Vossische Zeitung 18./VIII. 1916

154

Die Sicherung nachstelliger Hypotheken.

Von

Max Diefke.

Unter den verschiedenen Problemen des Realkredits, die gegenwärtig alle Kreise des öffentlichen Lebens beschäftigen und von deren befriedigender Lösung die Zukunft wichtiger Gebiete der Volkswirtschaft und Sozialpolitik abhängt, ist das klarste und zugleich schwierigste das folgende: Die hypothekarische Verschuldung innerhalb der Grenzen, die durch das Grundstück selbst unbedingt gesichert sind, reicht nicht aus, um der Errichtung und Bereitstellung der erforderlichen Zahl von Wohnungen die nötigen Mittel zuzuführen. Man faßt dieses Problem in dem Begriff „nachstelliger Realkredit" zusammen. Wie dieser Begriff selbst schwankt, so schwanken seine zahlenmäßigen Abgrenzungen. Die einzige feste Grenze ist die Mündelsicherheit. Diese reicht bei städtischen Grundstücken bis zu 50 pCt. des Grundstückswertes. An diese mündelsichere Grenze sind in der Hauptsache alle öffentlichrechtlichen Beleihungsinstitute gebunden. Es bestehen zwar einige praktische Ausnahmen, in denen man eine Beleihung bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes, wenn auch nicht gerade für mündelsicher, so doch für praktisch unbedingt sicher ansieht. Bekanntlich können z. B. die deutschen Hypothekenbanken bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes beleihen. Auch sind sehr ernsthafte Bestrebungen — denen allerdings nicht minder ernsthafte Bedenken entgegengestellt werden — im Gange, die allgemeine gesetzliche Mündelsicherheit bei städtischen Grundstücken auf 60 pCt. zu erhöhen. Aber sei dem wie ihm wolle, eine hypothekarische Belastung auch bis zu 60 pCt. des Grundstückswertes reicht bei dem typischen großstädtischen Wohnungsbau unter keinen Umständen aus.

Die Beschaffung des weiterreichenden Realkredits schien eine Zeitlang eine besondere Sorge nicht zu bilden. Die Gründe, weshalb das im Laufe der letzten Jahre ganz anders geworden ist, sind nur zu bekannt. Es steht fest, daß die Beschaffung von Hypotheken über 50, bzw. 60 pCt. des Grundstückswertes hinaus zu einem Notstand geworden ist, dem man nahezu ratlos gegenübersteht. Man hat aber auch allmählich eingesehen, daß auch die Beschaffung des nachstelligen Bealkredits nur auf dem Wege organisatorischer Einrichtungen möglich ist, wie sie für den erststelligen Realkredit seit einer langen Reihe von Jahren bestehen.

Diese Organisationen werden aber — mag es sich dabei um Schaffung neuer Einrichtungen oder um den Ausbau der Einrichtungen des erststelligen Realkredits handeln — eine grundsätzlich andere Aufgabe haben. Es wird für sie im wesentlichen darauf ankommen, die Sicherheit beizubringen, die durch die hypothekarische Haftung des Grundstücks allein nicht mehr erreicht wird, und die infolgedessen durch Hinzunahme anderer Sicherungen ersetzt und ergänzt werden muß. Es würde hier zu weit führen, die verschiedenen Vorschläge, die nach dieser Richtung hin gemacht sind, auch nur anzudeuten. In diesem Zusammenhange soll nur ein Projekt erwähnt werden, das deshalb besonderes Interesse verdient, weil es eine Selbsthilfeeinrichtung der Hypothekenschuldner darstellt und weil es ferner den Versuch macht, eine Organisation des Personalkredits dem Realkredit nutzbar zu machen.

Auch unter den Hausbesitzern ist seit längerer Zeit eine Bewegung im Gange, das Genossenschaftswesen auszubauen, wie es z. B. bei den landwirtschaftlichen Organisationen in mustergültigster und umfassendster Weise bereits ausgebaut ist. Kurz gesagt geht nun das Ziel darauf, mit Hilfe der Hausbesitzergenossenschaften die Sicherung der nachstelligen Hypotheken herbeizuführen, die notwendig ist, um auch den über die mündelsichere Grenze hinausgehenden Ansprüchen der hypothekarischen Belastung die erforderlichen Mittel zuzuführen. Daß eine unmittelbare Beschaffung von Hypotheken durch Ausleihung hypothekarischer Darlehen seitens der Genossenschaften selbst eine Möglichkeit ist, bedarf keines Nachweises. Dagegen sollen die Hausbesitzergenossenschaften gewisse Garantie für die von anderer Seite gegebenen Hypotheken übernehmen. Dieser Vorschlag wird nicht nur aus Hausbesitzerkreisen selbst aufs Nachdrücklichste vertreten und gefordert, sondern er ist auch bei der Erörterung der Realkreditfrage in den Parlamenten mehrfach als ein sehr gangbarer und aussichtsreicher Weg bezeichnet worden.

Die Garantierung der Hypothek kann entweder direkt von der Genossenschaft übernommen werden oder die Genossenschaft kann die Deckung bilden für die Garantie, die die Gemeinden für nachstellige Hypotheken unter gewissen Voraussetzungen übernehmen. Dieser letztere Plan ist besonders in Erwägung gezogen in Verbindung mit den sogenannten Stadtschaften, zu deren Förderung bekanntlich gegenwärtig dem Abgeordnetenhause ein preußischer Gesetzentwurf vorliegt. Die Stadtschaften sollen eine die mündelsichere Grenze weit überschreitende Beleihung gewähren, etwa zwischen 75 bis 80 pCt., und für den nicht mündelsicheren Teil der Hypothek sollen unter bestimmten Voraussetzungen die Gemeinden, in denen das Grundstück gelegen ist, die Garantie übernehmen — wodurch dann die Hypothek in der ganzen Höhe mündelsicher wird. Auf die Garantie der Gemeinden selbst kann in diesem Zusammenhange nicht weiter eingegangen werden.

Die Garantierung nachstelliger Hypotheken durch Hausbesitzergenossenschaften hat an einzelnen Stellen Widerspruch erfahren, namentlich sind Stimmen aus dem Kreise der Genossenschaften selbst laut geworden, die in dieser Ausdehnung einer Einrichtung des Personalkredits auf den Realkredit eine bedenkliche Maßnahme finden. Die Abweichung in den verschiedenen Anschauungen liegt wohl hauptsächlich darin, daß es an einer festen Begriffsbestimmung, worauf sich die Garantie erstrecken soll, bisher fehlt. Es würde zu weit führen, die juristische Konstruktion einer solchen Garantie hier festzulegen. Man wird aber davon ausgehen müssen, daß die Verpflichtung, die die Genossenschaft übernimmt, nicht zu einer Auszahlung des Hypothekenkapitals selbst führen darf; denn dazu ist die rechtliche und wirtschaftliche Konstruktion der Genossenschaft nicht geeignet. Die Verpflichtungen, die die Genossenschaften eingehen dürfen, müssen sich schlimmstenfalls beschränken auf die Zahlung der laufenden Zinsen und etwaiger Tilgungsraten und auf die vorübergehende Verwaltung der notleidenden Grundstücke. Wie sich das im einzelnen durchführen läßt, braucht hier nicht untersucht zu werden. Erhebliche Schwierigkeiten bestehen weder in juristischer noch in praktischer Hinsicht. Die weitere Ausbreitung der Hypothekentilgung, die bei den Stadtschaften und bei den meisten übrigen Hypothekenanstalten für nachstellige Hypotheken eine unbedingte Voraussetzung ist, wird diese Art der Garantieregelung außerordentlich erleichtern. Gelingt es aber, die Verpflichtung der Genossenschaft bei der Uebernahme der Garantie auf die beiden Risiken zu beschränken, dann dürften auch vom genossenschaftlichen Standpunkte aus gegen diese Betätigung der Hausbesitzergenossenschaften zur Erleichterung des Realkredits keine Bedenken bestehen.