

## Stadtschaften.

Von  
Max Diefke.

Der Gesetzentwurf zur Förderung der Stadtschaften ist gemeinsam mit dem Entwurfe eines Schätzungsamtgesetzes nach der ersten Lesung im Abgeordnetenhaus einer Kommission von 28 Mitgliedern überwiesen worden. Obgleich beide Gesetzentwürfe seit mehreren Jahren in Vorbereitung sich befanden, und obgleich ihre Einbringung trotz oder gerade wegen der Kriegszeit einem im Abgeordnetenhaus selbst mehrfach geäußerten Wunsche entsprach, sind doch schon während der ersten Lesung der Entwürfe seitens der Vertreter der einzelnen Parteien wesentliche Bedenken geltend gemacht worden, so daß voraussichtlich die Entwürfe in der Kommission einer gründlichen Durcharbeitung unterzogen werden dürften. Noch mehr als der an dieser Stelle kürzlich besprochene Entwurf eines Schätzungsamtgesetzes bildet der Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften einen bloßen Rahmen. Im großen und ganzen enthält der Entwurf eigentlich weiter nichts als die Ermächtigung der Staatsregierung, einen Betrag von 10 Millionen für die Förderung sogenannter Stadtschaften zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Bestimmungen des nur vier Paragraphen umfassenden Entwurfes beziehen sich auf die Form der Mittelgewährung und auf die Aufbringung der Mittel selbst, d. h. eigentlich wird auch in dieser Beziehung nur eine entsprechende Ermächtigung des Finanzministers vorgesehen.

Der Ausdruck „Stadtschaften“ ist verhältnismäßig neu. Nach dem Entwurfe sind darunter zu verstehen „preussische öffentliche Kreditanstalten, die durch Vereinigung von Eigentümern von Hausgrundstücken gebildet werden und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt haben“. Mit dem Worte Stadtschaften soll die Analogie der für den landwirtschaftlichen Kredit bestehenden „Landschaften“ zum Ausdruck gebracht werden. In der Literatur und in der Praxis wurden die den Landschaften nachgebildeten Krediteinrichtungen für städtische Hausgrundstücke bisher in der Regel als „Pfandbriefämter“ oder „Pfandbriefanstalten“ bezeichnet, wie z. B. das Berliner Pfandbriefamt, das Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke und die Deutsche Pfandbriefanstalt in Posen. Die Eigenart der Pfandbriefanstalten oder Stadtschaften besteht darin, daß sie im Gegensatz zu anderen Hypothekeninstituten, insbesondere zu den Hypothekenbanken, auf genossenschaftlicher und gemeinnütziger Grundlage beruhen, daß ihre Verwaltung mit gewissen Beschränkungen durch die Hypothekenschuldner selbst erfolgt und die erzielten Ueberschüsse den Hypothekenschuldnern selbst zugute kommen. Daneben haben die Stadtschaften noch eine ganz besondere Bedeutung, die auch in der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfes an erster Stelle hervorgehoben wird: sie sollen dazu dienen, die unkündbaren Tilgungshypotheken nach Möglichkeit zu fördern und zu verbreiten. Allerdings hebt die Begründung bei dieser Gelegenheit hervor, daß auch die bereits bestehenden Grundkreditanstalten, namentlich die Hypothekenbanken, an der Förderung der städtischen Tilgungshypothek „werden mitzuwirken haben“. Es ist nicht zu ersehen, ob in diesen Worten nur ein Wunsch der Regierung wiederholt werden soll, der bereits mehrfach, zuletzt unmittelbar vor dem Kriege, in ministeriellen Erlassen zum Ausdruck gebracht war, oder ob darin eine Ankündigung zu suchen ist, daß gewisse gesetzliche Maßnahmen zur Begebung von Tilgungshypotheken durch die Hypothekenbanken zu erwarten sind — es ist mehrfach davon die Rede gewesen, daß die Hypothekenbanken durch gesetzliche Vorschriften gezwungen werden sollen, ähnlich wie bei Hypotheken auf landwirtschaftlichen Grundstücken auch bei städtischen Grundstücken einen bestimmten Teil ihrer Hypotheken in Tilgungshypotheken auszuleihen.

Durch die Bereitstellung von Mitteln will die Regierung ihren ausdrücklichen Wunsch kundgeben, die Provinzialverwaltungen für den Gedanken der Stadtschaften zu gewinnen. Die Regierung hat sich schon seit Jahren den Stadtschaften gegenüber sehr entgegenkommend gezeigt, und es ist offenbar auf gewisse Verhältnisse in den Provinzialverwaltungen zurückzuführen gewesen, wenn die Einrichtung der Pfandbriefanstalten nur außerordentlich langsame Fortschritte gemacht hat, und wenn den Bestrebungen der Hausbesitzer in den verschiedenen Provinzen, Pfandbriefämter ins Leben zu rufen, vielfach erhebliche Widerstände entgegengetreten sind. Der Landwirtschaftsminister hat denn auch in einer längeren Rede, mit der er den Entwurf eingeführt hat, erklärt, er hoffe, daß sich im Laufe der Jahre in allen Provinzen möglichst im Anschluß an die Provinzialverbände Stadtschaften bilden werden, und er hat hinzugefügt, daß, falls „die Provinzialverbände ihre Mitwirkung versagen sollten, ein anderer Weg gefunden werden müsse“. Der Minister hat also keinen Zweifel daran gelassen, daß er die Tätigkeit und das Ansehen der Provinzialverwaltungen in gleicher Weise, wie es mit bestem Erfolge seit langen Jahren für den landwirtschaftlichen Grundkredit geschieht, auch zum Besten des städtischen Grundkredits nutzbar gemacht sehen will. Die deutliche Kennzeichnung dieses Standpunktes der Regierung ist im Hinblick auf die Zusammensetzung mancher Provinzialverwaltungen von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Der Betrag, zu dessen Bereitstellung die Regierung sich ermächtigen lassen will, beläuft sich im ganzen auf 10 Millionen Mark. Die Geringfügigkeit dieses Betrages im Verhältnis zu den im städtischen Grundkredit angelegten Kapitalemassen hat zu Mißverständnissen geführt, die offenbar selbst bei der ersten Lesung im Abgeordnetenhaus teilweise obgewaltet haben. Dieser Betrag von 10 Millionen Mark soll in keiner Weise dazu dienen, etwa das Kreditbedürfnis des städtischen Hausbesitzes unmittelbar zu befriedigen. Die Verwendung der 10 Millionen ist etwa in der Weise gedacht, daß jeder Provinz, die ein Pfandbriefamt errichten will, 1 Million zur Verfügung gestellt werden soll, um die notwendigen Einrichtungs- und Organisationskosten für den ersten Anfang zu decken. Zu der Gewährung der Kredite selbst bedürfen die Stadtschaften grundsätzlich überhaupt keiner Barmittel. Das ist der wesentlichste Punkt, durch den sie sich von allen anderen Kreditanstalten unterscheiden. Die Stadtschaften geben das hypothekarische Darlehen in Pfandbriefen, aus deren Verkauf die Mittel zum Erwerbe der Hypothek erzielt werden. Auf die Vorzüge oder Nachteile dieses Systems kann in diesem Zusammenhange nicht eingegangen werden, jedenfalls ermöglicht es nur dieses System, jedem Hausbesitzer in dem Tätigkeitsbezirke der Stadtschaft einen Anspruch auf Gewährung eines Darlehens zu geben. Also man mag vielleicht darüber streiten, ob der Betrag von etwa 1 Million, der auf jede Pro-

vinz entfallen würde, ausreichend ist, die ersten Einrichtungs- und Organisationskosten zu decken, aber grundsätzlich steht es fest, daß nennenswerte Mittel seitens der Regierung zur Errichtung von Stadtschaften durchaus nicht erforderlich sind.

Bedarf es so zur Errichtung von Stadtschaften keiner ertlichen staatlichen Mittel, so sollen auch die Finanzen der Provinz selbst durch die Stadtschaft so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Es hat sich, z. B. bei dem Brandenburgischen Pfandbriefamt, als wünschenswert herausgestellt, daß die Provinz der Stadtschaft einen verhältnismäßig kleinen Betrag als Vorschuß bzw. vorläufige Garantie zur Verfügung stellt, doch ist in der Satzung vorgesehen, daß diese Vorschüsse der Provinz aus den Geschäftserträgen in erster Linie wieder zurückzahlen sind. Eine stärkere unmittelbare oder mittelbare Beteiligung des Provinzialvermögens an der Stadtschaft ist weder notwendig noch erwünscht. Wie weit eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden für die von den Stadtschaften etwa zu begebenden nachstelligen Hypotheken in Betracht kommen könnte, ist eine andere Frage.

Die Wirksamkeit und der Erfolg der Stadtschaften hängt natürlich davon ab, in welchem Umfange und zu welchen Bedingungen es gelingt, die von den Stadtschaften auszugebenden Pfandbriefe abzusetzen. Mit Recht ist von verschiedenen Seiten auch in der ersten Lesung im Abgeordnetenhaus darauf hingewiesen worden, daß die voraussichtliche Lage unseres Geldmarktes nach dem Kriege den Absatz der Pfandbriefe erschweren wird. Es ist aber nicht zutreffend, ein solches allgemein durchaus richtiges Argument gerade auf die Pfandbriefe der zukünftigen Stadtschaften besonders in Anwendung zu bringen. Unter dieser Schwierigkeit haben in gleicher Weise alle übrigen Pfandbriefe zu leiden. Und wenn man bedenkt, daß doch z. B. auch die Hypothekenbank-Pfandbriefe, die zum größten Teile nicht mündelsicher sind, ein Unterkommen auf dem Kapitalmarkte werden suchen müssen, so wird sich dieses Unterkommen für die Pfandbriefe der Stadtschaften, die grundsätzlich das Vorrecht der Mündelsicherheit genießen, auch finden lassen. Hier liegt ein Problem des Grundkredits vor, das sich durchaus nicht etwa allein oder im besonders bedenklichen Maße hinsichtlich der Stadtschaften bemerkbar macht. Der Pfandbriefzins ist gewissermaßen nur eine Funktion des Hypothekenzinses, und der Pfandbriefzins darf nicht allzu hoch hinaufgehen, wenn nicht eine Verteuerung des Grundkredits herbeigeführt werden soll, die die sozialpolitisch notwendige Wohnungsproduktion in gefährlicher Weise beeinträchtigen müßte. Aber bei einer 5proz. Reichsanleihe und bei den zu erwartenden riesigen Ansprüchen der Kommunalanleihen einen niedriger verzinslichen Pfandbrief in entsprechenden Mengen auf dem Markte unterzubringen — das ist allerdings eine Schwierigkeit, deren Lösung im Augenblick sich kaum erkennen läßt. Aber die Lösung wird gefunden werden müssen, und sie wird sich um so leichter finden, wenn es gelingt, das allgemeine Vertrauen in die unerschütterliche Sicherheit des städtischen Grundkredits wieder zu gewinnen. Dazu werden aber Einrichtungen, wie es die Stadtschaften sind, sicherlich beizutragen geeignet sein.