

## Zur Gründung einer Organisation für Hypothekenbeschaffung.

Am 21. d. haben wir über die Beratungen des Komitees berichtet, das von der Handelskammer zur Behebung der Stagnation des Baugewerbes eingesetzt worden ist. Dieses Komitee hat beschlossen, die Initiative zur Gründung einer Hypothekarorganisation zu ergreifen. Hierzu wird uns von Herrn Ottokar Stern, Verwaltungsrat und Baudirektor der Allgemeinen Oesterreichischen Baugesellschaft, das Nachstehende geschrieben:

Zunächst sei hervorgehoben, daß das Komitee sich von vornherein darüber klar ist, daß die in Aussicht genommene Organisation ihre wesentlichen Vorteile erst während der Nachwirkungen des Krieges wird erweisen können. Während des Krieges dürfte sich ihre Aufgabe darauf beschränken, bestehenden oder im Werden begriffenen Objekten die vielfach so dringlich gewordene Kredithilfe zuteil werden zu lassen. Diesbezüglich verweise ich bloß auf die zahlreichen Kleingewerbetreibenden und Firmen, welche für sie sehr empfindliche Restguthabungen aus dem Titel

verwertelligter Baulieferungen nicht einbringlich zu machen in der Lage sind, weil die bezüglichlichen Bauobjekte entweder nicht fertiggestellt werden können oder, insofern sie fertiggestellt sind, keine definitive Hypothek auf dieselben zu erlangen ist. Solche Restguthabungen eignen sich auch in den meisten Fällen nicht zur Geldbeschaffung im Wege der Darlehenskassen oder der Kriegskreditbank, was auf die in Wien allgemein übliche Struktur der Lieferungsverträge im Baugewerbe zurückzuführen ist. Kurz gesagt, ist es in den meisten Fällen unmöglich, die vollkommen entsprechende Bescheinigung ihrer Forderungen zu erlangen. Da diese zahlreichen Baugewerbetreibenden auf vielen Seiten solche derzeit nicht einbringliche Forderungen besitzen und ihrerseits nicht in der Lage sind, den immer dringender werdenden Verpflichtungen nachzukommen, so besteht die Gefahr einer wesentlichen Zunahme der ohnehin großen Zahl von Zusammenbrüchen auf dem Gebiete des Baugewerbes und der Bauindustrie. Daher tut hier rasche Hilfe not. Aber auch den maßlosen Zinsfußhöhungen seitens ruhig geglaubter Darlehensgeber, deren verderbliche Wirkungen auf die Mietzinse sich bald nach Rückkehr zum Frieden äußern müßten, soll womöglich Einhalt geboten werden. Nur aus diesen Gründen will das erwähnte Komitee der Handelskammer schon jetzt während des Krieges an die Schaffung der Hilfsorganisation schreiten.

Wie in dem von Ihnen veröffentlichten Berichte ausgeführt wurde, soll die zu gründende Kriegshypothekenzentrale als Genossenschaft mit beschränkter Haftung ins Leben treten. Es wäre aber irrig, anzunehmen, daß sie dazu bestimmt ist, um in Zukunft Sparkassen und andere Hypothekarinstitute überflüssig zu machen. Ebenso irrig wäre es, ihre Garantiefähigkeit bloß nach den Geschäftsanteilen der Genossenschafter zu beurteilen. Der Bericht hebt ja ausdrücklich hervor, daß die Hauptaufgabe der Kriegshypothekenzentrale darin zu bestehen hätte, jenen verminderten Kreditbedarf der Wiener Bautätigkeit zu decken, welcher während der lahmlegenden Einwirkungen des Krieges auf die Belehntätigkeit von Sparkassen, Pfandbriefinstituten u. dgl. vorhanden ist. Hierzu soll das Privatkapital in Wien und in der Provinz aufgerufen und derart organisiert werden, daß auch schon mittlere Kapitalisten durch ihre Vereinigung in die Lage kommen, sich an Ersatzbelehnungen vorteilhaft zu beteiligen. Die Dauer solcher Ersatzbelehnungen wird jedenfalls eine obere und untere Grenze erhalten. Schon das allein zeigt, daß es sich keinesfalls um einen Wettbewerb mit anderen Instituten handelt. Da es sich also nur um eine Kriegshilfsaktion handelt, so muß selbstverständlich neben den Interessen der Kreditnehmer auch jene der Kapitalisten derart gewahrt und gehoben werden, daß die letzteren sich zur Veranlagung ihrer Gelder in der Kriegshypothekenzentrale veranlaßt sehen und dieser Zweck soll nicht nur durch eine die bankmäßige Veranlagung übersteigende Verzinsung und durch einen mäßigen Kapitalgewinn bei der Zuzählung der Valuta, sondern hauptsächlich durch die vielfache Sicherheit erreicht werden, welche dem Darlehensgeber geboten wird. Diesbezüglich spielt selbstverständlich die durch die gewählte Rechtsform der Genossenschaft bedingte Haftung der Geschäftsanteile der Genossenschafter eine ganz nebensächliche Rolle. Die Sicherheiten sind im wesentlichen gegeben durch die das allgemeine Vertrauen von vornherein genießende Verwaltung der Kriegshypothekenzentrale, welches Vertrauen in ihrer Zusammensetzung begründet sein muß und dafür Gewähr bietet, daß auch die sachliche Haftung des Objektes nach menschlichem Ermessen ausreichend berücksichtigt wird. Ferner wird eine den Hypothekarschuldner in minimalem Ausmaße belastende Hypothekarversicherung und deren vollwertige Rückversicherung geboten, welche selbst in jenen Ausnahmefällen vor Schaden bewahrt, wo die sachliche Haftung sich trotz allem als unzulänglich herausstellen sollte. Schließlich wird die Uebernahme einer Ausfallsgarantie für die Kriegshypothekenzentrale angestrebt, welche von seiten der zuständigen öffentlich-rechtlichen Stellen und hervorragenden Geldinstituten mit bekannt gemeinnützigem Bestreben übernommen werden soll. Die Inanspruchnahme der letzteren ist nach dem Borge sagten in so hohem Grade unwahrscheinlich, daß füglich auf sie verzichtet werden könnte. Da jedoch weite Privatkreise zur Geldbeschaffung herangezogen werden müssen, ist auch mit der ihnen allenfalls anhaftenden Scheu und mangelnden Information zu rechnen, welche noch durch eine weitere Ausfallsgarantie überwunden werden sollen.

Hochachtungsvoll ergebenst

Ottokar Stern.