

9.11.1916

## Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes.

Die Immobiliarkredit-Kommission, die vom Reichskanzler zu einer Zeit einberufen war, in der an einen Kriegsausbruch nicht zu denken war, hat Ende 1915 ihre Verhandlungen ausgenommen. Aus dem von Prof. Dr. Eberstadt erstatteten Referat geben wir nachstehend einige Vorschläge wieder, die für eine Neuordnung nach dem Kriege bemerkenswerte Anregungen enthalten.

Prof. Eberstadt behandelt eingehend die Zustände auf dem Gebiet des städtischen Immobiliarkredits, er beleuchtet scharf die Unzulänglichkeiten, die sich aus dem System der Stockwerkhäufung und Mietskasernen und der damit verbundenen Preistreibung gegenüber dem Flachbau ergeben haben. Der Anreiz für die Aufstreibung der Belastungen liege darin, daß für jeden Interessenten der Bodenspekulation bei höherer Beleihung mehr verdient werde. Die Hypothek sei in solchem Fall nur realisierter Spekulationsgewinn. Die Last der Verschuldung sei bei dem Mietwohnungsbaus, das seine realen Eigentümer kennt, auf die Mieter überwältigt und werde von der Gesamtbevölkerung getragen.

Das Gebiet des Realkredits, das das solideste unserer Wirtschaft sein sollte, ist anerkannterweise das unsolideste geworden. Die Zustände in den mit der städtischen Bodenentwicklung und Bodenbebauung verbundenen Berufstätigkeiten sind durch die Worte gekennzeichnet: rückständig und leistungsunfähig in einem Zeitalter allgemeinen Fortschritts. Der gegenwärtige Krieg hat diese Zustände in mancher Hinsicht verschlimmert; in vielen Fällen aber ist das Hervortreten von Schäden und Schwächen zunächst verdeckt und zurückgehalten worden.

Zur Behandlung des Realkredits schlägt Eberstadt zeitweilige und dauernde Maßnahmen vor. In ersterer Beziehung verweist er auf die Bereitwilligkeit einer größeren Anzahl von Hypothekenhältern, die Fälligkeit bestehender Hypotheken unter Erhöhung des Zinsfußes bis auf drei Monate nach Friedensschluß zu erstrecken. Zweifelsfrei erscheine es indessen, ob die Grundbesitzer in der Lage sein werden, sich drei Monate nach Friedensschluß die für die Hypothekenrückzahlung erforderlichen Kapitalien zu beschaffen, nachdem in dieser Hinsicht schon vor Kriegsausbruch die besagten Schwierigkeiten bestanden haben. Prof. Eberstadt verlangt deshalb eine Erhöhung der Sicherheit durch nachträgliche Einführung der Tilgung bei bisher nicht tilgbaren Darlehen. Eine allgemeine Verlängerung der Fälligkeit der Hypotheken etwa auf fünf Jahre könnte in Erwägung kommen, wenn durch eine entsprechende Tilgung der Hypothekengläubiger auch im Fall einer Wertverminderung des Grundstücks in seinem Darlehn nicht mehr gefährdet, sondern vielmehr in seiner Stellung gebessert erscheint. Voraussetzung der Fälligkeitsverlängerung wäre, daß der Schuldner sie selbst verlangt und begründet, daß der Wert der Hypotheken den Grundstückswert nicht übersteigt und daß die durch Abzahlung freiwerdende Stelle seitens des Eigentümers nicht neu belegt wird, solange Nachhypotheken mit Fälligkeitsverlängerung offen stehen.

Dauernde Maßnahmen wünscht Prof. Eberstadt auf dem Gebiet der Gesetzgebung, um das Produktivkapital heranzuziehen und in einer dem modernen Verkehrsbedürfnis entsprechenden Form der Scheidung zwischen materieller und nichtmaterieller Verschuldung Rechnung zu tragen. Erforderlich ist dabei eine rechtliche Regelung der grundbuchlichen Behandlung der Priorität unter Ausschaltung von schädlichen Finanzierungstricks. Bei Neubauten müsse die Priorität in dem Umfang gewährt werden, daß aus der erstgestellten Hypothek, sofern sie 60 % des Gebäuwerts zuzüglich des geschätzten Bodenwertes umfaßt, 70 % des Bauwertes gedeckt werden können. Uebersteigt die erste Hypothek 60 % des Gesamtwerts, so erhöht sich der Anteil des zu deckenden Bauwertes um je 1/3 % für jedes Prozent der höheren Belastung des Grundstücks. Uebersteigt die der Beleihung zugrunde gelegte Taxe den Bauwert zuzüglich des geschätzten Bodenwertes, so ist der sich hierdurch ergebende Mehrbetrag der Hypothek zunächst bis zur vollständigen Deckung des Bauwertes zu verwenden. Durch die letzte Bestimmung wird dem Versuch, dem reinen Bodenwert etwa durch Aufstreibung der erstgestellten Beleihung einen größeren Anteil zuzuwenden, ein Riegel vorgeschoben.

Bei einer Neuordnung der städtischen Grundstücks-schätzung warnt Eberstadt davor, daß man auf Reformen rein formaler Natur allzu große Hoffnungen setzt. Er wünscht, daß die materiellen Umstände in der Abschätzungsfrage mehr betont werden.

Zum Schluß bespricht Eberstadt die Schaffung von Kreditorganisationen. Wir brauchen Kreditinstitute, die mit einem einfachen Apparat und ohne Verbindung mit Spekulation und Nebengewinnen einen billigen mit Abzahlung verbundenen Realkredit vermitteln. Es scheint, daß die Kreditbedingungen heute ungebührlich erschwert werden durch Abschlußprovisionen und sonstige Leistungen, die dem nominellen Zinsfuß hinzutreten und den Realzins stark erhöhen. Einem auf wirtschaftlicher Grundlage arbeitenden Institut wird Kapital in reichem Maße zufließen, falls der Betrieb Sicherheit und Reellität im Beleihungswesen gewährleistet. Die sozialpolitischen Einrichtungen auf dem Gebiet der Realkreditgewährung haben sich bewährt und sind nach Bedarf auszubauen. Der städtische Kredit ist da heranzuziehen, wo das Privatkapital sich nur aus bestimmten Gründen zurückzieht. Ein Verzicht auf die Heranziehung des Privatkapitals ist in keiner Weise begründet. Die Konsolidierung der Einrichtungen des Bodengeschäfts wird den Kapitalzufluß reichlich zurückbringen. Das System unserer heutigen Bodenentwicklung ist fest zusammen-

gefügt und beruht auf den Wechselwirkungen der ineinandergreifenden Teile. Wir können keine Einzelheit aus dieser organischen Verbindung herausnehmen. Trotzdem sind Einzelmaßnahmen auf richtiger Grundlage erforderlich. Ebenso wie in der siebziger Jahren, müssen wir auch heute wünschen, daß Deutschland, durch Kriegsnot gestärkt, die Kraft finde zur Ausführung des Werts der Neugründung, dessen unsere inneren Zustände bedürfen.