

19. IX. 1918

## Hypothekenversicherung.

Der Krieg, der in so vielen Dingen Wandel geschaffen hat, hat auch in den Neigungen des Kapitals merkwürdige Veränderungen vorgenommen. Während bis vor Ausbruch des Krieges vorstehende und berechnende Kapitalisten Anlagen in städtischen Häusern jüngst niedrig, während landwirtschaftliche Besitzer eigentlich nur wieder in dem eigenen Kreise und da nur höchstens im Arrendierungssinne entzweihenden Nutzen fanden, zeigt sich gegenwärtig ein förmlicher Wettbewerb um Neoläten städtischer oder ländlicher Lage, und es werden für beide Gattungen Preise erzielt, die sich die Weitern früher nicht im Traum zu erhoffen wachten. Ich habe die Ursachen hierfür in meinem Aufsatz vom 26. September dieses Jahres in der „Zeit“ speziell für den städtischen Grundbesitz erläutert und möchte noch bemerken, daß auch bezüglich der Hypotheken des Kapitals viel williger sich gestaltet und daß die Bahnungen hierfür bei weitem nicht mehr so drückend sind als unmittelbar vor Ausbruch des Krieges. Wurde doch damals dem Hypotheken suchenden oder prolongierenden Hausbesitzer förmlich der Strick um den Hals gelegt, und scheuten sich selbst angesehene Institute und Sparkassen nicht, sich Augenläuse seines Schuldner machen zu lassen, die schon stark an Wucher grenzten. Zu Anfang des Krieges hatte diese Ausbeutung den Höhepunkt erreicht, denn es wurden nicht nur von Privatgläubigern, sondern auch von Sparkassen und Versicherungsgesellschaften für die Prolongation fälliger Hypotheken sogenannte Auszahlungsprovisionen gefordert, die sich bis zu einem Zehntel des ganzen Kapitals erstreckten. In allen möglichen Formen wurde dieser Wucher betrieben, und es mußten selbst die härtesten Bedingungen vom Schuldner akzeptiert werden, da er Mangels eines andernwärts aufzutreibenden Kapitalstals statt der gefindigen alten Säule vor der Versteigerung seiner Realität stand, die damals bei der allgemeinen Wissenscne des Kapitals vor irgendwelchen neuen Engagements einer direkten Veränderung gleichsam.

Um einem Defizit auf dem Hausermarkt vorzubeugen, wurde vom Centralverband der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung damals die Wiener Mietdarlehenkasse gegründet, die, angesichts der schwierigen Lage der verschuldeten Hausbesitzer, von der Regierung mit der Gebührenfreiheit der Anschreibung und der seinerzeitigen Lösung im Grundbuch für die an gewährbaren Hypotheken ausgestattet wurde. Um aber dem kleinen Gründungskapital von R. 400.000 eine entsprechende Nachhilfe zu verschaffen, gewährte die Gemeinde Wien eine Ausfallsgarantie von R. 1.000.000, und es wurde von der Österreichisch-ungarischen Bank ein vierfacher Nooskompte für das Mietkapital plus obiger Gemeindegarantie, also R. 5.000.000 zugestanden, so daß diesem Notlandsinstitut insgesamt die Verfügung bis zu R. 6.000.000 ermöglicht wurde. Freilich war die Notwendigkeit, vom Schuldner nicht nur Dedungswchsel zu fordern, die alle drei Monate erneuert werden mußten, sondern auch noch außerdem auf die zu behauptende Realität hypothekiert wurden, eine ziemlich drückende Last, aber nicht nur die Aktionäre wollten entsprechend gesichert sein, was bei den an der Emission beteiligten Sparkassen und Versicherungsgesellschaften aufs strengen Regulatros nur ganz natürlich war, sondern auch die Gemeinde und die Österreichisch-ungarische Bank trauten an ihre wertvollen Augenläuse die unbedingte Sicherung der dargeliehenen Kapitalien an. Um aber für alle Fälle für die Wiedereinbringlichkeit der Hypotheken gesichert zu sein, wurde von Seiten der Kasse mit einer bisigen Versicherungsgesellschaft ein Vertrag geschlossen, wonach sich die letztere verpflichtete, gegen eine relativ billige Prämienvergütung jeglichen Schaden voll zu decken.

Der Krieg wurde hier zum Lehrmeister einer Einrichtung, die, wohl schon längere Zeit existierend, doch noch nie in der breiten Öffentlichkeit Fuß fassen konnte, jedoch unbedingt verdient, von allen Faktoren, die mit dem Hypothekengeschäft in Verbindung stehen oder kommen, mit der größten Aufmerksamkeit verfolgt zu werden, denn sie kann diese Art Kapitalsform in Bahnen lenken, von deren Tragweise wir uns noch gar keine Rechenschaft geben können.

Wird für die Einbringlichkeit der nachstehenden Hypothek nicht bloß die persönlichen Haftung des Schuldners und der dafür verpfändeten Realität, sondern auch die Garantie einer unbedingt leistungsfähigen Versicherungsgesellschaft ins Tressen geführt, so wird der Wert derselben in einer solchen Weise erhöht, daß er demjenigen der pupillarsicher vorhergehenden Hypotheken beinahe vollständig gleichkommt. Die grundsätzliche Rangordnung der Hypotheken beruht einzig und allein auf dem Grade der Sicherheit der Einbringlichkeit des dargelegten Kapitals; wird diese nun durch die Garantie der Versicherungsgesellschaft verbürgt, so ist damit der Unterschied im Range der Vormerkung aufgehoben, denn der Gläubiger nachstehender Hypotheken erhält zum Erhalt der Rangordnung seiner Forderung im Grundbuch die Ulrgeschäft der vertrauenswürdigen Versicherungsgesellschaft. Wie nun der versicherte Hausbesitzer bei der Feuer- oder Haftpflichtversicherung keinen Zweifel daran hat, daß ihm im Schadensfalle von der Gesellschaft, die richtige Zahlung der Prämie vorausgesetzt, volle Deckung gewährt wird, so hat im gegenseitigen Falle der Gläubiger dasselbe Unrecht auf Wiedererstattung des dargelegten Kapitals.

Wenn man bedenkt, daß unter normalen Verhältnissen die Rangordnung zwischen der ersten und der zweiten Satzpost gewöhnlich 2 Prozent beträgt, so ist es klar, daß durch die

ausgleichende Sicherheitsgewähr der Hypothekenversicherung diese Differenz immer mehr schwunden wird und nur die Prämie, die dafür zu entrichten wäre, an ihre Stelle tritt.

Und ist es ein Axiom jeglicher Versicherungskart, daß von deren Ausbreitung auch die Höhe der Prämie abhängt. Eine je größere Zahl von Versicherten läßt sich in einer bestimmten Art ansammeln, um desto mehr schwindet das Risiko der Gesellschaft und um desto billiger wird sich die Prämie gestalten. Ich verweise hierbei vor allem auf die Feuerversicherung, die seit ihrem dreißigjährigen Bestand von den ursprünglichen Bräumentümern auf Bräume, der selben herabgesunken ist, je mehr sich das Prinzip der Feuerversicherung verallgemeinert hat. Von diesem Standpunkt aus müßte darauf hingewiesen werden, daß sich das Prinzip der Hypothekenversicherung ebenso einzügern sollte, und zwar nicht bloß im Interesse der Hausbesitzer, sondern auch in jenem der Allgemeinheit, denn mit einer desto vermindernden Ansatzlast der Hausbesitzer zu rechnen hat, um desto geringer werden auch seine Ansprüche bezüglich seiner Einnahmen sich gestalten. Selbst bei der lediglich so drakonischen Mieterschlußordnung ist es dem Hausbesitzer gebliebt, bei einer Steigerung des Brinsches jüngerer Hypothekenschuld eine Erhöhung seiner Mietzinse vorzunehmen. Wenn nun durch eine Verbilligung des Hypothekarzinses speziell für nachstehende Fälle eine solche Entlastung der Hausbesitzer vorgenommen werden könnte, wie ich sie vorhin im Wege der Versicherung in Aussicht gestellt habe, so würde dies unzweifelhaft auch auf den Preis der Wohnungen reagieren. Da nun heute auf sozialem Gebiet alles möglich ist, um soviel der Wohnungsverteuerung zu steuern, so möge die Regierung es versuchen, durch Sozialitäten jeglicher Art einem Prinzip zum Durchbruch zu verhelfen, das ebenso den Hausbesitzern wie den Mietern zu mitspielen wäre.

Wer auch für den Staat selbst wäre diese Institution gerade im heutigen Moment von erheblicher Bedeutung; soll doch bei einer eventuellen finanziellen Vermögensabgabe deren Abstimmung dem Hausbesitzer auch auf hypothekarischem Wege ermöglicht werden, und könnte, um hierfür die Mittel zu verschaffen, dies nur durch Abgabe von fundierten Pfandbriefen geschehen. In beiden Fällen, ob nun der Staat von seinem Vermögen Gebrauch macht und allen schon bestehenden Hypotheken seine eigene im Grundbuch voranstellt, oder ob er sich mit jener Rangordnung beschreibt, die noch übrig ist, würde das Eintreten einer Hypothekenversicherung für den einen Fall für die juristischschafften Hypothekengesellschaft, im zweiten Falle jedoch für den Staat selbst geradezu geboten sein. Die schwere Sorge, die diesbezüglich heute schon den Hypothekenmarkt beherrscht und wie ein Alp auf ihm lastet, könnte auf eine so einfache und gewiß rationelle Weise gebannt werden.

Es handelt sich im vorliegenden Falle nicht um eine neue Idee, sondern um die entsprechende Verbreiterung einer schon bestehenden, der leider von unseren Volkswirten, Versicherungstechnikern — aber auch den maßgebenden Kreisen unserer Regierung bisher nicht die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wurde.

Gustav Glöss.