

Total-Ausverkauf wegen vollständiger Auflösung meines Lederwaren-Geschäftes

in Damen-Handtäschchen Reisetaschen, alle Fassons Portemonnaies Tornister
 Ueberschlagtäschchen Kupee-Koffer, „ „ Zigarrenetuis Schultaschen
 Lacttäschchen Reise-Koffer, „ „ Brieffaschen Notenmappen
 Bügeltäschchen [76] Kabinen-Koffer, „ „ Aktenmappen Schreibmappen

Martin Jacoby
 14. untere Leipziger Strasse 14.

Nie wiederkehrende Gelegenheit, sich für billiges Geld meine anerkannt soliden Fabrikate anzuschaffen.

Halle und Umgebung.

Halle a. S., den 4. Februar.

Zur Frage der Hypothekennot.

Die Arbeit der städtischen Spezialkommission. — Eine Million städtisches Geld. — Beschluß des Hausbesitzervereins. — Die Stellung des Hallischen Bürgervereins.

Die von den städtischen Behörden eingesetzte Kommission zur Beratung der Hypothekennot hat bereits getagt. Bei den Besprechungen hat sich ergeben, daß

die Hypothekennot als vorhandener Mißstand anerkannt wird, und daß die Stadt etwas unternehmen muß, der Katastroph, die unserem Wirtschaftsleben schweren Schaden bringt, zu begegnen.

Es ist daran gedacht worden, eine Anleihe von einer Million aufzunehmen und für zweite Hypotheken verfügbar zu machen, aber vielleicht hilft man sich schließlich doch anders, als auf dem Wege der Anleihe. Die Erwägungen darüber schweben noch. Auf alle Fälle wird die Stadt einen ähnlichen Betrag bereit stellen. Die Ausleihe des Geldes soll dann an die unerlässliche Bedingung geknüpft werden, daß sowohl die betreffende zweite Hypothek, wie die vorangehende erste Hypothek amortisierbar gemacht werden.

Weiter ist bemerkenswert, daß der Magistrat auf dem Standpunkt steht, es handle sich nur um einen vorübergehenden Notstand, nicht um ein Uebel, das dauernder Einrichtungen zur Bekämpfung bedürfe. Unter diesen Gesichtspunkten werden die Beschlässe gefaßt werden. Wie sich die Entscheidung im einzelnen gestaltet, ist noch nicht zu übersehen, aber es wird von unserer Stadtverwaltung etwas zu erfahren.

Auf wessen Veranlassung die Frage der Hypothekennot zum Gegenstand von Besprechungen innerhalb der städtischen Behörden gemacht wurden, welche Faktoren in der Deffektivität dazu das Wort genommen und zu welchen Beschlässen sie gelangt sind, ist in nachstehenden Ausführungen des Näheren dargelegt:

„Das Steuer- und Hypothekenproblem in seiner Beziehung zum Hausbesitz“ lautete das Thema einer Versammlung, die unlängst der Hallische Bürgerverein nach dem „Schultheiß“ einberufen hatte. Wie sehr das Thema im Vordergrund unseres kommunalen Interesses steht, zeigte die Tatsache, daß eine ganze Mittagspause des Magistrats und der Stadtvorstandesversammlung, auch Herren, die sonst den Besprechungen des Hallischen Bürgervereins fernstehen, sich zu dem Vortrag eingefunden hatten.

Wie erinnerlich, hatte bereits der hiesige Haus- und Grundbesitzerverein im Oktober zur Aussprache über die Hypothekennot eine Versammlung abgehalten, die folgende Resolution faßte:

Die Versammlung des Hallischen Haus- und Grundbesitzervereins beschließt, die städtischen Behörden zu ersuchen, alsbald zu beraten, wie dem Kreditnot des hiesigen, von der andauernden Hypothekennot ebenfalls hart betroffenen Hausbesitzes aufzuhelfen sei. In Frage kommen hierbei die Errichtung eines öffentlichen städtischen Tagesamtes für Hausgrundstücke, die zeitweilige Gewährung von städtischen Mitteln auf gute zweifelhafte Amortisationshypotheken, die Errichtung eines städtischen oder Provinzial-Wandbrieftamtes, sowohl für erste wie für zweite Hypotheken, teilweise Übernahme von Schuldverschreibungen des Hausbesitzervereins nach Mündigerer Mutter bezw. Beteiligung an genossenschaftlichen Organisationen zur Hypothekenföderung.

Diese Resolution wurde dann in einer Eingabe den städtischen Behörden unterbreitet mit dem Erfolge, daß demnach Magistrat und Stadtverordnete sich eingehend mit dem Thema beschäftigten werden. Wenig später als der Haus- und Grundbesitzerverein hatte der Hallische Bürgerverein die Materie aufgegriffen. Bereits im November kam man überein, die Hypothekennot zum Gegenstand einer öffentlichen Besprechung zu machen, und zwar genau man für die Versammlung, die nunmehr am Donnerstag stattfanden konnte, einen hervorragenden Sachmann, Herrn Pohlmann aus Detmold.

Herr Pohlmann steht auf dem Standpunkt der Bodenreform. Er erkennt die Hypothekennot an; es liege tatsächlich ein Notstand vor, aber man müsse sorgfältig die

Mittel prüfen, die zur Beseitigung des Übels vorgeschlagen werden. Der Vortragende ließ sich nun zuerst über die Grundsteuern aus. Die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert und die Wertzuwachssteuer sind ihre besten Formen. Sie einzuführen, muß das Bestreben einer jeden Kommune sein, die das Interesse der immer zunehmenden Zahl der Hausbesitzer wahrzunehmen gewillt ist. Beide Steuern treffen die Kapitalulation. Sie belasten den Terrainpekulationen, aber sie entlasten den Hausbesitzer. Redner führte eine ganze Anzahl Städte an, wo nach Einführung dieser beiden Steuerarten die Steuerlast der Hausbesitzer erheblich geringer geworden ist, weil der Terrainpekulation in viel kräftiger Weise hergenommen wurde. Darum müßten die Hausbesitzervereine, wenn sie nicht unter dem Einfluß der Terrainpekulationen ständen, die lauteften Rufser nach jenen Steuern sein, die ihnen ja eine Entlastung bringen.

Der Vortragende wandte sich dann dem zweiten Teil des Themas der „Hypothekennot“ zu.

Woher kommt der Mißstand?

Vor 30 Jahren hatten wir noch keine Hypothekennot; da konnte man auf zweite Hypothek Geld bekommen. Das ist jetzt anders. Das Privatkapital hat sich von den zweiten Hypotheken zurückgezogen, weil es damit schlechte Erfahrungen gemacht hat. Wenn jetzt ein Privatmann ein Haus erwerben muß, ist es häufig das für immer zuverläßlich. Hausbesitzer ist mit der Zeit ein Gemeindegewordener; nur der Fachmann kann noch ein Haus gut verwalten. Die Hausbesitzer müssen sich in Genossenschaftsorganisationen organisieren und auf diese Weise die Kreditverhältnisse heben. Selbsthilfe tut not; sie muß um so mehr verfocht werden, als der Hausbesitz großartig organisiert ist. Nach Staats- und Stadtbüro zu rufen ist verfehrt. Geradezu verhängnisvoll würde es werden, wenn die Gemeinden sich dazu hergäßen, Garantie auf zweite Hypotheken zu übernehmen. Das Mißtrauen, das das Privatkapital ablehnt, ist auch von den Gemeinden abzulehnen, das Geschäft ist eben zu präkar; lieber soll die Stadt bares Geld geben, als Garantien übernehmen.

Auch mit der Einrichtung der städtischen Wandbrieftämter hat es noch Bedenken. Man muß dabei fertige Gebäude und Neubauten unterscheiden. Für Kleinwohnungsbauten könnte die Gemeinde eintreten, wenn Not vorhanden ist, da könnte eine höhere Beleihung durch die Gemeinde geschehen. Hinsichtlich der Beleihung auf fertige Gebäude ergeben sich aber große Schwierigkeiten. Sollen die Wandbrieftämter für die zweite Hypotheken geben, so muß die erste Hypothek amortisierbar und unkündbar gemacht werden, und die zweite Hypothek muß je nach Amortifikation auflösen. Wir leiden in Deutschland an einer Überspannung des realen Kredits; wir haben vielfach zu hohe Beleihungen, ein ungeundenes Terrainmißt trägt die Schuld, ebenso die Verteilung, daß die Kreise immer feigere müßten. Eine Reform des Darlehens ist dringend nötig. Wenn jetzt die Hypothekenbanken mit 60 Prozent beleihen, so muß man sich fragen: Was nützt das, wenn der beliebige Wert großen Schwankungen in der Taxe unterworfen ist. Ein Hauptübel ist es, daß die Hypotheken nicht amortisierbar gemacht werden. Man rechnet eben immer damit, daß der Mindwert des Hauses — jedes Haus verliert mit der Zeit an Wert — durch den Wertzuwachs des Bodens ausgeglichen wird. Die Taxe führt oft zur Ueberbeleihung, alle möglichen Leute führen sie aus, gewiß bona fide, aber doch sehr oft zum Schaden.

Die Selbstbeleihung unter staatlicher Kontrolle

sollte eingeführt werden. Wir Bodenreformer sagen: Schätz euch selbst ein und laßt die Gemeinde kontrollieren. Aber zwei Kautelen sind dabei nötig: falls die Gemeinde das Grundstück braucht, muß sie es ungefahr für den vom Besitzer selbst eingeschätzten Wert haben können und zweitens (zur Sicherheit des Besitzers), wenn die Gemeinde das Grundstück zur Steuer zu hoch einschätzt, muß sie gemungen werden, können das Gebäude zu dem eingeschätzten Werte abzuschmecken, sonst wäre das den Hausbesitzern gegenüber eine große Ungerechtigkeit. Die Einschätzung geschieht oft zu fiktiven Werten, die vielfach zu hoch sind; das verbittert mit Recht den Hausbesitzer. Wichtig ist ferner hinsichtlich der Einschätzung die Trennung der Kaufpreisen und des Grund- und Bodens. In Newyork, Chicago usw. ist diese Trennung müßtergültig durchgeführt worden. Jedes Jahr schätzt dort eine Kommission in den einzelnen Stadtquartieren den Wert des Bodens ein, und der wird dann auf einen Stadtplan an den betreffenden Häuserfronten eingetragen und nur nach dieser Einschätzung wird Steuer erhoben, das Gebäude bleibt völlig aus dem Spiel. Das ist ein sehr gelungenes Prinzip. Die Mißere in unserem Grundbesitzwesen ist die zu hohe Einschätzung und die zu hohe Beleihung; wir verlenken zu viel Geld in den Boden und zu wenig ins Haus. In England, wo der Boden nur teilweise hergegeben wird, kommt nur

das Haus in Betracht; ein Haus kann jeder abschätzen, während eine Terrainabsehung geradezu eine Kunst ist. Bei uns führen Zwangsverkäufe fast immer zu Katastrophen; in England wird der größte Teil der Gebäude öffentlich versteigert. Eine Bankrotts wirt bei uns für zahlreich Existenz ruinös, oft werden dann bei Grundstücksversteigerungen nicht einmal die ersten Hypotheken gedeckt.

Wir haben ein gutes Hypothekenrecht, aber es ist gemacht ohne Rücksicht auf die volkswirtschaftlichen Wirkungen. Man hat nicht erkannt, daß die Beleihung einer Ware etwas anderes bedeutet, als die Beleihung des Grund und Bodens. Das Haus kann man mit einer Ware vergleichen, den Grund und Boden aber nicht. Die Ware wird billiger bei einem billigen Bankdiskont, aber billiges Geld macht den Grund und Boden teuer. Das Hypothekenrecht stellt keinen Unterschied zwischen der Beleihung des Hauses und der Beleihung des Bodens. Verbilligen wir den Kredit, so verteuern wir den Grund und Boden, erschweren wir den Kredit auf der naekten Grund und Boden, dann erleichtern wir den Baukredit nach jeder Richtung. Satten wir den Boden billig, so fördern wir die Bebauung. Der Juristentag beschäftigt sich schon mit dieser außerordentlich wichtigen Materie, aber es ist erforderlich, daß die Juristen die Reform nicht allein machen, sondern daß die Volkswirtschaftler mitarbeiten, die Formel müssen dann die Juristen finden.

Zu der Zeit vor dem neuen Hypothekenrecht trat der Aufwand für Verbesserung eines Hauses, für Drainagen, die der Landmann in den Boden legte, vor die Bodenhypothek; sie ging verloren. Das Hypothekenrecht änderte das mit einem Schlag; immer steht an erster Stelle die Bodenhypothek und der Boden ist deshalb das beliebteste Beleihungsobjekt.

Besserung auf dem Hypothekenmarkt, Beseitigung der Hypothekennot kann nur eine vollständige Umkehr bringen, eine völlige Umkehr von dem gegenwärtigen System. An den Vortrag knüpfte sich eine lebhaft Distussion. Herr Rechnungsrat Hertwig ist auch der Ansicht, daß es ein Stück aus dem Totalhaue wäre, wollte eine Stadtgemeinde Garantie für die zweiten Hypotheken übernehmen. Die Hypothekertriege auf ihre Grundstücke stets zweite Hypotheken, ja 3., 4. und 5. Sie haben eben einen Verband geschlossen, einen Garantieverband, und das gibt die Sicherheit. Die Stadt kann aber insofern helfen:

Wie kann Verbänden zur Erleichterung des Kreditrisiko Betriebskapital geben.

Die Haftsumme der Mitglieder gibt da die Grenze. Die Forderung nach Amortisierbarkeit und Unkündbarkeit ist unerlässlich und ebenso unerlässlich ist die Forderung, daß die zweiten Hypothek vorziehen muß, so daß also nicht der Eigentümer, wenn er 10 Prozent von der ersten Hypothek amortisiert hat, diese 10 Prozent als Eigentümerhypothek eintragen lassen kann. Die Städte dürfen keine Garantie für die zweite Hypothek übernehmen, aber es geht eben um etwas zur Erleichterung des Kreditrisiko.

Herr Rechtsanwalt Mener hält die Ansicht für falsch, daß der Boden den Preis eines Grundstücks und der Wohnung bestimmt; erst komme die Nachfrage nach der Wohnung und daraus ergebe sich der Wert für den Grund und Boden. Alle Steuern werden abgewälzt, auch die Wertzuwachssteuer. Das Ideal der Bodenreformer läßt sich nur durchführen, wenn wir den gesamten Grund und Boden verstaatlichen oder verstaatlichen und das führt zum Sozialismus. Die Konsequenz des Grundbesitzers der Bodenreformer ist die Versteuerung alles unbedienten Wertzuwachses, also 3. aus des Gewinns, den man vielleicht durch Spekulation macht. Ich sehe das Hauptübel nicht in der Spekulation, sondern in der totalen Ueberbeleihung des Bodens. Man muß da ersichtlicher wirken und die Leute gewöhnen, ihre Hypotheken zu amortisieren.

Herr Pohlmann entgegnet, daß Deutschland die höchsten Bodenpreise und die höchste Verschuldung des Bodens habe unter allen Kulturländern. Redner schloß mit einzelnen, wie in Kaufhaus durch ein Steuerregime nach dem Wunsch der Bodenreformer gelinde Verhältnisse gemächlicher seien. Dort gibt es keine Einkommen-, keine Gebäudesteuer und keine Gewerbesteuer, sondern nur eine Bodensteuer von 6 Prozent. Der Boden bleibt dadurch immer billig, in der Hauptstraße kostet der Quadratmeter 350 Mk. In anderen Stadtteilen, z. B. in Schanghai, kostet er 70 Mk. Infolge der Bodenpekulation, die dort ihr Wesen treiben kann, das Gesellschaftsleben wird in Schanghai durch die Terrainpekulation geradezu erdroffelt. Es tut nicht not, daß die Städte den ganzen Grund und Boden in eigenen Besitz überführen, aber einen Teil sollen sie sich sichern. Die Städte, die das getan haben, z. B. Freiburg und Horn, zahlen keine Einkommensteuer. Es ist nicht wahr, daß sich die Wertzuwachssteuer abwägen läßt. Wäre es so, dann würde die Spekulation nicht so dagegen schreien. Wenn zwei Warenhändler

Sie sollten sparsamer sein

und Liebig's Fleisch-Extrakt in Ihrer Küche benutzen! Dieser seit fast 50 Jahren bekannte und beliebte Küchenhelfer erspart Ihnen bei richtiger Verwendung Monat für Monat viele Pfund Fleisch, ohne dass Sie deswegen weniger gut essen. Richten Sie zum Versuch von einer Suppe, einem Gemüse- oder einem anderen Gericht die Hälfte mit, die Hälfte ohne „Liebig“ an; Sie werden dann bemerken, dass „Liebig“ jedem Gericht den gleich guten Geschmack gibt, wie wenn es mit frischer Bouillon gekocht worden wäre. Die interessante Broschüre Nr. 85, gratis versandt von der Liebig Gesellschaft, Köln, unterrichtet Sie eingehend über den Gebrauch von

Liebig's Fleisch-Extrakt

