



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

Kapitel III. Die Geldbeschaffung

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

Kapitel III

Die Geldbeschaffung

1.

Die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Von Dr. R. v. Mangoldt, Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform
und Geschäftsführer des Deutschen Wohnungsausschusses

Vorbemerkung: Wir gehen bei dieser ganzen Abhandlung von der Voraussetzung aus, daß das gegenwärtige ungeheure Ringen seinen Abschluß durch einen für Deutschland günstigen Frieden mit den daraus entspringenden vorteilhaften Folgen für die äußeren und inneren Zustände unseres Landes und Volkes findet. Rechneten wir nicht mit dieser Voraussetzung, so würden die nachfolgenden Ausführungen, die ja die Zeit nach dem Friedensschluß behandeln, sich wesentlich anders gestalten müssen. — Unter „Kapital“ verstehen wir in dieser Abhandlung: in Geld ausgedrückte Verfügungsgewalt über wirtschaftliche Güter. Doch muß zur Bestimmung des Begriffes im einzelnen auch immer der Sinn des ganzen Zusammenhanges herangezogen werden.

1. Der Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Wenn nach einem für Deutschland günstigen Frieden Industrie, Gewerbe und Handel wieder einer regen Friedenstätigkeit sich erfreuen, die Landwirtschaft ihre ganze Schaffenskraft anspannt, die innere Kolonisation in großen Zügen vorwärts geführt wird, die Städte sich von ihrem jetzigen Rückschlage zu erholen beginnen und zahlreiche Eheschließungen und Geburten stattfinden, werden wir uns auf einen sehr bedeutenden Kapitalbedarf für das Wohnungswesen einrichten müssen. Schon vor dem Kriege hatten wir vielerorts eine starke Wohnungsnot und während des Krieges hat die Bautätigkeit, wie bekannt, nur sehr wenig für das Wohnungswesen leisten können; deshalb wird die große Masse der aus dem Felde Heimkehrenden vielfach nur einen sehr ungenügenden Wohnungsvorrat vorfinden, und es wird das dringende Bedürfnis nach einer umfassenden Neuherstellung von Wohnungen vorliegen. Auch die neuesten statistischen Feststellungen weisen in diese Richtung. Schon aus diesen Gründen also werden sich sehr bedeutende Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt ergeben. Es kommen aber noch mannigfache weitere in der gleichen Richtung wirkende Umstände hinzu. Die Baukosten sind gewaltig gestiegen, und die Neubauten erfordern dementsprechend sehr viel größere Summen, außerdem tritt der Geldbedarf für die zahllosen während des Krieges aufgeschobenen Reparaturen u. dgl. hinzu. Wenn unser Wohnungswesen ferner die gewünschte allgemeine Entwicklungsrichtung auf eine starke Dezentralisation hin nimmt, so wird auch das in vielen Fällen zu einem Mehrbedarf an Kapital führen, da neue Wohngelegenheiten abseits der bereits bestehenden geschaffen werden müssen; auf alle Fälle werden aber doch umfangreiche Verlegungen industrieller Werke stattfinden und einen solchen Mehrbedarf hervorrufen. Aber nicht nur um den Neubau wird es sich handeln, sondern auch die bestehenden Wohnungen und -Viertel werden vielfach verbessert werden müssen. Ebenso wird es gelten, für fällig gewordene Hypotheken, die zur Zurückziehung kommen, sowie für rückständige Hypothekenzinsen, die in Hypothekenkaptalien umgewandelt werden sollen, Realkreditkapital zu finden, vielleicht

werden auch umfassende Mietsteigerungen kapitalisiert werden sollen. Endlich werden zu dem allem sehr möglicher Weise auch noch die Ansprüche neuer, uns irgendwie angegliederter Gebiete treten. Kurz — wo man hinsieht: Ansprüche über Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt, und wenn auch anderseits durch die ungeheure Teuerung des Bauens nach dem Kriege diese Ansprüche wiederum verringert werden, so bleibt doch voraussichtlich ein sehr starker Kapitalbedarf übrig.

Diese Ansprüche des Wohnungswesens treffen aber nach Friedensschluß aller Voraussicht nach mit zahlreichen Ansprüchen zusammen, die von anderen Seiten an den Kapitalmarkt gestellt werden. Das Reich wird auch nach Friedensschluß noch eine oder mehrere große Anleihen aufnehmen müssen, die einzelnen Bundesstaaten und ebenso die Gemeinden werden den lange zurückgehaltenen großen Anleihebedarf geltend machen, Industrie und Handel, vielleicht auch die Landwirtschaft, werden mit gewaltigen Kapitalansprüchen hervortreten, und bei der ungeheuren Umwälzung aller Verhältnisse wird auch die Inanspruchnahme des Kapitals als Deckungsmittel für Tagesverbrauch und Lebensunterhalt voraussichtlich einen beträchtlichen Umfang annehmen.

Mit der Deckung dieses ungeheuren Bedarfes aber wird es nach dem Kriege voraussichtlich recht schlecht aussehen. Die Neubildung von Kapital auf Grund von Überschüssen der Nation kann doch nur langsam vor sich gehen, zumal unsere Arbeitskraft nach dem Kriege durch die Anzahl Gefallener, Verwundeter und Kranker stark geschwächt sein wird, und die durch Jahrzehnte emsiger Arbeit ausgebauten ergiebigen Handelsbeziehungen vor der Hand in weitem Umfange zerstört sind. Das vorhanden gewesene Kapital der Nation aber, soweit es überhaupt flüssig zu machen ist, dürfte bis auf geringe Reste durch die Kriegsanleihen aufgesaugt sein. Man kann vielleicht einwenden, daß doch die ungeheuren Beträge eben dieser Kriegsanleihen zur Verfügung ständen und flüssig gemacht werden könnten; allein dies wird doch nur in bescheidenem Umfange möglich sein, und vermehrt überdies den Vorrat der Nation an wirtschaftlichen Gütern doch nur insoweit, als der Absatz der Kriegsanleihenbeträge ins Ausland erfolgt. Die Verzinsung und Tilgung der Kriegsanleihen wird zwar alle Jahre eine Anzahl von Milliarden ins inländische Publikum bringen, aber da dem eine noch stärkere Belastung eben dieses Publikums durch eine ungeheuer gewachsene Besteuerung gegenüber steht, so wird wohl aus diesen Beträgen nicht allzuviel für die Kapitalisierung übrig bleiben. Man könnte noch daran denken, ausländisches Kapital in größerem Umfange heranzuziehen; aber die wenigen Länder, die durch die Kriegstürme hindurch ihre Kapitalien gerettet oder sogar vermehrt haben, werden von allen Seiten, von der halben Welt in Anspruch genommen werden, und aus der vermutlich größten Kapitalquelle nach dem Kriege, aus den Vereinigten Staaten von Nordamerika, zu schöpfen, hätte natürlich gerade für uns die allerschwersten Bedenken. Eine wesentliche Besserung der Lage könnte dagegen eine große Kriegsschädigung bringen und auch aus diesem Grunde wäre eine solche sehr erwünscht. Aber dieser Faktor ist doch vor der Hand zu unsicher, um ihn in die Rechnung einzusetzen.

Aller Voraussicht nach wird also nach dem Kriege, wenigstens zunächst, einer außerordentlichen Nachfrage nach Kapital nur ein verhältnismäßig recht geringes Angebot gegenüberstehen, es sei denn, daß wir eine große Kriegsschädigung erhalten, und dieses Verhältnis kann sich auch nur allmählich ändern. Selbstverständlich muß dieser Zustand auch auf dem Gebiete der Versorgung des Wohnungswesens mit Kapital seinen Ausdruck finden. Nun ist ja allerdings für das Wohnungswesen in erster Linie nicht der allgemeine Stand von Nachfrage und Angebot von Kapital maßgebend, sondern der von Nachfrage und Angebot von Realkredit. Aber es ist zu fürchten, daß auf diesem Sondergebiete die Verhältnisse eher noch schlimmer liegen werden als auf dem allgemeinen. Die eingangs dargelegten großen Ansprüche des Wohnungswesens an den Kapitalmarkt werden in der Hauptsache Realkredit verlangen,

dazu werden gewaltige Ansprüche an Realkredit auch von der Industrie, dem Handel und der Landwirtschaft sowie auch zu Konsumzwecken erhoben werden. Andererseits ist damit zu rechnen, daß die Neigung der kapitalbesitzenden Stellen, gerade dem Realkredit für das Wohnungswesen ihr Kapital zur Verfügung zu stellen, verhältnismäßig gering sein wird. Man wird annehmen dürfen, daß nach dem Kriege unter dem Druck der Verhältnisse die Stimmung im allgemeinen stark dahin gehen wird, schnelle Gewinne zu machen und hohe Zinsen zu erzielen. Dazu, solche zu gewähren, ist aber das Wohnungswesen an sich nicht gerade geeignet, und die Sozialpolitik des Staates, der Gemeinden und anderer Stellen wird vermutlich ebenfalls dahin wirken, das Steigen der Mieten und die Boden- und Häuser Spekulation u. dgl. nach Möglichkeit zu beschränken. Ebenso werden die Erfahrungen, die das Kapital in der Kriegszeit anscheinend mit den nachstelligen Hypotheken gemacht hat, wohl abschreckend wirken. Andererseits sind ja freilich die Kriegserfahrungen mit den ersten Hypotheken auf städtischen Gebäuden bisher im allgemeinen nicht schlecht gewesen, aber ob sie hinreichen werden, die Wirkungen des vermehrten Gewinnstrebens und der gewaltigen Konkurrenz der Kriegs-, Staats- und Gemeinloanen auszugleichen, ist doch sehr zweifelhaft.

Das Kapital für das Wohnungswesen ist aber nicht nur als Leihkapital notwendig, sondern auch als Eigenkapital des Hausbesitzes. In diesem aber dürfte es infolge der Kriegserfahrungen des Hausbesitzes nach dem Kriege erst recht fehlen, wenigstens soweit es sich um größere Miethäuser handelt.

Nach alledem werden wir in der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege voraussichtlich einer ganz außerordentlichen Lage voll der größten Schwierigkeiten gegenüberstehen. Diese außerordentliche Lage fordert auch außerordentliche Maßregeln.

II. Verringerung des Bedarfs

Wenn über Mangel an Realkredit, überhaupt an Kapital für Bau- und Wohnungszwecke geklagt wird, so wird zur Abhilfe in der Regel nur daran gedacht, wie der Kapitalzufluß vermehrt werden kann. Der nach dem Kriege voraussichtlich auf längere Zeit überhaupt nicht völlig zu beseitigende Kapitalmangel legt es aber besonders nahe, doch auch einmal den andern an sich möglichen Weg der Abhilfe, nämlich den der planmäßigen *Heraufsetzung* des Bedarfs, recht gründlich zu prüfen. Diese Prüfung wird ergeben, daß hier viel stärkere Möglichkeiten vorliegen, als gemeinhin angenommen wird.

Zunächst wird bisher das dem Wohnungswesen zufließende Kapital in recht beträchtlichem Umfange mit in Anspruch genommen durch den Grund und Boden. Bei der endgültigen Regelung der Hypothekenverhältnisse der neu erbauten Häuser werden bisher jahraus jahrein gewaltige Summen für die Befriedigung der Ansprüche der Bodenbesitzer für die Ablösung der Bodenpreise aufgewendet, oder, soweit die Bodenbesitzer ihre Forderungen für die Baustellen als Hypotheken stellen ließen, werden sie doch durch späteren Verkauf dieser Hypotheken den Kapitalmarkt häufig in Anspruch genommen haben. Wenn man bedenkt, daß in unseren großen Städten bisher oft $\frac{1}{4}$ und noch mehr des Gesamterstellungswertes der Neubauten auf den Bodenwert entfiel, kann man ermeßen, um welche Summen es sich handelt. Diese Summen könnten nun in Zukunft ausgeschaltet oder doch mindestens sehr verringert werden. Soweit wie es gelingen sollte, das Erbbaurecht als diejenige Form, in der der Boden zur Bebauung ausgetan wird, einzubürgern, würde der Anspruch auf Kapitalzahlung für den Bodenwert überhaupt wegfallen, nur daß die Unkosten für die Aufschließung und Herrichtung des Gebäudes natürlich auch dann noch dem Kapitalmarkte entnommen werden müßten. Praktisch weit wichtiger noch aber wäre jedenfalls, durch eine kräftige und zielbewußte Bodenpolitik die Bodenpreise und damit eben auch die Ansprüche an den Kapitalmarkt möglichst herabzudrücken. Zugleich würde damit auch das bisher für das Terraingeschäft dauernd gebrauchte Kapital wesentlich verringert und so ebenfalls eine

Erleichterung des Kapitalmarktes geschaffen. Eine gute Bodenpolitik würde also auch zur Lösung der Realkreditfrage für das Wohnungswesen nach dem Kriege viel beitragen können. Übersehen darf freilich nicht werden, daß eine gute Bodenpolitik durch Herbeiführung weiträumiger Siedlung andererseits mehr Boden verbraucht und insoweit allerdings den Kapitalanspruch wieder steigert.

Die Menge des aufzubringenden Kapitals kann aber weiter sehr beträchtlich herabgesetzt werden durch Verringerung des Bauaufwandes. Hier kommen eine ganze Reihe Möglichkeiten in Betracht. Zunächst einmal wird durch Maßregeln der Verwaltung, vielleicht auch der Gesetzgebung nach Möglichkeit der starken Verteuerung entgegenzuwirken sein, die im Gefolge des Krieges, wie es scheint, zahlreiche Baumaterialien durch die Syndizierungs- und Preisvereinbarungspolitik der Baustoffindustrie erfahren haben. Ein weiteres sehr wichtiges Mittel, um namentlich in der ersten Zeit nach dem Kriege den Bauaufwand zu verringern, würde die Heranziehung des militärischen Baumaterials sein. Die Militärverwaltung wird bei Friedensschluß voraussichtlich über große Mengen Holz, Eisen, ungebrauchten Zement und in kleineren Mengen auch über andere Materialien, die für bürgerliche Bauzwecke gebraucht werden können, verfügen. Wenn diese Materialien zu billigen Preisen und unter Vorsorge dafür, daß diese billigen Preise dem endgültigen Verbraucher auch wirklich zugute kommen, dem Wohnungswesen dienstbar gemacht würden, so könnte unmittelbar wie mittelbar eine recht erhebliche Verbilligung des Wohnungsbaues erzielt werden. Diese Verbilligung kann weiter sehr stark gefördert werden durch Herabsetzung der behördlichen Anforderungen sowohl an die Geländeausschließung und Straßenherstellung (was allerdings bei der Bodenpolitik schon berücksichtigt ist), wie an den Bau selber, was beides besonders bei dem Kleinhaus und der Kleinhauseinsiedlung möglich und neuerdings ja in Preußen, Sachsen und anderen Einzelstaaten auch stark in Angriff genommen ist. Ob und wie weit Verbilligungen des Bauens durch technische Neuerungen möglich sind, muß Verfasser dahingestellt sein lassen, jedenfalls verdient aber auch dieser Punkt ernste Aufmerksamkeit. Dagegen könnte sicher eine andere Organisation des Baubetriebes sehr verbilligend wirken. Bisher ist bei uns ein großer, vielleicht der überwiegende Teil wenigstens der kleineren Wohnungen durch kleine vermögenslose und oft auch unsolide Bauunternehmer erstellt worden. Diese bauen, mindestens in sehr weitem Umfange, ungemein viel teurer, als es kapitalkräftige und solide Bauunternehmer tun würden, nach Aufstellungen für Frankfurt a. M. z. B. vor einigen Jahren um 25 %. Es muß möglich sein, dieses unwirtschaftliche Bausystem durch ein wirtschaftlicheres zu ersetzen. Die umfassende Wiedereinbürgerung des Kleinhauses, nach Möglichkeit verbunden mit dem Bestellsbau, eine gute Bodenpolitik, Eröffnung öffentlicher Geldquellen für die Bautätigkeit und andere Maßregeln würden vermutlich zu diesem Ziele führen und sind deshalb auch unter dem Gesichtspunkte der Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen zu fordern. Die Ausbreitung des Bauens durch gemeinnützige Genossenschaften und Gesellschaften und namentlich auch durch die Arbeitgeber würde jedenfalls auch zum großen Teil zu billigeren Bauten führen. Neuestens gewinnt aber noch eine Idee allmählich Gestalt, die vielleicht eine recht erhebliche Verbilligung des Bauens herbeiführen würde, nämlich die Gründung großer gemeinnützig orientierter, wenn auch geschäftlich arbeitender Boden- und Siedlungsgesellschaften, die auf der umfassenden Mitwirkung der öffentlichen Körperschaften beruhen*. Geber des Grundkapitals und Träger dieser Gesellschaften, die je etwa für den Umkreis einer großen Stadt und ihrer weiteren Umgebung oder für ein oder mehrere Landkreise oder auch für den Umfang einer ganzen Provinz, dann aber vermutlich mit Untergesellschaften, zu begründen wären, hätten vor allem zu sein der Staat, die Provinz, die betreffenden kommunalen Körperschaften, die Industrie und der organi-

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 4. D. S.

fierte Konsum in Gestalt der Konsumvereine, der Arbeiter- und Angestelltenverbände usw. Durch den vom preußischen Wohnungsgesetz vorgesehenen Fonds von 20 Millionen Mark für die Begründung solcher oder ähnlicher Gesellschaften erscheint die Verwirklichung dieses Gedankens besonders in die Nähe gerückt. Eine Verbilligung des Bauens wäre nun von solchen Gesellschaften besonders zu erwarten durch ihr enges Zusammenwirken mit den öffentlichen Gewalten, das ihnen viele Vorteile gewähren würde, und durch sorgsame Pflege des Typenbaues d. h. der Massenherstellung marktgängiger aber guter Typenware an Häusern und Wohnungen. Eine kurze, aber einleuchtende Darlegung der verbilligenden Wirkungen solcher Gesellschaften, die er „Gemeinwirtschaftliche Baubetriebe“ nennt, gibt Dr.-Ing. M. Wagner in seiner bemerkenswerten Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege“ (Stuttgart, Enke, 1917, S. 33–36).

Wie man sieht, sind die Aussichten auf eine erhebliche Verringerung des Bauaufwandes und damit auch natürlich des Kapitalaufwandes bei energischem Willen keineswegs so ganz gering. Es können aber noch weitere Wege zu dem gleichen Ziele beschritten werden.

In der Dezembernummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“ hat Architekt Hugo Wagner, damals in Bremen, den Vorschlag gemacht, auf die Errichtung sogenannter Provisorien im Kleinhäusbau zuzukommen. Er berechnet, daß ein solches provisorisches kleines Haus nach den damaligen Preisen für 1000 Mark errichtet werden könne; nach einer Reihe von Jahren soll es an der betreffenden Stelle abgebrochen und an anderer wieder aufgebaut werden, die Kosten seiner Verlegung und Erneuerung sind in die ganze Berechnung einbezogen. Wenn nun eine Familie etwa 6 Jahre in einem solchen Provisorium wohnt, so erspart sie so viel an der Miete, daß sie mit diesen Ersparnissen dann eine recht beträchtliche Anzahlung für die Errichtung eines endgültigen eigenen Hauses leisten kann. Kämen nach dem Kriege solche Provisorien in großer Zahl zur Errichtung, so träte in der Tat eine sehr bedeutende Erleichterung der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen ein; der augenblickliche Kapitalanspruch für Neubauten wäre um vieles geringer, und die ersparten Zinsen würden den Kapitalmarkt bereichern. —

Das leitet zu einem weiteren Gedanken über. In älteren einfacheren Zeiten haben auch bei uns die späteren Eigentümer und Bewohner eines Hauses vielfach — und oft in recht umfassender Weise — bei der Errichtung dieses Hauses selber mitgeholfen, selber erhebliche Teile, unter Umständen wohl sogar das Ganze, gebaut. Auch die Mithilfe der Nachbarschaft pflegte dabei eine nicht unbeträchtliche Rolle zu spielen. Würde es nicht ratsam und möglich sein, diese älteren Formen des Bauens etwas mehr wieder zu beleben und auch auf diese Weise Kapital zu sparen? Voraussetzung wäre natürlich das Kleinhäus und jedenfalls auch eine weiträumige Siedlung, denn für eine dichte Besiedlung würden sich solche primitiven Bauten nicht eignen. Aber diese Voraussetzung einmal angenommen: wären da in der kapitalarmen und bedrängten Zeit, der wir entgegen sehen, solche Dinge so ganz unmöglich? Landrat Berthold, der kürzlich verstorbene hochverdiente praktische und theoretische Vorkämpfer des kleinen Eigenhauses mit Landzulage, erzählt in einem seiner Vorträge* von einem Manne in seinem Kreise, der sich auf Jahre in einem alten Holzscheune, den er kaufte und als Wohnung auf- und ausbaute, inmitten des ihm gehörigen Landes, mit seiner Familie so wohl fühlte, wie sonst in seinem ganzen Leben nicht. In demselben Vortrage macht Landrat Berthold auf die außerordentliche Einfachheit und Billigkeit aufmerksam, die er an holländischen Kleinhäusern beobachtet habe, und auch bei uns selber sind noch in den letzten Jahrzehnten gelegentlich, z. B. in der oldenburgischen Moorcolonisation, ungemein einfache Verhältnisse vorgekommen. Bei so einfachen Bauten aber kann ein praktisch geschickter Mann sicher vieles selber leisten, zumal wenn er von den Nachbarn unterstützt wird. Auch ist bis an die Schwelle des Krieges eigene bauliche Mithilfe der späteren Hauseigentümer beim Bau immerhin noch bei uns vorgekommen, z. B. war sie im Mansfelder Bergrevier ziemlich verbreitet. Erwähnt sei z. B. auch, daß gerade bei einer allerneuestens propagierten billigen Hausform, dem sogenannten *Stamphau*, schon darauf aufmerksam gemacht worden ist, daß der künftige Hauseigentümer mit seinen erwachsenen Kindern beim Stampfen der Hausmauern helfen und so Arbeitslohn an Dritte ersparen könnte, zumal der lange Schützengrabenkrieg so vielen Deutschen einen praktischen Begriff wenigstens von den einfachsten Bauarbeiten gegeben habe. Vielleicht ließe sich der Selbstbau sogar im Anschluß an eine jetzt sehr verbreitete Einrichtung in unseren großen und kleinen Städten erzielen, nämlich im Anschluß an die sogenannten *Laubenkolonien***. In deren Sommerhäuschen, da,

* In dem Sonderheft des Preuß. Landesökonomikollegiums „Die Geldbeschaffung für Arbeiterwohnungen auf dem Lande“ (Verlag Parey, 1912, 50 Pfg.).

** Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. I, Nr. 2. D. S.

wo diese einen etwas größeren Umfang haben, wird jetzt schon vielfach im Sommer wochen-, ja monatelang von den betreffenden Familien gewohnt. Wäre es so unmöglich zu denken, daß sich daraus Kolonien entwickeln könnten, in denen das ganze Jahr gewohnt wird, und in denen der betreffende Bewohner beim Ausbau selber kräftig mit Hand anlegt?

Sicher wollen alle diese Dinge mit großer Vorsicht angefaßt sein, wenn wir nicht in große hygienische Mißstände hineinkommen sollen; aber sicher sind wir andererseits durch unsere bisherige Entwicklung doch auch in so manches Vorurteil hineingeraten, das abzulegen uns in der kommenden harten Zeit von Vorteil sein wird. Welche Erleichterungen im übrigen derartige Veränderungen im Bauwesen für die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen bedeuten würden, braucht nicht weiter auseinanderzusetzen zu werden.

Endlich spielt für den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege eine große Rolle auch das bereits behaute Gebiet. Wenn die vielen Milliarden Hypothekenskapital, die in unseren bestehenden Quartieren angelegt sind, nach dem Kriege in Bewegung gerieten und auch nur zu einem mäßigen Teile zurückgezogen und dem Wohnungswesen entfremdet würden, so entstände ein ungeheurer Kapitalbedarf, für den Deckung zu schaffen kaum möglich wäre. Es wird daher kaum zu umgehen sein, die fällig gewordenen oder fällig werdenden Hypotheken nach dem Kriege durch irgendwelche Zwangsvorschriften noch auf eine Reihe von Jahren auf den betreffenden Grundstücken festzuhalten. Auf der anderen Seite ist freilich auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß nicht durch gar zu scharfe Vorschriften das Kapital von der notwendigen Neuanlage in Hypotheken abgeschreckt oder üble allgemeine volkswirtschaftliche Wirkungen hervorgerufen werden. Aber auch durch Neuanlage von Hypotheken in den bereits bestehenden Quartieren kann der Kapitalbedarf auf dem Realkreditmarkte sehr gesteigert werden. Es ist zu fürchten, daß, wenn nicht zu sehr durchgreifenden sozialpolitischen Maßregeln geschritten wird, die Mieten in diesen Quartieren gewaltig steigen werden. Das würde dann zu großen Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser und schließlich durch Verkauf und weitere Hypothekierung dieser Häuser und Weitervergebung der neuen Hypotheken zu starken Ansprüchen an den Realkreditmarkt führen. Um welche gewaltige Summen es sich da unter Umständen handeln würde, dafür mag man ein interessantes geschichtliches Beispiel aus der bereits oben erwähnten Wagnerschen Broschüre „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten usw.“ S. 15–17 entnehmen. Es würde daher auch für die Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen nach dem Kriege sehr von Vorteil sein, die eben erwähnten Mietsteigerungen, soweit sie Reinertragssteigerungen der betreffenden Häuser bedeuten würden, durch eine kraftvolle Sozialpolitik nach Möglichkeit zu verhindern.

Überblickt man all das in diesem Abschnitt Angeführte, so ergibt sich, daß doch recht bedeutende Möglichkeiten vorliegen, den Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege herabzudrücken. Aber freilich darf man auf der anderen Seite eines nicht vergessen: dadurch, daß fast alle die angeführten Mittel hauberbilligend wirken, wird zugleich die hauehemmende Wirkung der Bauteuerung nach dem Kriege bis zu einem gewissen Grade aufgehoben. Es würde also mit einer Steigerung der Bautätigkeit und damit natürlich wiederum mit einer Vermehrung des Kapitalbedarfs zu rechnen sein, also der Verringerung des Kapitalbedarfs durch die oben erörterten Mittel wieder entgegengewirkt werden. Man darf sich aber sagen, daß der auf diese Weise hervortretende Mehrbedarf im allgemeinen ein solcher ist, dessen Befriedigung gleichfalls dringend zu wünschen ist und dem daher die erörterten Hilfsmaßnahmen ebenfalls mit Recht zugute kommen würden.

Im übrigen zum Schlusse noch eine Bemerkung. Wenn man die im vorstehenden erörterten Möglichkeiten zur Kapitalersparnis voll ausnützen will, so wird eine Politik von einer gewissen Härte und Kargheit notwendig sein. Aber vielleicht wäre gerade diese Härte und Kargheit unsere Rettung auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Eine so

breit gewordene und so festsetzende falsche Entwicklung wie sie das Wohnungs- und Siedlungswesen unserer nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung genommen hat, ist nicht mit sanften Mitteln wieder in die richtige Bahn zu lenken. Wenn aber nach dem Kriege zu der vaterländischen Notwendigkeit, die richtige Ansiedlungsform für die kinderreichen Familien durchzusetzen, und zu der weiteren Notwendigkeit, auch der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung ein gewisses Maß von Lebensmittelerzeugung möglich zu machen, noch der Zwang tritt, aufs äußerste an Kapital zu sparen, so werden wir doch wohl endlich mindestens bedeutende Fortschritte in der Richtung auf die Dezentralisation, billige Bodenpreise und das Kleinhäus mit Garten und Land machen, denn alle die eben genannten bedeutungsvollen Umstände drängen in diese Richtung!

III. Die bisherigen Hauptquellen und ihre Unzulänglichkeit

Auch bei voller Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitte erörterten Möglichkeiten bleibt doch voraussichtlich ein ansehnlicher Kapitalbedarf für das Wohnungswesen nach dem Kriege auf alle Fälle übrig. Seine Deckung kann erfolgen entweder durch die eigenen Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder durch ihren Personalkredit oder endlich durch den Realkredit. Die Hauptrolle bisher spielt der Realkredit und wird sie auch in Zukunft spielen. Wir haben also in erster Linie und vor allem die Frage zu erörtern, wie es nach dem Kriege mit dem Realkredit für das Wohnungswesen aussehen wird, daneben ist dann — es geschieht dies im nächsten Abschnitt — noch ein Blick auf die eigenen Mittel und den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer zu werfen.

Wer waren nun bis vor dem Kriege die Hauptgeber des Realkredits für unser Wohnungswesen?

Bei Beantwortung dieser Frage wollen wir ausgehen von Mitteilungen, die ein ausgezeichnete Fachmann, Dr. F. Schwarz, Direktor der preussischen Central-Bodentredit-Aktien-Gesellschaft, 1914 in einem Gutachten für die Reichs-Immobilienkredit-Kommission gemacht hat (Drucksache Nr. 4 dieser Kommission). Nach dieser Quelle vermehrte sich im Durchschnitt der 9 Jahre 1903—1911 der Bestand an „städtischen Hypotheken“ bei

den deutschen Hypothekenaktienbanken	um 443,7 Millionen Mark
den privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	231,9 „ „
den preussischen Sparkassen	281,2 „ „
zusammen	956,8 Millionen Mark

also zusammen um rund 957 Millionen Mark im Jahre. Dies sind sogar noch Mindestziffern, insofern als von den genannten Instituten Hypotheken jedenfalls auch mit Hilfe von Rückzahlungen auf bisher schon bestandene Hypotheken gewährt worden sind, während die obigen Ziffern nur die Vermehrung des Bestandes angeben. Dies sind zweifellos die hauptsächlichsten derjenigen nicht physischen Stellen, die die Gewährung „städtischer Hypotheken“ pflegen; es gibt aber noch eine ganze Anzahl kleinerer solcher Stellen. Schwarz nennt als solche: genossenschaftliche Bodentreditinstitute (wie z. B. das Brandenburgische Pfandbriefamt), staatliche und provinzielle Bodentreditinstitute (z. B. die Landesbanken), städtische Hypothekenbanken u. dgl., die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die öffentlich-rechtlichen Lebensversicherungsinstitute, die außerpreussischen Sparkassen, private Bankinstitute aller Art, Bau- und Terraingesellschaften, Stiftungen, staatliche, kommunale und kirchliche Fonds. Hiermit dürfte aber diese Art von Kapitalgebern, wenn auch nicht unbedingt vollständig, so doch im wesentlichen aufgezählt sein. Schwarz schätzt nun, daß alle die angeführten Stellen, einschließlich der Hypothekenbanken, privaten Versicherungsgesellschaften und Sparkassen, in den Jahren 1903—1911 im Durchschnitt jährlich vielleicht über 1200 Millionen Mark Zuwachs an „städtischen Hypotheken“ hatten; sie haben also mindestens diese Summe im Durchschnitt jährlich dem städtischen Hypothekenkredit zur Verfügung gestellt. Legt man diese Ziffer zugrunde und rechnet man auf die außerpreussischen Sparkassen eine

jährliche Gewährung „städtischer Hypotheken“ in Höhe der Hälfte des preussischen Betrages, so würde sich die Gewährung der „Instituts-hypotheken“ folgendermaßen verteilen:

Es haben 1903—1911 „städtischen Hypothekarkredit“ gewährt jährlich im Durchschnitt in runden Ziffern:

die deutschen Hypothekenaktienbanken	444 Millionen Mark
die deutschen Sparkassen (281+140)	421 „ „
die privaten deutschen Versicherungsgesellschaften	232 „ „
die übrigen „Institute“	103 „ „
zusammen	1200 Millionen Mark

In diesen 1200 Millionen Mark sind nun freilich nicht nur die für Wohnungszwecke, sondern auch die für Fabriken, Geschäftsgebäude usw. verwendeten Hypotheken enthalten. Aber man wird annehmen dürfen, daß, auch wenn man diese letzten Hypotheken ausschiede und nur die Hypothekengewährung für das eigentliche Wohnungswesen allein betrachtete, sich das bisher gewonnene Gesamtbild zwar vielleicht etwas, aber nicht in seinen Grundzügen verändern würde. Ausdrücklich bemerkt sei jedoch noch, daß es sich bei den 1200 Millionen Mark bei der ganz überwiegenden Hauptmasse um erste Hypotheken handelt.

Zu diesen bisher aufgezählten Gebern der ersten Hypotheken für das städtische Wohnungswesen treten nun aber noch, mit einem gleichfalls im ganzen jedenfalls ziemlich bedeutenden Betrage, Privatkapitalisten; denn daß solche bis vor dem Kriege ebenfalls in beträchtlichem Umfange erste Hypotheken gaben, scheint sicher zu sein.

Die zweiten und die nachstelligen Hypotheken überhaupt für das städtische Wohnungswesen dürften aber ganz überwiegend von Privatkapitalisten gegeben worden sein, wobei dahingestellt bleiben mag, wie weit die neuerliche Abneigung des Privatkapitals gegen diese Anlage in den letzten Jahren vor dem Kriege um sich gegriffen hatte. Diese Feststellungen führen aufs neue zu dem übrigens ja auch schon vorher bekannten Ergebnisse, daß vor dem Kriege die Hauptkapitalgeber des Realkredits für das städtische Wohnungswesen, soweit die erste Hypothek in Betracht kommt, waren: Hypothekenbanken, Sparkassen, private Versicherungsgesellschaften und Privatkapitalisten und daneben noch eine Reihe juristischer Personen des öffentlichen und Privatrechts, daß aber für die nachstelligen Hypotheken ganz überwiegend Privatkapitalisten in Betracht kamen.

Erheblich anders gestaltet sich das Bild aber für die kleineren Orte und für das platte Land, ohne daß wir genau sagen könnten, wo hier die Grenze gegenüber den größeren Orten zu ziehen ist. Die Versicherungsunternehmungen spielten hier als Geber des Realkredits für das Wohnungswesen gar keine Rolle, die Hypothekenaktienbanken nur eine sehr mäßige. Dafür treten, wie bekannt, die Sparkassen und offenbar auch die privaten Geldgeber ganz in den Vordergrund, daneben mögen auch eine Anzahl öffentlich-rechtlicher Institute wie Landesbanken, Landesversicherungsanstalten und kommunale oder kirchliche Fonds oder Rassen, sowie auch Stiftungen erheblicher beteiligt sein. Die nachstelligen Hypotheken dürften aber wiederum ganz überwiegend von privaten Kapitalisten gegeben sein.

Es ist nun aber sehr zweifelhaft, ob diese bisherigen Hauptquellen des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege auch nur annähernd genug für den Bedarf liefern werden.

Die Hypothekenbanken müssen ihre Mittel aus dem allgemeinen Kapitalbecken der Nation schöpfen und da dieses, wie wir oben gesehen haben, nach dem Kriege aller Voraussicht nach verhältnismäßig wenig ergiebig sein wird, so werden auch die Hypothekenbanken jedenfalls nur sehr ungenügend bedacht werden können. Die Summen aber, die sie tatsächlich erlangen, werden sie vielleicht geneigt sein, vorzugsweise zur Finanzierung von Geschäftsbauten aller Art zu verwenden, wo ein höherer Zinsertrag winken dürfte. Auch ist es wohl fraglich, ob die Hypothekenbanken mit den Zinsen für Hypotheken auf Wohnhäuser schnell

und stark genug werden in die Höhe gehen können, um überhaupt in dem allgemeinen Konkurrenzkampfe um das Kapital verhältnismäßig große Summen für das Wohnungswesen heranzuziehen.

Die Sparkassen werden voraussichtlich auch unter dem allgemeinen Kapitalmangel leiden und im übrigen jedenfalls genötigt sein, ebenfalls hohe Zinsen zu nehmen.

Die privaten Versicherungsgesellschaften werden zwar auch nach dem Kriege jedenfalls große Jahreseingänge haben, aber andererseits für ihr anzulegendes Kapital wahrscheinlich ausgesprochen die höchstmöglichen Zinsen suchen und diese im allgemeinen beim Realkredit für das Wohnungswesen wohl nur in recht beschränktem Grade finden. Auch die Landesversicherungsanstalten und wohl auch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte dürften in ihren Ausleihungen für das Wohnungswesen für eine Reihe von Jahren nach dem Kriege stark beschränkt sein.

Auch beim privaten Kapital wird sich voraussichtlich dieselbe Lage wiederholen: wesentlich verkleinerter Vorratsstand und verstärkter Trieb nach hohen Zinsen, dem der Realkredit für das Wohnungswesen nur schlecht entsprechen kann, und nicht so sehr viel anders würde bei einem großen Teile der sonstigen kleineren Kapitalgeber stehen.

Nach alledem werden also die bisherigen Hauptgeber des Realkredits für das Wohnungswesen nach dem Kriege nur sehr Mäßiges zu leisten vermögen und im übrigen größtenteils auch nur gegen recht hohe Zinsen. Gegenüber steht aber ein starker und drängender Bedarf. Außerdem ist aber doch auch mit dem Bedarf zu rechnen, der zwar so hohe Hypothekenzinsen, wie sie nach dem Kriege an und für sich voraussichtlich gefordert werden, nicht zahlen kann, dessen Befriedigung aber doch aus den dringendsten wirtschaftlichen, sozialen, politischen und menschlichen Gründen erforderlich ist. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird also nach dem Kriege eine außerordentliche Lage vorhanden sein, die auch außerordentliche Mittel verlangt. Der unbedingt notwendige Realkredit für das Wohnungswesen muß beschafft werden. Es kommt hinzu, daß wir hoffentlich und voraussichtlich nach dem Kriege in eine neue Ära unseres Wohnungs- und Siedlungswesens eintreten werden, in eine Ära der Reform, der Dezentralisation und des kleinen und kleinsten Objektes. Für diese Bedürfnisse haben sich die bisherigen Quellen des Realkredits aber größtenteils überhaupt nur in ganz geringem Grade zugänglich erwiesen und vollends werden sie nicht genügen, wenn man im Gefolge der Bauverbilligung an Dinge wie die oben erwähnten „Provisorien“ und den „Selbstbau“ der Bevölkerung denkt. Auch aus diesem Grunde also werden außerordentliche, auf die Lage besonders zugeschnittene Maßregeln notwendig sein.

IV. Neue Kapitalquellen für das Wohnungswesen nach dem Kriege

Es ist selbstverständlich nicht möglich, auf alle neuen für das Wohnungswesen nach dem Kriege in Betracht kommenden Kapitalquellen im Rahmen dieser kurzen Abhandlung einzugehen, nur einige besonders wichtige seien kurz erörtert. Den Beginn wollen wir mit der Frage machen, ob nicht in höherem Maße eigene Mittel der Bauenden und Hausbesitzer oder auch ihr Personalkredit in das Wohnungswesen hineingesteckt werden könnten, womit wir zugleich eine Lücke ausfüllen, die bei den Erörterungen im vorigen Abschnitte noch geblieben ist.

1. Stärkere Heranziehung eigener Mittel sowie des Personalkredits der Bauenden und Hausbesitzer

Betrachten wir zuerst den Fall von Neubauten! Durch eine Reform in unserem Wohnungswesen würden voraussichtlich die bemittelten und soliden Baugeschäfte in der Bauunternehmung wieder mehr Raum gewinnen. Sie wären natürlich auch eher in der Lage, nicht nur vorübergehend, sondern auch dauernd etwas mehr eigenes Kapital in die Bauten zu stecken, doch liegt auf der Hand, daß diese Hilfe kaum sehr ins Gewicht fallen

könnte, da die Bauunternehmer ihr Kapital im wesentlichen doch immer wieder aus den Bauten herausziehen müssen.

Ein anderer Weg, an den man vielleicht denken könnte, wäre, denjenigen Bauenden und Hausbesitzern, die ein größeres eigenes Kapital in die Häuser stecken, von öffentlicher Seite gewisse Begünstigungen zu gewähren, insbesondere bei den Steuern. Sehr viel wird man sich auch hiervon freilich wohl kaum versprechen dürfen.

Eine stärkere Hilfe würde dagegen wahrscheinlich die allgemeinere Einbürgerung des Kleinhauses bedeuten. Einmal würde, was die Neubauten angeht, bei den Kleinhäusern der Prozentsatz derjenigen Häuser, bei denen das eigene Kapital der Besitzer von Anfang an einen größeren Anteil des Gesamtwertes ausmacht, doch möglicherweise größer sein als bei dem großen Miet Hause, namentlich aber dürfen wir uns mit dem Kleinhause der Zukunft doch wohl in sehr zahlreichen Fällen allmähliche Tilgung der Hypotheken verbunden denken, und durch diese Tilgung würden aus den Einkünften der Hausbesitzer dem Realkreditmarkte neue Mittel zugeführt.

Bei den bestehenden Häusern würde ebenfalls die Tilgung, sei sie nun eine allmähliche oder eine plötzliche durch einmalige Abzahlung auf die Hypothekenschulden, das dem Realkreditmarkte zur Verfügung stehende Kapital durch Zuflüsse aus den Mitteln der Hausbesitzer bzw. der hinter ihnen stehenden Mieter vermehren. Öffentliche Maßnahmen oder Maßregeln der Hypothekengläubiger, die die Tilgung begünstigen, würden also im allgemeinen in der Linie einer Erleichterung des Kapitalmarktes für das Wohnungswesen liegen.

Endlich wird man wohl behaupten dürfen, daß die Gesundung unseres Baugewerbes durch stärkere Ausbreitung der bemittelten und soliden Bauunternehmer und die Gesundung unseres Wohnungswesens durch Ausbreitung des Kleinhauses wahrscheinlich auch den Personalkredit der Bauenden und Hausbesitzer stärken und sie so ebenfalls befähigen würde, mehr eigene Mittel in die Häuser zu stecken.

2. Beschaffung von Realkredit durch die öffentlichen Körperschaften

Es liegt nahe — und uns in Deutschland bei unserer Gewöhnung an Staatshilfe vielleicht besonders —, in der Notlage nach dem Kriege die Beschaffung wenigstens des nötigsten Realkredits von den öffentlichen Körperschaften, von Reich, Staat und Gemeinde, zu verlangen. Dieses Verlangen muß angesichts der zu erwartenden Verhältnisse an und für sich auch als durchaus berechtigt bezeichnet werden, und zwar nicht nur für die Beschaffung von Kapital überhaupt, sondern auch für die Beschaffung zu erträglichen Zinsbedingungen, ja es wird vielfach gar kein anderer Ausweg bleiben. Aber freilich werden die öffentlichen Körperschaften nach dem Kriege derartig mit Schulden und finanziellen Anforderungen überlastet sein, daß es die größten Schwierigkeiten haben wird, die Ansprüche des Wohnungswesens durchzusetzen. Immerhin müßten Reich, Staat und Gemeinden wenigstens das irgend Mögliche tun, und es würde von Vorteil sein, wenn sich Reich und Staat hierbei von vornherein möglichst zu einem einheitlichen Gesamtwerke verbänden.

Zu fordern ist zunächst einmal die direkte Hergabe größerer Summen für den Realkredit für das Wohnungswesen, namentlich zur Erbauung neuer Wohnungen. Die hierfür vom Reich, Staat und Gemeinde zusammen zur Verfügung zu stellende Summe kann kaum groß genug sein. Diese Beträge werden außerdem, mindestens in vielen Fällen, zu besonders mäßigem Zinsfuße auszuleihen sein, um die sonstige außerordentliche Verteuerung der Wohnungen etwas auszugleichen. Den Unterschied gegen die Zinsen, die die öffentlichen Körperschaften selbst zahlen müssen, würden diese letzteren, wenigstens für eine Reihe von Jahren, tragen müssen.

Neben der direkten Kapitalhergabe kommt weiter die Übernahme von Bürgschaften für Hypothekenkapital durch die öffentlichen Körperschaften in Betracht, die ja auch schon vom Reiche aufgenommen und vom Preussischen Bürgschaftsicherungsgesetzentwurfe vorgesehen

worden ist. Auch diese Art der Hilfe zur Kapitalbeschaffung ist nach dem Kriege dringend und in großem Ausmaße zu fordern. An und für sich vermag sie sich natürlich auf viel größere Summen als die direkte Kapitalhergabe zu erstrecken, aber bei der Knargheit des Kapitalmarktes nach dem Kriege wird die Kapitalaufbringung auch mit dieser Unterstützung natürlich verhältnismäßig enge Grenzen haben. Die Aufbringung der ersten Hypotheken würde überdies durch die öffentliche Bürgschaft wohl meist gar nicht einmal so besonders erleichtert werden, da die erste Hypothek ja in sich schon eine große Sicherheit besitzt; dagegen wäre die Erleichterung durch die Bürgschaft bedeutend für die nachstelligen Hypotheken. Hier handelt es sich um weit geringere Summen, die viel leichter aufzubringen sind; hier hätte auch die durch die öffentliche Bürgschaft geschaffene Sicherheit eine ganz andere Bedeutung. Zudem herrschte bekanntlich schon vor dem Kriege großer Mangel an solchen Hypotheken. Nach dem Kriege tritt nun noch die Wirkung des allgemeinen Kapitalmangels und weiter die Wirkung der schmerzlichen Erfahrungen, die die Eigner nachstelliger Hypotheken mit diesen im Kriege, wie es scheint, gemacht haben, hinzu — und doch sind nachstellige Hypotheken eine unbedingte Notwendigkeit. Hier liegt also ein großes, wichtiges und fruchtbares Feld für die öffentliche Tätigkeit vor.

Außer der direkten Kapitalhergabe und der Bürgschaftsübernahme gibt es natürlich noch eine ganze Reihe anderer Wege, auf denen die Hilfe der öffentlichen Körperschaften für die Kapitalbeschaffung eingesetzt werden kann, von denen wir nur wenige anführen können. Wir nennen z. B. die Ausnutzung der preussischen Rentenguts-gesetzgebung sowie auch des Kapitalabfindungsgesetzes, die öffentliche Hilfe für die Begründung von „Stadtschaften“, ferner auch öffentliche Hypothekenvermittlung Gründung einer Reichswohnungskasse nach den Vorschlägen des sozialdemokratischen Abgeordneten Peuß, die durch Zwangssparbeiträge gespeist werden soll u. a. m. Auch der in verschiedenen Vorschlägen verkörperte Gedanke, durch Ausgabe von Papiergeld, für das keine Zinsen gezahlt zu werden brauchen, Kapital zu beschaffen, sei erwähnt. Ein außerordentlich wichtiger Gesichtspunkt ist sicher ferner der, planmäßig nach aller Möglichkeit Maßregeln zu treffen, um die Geneigtheit des privaten Kapitals zur Anlage im Realkredit und im Wohnungswesen überhaupt zu erhöhen, entgegenstehende Hindernisse aber zu beseitigen. Es kommen z. B. in Betracht steuerliche Maßregeln und Maßnahmen zur besseren Abbildung der durch den Krieg veranlaßten Rückstände an Hypothekenzinsen. Wir können aber auf alle diese Möglichkeiten hier nicht mehr eingehen. Nur drei besondere große, neuerdings aufgetauchte Reformgedanken, die die Kapitalbeschaffung mit öffentlicher Hilfe behandeln, wollen wir noch kurz erörtern.

3. Drei besondere Wege

Die drei nachfolgend behandelten, neuerdings zur Bekämpfung der Kapitalnot und Mietsteuerung nach dem Kriege gemachten bedeutsamen Vorschläge haben das gemeinsame, daß sie sich nicht auf der Freiwilligkeit, sondern auf öffentlichen Zwang aufbauen. Außerdem stimmen zwei von ihnen darin überein, daß sie das Einkommen der Nation, noch ehe es in den Kapitalisierungsprozeß eingetreten ist, heranziehen wollen. Man wird diese Übereinstimmung nicht als einen Zufall betrachten dürfen, sondern vielmehr als die natürliche Folge der Tatsache, daß wer angesichts des Kapitalmangels der kommenden Zeit mit Sicherheit und womöglich zu herabgesetztem Zinsfuße größere Kapitalien beschaffen will, eben mehr oder minder zum Zwang greifen und sich an das Einkommen der Nation, nicht an ihren Kapitalbesitz halten muß.

a) Vorschlag Beuster

Stadtbaurat a. D. Beuster, städtebaulicher Dezernent des Zweckverbandes Groß-Berlin, hat 1915 eine sehr bemerkenswerte Broschüre „Städtische Siedlungspolitik nach

dem Kriege" (Carl Heymann, 1 Mark) erscheinen lassen, die neben einer Fülle anderer Reformgedanken auch bedeutsame Reformvorschläge zur Realkreditfrage enthält.

Beuster will „für das Wohnungswesen der minderbemittelten Volksklassen sowie für die Förderung des kleinen Grundeigentums“ eine besondere Hilfsaktion ins Leben gerufen sehen zur Beschaffung von Realkredit, die indes zunächst nur Neubauten, die den Ansprüchen der Reform entsprechen, zugute kommen soll. Beuster geht nun von dem Gedanken aus, daß angesichts der schwierigen Lage des Kapitalmarktes nach dem Kriege der offene Geldmarkt zu vermeiden sei, dafür aber bereits vorhandene Geldquellen in Anspruch zu nehmen seien, und zwar vor allem solche, die entweder stark aus den Mitteln des kleinen Mannes gespeist würden, oder die besondere öffentliche Vorrechte genöffen. So kommt er zu dem Vorschlage, daß die Hypothekenbanken, Sparkassen und privaten Versicherungsgesellschaften, ferner aber auch die Landesversicherungsanstalten, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte usw. durch gesetzlichen Zwang verpflichtet werden sollen, einen gewissen Bruchteil dessen, was sie jährlich an Hypotheken ausgeben oder was sie als Vermögenszuwachs haben, dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens zuzuführen. Über die so zu gewinnenden Summen macht Beuster folgende verlockende Tabelle auf:

Gruppe 1:

	haben in den letzten Jahren durchschnittlich jährlich in Hypotheken neu angelegt Millionen Mark	sollen davon in Zukunft durch gesetzlichen Zwang jährlich in Kleinwohnungs- und Kleinhaus-Hypotheken anlegen Millionen Mark
Die deutschen Hypothekenbanken	450	$\frac{1}{3} = 150$
„ Sparkassen	700	$\frac{2}{3} = 465$
„ privaten Versicherungsgesellschaften	330	$\frac{1}{3} = 165$
		Sa. = 780

Gruppe 2:

	Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs Millionen Mark	Davon sind dem Realkredit des Kleinwohnungs- und Kleinhauswesens jährlich zuzuführen Millionen Mark
Die Landesversicherungsanstalten	80	$\frac{1}{2} = 40$
„ Reichsanstalt für Angestellte	180	$\frac{1}{2} = 90$
„ Berufsgenossenschaften	?	?
„ Krankenkassen	?	?
ferner:		
„ Gewerkschaften und Angestelltenverbände	23	10
		Sa. geschätzt 200

Allein gegen diesen Gedanken erheben sich sehr gewichtige Einwände. Zunächst erscheinen die von Beuster errechneten Ziffern als viel zu hoch. Die Hypothekenaktienbanken z. B. haben zwar, wie wir ja auch oben aus den Aufstellungen von Dr. Schwarz gesehen haben, annähernd 450 Millionen Mark „städtische Hypotheken“ im Jahre gegeben — aber vor dem Kriege! Es ist keine Rede davon, daß sie eine derartige Summe bald nach dem Kriege wieder erreichen könnten. Außerdem stecken in diesen 450 Millionen Mark jedenfalls bereits, wenn vielleicht auch nicht gerade viel Kleinhaus-, so doch in erheblichem Umfange bereits Kleinwohnungshypotheken. Diese müßten doch zunächst einmal von den 450 Millionen Mark abgesetzt werden, wenn das Drittel, das Beuster den Hypothekenbanken nehmen will, eine reine Vermehrung des Realkredits für Kleinhaus- und Kleinwohnungshypotheken darstellen soll. Ebenso läßt sich die bei den Sparkassen errechnete Ziffer mit den gewichtigsten Gründen angreifen, u. dgl. m. Die zu gewinnende Summe wäre also, wenn man dem Beusterschen Vorschlage überhaupt folgen will, jedenfalls sehr viel

geringer anzusehen. Aber auch der Grundgedanke des Vorschlages an sich ist nicht ganz einwandfrei. Auch der Realkredit, dem die Hypothekenbanken usw. bisher ihre Mittel gewidmet haben, ist auf alle Fälle doch mindestens zum großen Teile berechtigt und notwendig. Wenn nun in einer ohnedies so bedrängten Zeit, wie wir sie nach dem Kriege zu erwarten haben, ein derartiger Eingriff erfolgt, werden da nicht auch diese berechtigten und notwendigen Zwecke schwer geschädigt werden? Mindestens wäre doch eine individuelle Prüfung bei jedem einzelnen Institut und für jeden einzelnen Fall notwendig, und die würde wohl kaum durchführbar sein. Immerhin ist der Grundgedanke, das Geld des kleinen Mannes dem kleinen Manne auch wieder dienstbar zu machen und sozialen Bevorrechtungen soziale Pflichten auch auf dem Kapitalmarkte gegenüberzustellen, an sich so gesund, daß doch ernstlich näher geprüft werden sollte, wie er sich vielleicht durchführen ließe.

b) Vorschlag Schmittmann

Professor B. Schmittmann-Cöln hat in umfassender und sehr verdienstlicher Weise, gestützt auch auf schon früher von verschiedenen anderen Seiten geäußerte Gedanken, 1917 in einer größeren Schrift: „Reichswohnversicherung. Kinderrenten durch Ausbau der Sozialversicherung“ (Stuttgart, Enke) einen umfassenden, wohlbegründeten Plan zur Unterstützung kinderreicher Familien und insbesondere Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse vorgelegt, der auch für unseren Gegenstand hier große Bedeutung hat.

Schmittmann geht von dem Grundgedanken aus, daß die jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten verhältnismäßig sehr reichlich verdienen, während der Verdienst der Familienväter mit größerer Familie im Verhältnis zu ihren Familienlasten unverhältnismäßig niedrig ist, sowie auch nicht mit diesen Lasten steigt, sondern stille steht, ja oft ins Sinken kommt, ehe die Kinder herangewachsen sind. Er will daher diese jüngeren ledigen Arbeiter und Angestellten, ebenso aber auch die verheirateten, aber kinderlosen oder kinderarmen mit Zwangsversicherungsbeiträgen belasten, zu denen die Arbeitgeber die Hälfte zahlen sollen, und auf Grund dieser Beiträge dann erhebliche Zuschüsse an die kinderreichen versicherten Familien zahlen. Durch verschiedene Einrichtungen soll diese Versicherung eng mit dem Wohnungswesen verknüpft und seiner Verbesserung stark dienstbar gemacht werden.

Uns interessiert an dieser Sache hier in der Hauptsache natürlich, ob und wie weit sie die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege günstig beeinflussen könnte. Schmittmann will seine Versicherung für die Arbeiter an die Invalidenversicherung anlehnen, und er schätzt auf Grund einer Reihe von Berechnungen, daß allein die an die Invalidenversicherung angeschlossene Versicherung jährlich etwa 500 Millionen Mark ergeben würde. Diese eingehenden Beiträge sollen nach dem Kapitaldeckungsverfahren zu Vermögensfonds angesammelt, und aus diesen dann die Renten gezahlt werden. Immerhin ist wohl anzunehmen, daß ein Teil der jährlich eingehenden Summen sogleich wieder zu Rentenauszahlungen verwandt werden müßte. Trotzdem aber würde der Kapitalmarkt für das Wohnungswesen auf diese Weise voraussichtlich eine ansehnliche Stärkung erfahren, zumal die angesammelten Vermögensbestände ganz direkt dem Wohnungswesen dienstbar gemacht werden sollen; sie sollen nämlich, „soweit ihre Zinsen nicht in erster Linie zur Finanzierung der Kinderrenten benötigt werden, als Wohlfahrtsdarlehen zur Erstellung von Wohnungen für Kinderreiche“ hergeliehen werden. Außerdem ist vorgesehen, daß die Kinderrenten mittels Kapitalabfindung zum Erwerbe von Eigenheimen und dgl. sollen benutzt werden können.

In eine nähere Kritik des Planes im ganzen und seiner Einzelheiten können wir hier nicht eintreten. Kommt er aber zur Durchführung, so liegt auf der Hand, daß er die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach verschiedenen Richtungen hin erleichtern würde. Er verdient also auch unter diesem Gesichtspunkte die ernsteste Beachtung.

c) Vorschlag Wagner

Einen sehr bemerkenswerten Vorschlag hat endlich Dr. Ing. Martin Wagner in seiner von uns schon mehrfach erwähnten Schrift „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege“ (Stuttgart, Enke, 1917) gemacht.

Er geht davon aus, daß die Mieten in den neu zur Errichtung kommenden Wohnungen nach dem Kriege außer durch die Teuerung des Hypothekenzinsfußes usw. namentlich auch durch die außerordentliche Steigerung der Baukosten gewaltig werden verteuert werden. Diese letztere große Ver-

teuerung lasse sich aber vermeiden. Auch die Mieten der bereits bestehenden Wohnungen würden sich entsprechend der Baukostensteigerung bei den neuen Wohnungen verteuern, was für die betreffenden Hausbesitzer einen großen unverdienten Gewinn darstelle. Man solle deshalb eine Mietsteuer auf die bereits bestehenden Wohnungen legen und aus ihr Zuschüsse zu den Mieten der neu entstehenden Wohnungen draußen geben, und zwar in solcher Höhe, daß dadurch die durch die Baukostensteigerung bewirkte Verteuerung ausgeglichen werde. Es leuchtet ein, daß es dazu keiner so sehr starken Belastung der bereits bestehenden Wohnungen bedürfen würde, da diese an Zahl ja die neu entstehenden weit überragen. Auf diese Weise würden nicht nur die neuen Wohnungen, sondern durch ihre Konkurrenz auch die bereits bestehenden einigermaßen billig gehalten, der unverdiente Gewinn der Hausbesitzer unmöglich gemacht, und den Gemeinden usw., in deren Hand die Subventionierung der neu entstehenden Wohnungen läge, ein gewaltiger segensreicher Einfluß auf das Bauwesen verschafft.

Verfasser dieses Aufsatzes hier hat diesen Vorschlag des näheren durchgeprüft und das Ergebnis dieser Prüfung gleichlautend an zwei Stellen niedergelegt („Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“, Juli 1917 und „Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses“, Heft 3 „Wohnungsfrage und Übergangswirtschaft“, Carl Heymann 1917). Er ist zu dem Schlusse gekommen, daß der Wagnersche Vorschlag, wenn auch in veränderter Form, recht wohl durchführbar und sehr nützlich wäre. Es ergibt sich, daß, wenn man von dem Grundgedanken des Wagnerschen Vorschlages ausgeht, unter gewissen, der Wirklichkeit möglichst angenäherten Voraussetzungen, mit Hilfe einer im Laufe von 10 Jahren sich allmählich bis auf 10% der Miete steigernden Mietsteuer eine Zahl von neuen Wohnungen, die 15% des Bestandes der vorher vorhandenen Wohnungen gleichkommt, mit derartigen Mietzuschüssen versehen werden könnte, daß die Verteuerung durch die Baukostensteigerung ausgeglichen wird. Außerdem würden noch sehr erhebliche Geldmittel für andere Reformzwecke im Wohnungswesen übrig bleiben.

Nachträglich hat sich herausgestellt, daß Dr. Wagner in seinen allerdings reichlich kurz gehaltenen Ausführungen in der oben genannten Schrift nicht Mietzuschüsse, sondern die Aufbringung von Baukostenzuschüssen zur Erbauung der neuen Wohnungen gemeint hat. In einer, in den „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“ abgedruckten Zuschrift gibt er zur Erläuterung folgendes lehrreiche Beispiel:

„Groß-Berlin hat rund 1 000 000 Wohnungen ohne Gewerberäume. Der gesamte Mietertrag dieser Wohnungen mag etwa 500 Millionen Mark betragen, demnach beträgt (bei 7%iger Verzinsung) das Anlagekapital 7 000 000 000 Mark, 75% Bauwert 5 250 000 000 Mark. Der Anlagewert einer Wohnung beträgt 7 000 Mark. Die jährliche Neuverteilung der Wohnungen soll in Groß-Berlin 2% des alten Bestandes, also 20 000 Wohnungen betragen. Hierfür sind jährlich 20 000 mal 7 000 Mark = 140 000 000 Mark notwendig. Hiervon entfallen auf den Boden 25% = 35 000 000 Mark, auf den Bau 75% = 105 000 000 Mark. Nimmt man an, daß die Baukosten nach dem Krieg um 50% gesteigert sein werden, dann wären etwa 50 000 000 Mark Baukostenzuschüsse jährlich aufzubringen. Dieser Betrag kann durch eine Beschlagnahme der Mietsteigerung in einer Höhe von 10% des Mietertrages gedeckt werden“.

Auf diese Weise würde allerdings ganz unmittelbar auch Kapital in erheblichem Umfange für die Bautätigkeit beschafft.

*

Zu den Abschnitten 2 und 3, die die Kapitalbeschaffung aus öffentlichen oder halb-öffentlichen Mitteln behandeln, ist noch eine gemeinsame Bemerkung zu machen. Es ist schon oben, am Schlusse von Abteilung III, darauf hingewiesen worden, daß neue Wege der Kapitalbeschaffung auch angesichts der zu erwartenden andersartigen Gestaltung unseres Wohnungswesens nach dem Krieg—der Dezentralisation, der Einbürgerung kleiner und kleinster Objekte, der etwaigen Verwirklichung solcher Dinge wie der sog. „Provisorien“ und des „Selbstbaus“ der Bevölkerung usw.—notwendig sein werden. Hier ist nun zu betonen, daß es vor allem Aufgabe der öffentlichen oder halböffentlichen Kapitalbeschaffung sein wird, auch diese neuen Wege zu beschreiten.

4. Verschiedenes

Endlich kommen natürlich noch eine Anzahl verschiedener sonstiger Wege in Betracht, um die Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege zu vermehren oder zu erleichtern. Es ist unmöglich, auf diese Wege hier noch des näheren einzugehen. Nur stichwortartig seien ein paar Gedanken angeschlagen:

a) Ein Gedanke, der unter Umständen ziemlich weit führen könnte, ist der, die Arbeitgeber irgendwie organisch zur Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen mit heranzuziehen.

b) Einiges vermöchte wohl auch die Ausbreitung der Hypothekarlebensversicherung zu leisten.

c) Die Übernahme der Vermittlung, Verwaltung und Beratung für erste, namentlich aber für nachstellige Hypotheken durch die Landesbanken, Sparkassen usw. würde den Hypotheken etwas von der Bequemlichkeit dieser Wertpapiere verleihen und damit ihre Beliebtheit beim Publikum vermehren.

d) Die Gewährung von Mitteln von gemeinnütziger Seite durch Errichtung von Stiftungen und dgl.

e) Gründung von gemeinnützigen Vermittlungsstellen für größere örtliche Bezirke, etwa die Provinzen, zur Nutzbarmachung aller in Frage kommender Kapitalquellen.

f) Planmäßige Nutzbarmachung der Gelder der sozialen Versicherung nicht nur bei den Landesversicherungsanstalten, sondern auch bei den Krankenkassen und Berufsgenossenschaften, der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, und ebenso der Gelder gemeinnütziger Stiftungen und dgl.

V. Änderungen in unserem Realkreditsystem*

1. Allgemeines

Es braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden, daß die ganze Frage der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen auf das engste mit den Rechtsfragen unseres Realkreditsystems, mit unserem ganzen Realkreditsystem, zusammenhängt. Es ist deshalb zum Schluß noch ein kurzer Blick auf diese Zusammenhänge zu werfen und auf die Frage einzugehen, ob vielleicht durch Änderungen in unserem Realkreditsystem die Kapitalbeschaffung nach dem Kriege erleichtert werden könnte. Selbstverständlich kann diese ganze ungemein schwierige und verwickelte Frage hier nicht umfassend erörtert, sondern es können nur einzelne wichtigere Gedanken angedeutet werden.

Da ist nun zunächst zu sagen, daß unser Realkreditsystem mit seiner Klarheit und glänzenden formalen Durchbildung an und für sich die Beschaffung von Realkredit ungemein begünstigt und erleichtert hat. Auf der Grundlage dieses Realkreditsystems sind ja denn auch bei uns schier ungezählte Milliarden für den Realkredit beschafft worden. Auf der anderen Seite lassen sich aber doch wichtige Punkte aufführen, wo unser Realkreditsystem die Beschaffung ausreichenden Realkredits für das Wohnungswesen wesentlich beeinträchtigt. Zwei Punkte scheinen uns da hauptsächlich in Frage zu kommen: einmal bewirkt unser Realkreditsystem eine starke Vermehrung des Kapitalbedarfs, von der man doch zweifeln kann, ob sie nicht vermeidbar wäre, und zum anderen gibt es gewisse einzelne Mängel in unserem Realkreditsystem, die die Heranziehung von Kapital erschweren.

2. Vermehrung des Kapitalbedarfs

Unser Realkreditsystem macht eine leichte und unbeschränkte Verschuldung der Grundstücke und damit auch ihres reinen Bodenwertes möglich. Es ist nicht unwahrscheinlich, daß dadurch die Bodenpreise empfindlich in die Höhe getrieben werden. Gesteigerte Boden-

* Vgl. Erster Abschnitt, Kap. I, Nr. 5. D. S.

preise bedeuten aber, wie schon weiter oben dargelegt, natürlich auch eine Vermehrung des für den Realkredit überhaupt erhobenen Kapitalanspruches. Eine besondere Rolle spielen hierbei noch die Mißstände in unserem Schätzungswesen, von denen jetzt wohl ziemlich allgemein anerkannt ist, daß sie stark zur Auftreibung der Bodenpreise beitragen.

Aber hinter dieser Frage liegt doch noch eine andere größere, die wir nur aufwerfen, nicht entscheiden wollen. Ist es überhaupt richtig, die Realkreditverschuldung zuzulassen und die Einrichtung unseres Realkreditsystems zur Verfügung zu stellen für die Verschuldung des reinen Bodenwertes? Wäre es nicht grundsätzlich geboten und richtig, diese Realkreditverschuldung nur zuzulassen für den sogenannten Meliorationskredit, in unserem Falle also für die Kosten der tatsächlichen Aufschließung von Straßen usw. und die der Schaffung von Bauwerken? Oder, wenn man die Verschuldung des reinen Bodenwertes nicht ausschließen will, wäre es nicht wenigstens notwendig, sie grundsätzlich in ihrem dinglichen Range im Grundbuch hinter die Meliorationsverschuldung zurückzustellen? Diese ganze überaus schwerwiegende Frage hat ja sicher sehr verschiedene Seiten. Uns interessiert hier im besonderen die Wirkung, die wohl nicht bestritten werden kann, daß durch diese Zulassung der Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes viele Milliarden beansprucht werden, die anderenfalls wohl mindestens doch zum großen Teile dem Meliorationskredit, der Schaffung von Bauwerken usw., zugute kommen würden. Die Realkreditverschuldung des reinen Bodenwertes konkurriert also, und zwar durch ihre grundbuchliche Stellung in sehr bevorzugter Weise, mit dem übrigen Realkredit und nimmt diesem einen erheblichen Bruchteil der Mittel weg. Der Kapitalmarkt für diesen letzteren wird also erheblich beeinträchtigt — eine Wirkung unseres Realkreditsystems, auf die ja namentlich Professor Eberstadt immer wieder nachdrücklich hingewiesen hat.

Unser Realkreditsystem vermehrt den Kapitalbedarf aber weiter auch noch dadurch, daß es keine planmäßige Vorsorge für die Tilgung der einmal aufgenommenen Realkreditschulden kennt. Auf diese Weise findet die Wiedergewinnung der einmal für den Realkredit aufgewendeten Mittel nur in gänzlich ungenügendem Grade statt. Endlich dürfen wir unser Realkreditsystem wohl auch in ziemlich beträchtlichem Grade mit verantwortlich machen für den Bauschwindel und für die Zurückdrängung der soliden und einigermaßen bemittelten Bauunternehmer überhaupt. Der an die Stelle von diesen tretende unbemittelte und oft auch unsolide Bauunternehmer baut aber, wie weiter oben schon dargelegt worden ist, sehr viel teurer, und dadurch wird wieder der Kapitalbedarf gesteigert.

3. Erschwerung der Beschaffung von Realkredit

Hier ist zunächst auf einen gerade für das Wohnungswesen ungemein wichtigen Punkt hinzuweisen. Nicht zwar gerade durch die rechtlichen Einrichtungen unseres Realkreditswesens, wohl aber durch seine tatsächlichen, ist nämlich bei uns der Realkredit für kleine Orte und wirklich kleine Objekte, also das eigentliche Kleinhäus, sehr erschwert und stiefmütterlich behandelt. Die auf dem Realkreditmarkte so überragenden Geldgeber der Hypothekenaktienbanken und privaten Versicherungsgesellschaften sowie eine Anzahl anderer Realkreditgeber bevorzugen zum großen Teile ganz einseitig die größeren Städte und größeren Objekte und vernachlässigen die kleinen Orte und kleinen Objekte. Die Verwaltungskosten und die Verwaltungsmühe sind bei dem großen Objekt verhältnismäßig viel kleiner, die Institute sind mit ihren Agenten usw. überhaupt vorzugsweise auf die großen Orte eingearbeitet u. dgl. m. Es leuchtet ein, einen wie schweren Mißstand in der Kapitalbeschaffung das für das Wohnungswesen darstellt, gerade wenn man im Wohnungswesen auf bessere Zustände hinarbeitet.

Ferner erscheinen aber gewisse einzelne Regelungen in unserem Realkreditsystem über die neuerdings viel Klage geführt worden ist, in der Tat als der Kapitalheranziehung recht hinderlich. Es seien im besonderen genannt die neuerdings viel angefochtenen Rechts-

fälle betreffend das Recht zur Abtretung der Mietbeträge und die mangelhafte Rechtsstellung der Hypothekengläubiger demgegenüber — ein Punkt, in dem ja vor nicht langer Zeit bereits eine gewisse gesetzgeberische Abhilfe erfolgt ist —, ferner gewisse Unklarheiten, die öfters noch nach der Behauung von Grundstücken über die Nachforderung von Anliegerbeiträgen bestehen.

4. Abhilfe

Um den hier genannten, den Kapitalmarkt für das Wohnungswesen ungünstig beeinflussenden Wirkungen unseres Realkreditsystems entgegenzutreten, kämen eine ganze Reihe verschiedener Maßregeln in Betracht. Es ist unmöglich, sie hier des näheren zu erörtern. Insbesondere muß auch davon abgesehen werden, hier zu so schweren und weittragenden Fragen Stellung zu nehmen, wie die, ob etwa dem Bauaufwand eine pfandrechtliche Vorzugsstellung vor dem Bodenwertes gegeben, ob vielleicht sogar das Grundbuch für die Belastung des reinen Bodenwertes geschlossen werden soll, ferner ob etwa eine Verschuldungsgrenze und eine Zwangstilgung der Realkreditschulden eingeführt werden sollen. Dagegen kann immerhin soviel gesagt werden, daß einige andere Maßregeln jedenfalls notwendig sind, so vor allem z. B. die Reform unseres Schätzungswesens, gewisse Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht und wohl auch die Abschaffung der Eigentümerhypothek, letzteres insbesondere, um die Tilgung zu erleichtern. Übrigens hat im Jahre 1913 ein besonderer Ausschuß des Deutschen Vereins für Wohnungsreform ein wohl-erwogenes, kurzgefaßtes Reformprogramm für die ganze Realkreditfrage aufgestellt, das insbesondere auch zu der rechtlichen Seite der Frage kritisch und positiv Stellung nimmt. Es ist abgedruckt in der Dezemberrummer 1913 der „Mitteilungen des Deutschen Vereins für Wohnungsreform“.

VI. Schluß

Blicken wir auf den ganzen Weg zurück, den unsere Erörterung zurückgelegt hat, so wird ohne weiteres klar, um eine wie große und schwierige Aufgabe es sich bei der Kapitalbeschaffung für das Wohnungswesen nach dem Kriege handelt. Zugleich zeigt sich aber doch auch, daß noch eine Menge Wege zur Lösung vorhanden sind, die Erfolg versprechen. Geben wir uns deshalb der Hoffnung hin, daß es dem neuen, siegreich aus dem ungeheuersten Kriege aller Zeiten hervorgehenden Deutschland gelingen wird, auch dieser Schwierigkeiten Herr zu werden.

2.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz

Von Generalsekretär H. Vormbrock in Münster i. W.

Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz sind bisher fast ausschließlich von Gemeinden und Kommunalverbänden errichtet worden oder doch mit ihrer Unterstützung zustande gekommen. Es handelt sich also hauptsächlich um gemeindliche Einrichtungen. Sie bilden mittelbar ebenfalls ein wertvolles Mittel der gemeindlichen Wohnungspolitik, der bekanntlich der Gedanke zugrunde liegt, daß es in erster Linie Aufgabe der Gemeinden ist, die örtlich notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu treffen oder doch nach Kräften zu fördern. Wir haben es mit einer der vielfachen Formen der gemeindlichen Realkredithilfe zu tun, wie sie in der Schaffung von örtlichen Einrichtungen für die Gewährung erstfälligen und nachfälligen Hypothekar-Kredits, in der Bürgschaftsleistung für Baudarlehen usw. zum Ausdruck kommt. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen in erster Linie den leistungsschwachen Hausbesitz stützen und schützen und zwar in den Fällen, wo es sich um eine Verbesserung des Grundstücks bezw. Hausbesitzes handelt, deren Kosten aber der minderbemittelte Hausbesitzer nicht auf einmal zu zahlen in der Lage ist. Wir haben es also mit einem Meliorationskredit im besten Sinne für den städtischen Haus- und Grundbesitz zu tun. Am klarsten geht das aus der meist gleichlautenden Zweckbestimmung derartiger Grundrentenanstalten und Darlehnskassen neuerer Zeit hervor. Die Satzungen besagen in der Regel: Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen sollen den Zweck haben, den Haus- und Grundeigentümern die Bestreitung der Kosten zu erleichtern, welche ihnen entstehen:

1. für den Anschluß einer Besitzung an die städtische Kanalisation,
2. für die Offenlegung und den Ausbau von Straßen und Plätzen,
3. für öffentliche Veranstaltungen auf Grund schon bestehender oder noch zu erlassender gesetzlicher und ortstatutarischer Bestimmungen.

Auch die nicht immer auf öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen beruhenden Veranstaltungen kommen in Betracht wie:

1. die Offenlegung, die vorläufige Einrichtung und der endgültige Ausbau von Straßen und Plätzen zur Erschließung von Grundstücken für die Bebauung,
2. die den Grundbesitzern auf Grund des Ortsgebrauchs obliegende einmalige Einrichtung und dauernde Unterhaltung der Bürgersteige,
3. der Anschluß der Besitzung an die städtische Wasserleitung,
4. die auf dem Grundstück im Anschluß an die städtische Kanalisation aufzuführenden Entwässerungsanlagen,
5. öffentliche Veranstaltungen, deren Kosten im Wege freiwilliger Beitragsleistung von den Betreffenden ganz oder teilweise aufgebracht werden.

In erster Linie wollen mithin die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die Einrichtung der Anliegerbeiträge und der etwa sonst noch, z. B. nach den Bestimmungen des preussischen Kommunalabgabengesetzes, zu entrichtenden Beiträge erleichtern. Diese Beiträge und Gebühren sollen in Renten umgewandelt werden, sodaß sie alljährlich in Form von Annuitäten gezahlt und auf diese Weise weniger drückend empfunden werden, daher auch wohl die Bezeichnung „Grundrentenanstalten“.

Es bedarf kaum des Nachweises, daß solche Einrichtungen in hohem Maße befähigt sind, zur Gesundung und dauernden Gesunderhaltung namentlich des privaten Hausbesitzes beizutragen, für den sie erfahrungsgemäß fast ausschließlich in Betracht kommen. Das ist auch noch gelegentlich der Beratung des preussischen Wohnungsgesetzes im Abgeordnetenhaus zum Ausdruck gekommen. Das preussische Abgeordnetenhaus hat bei der Beschlussfassung über das Wohnungsgesetz nämlich folgende Entschliebung gefaßt:

„Die Königliche Staatsregierung zu ersuchen, auf die Einrichtung von Anstalten hinzuwirken, die die Umwandlung von Anliegerlasten und von etwa sonst nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes zu entrichtenden Beiträgen in Renten übernehmen.“

Die Zahl der bisher in Deutschland eingerichteten Grundrentenanstalten und Darlehnskassen dieser Art ist nicht sehr erheblich. Leider stehen aus jüngster Zeit die Zahlen nicht zur Verfügung. Nach einer 1913 erfolgten Veröffentlichung des statistischen Amtes der Stadt München über die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realcredits befanden sich anfangs 1913 in Deutschland 21 derartige Anstalten. Die größte ist die in Dresden. Sie hatte bis Anfang 1913 insgesamt 15 147 840 Mark an Darlehen verausgabt. An zweiter Stelle steht die städtische Grundrentenanstalt Mülheim (Ruhr), die bis zu dem gleichen Zeitpunkt 905 414 Mark dargeliehen hatte. Unmittelbar vor dem Kriege machte sich in vielen Städten bereits eine starke Bewegung geltend, gleiche Einrichtungen ins Leben zu rufen. Leider hat der Krieg auch diese Bewegung fast ganz zum Stillstand gebracht.

Die Organisation der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen ist verschieden. Sie sind aber — wie schon gesagt — in der Regel öffentlich-rechtliche Einrichtungen der Gemeinden und Kommunalverbände, also Gemeinde- oder Kommunalanstalten. Sie werden von besonderen Ausschüssen verwaltet, zum Teil sind sie auch mit bestehenden Hypothekenanstalten oder mit Sparkassen organisch und in Personengemeinschaft verbunden. Es ist natürlich nicht unter allen Umständen notwendig, daß solche Einrichtungen öffentlich-rechtlichen Charakter haben. Es kann auch die private Rechtsform der Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft (G. m. b. H. oder Akt.-Ges.) in Betracht kommen. Eine Beteiligung der Gemeinden in irgend einer Form ist aber unter allen Umständen erwünscht. Die gemeindliche Beteiligung an der privaten Rechtsform könnte in der Übernahme von Geschäftsanteilen bei einer Genossenschaft oder durch Beteiligung an einer G. m. b. H. oder durch Übernahme von Aktien bei einer Aktiengesellschaft zum Ausdruck kommen. Wir hätten es dann mit einer Art gemischt-wirtschaftlicher Unternehmung zu tun, die ohnehin für das Wohnungs- und Siedlungswesen große Bedeutung hat*. Wichtig ist wohl auf jeden Fall, daß die Gemeinde, wenn sie nicht selbst Trägerin solcher Anstalten ist, einen entscheidenden Einfluß auf deren Gestaltung und Geschäftsführung hat. Denkbar ist ferner eine Regelung dahingehend, daß die Gemeinden zwar Träger dieser Anstalten sind, daß dann aber private Organisationen des Haus- und Grundbesitzes, wie Genossenschaften oder Gesellschaften, durch Übernahme von Sicherheitsleistungen, z. B. von sog. Ausbietungsgarantien, den gemeindlichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen erhöhte oder ergänzende Gewähr bieten.

Die Sicherstellung der Darlehen aus den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen macht ohnehin in vielen Fällen Schwierigkeiten, Sicherheiten müssen aber bei Vergabe öffentlicher Gelder unter allen Umständen vorhanden sein. So wird auch von den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im allgemeinen eine grundbuchliche Sicherstellung verlangt. Das geschieht in verschiedener Form. Dem Charakter der Grundrentenanstalten entspricht es am meisten, wenn die Sicherstellung in Abteilung II des Grundbuchs durch Eintragung einer Jahresrente als Reallast auf eine Reihe von Jahren

* Näheres hierüber in dem Aufsatz von Ministerialdirektor Dr. Freund in: *Praktische Wohnungsfürsorge* von Dr. Altenrath und Vormbrock. Münster 1915, Bredt.

erfolgt. Üblich ist aber auch die einfache hypothekarische Sicherstellung in Abteilung III des Grundbuchs.

Wohl nur selten kann aber wohl von erstklassigen bzw. erststelligen Sicherheiten die Rede sein. Sie wird deshalb auch in der Regel nicht gefordert. Üblich ist meist die Bestimmung, daß die Darlehn innerhalb 75 oder 80 % des Wertes des zu belastenden Grundstücks sich bewegen müssen. Daneben sind Sicherstellungen durch Bürgschaft oder Hinterlegung von Wertpapieren zulässig. Es wird auch wohl auf besondere Sicherstellung verzichtet, wenn ein Darlehn nur in geringer Höhe in Anspruch genommen wird, wenn es z. B. 250 Mark nicht überschreitet. Jedenfalls ist die Sicherheitsleistung bei derartigen Einrichtungen wohl noch ein wunder Punkt. Wenn man aber daran denkt, daß Reich und Staat z. B. an Baugenossenschaften Darlehn in Höhe von 90 % der tatsächlichen Herstellungskosten gewähren, daß auch Gemeinden in steigendem Maße selbstschuldnerische Bürgschaften für Darlehn an gemeinnützige Bauvereinigungen in gleicher Wertgrenze und zum Teil darüber hinaus bis 100 % ungefährdet übernommen haben, und daß auch der preussische Staat in ähnlicher Richtung — wenn auch beschränkt auf die gemeinnützige Bautätigkeit — vorgehen will, so dürfte es sich fragen, ob nicht auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen für den städtischen Hausbesitz eine Heraussetzung der Beleihungsgrenze möglich ist. In vielen Fällen wird aber auch damit nicht gedient sein, weil ohnehin der Hausbesitz, namentlich in den Städten, schon weit über das zulässige Maß überlastet ist. Inwieweit dabei durch die schon erwähnten ergänzenden Sicherheitsleistungen besonderer Organisationen der Hausbesitzer (Genossenschaften oder Gesellschaften) Abhilfe geschaffen werden kann, bleibe hier dahingestellt. Auch die Selbsthilfe des Haus- und Grundbesitzes hat wegen der meist beschränkten Kreditfähigkeit und Leistungsschwäche der Hausbesitzer ihre Grenzen. Die Bildung von Genossenschaften und Gesellschaften tut es allein nicht, denn der Zusammenschluß von überschuldeten Hausbesitzern würde kaum eine geeignete Grundlage für eine erhöhte Sicherheitsleistung bieten können.

Soweit die Grundrentenanstalten oder Darlehnskassen gemeindliche Anstalten sind, erhalten sie in der Regel ihre Betriebsmittel von den Gemeinden oder unter deren Gewährleistung von den Sparkassen oder anderen öffentlich-rechtlichen Geldinstituten, so z. B. auch von sozialen Versicherungsträgern, wie Landesversicherungsanstalten. Zum Teil sind die Mittel auch aus besonderen Anleihen beschafft worden. Vor dem Kriege war es möglich, den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen die erforderlichen Betriebsmittel in der Regel zu dem mäßigen Zinssatz von 4 % zur Verfügung zu stellen. Wenn es sich auch bei den Grundrentenanstalten und Darlehnskassen um gemeinnützige Einrichtungen handelt, so sind doch dabei rein wirtschaftliche Grundsätze nicht außer acht zu lassen. Es muß deshalb auf die Erzielung eines Reingewinns Bedacht genommen werden, um Rücklagen für etwaige Verluste zu bilden und die Betriebsmittel zu verstärken. Die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen geben die ihnen zur Verfügung gestellten Betriebsmittel daher in der Regel mit einem Zinsaufschlag von $\frac{1}{2}$ bis 1 % an die Darlehnsnehmer weiter.

Die Bestimmungen über die Verzinsung und Tilgung sind bei den einzelnen Anstalten ganz verschieden. Die Regel ist die Form der Annuität, d. h. der jährlichen Rente. Unter Berücksichtigung der Friedenszinssätze betrugen damals die Ausleihezinssätze in der Regel nicht über 5 %. Dagegen waren die Tilgungssätze sehr verschieden, zum Teil auch noch abgestuft nach der Art der öffentlichen Lasten, die durch das Darlehn abgeburdet werden sollten. Es waren Tilgungssätze von 4 bis 10 % in Geltung.

Wenn, wie schon angedeutet, die Neuerrichtung von Grundrentenanstalten und Darlehnskassen während des Krieges nicht die Fortschritte gemacht hat, die man nach dem starken Interesse, das diesen Einrichtungen vor dem Kriege entgegengebracht wurde, annehmen durfte, so ist das bei der Überlastung der Gemeinden mit unaufschiebbaren Kriegsaufgaben

verständlich. Aber die Bedeutung dieser Einrichtungen ist nicht etwa geringer geworden, sie wird wohl infolge des Krieges noch eine wesentlich erhöhte sein. Es wird vor allem daran zu denken sein, die Zweckbestimmung und die Tätigkeit dieser Anstalten und Darlehnskassen noch zu erweitern. Sie müssen befähigt werden, Meliorationskredit in weitestem Sinne zu gewähren. Infolge des Krieges werden in den Städten zahlreiche Hausbesitzer gezwungen sein, ihre größeren Wohnungen in kleinere umzuwandeln; denn wir haben mit der Tatsache zu rechnen, daß weite Schichten der Bevölkerung leider ihr Wohnungsbedürfnis einschränken und daher anstatt der bisher inne gehaltenen größeren Wohnung eine kleinere mieten müssen. Die Umwandlung von größeren in kleinere Wohnungen hat sich in der Tat schon während des Krieges in erheblichem Maße bemerkbar gemacht. Vom Standpunkte der Gesunderhaltung unserer Wohnungsverhältnisse hat deshalb auch die Öffentlichkeit ein großes Interesse daran, daß diese Umwandlung von großen Wohnungen in kleinere in einer Weise geschieht, die wohnungsreformerischen Grundsätzen gerecht wird. Das erfordert in vielen Fällen Umbauten und Änderungen, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sind. Die Aufwendung dieser Kosten muß den Hausbesitzern erleichtert und ebenfalls durch Darlehns-gewährung aus den Grundrentenanstalten und städtischen Darlehnskassen ermöglicht werden. Ferner muß deren Inanspruchnahme auch dann möglich sein, wenn beim Zustandekommen des preussischen Wohnungsgesetzes minderbemittelte Hausbesitzer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen aus Gründen der Wohnungsverbesserung gezwungen werden, bauliche Veränderungen in ihren Häusern und Wohnungen vorzunehmen. Gerade in solchen Fällen könnte die Hilfe der Grundrentenanstalten von der allergrößten Bedeutung sein und segensreich wirken. Die Sanierung ganzer Wohnviertel ist mit Hilfe der Grundrentenanstalten denkbar*. Das legt weiter den Vorschlag nahe, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen im engsten Einvernehmen mit den zu errichtenden Wohnungsämtern und den anzustellenden Wohnungsbeamten arbeiten. Wir möchten uns also dafür aussprechen, daß die Zweckbestimmung der Grundrentenanstalten und Darlehnskassen möglichst allgemein und weit gefaßt wird, etwa in der Weise, daß Darlehen daraus gegeben werden für alle Aufwendungen, die der Verbesserung von bebauten und unbebauten Grundstücken dienen.

Schon diese kurzen Andeutungen dürften zeigen, daß die Grundrentenanstalten und Darlehnskassen, namentlich wenn sie in der vorgeschlagenen Richtung weiter ausgebaut und umgestaltet werden, zu einem unentbehrlichen Mittel der Wohnungspolitik und Wohnungsreform zu werden versprechen. Es ist deshalb dringend wünschenswert, daß namentlich in den größeren Gemeinden und Städten die Schaffung solcher Einrichtungen mit den sonstigen örtlichen wohnungsreformerischen und wohnungspolitischen Maßnahmen Hand in Hand geht.

Näheres über Art und Einrichtung der bisher üblichen Grundrentenanstalten und Darlehnskassen enthalten folgende Schriften: Dr. Lindecke: Die Beschaffung zweiter Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden, Düsseldorf 1913; ferner 11. Jahresbericht des Westf. Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Münster 1913 (Selbstverlag des Vereins); Westf. Wohnungsblatt, Jahrgang 1914, Heft 1 und Dr. Ruczyński: Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916, Wilh. Gottl. Korn.

* Vgl. Zweiter Abschnitt, Kap. II, Nr. 1. D. S.

