

## Stadtschaften

und öffentliche Kreditinstitute für den städtischen Grundbesitz.

In der Kommission des Abgeordnetenhauses, die am Dienstag die erste Lesung des Gesetzentwurfs zur Förderung der Stadtschaften begann, machte der Vertreter des Landwirtschaftsministers interessante Mitteilungen über die Ziele, die die Regierung mit ihrem Entwurf verfolgt. Den wesentlichsten Zweck erblickt sie in der nachhaltigen Förderung der Einführung der Tilgungshypothek für den städtischen Grundbesitz. Es handelt sich nicht um eine Notstandsmaßnahme, sondern darum, die allmähliche Gesundung und Festigung des städtischen Grundbesitzes für die Zukunft auf die Dauer anzubahnen. Der städtische Grundbesitz soll in seinen soliden Teilen nach und nach so erstarren, daß es auch bei schweren Geldstodungen nicht ins Wanken gerät. Darüber würden natürlich Jahrzehnte vergehen. Der geeignetste Zeitpunkt für die Inangriffnahme der Reform sei die Zeit unmittelbar nach Friedensschluß. Der solide Hausbesitz habe durch die Hypothekennot in den letzten Jahren vor dem Kriege und durch die Verschärfung, die der Krieg mit sich gebracht hat, längst erkannt, daß das System des Kredits einer durchgreifenden Reform bedarf. Fast alle Sachverständigen stimmen darin überein, daß sich dies Ziel nur durch Einführung der unklübbaren Tilgungshypothek erreichen läßt. Dieser Gedanke habe sich wie ein roter Faden auch durch die Verhandlungen der Immobilienkreditkommission des Reiches gezogen. Die Regierung beabsichtigt, auf jede mögliche Weise die Erkenntnis von den Vorzügen der Tilgungshypothek zu verbreiten. In erster Linie gelte es, die Hypothekenbanken in den Dienst der Sache zu stellen. Diese hätten sich dazu bereiterklärt, und ebenso hätten bei den kommunalen Kreditinstituten das System der Tilgungshypothek zugenommen. Die Spartassen allerdings mißten auf Kündigung bestehen, aber die Regierung wolle darauf hin, daß sie von dem Kündigungsrecht möglichst keinen Gebrauch machen. Auch die Versicherungsanstalten und die provincialständischen Kreditanstalten dürften hierbei nicht zurückbleiben. Es gelte, auf der ganzen Linie mobil zu machen, um die unklübbare Tilgungshypothek für den städtischen Grundbesitz einzuführen.

Als eine besonders zweckmäßige Einrichtung hierfür sieht die Regierung die Stadtschaften an, die in erster Linie für erstellende Hypotheken in Frage kommen, aber auch an der Organisation der Gewährung zweistelliger Hypotheken mitwirken können. In Ost- und Westpreußen seien bereits entsprechende Vorlagen an die Provinziallandtage in Vorbereitung, und wegen eines Ausbaues des Brandenburgischen Pfandbriefamtes für zweite Hypotheken schweben ebenfalls schon seit zwei Jahren Verhandlungen, die aber noch nicht zum Abschluß gelangt sind. Für künftige Neugründungen von Stadtschaften werde es sich empfehlen, das Brandenburgische Pfandbriefamt nach Möglichkeit zum Vorbild zu nehmen. Nach Ansicht der Regierung sollten sich die neuen Stadtschaften möglichst an Provinzen oder an andere öffentlich-rechtliche Verbände anlehnen, z. B. an Zweiverbände der beteiligten Stadtgemeinden oder an einen Kommunalverband. Nach ihren bisherigen Erfahrungen habe die Regierung die Ueberzeugung, daß die Stadtschaften mit der Beleihung bis zu 60 vCt. des Grundstückwertes gehen müssen. Dazu bedürfe es natürlich einer angemessenen Haftung des Verbandes. Wünschenswert wäre es, daß die Stadtschaften nur einheitliche Pfandbriefe ausgeben, nicht aber solche, die entweder durch erste oder durch zweite Hypotheken gedeckt sind. Jedenfalls dürfe man niemals vergessen, daß mit der Sicherheit der Pfandbriefe das Unternehmen der Stadtschaften steht und fällt, und je besser die Sicherheit ist, desto leichter der Absatz der Pfandbriefe sein wird.

Schon vor dem Kriege habe die Regierung auf die Provinzialverwaltungen dahin einzuwirken gesucht, daß sie eine angemessene Haftung übernehmen und die erforderlichen Vorschüsse bereitstellen. Aber abgesehen von Westpreußen habe sich in den Provinzialverwaltungen im allgemeinen keine große Neigung gezeigt, der Gründung von Stadtschaften näherzutreten. Dagegen sei zu hoffen, daß die schon vorhandenen Provinzialkreditausschüsse sich weiter die Förderung der Kreditbedürfnisse des Grundbesitzes angelegen sein lassen. Trotzdem halte die Regierung an dem Gedanken der Notwendigkeit der Gründung von Stadtschaften fest. Sollten die Provinzen dauernd ihre Mitarbeit versagen, dann werde sie auf andere Weise Stadtschaften ins Leben zu rufen suchen. Bisher sei sie insofern in einer schlechten Lage gewesen, als ihr bei ihren Bemühungen, auf die Provinzialverbände einzuwirken, staatliche Mittel nicht zur Verfügung gestanden hätten. Hoffentlich seien ihre Erfolge größer, wenn der Staat Zuschüsse zu leisten imstande sei. Die Provinzen zur Uebernahme einer Haftung zu bewegen, wie es von einer Seite angestrebt war, hält die Regierung für bedenklich, und ebenso warne sie vor der Aufnahme von Normativbestimmungen in das Gesetz, weil dadurch die Neigung zur Gründung von Stadtschaften eher gehemmt als gefördert wird.

Von Bedeutung für die Beurteilung des Gesetzes ist es, zu wissen, welche öffentlichen Kreditanstalten heute schon in Preußen bestehen, die ähnlich wie die geplanten Stadtschaften dem städtischen Grundbesitz helfen sollen. Man muß hier unterscheiden zwischen Organisationen auf privatrechtlicher und solchen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage. Von den ersteren ist eine der ältesten der Danziger Hypothekenverein, der Ende 1915 etwa 18,8 Millionen Pfandbriefe im Umlauf hatte. Das Schlesische Pfandbriefinstitut für städtische Hausgrundstücke hat keine nennenswerte Entwicklung genommen, und das Westpreussische Pfandbriefinstitut ist eigentlich über die Errichtung und Genehmigung seiner Satzung nicht hinausgekommen. Der Grund für diese Mißerfolge liegt in dem Fehlen der Mündelsicherheit für die Pfandbriefe dieser Anstalten. Auch die Pfandbriefe des Schöneberger und des Charlottenburger Bankvereins für zweite Hypotheken sind zwar nicht mündelsicher, aber hier haben die Stadtgemeinden die Haftung für die Sicherheit der Pfandbriefe übernommen. Der Schöneberger Verein hatte Ende 1914 an Hypotheken 2,1 Millionen ausgegeben, an Pfandbriefen waren 1,3 Millionen im Umlauf. Der Charlottenburger Verein hat erst jetzt seine Tätigkeit aufgenommen.

Unter den Instituten auf öffentlich-rechtlicher Grundlage steht an erster Stelle das Berliner Pfandbriefinstitut, das bereits 1868 gegründet ist. Das Institut ist nicht eine kommunale Anstalt der Stadt Berlin, sondern es steht mit Berlin nur unmittelbar in Verbindung, insofern als der Magistrat die Geschäftsaufsicht ausübt. Der Pfandbriefumlauf betrug Ende 1914: 200,4 Millionen. Die Deutsche Pfandbriefanstalt für die Provinzen Posen und Westpreußen mit dem Sitz in Posen hatte Ende 1915 an Hypotheken 2,8 Millionen ausgegeben, an Pfandbriefen waren im Umlauf 2,2 Millionen. Das Brandenburgische Pfandbriefamt hatte Ende 1915 etwa 29,3 Millionen Pfandbriefe im Umlauf. Neuerdings ist noch das Westfälische Pfandbriefamt hinzugegetreten, das in diesem Jahre die staatliche Genehmigung erhalten hat und wohl bald nach dem Kriege seine Tätigkeit eröffnet. Endlich ist noch zu erwähnen das Pfandbriefamt Magdeburg, eine rein kommunale Anstalt, für das die Stadt sich die Mittel nicht durch Ausgabe von Schuldverreibungen, sondern von besonderen Pfandbriefen verschafft.