

## Realkreditfragen.

Von Dr. A. v. Mangoldt.

Realkreditfragen beherrschen zur Zeit mehr als je das Feld auf dem Gebiete der Wohnungs- und Ansiedlungsfrage. Neben dem Entwurf eines Gesetzes über Schätzungsämter in Preußen ist es vor allem der preussische Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Stadtschafften, der das Interesse auf sich lenkt. Durch ihn sollen 10 Millionen Mark zur voranschreitenden Beschaffung von Betriebsmitteln für sogenannte Stadtschafften bewilligt werden. Unter Stadtschafften werden dabei Vereinigungen von städtischen Hauseigentümern verstanden, die nach dem Vorbild der bekannten Landschaftsinstitute Hypothekarkredit mittels Pfandbriefausgabe für städtische Hausgrundstücke beschaffen. Die Stadtschafften sollen in enger Anlehnung an die Provinzialverwaltungen begründet werden, sie sollen öffentlich-rechtlichen Charakter durch staatliche Verleihung erlangen, und ihre Pfandbriefe sollen Mündelsicherheit genießen. Die eigentliche Aufgabe der Stadtschafften soll die Pflege der unkündbaren Tilgungshypothek und daneben auch, bei Vorliegen der Bürgschaft der Gemeinde oder des Kreises, die Gewährung zweiter Hypotheken sein. Einzelne ähnliche Institute bestehen bereits, jedoch bezeichnen die Hausbesitzer in der Hauptsache das 1912 gegründete Brandenburgische Pfandbriefamt als ihren Wünschen voll entsprechend. Mit dem Gesetzentwurf ist die preussische Regierung in dieser Frage einem lebhaften Wunsche des organisierten Hausbesitzes entgegengekommen. Im Abgeordnetenhaus hat der Entwurf in der ersten Lesung eine nicht unfreundliche Aufnahme gefunden und er befindet sich nunmehr, zusammen mit dem Schätzungsamt-Gesetz, in der Abgeordnetenhaus-Kommission.

Will man die Bedeutung des Entwurfes würdigen, so wird man unterscheiden müssen zwischen derjenigen für die augenblickliche Notlage des städtischen Hausbesitzes in und nach dem Kriege und zwischen seiner grundsätzlichen Bedeutung. Die amtliche Begründung des Entwurfes weist vor allem auf die erstere hin, aber es will uns scheinen, daß gerade für sie die Stadtschafften nicht allzuviel Hilfe würden leisten können. Bis wirklich in allen in Betracht kommenden preussischen Provinzen Stadtschafften organisiert sind und zu arbeiten beginnen können, vergeht aller Vermutung nach selbst im besten Falle noch soviel Zeit, daß dem Hausbesitz bis dahin viel Unheil begegnet sein kann. Außerdem wird die Masse der Hypotheken, die nach dem Kriege fällig sind, und die entweder eine höhere Verzinsung verlangen werden oder die ganz ersetzt werden müssen, so groß sein, daß auch die Stadtschafften mit ihren zunächst doch jedenfalls noch ziemlich kleinen Mitteln da verhältnismäßig nicht viel Hilfe würden bringen können, ganz abgesehen davon, daß sie ihrerseits doch auch von den Bedingungen des allgemeinen Geldmarktes abhängig sein würden.

Nicht unerheblich anders stellt sich das Urteil über die grundsätzliche Bedeutung der Stadtschafften. Unser städtischer Hausbesitz braucht unzweifelhaft in viel größerem Umfange als bisher allmähliche Abbürdung eines Teiles seiner Schuldenlast durch Tilgungshypotheken und zugleich Unkündbarkeit der Hypotheken, sodaß er nicht in jeder Krise durch Kapitalkündigungen in Gefahr kommen kann. In diesen Richtungen würden aber vermutlich die Stadtschafften mit der Zeit von erheblichem Nutzen sein. Ebenso vermöchten sie gewiß auch zur Lösung des Problems der zweiten Hypothek beizutragen. Es gibt sicher, namentlich auch in den nächsten Jahren, eine stattliche Reihe von Fällen, wo die zweite Hypothek an sich nicht schlecht ist, wo sich aber doch das Privatkapital von ihr fernhält, sei es wegen der zurzeit erschwerten Vertrauens in die nachstelligen Hypotheken, sei es, weil das Privatkapital börsengängige Werte vorzieht oder aus sonstigen Gründen. Hier würden die Stadtschafften wahrscheinlich helfend und stützend einspringen können. Immerhin erhebt sich aber doch die Frage, ob es zur Eingliederung der unkündbaren Tilgungshypotheken und zur Stützung der zweiten Hypothek da, wo gesunde Verhältnisse vorliegen, unbedingt des neuen Instituts der Stadtschafften bedarf. In einem großen Teile Preußens haben wir bereits die gut eingeführten Landesbanken auf öffentlich-rechtlicher Grundlage, die zum guten Teil auch den städtischen Kredit pflegen, und es ist eine Streitfrage, ob es nicht richtiger wäre, diese für die in Rede stehenden Zwecke stärker auszubilden, statt durch Gründung einer größeren Zahl neuer kleinerer Institute Zerspaltung hervorgerufen. Das ist, wie gesagt, eine Streitfrage zwischen den Fachleuten. Immerhin ist es bemerkenswert, daß der Provinzialausschuß

20.7.1916

75