Der Realkredit.

Für die in diesen Tagen zusammentretende Immobiliarkredit-Kommission hat unter anderen auch Herr Dr. Rudolf Eberstadt, Universitätsprofessor in Berlin, ein Referat erstattet. Wir entnehmen ihm nachstehendes:

Die Einberufung der Immobiliarkredit-Kommission hat mit dem Kriege insofern nichts zu tun, als sie bereits zu einer Zeit erfolgt war, in der sich die Völker noch des Friedens erfreuten. Die Voraussetzungen, die damals für die Arbeiten der Kommission maßgebend waren, bestehen auch heute, im Kriege, noch zu Recht; nur ist die Frage durch den Ausbruch der Feindseligkeiten und die dadurch geschaffenen neuen Aufgaben verwickelter geworden.

Wer den Versuch einer Regelung des Realkredits machen will, muß als Ausgangspunkt die preußisch-deutsche Gesetzgebung der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts wählen: sie hat die letzte große Reform gebracht, durch die die verwaltungstechnischen Grundlagen für die Entwicklung des Realkredits in Deutschland geschaffen wurden. Es ist ein eigenartiger Zufall, daß jenen Verwaltungsgesetzen eine Zeit vorausging, die mit der Gegenwart eine auffallende Uebereinstimmung zeigt. Der in den sechziger Jahren herrschende arge Notstand auf dem Gebiete des Realkredits hatte damals zur Prägung des Schlagworts von der Kreditnot des Grundbesitzes geführt. Unter der Kreditnot hatte sowohl die Landwirtschaft wie die Stadtwirtschaft zu leiden gehabt. Eine Flut von volkswirtschaftlichen Veröffentlichungen hatte das Problem unter den verschiedensten Gesichtspunkten angepackt. Während ein Teil davon jeden Eingriff mit der Begründung, die Zeit der Kreditnot werde, wie früher, vorübergehen, ablehnte, verlangte ein anderer Teil, der die geltende Gesetzgebung verantwortlich machte, eine Neuregelung der Grundlagen des Hypothekenrechts. Wie sehr aber auch die Meinungen über die einzuschlagenden Wege auseinandergingen: keine Stimme wurde laut, die eine Beihilfe aus öffentlichen Mitteln verlangte. Die preußische Regierung, die sich in den sechziger Jahren, der Zeit des Verfassungskonflikts, gegenüber inneren Verwaltungsfragen zur Untätigkeit verurteilt sah, nahm unmittelbar nach Beilegung des Konflikts die Reform des Realkredits in Angriff. Der Reform lag die Anschauung zugrunde, daß „der Realkredit der Beweglichkeit des Kapitals angepaßt werde". So entstand der Grundbau unseres Hypothekenwesens, die Preußische Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872, deren Grundsätze späterhin auf das Reich übernommen wurden.

Was jedoch jene Zustände, die den gegenwärtigen so ähnlich sind, von ihnen hauptsächlich unterscheidet, ist der Umstand, daß die damalige Kreditnot auf einem Mangel an Kreditkapital beruhte, die heutige dagegen auf einer Uebersättigung. Unsere Bodenwerte sind in schlimmster Weise überkapitalisiert. Inmitten einer Zufuhr an Kreditkapital, wie kein anderes Land sie in ähnlichem Umfange kennt, leiden wir an einem Kapitalsmangel für die produktiven Zwecke der Bodenkultur. Und trotz hochgetriebener Beleihung ist auch für den Bodenbesitzer der Bodenkredit unzureichend.

Zahlen beweisen. Eberstadt schätzt die Höhe der Bodenverschuldung in Deutschland im verflossenen Jahre auf sicherlich 75 Milliarden; vielleicht werde dieser Betrag noch überschritten. (Von anderer Seite werden viel höhere Ziffern genannt.) Die vor dem Kriege jährlich neu aufgebrachten Beträge belaufen sich auf reichlich 2¼ Milliarden, eine Summe, in welche die für die Verzinsung der Bodenschuld erforderlichen Summen, die etwa 3½ Milliarden ausmachen dürften, natürlich nicht einbegriffen sind. Aus vorgenannter Summe sind die Wohnbedürfnisse in Stadt und Land zu decken. Berechnet man, nach dem Durchschnitt der Jahre 1905/10, den Zuwachs der Familienhaushaltungen auf jährlich 198 109, die Wohnung durchgängig mit dem sehr hohen Betrage von 5000 M, so ergibt sich ein Bedarf an Baukapital in Höhe von einer Milliarde M. Auch unter Berücksichtigung der Fabrik- und Industriebauten und der Ansprüche der Landwirtschaft scheint es zweifellos, daß Deutschland im Frieden imstande ist, die Zufuhr an Kreditkapital mehr als reichlich aufzubringen.

Wie sich die finanziellen Verhältnisse in den letzten 45 Jahren geändert haben, ergibt sich aus der Tatsache, daß der Crédit foncier in Frankreich in zehn Jahren 1500 Millionen Fr. Pfandbriefe ausgegeben hatte, während die gesamte preußische Pfandbriefsumme damals nur 545 Millionen Fr. darstellte. Der Abstand ist rasch eingeholt worden. Die Neuordnung des Hypothekenwesens hat die gewünschten Kapitalmengen herbeigeschafft. Das Verhältnis zwischen beiden Ländern ist jetzt geradezu umgekehrt. Dennoch stehen wir trotz des mächtigen Kapitalzustroms einer Kreditnot im Realkredit gegenüber. Eberstadt schließt hieraus, daß nicht schlechthin Vermehrung des Kreditkapitals notwendig sei, sondern zweckmäßige Verteilung und Leitung der überreichlich vorhandenen Kapitalsummen.

Was die Verteilung und Verwendung des Kreditkapitals im städtischen Realkredit anbelangt, so weist Eberstadt an typischen Beispielen aus der Praxis nach, daß ein Grundfehler unserer Ordnung des Realkredits darin besteht, daß sie, ohne jede Rücksicht auf den wirtschaftlichen Vorgang, Bodenwert und Bauwert in einem Betrage zusammenschmelzen läßt. Zwei Gegner stehen sich hier gegenüber: der eine, der Kapital in den Boden hineinbauen will, der andere, der Kapital als seinen Spekulationsgewinn herausziehen will. Beide sind natürliche Gegner. Beide sind zusammengebunden. Und der das Kapital herausziehen will, hat die Uebermacht, weil ihm der Bauunternehmer dienen muß. Nur eine Beseitigung des Schematismus kann den Uebelständen abhelfen, um der Verschiedenheit der Ansprüche an das Kreditkapital Rechnung zu tragen.

Nachdem Eberstadt ausführlich die Frage der städtischen Grundstücke behandelt sowie die Kapitel Baustellenpreis und Realkredit, Bausystem und Mietwerte, die Träger der städtischen Bodenentwicklung, Beleihung und Bewertung usw., kommt er in einem Schlußkapitel auf die Frage der Behandlung des Realkredits zurück. Hierfür empfehlen sich verschiedene Maßnahmen zeitweiliger und dauernder Natur. Wie werden die Verhältnisse nach dem Kriege sein? Für die Beurteilung dieser Frage sind zwei Punkte zu berücksichtigen: die Gestaltung des Kapitalmarktes und die Gestaltung des Grundstücksmarktes. Was zunächst die Entwicklung des Kapitalmarktes anbetrifft, so kann man Zweifel darüber haben, ob es den Grundbesitzern möglich sein wird, sich drei Monate nach Friedensschluß die für die Hypothekenrückzahlung erforderlichen Kapitalien zu verschaffen. Schon vor dem Kriegsausbruche waren die Schwierigkeiten dieserhalb groß genug. Auch dürfte es aus allgemeinen Gründen nicht unbedenklich sein, wenn kurz nach Friedensschluß die aufgestaute Menge von Hypothekenforderungen an den Markt kommt. Neben den ersten Hypotheken von Banken, Anstalten und privaten Kapitalisten sind je auch die fälligen Nachhypotheken in Betracht zu ziehen. Auf der anderen Seite wird die Neigung des Kapitals, Hypotheken zu übernehmen, von der Gestaltung des Grundstücksmarktes abhängen. Die Meinungen über die Aussichten des Hausbesitzes nach dem Kriege sind sehr verschieden. Wie dem auch sei — vorbeugende Maßnahmen erscheinen angezeigt. Von einem allgemeinen Moratorium für hypothekarische Verpflichtungen rät Eberstadt ab, weil er davon, wohl mit Recht, eine Beunruhigung des Kapitals und dessen verstärkte Abneigung gegen Hypotheken befürchtet. Eberstadt vertritt den Standpunkt, daß der heutige Grundsatz, der für die Beleihungshöhe ausschließlich den Wert des Grundstückes zugrunde legt, unzureichend, wenn nicht unrichtig ist. Als ergänzender Maßstab müßte vielmehr die Berücksichtigung der Schuldentilgung hinzutreten. Wird seitens des Hypothekenschuldners eine entsprechende Tilgung geleistet, so könnte man der Frage einer allgemeinen Verlängerung der Fälligkeit der Hypotheken wohl nähertreten. Freilich müßte die Tilgungsquote so sein, daß der Hypothekengläubiger nach Ablauf der fünf Jahre, auch im Falle einer Wertminderung des Grundstücks, in seinem Darlehen nicht mehr gefährdet, sondern im Gegenteil in seiner Stellung gebessert erscheint. Voraussetzung für die Fälligkeitsverlängerung wäre:

1. daß die Verlängerung seitens des Schuldners selber verlangt wird;
2. daß der Hypothekenwert den Grundstückwert nicht übersteigt;
3. daß die durch Abzahlung frei werdende Stelle seitens des Eigentümers nicht neu belegt wird, so lange als Nachhypotheken mit Fälligkeitsverlängerung offenstehen.

Was die dauernden Maßnahmen anbelangt, so sollen die seitens der Gesetzgebung zu unternehmenden Schritte das Ziel verfolgen, das Produktivkapital heranzuziehen und in einer dem modernen Verkehrsbedürfnis entsprechenden Form der Scheidung zwischen materieller und nichtmaterieller Verschuldung Rechnung zu tragen. Der gegebene Punkt für das Einsetzen der Regelung des Realkredits ist das Recht der Prioritätsstellung, d. h. die Bestimmung der Grenze, bis zu welcher bei Neubauten der durch die Bautätigkeit geschaffene Mehrwert des Bodens sich mit dem Wert des Gebäudes verschmelzen soll. Hier liegt der Ursprung der Fehlleitung des Kapitals, die Ueberspannung des Kredits und des ständigen Mangels an Produktivkapital. Die Richtigstellung des Realkreditwesens ist nur bei der ersten Hypothek zu erzielen. Die Annahme, durch Vermehrung des zweitstelligen Kapitals die Mißstände beseitigen zu können, ist durchaus irrig.

Die Regelung der Prioritätsstellung könnte in der Weise erfolgen, daß bei Neubauten die Priorität in dem Umfang gewährt werden muß, daß aus der erststelligen Hypothek, insofern sie 65 pCt. des Gebäudewertes zuzüglich des geschätzten Bodenwertes umfaßt, 70 pCt. des Bauwertes gedeckt werden können. Uebersteigt die erste Hypothek 60 pCt. des Gesamtwertes, so erhöht sich der Anteil des zu deckenden Bauwertes um je ⅔ pCt. für jedes Prozent der höheren Belastung des Grundstücks. Uebersteigt die der Beleihung zugrunde gelegte Taxe den Bauwert zuzüglich des geschätzten Bodenwerts, so ist der sich hierdurch ergebende Mehrbetrag der Hypothek zunächst bis zur vollständigen Deckung des Bauwerts zu verwenden. Durch die letzte Bestimmung wird dem Versuch, dem reinen Bodenwert etwa durch Auftreibung der erststelligen Beleihung einen größeren Anteil zuzuwenden, ein Riegel vorgeschoben.

Auch eine Reformierung des mit der Beleihung in enger Verbindung stehenden Taxwesens ist unerläßlich. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die Frage der Schuldentilgung in unserer städtischen Bodenentwicklung, durch deren Verfassung unsere gesamte Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Die anfangs leidenschaftlich bekämpfte Forderung der Tilgung hat mit der Zeit immer mehr Anhänger gefunden. Es bleibt zu erwägen, ob die Tilgung der Hypothek auf die Pfandbriefanstalten der Hausbesitzer und auf die Freiwilligkeit der Darlehnsnehmer bei einzelnen Hypothekenbanken beschränkt bleiben, oder ob sie unter bestimmten Voraussetzungen erzwingbar gemacht werden soll.

Wie sich der Realkreditbedarf in Deutschland bei wirtschaftsgemäßer Regelung gestalten wird, ist noch völlig unbestimmt. Möglicherweise wird selbst bei weitestgehendem Kapitalverbrauch die Hälfte der heute aufgewendeten Realkreditsummen genügen. Das Wesentliche ist, daß die Unsolidität in der Wertentwicklung des städtischen Bodens verschwindet. Sie hat das Kapital verscheucht. Die Konsolidierung der Einrichtungen des Bodengeschäfts wird das Kapital wieder anziehen.