



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Wohnungsbau der Nachkriegszeit in Deutschland

Schmidt, Friedrich

Berlin, [ca. 1928]

Publikationen Zu 2 Finanzierungs Des Wohnungsbaus

[urn:nbn:de:hbz:466:1-84081](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-84081)

PUBLIKATIONEN zu 2 FINANZIERUNG DES WOHNUNGSBAUS

Seite	
208	Preußische Central-Bodenkredit-Aktiengesellschaft
209	Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft
210	Preußische Zentralstadtschaft
211	Stadtschaft der Provinz Brandenburg
212—213	Berliner Pfandbrief-Amt
214	Preußische Landespfandbriefanstalt
215	Sparkasse der Stadt Berlin
216	Sparkasse des Kreises Teltow

PREUSSISCHE CENTRAL-BODENKREDIT-AKTIENGESELLSCHAFT.

(CENTRALBODEN)

Berlin NW 7, Unter den Linden 48/49.

Centralboden steht im 58. Geschäftsjahr und blickt auf eine lange und erfolgreiche Tätigkeit zurück. Sie gewährt hypothekarische Darlehen auf ländlichen und städtischen Grundbesitz und gibt auf Grund dieser Hypotheken auf den Inhaber lautende Central-Pfandbriefe aus. Des weiteren gewährt sie Darlehen an Gemeinden, Kreise und Provinzen oder andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und emittiert auf Grund dieser Geschäfte Kommunal-Schuldverschreibungen. Die am 21. 3. 1870 gegründete Gesellschaft trat bereits 1872 mit einem Darlehnsbestand von 66,4 Millionen an die Spitze aller reinen Hypothekenbanken und konnte diesen Darlehnsbestand bis 1911 auf über eine Milliarde Darlehen steigern und den entsprechenden Betrag an Pfandbriefen und Kommunal-Schuldverschreibungen emittieren. Das Aktienkapital und die offenen Reserven betragen zu dieser Zeit rund 65 Millionen. Auf das Aktienkapital konnte mit Ausnahme des Gründungsjahres, des schlimmsten Inflationsjahres 1923 und des Jahres des Neuaufbaues 1924 stets eine Dividende von über 8% ausgeschüttet werden. Die Dividende betrug im Durchschnitt 9%.

Centralboden ist eine sogenannte reine Hypothekenbank. Alle spekulativen Geschäfte sind ihr verboten. Die Bank wird durch die Staatsregierung, und zwar durch einen von ihr bestellten Staatskommissar beaufsichtigt. Die Entwicklung der Gesellschaft ist durch die Inflation, von der alle Unternehmungen in Deutschland betroffen wurden, nur vorübergehend gehemmt worden. Bei der Ende 1923 auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften erfolgten Goldumstellung übernahm die Gesellschaft einen wertbeständigen Darlehnsbestand von Reichsmark 13 712 793.—. Dieser vermehrte sich bis Ende 1926 bereits wieder auf Reichsmark 250,1 Millionen und ist damit bei weitem der größte, den die 41 Hypothekenbanken im Reiche Ende 1926 ausweisen.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht Ende 1926 aus:

1. dem Aktienkapital	im Betrage von	18,2 Millionen RM.,
2. den offenen Reserven	im " " "	7,5 " RM.,
		Sa. 25,7 Millionen RM.

Nach Reichsgesetz und Statut darf die Gesellschaft an Pfandbriefen höchstens den 20-fachen Betrag des Aktienkapitals und der Reserven und den 8-fachen an Kommunalverschreibungen ausgeben. Dadurch bietet die Bank eine wertvolle zusätzliche Haftung für die Sicherheit der von ihr emittierten Central-Pfandbriefe und Kommunal-Schuldverschreibungen. Die Sicherheit ist zusätzlich, weil für die von der Bank ausgegebenen Central-Pfandbriefe und Kommunal-Schuldverschreibungen in erster Linie und mit Vorrecht vor allen etwaigen sonstigen Gläubigern die Hypotheken- und Kommunal-darlehen haften, deren Vorhandensein und hinreichende Qualität vom Staatskommissar vor der Ausgabe von Schuldverschreibungen geprüft wird. Der Staatskommissar, dem zugleich die Obliegenheiten eines Treuhänders übertragen sind, trägt die Darlehen dann in besonders geführte Register ein. Auf jedem Centralpfandbrief und jeder Kommunal-Schuldverschreibung wird durch die Revisoren sowohl als auch durch den Staatskommissar das Vorhandensein hinreichender Deckung ausdrücklich bestätigt.

Auf die Risikoverteilung wird Gewicht gelegt. Es geschieht dies dadurch, daß Darlehnsforderungen in verschiedener Höhe in allen Teilen des Deutschen Reiches erworben werden. So wurden von 250,1 Millionen Reichsmark 64,3 Millionen an 101 verschiedene öffentlich-rechtliche Verbände ausgeliehen und 185,8 Millionen Reichsmark auf 9448 Grundstücke an den verschiedensten deutschen Orten als Hypotheken gewährt. Die Hypotheken werden nach sorgfältiger Prüfung und Schätzung des einzelnen Objektes, die Kommunal-darlehen nur nach sorgfältiger Prüfung der Leistungsfähigkeit des einzelnen Kommunalverbandes gewährt. Hypotheken werden nur mit erstelliger Eintragung in die staatlichen Grundbücher gegeben. Grundstücke, die keine sichere, dauernde Rente gewähren, wie Bergwerke, Gruben, Steinbrüche, Theater usw. sind nach dem Statut von der Beleihung ausgeschlossen. Vor dem Kriege betragen die Beleihungen im Durchschnitt 41%, bei landwirtschaftlichen Beleihungen sogar nur 31% der ermittelten Verkaufserlöse. Für 1926 stellt sich der Durchschnitt auf 33%.

Von den Ende 1926 vorhandenen Reichsmarkhypotheken sind 179 Millionen RM. in die Register eingetragen. Von diesen entfallen 97073494,11 RM. in 3998 Posten auf ländlichen und 82255782,99 RM. in 5109 Posten auf städtischen Grundbesitz.

Die Hypotheken sind überwiegend mit allmählicher Tilgung gewährt.

Von dem Bestande Ende 1926 sind 6878 Posten im Betrage von 126465865,88 RM. Amortisations-darlehen und 2229 Posten im Betrage von 52863411,22 RM. Hypotheken ohne Amortisation. Die durchschnittliche Höhe der einzelnen Hypothek beträgt 19691 RM.

Der Finanzierung des Wohnungsbaues hat Centralboden seit mehr als 50 Jahren besondere Aufmerksamkeit gewidmet und durch Unterstützung des Hoch- wie auch Flachbaues dazu beigetragen, eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnungsanlage zu fördern. In den letzten Jahren hat die Gesellschaft ihr besonderes Interesse der Förderung des Kleinwohnungsbaues zugewendet. Sie hat zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues den Kommunen größere Mittel zur Verfügung gestellt und auch Privaten zu Kleinwohnungs-bauten die erforderlichen Darlehen gewährt.

Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft

früher: Deutsche Wohnstätten-Bank Aktien-Gesellschaft

Die Bank wurde am 20. Juni 1925 unter Mitwirkung des Deutschen Reichs als gemeinnütziges Baukreditinstitut gegründet, um den Wohnungsbau durch Gewährung von Darlehen jeder Art zu fördern. Insbesondere gewährt die Bank an Bauherren Zwischenkredite auf fest zugesagte, aber erst später zur Auszahlung kommende erste Hypotheken, Hauszinssteuerdarlehen oder sonstige Kredite. Ländern, Kommunen oder Kommunalverwaltungen stellt sie Vorschüsse auf das zu erwartende Steueraufkommen zur Verfügung. Die Höhe der von der Bank in Form von Vorschüssen und Zwischenkrediten herausgelegten Mittel belief sich im Jahre 1926 auf rund RM. 40 400 000.—

Verschiedene Sonderaufgaben sind der Bank daraus erwachsen, daß ihr vom Reich die Verwaltung öffentlicher Fonds übertragen wurde: insbesondere der Fonds zur Ansiedlung von abgebauten Reichsbeamten, der Reichswohnungsfürsorgefonds für das besetzte Gebiet, der Fonds für die Kriegsbeschädigten-Wohnungsfürsorge in Preußen und der Flüchtlingssiedlungsfonds für Mecklenburg-Schwerin. Der Gesamtbetrag dieser Fonds beläuft sich auf rund RM. 30 000 000.—

Da das bisherige Aktienkapital der Bank keine ausreichende Grundlage für das sich ständig erweiternde Kreditgeschäft bot, wurde im Herbst des Jahres 1926 eine Erhöhung des Aktienkapitals auf 12,8 Millionen Reichsmark vorgenommen. Das Reich hat von den Aktien insgesamt 8,5 Millionen Reichsmark übernommen. Im übrigen sind beteiligt: verschiedene deutsche Länder, die Reichsbahn, die Reichspost, die Reichsbank, einige Großbanken und eine große Anzahl von Wohnungsfürsorgegesellschaften. Die Bank untersteht der Aufsicht des Deutschen Reichs. Zweigniederlassungen werden in Dresden, Stuttgart und Karlsruhe unterhalten. Außerdem stützt sich die Bank bei der Durchführung ihrer Geschäfte auf die dem Reichsverband der Wohnungsfürsorge-Gesellschaften e. V. angeschlossenen Gesellschaften, die insbesondere eine Kontrolle in technischer und finanzieller Hinsicht über die unterstützten Bauvorhaben ausüben.

Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank Aktiengesellschaft

Während die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G. in erster Linie das kurzfristige Baugeldkreditgeschäft pflegt, betreibt die von ihr am 15. November 1924 gegründete Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank A. G. die Pflege des langfristigen Realkreditgeschäfts zur Förderung des Kleinwohnungsbaues. Das gesamte Aktienkapital in Höhe von 4 Millionen Reichsmark befindet sich in den Händen der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. Die Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank A. G. ist, wie die Deutsche Bau- und Bodenbank A. G., auf gemeinnütziger Grundlage errichtet. Die zur Durchführung der Beleihungen erforderlichen Mittel beschafft sich die Bank durch die Ausgabe von Pfandbriefen. Sie ist auch zur Gewährung von langfristigen Kommunalkrediten gegen Ausgabe von Kommunalschuldverschreibungen berechtigt. — Schwierigkeiten formaler Natur, die sich der Tätigkeit der Bank entgegenstellten, wurden im Laufe des Jahres 1926 behoben. Die Bank hat seitdem (Juli 1926) etwa RM. 15 000 000.— dem Kleinwohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Die Preußische Zentralstadtschaft

Die Preußische Zentralstadtschaft wurde zu Anfang des Jahres 1922 gegründet. Zweck ihrer Gründung war, zur Förderung des Kredits des Hausbesitzes für die ihr angeschlossenen Stadtschaften auf Grund der von diesen erworbenen Hypotheken unter Ausschluß des Erwerbszwecks einen gemeinsamen Pfandbrief auszugeben und den Pfandbriefvertrieb zu besorgen. Die auf diesem Wege angestrebte Verbreiterung der Emissionsbasis, Verbesserung der Emissionstechnik und Verbilligung der Emissionskosten ist in vollem Umfange gelungen.

Mitglieder der Zentralstadtschaft sind die von den betr. Provinzialverbänden als besondere Körperschaften des öffentlichen Rechts mit eigener juristischer Persönlichkeit gegründeten Stadtschaften nämlich:

1. Stadtschaft der Provinz Brandenburg in Berlin,
2. Pommersche Stadtschaft in Stettin,
3. Ostpreußische Stadtschaft in Königsberg/Pr.,
4. Stadtschaft der Provinz Hannover in Hannover,
5. Stadtschaft der Provinz Grenzmark Posen-Westpreußen in Obrawalde,
6. Oberschlesische Stadtschaft in Ratibor,
7. Stadtschaft der Provinz Sachsen in Merseburg,
8. Niederschlesische Stadtschaft in Breslau,

deren Aufgabe darin besteht, unter Ausschluß des Erwerbszwecks wohlfeilen Realkredit in der Form unkündbarer Tilgungshypotheken für den städtischen Hausbesitz zu gewähren.

Nach ihrem Beitritt zur Zentralstadtschaft dürfen die Einzelstadtschaften eigene Pfandbriefe nicht mehr ausgeben.

Die Zentralstadtschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit eigener juristischer Persönlichkeit, die zufolge staatlicher Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt hat; sie steht unter Oberaufsicht des Staates, die durch das Ministerium für Volkswohlfahrt ausgeübt wird. Für die Aufsicht über die laufende Geschäftsführung ist ein Staatskommissar bestellt, der zugleich die Funktionen eines Treuhänders ausübt.

Die Zentralstadtschaft gibt auf Grund der von den Einzelstadtschaften erworbenen Hypotheken Goldpfandbriefe aus, die reichsmündelsicher und reichsbanklombardfähig sind und an der Börse in Berlin, zum Teil auch an den Börsen in Stettin, Frankfurt, Hannover, Hamburg und Königsberg notiert werden.

Die Hypothekengewährung durch die Einzelstadtschaften erfolgt nach Maßgabe ihrer Satzungen.

Für die Pfandbriefe haftet die Zentralstadtschaft selbst mit den in dem Hypothekenregister eingetragenen Deckungsmitteln und ihrem sonstigen Vermögen. Der Zentralstadtschaft wiederum haften die Einzelstadtschaften und deren Garantieverbände bis zur Höhe des Betrages der für sie ausgegebenen und noch im Umlauf befindlichen Pfandbriefe. Die Einzelstadtschaften haften untereinander innerhalb dieser Grenze als Gesamtschuldner.

Nachdem die deutsche Währung endgültig stabilisiert worden war, ging die Zentralstadtschaft am 1. Dezember 1923 zur Pfandbriefausgabe auf Feingoldbasis über. Infolge starker Darlehnsnachfrage bei den Einzelstadtschaften und der fortschreitenden Besserung der Verhältnisse auf dem Geldmarkt konnte der Pfandbriefumlauf bis zum 15. Mai 1927 auf GM 105000000.— gesteigert werden. Die Zentralstadtschaft steht also im Vergleich mit den Emissionsziffern der privaten deutschen Hypothekenbanken an hervorragender Stelle.

Die Stadtschaft der Provinz Brandenburg

Die Stadtschaft der Provinz Brandenburg wurde im Jahre 1912 auf langjähriges Betreiben des Organisierten Hausbesitzes in der Provinz Brandenburg unter der Firmenbezeichnung „Brandenburgisches Pfandbriefamt für Hausgrundstücke“ begründet. Maßgebend hierfür war die Erwägung, daß der städtische Bodenkredit der wirtschaftlichen Eigenart des Bodens und der Gebäude entsprechend, nicht wie der Personalkredit und der kurzfristige industrielle Kredit, nach verhältnismäßig kurzer Zeit kündbar sein darf, daß vielmehr der Eigentümer des städtischen Hausgrundstücks dauernd gegen die Gefahr der Kapitalkündigung und der Zinssteigerung geschützt werden müsse wie der ländliche Grundbesitzer, dessen Grundstück von der Landschaft mit einer unkündbaren Tilgungshypothek beliehen ist.

Das Institut gewährt zur Zeit erststellige Tilgungshypotheken auf Vorkriegsbauten mit ca. 25% und auf Nachkriegsbauten bis zu 40% der Gestehungskosten und zur zweiten Stelle bis zu 60% der Gestehungskosten, falls die Liegenschaftsgemeinde die Bürgschaft übernimmt. Ebenso können Erbbaurechte beliehen werden.

Von der Beleihung ausgeschlossen sind alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke von über 5 ha Größe oder mehr als RM 50.— Grundsteuerreinertrag sowie Terrains. Außerdem werden nicht beliehen Warenhäuser, Theater, Tanz- und Konzertsäle, Fabriken oder Grundstücke, deren Vermietbarkeit oder Veräußerlichkeit ungewöhnlichen Schwierigkeiten begegnen würde. Ein Darlehn kann nur derjenige erhalten, der die Mitgliedschaft bei der Stadtschaft erwirbt. Die Darlehensgewährung erfolgt in Goldpfandbriefen der Preußischen Zentralstadtschaft, deren Verkauf sich diese für Rechnung des Darlehensnehmers vorbehält. Kursverlust, Geldbeschaffungskosten und dergl. gehen zu Lasten des Darlehensnehmers, der andererseits auch berechtigt bzw. verpflichtet ist, die Darlehensrückzahlung in Pfandbriefen in natura zum Nennwert vorzunehmen. Läßt sich der Verkauf der Pfandbriefe nicht sofort bewirken, dann werden nach Maßgabe der vorhandenen Mittel niedrig verzinsliche Zwischenkredite gewährt. Die Kosten der Abschätzung des Grundstücks durch einen Bausachverständigen der Stadtschaft sowie die Notariats- und Gerichtskosten nebst 1% Meldegebühr hat der Darlehensnehmer zu tragen. Die Jahresleistung des Schuldners besteht aus den Zinsen für die auf das Darlehn entfallenden Pfandbriefe, dem Beitrag zur Sonderrücklage, die zur Deckung etwaiger Kapitalausfälle dient, sowie dem Tilgungs- und Verwaltungskostenbeitrag. Etwaige Ersparnisse an Verwaltungskosten kommen nach Dotierung der Reserven den Darlehensnehmern in Form verstärkter Tilgung zugute.

Die zu beliehenden Gebäude sind bei der Feuerversicherung der Provinz Brandenburg zu versichern; anderweitige Versicherungsverträge müssen zum nächstzulässigen Termin gekündigt werden.

Das aufgenommene Darlehn ist seitens der Stadtschaft unkündbar, während dem Darlehensnehmer weitgehende Rechte für eine Rückzahlung gegeben sind. Die Unkündbarkeit des Darlehens erspart dem Schuldner die sonst bei einer Erneuerung des Darlehensvertrages entstehenden Unkosten, insbesondere der Provision, und schützt ihn gegen eine Erhöhung des Zinsfußes.

Die Zahlung der Tilgungsbeiträge ermöglicht eine allmähliche Abbürdung der Hypothekenschuld bzw. eine Krediterneuerung, letztere etwa zwecks Renovierung des Hauses.

Seit der Stabilisierung der Währung erfolgt die Bewilligung der Darlehen auf Feingoldbasis. Der Hypothekenbestand betrug am 15. 5. 1927 GM 37000000.—, die sich auf ca. 2400 Darlehen verteilen. Der Durchschnittsbetrag eines Darlehens betrug am Schluß des Geschäftsjahres 1926 GM 15000.—.

Das Berliner Pfandbrief-Amt (Berliner Stadtschaft)
Berliner Hypothekenbankverein (Stadtschaft)
Berliner Stadtschafts-Bank Aktiengesellschaft
„Roland“ Gemeinnützige Baugesellschaft für Klein- und
Mittelwohnungen m. b. H.

Das Berliner Pfandbrief-Amt hat im Laufe der letzten Jahre gemeinschaftlich mit der ihm angegliederten Berliner Stadtschafts-Bank und dem mit ihm in Systemgemeinschaft stehenden Berliner Hypothekenbankverein (Stadtschaft) in nicht unerheblichem Maße zur Schaffung neuen Wohnraums, hauptsächlich in Gestalt von Kleinwohnungen, beigetragen.

Satzungsmäßige Hauptaufgabe beider Realkreditinstitute ist zwar nicht die Beteiligung am Wohnungsbau, sondern die Gewährung dauernden Realkredits an Berliner Grundbesitzer durch Begebung unkündbarer Tilgungshypotheken, wobei die Beleihungen des Pfandbrief-Amtes zur ersten Stelle, und die des Berliner Hypothekenbankvereins nachstellig erfolgen. Doch besteht für das Berliner Pfandbrief-Amt — nicht aber für den Hypothekenbankverein — nach seiner Satzung immerhin die Möglichkeit der Hergabe von Baugeldern zur Ausführung von Neubauten. Allerdings ist auch beim Pfandbrief-Amt der Spielraum zu begrenzt, als daß die in Frage kommenden Baugeldsummen gegenüber dem außerordentlichen Bedarf an Baugeldern nennenswert ins Gewicht fallen könnten.

Um aber die beiden auf gemeinnütziger Grundlage unter Ausschluß von Erwerbszwecken arbeitenden Kreditinstitute neben ihren sonstigen Zwecken auch der volkswirtschaftlich so bedeutsamen Aufgabe der Schaffung neuen Wohnraums im gegebenen Rahmen dienstbar zu machen, wurde eine „Arbeitsgemeinschaft“ zwischen der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H., dem Berliner Pfandbriefamt, dem Berliner Hypothekenbankverein, sowie der Berliner Stadtschafts-Bank gebildet.

Durch die Gelder der Wohnungsfürsorge, die Baugelder der Berliner Stadtschafts-Bank im Verein mit den Eigenmitteln des Bauenden, wurde die Förderung der Bauten bis zur völligen Fertigstellung gesichert, worauf die Baugelder der Stadtschafts-Bank durch die erststellige Hypothek des Pfandbriefamtes und, soweit diese allein nicht zureichte, durch die zweitstellige Hypothek des Berliner Hypothekenbankvereins abgelöst wurden. Besonderes Gewicht wurde bei dieser Förderung der Siedlungstätigkeit auf die Schaffung möglichst vieler Kleinwohnungen von gesundheitlich einwandfreien Ausmaßen und solider Bauart bei gleichzeitiger Niedrighaltung der Baukosten gelegt.

Um diese Zwecke nachdrücklicher verfolgen zu können, wurde im Jahre 1926 dem System des Pfandbriefamtes die „Roland“ Baugesellschaft für Klein- und Mittelwohnungen m. b. H. eingefügt, die als gemeinnützige Baugesellschaft unter Ausschluß jeglicher Erwerbszwecke gesunde und billige Klein- und Mittelwohnungen baut und in ihrer Geschäftsführung vom Pfandbriefamt und der Stadtschafts-Bank kontrolliert wird.

Im ganzen sind infolge dieser Maßnahmen im Laufe des letzten Jahres bis Ende Mai 1927 rund 2600 Wohnungen mit ca. 6900 Zimmern vollständig bzw. im Rohbau fertiggestellt worden.



Preußische Landespfandbriefanstalt

Berlin W 8, Mohrenstr. 7—8

Die Preußische Landespfandbriefanstalt in Berlin ist durch Gesetz vom 20. Mai 1922 als Körperschaft des öffentlichen Rechts gegründet worden; sie untersteht der Aufsicht des Preußischen Staats. Sie hat die Aufgabe, in gemeinnütziger Weise unter Ausschluß des Erwerbzwecks erststellig gesicherte Darlehen zur Herstellung und Erhaltung von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung in Klein- und Mittelhäusern zu gewähren.

Zur Förderung des Kleinwohnungsbaus gibt die Anstalt ferner Darlehen ohne besondere hypothekarische Sicherstellung an inländische Körperschaften des öffentlichen Rechts oder gegen Übernahme der vollen Gewährleistung durch eine solche Körperschaft (Kommunaldarlehen).

Die Beleihungen erstrecken sich nur auf Neubauten, die nach dem Jahre 1918 errichtet sind. Ausnahmsweise können ältere Bauten, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Baugenossenschaften oder Kommunen befinden, beliehen werden, wenn die aufkommenden Mittel zur Finanzierung von Neubauten dienen. Auch Erbbaurechte sind beleihbar; ausgeschlossen sind landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke.

Das Grundkapital der Anstalt besteht:

- a) aus einer Stammeinlage des Preußischen Staats,
- b) aus Stammeinlagen öffentlicher Körperschaften oder solcher Unternehmen, an welchen der Preußische Staat beteiligt ist, z. B. der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften.

Zur Zeit beträgt das Grundkapital rund 12 700 000,— RM., wovon auf die Stammeinlage des Preußischen Staats 12 100 000,— RM. entfallen.

Generalvertretungen der Anstalt sind die in den Provinzial-Hauptstädten bestehenden provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften.

Die zur Darlehensgewährung erforderlichen Mittel beschafft die Anstalt durch die Ausgabe von Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen, die reichsmündelsicher und reichsbanklombardfähig sind und an der Berliner Börse amtlich notiert werden. Aus staatlichen und aus eigenen Mitteln gewährt sie Zwischenkredite als Vorschüsse auf die nach Fertigstellung der Neubauten bewilligten erststelligigen hypothekarischen Darlehen. Sie verwaltet ferner den Fonds zur Errichtung von Siedlungen für abgebaute preußische Beamte und Lehrer. — Die Entwicklung der Anstalt ergibt die nachfolgende Aufstellung, die aus dem Geschäftsbericht für das Jahr 1926 entnommen ist:

Ende des Jahres	Grundkapital und Reserven RM.	Zahl der Beleihungen	Darlehensbestand einschl. Komm.- Darlehen RM.	Pfandbriefumlauf einschl. Komm.- Obligationen RM.	Zwischenkredite RM.
1924	1 266 501,27	1165	7 100 204,25	6 611 463,91	2 140 409,21
1925	4 512 951,56	2843	14 662 083,42	7 791 120,04	6 905 050,13
1926	12 964 410,—	5705	32 877 931,77	31 270 514,84	20 422 669,44

Am 1. Juli 1927 betrug die Summe der hypothekarischen Beleihungen und Kommunal-darlehen 53 902 598,— RM., und der Umlauf an Pfandbriefen und Kommunalobligationen 43 743 094,— RM. Insgesamt waren bis zu diesem Zeitpunkt 7441 erststellige hypothekarische Darlehen bewilligt, mit welchen rund 20 900 Wohnungen finanziert worden sind. Von den bewilligten 7441 hypothekarischen Darlehen halten sich 82% in der Höhe bis zu 5000,— GM.



Mithilfe der **SPARKASSE DER STADT BERLIN** bei der Finanzierung des Wohnungsbaues

Die Sparkasse der Stadt Berlin hat es sich in der Nachkriegszeit, besonders aber nach Beendigung der Inflation, zur Hauptaufgabe gemacht, durch Hergabe erststelliger Hypotheken auf Neubauten die Wohnungsnot mildern zu helfen. Die Höhe dieser Hypotheken richtet sich nach dem Verkehrswert des Objektes, darf aber 50 % dieses Wertes nicht übersteigen. Die Zinssätze sind nach Lage des Geldmarktes sehr mäßig und werden daraufhin von Zeit zu Zeit nachgeprüft. Die Hypotheken-Laufzeit wird nach Vereinbarung mit den Hypothekenehmern festgesetzt und beträgt 2—5 Jahre. Die Auszahlung der Hypotheken erfolgt in voller Höhe; es wird nur ein einmaliger Verwaltungs-kostenbeitrag von $\frac{1}{4}$ % des Kapitals erhoben.

Nach den Beleihungsgrundsätzen der Sparkasse können Hypotheken erst nach Fertigstellung der Neubauten ausgezahlt werden. Zur Vollendung der Neubauten gibt aber die Sparkasse durch die Berliner Stadtbank (Abteilung für Baugeldkredite) Vor-schüsse auf die Hypotheken als Baugelder an die Bauherren. Diese Baugelder werden bis zu 70 % der bewilligten Hypotheken in bestimmten Raten, je nach dem Fortschreiten des Baues, gezahlt.

Anträge auf Hergabe von Hypotheken sind an das Städtische Hypothekenamt, solche auf Hergabe von Baugeld an die Baukreditabteilung zu richten. Beide Dienststellen befinden sich in Berlin C 2, Mühlendamm 1.

Über diese Maßnahmen hinaus hat die Sparkasse der Stadt Berlin zur weiteren Förderung des Klein-Wohnungsbaues innerhalb des Bezirkes Groß-Berlin eine verhältnis-mäßig erhebliche Millionen-Summe unter besonderen Beleihungs-Bedingungen bereit-gestellt. Hiernach können Neubauten erstellig bis zu 70 % der nachgewiesenen Her-stellungskosten, jedoch nicht über 90 % des durch die Sachverständigen des Instituts geschätzten Verkehrswertes hinaus, beliehen werden. Weiter können die nach diesen besonderen Bedingungen bewilligten Hypotheken in Höhe von 85—90 % mit Baugeld bevorschusst werden. Anträge dieser Art sind an die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin m. b. H. in Berlin C 2, Stadthaus, zu richten.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeit zur Förderung des Wohnungsbaues wirken sich bereits jetzt beachtlich aus.

Die Sparkasse wird auch weiterhin alle Möglichkeiten prüfen, die ihr im Rahmen ihrer Grundsätze gestatten, mitzuhelfen an der Linderung der Wohnungsnot.

