



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

2. Grundrentenanstalten und Darlehenskassen für den städtischen Hausbesitz. Von Generalsekretär H. Vormbrock in Münster i. W.

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

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 9 054 14 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. Lindeke: 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.

