringlich verloren, ein Rückersatz 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-Aktiengesellschaft 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 Bauarbeitgeberverband und dem Zentralverband der deutschen Haus- und Grundbesitzervereine gemeinsam gegründeten Zentralinstitut der Deutschen Hauptbank für Hypothekenschutz 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 hierbei der Gedanke verwertet, daß die Hypothekenbanken auch über 60% in Bayern der Münchensicherheit der Hypothekenspfandbriefe wegen über 50% des Schätzungswertes hinaus, Hypotheken gewähren können, wenn eine öffentliche Körperschaft für den überschüssenden 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, trägt.

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

den zur Ablosung nötigen Betrag zu vermitteln oder aus eigenen Mitteln zu gewähren. Als Gegenleistung hat der Geldnehmer den „Schuppin“ 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 Vorzug hat, daß sie das sonst mit der Übernahme zweiter Hypotheten 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 Mk., von dem $\frac{1}{4}$ 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 Hypothet Obligationen im Umfange von 10–15 % der Darlehenssumme zu übernehmen. Die Landesbank stützt sich weiter auf die „Deutsche Hauptbank für Hypothekenschatz 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 verwickeltes Deckungsverfahren also. Der literarische Befürworter des neuen Projektes, der Gemeindebevollmächtigte Josef Humar in München, gibt in einer Schrift „Die Selbsthilfe des Hausbesitzes“ an, die finanzielle Leistungsfähigkeit des Unternehmens stehe, wie eine lange und eingehende Prüfung unter Beiziehung von Sachverständigen ergeben habe, außer Zweifel.

Die in diesem Abschnitt zu schildernden Methoden haben vor der reinen Vermittlung den wesentlichen Vorzug voraus, daß der Kreditbedürftige hier der Sorge, sich den Geldgeber selbst zu suchen, entzogen 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 Hypotheten eingehenden Gelder.

Einen etwas komplizierteren Weg beschritt Götting. Man hat dort zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer ein sparkassenähnliches Gebilde eingeschoben. Die Göttinger Anstalt verschafft sich die erforderlichen Mittel durch Heranziehung privater Gelder von 3000 Mark an gegen eine Verzinsung in Höhe etwa des landesüblichen Zinsfußes. Für die Gelder übernimmt die Stadt die selbstschuldnerische Bürgschaft. Um eine Form der Hypothekenvermittlung handelt es sich hier, obwohl die Geldbeschaffung formell als Darlehensgewährung erscheint, sachlich deshalb, weil die Gelder „im Auftrag der Geldgeber“ auf zweite Hypotheten ausgeliehen werden.

Das Göttinger 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 angesichts der Güte und der Wertbeständigkeit der Forderung als recht günstig bezeichnet werden muß. So erklärt es sich auch, daß der Anstalt anfangs mehr Geld zugeflossen ist, als sie ausleihen konnte.

Aber auch für den Darlehensnehmer kann die Göttinger Art der Regelung vorteilhaft sein. Wenn die Stadt für die Darlehen nur $4\frac{1}{4}$ % Zins zu zahlen hat, wie es 1913 der Fall war, so kann sie die Hypotheten billig überlassen. Die Zinsspannung von 0,35 %, mit der Götting begann, ist von Sachverständigen als zu hoch erachtet worden.

Allein, das Göttinger Verfahren hat doch auch gewisse Mängel, vor allem sozialpolitischer und banktechnischer Art. Die Erweiterung des Spargedankens auf die Bemittelten, welchen Gedanken das Göttinger Verfahren verleiht, 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 Hypotheten, die die Stadt gewährt, ihrem ganzen Charakter nach als langfristige Anlage erachtet werden müssen, sind die Guthaben der Einleger, soweit sie in Hypotheten angelegt sind, mit einjähriger Kündigung auf den Monatsersten abrufbar. Die Stadt, die sich schon im Interesse der Hausbesitzer hüten wird, die erworbenen Hypotheten in erheblichem Umfange zu realisieren, käme somit im Falle von Massenrückbildungen in die Lage, beträchtliche städtische Mittel zur Befriedigung ihrer Gläubiger flüssig machen zu müssen, sobald die zweiten Hypotheten dann im Grunde doch aus Mitteln der Stadt gegeben worden wären. Das Depositengeschäft, das kurze Kredite will, verträgt sich eben nicht mit dem Hypothetengeschäft, das lange Kredite voraussetzt.

Das Frankfurter wie das Göttinger 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 Hauptsache gemeinnützigen Baugeellschaften, Genossenschaften und Vereinen zu. Als Geldgeber kommen hier in Betracht die Landesversicherungsanstalten und die gemeindlichen Sparkassen.

Die Landesversicherungsanstalten pflegen zweite Hypotheten nur unter der Voraussetzung zu gewähren, daß die Gelder überwiegend dem Kreise der invalidenversicherungspflichtigen Personen zu Gute kommen. Besonders rühmlich 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 Hypotheten 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 Reichen 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 Darlehenskassen, verwenden mußten.

Die Städte können sich zwecks Förderung des nachstelligen Realcredits 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 Landeskulturrentenanstalten und die Landesbanken, von privaten Einrichtungen die Hypothekenbanken.

Die Landeskreditkasse (Großherzogtum Hessen) und die Landeskulturrentenanstalt (Bayern) gewähren den Gemeinden Darlehen zur gesundheitlichen Verbesserung von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung zwecks Beleihung der Bauten gemeinnütziger Bauvereine bis zu 90 % der Kosten für Grunderwerb und Bauausführung. Dem Staate haftet hierbei lediglich die Gemeinde. Die Darlehen sind, von besonderen, gesetzlich festgelegten Gefährdungsfällen abgesehen, unkündbar 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 Hilfe 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 Beliebtheit ihrer mündelsicheren Pfandbriefe in Friedenszeiten auch fortwährend erhebliche Summen dem Realcreditmarkte zuwenden. In Wiesbaden hat die Kassauische Landesbank, die glaubte, der Stadt dauernd die nötigen Kapitalien zur Verfügung stellen zu können, eine zeitlang zweifelhafte Beleihungen gegen Bürgschaftsleistung der Stadt vorgenommen. Das Abkommen der Stadt mit der Kassauischen 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 Reichshypothekendarlehenbankgesetzes 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 Markte der zweiten Hypotheten zuzuführen. So hat z. B. die Stadt Frankfurt a. M. kurz vor dem Kriege mit der Frankfurter Hypothekenbank einen Abkommen getroffen, wonach diese Anstalt jährlich 2 Millionen Mark für solche zweite Hypotheten 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 Mündelsicherheit einen ziemlich großen Markt. In Bayern dagegen, wo die Kommunalobligationen in der Regel nicht mündelsicher sind, ist das Absatzgebiet der Papiere ein gut Teil kleiner. Dieser Nachteil könnte indessen dadurch ausgeschaltet werden, daß die Gemeinde, die Geld von den Hypothekenbanken beansprucht, ihrerseits als Käufer der Obligationen aufträte. Die bayerischen Bestimmungen über die Anlegung von Gemeinde- und Stiftungsgeldern erlauben ausdrücklich auch den Erwerb von nicht mündelsicheren Kommunalobligationen. Den gemeindlichen Sparkassen, Stiftungen u. dgl., in deren Händen die Hypothekenbanken ihre Papiere um deswillen besonders gern sehen würden, weil deren Wertpapierbestand seiner großen Bestirthe 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 Stadtmagistrats Frankfurt a. M. würde der Gesamtaufwand auch im Falle einer reichlich bemessenen Tilgungsquote die Kosten einer guten anderweitigen zweiten Hypothet keinesfalls übersteigen. Ein weiterer Vorteil für den Schuldner liegt darin, daß er hier mit viel größerer Ruhe und Stetigkeit in den Hypothetverhältnissen 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 Zuschlags zur Tilgungsquote als auch durch Verwendung der gesamten Tilgungssummen der ersten Jahre 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 Hypotheten 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 Mängel in der 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 nachstelligen Realcredit flüssig zu machen. München hat die Bürgschaft übernommen für die 3 Millionen Mark, welche die Münchener Hypothekenbanken der Landesbank bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine A. G. in München zur Gewährung zweiter Hypotheten 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 (435 000 M.), der Vereinsbank Nürnberg (520 000 M.) und der Pfälzischen Hypothekenbank, Ludwigs-hafen a. Rh. (385 000 M.) getroffen. Die Stadt übernimmt bis zu einem Gesamtbetrage von 2 Millionen Mark die selbstschuldnerische Bürgschaft für zweite Hypotheten, welche die 6 Vertragsbanken im Stadtgebiet Nürnberg gewähren. In Nürnberg wie in München haftet die Landesbank bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine A. G. in München der Stadt gegenüber für alle Zahlungsverpflichtungen, welche dieser aus der Bürgschaft erwachsen. Mit 60% ihrer aus der Bürgschaft gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen hat sich die Landesbank bei der Deutschen Hauptbank für Hypothetenschuß A. G. in Berlin rückversichert.

Die wichtigsten Bestimmungen des Nürnberger Abkommens seien nachstehend angeführt:

Die Bürgschaftsübernahme durch die Stadt soll zur Unterstützung lebhafter zuverlässiger Hausbesitzer sowie zur Förderung der Errichtung von Neubauten mit kleinen und mittleren Wohnungen durch zuverlässige Erbauer dienen. Jedes Darlehen muß durch eine Hypothet innerhalb 75% des von der Stadt begutachteten Anwesenwertes unmittelbar im Range nach der ersten Hypothet (als Regel nach $\frac{1}{2}$ des Anwesenwertes) gesichert sein. Im Einzelfalle soll das Darlehen für ein Anwesen 25 000 M. nicht übersteigen. Als zweite Hypotheten werden nur Tilgungshypotheten nach Maßgabe des Annuitätenprinzips gewährt. Die Tilgungsquote der Annuität für die zweite Hypothet soll mindestens $1\frac{1}{2}\%$ des ursprünglichen Darlehenskapitals betragen; sie kann in besonderen Fällen bis auf außerst 1% ermäßigt werden, wenn die erste Hypothet mit mehr als $\frac{1}{2}\%$ getilgt wird. Der Darlehensnehmer muß sich der Stadt und der Bank gegenüber verpflichten, die erste und zweite Hypothet löschten 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 Hypotheten grundsätzlich zu den gleichen Bedingungen (Zins und Entschädigung für Geldbeschaffungskosten), zu denen sie jeweils zur Zeit der Bewilligung Geld auf neue erste Hypotheten 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 Hypotheten- und Lastenschutzes für die belasteten Anwesen und als selbstschuldnerische Bürgin für alle der Stadt gegen den Schuldner zustehenden Ersatzansprüche. Die Stadt verpflichtet sich, die Übernahme der Bürgschaft gegenüber dem Schuldner an die Bedingung zu knüpfen, daß dieser gleichzeitig um die Übernahme des Hypotheten- und Lastenschutzes bei der Landesbank nachsucht und diese herbeiführt. Die Haftungübernahme durch die Landesbank darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß der Schuldner einem Grund- und Hausbesitzerverein als Mitglied angehört. Der Hypotheten- und Lastenschuß umfaßt die volle Bürgschaft dafür, daß der Schuldner die Hauptsumme, Zinsen und Tilgungsbeträge der geschätzten Hypotheten, ferner die Zinsen und Tilgungsbeträge aller dieser Hypotheten im Range vorangehenden Hypotheten sowie die auf dem Anwesen ruhenden regelmäßigen öffentlichen Abgaben und anderen öffentlichen Lasten bei Fälligkeit pünktlich und in voller Höhe entrichtet. Die Landesbank ist verpflichtet, jedes ihrem Hypotheten- und Lastenschuß unterstellte Anwesen in Verwaltung zu nehmen, wenn die Stadt oder die beteiligte Hypothetenbank dies für notwendig erachten; sie ist hierzu berechtigt, wenn es ihr zur Kontrolle über die Verwendung der Einnahmen zweckmäßig erscheint.

2) Die Gewährung von Nachhypotheten aus gemeindlichen Mitteln.

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

Die Vergabe städtischen Geldes ist, sofern die Beschaffung der erforderlichen Kapitalien nicht auf besondere Schwierigkeiten stößt, das einfachste und zweckmäßigste Mittel zur Förderung des nachstelligen Hypothetkredits. Die Städte sollten freilich bei dieser Art der Bestätigung besondere Vor-sicht an den Tag legen. Sie müssen, wenn nicht besondere Gründe die Anlage a fonds perdu notwendig erscheinen lassen, vor allem darauf bedacht sein, das Risiko, das die Gewährung zweiter Hypotheten aus städtischen Mitteln mit sich bringt, die Darlehensnehmer mindestens teilweise mittragen zu lassen. Das kann z. B. geschehen durch Ansammlung eines beträchtlichen Reservefonds zu Lasten der Hypothetenschuldner. Die Ansammlung einer ausreichenden Sicherheitsrücklage sollte vor allem diejenigen Städte sich zum Grundsatze machen, deren wirtschaftliches Wohlergehen abhängig 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 Darlehensaufnahme 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 schwebenden Schuld in fundierte Schulden Zurückhaltung auferlegen müssen. Während des Krieges scheiterte die Möglichkeit der Ausgabe städtischer Schuldverschreibungen schon an dem Widerstande der Aufsichtsbehörden.

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 zweistellige Beleihung der besonderen Genehmigung des Gemeindefiskus 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 Zweckmäßigkeitsrücksichten dafür sprechen und kein Verlust zu besorgen ist“, so pflegen die Sparkassen die Genehmigung überhaupt nur für die Beleihung gemeinnütziger Einrichtungen im engeren Sinne (Vehrlingsheime z. B.) zu beantragen.

C. Die Einzelheiten der Gewährung der Nachhypotheken.

Im folgenden Abschnitt sei das in dem mehrfach erwähnten Werke Kuchynski'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 zweckmäßig 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. Ueber 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 beim Magistrat vorbehalten ist.

Der Charakter einer allgemeinen Maßnahme zugunsten des Hausbesitzes haben die Einrichtungen der Gemeinden nur selten. Im Vordergrund steht vielmehr in der Mehrzahl der Fälle der wohnungspolitische Gesichtspunkt, die Maßnahmen sollen der Kleinwohnungs- und Kleinhäusforderung dienen. Man beleih demzufolge nur Wohnhäuser mit bestimmter Wohnungszahl (z. B. höchstens 6) von bestimmter Wohnungsgröße (z. B. 3–5 Zimmer) und bestimmter Werthöhe (höchste Grenze Görlitz mit 80000 Mk.). Belehnt werden in der Regel nur Neubauten, und zwar wohl deshalb, weil sie den Anforderungen der Hygiene gewöhnlich besser gerecht werden als ältere bestehende Häuser. Häufig werden die Gelder als Baugeld darlehens gewährt. Die Stadt hat in diesen Fällen einen besonders großen Einfluß auf die Ausgestaltung des Bauwerkes. Einzelne Städte treffen hierbei besondere Vorkehrungen zum Schutze der Forderungen der Bauhandwerker. Die Neubaudarlehen werden meist ratenweise entsprechend dem Fortschreiten des Baues gegeben. Vereinzelt werden Darlehen auch für Um- und Aufbauten (Meliorkationskredit) 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 ortsansässigen Eigentümer. Vereinzelt wird das Bauunternehmertum, dessen man aber bei starker Wohnungsnot kaum entraten kann und das man schon aus Gründen der Parität ohne zwingenden Grund nicht ausschließen sollte, ausdrücklich ausgenommen. Hin und wieder beleih man sogar nur die Wohnhäuser invalidenversicherungspflichtiger 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“ beleih. 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 gesamt-schuldnerisch haftbar. In einer großen Anzahl von Städten haben sich die Schuldner für alle aus der Hypothek entstehenden Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Zwecks Ausschlusses des spekulativen Hausbesitzes von der Beleihung fordern einige Städte den Nachweis längerer Besitzdauer, in anderen Städten wieder wird beim Verkauf ein Teil der Hypothek automatisch fällig.

Die zweistellige Beleihung entspricht gewöhnlich dem dritten Viertel des Schätzungswertes (60–75%). Ausnahmeweise kommen als Höchstgrenze auch die Sätze 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 Grundstücks) nicht übersteigen.

Die Schätzung liegt in der Regel der Verwaltung der Anstalt ob. In einigen Städten werden beim eigentlichen Schätzungsgeschäft 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 Mietertrages. 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 beleihenen Objekte von Zeit zu Zeit einer Nachprüfung zu unterziehen. Gefordert wird selbstverständlich auch eine angemessene Versicherung der beleihenen 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 $\frac{1}{4}$ – $\frac{3}{4}$ % höher sein als dieser. Einzelne Städte leihen zum Zinsfuß der Sparkasse aus, andere wieder fügen den Zinsfuß nach der Beleihungshöhe ab. Eine nicht unbedeutliche Zahl von Städten hat feste Sätze normiert. Bis zum Jahre 1910 betrug der herrschende Zinsfuß $4\frac{1}{2}$ %, ab 1911 kam dann der Satz 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 Satz schwankt zwischen $\frac{1}{4}$ und $1\frac{1}{2}$ %. 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 gelöst. Einzelne Städte gewähren bei Beginn der Tilgung Schonfrist 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 Rückbarkeit 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, zuzustehen; 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 Belassung oder die Beschaffung der Betriebsmittel etwa entstehen. Rein 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 Besitzums), 2. im Falle der Veräußerung des beliebigen 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 Vor Sorge 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, nachhypothekarische 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 bessern. Der trübe Zustand der städtischen Finanzen, die mißliche 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 einzuflößen 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 Hausbesitzes geholfen werden kann. Nachdem in der Regel die Beleihungsgrenze von 80 % des sorgsam ermittelten Schätzungswertes nicht überschritten werden darf, ist nicht abzusehen, auf welche Weise den schwächsten Elementen unter den Haus- und Grundbesitzern geholfen werden soll. Je mehr man sich mit der Frage der zweiten Hypotheken beschäftigt, um so deutlicher erkennt man, daß der Uebelstand seinen eigentlichen Grund in den von Natur aus ungesunden Vermögensverhältnissen eines Teiles des heutigen Hausbesitzerstandes 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 Geldgeber unsicher zu werden.

Verzeichnis der benutzten Literatur:

van der Vorholt R.: „Der städtische Realkredit nach dem Kriege“, Heft 23 der „Finanzwirtschaftlichen Zeitfragen“, Hgg. von Georg von Schanz und Julius Wolf, 1916;
 Eickemeyer Walter: „Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten großstädtischen Wohnhausbau und -besitz in Deutschland“, 1913;
 Gumar Josef: „Die Selbsthilfe des Hausbesitzes“, 1917;
 Kuczynski R.: „Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, 2. Teil, Städtische Wohnungsfürsorge“, Heft 4 der Schriften des Verbandes deutscher Städtestatistiker, 1916;
 Kindecke Otto: „Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Städtische Anstalten für zweite Hypotheken“, 1913;
 Terhalle Fritz: „Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt“, 1916;
 Sitzung der deutschen Hauptbank für Hypothekenschuß A. G., 1916;

Sitzung der Landesbank bayerischer Grund- und Hausbesitzervereine 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 Städtetages sowie anderer Vereinigungen deutscher Gemeinden;
 Verhandlungen des 1. Kongresses für Städtewesen, 1. Band, 1913;
 Deutsche Hausbesitzerzeitung;
 Nürnberger Hausbesitzerzeitung;
 Grundstücksarchiv;
 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.