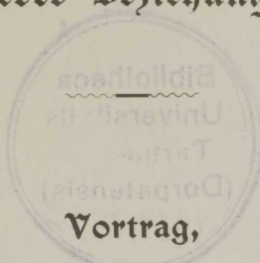


Als Manuskript gedruckt für die Mitglieder der
Gesellschaft für kommunale Sozialpolitik in Riga.

Kommunale Immobiliarkreditanstalten mit besonderer Beziehung auf Riga.



Vortrag,

gehalten am 24. September 1909 in der Gesellschaft für kommunale
Sozialpolitik in Riga

von

Dr. rer. pol. Eugen v. Stieda,

Direktorgehilfen an der Statistischen Kommission der Stadt Riga.

~~~~~  
II. Jahrgang.  
~~~~~

Riga.

Druck von W. F. Häcker.

1909.

Meine Herren!

Die Frage nach der Ausdehnung der kommunalen Betriebe und nach der Art und Weise ihrer finanzpolitischen Behandlung steht heute im Vordergrund des Interesses der kommunalen Sozialpolitik. Große und wichtige Zweige der Bedarfsdeckung, z. B. Licht- und Wasserversorgung, sind fast in allen Städten des In- und Auslandes in die Hände der Gemeinden übergegangen. Der Gemeindebetrieb hat sich in diesen Richtungen schon seit längerer Zeit derart bewährt, daß er niemand als strittig erscheinen kann. Auf anderen wichtigen Gebieten, wie z. B. im Verkehrswesen, ist er erst im Vordringen begriffen und noch nicht allgemein anerkannt; wieder auf anderen Gebieten, wie Lebensmittelversorgung, Wohnungsproduktion, haben überhaupt erst die Ereignisse der jüngsten Zeit ihn als möglich und zum Teil wünschenswert erscheinen lassen, und es liegen erst vereinzelte Versuche und Erfahrungen damit vor, während es sich um allgemeine Probleme aller größeren Städte dabei handelt¹⁾.

Wie es auf den einzelnen Gebieten in betreff des Gemeindebetriebs auch stehen mag, ein prinzipielles Bedenken gegen die Betätigung der Gemeinden auf gewerblichem und anderem Gebiet existiert im allgemeinen heute nicht mehr: die Frage der Gemeindebetriebe ist heute wohl nur eine finanzielle.

Die Praxis der Gemeinden geht meines Erachtens im großen und ganzen den richtigen Weg, der die Mitte hält zwischen den Bestrebungen der roten Theoretiker, die am liebsten alles verstaatlichen und vergemeindlichen würden — was sie aber durchaus nicht hindert, andauernd gegen Staat und Gemeinde anzukämpfen —, und den Bestrebungen jener von keinem sozialen Empfinden geleiteten Unternehmergruppe, die in jedem gemeindlichen Unternehmen nur einen unangenehmen Konkurrenten sieht, der bekämpft werden muß.

Außer den relativ nicht zahlreichen Gemeindeunternehmen für Eigenproduktion, haben wir es mit der bedeutend größeren Gruppe

¹⁾ Nach Fuchs, Gemeindebetriebe, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 128. Band. Leipzig, Duncker und Humblot, 1908.

der Betriebe zur Produktion für den Verkehr, für die Benutzung durch die Einwohnerschaft der Gemeinde zu tun. Hierher gehören sämtliche Anstalten, Einrichtungen und Produktionsunternehmungen zur direkten und indirekten Befriedigung der Bedürfnisse des Publikums, wie Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke, Schlacht- und Viehhöfe, Bahnen, Schulen, Hafenanlagen u. s. w.

Eine besondere Gruppe innerhalb dieser kommunalen Produktions- und Verkehrsunternehmungen bilden die Kreditinstitute der Gemeinden.

Bei der enormen Bedeutung, die die Kreditanstalten überhaupt im heutigen Wirtschaftsleben haben, deren Existenz und weite Verbreitung erst die differenzierte Wirtschaft unserer Zeit ermöglicht, ist es von hohem Interesse, daß auch die Gemeinden sich in erheblichem Maße diesem Wirtschaftszweige zugewandt haben.

Wir finden die Anfänge der gemeindlichen Banktätigkeit schon bei den ältesten Kreditinstituten. So wurde eine der ältesten Banken, die im Jahre 1609 gegründete „Amsterdamer Wisselbank“, von der städtischen Obrigkeit gegründet. Bei der Errichtung fast aller Banken des Kontinents im 17. Jahrhundert waren die städtischen Behörden rege beteiligt, wenn sie nicht gar alleinige Gründer waren. Im 18. Jahrhundert gab es in Deutschland und Österreich eine erhebliche Anzahl „Landbanken“ und „Stadtbanken“. Die älteste österreichische Bank war die 1703 gegründete „Wiener Stadtbank“, die später zum Staatsinstitut wurde. Bei uns in Riga gab es schon im 18. Jahrhundert zwei ständische Kreditanstalten mit kommunalem Charakter: die Handlungskassa und die Diskontokassa¹⁾. Die Initiative der Gemeinden auf diesem Gebiete findet ihre Erklärung in erster Linie in folgenden Umständen: erstens war gewöhnlich der Hauptzweck dieser älteren Kreditanstalten die Regulierung der oft arg zerrütteten städtischen Finanzen; zweitens herrschte, besonders im 18. Jahrhundert, der Polizeistaat mit seiner alles umfassenden Kompetenzsphäre, der das Gebiet der privaten Unternehmung recht beeinträchtigte. Diesen beiden Umständen ist eine schwerwiegende Bedeutung beizulegen, besonders wo sonst in allen Wirtschaftszweigen das Neue

¹⁾ Vergl. Stieda, das Livländische Bankwesen in Vergangenheit und Gegenwart, Wirtschafts- und Verwaltungsstudien, Band XXXIII. Leipzig, Deichertsche Verlagsbuchhandlung, 1909.

stets zuerst von der privaten Initiative angenommen oder doch eingeführt wird, während das bedeutend schwerfälligere Gefüge eines Staats- oder Gemeindehaushalts erst nachfolgt.

Wenn wir uns nun die heutige Arbeitsleistung der städtischen und ländlichen Gemeinden auf dem Gebiet des Bankwesens vergegenwärtigen, so sehen wir, daß die Gemeinden fast sämtlichen Zweigen der Banktätigkeit ihre Pflege angedeihen lassen. Die Arbeitsteilung ist hierbei sehr ausgesprochen: es gibt reine Handels- und Depositenbanken, Sparkassen und ländliche oder städtische Hypothekenanstalten.

Städtische Handelsbanken existieren heute vor allem in Rußland. Die Zahl dieser Institute betrug im Jahre 1905 — 264, welche fast alle in Grundlage des Normalstatuts für Kommunalbanken vom 6. Februar 1862 eröffnet waren. Eine zu große Ausnutzung der Bankkredite durch die Städte, die tatsächlich eingetreten war, wurde durch das Gesetz von 1890 unmöglich gemacht, in welchem die jedesmalige Einholung ministerieller Genehmigung bei Erteilung von Darlehen an die Stadt vorgeschrieben wird. Hypothekarkredit dürfen diese Banken nicht erteilen, jedoch soll langfristiger Kredit in Gestalt von in perpetuum prolongierten Wechseln in den inner-russischen Städten keine außergewöhnliche Erscheinung sein.

In Deutschland gibt es heute nur noch zwei städtische Handelsbanken: die Chemnitzer Stadtbank und die städtische Bank zu Breslau. Beide im Jahre 1848 gegründet und ursprünglich Emissionsbanken, verloren sie 1891 bzw. 1894 das Recht, Noten zu emittieren. Sie sind heute städtische Handelsbanken in der Art unserer Stadt-Diskontobank. Immobilienankauf ist ihnen, ähnlich wie bei uns, untersagt.

Sparkassen von städtischen und ländlichen Gemeinden und Gemeindeverbänden, die auch langfristige Darlehen auf Immobilien erteilen, gibt es in Deutschland sehr viele, wogegen in Rußland das genossenschaftliche und rein staatliche Sparinstitut vorherrscht. Ich kann mich leider auf dieses überaus wichtige Gebiet, das sich meines Erachtens ganz besonders zur gemeindlichen Tätigkeit eignet, nicht näher einlassen und wende mich nun zur Gruppe der gemeindlichen Hypothekenanstalten.

Die ältesten Anstalten dieser Art waren die deutschen Landes- kredittassen, teils staatliche, doch größtenteils kommunal städtische Institute. Als ein solches ist bereits das im Jahre 1765 gegründete

herzogliche Leihhaus in Braunschweig anzusehen. Das 19. Jahrhundert hatte noch 14 ähnliche Gründungen aufzuweisen, die alle noch heute existieren: in Oldenburg, Hannover, Kassel, Wiesbaden, Buzen, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Gotha, Sachsen-Meiningen, in der Rheinprovinz, Westfalen und einigen anderen Städten und Provinzen. Die Hauptaufgabe dieser Landeskreditkassen ist die Beleihung ländlicher und städtischer Grundstücke, sowie die Gewährung von Darlehen an Kommunen und Genossenschaften. Manche von ihnen leihen auch Gelder zur Ausführung von ländlichen und städtischen Meliorationen oder gemeinnützigen Unternehmungen, wie z. B. Straßenbau, Wasserleitungen etc. Die Betriebsmittel dieser Kassen sind entweder eigene oder ihnen zugewiesene Fonds, bezw. von ihnen durch Ausgabe von Schuldschreibungen, Obligationen oder Pfandbriefen aufgenommene Kapitalien. Den bei weitem größten Teil ihrer Bedeutung haben sie aber für die Landgemeinden und die Landwirtschaft.

Während die Landeskreditkassen in erster Linie Hypothekenanstalten sind, die bei Darlehenserteilung nicht nach Zweckbestimmung und Verwendung des Darlehens fragen, sind die unter dem Namen Landeskulturrentenbanken seit 1872 in Deutschland vorkommenden Institute vorwiegend Meliorationsbanken. Sie sind auf staatliche Anordnung ins Leben gerufene Institutionen, die den Zweck verfolgen, einzelnen Grundbesitzern oder Genossenschaften von solchen, sowie auch Gemeinden Darlehen zur Ausführung von Bodenmeliorationen unter günstigeren Bedingungen zu gewähren, als dieses von seiten privater Kreditinstitute zu geschehen pflegt. Die älteste Landeskulturrentenanstalt ist die 1872 gegründete sächsische. Diese, sowie die hessische, bayrische und die Oldenburger sind Staatsinstitute, während die preussischen in Schlesien, Schleswig-Holstein, Posen und Westfalen Institute von Kommunalverbänden sind. Ihre Mittel verschaffen sich alle diese Institute durch Ausgabe von Schuldschreibungen (Landeskulturrentenbriefe oder Scheine). Sie erteilen nur Amortisationsdarlehen, und zwar ausschließlich zu städtischen und ländlichen Meliorationen und zu gemeinnützigen Zwecken. Die Bestellung der Sicherheit durch Hypothek und Grundschuld kann unterbleiben, wenn das Darlehen an Stadt- oder Landgemeinden erteilt wird. Doch auch die Tätigkeit der Landeskulturrentenanstalten kommt in erster Linie der Landwirtschaft und den Landgemeinden zugute. Erst in neuester Zeit werden sie — z. B. die

bayrische Landeskulturrentenanstalt — in erheblichem Maß auch von den Städten, insbesondere zum kommunalen Wohnungsbau und zur Förderung des Kleinwohnungsbaus in Anspruch genommen.

Während nun die ländlichen Gemeinden und gemeindlichen Verbände schon vom 18. Jahrhundert an dem gewöhnlichen Hypothekarkredit und später auch dem durch Hypotheken besicherten Meliorationskredit — wo nur der private Bodenkredit eine Lücke ließ oder zu wenig organisiert war — ihre eifrige Pflege angedeihen ließen, sind die Städte auf diesem Gebiet zurückgeblieben. Der städtische Bodenkredit war fast ausschließlich auf die privaten Hypothekenbanken und private Vermittlung angewiesen. Erst seit Beginn des neuen Jahrhunderts haben auch die städtischen Gemeinden begonnen, sich der Pflege des langfristigen, durch Immobilien besicherten Kredits anzunehmen.

Ich möchte es versuchen, die Gründe, die die Städte schließlich hierzu führten, im folgenden anzudeuten.

In früheren Zeiten baute man sich ein Haus, um darin zu wohnen, allenfalls um Teile davon zu vermieten. Die moderne Bautätigkeit ist aber immer mehr und mehr zu einem Industriezweig geworden. Man baut, um das Haus möglichst rasch und günstig zum Verkauf zu bringen und dann von neuem zu bauen. Die stets größer werdende Nachfrage nach Wohnungen, bedingt durch den ungeheuren Zug der Bevölkerung in die Städte, ist wohl als die *causa prima efficiens* hierfür zu bezeichnen. Uns interessiert hierbei speziell die Frage, wie der Kreditverkehr und die Kreditorganisation in den Städten diese Wandlung durchgemacht hat. Wie jeder Industriezweig, so bedarf auch das Bauunternehmertum des Kredits. Die Kreditgewährung hat sich aber beim Häuserbau nicht in gleicher Weise entwickelt, wie bei der Industrie im engeren Sinne des Wortes. Infolge der oft schwer zu überschendenden Gewinnchancen und des größeren Risikos bei Industrieanlagen verlangte das Kapital bei Übernahme von Aktien zc. eine dem Risiko entsprechende höhere Verzinsung. Diese wurde, wie die Praxis beweist, gewährt. Doch trotzdem wollte man nicht alles Geld in Industriepapieren anlegen. Man wollte sicherer gehen. Neben dem Staats- und Kommunalkredit erschienen namentlich der Kredit auf Gebäude besser fundiert. Auf einen Teil des Wertes von Grundstücken konnte man Geld fast ohne Risiko leihen. Für diesen Teil sind auch früher billige Privatgelder nicht

schwer zu erlangen gewesen. Aber erst bei zunehmender Häuserproduktion trat auch hier der Handel vermittelnd ein. Er nützte die geringen Ansprüche des Publikums auf Nutzen aus einem absolut sicheren Kredit aus, begnügte sich mit einem für den einzelnen Kreditnehmer nicht erheblichen Nutzen und verzinst seine verhältnismäßig geringen Betriebsmittel reichlich. Die auf diese Weise seit einigen Jahrzehnten arbeitenden privaten Hypothekenbanken haben eine wirtschaftlich unerläßliche Aufgabe gut gelöst. Freilich für den zweiten Teil des Wertes der Grundstücke verschafften auch diese Banken Kredit zumeist nicht. Die Neigung des Publikums zu diesem Kreditzweige war gering. Das rasche Anwachsen der Städte und das unerwartet starke Steigen der städtischen Bodenpreise ließen die Befürchtung nicht zur Ruhe kommen, daß es sich um vorübergehende Erscheinungen handle, daß der augenblickliche Wert nicht bestehen bleiben könne, der „Generalkrach“ kommen müsse. Auch heute noch, wo diese Befürchtungen durch Jahrzehnte nicht zur Wahrheit geworden sind, ist dieser Kredit größtenteils noch nicht organisiert. Das Großkapital hat sich dem Häuserbau nur vereinzelt zugewendet, dagegen fanden sich Private und kleinere Bankiers, die ohne oder gegen Sicherheit mit beträchtlich höherer Verzinsung solchen Kredit gewährten. Die mangelnde Organisation ist wohl auch mit die Ursache, daß das sogenannte Bauschwundlertum mit seinen trüben Erscheinungen groß geworden ist, zumal da die Lücke der Kreditorganisation teilweise nicht bloß für den zweiten Teil des Wertes, sondern auch für den ersten in solange vorhanden ist, als das Haus im Entstehen begriffen ist¹⁾.

Wenn nun auch im großen und ganzen die Bautätigkeit in den Städten den Hauptanforderungen, welche Zuwanderung und natürlicher Zuwachs an sie stellten, nachgekommen ist, kam es doch vielfach zu recht prekären Zuständen. Wenn Großstädte, wie z. B. München, zeitweise nur 0,3 - 0,5 % leerstehende Wohnungen aufweisen, gegenüber einem durchschnittlichen Normalsatz von etwa 3%, so bedeutet das eine direkte Wohnungsnot. Nun kam aber in Deutschland gegen Ende des vorigen Jahrhunderts noch folgende, für die Bautätigkeit erschwerende Bedingung hinzu. Die ungeheuren Gewinne, die die Großindustrie infolge gewaltiger Konzentration und

¹⁾ Vergl. hierzu den Bericht der städtischen Hypothekverwaltung in Düsseldorf vom März 1900, dem obige Erörterung teils entnommen ist.

günstiger Konjunkturen erzielte, ließ die Furcht vor dem Risiko industrieller Anlagen immer mehr verschwinden und zog immer mehr und mehr Kapital in ihren Bereich. Immer mehr gab auch der kleine Kapitalist die sicheren, aber niedrig verzinslichen Anlagewerte auf und suchte die höheren Vorteil versprechenden industriellen Werte zu erwerben. Die Bantätigkeit konnte nun solchen Vorteil nicht bieten, denn wenn auch in allen größeren Städten die Wohnungsmieten lebhaft gestiegen sind, so dürfte doch der hierdurch erwachsende Gewinn wohl in den meisten Fällen vom Grundbesitz in Gestalt steigender Grundpreise eingeheimst worden sein.

Die Tatsache des immer weitergehenden Verschwindens des Privatkapitals vom Hypothekenmarkt ließ bei verschiedenen Stadtverwaltungen die Befürchtung vor möglichen Kalamitäten entstehen. Den wachsenden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkte mußte genügt werden. Enteignung unbebauten Geländes durch die Städte und städtischer Wohnungsbau sind teils unmögliche, teils problematische Mittel zum Zweck. Nur ein bis dahin noch unbeschrittener Weg stand offen: die Nutzbarmachung des städtischen Kredits für den Wohnungsbau, und zwar durch die Gründung städtischer Immobilienkreditanstalten. Man konnte als sicher annehmen, daß auch bei geringem Zinse ein durch Hypothek und die Kapitalkraft einer großen Stadt gedeckter Kredit immerhin mehr Kapital anlocken würde, als ein Kredit, der nur durch Hypothek und allenfalls Grund- und Reservekapital von Privatunternehmungen gedeckt war. Ein gesetzliches Hindernis gegen Beteiligung von Städten am Bodenkredit lag in Deutschland nicht vor. Die städtischen Sparkassen betrieben schon längst, wenn auch in engem Rahmen, dieses Geschäft. Es sei hier noch erwähnt, daß die Gründung einer Genossenschaft städtischer Grundbesitzer — in der Art der Genossenschaften ländlicher Grundbesitzer, die, mit Korporationsrechten zc. ausgestattet, heute noch die Hauptträger des landwirtschaftlichen Bodenkredits sind — im Prinzip wohl viel für sich hat. In praxi jedoch läßt sich solch eine Gründung kaum durchführen. Man stelle sich nur die divergierenden Interessen der städtischen Grundbesitzer vor, aus denen heraus sich z. B. wohl kaum eine obligatorische Generalgarantie aller Grundbesitzer durchsetzen läßt. Außerdem verbietet in Deutschland das Hypothekenbankgesetz die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen

zur Gewährung von Hypothekendarlehen durch Genossenschaften mit beschränkter Haftung. Die Stadtgemeinde, welche alle Grundbesitzer umfaßt, ist der natürliche Ersatz für eine Genossenschaft; durch Wasserversorgung, Entwässerung, Licht- und Kraftabgabe vollführt sie bereits Funktionen, die auch auf genossenschaftlichem Wege durchgeführt werden könnten. Überhaupt läßt sich die ganze Gemeindeorganisation sehr wohl mit der Organisation einer Genossenschaft vergleichen, und die vielen Erfolge, die durch genossenschaftliche Tätigkeit auf verschiedenen Gebieten erreicht sind, lassen sich auch von gemeindlicher Tätigkeit auf ähnlichen Gebieten erwarten. Eine gründliche Kenntnis des städtischen Hypothekenmarktes, vorsichtige und zugleich weitichtige Geschäftsgebarung, richtige Einschätzung von Werten und schließlich eine volkswirtschaftlich und sozialpolitisch richtige Tätigkeit kann von städtischen Organen in eben demselben, ja teils weit größerem Maße bekundet werden, als von privaten Institutionen.

Aus diesen allgemeinen Erwägungen heraus, die in jeder Stadt natürlich ein eigenes Gepräge, ein Lokalkolorit, bekamen, sind seit 1900 die Gründungen der städtischen Immobilienkreditanstalten in Dresden, Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr, Trier, Regensburg und verschiedenen anderen Städten vollzogen worden. Natürlich suchte jede Stadt, den helfenden Hebel dort anzusetzen, wo die private Initiative die größte Lücke gelassen hatte. Daher ist das Gebiet der Krediterteilung bei den verschiedenen Instituten auch verschieden begrenzt. Einige unterscheiden sich in ihrer Tätigkeit wenig von Aktienhypothekenbanken, einige gehen weiter und erteilen z. B. auch Baugelderdarlehen, und wieder andere lassen ausschließlich dem städtischen Meliorationskredit ihre Pflege angedeihen.

Im großen und ganzen werden wir zwei Hauptgruppen auseinanderzuhalten haben:

- 1) städtische Pfandbriefinstitute, die Hypothekarkredit erteilen, ohne nach der Zweckbestimmung zu fragen, und
- 2) städtische Meliorationskreditbanken — ausschließlich für diesen Kreditzweig.

Es sei mir erlaubt, in folgendem einen Überblick über die bestehenden Institute zu geben.

Eine ganz besondere Bedeutung auch über die Grenzen des Stadtgebiets hinaus, als mehrfach in größerem oder geringerem Maße nach-

geahmtes Vorbild, hat die älteste der existierenden kommunalen Immobilienkreditanstalten, die 1900 errichtete städtische Hypothekenverwaltung in Düsseldorf, gewonnen. „Ein Experiment von grundsätzlicher Bedeutung, ist das Institut heute zu einem wesentlichen Faktor in der Entwicklung des Düsseldorfer Bau- und Wohnungswesens geworden.“ Diese Anstalt wurde speziell zu dem Zweck gegründet, um der Stockung der Bautätigkeit, dem Wohnungsmangel und der Wohnungssteuerung entgegenzuwirken, die mit dem starken gewerblichen Aufschwunge Düsseldorfs eingetreten waren. Aus den „Grundsätzen über die Beleihung von Immobilien durch die Stadtgemeinde Düsseldorf“ sei folgendes als typisch hervorgehoben, wobei erwähnt sei, daß im übrigen die auch bei Privathypothekenbanken geltenden Usancen bestehen.

Schon § 1 beweist den rein kommunalen Charakter des Instituts: „Die Stadt Düsseldorf gewährt gegen erststellige hypothekarische Sicherheit auf Grundstücke im Gemeindebezirk Düsseldorf Darlehen.“ Die Maximalhöhe des Darlehens darf die auch anderweitig übliche Höhe von 60 % des Wertes nicht übersteigen. Fabriken werden nur bis zu 50 % des Wertes beliehen. Von besonderem Interesse ist der § 5, wonach Grundstücke, welche mit noch im Bau begriffenen Häusern versehen sind, bis zu 50 % beliehen werden dürfen. Jedoch bei Wohnungsbauten kann das Darlehen bis zur Höhe von 60 % des jeweiligen Gesamtwertes der Grundfläche und des Baues abzüglich jenes Betrages gewährt werden, der erforderlich ist, um den Bau zu vollenden. Zu der Frage der Erteilung von Baugelderdarlehen durch die Anstalt findet sich im Bericht der Verwaltung von 1900 folgende, das Wesentlichste treffende Auslassung: „Die Stadtgemeinde kann einen sehr wichtigen Zweig pflegen, der für außerhalb der Stadt ansässige Gesellschaften besonders schwierig, aber für die Wohnungsfrage von allergrößter Bedeutung ist: die Hergabe von Baugelderdarlehen. Das Hypothekengesetz begünstigt diese Art von Darlehen nicht; es schließt dieselben nicht aus, begrenzt aber ihren Umfang. Die Beschränkung dient dem Schutze der Pfandbriefgläubiger; der Gesetzgeber hält die Beurteilung der Frage, ob Baugelder auf einer realen Grundlage ruhen, für schwierig, befürchtet, daß unfertige Häuser im Subhastationswege von den Banken erworben werden müssen, daß die für Baugelder gezahlten höheren Zinsen einen besonderen Anreiz bieten,

zahlreiche derartige Darlehnsgeſchäfte, oft zweifelhafter Güte, abzuschließen, wodurch Kapital und Zinsforderung der Pfandbriefinhaber gefährdet werden könnten. Solche Bedenken stehen aber in einem städtischen Betriebe nicht in gleichem Maße entgegen. Die Absicht, möglichst hohe Gewinne zu erzielen, liegt der Stadtgemeinde fern. Die Leitung ist wohl in der Lage zu erkennen, wo ein Darlehen bedenklich ist, wo nicht. Vermögen und Steuerkraft der Stadt decken den Kreditgeber. Zurzeit pflegt eine größere Anzahl erster Banken diesen Kreditzweig überhaupt nicht. Andere Banken geben solche Darlehen nur in sehr mäßigem Umfang. Daß Kreditgebung zur Erbauung von Wohnhäusern volkswirtschaftlich ebenso gerechtfertigt ist, wie bei sonstigen Unternehmungen, bedarf keiner weiteren Ausführung. Die bestehende Lücke ist schädlich. Eine lokale Einrichtung ist zur Ausfüllung dieser Lücke besonders geeignet. Ihre Organe kennen Objekt und Person. Auch können die Darlehnsbedingungen Vorſorge treffen, daß Mißbräuche möglichst vermieden werden. Immerhin dürfte es angezeigt sein, weniger mit Rücksicht auf die Gefahren dieser Art der Kreditgewährung, als auf die zurzeit noch vorherrschende Meinung, die Baugelderdarlehen auf einen Teil der zu gewährenden Hypothekendarlehen zu beschränken.“

Die Darlehen werden, je nach Wunsch des Schuldners, als amortisierbare oder als einfache Zinsdarlehen gewährt. Beide Arten von Darlehen können in solchen für Beleihungszwecke ausgegebenen Schuldverschreibungen der Stadt Düsseldorf, deren Zinsfuß um nicht mehr als $\frac{1}{2}\%$ niedriger ist, als jener des Darlehens, jederzeit zurückbezahlt werden. Im übrigen sind die Zinsdarlehen zunächst beiderseitig 5 Jahre unkündbar, alsdann beiderseits mit 9monatlicher Kündigungsfrist kündbar. Amortisierbare Darlehen sind nach Maßgabe des Tilgungsplanes zu tilgen, wobei die ersparten Zinsen vollständig zur Tilgung verwendet werden, außerdem können sie wie Zinsdarlehen vom Schuldner gekündigt werden, während der Stadt Düsseldorf kein Kündigungsrecht zusteht. Die von der Stadt ausgegebenen Schuldverschreibungen dürfen den Betrag der jeweils ausstehenden Darlehen nicht überschreiten. Bei gänzlicher oder teilweiser Rückzahlung von Darlehen muß demnach der nicht zur Gewährung neuer Darlehen erforderliche Kapitalbetrag an den Schuldverschreibungen getilgt werden. Wenn die Einlösung der letzteren nicht möglich oder sogleich tunlich

ist, muß eine Deckung durch Valuta oder Handelspapiere stattfinden. Die Tilgungssätze betragen, je nach Wunsch des Darlehnehmers, $1\frac{1}{2}$ — $1\frac{1}{2}$ %. Das Institut wird von einer besonderen „Deputation zur Verwaltung der Hypothekengeschäfte der Stadt Düsseldorf“ verwaltet. Die Stadt Düsseldorf hat aus dem Stadt-Reservefonds als Grundstock des besonderen Reservefonds dieser Verwaltung 1,00,000 Mark angelegt. Der Jahresgewinn, soweit er sich aus dem Überschuß der Aktiv- gegen die Passivzinsen ergibt, muß zur verstärkten Tilgung dienen, im übrigen fließt er zur Hälfte in die Stadtkasse, zur Hälfte in den besonderen Reservefonds. Im Jahre 1908 haben die „Grundsätze“ folgenden Zusatz erhalten: Im Interesse des Kleinwohnungsbaus kann die Hypothekenverwaltung aus den ihr zur Verfügung stehenden, nicht aus Anleihen herrührenden Mitteln Hypothekendarlehen für Häuser mit Kleinwohnungen bis zu $66\frac{2}{3}$ % des Wertes geben.

Über den Geschäftsumfang lassen sich folgende Hauptangaben machen. Von 1900 - 1907 hat die Anstalt 577 Darlehen im Gesamtbetrage von 22 Millionen Mark erteilt, wovon allein rund 14 Millionen auf im Bau begriffene Gebäude entfallen. 48 Darlehen im Gesamtbetrage von 1,6 Millionen Mark wurden vor Ablauf der vereinbarten Zeit zurückgezahlt. Die Verzinsung der Hypotheken geschah mit 4 — $4\frac{1}{2}$ %. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß in Jahren, wo Geldmangel herrschte, die Ansprüche ans städtische Institut sich erheblich steigerten. Interessant ist das Jahr 1907/08: von 166 überhaupt erteilten Darlehen mit 7,9 Millionen Mark entfielen 120 auf Neubauten mit 5,6 Millionen Mark. Da in diesem Zeitraum in Düsseldorf überhaupt nur 271 Neubauten privater Häuser ausgeführt wurden, so ist fast die Hälfte mit den Geldern der städtischen Hypothekenverwaltung gebaut worden. Die Höhe der Darlehen betrug durchschnittlich rund 37,000 Mark. Wenn man hierbei in Betracht zieht, daß von sämtlichen erteilten und heute noch ausstehenden Darlehen nur 140, das sind 28 %, über 40,000 Mark betragen und 360, das sind 72 %, weniger, so sieht man, daß vorwiegend der Bau von kleinen und mittelgroßen Häusern gefördert wurde. Bis zum März 1908 wurde ein Nettogewinn von rund 270,000 Mark erzielt. Der weitgehende wirtschaftliche Nutzen jedoch, den das Institut gebracht hat, kann natürlich sein Maß an dieser Zahl nicht finden.

Während nun die Düsseldorfener Anstalt ihren wichtigsten Geschäftszweig in der Erteilung von Baugelderdarlehen hat, sieht die einige Monate später, noch im selben Jahre 1900 gegründete Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden ihre Hauptaufgabe in der Erteilung von städtischem Meliorationskredit. Der § 1 ihrer Satzungen lautet: „Die Grundrenten- und Hypothekenanstalt hat den Zweck, die Straßen- und Entwässerungsbauten, sowie die zur Beseitigung der Abfallstoffe dienenden Einrichtungen, welche im Interesse der Erweiterung und Ausgestaltung der Stadt Dresden und der Wohlfahrt ihrer Bewohner durchzuführen sind, zu erleichtern, indem sie den Grundbesitzern gegen Belastung ihrer Grundstücke mit Renten die erforderlichen Mittel zur Verfügung stellt. Außerdem hat sie die Aufgabe, den Grundbesitz innerhalb der Stadt zu fördern, indem sie Darlehen gegen Hypothek gewährt.“

Die Anstalt ist Eigentum der Stadt, steht unter der verantwortlichen Oberleitung des Rates und ist eine gemeinnützige Anstalt, wie es ausdrücklich in den Satzungen gesagt wird. Die Mittel zur Verfolgung ihrer Zwecke gewinnt die Anstalt durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender Grundrenten- und Pfandbriefe. Für die Verbindlichkeiten haftet die Stadtgemeinde Dresden.

Das Grundrenten- und das Hypothekengeschäft sind zwei getrennte Branchen der Anstalt.

Die der Anstalt zu gewährende Rente für die Übernahme der Straßen- und Entwässerungsbauten zc. ist auf dem Grundbuchblatte des betreffenden Grundstücks als Reallast einzutragen. Ihre Höhe und Dauer wird durch freie Vereinbarung zwischen der Anstalt und dem Rentenschuldner festgesetzt. Die Rente darf aber nicht mehr als 6% des von der Anstalt beschafften Kapitals, zuzüglich eines Beitrages für Verwaltungskosten (höchstens $\frac{1}{4}\%$) und zum Reservefonds der Anstalt (höchstens $\frac{1}{8}\%$), betragen. Die Darlehen werden in Bargeld oder in Grundrentenbriefen gewährt. Das Disagio bei Versilberung der Briefe hat der Schuldner zu tragen. Der Rentenschuldige kann nach 6 monatlicher Kündigung jederzeit seine Verbindlichkeit lösen.

Im Hypothekengeschäft werden in der Regel nur fertigbebaute Grundstücke beliehen. Die Beleihung von unbebauten Grundstücken ist nur dann zulässig, wenn es sich um Grundstücke handelt, die zur

Errichtung billiger Wohnungen für gemeinnützige Zwecke bestimmt sind. Die Beleihung ist solchenfalls von Bedingungen abhängig zu machen, welche die Durchführung und Beibehaltung der gemeinnützigen Zwecke gewährleisten. In anderen Fällen können unbebaute Grundstücke nur auf Grund eines übereinstimmenden Beschlusses des Rates und der Stadtverordneten nach Gehör des Ausschusses erfolgen. Die Hypothek hat in der Regel an erster Stelle zu stehen. Doch werden auch zweite Hypotheken bewilligt. Von den im Jahre 1908 in die Grundbücher eingetragenen 1061 Hypotheken stehen 903 an erster und 158 an zweiter Stelle — zumeist hinter Sparkassen- und Stiftungsgeldern. Die Pfandbriefe sind 4 und $3\frac{1}{4}$ prozentig.

Die Rückzahlung der Grundrentenbriefe erfolgt durch Auslosung in demselben Maße, in welchem die gegen Rente hingeegebenen Kapitalbeträge getilgt sind. Die Auslosung muß erfolgen, sobald sich die angesammelten Tilgungsbeträge auf 50,000 Mark belaufen. Die Anstalt ist ferner berechtigt, jede einzelne Reihe der Grundrenten- und Pfandbriefe 6 Monate nach erfolgter Kündigung zurückzuzahlen. Auf das Recht der Auslosung und Kündigung kann die Anstalt, unbeschadet der obigen Bestimmung, für eine bestimmte, 10 Jahre nicht übersteigende Zeit, gerechnet von Ausgabe der Briefe, verzichten. Der nach Abzug der üblichen Beträge für Reserven, Verwaltungskosten zc. restierende Teil des Reingewinns wird für gemeinnützige Zwecke verwandt. Die Gewinne werden unter anderem dem Fonds zur Durchführung des Bebauungsplanes überwiesen.

Über die geschäftliche Entwicklung der Anstalt gibt die folgende Tabelle Aufschluß.

Geschäftsjahr	Grundrentenarlehen 1000 Mark	Hypothekendarlehen 1000 Mark	Überschuß 1000 Mark
1900	330	2.019	4
1901	1.179	10.821	31
1902	2.553	16.022	101
1903	3.903	21.988	135
1904	4.917	29.997	157
1905	5.705	36.710	146
1906	6.230	45.797	161
1907	6.372	52.250	95
1908	6.522	58.866	117

Die Anstalt hat also für rund 65,4 Millionen Mark Darlehen ausstehend und hat rund 1 Million Mark Reingewinn im Laufe ihres Bestehens erarbeitet.

Die Dresdener Anstalt ist großkapitalistischer als die Düsseldorfser: rund 42% aller im Jahre 1908 noch ausstehenden Darlehen ist größer als 50,000 Mark, und nur 58% erreichen diese Höhe nicht, gegen 28% und 72% in Düsseldorf bei der Grenze von nur 40,000 Mark. Hierin dürfte sich wohl auch die höhere Bauweise der Großstadt Dresden zeigen. Bekanntlich ist im Nordwesten die Bauweise und daher auch die Bebauungsziffer überhaupt eine niedrigere als im Osten: letztere betrug im Jahre 1905 in Düsseldorf 20 gegen 27,7 in Dresden.

Ähnliche Anstalten wie Dresden haben Mülheim an der Ruhr und Trier. Zur Erleichterung der den Anliegern erwachsenden Straßenbau- und Entwässerungskosten zc. haben ferner Einrichtungen getroffen: Meerane, Regensburg, Rhendt, Neuß und Bergisch-Gladbach¹⁾.

Die im Jahre 1907 gegründete „Grundrentenanstalt der Stadt Mülheim an der Ruhr“²⁾ stellt für Straßen- und Entwässerungsbauten, einschließlich Straßenerweiterungen und Bürgersteiganlagen, wirtschaftliche Zusammenlegung der Grundstücke zc., den Grundbesitzern gegen Belastung mit Renten die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Die Stadt gewinnt die Mittel für die Anstalt durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender städtischer Schuldverschreibungen, es haftet also die Stadtgemeinde für die Verbindlichkeiten der Anstalt. Hypothekarische Beleihung von Grundstücken findet jedoch nicht statt. Die Rente unterliegt der freien Vereinbarung, muß jedoch mindestens 4³/₄% betragen, die in ihr enthaltene jährliche Tilgungsquote mindestens 1/2% des dargeliehenen Kapitals zuzüglich der ersparten Zinsen. Bei unbebauten Grundstücken kann gegen Zinszuschlag der Beginn des Rentenlaufes bis zu 10 Jahren hinausgeschoben werden. Die Anstalt untersteht einer besonderen Verwaltungsdeputation.

¹⁾ Vergl. hierzu Mitteilungen der Zentralstelle des Deutschen Städtetages II, Nr. 4, 1909, S. 88 und 89.

²⁾ Stadt in der Rheinprovinz mit 100,000 Einwohnern

Die im Jahre 1902 gegründete „städtische Hypothekenanstalt in Trier“¹⁾ übernimmt für die Grundstückeigentümer, für die Zwangsanschluß besteht, gegen Sicherheit und bestimmte Jahresleistung, die Zahlung oder Hinterlegung der Beiträge und Anschlußkosten für Kanalisation und Wasserleitung, sowie die Kosten der Entwässerungsanlage und der Wasserleitungseinrichtung im Innern der Grundstücke, ferner die auf Grund des Fluchtliniengesetzes zu leistenden Straßenkostenbeiträge. Zur Errichtung von Neubauten im Stadtbezirk, deren Kosten einschließlich des Bodenwertes 25,000 Mark nicht übersteigen, können ferner, im Anschluß an ein die erste Werthälfte umfassendes Sparkassendarlehen, weitere Beträge bis 75 % des Wertes geliehen werden.

Die Sicherung erfolgt durch Bestellung einer Hypothek, die Jahresleistungen bestehen aus Zinsen nebst $\frac{1}{2}$ % Zuschlag für Verwaltungskosten und Risiko und 2 % Tilgungsquote. Die Zinshöhe richtet sich nach dem Zinsfuß der städtischen Sparkasse, von der die Anstalt durch Darlehnsaufnahme die Mittel gewinnt. Schuldverschreibungen auf den Inhaber werden nicht ausgegeben. Die Beleihung soll regelmäßig 75 % des Wertes des Grundstückes nicht überschreiten. Die Anstalt bildet eine besondere Betriebsverwaltung mit besonderer Rechnungslegung. Ultimo 1906 hatte sie 87,000 Mark an Darlehen ausstehend.

Meerane²⁾ hat eine besondere „Darlehnskasse für Straßebauten“ errichtet. Die Verzinsung der höchstens auf 5 Jahre gewährten Darlehen beträgt 6 %. $\frac{1}{5}$ des Darlehens ist sofort nach Fertigstellung des Straßebaus, die übrigen $\frac{4}{5}$ sind in 4 jährlichen gleichmäßigen Terminen zurückzuentrichten. Das wegen der zu leistenden Sicherheit und der sonstigen Bedingungen getroffene Abkommen unterliegt der Genehmigung beider städtischen Kollegien.

Regensburg³⁾ hat einen „Darlehnsfonds für Hausbesitzer“. Er dient dazu, solchen Hausbesitzern, welche nicht in der Lage sind, die Kosten für die Entwässerung oder eine sonstige dauernde sanitäre Verbesserung ihres Hauses selbst aufzubringen, Darlehen zu

1) Stadt in der Rheinprovinz mit 48,000 Einwohnern.

2) Stadt in Sachsen mit 25,000 Einwohnern.

3) Stadt in Bayern mit 48,000 Einwohnern.

gewähren, und zwar in der Regel nur bis zu $\frac{3}{4}$ der wirklich aufzuwendenden Kosten, wenn die Aufbringung des Restes sichergestellt ist. Die Auszahlung geschieht in der Regel nach Fertigstellung der baulichen Vorhaben unmittelbar an die beteiligten Geschäftsleute. Als Sicherheit gilt Hypothekbestellung bis zu $\frac{2}{3}$ des Wertes, in zweiter Reihe Bürgschaft. Die Verzinsung beträgt 2%, die Tilgung muß in längstens 10 Jahren erfolgen. Die Verwaltung des Fonds erfolgt durch die Stadtkämmerei, über die Gewährung der Darlehen zc. beschließt ein besonderer Magistratsauschuß.

Rheydt¹⁾ gewährt aus dem Fonds „Beiträge zu den Kanalbaufkosten“ Darlehen zur Deckung der Kosten der Hausentwässerungsanlagen in Höhe von höchstens 90% der Anlagekosten und nicht über 300 Mark. Die Verzinsung beträgt 4%, die jährliche Tilgung mindestens 6%. Hypothekarische Sicherstellung oder Bürgschaft ist erforderlich.

Neuß²⁾ hat eine Anleihe zur Beleihung kleinerer Häuser aufgenommen, die dazu bestimmt ist, in der Stadt belegene und daselbst anässigen Eigentümern gehörige Häuser im Werte bis zu 25,000 Mark bis zu 75% des Wertes zu beleihen. In der Regel soll die auf eine von der städtischen Sparkasse gegebene erste Hypothek folgende zweite gegeben werden, und zwar mit einem um $\frac{1}{4}$ % höheren Zinssatze und regelmäßig als Amortisationshypothek. Die Verwaltung liegt in Händen einer Deputation, die sich aus den jeweiligen Mitgliedern der Sparkassenverwaltung zusammensetzt.

Bergisch-Gladbach³⁾ endlich hat bei der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz eine größere Anleihe aufgenommen und erteilt Darlehen zur Erbauung von Einfamilienhäusern bis zu 90% des Bauwertes gegen erste Hypothek zu $3\frac{1}{4}$ % Zinsen und 1% Tilgung.

Schließlich ist noch das Vorgehen der beiden Residenzstädte Berlin und München zu erwähnen.

Das in Berlin schon 1868 begründete „Berliner Pfandbriefinstitut“ steht ganz einzig in seiner Art da. Kommunalinstitut ist es nicht, doch hat es in seiner Organisation einen wichtigen kommunalen Einschlag.

1) Stadt in der Rheinprovinz mit 41,000 Einwohnern.

2) Stadt in der Rheinprovinz mit 32,000 Einwohnern.

3) Stadt in der Rheinprovinz mit 15,000 Einwohnern.

Der § 1 des Statuts lautet: „Zur Begründung eines Berliner Pfandbriefinstituts ist auf Anregung des Magistrats der Königlichen Haupt- und Residenzstadt Berlin ein Verein von Grundbesitzern dieser Stadt zusammengetreten.“ Dieser Verein hat die Rechte einer Korporation (§ 3). Irgendwelche gemeindliche Haftung für Verbindlichkeiten des Instituts — welche als unerlässlich für ein Gemeindegeldinstitut anzusehen ist — existiert nicht. Dagegen leitet die Geschäfte des Instituts eine Direktion unter dem Namen „Berliner Pfandbriefamt“ (§ 4). Die gesamte Direktion — 1 Direktor, 3 Räte und 4 Bauverständige — werden vom Magistrat ernannt, welcher sogar die Höhe der Gehälter bestimmt. Schließlich finden auf sämtliche Beamte das Gesetz betr. Dienstvergehen nicht richterlicher Beamten, das Gesetz über die allgemeine Landesverwaltung und das Gesetz über die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden Anwendung — alles Gesetze, die sonst nur auf Kommunalbeamte Anwendung finden.

Somit hat das Berliner Pfandbriefinstitut eine ganz eigentümliche Zwitterstellung: seine Verwaltung liegt in Händen der Stadtgemeinde, aber vom wirtschaftlichen Standpunkt ist es keineswegs Gemeindeunternehmen, denn nicht einmal eine beschränkte Haftung der Gemeinde ist vorgesehen. Die einzige Sicherheit wird durch die Hypotheken und die Reservefonds geboten. Dieses Institut hat an sich einen recht großen Geschäftsumfang: Ende 1908 waren für 235 Millionen Mark Pfandbriefe im Umlauf (auf 1750 Grundstücke — also recht großkapitalistisch). Wenn wir aber in Betracht ziehen, daß um dieselbe Zeit in Berlin über 5 Milliarden Mark in Hypotheken investiert waren, so sehen wir, daß das Institut für den gesamten Berliner Hypothekenmarkt keine besonders große Rolle spielt.

München hat erst in diesem Jahre die Regelung des Immobilienkredits in die Hand genommen, und zwar in der Art, daß, laut Magistratsbeschluss vom 23. Juni c., ein Fonds von 6 Millionen Mark — 4 Millionen aus Mitteln der Landeskulturrentenanstalt und 2 Millionen aus gemeindlichen Anlehensmitteln — zwecks Darlehenserteilung ausschließlich für Kleinwohnungsbau bereitgestellt ist.

Es werden nicht einzelne Häuser beliehen, sondern nur größere Anlagen von mindestens 30 Wohnungen. Die Anlagen müssen in der Mehrzahl nur Wohnungen bis zu zwei Zimmern, Küche, Kammer und Abort auf eigenem Gang enthalten. Die Auszahlung der

Darlehen kann in Raten erfolgen, wobei jeweils bis zu 60% des eingebauten Wertes ausbezahlt werden. Bei Darlehen aus Mitteln der Landeskulturrentenanstalt wird bis zu 85% des ermittelten Selbstkostenwertes nebst Grund- und Bodenwert gegangen. Als Verzinsung gilt der Satz von $3\frac{1}{2}\%$, wozu $\frac{3}{4}\%$ Annuitäten und $\frac{1}{8}\%$ für Sicherung der gemeindlichen Haftung in Zuschlag kommen. Der Betrag der Darlehen aus gemeindlichen Anlehnsmitteln darf 80% der Herstellungskosten inkl. Grund und Boden nicht übersteigen. Die Verzinsung hat mit 4% zu erfolgen, wozu 1% Annuität hinzukommt. Die Hypotheken sind in beiden Fällen sofort fällig, wenn eine mehr als 4prozentige Verzinsung der eigenen Mittel der Unternehmer nachgewiesen ist, ohne daß der Mehrbetrag zur außerordentlichen Tilgung der gegebenen Darlehen Verwendung findet.

Wir haben nun gesehen, daß eine ganze Reihe deutscher Städte die Regelung des Immobiliarkredits — wo die Privatinitiative eine Lücke gelassen hatte, oder wo gemeinnützige Ziele zu verfolgen waren — in die Hand genommen hat. Die bestehenden Institute haben sich teils schon äußerst gut bewährt, einen großen Geschäftsumfang gewonnen und ihren gemeinnützigen Zweck erreicht; teils sind sie erst Gründungen der allerletzten Jahre und haben noch nicht endgültig ihre Existenzberechtigung bewiesen. Doch werden sie schon rege in Anspruch genommen, und es ist als sicher anzunehmen, daß sie bei einer weisen Geschäftspolitik den erwarteten gemeinnützigen Erfolg haben werden.

Unsere Heimatstadt Riga hat den westeuropäischen Kulturbestrebungen nicht fremd gegenübergestanden. Das Neue, sobald es seinen Wert und seine Existenzberechtigung erwiesen hatte, sobald bei uns die Zeit dafür gekommen war, hat auch bei uns seinen Platz gefunden zu Nutz und Frommen der Gemeinde. Doch, meine Herren, die Gemeinde ist ein Organismus. Wie ein jeder Organismus seine individuellen Züge und Sonderheiten hat, die ihm von Grund auf anhaften und ihn nicht zu jeder Entwicklung fähig machen, so hat auch jede Gemeinde ihre durch historische und juridische, vor allem aber auch wirtschaftliche und soziale Entwicklung und Lage erhärteten Eigenschaften, mit denen man rechnen muß, wenn man sie in irgendwelche neue Entwicklungsphase, sei es auch nur auf einem speziellen Teilgebiet, hineinführen will. Es ist bei der Gemeinde ebenso wie beim Orga-

nismus: mit Schablone, nach einem bestimmten Schema läßt sich nichts erreichen. Die tatsächlichen Verhältnisse, unter denen die Gemeinde existiert, ihr eigener Charakter müssen bei Neueinführungen in Betracht gezogen werden. Manche an sich gute sozialpolitische oder Verwaltungsmaßnahme, die der Gemeinde X intensiven Nutzen bringt, kann für Gemeinde Y unbrauchbar oder undurchführbar sein. Vielleicht wegen anderer Gesetze, vielleicht wegen eines anderen Kulturzuschnitts oder anderer sozialer Struktur.

Alles dieses ist in Erwägung zu ziehen, wenn man zur Frage Stellung nehmen will, ob und in welcher Art ein kommunales Immobilienkreditinstitut in Riga zu gründen wäre. Es sind die unsicheren wirtschaftlichen Verhältnisse Rußlands, doch vor allem auch die Einschränkungen, die die existierende Städteordnung den Gemeinden auferlegt, in Betracht zu ziehen; es sind unsere lokalen Bedingungen nicht außer acht zu lassen.

Für die Gründung einer gemeindlichen Hypothekenanstalt in Riga zur Erteilung von Darlehen an erster Stelle liegt meines Erachtens kein Bedürfnis vor. Die bestehenden wohlfundierten privaten Anstalten, von denen die eine sogar die Teilnahme der Kommune an ihrer Kontrolle aufzuweisen hat, haben sich in jeglicher Hinsicht bewährt und genügen wohl allen begründeten Ansprüchen.

Was die Beleihung der zweiten Werthälfte von Häusern anlangt, so ist meines Erachtens eine Stadtgemeinde nicht in der Lage, diese Lücke in der Organisation des Bodenkredits auszufüllen, bei uns vor allem aus wirtschaftlichen Gründen. Außerdem würde die ministerielle Erlaubnis für die Pflege dieses Geschäftszweiges durch die Kommune wohl nicht zu haben sein. In Deutschland liegen die Verhältnisse vielfach anders, deshalb sind damit einzelne Versuche gemacht worden. Doch wird dabei stets die größte Vorsicht nicht außer acht gelassen, und Beleihungen an zweiter Stelle werden fast nur nach Sparfassengeldern oder Stiftungen vorgenommen, die nicht abzulösen sind.

Gegen Erteilung von Baugelderdarlehen seitens der Stadt Riga läßt sich bei gründlicher Auswahl und großer Vorsicht im Prinzip nichts einwenden. Doch würde ein diesbezügliches Projekt an der Nichtbestätigung durch den Minister wohl scheitern.

Anders steht es mit der Pflege des städtischen Meliorationskredits durch die Stadt Riga, wogegen weder ein prinzi-

pielles noch ein wirtschaftliches Bedenken bestehen dürfte. Meines Erachtens ist die Gründung einer städtischen Grundrentenanstalt zu diesem Zwecke als durchaus wünschenswert anzusehen. Die Darlehen wären zur Anlage von Kanalisationsanschlüssen und Drainage, Wasserversorgung und zu eventuellen ferneren Meliorationen zu erteilen.

Was insbesondere die Kanalisation anlangt, so hat Riga in den 3 letzten Jahren 1906—08 rund 109, 117 und 346 Tausend Rbl. dafür verausgabt gegenüber Einnahmen von 10,8, 13,2 und 14 Tausend Rbl. Angeschlossen waren ultimo 1908 nur 133 private Grundstücke. Man kann nun folgende Berechnung aufstellen. Die 10% vom geschätzten Reinertrage der Immobilien betragende Stadt-Immobiliensteuer brachte 1908 rund 1,3 Millionen Rbl. Demnach ist der gesamte schätzungsmäßige Kapitalwert der Immobilien auf 130 Millionen Rbl. (als Zehnfaches des Reinertrages) einzuschätzen. Die Gebühr für Kanalisationsanschluß beträgt 2% vom geschätzten Reinertrage des Immobilis. Wenn alle Grundstücke angeschlossen wären, ergäbe das — 2% von 13 Millionen Rbl. — 260,000 Rbl. pro Jahr. Die Kanalisationsanlagen würden sich damit viel besser bezahlt machen. Natürlich könnte dieser Effekt nicht in kurzer Zeit und nicht ganz in dem Maße erzielt werden, denn erstens ist die städtische Kanalisationsanlage erst im Bau begriffen und noch nicht überall Anschlußmöglichkeit gegeben, und zweitens denkt ein nicht unbeträchtlicher Teil der Bewohner Rigas gar nicht daran, diese gemeinnützige Einrichtung zu benutzen. Das wird wohl auch nicht eher anders werden, als bis durch Ortsstatut ein Zwangsanschluß verlangt wird. Aber eine erhebliche Erhöhung der Rentabilität der Kanalisationsanlage läßt sich jedenfalls erzielen.

Die Mittel für die Tätigkeit der Grundrentenanstalt wären entweder durch eine städtische Anleihe bei bestehenden kommunalen Kreditinstituten oder durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender städtischer Schuldverschreibungen (Grundrentenbriefe) zu beschaffen. Also hätte die Stadtgemeinde für die Verbindlichkeiten der Anstalt zu haften. In jedem Darlehnsfalle wäre das Grundstück grundbuchmäßig in der Regel an erster Stelle zu belasten. Ob in gewissen Fällen die Belastung auch an zweiter Stelle, hinter dem Rigaer Hypothekenverein oder Kreditverein der Hausbesitzer, erfolgen könnte, wäre noch zu entscheiden. Die der Anstalt zu

zahlende Rente dürfte höchstens $\frac{1}{2}\%$ niedriger sein, als der Zins, der für normale Hypotheken bei den privaten Hypothekenbanken zu entrichten ist. Es besteht kein Anlaß, die Benutzung der Grundrentenanstalt wesentlich billiger zu stellen: die Sicherheit und die Vorzüge, die ein städtisches Institut schon an sich bietet, sowie die Möglichkeit, für einen Zweck Geld zu bekommen, für den private Banken nichts gewähren, sind hinlängliche Vorteile, die der Grundrentenanstalt eine rege Inanspruchnahme sichern dürften. Dem Schuldner soll gestattet werden, seine Schuld jederzeit nach dreimonatlicher Kündigung zurückzuzahlen, und zwar auch in Grundrentenbriefen. Schließlich könnte in gewissen Fällen der Rentenlauf gegen Zinszuschlag auf eine Reihe von Jahren hinausgeschoben werden.

Die Darlehen müßten durchaus amortisierbar sein, um das volkswirtschaftlich einzig richtige Prinzip der Entschuldung durchzuführen. Die Tilgungsquote hätte mindestens $1\frac{1}{2} - 2\%$ zu betragen.

Die Maximal- und Minimalhöhe der Darlehen wäre entsprechend den tatsächlichen Kosten für die betreffenden Anlagen zu fixieren.

Für die Verwaltung der Grundrentenanstalt wäre eine städtische Kommission zu wählen und die nötigen Beamten mit Pensionsberechtigung anzustellen. In seiner Geschäftsordnung, der Behandlung der Grundrentenbriefe u. a. hätte sich das Institut die usuelle Gebarung bei ähnlichen Anstalten zum Vorbild zu nehmen.

Falls das Darlehen im Laufe einer bestimmten Zeit nicht zum angegebenen Zwecke benutzt wird, oder falls Rente und Annuität nicht bezahlt werden, hat die Anstalt kurzfristiges Kündigungsrecht. Dieses wäre auch auf Fälle auszudehnen, in denen die Meliorationen nicht den sanitären Anforderungen entsprechend durchgeführt werden.

Es würde zu weit führen, hier einen vollständigen Statutenentwurf vorzulegen, und ich möchte mich mit diesen Hauptgesichtspunkten begnügen.

Von einer Grundrentenanstalt, die auf obiger Basis errichtet wird, verspreche ich mir eine fruchtbringende, mit jedem Jahr wachsende Tätigkeit und einen wesentlichen sozial-kulturellen Erfolg für die Kommune. Der Hauptzweck des Unternehmens wird für die Stadt natürlich nicht in der Erzielung möglichst großer Gewinne bestehen, sondern in der Verbreitung und Popularisierung gemeinnütziger Einrichtungen zur Besserung der sanitären Verhältnisse Rigas.

T h e s e n.

1) Eine Stadtgemeinde ist nicht in der Lage, die in der Organisation des Bodencredits bestehende Lücke hinsichtlich der Beleihung der zweiten Werthälfte von Häusern auszufüllen. In Rußland liegen die Verhältnisse hierfür noch schwieriger als in Deutschland.

2) Für die Gründung einer städtischen Hypothekenanstalt in Riga, die natürlich nur Darlehen als erste Hypothek geben könnte, liegt kein Bedürfnis vor, da die wohlfundierten existierenden privaten Hypothekenanstalten allen begründeten Anforderungen genügen.

3) Bei den unsicheren wirtschaftlichen Verhältnissen Rußlands und der Schwierigkeit, eine ministerielle Bestätigung von neuen, den Kredit der Stadt belastenden Instituten zu erwirken, ist eine Erteilung von Baugelderdarlehen von seiten der Stadt nicht in Aussicht zu nehmen.

4) Eine Pflege des städtischen Meliorationscredits durch die Stadt Riga durch Begründung einer Grundrentenanstalt ist als sehr wünschenswert zu bezeichnen.

- a. Ein Anschluß der Grundrentenanstalt an bestehende Institute ist aus praktischen und gesetzlichen Gründen nicht zu empfehlen.
- b. Das Betriebskapital für die Grundrentenanstalt ist durch Anleihen bei bestehenden Kreditinstituten oder durch Ausgabe städtischer Schuldverschreibungen („Grundrentenbriefe“) zu beschaffen.
- c. Die Darlehen sind für Anlage von Kanalisationsanschlüssen und Drainage, sowie Wasserversorgung und für eventuelle fernere Meliorationen zu erteilen.
- d. Die Darlehen sind amortisabel mit einer Annuität von mindestens $1\frac{1}{2}$ —2%.
- e. Die Höhe der der Grundrentenanstalt zu zahlenden Rente richtet sich nach der Lage des Geldmarktes und ist höchstens $\frac{1}{2}$ % niedriger festzusetzen, als der bei Privatinstituten gezahlte Zinsfuß.
- f. Ablösungen der Rente können ganz oder teilweise nach dreimonatlicher Kündigung jederzeit stattfinden.

g. Die Grundrentenanstalt hat nur dann Kündigungsrecht, wenn das erteilte Darlehen nicht zur angegebenen Melioration verwendet wird, falls die Rente inkl. der Annuität nicht bezahlt wird oder falls die Neuanlage nicht den sanitären Anforderungen entspricht.

5) Der Hauptzweck der Grundrentenanstalt besteht für die Stadt in der Verbreitung von gemeinnützigen Einrichtungen zur Besserung der sanitären Verhältnisse und nicht in der Erzielung von Gewinn.

