

Die Zukunft des städtischen Realkredits.

Ein Vortrag in der Juristischen Gesellschaft.

Ueber „Die Reform des städtischen Realkredits“ hielt Stadtrat Dr. Luther, der Geschäftsführer des Deutschen Städtetages, in der Juristischen Gesellschaft einen fesselnden Vortrag. Er ging davon aus, daß die Realkreditnot ihre Ursache vorzugsweise darin habe, daß die städtischen Wohnhäuser zu groß oder zu klein seien. Gesund sei eine Beleihung bis zu 75, höchstens 80 v. H. Es gebe aber zu wenig Menschen, die in ein großes Wohnhaus 20–25 v. H. des Kapitals hineinstecken könnten. Andererseits fehle es an so großen Objekten, daß sie Gegenstand gesellschaftlicher oder genossenschaftlicher Unternehmungen sein könnten. Wenn jetzt von der Regierung die Uebernahme der Bürgerschaft für zweite Hypotheken vorgeschlagen würde, so ist das kein Realkredit mehr, sondern eine besondere Form des Staatskredits. Die Kunst des Gesetzgebers müßte darin bestehen, die drohende Krise so gering wie möglich zu gestalten.

Zu diesem Zweck empfahl Dr. Luther für die Uebergangszeit, um eine Hypothekenflucht zu verhindern, den Ausbau des Moratorium gedankens. So verdienstlich es war, daß unsere Reichsfinanzverwaltung beim Kriegsbeginn ein allgemeines Moratorium ablehnte, so liegt es doch bei den Hypotheken anders. Denn sie sind angelegtes Kapital, nicht bestimmt, den Blutkreislauf des Wirtschaftslebens zu erfüllen. Die Zinsen sollten in der Regel nicht erhöht werden. Die erste Hypothek kann das ertragen, denn sie hat sich als die sicherste Geldanlage bewährt. Die zweite Hypothek ist aber an einer Verhinderung der Krise in so hohem Maße interessiert, daß ihr der Verzicht auf eine Zinssteigerung nicht schwer fallen kann. Das Moratorium soll aber nicht auf denjenigen angewandt werden, der nachweist, daß ihm besondere Gefahren aus der Natur des Grundstücks drohen. Mit ihm zu verbinden ist ein Abbau durch Tilgung.

Für den späteren Dauerzustand ist zweierlei nötig: zunächst der Abbau der unzweifelhaften Ueberbewertung durch Einführung der für den Gläubiger unkündbaren Tilgungshypothek. Daß man sie überhaupt hat verfallen lassen, ist an sich unverständlich und nur durch den Wahnglauben zu erklären, daß der Grund und Boden die Aufgabe habe, um so viel im Werte zu steigen, wie das Haus an Wert verliert. Als das nicht mehr zutraf, trat die Katastrophe ein, indem die Gläubiger zu „Schwankkündigungen“ schreiten mußten. Als Tilgungshypothek ist die erste Hypothek auszugestalten, die zweite Hypothek soll automatisch nachrücken. Das Ziel ist aber nicht etwa eine volle Entschuldung des Hausbesitzes. Die Institute sind von Staatswegen zu verpflichten, nur Tilgungshypotheken zu geben. Andererseits sei notwendig, das Vertrauen des Privatkapitals neu zu beleben, damit es sich wieder der zweiten Hypothek zuwendet. Hierfür empfahl der Vortragende Reformen u. a. auf dem Gebiet des Schätzungswezens, der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Aufhebung der Besitzwechselabgaben, nicht nur seitens der Gemeinden, sondern auch von Staat und Reich.

Der Vortrag fand lebhaften Beifall und entfesselte eine ausgedehnte Diskussion, die sich namentlich mit der Frage der Tilgungshypothek beschäftigte. J. R. Baumer trat nachdrücklich für sie ein. Direktor Dr. Minden machte interessante Mitteilungen über die Erfahrungen des Berliner Pfandbriefamts. Privatdozent Dr. Ruffbaum legte das Hauptgewicht auf eine Verhinderung der Zinserhöhungen im gegenwärtigen Zeitpunkt.