

Der Baufredit

Von

Dr. Karl F. Stöhr

Diplomingenieur in München

1921

München, Berlin und Leipzig
J. Schweizer Verlag (Arthur Sellier)

Vorwort.

Ich habe in meiner Abhandlung die Absicht gehabt, einige Klarheit und Übersicht über die Art und den Weg zu geben, auf dem der für das Rechts- und Wirtschaftsleben so wichtige „Baukredit“ in Erscheinung tritt. Ferner habe ich versucht, die äußerst umfangreichen Baukreditquellen unter Scheidung nach Erwerbs- und gemeinnützigem Kredit in zwei große Gruppen zu zerlegen, die ihrerseits in eine Reihe von Einzelgruppen zerfallen. Nachdem die Praxis eines Finanziers, sei es eine Bank oder ein Privater, nicht an engherzige gesetzliche Regeln und Vorschriften gebunden ist, die Bankgeschäfte in steter Abhängigkeit von der wechselnden Konjunktur sind und die Bedürfnisse auf einzelnen Gebieten des Geldmarkts sich oftmals über Nacht ändern (Beleihungsform, Zinsfuß, Tilgungsart usw.), ist es aber ein Ding der Unmöglichkeit, die Kreditquellen scharf nach obengenannten Gesichtspunkten zu unterscheiden und gegenseitiges übergreifen und Ausnahmen gehören nicht zu den Seltenheiten.

Das Wort „Baukredit“ entstand in der Praxis und ist seines fließenden Begriffes halber weder gesetzlich präzisiert worden, noch ist ein Gesetz entstanden, das sich ausdrücklich damit befaßt. Das BauordG. vom 21. Juni 1909, das zum Schutz der Sicherung der Bauhandwerker verabschiedet wurde, hat sich mit der Sicherstellung des Baukredites, aber nicht mit dessen genauer Definition und Anwendungsform befaßt.

Als „Baukredit“ wird in Kreisen der Bauhandwerker, Unternehmer und Bauleute im allgemeinen lediglich der kurzfristige Kontokorrent-Kredit verstanden, dessen Aufnahme oftmals als Zeichen von Zahlungsunfähigkeit betrachtet wird und deshalb mit unangenehmem Beigeschmack behaftet ist. Ich habe mich von dieser Auffassung völlig freigehalten und der Lehre bedeutender Realkreditpolitiker angeschlossen, die unter Baukredit den kurz- oder langfristigen Kredit zum Bauen verstehen mit der Begründung, daß der weitaus größere Teil der kurzfristig ausgenommenen Kredite ohne weiteres in langfristige übergeleitet werden und die Kreditgeber kurzfristige Kredite gewöhnlich nur dann geben, wenn deren Sicherstellung durch eine Hypothek verbürgt ist. Außerdem hat der Kreditnehmer selbst begründetes Interesse, den hochverzinslichen Kontokorrent-Kredit, der überdies mit kurzfristiger Zu-

rückzahlung verbunden ist, im Interesse seines Unternehmens und seines Privatbudget möglichst bald in die Form einer langfristigen Tilgungshypothek mit niederem Zinssatz überzuführen.

Der „Baukredit“ hat in den letzten Jahren, vor allem durch Ausbildung des gemeinnützigen Kredites eine wesentliche Bedeutung gewonnen, besonders nachdem der Staat selbst als Hauptkreditgeber in den Vordergrund gerückt ist und die Grundstücks- und Bauspekulation, die gewöhnlich die Baukreditgebung in die Hände von Wucherern legte, zum größten Teil ausgeschaltet wurde.

Tübingen, den 12. Dezember 1919.

Stöhr.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort	III
Literaturverzeichnis	VII
Einleitung: Derzeitige unglückliche Lage des Arbeitsmarktes. — Welche Entwicklung der Städte führte zur Wohnungsnot? — Gewaltige Nachfrage nach Baukrediten für Wohnungsbau. — Bedeutung des Bodenpreises für den Wohnhausbau. — Boden- und Bauspekulation. — Notwendige Entwicklung des gemeinnützigen Wohnhausbaues	1
A. Beschaffung und Sicherung der Baukredite im Allgemeinen.	
I. Kapitel: Allgemeine Betrachtung über Kredit	5
a) Was ist Kredit, Kreditgeschäft?	5
b) Welche verschiedene Kreditarten gibt es?	6
II. Kapitel: Was sind Baukredite? Wer ist Baugeldempfänger, Geber u. dgl.?	8
a) Was sind Baukredite im weitesten Sinne?	8
1. Bei Landwirtschaft	8
2. Bei Städtebau: Bodenkredit, Baukredit, Betriebskredit	9
b) Was sind Baukredite in engerem Sinne?	9
1. Wirtschaftliche Bedeutung	10
2. Rechtliche Bedeutung	10
3. Unterschied zwischen uneigentlichem und eigentlichem Baugeld	11
c) Wer ist Baugeldempfänger, Gläubiger, Geber?	12
d) In welcher Form werden Baukredite gegeben?	14
1. Kurzfristige (Kontoforrent) Kredite	14
2. Erwerbs- oder gemeinnützige Kredite	16
3. In Form von Bürgschaft	18
4. Baukredite auf im Erbbaurecht vergebene Grundstücke	18

rückzahlung verbunden ist, im Interesse seines Unternehmens und seines Privatbudget möglichst bald in die Form einer langfristigen Tilgungshypothek mit niederem Zinssatz überzuführen.

Der „Baukredit“ hat in den letzten Jahren, vor allem durch Ausbildung des gemeinnützigen Kredites eine wesentliche Bedeutung gewonnen, besonders nachdem der Staat selbst als Hauptkreditgeber in den Vordergrund gerückt ist und die Grundstücks- und Bausppekulation, die gewöhnlich die Baukreditgebung in die Hände von Wucherern legte, zum größten Teil ausgeschaltet wurde.

Tübingen, den 12. Dezember 1919.

Stöhr.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort	III
Literaturverzeichnis	VII
Einleitung: Derzeitige unglückliche Lage des Arbeitsmarktes. — Welche Entwicklung der Städte führte zur Wohnungsnot? — Gewaltige Nachfrage nach Baukrediten für Wohnungsbau. — Bedeutung des Bodenpreises für den Wohnhausbau. — Boden- und Bausppekulation. — Notwendige Entwicklung des gemeinnützigen Wohnhausbaues	1
A. Beschaffung und Sicherung der Baukredite im Allgemeinen.	
I. Kapitel: Allgemeine Betrachtung über Kredit	5
a) Was ist Kredit, Kreditgeschäft?	5
b) Welche verschiedene Kreditarten gibt es?	6
II. Kapitel: Was sind Baukredite? Wer ist Baugeldempfänger, Geber u. dgl.?	8
a) Was sind Baukredite im weitesten Sinne?	8
1. Bei Landwirtschaft	8
2. Bei Städtebau: Bodenkredit, Baukredit, Betriebskredit	9
b) Was sind Baukredite in engerem Sinne?	9
1. Wirtschaftliche Bedeutung	10
2. Rechtliche Bedeutung	10
3. Unterschied zwischen uneigentlichem und eigentlichem Baugeld	11
c) Wer ist Baugeldempfänger, Gläubiger, Geber?	12
d) In welcher Form werden Baukredite gegeben?	14
1. Kurzfristige (Kontoforrent) Kredite	14
2. Erwerbs- oder gemeinnützige Kredite	16
3. In Form von Bürgschaft	18
4. Baukredite auf im Erbbaurecht vergebene Grundstücke	18

III. Kapitel: Auf welcher Grundlage wird ein Gebäude finanziert? (Rentabilitätsberechnung)	Seite 20
IV. Kapitel: Wer gibt hauptsächlich Erwerbskredite?	22
In welcher genaueren Form?	
1. Hypothekendarlehen	22
2. Private Versicherungsgesellschaften	27
3. Sparkassen	30
4. Kreditvereine u. ähnl.	32
5. Grund- und Hausbesitzervereine	34
6. Öffentliche Bodenkreditinstitute, private Bodenkreditgesellschaften und ähnliche	35
7. Stiftungen	37
8. Private	37
V. Kapitel: Bau- und Bodenspekulationen, eine Begleiterscheinung der Baukreditnot. Vorteile und Schäden der Spekulation	38
VI. Kapitel: Abhilfe der Schäden der Baupekulation durch Sondergesetz vom 21. Juni 1909	44
a) Allgemeine Sicherungsmaßnahmen	44
b) Dingliche Sicherung der Bauforderung	47
VII. Kapitel: Welche Folgen treffen denjenigen, der Baugeld nicht richtig verwendet?	49
a) Zivilrechtliche Folgen	49
b) Öffentlich-rechtliche Folgen	50
B. Beschaffung und Sicherung der gemeinnützigen Baukredite.	
I. Kapitel: Allgemeine Betrachtung über den Kleinhausbau und Beschaffung der hierzu nötigen Kredite	50
a) Was sind Kleinhäuser? Wodurch sind sie ins Leben gerufen worden	50
b) Formen der Kleinhäuser	52
aa) auf dem Lande:	
1. Rentengut	52
2. Kriegerheimstätte, Kriegersiedlung	55
3. Arbeiterwohngebäude auf dem Lande	58
4. Gartenstadt	61
bb) anschließend an eine größere Stadt.	
1. Villenkolonie	62
2. Fabrikkolonien	62
3. Gartenvorstadt (Gartendorf)	62
4. Vorstädte in geschlossenem Bauystem	63
c) Für wen werden sie vornehmlich geschaffen?	64
d) Welche Grundforderungen sind mit dem gemeinnützigen Kleinhausbau verbunden?	65
1. Billiger Bauplatz, geringe Baukosten	65
2. Rentabilität	66
3. Gemeinnütziger Baukredit	68

VI

	Seite
II. Kapitel: Wer sind die Träger des Kleinhausbaues?	69
a) Die spekulative Bautätigkeit?	69
b) Die gemeinnützige Bautätigkeit	70
1. Reich, Staat, Gemeinde	70
2. Arbeitgeber und Stiftungen	75
3. Organisationen der gemeinnützigen Bautätigkeit	77
aa) Aktiengesellschaften	77
bb) G. m. b. H.	79
cc) Baugenossenschaften	82
dd) Vereine	88
III. Kapitel: Wer ist insonderheit Geldgeber für den gemeinnützigen Kleinhausbau?	91
a) in Form von Darlehen	
1. Landesversicherungsanstalten	93
2. Reichsversicherungsanstalt für Angestellte	94
3. Landeskulturrentenanstalten und ähnliche	95
4. Reich und Staat	96
5. Gemeinde und Kommunalverbände	98
6. Rentenbanken	98
7. Verschiedene Kreditquellen und Einrichtungen zur Baukreditbeschaffung	99
8. Private	99
b) in Form von Bürgschaft	100
c) im Erbbaurecht	100

C. Kreditverbesserungsvorschläge.

I. Kapitel: Kreditlage vor, während und nach dem Kriege	101
II. Kapitel: Welche Maßnahmen können getroffen werden, um der für die Wohnungsnot so verhängnisvollen Kreditnot zu steuern?	103
a) Öffentlich-rechtliche Maßnahmen.	
1. Richterliche Moratorien	103
2. Gesetzesänderungen und neue Gesetze	103
3. Steuerliche Erleichterungen	104
4. Erhöhung der Beleihungsgrenze	105
5. Bereitstellen öffentlicher Mittel	105
6. Vereinfachung der Bauordnung	105
b) Privatrechtliche Maßnahmen:	
1. Amortisationshypothek	106
2. Hypotheken- und Lastenschutz	107
3. Gründung von Instituten für II. Hypotheken	108
4. Erhöhter Ausbau der Verbindung von Hypotheken mit Lebensversicherung	109
5. Heranziehung des Privatkapitals	110
6. Verbilligung des Bauens und rationelles Arbeiten	110
Schluß: Bekämpfung der Kreditnot und Vorbereitung von Kredit erleichterungen aller Art für kommende normale Bautätigkeit	111

Literaturverzeichnis.

- H. Albrecht - B. Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, Heft II, Berlin 1915.
- Bälz P., Wie bauen wir heute billige Kleinhäuser und Kriegerheimstätten? Eßlingen 1916.
- Behrens P., Vom sparsamen Bauen, Verlag der Bauwelt, Berlin 1918.
- Berthold, Geldbeschaffung für die Errichtung von Arbeiterwohngebäuden auf dem Lande.
- Beuster J., Die Finanzierung neuer Vororte, Berlin 1916. — Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege, Berlin 1916.
- Carthaus W., Zur Geschichte und Theorie der Grundstücksrisen in deutschen Großstädten mit besonderer Berücksichtigung Berlins. Dissertation Tübingen, Jena 1916.
- Conrad J., Grundriß der pol. Ökonomie, I. und II Teil, Jena 1915, 1919.
- Dannenbaum, J., Deutsche Hypothekenbanken, Berlin 1911.
- Deumer, K., Das Hamburgische Hypothekencreditwesen, Hamburg 1917.
- Drost P., Die Sicherung der Bauforderungen nach dem BGB., insbesondere nach § 648, Dissertation Heidelberg, Heiligenstadt 1906.
- Eber K., Staat und Realkredit in Deutschland, Berlin 1918.
- Eberstadt K., Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1917.
- Ehrlich P., Wirtschaftliche Bedeutung des HypothekenbankGef. Berlin 1919.
- Eidemeyer W., Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten Wohnungsbau und -besitz in Deutschland, Berlin 1913.
- Flohr K., Die rechtliche Natur des Baugeldes, Dissertation Greifswald 1917.
- Fuchs C. F., Volkswirtschaftslehre, Sammlung Götschen, Bd. 133, Berlin und Leipzig 1918. — Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904. — Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, München und Leipzig 1917. — Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart 1918. — Kriegerheimstätten und Wohnungsfürsorge (Vortrag der Gehestiftung zu Dresden, Bd. 9, Heft 3), Leipzig 1918. — Artikel über die Wohnungsfrage in Conrads Handbuch der Staatswissenschaft.
- Gagen A., Der städt. Kleinwohnungsbau und die Eindeckung seiner heutigen Mehrkosten, München 1918.
- Goldbaum, W., Wie sichere ich meine Bauforderung, Berlin 1910.
- Hagelberg, Kommentar zum Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen, Berlin 1910.
- Holzer, D., Denkschrift über die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Augsburg im Kriegsjahr 1918, Augsburg 1918.
- Humar, J., Die Selbsthilfe des Hausbesizers, München 1917.
- Jaeger, E., Die Wohnungsfrage, Bd. I und II, Berlin 1902.
- Janke J., Der Entwurf eines Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen, seine geschichtliche Entwicklung und bisherige Kritik, Dissertation Erlangen, München 1909.
- Krähling Th., Der Baugeldvertrag nebst Baugeldverwendungspflicht. Dissertation Heidelberg, Köln 1911.
- Luther, Wohnungs- und Siedlungspolitik nach dem Kriege, Münster 1916.
- Muthesius, Kleinhäuser und Kleinsiedlung, München 1918.

VIII

- Mußbaum A., Deutsches Hypothekenwesen, Tübingen 1913.
Pfeiffer E., Eigenes Heim und billige Wohnungen, Stuttgart 1896.
Polenske K., Forschungen zur Bodenreform, III. Bd., Jena 1910.
Reichstagsverhandlungen, Sten. Berichte und Druckfachen.
Scheidt, Handbuch für Baugenossenschaften.
Schulte F., Die Hypothekenbanken, München und Leipzig 1918.
Schulz E., Die Baugeldverwendungspflicht, die Gründe ihrer Entstehung und ihre gesetzliche Ausgestaltung, Glückstadt 1912.
v. Schelhorn, Ansiedelungsgesetz, Ansbach 1918.
Simon, Reichsgesetz über Sicherung der Bauforderungen, Leipzig 1909.
Sombart W., Der moderne Kapitalismus, Bd I und II, München und Leipzig 1916.
Stierstorfer K., Neue Gedanken und Vorschläge zur Reorganisation des Realcredits, München 1916.
Terhalle F., Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt, Jena 1916.
Wagner M., Neue Bauwirtschaft, Schriften des deutschen Wohnungsausschusses, Berlin 1918.
Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete, Ulm 1903.
Wohnungsfürsorge in Augsburg durch Großindustrie, Baugenossenschaften, Verkehrsverwaltung, Stadtgemeinde
Wopner, Verkehrswissenschaftliche Vorträge, München 1910.

Zeitschriften :

- Deutscher Ökonomist.
Bankarchiv.
Heim und Scholle.
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.
Schriften des westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster.
Die Bauwelt.
Die Deutsche Stadt (herausgegeben von der Deutschen Gesellschaft für Kommunalwesen).
Geschäftsberichte und Verträge von Hypotheken-Banken, private und öffentliche Versicherungsanstalten, Sparkassen, Baugenossenschaften u. dgl.
-

Einleitung.

Die schnelle und durchgreifende Entwicklung unseres Handels, unserer Industrie und Technik haben vor dem Weltkriege unsere Finanzleute in nicht geringem Maße damit beschäftigt, wie die im Rückstand gebliebene Wohnungsfrage, besonders für die minderbemittelten Klassen, am schnellsten und besten eine Regelung finden könnte. Der Krieg hat alle diese Probleme zurückgestellt, nachdem die ganze Volkskraft und die Staatsfinanzen lediglich für Waffen-, Munitions- und Ausrüstungsbeschaffung eingespielt waren; die Wohnungsfrage mußte aus Finanz- und bautechnischen Gründen (Baumaterialienknappheit) und Menschenmangel fast völlig von der Karte gestrichen werden; man konnte zur Not davon absehen, nachdem der größte Teil der Männer im Felde stand, deren Familien zu Verwandten zogen und so eine Reihe von Wohnungen überflüssig geworden war.

Aber mit dem Ende des Krieges ist es neben Lebensmittel- und Rohstoffbeschaffung, Wiederaufnahme des Handels und der Industrie zum Wiederaufbau unseres Wirtschaftslebens eine Kardinalfrage für unseren Staat geworden, für die heimgekehrten Männer und deren Familien Wohnstätten zu schaffen, in denen sie ein menschenwürdiges Unterkommen finden können. In der neuen Reichsverfassung vom 11. August 1919 hat der Staat in Art. 155 den Willen kundgegeben, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und den deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende „Wohn- und Wirtschaftsheimstätte“ zu sichern, wobei den Kriegsteilnehmern bei dem zu schaffenden Heimstättenrecht besonderes Augenmerk zugewendet werden soll. (Näheres s. Reichsverfassung vom 11. August 1919, Art. 10, 155, 156.)¹⁾

Da aber gerade jetzt unübersehbare Schwierigkeiten sich jeglichem Bauen infolge der hohen Löhne, der geringen Arbeitslust und des geradezu katastrophalen Kohlen- und Baumaterialienmangels entgegenstellen, die Finanzen des Staates die denkbar schlechtesten sind, wird die Lösung der Baugeldfrage besonders vordringlich (zwar zunächst rein theoretisch) und wir werden erst,

¹⁾ Im Sinne dieser Paragraphen der neuen Reichsverf. ist eine „Verordnung des Reiches zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ vom 15. Jan. 1919 bzw. 9. Dez. (RGBl. Nr. 237 S. 1938) ausgegeben worden.

wenn wir eine Gesundung unserer sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse verzeichnen können, eine endgültige (praktische) Lösung dieser Frage ins Auge fassen können.

Baukredite und Baugelder sind Darlehen, die von einer juristischen oder privaten Person gegen bestimmte Sicherung und Verzinsung an Einzelpersonen oder Gesellschaften zur Errichtung eines Baues gegeben werden; es handelt sich dabei in erster Linie um Wohnungsbau, nachdem die öffentlichen Bauten durch den Staat gedeckt werden. Die Frage des Industriebaues soll hier der derzeitig geringen Wichtigkeit halber nicht näher betrachtet werden. Uns interessieren die Baugelder, die zur Errichtung des Wohnungsbaues vonnöten sind. Zunächst wollen wir einen kurzen Blick auf die Ursachen unserer teilweisen schlechten Wohnungsverhältnisse in den Großstädten werfen.

Die Frage erhöhter Bautätigkeit wurde durch den Zuzug von Menschen aus der Provinz nach den Städten geschaffen, der eine unmittelbare Folge des gewaltigen Aufblühens von Handel und Industrie seit den 70er Jahren war. Für diese Neuankömmlinge waren keine Wohnungen vorhanden, sondern mußten erst ins Leben gerufen werden.

Mit dem Aufschwung von Handel und Industrie ging in gleichem Schritt ein erhöhter Anspruch auf dem Gebiet der Hygiene, mit der es in den Städten teilweise sehr schlecht bestellt war; man brauchte Gebäude für das geistige und körperliche Wohl und die Erziehung der Menschen. Die Hygiene verlangte den Bau von Kanalisationen, Krankenhäusern, Waisen- und Kinderheimen, das geistige Wohl die Anlage von Schulen und Theatern, das körperliche die von Hotels, Speisehäusern, Turnhallen, Bäder und dergleichen. Für all diese Zwecke war Geld nötig, das auf den Markt gebracht werden mußte, um in der Hand Unternehmungslustiger alle diese Gebäude erstehen zu lassen. Unter den hauptsächlichsten Geldgebern sind Banken aller Art, Staat, Gemeinden und Private zu nennen, jedoch geben diese kein Darlehen ohne Sicherstellung durch Gegenwert und diese besteht nun zunächst in dem Bauplatz. Boden, Gebäude und die aus letzteren erhältliche Rente stehen in unmittelbarem Verhältnis zueinander, der Wert eines Grundstückes wächst mit der verbesserten Gattung und der Lage eines darauffstehenden Gebäudes zum Zentrum einer Stadt. Man nennt den letztgenannten Wert den „Verkehrswert eines Grundstückes“, der ins Unermeßliche steigen kann (in Großstädten Nordamerikas bis zu 50000 Dollars per Quadrat-Fuß der Frontlänge eines Gebäudes). —

Von größter Bedeutung für die heutige Volkswirtschaft ist die Erbauung und Beleihung von Kleinhäusern für die weniger bemittelte Bevölkerung. Durch das Aufblühen der städtischen Industrie wurde eine Unmenge von Arbeitskräften, die bis dahin im Ackerbau beschäftigt waren, nach den Städten und Industriezentren

geholt, um dort zu Hunderten und Tausenden tagsüber in den Fabriken beschäftigt zu werden. Entgegen früheren Zeiten vor Entwicklung der Manufaktur und Fabrik, in denen die den Zünften angehörige Handwerkererschaft in dem jeweiligen Wohngebäude ihres Meisters auch ihr Gewerbe ausübte und gleichzeitig wohnte, mußte jetzt von seiten der Stadt- und Gemeindeverwaltung Unterkunft für eine gewaltige Masse von Fabrikarbeitern geschaffen werden. Leider hat es in Deutschland sehr lange gedauert, bis von seiten des Staates die Frage der Unterbringung der Kleinrentner ernstlich in Betracht gezogen und geeignete Vorkehrungen getroffen wurde. Die erste Art der Unterbringung war daher in den meisten deutschen Groß- und Mittelstädten ein Zusammenpferchen in ungesunden, unschönen Mietkajernen in den Vorstädten, die in Eile vom Privatkapital geschaffen worden waren. Diese Kajernen entstanden auf Grundstücken, die von der sogenannten Spekulation in großen Mengen im Umkreise der Stadt zu billigem Geld aufgekauft und lange Zeit zurückgehalten worden waren, um dann an zahlungsunfähige Bauunternehmer zu hohem Preise abgegeben zu werden. Zu diesem übermäßig erhöhten Bodenpreis kamen noch eine Reihe von Steuerbelastungen; unsinnige Baukosten infolge prunkhafter Ausschmückung der Außenseite des Gebäudes, so daß der Hauseigentümer, der gewöhnlich schon tief verschuldet war, gezwungen wurde, sich durch hohe Mieten an seinen Inwohnern schadlos zu halten, lediglich um die Zinsen für die Belastung des Hauses aufbringen zu können. Der Mieter seinerseits war zur Ausnahme von Mietermiethern und Schlafgängern gezwungen, um sich die Mittel zur Zahlung der hohen Wohnungsmiete zu verschaffen. Eine Folge des engen Zusammenlebens²⁾ in diesen Mietkajernen war ein schlechter Gesundheitszustand der Inwohner, die viel unter Krankheiten zu leiden hatten und schwächliche, arbeitsunlustige Nachkommen zur Welt brachten; diese Behauptungen bedeuteten eine Brutstätte des verelenden Proletariats. Ausbrechende Seuchen³⁾ forderten in diesen Mietkajernen die meisten Opfer und boten den Ärzten große Schwierigkeiten bei deren Bekämpfung. Das Unvermögen, den Mietzins aufzubringen, zwang den Arbeiter vielfach, seine Wohnung zu wechseln, womit oftmals ein Wechsel des Arbeitsplatzes verbunden war. So kam in erster Linie die deutsche Metall-, Berg- und Textilindustrie, für die ein möglichst einheitlich eingelernter und anständiger Arbeiterstand von allergrößtem Werte sein muß, auf den Gedanken, für ihre Beamten und Arbeiter in unmittelbarer Nähe ihre Betriebe geräumig und wohlgefällig gestaltete, in Gärten liegende Häuser anzulegen, in denen sie ihre eingestellten Angestellten unter teilweiser pekuniärer Beteiligung derselben unterbrachten. Arbeiter und Kleinbeamte schlossen sich in der Folgezeit zusammen, um mit Unterstützung von aller

²⁾ Schulte, Hypoth.-Banken S. 468.

³⁾ Jäger, Die Wohnungsfrage, Berlin 1902, S. 27.

Art Geldinstituten, Privaten und aus eigenen Mitteln auf dem Wege der Genossenschaft wohlgefällige, preiswerte Heimstätten zu schaffen. Auch der Staat begann mit allen möglichen Mitteln zu helfen, Mißständen, die sich bei der Kapitalbeschaffung herausgebildet hatten, durch Gesetze entgegenzutreten (BaufordG. vom 21. Juni 1909), die Wege für Geldvermittlung von seiten der Bankinstitute zu regeln (HypBankG. vom 13. Juli 1899, RGBl. 99 S. 375—392, BA.G. vom 12. Mai 1901, RGBl. 01 S. 139—173, SparkassenG. vom 23. Juli 1912, GZ. 1913 S. 3) und auf die Gemeinde einen Druck auszuüben, zum Zwecke der Kleinhausbauten billigen Baugrund und Baufredit zur Verfügung zu stellen.

A. Beschaffung und Sicherung der Baukredite im Allgemeinen.

I. Kapitel.

Allgemeine Betrachtung über Kredit.

a) Was ist Kredit, Kreditgeschäft?

Wird beim Abschluß eines Kaufes oder Verkaufes der verlangte Preis nicht gleich bezahlt, sondern gestundet, so sprechen wir von einem Kredit und ebenso, wenn eine Geldsumme leihweise einem Dritten überlassen wird. „Kredit“ ist also Überlassung der Nutzung einer Geldsumme im Vertrauen auf späteres Bezahlen oder Zurückbezahlen.¹⁾

Andererseits nennt man Kredit das Vertrauen, das man jemandem schenkt in der Annahme, daß er seinen eingegangenen Verpflichtungen nachkommen wird. Unter „Kredit haben“ versteht man die Möglichkeit, auf Grund des Vertrauens gegen das Versprechen der Gegenleistung Vermögensteile anderer freiwillig zur Benützung zu erhalten.²⁾

Ein „Kreditgeschäft“ besteht also auf unserem Gebiet in der Hingebung von Werten gegen ein Zahlungsverprechen oder in der Gewährung von Darlehen in Geld, sei es zum Kauf eines Grundstückes, dessen landwirtschaftliche Verbesserung oder Bearbeitung oder zur Errichtung eines Gebäudes auf demselben gegen Versprechen der Verzinsung und der seinerzeitigen Rückzahlung des Darlehens. Das Versprechen allein wird jedoch dem Darlehensgeber nicht genügen, drei Momente sind es, die er als die Grundlagen zur Kreditgewährung voraussetzt:

Zunächst die Leistungsfähigkeit des Schuldners, der nach seinen Vermögensverhältnissen, seiner geschäftlichen Tüchtigkeit, nach den allgemeinen Konjunkturen und dem Gang seines Geschäftes für zahlungsfähig gelten kann. Der kreditgebende Rentner oder die Bank ist geneigt, dem Grundbesitzer ein Hypothekendarlehen zu geben, wenn sie voraussehen, daß das verpfändete Gut einen höheren Wert hat, als die kreditierte Summe beträgt, so daß sie zu jeder Zeit durch den gerichtlichen Verkauf des Gutes ihr Darlehen zurückerhalten können.

¹⁾ Fuchs, Volkswirtschaftslehre S. 11.

²⁾ Conrad, Grundr. d. pol. Ökonomie I. T., S. 117.

Ferner muß eine berechtigte Annahme für den guten Willen des Schuldners vorhanden sein, daß er seinen Versprechungen nachkommt.

Schließlich muß der Darlehensgeber die Zuversicht haben, daß der widerstrebende Schuldner zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtung gezwungen werden kann, wenn seine Leistungsfähigkeit vorliegt. Hierzu dient ein gutes Gerichts- und Vollstreckungsverfahren und die Zuverlässigkeit der Richter, welche den Gläubiger auf Grund des Gesetzes zu unterstützen haben, seine Forderung durchzusetzen. Da bei unserem verwickelten Geschäftsverkehr vielfach Meinungsverschiedenheiten im Betreff des Schuldverhältnisses eintreten können, so ist in unserer Zeit die Entscheidung des Gerichtes und die Unterstützung durch dasselbe zur Aufrechterhaltung des Rechtes von höchster Bedeutung.

b) Welche verschiedenen Kreditarten gibt es?

Man unterscheidet kurz- und langfristige Kredite, je nachdem wie Kreditgeber und -nehmer sich bei Abschluß des Geschäftes geeinigt haben; abhängig ist die Kreditdauer von der Art des Kredites, der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers und des kreditierten Objektes. Das Geschäfts-(Vertrags-)Verhältnis bleibt bei Kreditoperationen bestehen, bis das Zahlungsverhältnis erfüllt ist, was bei langfristigen Krediten (Hypotheken) erst nach Jahren geschehen kann. Nachdem derartige geschäftliche Verbindungen nicht vereinzelt sind, sondern in großer Anzahl in unserer Wirtschaft auftreten, so hat sich damit eine besondere Form der Volkswirtschaft ausgebildet (Kreditwirtschaft), die gleichen Schritt mit der Geldwirtschaft geht; durch die Kreditorganisationen wird das Geld immer entbehrlicher gemacht.³⁾

Eine weitere Analyse der Kreditarten scheidet diese in Kreditgeschäfte im weiteren und solche im engeren Sinne. Die Kreditgeschäfte im weiteren Sinne sind den Leuten im allgemeinen als solche nicht bewußt; ich erinnere an Pacht eines Grundstücks, Miete einer Wohnung oder eines Zimmers und an den Wochenlohn eines Arbeiters. Kreditgeschäfte im engeren Sinne nennt man Darlehen in Form von Geld oder Waren.⁴⁾

Alle vorkommenden Kredite scheiden sich in öffentlichen oder privaten Kredit; den öffentlichen Kredit finden wir bei Staats- oder Kommunalanleihen.

Ferner unterscheiden wir Produktions- und Konsumtionskredit. Eine kurze Betrachtung der beiden letzten Arten nach ihrer Vergangenheit ist von Interesse. Produktionskredit hatte im Mittelalter keine Bedeutung, es fehlte an Kapital und die Produktion wurde in primitivster Weise durchgeführt; sie basierte auf Bewertung der Naturkräfte, insbesondere des Grund und Bodens in

³⁾ Fuchs, Volkswirtschaftslehre S 31

⁴⁾ Conrad, Grundr d pol Ökonomie I D., S 119 ff

Verbindung mit der Arbeitskraft. Darlehen wurden nur in Zeiten der Not begehrt, um den Konsum fortsetzen zu können. Der Schuldner befand sich in einer bedrängten Lage und konnte durch das Darlehen keine Nutzung gewinnen, während der Gläubiger durch Fortgabe des Kapitals keinen Schaden erlitt, da er es nicht produktiv verwenden konnte. Deshalb ist es begreiflich, daß nach kanonischem Rechte Zinsbezug als Wucher angesprochen wurde, weil Geld nicht Geld erzeuge und es andererseits eine Härte sei, den Schuldner zu zwingen, mehr zurückzubezahlen, als er empfangen hatte, da er doch mit dem Darlehen nicht produziert hatte. Mit dem Einsetzen einer modernen auf Geldwirtschaft sich aufbauenden Kultur trat der Produktionskredit mit zunehmender Bedeutung in Erscheinung, während der Konsumtionskredit als unwirtschaftlich in das Hintertreffen geriet.

Je nach der Art der gebotenen Sicherheit unterscheidet man zwischen Real- und Personal-Kredit.

Personalkredit liegt bei einem Darlehen auf Handschlag oder Schuldschein vor, wobei lediglich die Person des Schuldners und dessen Vermögen bürgt; bei Realkredit wird das Vertrauen in die Person des Schuldners durch ein Pfand besonders unterstützt (dingliche Sicherung), an welches sich der Gläubiger halten kann, wenn der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies kann durch Faustpfand oder in Form einer Hypothek geschehen sein. Im ersteren Falle bekommt der Gläubiger ein Faustpfand sofort in die Hand (z. B. eine Uhr, ein Möbelstück, Wertpapiere bei Lombarddarlehen), das er veräußern kann, wenn der Schuldner nicht zahlt, um sein Darlehen dadurch wieder in die Hand zu bekommen. Im Falle der Hypothek verbleibt das Pfandobjekt in den Händen des Schuldners, während der Gläubiger erst dann seine Hand darauf legen kann, wenn der Schuldner nicht zahlt und das Gericht ihm zur Seite steht. Ein Haus- oder Gutsbesitzer, der ein Darlehen auf Hypothek genommen hat, kann neben Weiterbewirtschaftung den Besitz vererben und verkaufen, wobei der Rechtsnachfolger seine Verpflichtung ipso iure übernimmt. Erst wenn der Schuldner die Verzinsung des Darlehens unterläßt, kann der Gläubiger zu Gericht gehen, um durch teilweise Veräußerung von Gegenständen des Schuldners sich schadlos zu halten; genügt das nicht, ist Kündigung des Darlehens erfolgt und kann das Kapital nicht zurückbezahlt werden, so kann der Darlehensgeber die Subhastation des beliebigen Gutes bei Gericht veranlassen. Als Tilgungsform für Realkredit eignet sich die unkündbare Hypothek in Gestalt der Amortisationshypothek.⁵⁾

Personalkredit findet Anwendung, wenn Darlehen auf kürzere Zeit gefordert werden und Zeitverlust und Kosten bei einem Kreditgeschäft vermieden werden müssen; diese Kreditform wird

⁵⁾ Deumer, Hamburger Hypothek- u. Kreditwesen S. 33.

nur stattfinden, wenn der Darlehensgeber den Darlehensforderer persönlich gut kennt, mit ihm in kaufmännischem Verkehr steht, wobei die Kreditierung Wochen und Monate währt und ein Geschäft das andere ablöst. Wenn zwei Kaufleute gegenseitig ihre Finanzen genau kennen und ebenso Banken die Zahlungsfähigkeiten ihrer Kunden wissen, die bei ihnen ein Kontokorrent haben, so genügt ein Schuldschein in Wechselform; Realkredit würde sich hierbei viel zu umständlich gestalten.

Nach diesen Betrachtungen über Kredit im allgemeinen, Kreditart und Form, die den Zweck hat, uns die ethymologische Bedeutung des Wortes „Baukredit“ und dessen wirtschaftliche Zusammenhänge mit anderen Kreditarten zu entwickeln, wollen wir das Wort selbst einer genaueren Untersuchung unterziehen bzw. feststellen, in welche der oben angeführten Kreditarten er sich einreihen läßt.

II. Kapitel.

Was sind Baukredite? Wer ist Baugeldempfänger, Geber und dergleichen?

a) Was sind Baukredite im weitesten Sinne?

Der Name „Baukredite“ besagt, daß damit Kredite gemeint sind, die zum Zwecke der Herstellung eines Baues oder Bauwerkes gehören, die in Städten und auf dem Lande errichtet werden. Nachdem jedoch, wie schon in der Einleitung der Arbeit erwähnt, der Hausbau mit dem Grundstücke, auf dem er steht, engste wechselseitige Beziehungen unterhält, andererseits das Grundstück für das Bauwerk und umgekehrt Gewähr leistet und wertbestimmend ist, so wird sich eine Betrachtung der einzelnen bei dem Landwirt und Städtebauer vorkommenden Kreditarten nötig zeigen. Von Krediten für andere Bauarten, wie Berg- und Waldbau und dgl. Bauformen wird der Kürze halber nicht gesprochen werden, um so mehr als diese Baukredite gewöhnlich als reine Betriebskredite zu bezeichnen sind.

1. Bei der Landwirtschaft.

In der Landwirtschaft können wir Grund-, Bau- oder Meliorations- und Personalkredit als vorkommend nennen, denen bei der städtischen Bauwirtschaft Boden-, Bau- und Betriebskredit gegenüberstehen mag. Die genannten sechs Kreditarten können wir schlechtweg als Baukredite im weitesten Sinne bezeichnen, da sie teilweise von einander abhängig sind, teilweise ineinander greifen, während Baukredit im eigentlichen Sinne das Baugeld bezeichnet, welches in Form eines Darlehensvertrages an einen Darlehensnehmer zum Zwecke der Errichtung eines Bauwerkes gegeben wird. Die Verhältnisse des landwirtschaftlichen Kredits näher zu beleuchten, erübrigt sich in unserem Falle als zu weit gehend.

Was nennt man nun Boden-, Bau- und Betriebskredit beim städtischen Bauhystem?

2. Beim Städtebau.

Bodenkredit.

Eine physische oder juristische Person beabsichtigt, ein Grundstück in oder außerhalb einer Stadt zu kaufen, mit der Absicht, darauf ein Haus zu bauen, hat jedoch nicht die nötigen Barmittel in der Hand; sie läßt sich von einem Privatkapitalisten oder einer Bank ein Darlehen geben, zu dessen Sicherung grundbuchamtlich eine Hypothek auf das zu kaufende Grundstück eingetragen wird, die im Laufe der Jahre verzinst und zum Teil amortisiert werden muß.

Baukredit.

Baukredit ist ein Darlehen, das einem Bauplaginhaber, einem Bauunternehmer oder einem Dritten gegeben wird, der beabsichtigt, ein Haus zu bauen und dem die nötigen Mittel hierzu fehlen; es gibt verschiedene Formen des Baukredites, auf die a. a. O. mehr eingegangen wird. Die Leihfrist kann lang oder kurz sein, je nachdem eine Hypothek aufgenommen wird oder nicht.

Betriebskredit.

Ist ein Bau schon teilweise fertig und benötigt der Unternehmer noch Baugelder bzw. Zwischenkredite, so bekommt er dieselben kurzerhand gegen wechselfmäßige oder lombardmäßige Sicherung oder gegen Aufnahme einer kurzfristigen sogenannten Diskonthypothek;¹⁾ der Betriebskredit wird aus Gründen der Zweckmäßigkeit in den überwiegenden Fällen in den Anlage-(Real-)Kredit umgewandelt.

Aus den vorhergehenden Betrachtungen über Kreditarten kann festgestellt werden, daß „Baukredit“

1. kurz- und langfristig,
 2. Privatkredit (kann auch öffentlicher Kredit sein, der jedoch wirtschaftlich als Privatkredit in Erscheinung tritt),
 3. Produktionskredit,
 4. Real- und Personalkredit
- sein kann.

Diese Tatsachen näher zu beleuchten, wird Aufgabe der folgenden Ausführungen sein.

b) Was sind Baukredite im engeren Sinne?

BaufordG. vom 21. Juni 1909 sagt in § 1:

„Baugeld sind Geldbeträge, die zum Zwecke der Bestreitung der Kosten eines Baues in der Weise gewährt werden, daß zur Sicherung der Ansprüche des Geldgebers eine Hypothek oder Grundschuld auf dem zu bebauenden Grundstücke dient oder die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück

¹⁾ Denner, Hamburger Hypothek- u. Kreditwesen S. 49.