Frankfurter Zeitung
19/VI. 1915

Die Lage des städtischen Grundbesitzes.

N Berlin, 18. Juni. (Priv.-Tel.) Bei der Fortsetzung der Beratung über den Antrag Brütt führte zunächst der Berichterstatter zu der Lage des städtischen Grundbesitzes, Abg. Dr. Böhnisch, aus:

Der städtische Grundbesitz habe wie jeder andere Erwerbszweig unter den allgemeinen Folgen zu leiden und diese Nachteile natürlich ebenso zu tragen wie die anderen Erwerbsstände. Zu diesen allgemeinen Nachteilen gehörte das Abwandern der Mieter aus besseren in die billigen Wohnungen, das Leerstehen der Wohnungen, das Sinken der Mietspreise, die Verteuerung des Hypothekenkapitals, die Versteifung des Hypothekenmarktes überhaupt. Darüber hinaus habe aber der Hausbesitzerstand noch unter besonderen Kriegsnachteilen zu leiden, die sich vornehmlich aus den Kriegsverordnungen ergeben. Hierher gehörten insbesondere die Bundesratsverordnungen vom 4. August 1914 betr. den Schutz der infolge des Krieges in der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen. Diese Verordnung äußere ganz spezifische Wirkungen, hinsichtlich der Verwertung der zu vermietenden Wohnungen. Sie machen es infolge der Aussetzung des richtigen Verfahrens den Hausbesitzern in weitem Umfange unmöglich, aus ihren Mietswohnungen, soweit sie an Kriegsteilnehmer bezw. deren Familien vermietet seien, den erforderlichen Betrag zu erzielen. Aehnliche Wirkungen äußere die Bundesratsverordnung vom 7. August 1914 betr. die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen hinsichtlich der Mieter überhaupt, auch wenn sie nicht Kriegsteilnehmer seien. Vorzugsweise handle es sich dabei um Kleinmieter, und bei den Besitzern von Häusern mit kleinen Wohnungen könnten die Mißstände in derartigem Grade sich häufen, daß die Hausbesitzer mit ihrem wirtschaftlichen Untergang bedroht seien. Solche Hausbesitzer könnten jetzt tatsächlich in die Lage kommen, ihre Mietswohnungen den Inhabern auf nicht absehbare Zeit ohne Entgeld überlassen zu müssen, ja noch Steuer, Licht und Heizung dazu zu geben. Andererseits liefen ihre Verpflichtungen an Hypothekenzinsen, Steuern, Reparaturkosten und dergl. natürlich in derselben Weise, vielfach sogar in verstärktem Maße fort, wie in normalen Zeiten. Stichproben hätten Mietsausfälle von über 20 Prozent der Jahresmieten allein an solchen Kriegsschäden ergeben. Natürlich sei die leider vielfach vorhandene hohe Verschuldung für die Hausbesitzer auch nur auf kurze Zeit nicht erträglich. Es sei nun von der Gesetzgebung wiederum verschiedenes geschehen, um die dem Hausbesitz durch die Kriegsgesetzgebung aufgebürdeten Lasten zu mildern. So verfolge diesen Zweck zunächst die Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 betr. Einigungsämter. Diese Einigungsämter sollen einen billigen Ausgleich vermitteln in Streitsachen zwischen Mietern und Vermietern sowie zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern. Ferner seien die vom Reich und vom preußischen Staate für die Kriegsschäden bereitgestellten Mittel zum Teil in den Dienst der Mietsunterstützung gestellt worden. In der Praxis würde diese Mietsunterstützung in sehr verschiedenartigem Maße und unter verschiedenartigen Bedingungen gewährt. Einen besonders heftigen Stein des Anstoßes bildet die Bedingung, daß die Hausbesitzer ihrerseits auf einen außerordentlich hohen Anteil der vereinbarten Mieten verzichten müßten, wenn ihre Mieter überhaupt eine Mietsunterstützung von den Gemeinden erhalten sollen. Nicht mit Unrecht werde von seiten der Hausbesitzer hierin eine Abwälzung der Obdachpflicht, die den Gemeinden so wie so obliege, erblickt. Ferner sei nicht abzuleugnen, daß durch den auf diese Weise den Hausbesitzern abgedrungenen Verzicht auf einen Teil der Miete eine Kluft entstehe zwischen den Einnahmen und den Ausgaben der Hausbesitzer, die viele nicht tragen könnten.

Des weiteren habe die Gesetzgebung Maßnahmen zur Regelung des Verhältnisses zwischen Hypothekenschuldnern und Hypothekengläubigern ergriffen. Hier sei namentlich hinzuweisen auf die Verordnung vom 22. Dezember 1914 betr. die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden, wodurch bei der Rückzahlung dieser Schulden den Schuldnern eine Zahlungsfrist bis zu sechs Monaten gewährt werden kann, wenn die Lage des Schuldners es rechtfertige und dem Gläubiger kein verhältnismäßiger Schaden daraus erwachse. In vielen Fällen reiche diese Frist aber nicht aus, wohl aber würde es vielfach möglich sein, die Hypotheken zu regulieren, wenn die Frist länger wäre. Wenn es zur Zwangsversteigerung komme, so habe die Gesetzgebung wieder eingegriffen durch neuerliche Verordnungen, wodurch Aufschub bewirkt werden könne. Selbstverständlich sei dies mit erneuten Kosten verbunden, und die angedrohte Zwangsverwaltung überhaupt kein empfehlenswerter Ausweg.

Die Hypothekennot werde nach Ansicht des Berichterstatters nach dem Kriege nicht leichter, sondern schwerer werden, da sie auch schon vor dem Kriege außerordentlich großen Umfang angenommen habe. Unter diesen Umständen könne man die bisherigen Maßnahmen lediglich als Palliativmittel bezeichnen. Endgültige Abhilfe würde nur durch planmäßiges umfangreiches Vorgehen mit positiven Maßregeln auf diesem Gebiete zu erzielen sein. Im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse müsse schließlich noch mit allen Mitteln die Wiederbelebung des Baumarktes überhaupt betrieben werden. Am leichtesten würde dies ins Werk zu setzen sein durch eine Fürsorgetätigkeit, durch welche der Bau von Kleinwohnungen und Mittelwohnungen, in den großen Städten namentlich, gefördert würde. An diesen Wohnungen sei heute schon Mangel, während an größeren Wohnungen in weitem Umfange Ueberangebot herrsche. Nach dem Kriege werde der Bedarf an Klein- und Mittelwohnungen voraussichtlich noch stärker hervortreten, und es sei deshalb um so bedauerlicher, daß gegenwärtig der Bau von solchen Kleinwohnungen nicht nur nicht gefördert, sondern, an einzelnen Orten wenigstens, geringes Entgegenkommen finde. Die Belebung des Baumarktes würde zu den erfolgreichsten Mitteln gehören, unser Wirtschaftsleben nach dem Kriege wieder aufzurichten, denn kaum irgend ein Gebiet gäbe es, welches so allgemein die Tätigkeit des Handwerks wie der Großindustrie in Anspruch nehme wie der Baumarkt.

In Zusammenfassung dieser Darlegungen machte der Berichterstatter Vorschläge zur Regelung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter, zwischen Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger und endlich zur Belebung des Baumarktes.

Der Minister des Innern führte aus, die Lage des städtischen Hausbesitzes sei vor dem Krieg schwierig gewesen und sei während des Krieges noch schwieriger geworden. Durch die Bundesratsverordnungen vom 22. Dezember 1914 und vom 22. April und 20. Mai 1915 sei der Versuch unternommen worden, die Lage des Hausbesitzers zu verbessern. Vor dem Kriege habe eine Kommission getagt, die die Lage des städtischen Hausbesitzes beriet. Er wünsche, diese Kommission möge bald ihre Verhandlungen wieder aufnehmen können. Erreicht werden müsse: 1. Unkündbare Hypotheken, 2. zweite Hypotheken, 3. amortisierbare Hypotheken. Bei dem Realkredit sei zu unterscheiden zwischen organisiertem und unorganisiertem Realkredit. Der Realkredit beläuft sich auf etwa 60 Milliarden im Reiche, wovon 40 Milliarden auf Preußen entfielen, von diesen etwa 20 Milliarden auf den unorganisierten Realkredit. Bedenke man, daß der gesamte Realkredit bei einem Durchschnittszinsfuß von nur vier Prozent einen jährlichen Zinsbetrag von 1.6 Milliarden darstellt, so könne man sich eine Vorstellung machen von der Wirkung eines Moratoriums und der Gefährlichkeit einschneidender gesetzlicher Eingriffe. Zur Reorganisierung des städtischen Realkredits seien während der letzten Jahre mancherlei Versuche gemacht worden. Bis etwa vor 10 Jahren habe es in Preußen als nahezu einzige Anstalt für den städtischen Realkredit nur das Berliner Pfandbriefamt gegeben. Inzwischen seien in Brandenburg und in Westfalen provinzielle Pfandbriefämter für den städtischen Realkredit, außerdem das Posener Pfandbriefamt unter Beteiligung des Staates geschaffen. Diese Institute betrafen aber fast ausschließlich nur erste Hypotheken, während für zweite Hypotheken nur der unorganisierte Kredit in Frage zu kommen habe. Erst ganz neuerdings seien von einzelnen Städten auch für die zweitstelligen Hypotheken Einrichtungen geschaffen; so seien gegen fünfzig städtische Beleihungsanstalten entstanden, die in der Organisation verschieden, aber im wesentlichen nach gleichartigen Grundsätzen arbeiten. Sie verlangen hohe Tilgung, 1 bis 2 Prozent, Tilgung auch der Hypotheken, die in der Regel von der Sparkasse oder einer anderen öffentlichen Kasse gegeben sein müssen. Die Beleihungsgrenze ist 75 Prozent. Schwierigkeiten machte die Finanzierung, da die Gemeinden auf die Dauer mit Anleihen bei Sparkassen und sonstigen Fonds nicht auskommen würden. Die Herausgabe von Pfandbriefen sei aber der großen Masse der Städte, insbesondere den kleineren verschlossen. Hier werde eine Abhilfe einsetzen müssen. Entweder müsse man die bestehenden provinziellen Pfandbriefanstalten auch für zweite Hypotheken ausbilden oder die bestehenden städtischen Organisationen zu einer Zentralanstalt, einer Zentralstadtschaft, vereinigen. Diese Zentralstadtschaft müsse ihrerseits Pfandbriefe ausgeben und Einfluß auf die Beleihungsgrundsätze gewinnen. Der zweite Weg, der der Zusammenfassung der städtischen Organisationen, dürfe schneller zum Ziele führen.

Wenn der Wunsch bestehe, den vor den Mietseinigungsämtern abgeschlossenen Vergleichen Vollstreckbarkeit zu geben, so stehe dem gegenüber, daß die Einigungstätigkeit der Aemter dadurch insofern leicht lahmgelegt werden könne, als die Neigung zum Abschlusse von Vergleichen dadurch nicht gefördert werde. Auch erfolgen die Vergleichsabschlüsse meist in formloser Art, mit der die alsbaldige Vollstreckung schwer vereinbar sei. Endlich hätten die Vergleiche vielfach keinen ohne weiteres vollstreckbaren Inhalt.

Was die Frage städtischer Beihilfen an die Hausbesitzer zu den gewährten Mietsnachlässen anbetrifft, so könnte diese Frage kaum zwangsweise geregelt werden. Das würde einen Eingriff in die Selbstverwaltung bedeuten, zu der er nicht die Hand bieten könne, zumal die Selbstverwaltungsorgane weit über ihre Pflicht hinaus Fürsorge geleistet und hervorragende Beweise ihrer Leistungsfähigkeit abgelegt hätten. Die Zahl der Zwangsvollstreckungen sei von 629 im ersten Vierteljahr 1914 auf 270 im gleichen Zeitraum dieses Jahres gesunken.