Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff.

Fünfter Band Die Krisis auf dem Arbeitsmarkte



Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben



Duncker & Humblot reprints

Schriften

bes

Vereins für Socialpolitik.

CXI.

Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.



Leipzig,

Verlag von Dunder & Humblot. 1903.

Die

Störungen im deutschen Wirtschaftsleben

während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.

Hypothekenbanken. Immobiliarverhältnisse. Bangewerbe.

Mit Beiträgen von F. Hecht, E. Kritler, J. Feig, H. Silbergleit, L. Maaß, R. Golbschmidt, A. Schuster.

Vom Verein für Socialpolitif herausgegeben.



Leipzig, Berlag von Duncker & Humblot. 1903. Alle Rechte vorbehalten.

Piereriche hofbuchbruderei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

Einleitung.

Der vorliegende Band umfaßt den 2. und 3. Abschnitt der meiner Leitung unterstehenden Enquete.

Der 2. Abschnitt behandelt zunächst die von einer Katastrophe betroffenen Hypotheken-Aktienbanken.

Zur Zeit, als die Enquete beschlossen wurde, glaubte man, daß die Kriminalprozesse, die aus Anlaß dieser Katastrophe eingeleitet wurden, bei dem Abschluß der Enquete beendigt und rechtskräftig erledigt seien. Bekanntlich ist dies nicht in Erfüllung gegangen. Während die vorliegenden Abhandlungen gedruckt werden, ist der Kriminalprozeß gegen die vormaligen Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank nicht beendigt. Rechtskräftig geworden ist nur das Urteil, das in dem Kriminalprozeß gegen Sanden und Genossen ergangen ist, also in Bezug auf Borgänge, die mit zur Katastrophe des sogenannten Spielhagenkonzerns geführt haben.

Die Katastrophe der Mecklenburg-Strelitsschen Hypothekenbank hat zu einem selbständigen Kriminalverfahren nicht veranlaßt, doch kommt sie in dem Kriminalprozeß gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Uktien-Bank mit in Betracht.

Die Materialien, die aus dem noch nicht abgeschlossenen Kriminalprozeß sich ergeben, sind nicht unbeträchtlich, aber derzeit noch nicht im vollen Umfang verwertbar. Nach genauer Erwägung dieser Sachlage ist es zwecknäßig erschienen, von einer eingehenden Darstellung der Entstehungsgeschichte der von einer Katastrophe getrossenen Institute abzusehen, auch die Ursachen der Katastrophen nur in einem beschränkten Umfang darzulegen und zum Mittelpunkt der Darstellungen die Sanierungen zu machen, die derzeit bis zu einem gewissen Grade als abgeschlossen betrachtet werden dürsen. Insbesondere wurde für die Pommersche Hypotheken-Attien-Bank und sür die Mecklenburg-Strelissche Hypothekenbank von der Benutung des Materials,

VΙ

das der Anklage gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken= Aktien=Bank zu Grunde liegt, abgesehen.

Für die Mecklenburg-Strelitssche Hypothekenbank mußte ich die Darstellung übernehmen. Sierfür wurde von dem Material abgesehen, das in dem Kriminalprozeß gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank evident geworden ist.

Bei den Sanierungsoperationen hat die Deutsche Treuhandschellschaft in Berlin eine hervorragende Tätigkeit entfaltet und es erschien daher zweckmäßig, in kurzer monographischer Darstellung die Entstehung, Entwicklungsgeschichte und derzeitige Tätigkeit dieser Gesellschaft zu schildern.

Der 3. Abschnitt, die Jmmobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis, ist wesentlich anders ausgestaltet worden als dies ursprünglich beabsichtigt war.

Als seinerzeit das Programm der Krisenenquete in großen Zügen besprochen wurde, erschien es manchem zweiselhaft, ob es über-haupt zweckmäßig oder gar geboten sei, die Krisis auf dem Jmmo-bilienmarkt in das Programm mit einzubeziehen.

Daß Störungen im Wirtschaftsleben eines Bolkes auch auf die Immobiliarwerte einen ganz erheblichen Einfluß ausüben, ift aller= dings unzweifelhaft. Daß es wünschenswert ift, dies des näheren darzulegen, unterliegt ebenfalls keinem Zweifel. Aber die Methode der Darstellung ist mit Schwierigkeiten verknüpft, die auf keinem anderen Gebiete in solchem Maße hervortreten. Die Immobiliarkrifis der einen Stadt ift nicht gleichartig mit derjenigen irgend einer anderen Stadt. Reder Immobiliarkrifis haftet ein lokales Kolorit an, das genau er= fannt und gewürdigt fein will. Es find daher jum genauen Berftändnis der Immobiliarverhältnisse einer Stadt und zur Erklärung der Ursachen, die eine Störung dieser Verhältnisse herbeigeführt haben, Lokalftudien nötig, die weit ausgedehnt und gründlich sein muffen. Eine einheitliche, eine größere Anzahl deutscher Städte umfassende Darstellung ift damit ausgeschlossen, die Gefahr einer Zersplitterung ift gegeben, auch die Befürchtung, daß möglicherweise schließlich ge= wisse allgemeine Resultate sich überhaupt nicht würden formulieren laffen, und darauf kommt es bei der vorliegenden Enquete doch sehr wesentlich an.

Das ursprüngliche Arbeitsprogramm ging nun dahin:

1. die städtische Bevölkerung und ihre Entwicklung während der beiden letzten Zählperioden anzugeben, statistische Angaben über Zahl

Einleitung. VII

und Bewegung der Bevölkerung und über die Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb zu machen;

- 2. das Stadtgebiet und seine Entwicklung zu schildern (Gesamtsgröße, bebauungsfähige Fläche, Grenzen. Das bebaubare Land ist begrenzt durch a) natürliche Grenzen, b) politische Grenzen, c) örtliche Berhältnisse, wie Festungsgürtel, Abschnürung durch größere Bahnhofssanlagen u. dergl.);
- 3. die Stadterweiterung zu schilbern (die Aufstellung neuer Bebauungspläne und der Erlaß neuer Bauordnungen. Die Eingemeindung anschließender Orte und ihre Bedeutung);
- 4. über die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet und in den ansichließenden Gemeinden zu berichten, auch
- 5. über die gesetlichen Bestimmungen in Betreff des Grundstücksverkehrs (Besteuerung, Enteignung).

In einem besonderen Teil sollte die Einzeluntersuchung stattfinden in Betreff der Entwicklung der einzelnen Bezirke der Stadt. Hierbei wurde die Berücksichtigung folgender Punkte als wünschenswert bezeichnet:

- 1. Durch wen ist die Aufschließung neuer Baubezirke erfolgt? Staat (Eisenbahn, Militär=Fiskus), Gemeinde, Bodengesellschaften, Private?
- 2. Durch wen und unter welchen Bedingungen ift die Anlage neuer Straßen und Verkehrswege vorgenommen worden? Ist die Anlage eine zureichende?
- 3. In welcher Weise vollzieht sich der Verkauf des Baulandes seitens der Besitzer (Staat, Gemeinde, Gesellschaften, Private)? Ersfolgt die Bebauung in geschlossener Form oder bleiben Komplexe von Bauland längere Zeit unbebaut liegen und aus welchen Ursachen?
- 4. Wie haben sich die Grundstückswerte entwickelt (unbebauter und bebauter Boden)?
- 5. Wie hat die Krisis der Jahre 1900/1901 eingewirft auf den Grundstücksverkehr, auf das Baugewerbe, auf den Hausbesitz und die Wohnverhältnisse? Wie hat sich der Realkredit gestaltet?

Die Beantwortung aller dieser Fragen für eine Reihe von Städten würde immerhin von sehr erheblichem Interesse gewesen sein. Aber schließlich ist sie nur für drei Städte erfolgt, für Magdeburg, Düsselborf, München. Für Franksurt a. M. und Köln sind die Arbeiten nicht eingelausen. Durch die für Magdeburg, Düsseldorf und München gelieserten, in hohem Grade dankenswerten Arbeiten aber scheint mir

ein gutes Beispiel fünstiger monographischer Untersuchungen gegeben zu sein, die namentlich auch durch die staatswissenschaftlichen Seminare veranlaßt werden können. Für das Krisenthema aber würde eine größere Anzahl von Untersuchungen vielleicht eine erheblich größere Ausbeute nicht ergeben haben.

Es ift überdies zu beachten, daß in nächster Zeit Untersuchungen erscheinen dürften, die mit dem oben gegebenen Arbeitsprogramm sich berühren, teilweise sich decken.

Die 13. Konferenz deutscher Städtestatistiser in Königsberg hatte es bekanntlich als zweckmäßig erkannt, "daß im Jahre 1900 ein statistisches Gesamtbild über die Verteilung und Verwendung des Grundbesites im gesamten Stadtgebiete erstellt wird". Es ergab sich bald, daß die Hoffnung auf gleichzeitige Herstellung einer Statistis des Grundeigentums in sämtlichen deutschen Städten, die organisierte statistische Ämter eingerichtet haben, sehr gering sei, und daß noch weniger darauf gerechnet werden könne, sür eine größere Anzahl von anderen Städten einheitliches und vor allem gleichzeitiges Vorgehen zu erzielen. Eine Anzahl von Städten aber erkannte die Wichtigkeit der angeregten Fragen vollständig an und sagte zu, "im Lauf der nächsten Zeit" eine Statistis des Grundeigentums herstellen zu lassen.

In dem Protokoll der 14. Konferenz deutscher Statistiker vom 7.—11. Juni 1900 sind sodann die nachfolgenden Leitsätze mitgeteilt, deren Nachachtung den kommunalstatistischen Ümtern behufs Herstung einer Statistik des Grundeigentums empsohlen worden ist:

Es wird den kommunalstatistischen Amtern empsohlen, im Laufe der nächsten Jahre und rechtzeitig für die im Jahre 1903 in Dresden stattsindende Städteausstellung eine Statistik des Grundeigentums nach solgenden Grundsätzen zu erheben:

- I. Die geplante Statistik, welche die Gesamtsläche des Stadtgebietes umfassen soll, zerfällt in zwei selbständige Teile:
 - a) eine Grundstücksstatistik, ausgehend von der topographischen Einheit;
 - b) eine Statistik der Besitzverhältnisse, ausgehend vom Eigentümer.
- II. Die Grundstücksstatistif ist zu zerlegen in eine Statistif ber bebauten und ber unbebauten Liegenschaften;

- a) die Statistif der bebauten Grundstücke kann sich, wenn dies nötig ist oder besonders zweckmäßig erscheinen sollte, an die den Bolkszählungen in erheblicher Weise vorherzgehenden Erhebungen angliedern, müßte in solchem Falle jedoch auf den gleichen zeitlichen Stand wie die Statistif der unbebauten Grundstücke gebracht werden. Abgesehen von der je nach Lage der örtlichen Berhältnisse vorzunehmenden Ergänzung hinsichtlich des Nutzungsz, Schätzungszoder Steuerwertes der bebauten Grundstücke soll die übliche Statistif der Gebäude insbesondere auch in der Richtung vervollständigt werden, daß die Art der Benützung derselben im Zusammenhange mit der örtlichen (Verkehrsz) Lage erssichtlich wird;
- b) die Statistif der unbebauten Liegenschaften darf nicht, wie bei den vorhandenen Statistifen vielsach üblich, von dem Begriff der Parzelle im Sinne der Grundsteuerkataster außegehen, vielmehr ist jedes geschlossene, örtlich zusammen-hängende Besitzum, welches zumeist aus mehreren zusammen-hängenden Parzellen bestehen wird, als Grundstück zu zählen. In der Gewinnung dieser korrekten Zähleinheiten besteht die Hauptausgabe der Durchsührung einer vergleichsbaren Statistik des Grundeigentums.

Die Verarbeitung der Statistik des Grundeigentums, welche sich auf streng topographischer Gliederung aufdauen muß, soll in erster Linie die Klassissischen nach Größensklassen der zusammenhängenden Komplexe enthalten, wobei getrennt liegende Liegenschaften des gleichen Besitzers getrennt zu behandeln sind, um die Zersplitterung oder Arrondierung des Grundbesitzes kennen zu lernen. Inwiesweit die steuerlichen Unterlagen Wert oder Ertragsbestimmungen zulassen, ist wieder von den örtlichen Vershältnissen abhängig.

- III. Die Besitstatistik soll eine Individualstatistik sämtlicher Grund= und Hauseigentümer nach verschiedenen Merkmalen sein und insbesondere über die Art und Größe des Gesamtbesitzes des einzelnen Aufschluß geben. Der Besitz öffentlicher Berbände und Gesellschaften soll besonders eingehend behandelt werden.
- IV. Die Ausgestaltung beider Teile der Statistif des Grundeigentums im einzelnen (Kulturart, Wert, Ertrag der Objekte Beruf,

Einkommen und sonstige Personalverhältnisse der Eigentümer), sowie auch die eventuelle Ausdehnung derselben auf die Vororte wird von den lokalen Verhältnissen abhängig sein, insbesondere auch davon, inwieweit das Material der staatlichen Behörden (Katasterämter, Veranlagungskommission für die Vermögensesteuer usw.) zugänglich gemacht werden wird.

V. Es empfiehlt sich, daß speziell die dem gleichen Staate zu= gehörigen städtestatistischen Umter sich vor Aussührung der Statistik von ihren Arbeitsplänen gegenseitig Mitteilung machen.

Aber die auf Anregung von Professor Bleicher, dem Direktor des städtischen statistischen Amts in Franksurt a. M. damals beschlossene Statistik, ist disher nicht zur Aussührung gekommen. Über das Grundeigentum der Kommunen ist auf der Städteausstellung in Dresden unter 1768 eine große Tafel ausgestellt. Zu dieser Rummer des Katalogs hat Professor Bleicher die nachfolgende Erläuterung gegeben:

Die Darstellungen gründen sich auf das Ergebnis einer besonderen Umfrage bei den einzelnen Städten, welche Angaben über Größe und Wert des städtischen Immobilienbesiges mit Unterscheidung der Art der Verwendung desselben bezweckte. Unter städtischem Immobiliarbesit sollte der im Eigentum der politischen Stadtgemeinde befindliche Grundbesit und jener verstanden sein, welcher sich in Händen der der Verwaltung oder direkten Beaufsichtigung der Stadt unterstehenden Stiftungen befindet.

Das Material in letterer Beziehung war zu mangelhaft und lückenvoll, als daß es hier hätte verwendet werden fönnen. Die Unsaben über den eigentlichen städtischen Grundbesitz dürsten, wenn auch im einzelnen bezüglich der Wertbemessung vielleicht nicht ganz einwandsrei, für die vorwürsige vergleichende Darstellung immerhin genügend sichere Unhaltspunkte zu einem Gesamturteile über das Immobiliarvermögen der einzelnen Städte bieten.

Tafel a vergleicht den gemeindlichen Grundbesitz mit der Gesamtsläche des Weichbildes der politischen Stadtgemeinde für eine große Zahl von Städten mit über 10000 Einwohnern. Der städtische Grundbesitzist geschieden in solchen, welcher unmittelbar zu Verwaltungszwecken dient und den anderweitig verwendeten, serner nach der Beslegenheit innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung. Durch die

Unordnung der Zeichnung läßt sich ohne weiteres erkennen, welchen Teil der innerhalb der Stadtgemarkung belegene städtische Grundbesitz von der gesamten Gemarkungsfläche ausmacht.

Die Fläche der Stadt ist zunächst als Kreisfläche (gelbe Farbe) dargestellt. In dieser Fläche ist der Besitz der politischen Stadtgemeinde durch einen einbeschriebenen, an einem Punkte die Peripherie des ersten berührenden Kreis bezeichnet (tiesgrün) und in diesem wiederum der zu Berwaltungszwecken dienende Jmmobiliarbesitz in gleicher Weise hervorgehoben und tiesrot gekennzeichnet.

Der Besitz in fremder Gemarkung ist als von außen den Kreis des Stadtgebietes berührender Kreis gekennzeichnet (rosa) und in diesem der unmittelbar zu Verwaltungszwecken benutzte Teil hellgrün kenntlich gemacht.

Durch den Vergleich der einzelnen Städte untereinander ergibt sich, wie verschieden der Grundbesitz der nach ihrer Einwohnerzahl geordneten Städte im Verhältnis zu dieser letzteren ist. Man findet leicht die Städte heraus, welche einen großen eigenen Besitz innerhalb ihrer eigenen Gemarkung haben, wie z. B. Franksurt a. M., Mannheim, Kottbus, Göttingen, Meiningen, und andere, welche durch verhältnis= mäßig großen Besitz außerhalb ihres Weichbildes hervortreten, wie Berlin, Breslau, Guben, Stolp, die solchen Grundbesitz namentlich für ihre städtischen Einrichtungen (Wasserleitung usw.) haben.

Im Unschluß an diese allgemeine Übersicht stellen die Zeichnungen Tafel b und c die Art der Berwendung des städtischen Grundbesitzes in Berhältniszahlen dar.

Der Besitz einer politischen Stadtgemeinde ist schon in Figur 1 unterteilt worden in solchen, welcher

- I. für bestimmte Zwecke der Gemeindeverwaltung in Verwendung steht,
- II. nicht unmittelbar zu Händen der Gemeindeverwaltung verwendet wird.

Die Kategorie I wird durch Tafel c (12 Blätter), die Kategorie II durch Tafel b (9 Blätter), eingehender behandelt.

In Tafel c ist nach der Art der Verwendung des Verwaltungs= Immobiliarbesites die Gruppierung wie folgt angenommen:

- 1. Grundbesitz für Zwecke der allgemeinen Berwaltung, der Schulen, der Wissenschaft, des Pfarr-, Armen-, Krankenwesens, für Polizei-, Quartier-Häuser und sonstige militärische Zwecke;
- 2. Verkehrsanstalten, Wasserleitungen, Entwässerungsanlagen, Gin=

richtungen für Beleuchtungswesen, Kraftübertragung, Fuhrpark, Feuerlöschwesen;

3. geschlossene Parks, Friedhöfe und sonstigen Zwecken dienender Grundbesitz.

Im einzelnen wird auf die Farbenerklärung auf der Tafel ver- wiesen.

Der nicht zu Händen der Stadtgemeinde verwendete Besitz, welcher jederzeit veräußert werden kann, ist in Tafel b nach folgenden Gessichtspunkten in Gruppen zerlegt worden:

- 1. bebaute Mietgrundstücke,
- 2. Baugelände,
- 3. ländlicher Grundbesit,
- 4. forstlicher Grundbesit,
- 5. etwaige sonstige Kategorien.

Da auch der Wert der betreffenden Grundstiicke anzugeben war, erschien es besonders wichtig, die Lage des Geländes innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes zu berücksichtigen.

Es sei dieserhalb auf die Farbenerklärung auf der Zeichnung verwiesen. Zur Erklärung der letzteren ist zu bemerken, daß auf Tasel bebenso wie in Tasel e für jede Stadt zwei völlig getrennte Diagramme für den Besitz innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung ansgelegt sind.

Einer besonderen Erklärung der Art der Darstellung in den Tafeln b und c bedarf es im übrigen wohl nicht, da die einfache Stabsorm sür die Kennzeichnung der Größen und Werte gewählt worden ist.

Man findet aus jeder Zeichnung leicht heraus, inwieweit der städtische Grundbesitz jeweils durch die größere oder geringere Ausdehnung der verschiedenen städtischen Ginrichtungen bedingt ist, oder vielleicht eine Bodenpolitik größeren Stiles in Frage steht. Auch für die Beurteilung des verschiedenen Bodenwertes liefern die Zeichnungen Material.

Für Frankfurt a. M. ift die beschlossene Statistik des Grundeigentums bereits im vollen Umfang durchgeführt, wenn auch noch nicht publiziert. Unter den von Frankfurt a. M. ausgeführten Tafeln befindet sich auch eine solche, welche die Hauptergebnisse der Frankfurter Statistik wiedergibt.

Für Mannheim sind die Materialien einer anscheinend sehr in-

struftiven Statistik gesammelt, aber die Bearbeitung hat bisher nicht

Mit Erlaubnis des Vorstandes des Mannheimer städtischen statistischen Bureaus, des Herrn Dr. Schott, gebe ich andei die Disposition der dort hoffentlich bald zur Fertigstellung gelangenden Arbeit, weil diese Disposition vielleicht anregend auf andere statistische Ümter einwirkt.

Disposition.

A. Bebaute und unbebaute Liegenschaften.

- 1. Die Liegenschaftsübergänge nach Zahl, Fläche, Preis und Stadtteil in den einzelnen Jahren (zunehmende Mobilisierung dank der günstigen Konjunktur). Vergleiche mit früheren Jahren (cfr. I Verwaltungsbericht).
 - 2. Zahl der Personen, welche gekauft bezw. verkauft haben

nur bebaute nur unbebaute bebaute und unbebaute

in Kombination mit dem Beruf bezw. Erwerbszweig, diesen aber nur nach wenigen Hauptgruppen.

B. Bebante Liegenschaften.

- 1. Bahl, Fläche und Preis nach einzelnen Jahren;
- 2. die eingetretene Wertsteigerung und deren Ursachen:
 - a) im allgemeinen,
 - b) in den einzelnen Stadtteilen.

(Hierher Darlegung der Schwierigkeit, aus den Verkaufspreisen bebauter Grundstücke die Grundrente herauszuschälen.)

- 3. Beruf der Käufer und Verkäufer (spezialisiert);
- 4. Käufer bezw. Berkäufer von 2,3 2c. Liegenschaften (Spekulanten);
- 5. Wiederverfäufe derfelben Liegenschaft.

C. Anbebaute Liegenschaften.

- I. Bearbeitung nach dem Raufobjeft.
- 1. Nach einzelnen Jahren;
 - a) Fläche und Preis der verkauften Grundstücke,
 - b) Kulturart, Preis und Gemarkungsteil;
- 2. die einzelnen Gewanne nach Gesamtsläche und verkaufter Fläche;

- 3. die eingetretene Wertsteigerung und deren Ursachen:
 - a) infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung,
 - b) infolge bestimmter Maßnahmen speziell der Gemeinde (Industriehafen, Lindenhofüberführung, Kasernements, Ginverleibung der Bororte, Bauordnung und Bebauungspläne, Rheinauhasen 2c.);
- 4. mehrfache Umsätze desselben Grundstücks (Darstellung der Grundrente) und Übergang in andere Kulturarten.

Bearbeitung nach der Perfon des Käufers (Verkäufers).

1. Beruf der Käufer und Verkäufer in Kombination

a) mit der Bahl der Fälle und Fläche, 3. B.:

	Landwirt				
Ver f ä	Fälle	Fläche			
Landwirt : : :	Fälle Zahl Fläche				

- b) mit Fläche und Preis;
- 2. eingehende Spezialifierung der Berufe;
- 3. Käufer (Berkäufer) von 1, 2, 3 2c. Liegenschaften mit ... am großer Fläche (Spekulanten);
- 4. Grundbesitz der Käufer (Verkäuser) nach Größenklassen 1895 und Zu= und Abgang 1895/99;
- 5. Wiederanlage des Erlöses aus Grundstücken (nach der perispherischen Lage und dem Preis pro Quadratmeter).

Mit einer sehr umfassenden Arbeit, die über das oben ausgestellte Arbeitsprogramm zum Teil erheblich hinausgeht, ist Herr Dr. K. v. Mangoldt in Dresden beschäftigt. Seine Arbeit wird unter dem Titel "Die Städtische Bodenfrage" in den Drucksachen des Bereins Reichs = Wohnungsgeset "Die Wohnungsfrage und das Reich" erscheinen. Genauere Nachweise, die auf ungedruckten Quellensforschungen beruhen, wird die Arbeit über Dresden und Leipzig bringen, doch beschränkt sich die Arbeit keineswegs auf diese Städte.

Einleitung. XV

Mir hat sich in Erwägung dieser Verhältnisse die Überzeugung ergeben, daß es bedauerlich ist, wenn gelehrte Vereinigungen, angesehene Körperschaften und bekannte Spezialisten für bestimmte Untersuchungsgebiete denselben Aufgaben sich widmen, ohne gegenseitig von einander etwas zu wissen, jedensalls aber ohne das Bestreben, sich gegenseitig zu unterstücken oder gar gemeinschaftlich unter geeigneter Arbeitsteilung eine große Aufgabe zu bewältigen. Bei einigem guten Willen dürfte es möglich sein, Mittel und Wege zu sinden, damit hervorragende Körperschaften gegenseitig über ihre nächsten Arbeitspläne besser wie bisher orientiert sind und über die gemeinschaftliche Lösung der sie alle gleichmäßig interessierenden Aufgaben sich versständigen.

Dieser Gedanke ist einer weiteren Ausgestaltung vielleicht fähig. Wir haben in Deutschland große Korporationen für die Erörterung volkswirtschaftlicher Zeitsragen und große Korporationen für die Erörterung juristischer Zeitsragen. Auch sie arbeiten getrennt und ohne gegenseitige Fühlung. Aber die meisten Zeitsragen bedürsen der volksewirtschaftlichen und der juristischen Betrachtung und es wäre denkbar, daß auch unter diesen Korporationen eine engere Fühlung hergestellt werden könnte.

Wie oben angedeutet, würde dem für den Berein für Socialpolitik zur Berhandlung stehenden Krisenthema die ursprünglich in Aussicht genommene größere Anzahl von Abhandlungen, die in derselben Richtung und nach derselben im ursprünglich aufgestellten Arbeitsprogramm angegebenen Methode ausgesührt worden wären, vielleicht nur in einzelnen Teilen zustatten gekommen sein.

In Erwägung dessen erschien es mir zweckmäßig, in dem Umfang, in dem die für die Fertigstellung der Enquete bereits vorgeschrittene Zeit es gestattete, eine Reihe von Beiträgen selbst zu schreiben und Untersuchungen fertigzustellen, die auf dem Gebiete des städtischen Immobiliarwesens sich bewegen, dem berufsmäßigen Statistiker serner liegen, zum Krisenthema in einem sehr engen Zusammenhang stehen und für dessen Erörterung nahezu unentbehrlich sind.

Diese Untersuchungen beziehen sich zum Teil auf bliihende, zum Teil auf notleidende Jmmobiliengesellschaften. Sie beschäftigen sich durchweg mit städtischen Jmmobiliengesellschaften. Größere ländliche Jmmobiliengesellschaften gibt es nur ganz vereinzelt. Die hervorzagendste ist die Landbank in Berlin. Gerade weil sie eine ländliche

Immobilien-Dividendengesellschaft ift, wurde sie in den Kreis der Untersuchungen mit hereingezogen.

Die größere Anzahl der deutschen Immobiliengesellschaften mobilifiert die von ihr sestgelegten Kapitalien nicht. Es gibt aber immerhin einige, die durch Ausgabe von indossablen Obligationen in gewissen wohlerwogenen Grenzen die Mobilisierung hergestellt haben, und gerade diese Gesellschaften schienen mir einer besonderen Berücksichtigung wert, da ihre Zwecke und ihre Organisation mannigsache bemerkenswerte Eigentümlichkeiten bieten.

Es ergab sich auch bei diesen Untersuchungen, was durchweg beobachtet werden kann, daß für die Theorie der praktischen Nationalsökonomie ein bisher noch wenig benützes, lehrreiches Material bei sorgfältiger Sichtung im reichen Maße zur Berfügung steht. Man hat nur mit wissenschaftlichem Auge den Erscheinungen der Praxis zu solgen und mit einigem praktischem Blick der Wissenschaft sie darzulegen.

Im Anschluß an die bedeutsame Arbeit von Silbergleit ist eine Ubhandlung über die Magdeburger Bau- und Kreditbank entstanden. Gine Darstellung der Grundstückskrisis in Dresden mar ohnehin not= wendig und ihr mußten füglich orientierende Bemerkungen über die Entwicklung der Stadt vorausgehen. Diese Entwicklung der Stadt Dresden hat übrigens in dem Werk von Dr. Otto Richter, Geschichte ber Stadt Dresden in den Jahren 1871-1902, gur deutschen Städte= ausstellung herausgegeben von dem Rate der Königlichen Haupt= und Residenzstadt Dresden, 1903, bereits eine gute Darstellung gefunden. Auf die Arbeit von Mangoldt ist oben bereits hingewiesen. Dresdener Städteausstellung scheint in erfreulicher Weise zur literarischen Tätigkeit auf dem Gebiet des Städtemesens anzuregen und es sei insbesondere auch auf den 9. Band des Jahrbuchs der Gehe=Stiftung hingewiesen, der unter dem Titel "Die Grofftadt" Vorträge und Auffätze zur Städteausstellung bringt.

Die Untersuchung über Dresden gab Beranlassung, auch Leipzig in den Bereich der Darstellung zu ziehen, zumal dort eine alte Jmmobiliengesellschaft besteht, die allgemeineres Interesse beanspruchen darf. Eine Grundstückskrisse, namentlich eine solche, die etwa mit derzenigen in Dresden vergleichbar wäre, ist in Leipzig nicht entstanden.

Da die Grundstücksverhältnisse von München vielfach Gegenstand der öffentlichen Diskussion gewesen sind, so erschien im Anschluß an

die interessante Arbeit von Dr. Ludolf Maaß eine Abhandlung hierüber, mit einer gewissen Begrenzung der Aufgabe, angezeigt.

In Mannheim ift ein Zusammenbruch mehrerer Immobiliengesellschaften erfolgt. Diese Gesellschaften standen innerhalb eines Konzerns und das Schicksal dieses Konzerns darzustellen war um so mehr dankbar, als gerade hierbei sich zeigen ließ, wie man einerseits bei derartigen Untersuchungen die Gesahr der Generalisierung vermeiden nunß, wie aber anderseits doch auch aus lokalen Vorgängen unter Umständen sehr wichtige allgemeine Lehren sich ergeben können.

Zum Teil haben auch rein zufällige Umftände veranlaßt, gerade die Grundstückskrisis in Dresden und den Zusammenbruch mehrerer Jmmobiliengesellschaften in Mannheim eingehender darzustellen. Es bedarf nicht der besonderen Bemerkung, daß Dresden und Mannheim aufblühende Städte sind, die sich einer gesunden Entwicklung unter tatkräftiger Leitung erfreuen. Die Jmmobiliarverhältnisse in München haben sich iiberhaupt nicht derart zugespitzt, daß der Zusammenbruch von Jmmobiliengesellschaften ersolgt wäre. Dort geriet nur ein großer Jmmobilienspekulant in Zahlungsschwierigkeiten.

Wenn man von einzelnen kleinen Immobiliengesellschaften absieht, die vielleicht mehr in ihrer Eigenschaft als gewerbliche Unternehmungen kleinere Obligationenbeträge begeben haben, so besteht in Berlin nur eine Immobiliengesellschaft mit allerdings sehr beträchtslicher Obligationenschuld: die Neue Boden-Aktiengesellschaft. Die Entstehungs= und Entwicklungsgeschichte dieser Gesellschaft darzustellen erschien eben deshalb wünschenswert und diese Darstellung gewährt gleichzeitig einen weiteren Einblick in die von Krizler gegebene Schilderung der Sanierungstätigkeit bei der Deutschen Grundschuldskank.

Alls geeigneten Abschluß dieser Untersuchungen über städtische Immobiliengesellschaften ergab sich eine Abhandlung über die Bilanzmethoden solcher Gesellschaften, ein bisher kaum erörtertes, zum Krisenthema im engen Zusammenhang stehendes Thema.

Schon im ursprünglichen Arbeitsprogramm war die Beantwortung der Frage über die Einwirkung der Krisis auf das Baugewerbe vorgesehen und hierfür sind zum Schluß dieses Abschnitts zwei Abschandlungen mitgeteilt. Die eine Arbeit, von dem Regierungsbaumeister Goldschmidt in Berlin, wurde von Prosessor Sombart veransaßt. Sine Ergänzung dieser instruktiven Arbeit schien zweckswäßig und namentlich eine solche, worin das Material der Baugewerkss

Schriften CXI. - Becht, Rrifenenquete. II.

XVIII Ginleitung.

Berufsgenossenschaften zur Grundlage der Darstellung gemacht ist. Ich habe daher das Vorstandsmitglied der südwestlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft und Vorsitzenden der Sektion I in Mannheim, Herrn Baumeister Schufter in Mannheim, veranlaßt, diese Arbeit zu übernehmen und die Disposition der Abhandlung wurde in mehrfachen Konsernzen vereindart. In der Tat ist es demselben geglückt, das einschlägige, schwer zugängliche Material in großer Vollständigkeit allmählich zu erhalten. Es wäre wünschenswert, wenn im Sinn der zweiten Abhandlung jährlich die Entwicklung des Baugewerbes versfolgt werden könnte.

Dr. Felix Secht.

Inhaltsverzeichnis.

3 meiter Abschnitt.

	Sanierung notleidender Sypothekenbanken. Die Peutsche Treuhand-Gesellschaft	Seite 1—112
Preu	ißische Hypotheken : Aktien : Bank. Deutsche Grundschuld : Bank.	
!	Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank. Arisis und Sanierung.	
	Bon Ernst Aritler	182
	1. Preußische Sypotheken-Aftien-Bank und Deutsche Grund-	
	fculd-Bant	1 57
D :- 0	II. Pommersche Sypotheten-Attien-Bank	83—102
	Mecklenburg-Strelitssche Hypothekenbank. Bon Dr. Felix Hecht § 1. Statuten. Außere Entwicklungsgeschichte	83
	§ 2. Die Ursachen der Katastrophe. Berhältnis zur Pommern-	00
	bank und deren Rebengescllschaften. Die Situation der	
	Bank Ende 1900	88
	§ 3. Die Rekonstruktion der Bank im Jahre 1901	94
	§ 4. Lehren aus der Katastrophe der Streligbank	101
Die	Teutsche Treuhand-Gesellschaft. Bon Dr. Felix Secht	103—112
	Dritter Abschnitt.	
	Immodistienverftältnisse deutscher Stadte und die Krisis. Pas	113387
	Baugewerbe und die Kriss	119901
	Berhältniffe des Grund und Bodens in Duffeldorf unter dem	
	Einflusse der Wirtschaftstrife von 1900. Von Dr. Johannes	115 100
	Feig (Inhaltsübersicht f. S. 115)	115 - 169
	Bodenentwicklung Magdeburgs. Bon Dr. Heinrich Silber = gleit (Anhaltzübersicht s. S. 171)	171206
	neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter	111200
	Berücksichtigung der Krifis der Jahre 1900 und 1901. Bon	
	Dr. Ludolf Maak	207228
	I. Die Entwicklung der Bevölkerung und des Stadtgebietes .	207
	11. Der Stadterweiterungsplan und feine Durchführung	214
	Π^*	

Inhaltsverzeichnis.

	Gette
Dresden und die Grundstückskrifis. Bon Dr. Felix Hecht	229 - 249
§ 1. Die Bevölkerung der Stadt Dresden mahrend der beiden	
letten Bählperioden. Statiftische Angaben über Zahl und	
Bewegung der Bevölkerung und ihre Ginteilung nach Beruf	
und Gewerbebetrieb	229
§ 2. Das Stadtgebiet und seine Entwicklung	235
§ 3. Die Stadterweiterung	236
§ 4. Die Berkehrsanlagen im Stadtgebiet	236
§ 5. Entwicklung der Grundstückswerte	240
§ 6. Ginfluß der Krisis der Jahre 1900/1901 auf den Grundstücks-	210
verkehr	241
§ 7. Die Grundstückskrifis in Dresden	242
Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig. Bon Dr. Felix Hecht	251-263
I. Allgemeiner Teil	251 – 251
II. Besonderer Teil	251
III. Die Leipziger Immobiliengesellschaft	254
	265-271
Die Magdeburger Bau- und Kreditbank. Bon Dr. Felix Secht.	273—287
Die Immobiliengesellschaften in München. Bon Dr. Felix Becht	213-201
Die Katastrophe des Rheinaukonzerns in Mannheim. Von Dr. Felix	289—305
Secht	307—323
Die Neue Boden-Aftiengesellschaft in Berlin. Bon Dr. Felix Becht	
Die Landbank in Berlin. Von Dr. Felix Hecht	325—336
§ 1. Die innere Entwicklungsgeschichte	325
§ 2. Die äußere Entwicklungsgeschichte. Einfluß der Krisis .	329
§ 3. Kritif ber geschäftlichen Tätigkeit. Bilanzgrundsate	333
Die Bilanzen der Immobiliengefellschaften. Bon Dr. Felix Secht	337 - 346
Das Baugewerbe und die Krisis. Von R. Goldschmidt	347374
Die Einwirkung der Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe.	
Von August Schuster	375—387
Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter	
Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. (Fort-	
settung von S. 228.) Von Dr. Ludolf Maak	389 - 420
III. Die Entwicklung der Bodenverhältniffe im Stadtinnern	
und in den Stadterweiterungsgebieten	389
IV. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse in der ganzen	
Stadt in der letzten Wirtschaftsperiode und die frisen-	
artige Störung auf dem Terrainmarkte und im Bau-	
gemerhe	406

Zweiter Abschnitt.

Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken. Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft.

Prengische Hopotheten=Attien=Bant. Deutsche Grundschuld=Bant. Vommersche Hopotheten=Attien=Bant.

Krisis und Sanierung.

von

Regierungsaffeffor Ernst Kripfer, Berlin.

Unter den Krisen, die in den Jahren 1900-1902 das deutsche Wirtschaftsgebiet heimgesucht haben, nimmt die Krisis von mehreren norddeutschen Hypothekenbanken einen wichtigen Plat ein. Es handelt sich hierbei um die Breukische Hypotheken=Aktien=Bank und die Deutsche Grundschuld-Bank auf der einen Seite und die Pommersche Hypotheken-Uktien-Bank und die Mecklenburg-Strelitsiche Sypothekenbank auf der anderen Seite. Diese Institute genossen schon seit längerer Zeit wenia Bertrauen. Die Preußische Sypotheken = Aktien = Bank hatte bereits in früheren Jahren mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt; die Deutsche Grundschuld-Bank war eng an diese angeschlossen. Unalog waren die Verhältnisse bei der zweiten Gruppe; die Pommer= iche Hypotheken = Aktien = Bank hatte bereits im Jahre 1890 eine Sanierung erlebt; die Medlenburg = Strelitsche Hypothekenbank ftand in engster Berbindung mit ihr. Die Katastrophe, die in den Jahren 1900 und 1901 iiber diese Institute hereinbrach, machte sich bei ihnen in verschiedenem Grade geltend, und dementsprechend waren auch die Beilmittel verschieden; bei zweien derfelben (Preußische Sypotheken= Aktien=Bank und Bommersche Sypotheken=Aktien=Bank) wurde eine Rekonstruktion erfolgreich durchgeführt; die Deutsche Grundschuld-Bank geriet in Konfurs und ging in einer Immobilien = Gesellschaft, der Neuen Boden = Aktiengesellschaft, auf; die Mecklenburg = Strelitsche hnpothekenbank befindet sich zur Zeit noch in einer Art Liquidation.

I. Preußische Appotheken: Aktien: Bank und Deutsche Grundschuld: Bank.

Das bereits bestehende Mißtrauen gegen die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wurde von neuem geweckt und erhielt weitere Verbreitung, als die im Herbst 1899 beschlossene Kapitalerhöhung um 9 Mill. Mark von der Aufsichtsbehörde erst im Sommer 1900 und dann auch nur für einen Teilbetrag von 5 Mill. Mark genehmigt wurde.

Den unmittelbaren Anstoß zu dem Ausbruch der Krisis bei dieser Hopotheken-Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank gab dann in erfter Linie eine Artikelserie, die im August 1900 in der Frankfurter Zeitung erschien. Diese Zeitung hatte schon früher auf die enge Berbindung und Berguickung der beiden genannten Hypothefen= banken miteinander und mit mehreren Terrain- und Baugesellschaften hingewiesen und eine reinliche Scheidung verlangt. Sie hatte dann bei Besprechung der 1899 er Bilanz der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Preußischen Sypotheken = Aktien= Bank, auf eine Schiebung in Höhe von vielen Millionen gegenüber der vorhergehenden Bilanz aufmerksam gemacht. Nunmehr gab sie aus dem in den Geschäftsberichten, Bilanzen und Eintragungen in das Handelsregister zerstreuten Material eine übersichtliche Zusammen= ftellung über die Verhältnisse der beiden Hypothekenbanken und der mit ihnen zusammenhängenden Terraingesellschaften. Es wurde hierdurch zum ersten Male der Öffentlichkeit ein Bild von dem sogen. Spielhagen-Konzern (die Preußische Hypotheken-Attien-Bank und die Deutsche Grundschuld = Bank bezeichnet man nach ihrem früheren langjährigen Direktor als Spielhagenbanken) gegeben. Was sich da zeigte, rief Erstaunen und Beunruhigung hervor; von hier ab datiert denn auch der ftarke Rückfluß der Pfandbriefe beider Banken, der den starken Kursrückgang der Aktien und Obligationen und die Streichung ihres Kurfes herbeiführte und der Aufsichtsbehörde Beranlaffung zu einer Brüfung gab, deren Resultat die Befürchtungen, die man nach jener Veröffentlichung hatte, noch weit übertraf. Durch die Publikation der Frankfurter Zeitung wurde weiteren Kreisen befannt, daß nicht weniger als acht Gefellschaften in Betracht kamen, die durch gegenseitigen Kapitalbesitz und eine weitgehende Versonal= union aufs engste miteinander verquickt waren:

Die Deutsche Grundschuld-Bank war keine eigentliche, den Normative bestimmungen unterliegende Hypothekenbank; nach ihrem Statut gewährte sie Darlehen in Form von Grundschulden und Hypotheken und gab dagegen auf Namen lautende und durch Blankogiro übertragbare sogenannte "Realobligationen" aus. Der Kürze halber soll aber doch die allgemeine Bezeichnung Hypothekensbank und Hypothekenpfandbriese für die Grundschulds-Bank und die von ihr ausgegebenen Realobligationen, wo sie im Zusammenhang mit der Preußischen HypothekensUktiens-Bank genannt wird, beibehalten werden.

- 1. Preußische Sypotheken-Aftien-Bank, Grundkapital 21 000 000 Mk.
- 2. Deutsche Grundschuld-Bank, Grundkapital . . . 10 000 000
- 3. Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypotheken=
 verkehr, Grundkapital 4 000 000
- 4. Neue Berliner Bau-Gesellschaft, Grundkapital . 1000 000
- 6. Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz,
- 8. Bankgeschäft Unhalt & Wagener Nachf.

Jede der beiden Hypothekenbanken war nach den Protokollen über die Generalversammlungen von 1899 im Besitz von mehreren Millionen Mark Aktien der anderen Hypothekenbank, welcher Besitz in 1900 bei beiden Banken auf einen geringen Betrag zusammenschrumpste; serner besaß jede der beiden Hypothekenbanken mehr als eine Million Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Diese letztere Gesellschaft besaß wiederum 1,8 Millionen Mark Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und mehrere 100 000 Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank, sowie mehr als die Hälfte des Grundkapitals der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, und außerdem war sie an der Firma Anhalt & Wagener Nachs. mit drei Millionen Mark kommanditarisch beteiligt.

Die Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz besaß das gesamte Stammkapital des Märkischen Jmmobilien-Bereins, G. m. b. H. Hierzu kommt, daß ferner ein großer Teil des Grund- bezw. Stammkapitals der Gesellschaften den Direktoren der verschiedenen Gesellschaften persönlich gehörte; besonders ist dies für die Nebengesellschaften der Fall: das gesamte Stammkapital der Grunderwerbsgesellschaft für Berlin und Bororte gehörte zwei Direktoren der Preußenbank, und dassenige der Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz dem Geschäftssührer dieser Gesellschaft und dem Direktor der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr.

Bezüglich der Personalunion sei nur bemerkt, daß die Direktoren der Preußischen Hypotheken=Aktien=Bank, Eduard Sanden und Heinrich Schmidt, Zugleich auch Direktoren der Grundschuld=Bank waren; der erstere war ferner Aufsichtsratsvorsigender der Aktiengesellschaft für Erundbesig und Hypothekenverkehr und Geschäftsführer der Erund=

erwerbsgesellschaft für Berlin und Bororte. Der Inhaber der Firma Unhalt & Wagener Nachf. war Vorsitzender des Aufsichtsrats der beiden Hypothekenbanken; die meisten Mitglieder des Kuratoriums der Preußischen Hypotheken = Aktien = Bank gehörten auch gleichzeitig dem Aufsichtsrate der Deutschen Grundschuld-Bank an.

Aber dies weitgehende Schachtelsustem und die enge Berguickung zweier Hypothekenbanken untereinander und mit einer Anzahl von Terrain= und Baugesellschaften war nicht das einzige, was Bedenken erregen mußte. Aus den Bilanzen zweier Nebengesellschaften, der oben unter 3. und 4. genannten Gefellschaften, (die Gefellschaften m. b. S. miissen ihre Bilangen, soweit sie nicht Bankgeschäfte betreiben, nicht veröffentlichen) ergab sich, daß diese, trop ihres ganz geringfügigen Eigenkapitals, Grundbefit im Werte von Millionen besagen, der fehr ftark mit Hypotheken belastet war, und daß sie sonstige, in riesige Summen gehende Engagements hatten, die zum Teil fehr spekulativ und von zweifelhaftem Wert sein mußten; die Mittel für diese großen Bedürfnisse der Nebengesellschaften konnten in der Hauptsache nur von den beiden Sypothekenbanken geliefert fein, so daß die Wahr= scheinlichkeit groß war, daß diese beiden Banken neben dem normalen Sypothekenkredit auch Geschäfte riskanter Art in großem Umfang machten. Ferner zeigte eine Vergleichung der wichtigeren Bilanzpoften ber verschiedenen Gesellschaften von einem Jahr zum anderen oft Sprünge von vielen Millionen, die die Bermutung nahelegten, daß es sich um Schiebungen von einer Gesellschaft zur anderen, die bei den vorliegenden Verhältniffen feine Schwierigkeiten machen konnten, handelte.

Ohne das Alarmsignal der Frankfurter Zeitung wäre der Ausbruch der Krisis bei den beiden Hypothekenbanken wohl noch um einige Zeit hinausgeschoben worden, und die Verluste wären dann noch entsprechend größer gewesen. Aber lange wäre die Verschleierung dieser Zustände angesichts der Kontrollen, die das am 1. Januar 1900 in Krast getretene Hypothekenbankgesetz schuf, doch nicht möglich gewesen. Und auch ohne die Existenz des Hypothekenbankgesetzs hätte

¹ Ein kurzer Überblick über die seitherige Entwicklung der beiden Banken findet sich in der Anlage auf Seite 54-57.

² Auf die Borschriften dieses Gesetzes und der preußischen Rormative bestimmungen kann hier nicht eingegangen werden; es ist auf die Arbeiten von Dr. Felix Hecht zu verweisen; vgl. besonders dessen "Hopothekenbankrecht" in der jetzt erscheinenden 6. Auflage der Encyklopädie der Rechtswissenschaft, in welchem zum ersten Male eine systematische Darstellung des Hypothekenbankrechts geliefert wurde.

der Sturz nicht auf die Dauer vermieden werden können, denn es handelte sich um eine Mißwirtschaft, die mit Notwendigkeit zum Zusammenbruch führen mußte. Durch die Erlangung der Mündelsicherheit sie Sypothekendankpfandbriese wäre die Katastrophe wohl auch noch etwas hinausgeschoben worden und hätte dann entsprechend mehr Verluste verursacht.

Der Zusammensturz war unabwendbar; er kam und mußte kommen, unabhängig auch von der wirtschaftlichen Konjunktur und der im Jahre 1900 einsetzenden allgemeinen Krisis (s. auch Franz Eulenburg, Die gegenwärtige Wirtschaftskrise, in Conrads Jahrebüchern, III. Folge, 24. Band, 3. Heft).

Die Verwaltung der beiden Hypothefenbanken konnte den angeführten Tatsachen gegenüber nichts bestreiten oder berichtigen, und die eingetretene Beunruhigung des Psandbriesmarktes der beiden Spielhagenbanken blieb bestehen, da allmählich auch noch andere Einzelheiten bekannt wurden, die ebenfalls zu einer ungünstigen Beurteilung ihrer Lage führten. So siel es auf, daß große Beträge Uktien der beiden Banken von Mitgliedern der Berwaltung der Uktien-Gesellschaft sür Trebertrocknung in Kassel, die damals bereits überwiegend eine sehr ungünstige Beurteilung sand, zur Lombardierung angeboten wurden, serner wurde bekannt, daß die beiden Hypothekenbanken große Geldmittel brauchten wegen des Kückslusses ihrer Psandbriese, und daß sich die Preußenbank insolgedessen in die Notwendigkeit versetzt sah, bei einer anderen Hypothekenbank eine Hypothek auf ihr Bankgebäude aufzunehmen.

Die Folge dieses Mißtrauens war natürlich ein starkes Angebot von Pfandbriesen der beiden Banken, so daß die Verwaltung, um den Kurs zu halten, große Beträge an der Börse aufnehmen mußte.

Der Absatz der Pfandbriefe der Hypothekenbanken und die Kursnotierung der Pfandbriefe vollzieht sich, wie hier eingeschaltet werden
darf, in der Regel anders als bei sonstigen Schuldverschreibungen. Die
Hypothekenbank sucht bei einer Neuemission von Pfandbriefen sür den
gesamten, sür einen längeren Zeitraum vorgesehenen Betrag die Zulassung zum Börsenhandel und die Kursnotierung nach. Sie sordert
dann meistens nicht etwa zu einer Zeichnung auf den gesamten Betrag
der zugelassenen Pfandbriefe auf, sondern begibt dieselben nach und
nach unter der Handbriefe auf, sondern begibt dieselben nach und
nach unter der Handbriefe auft. Der Absatz geschieht also für die Regel
nicht wie bei anderen Schuldverschreibungen durch Vermittlung einer
Kreditbank, welche die ganze Emission übernimmt. Der bei der

Begebung von anderen Schuldverschreibungen übliche Weg würde für die Hypothekenbank allerdings auch den Nachteil haben, daß sie, bevor fie mit dem Absatz ihrer Pfandbriefe beginnt, für den ganzen Betrag einer solchen Emission vorher Hypotheken erwerben müßte und dadurch einen großen Teil ihres Eigenkapitals festlegen würde, da ja nach Vorschrift des Hypothekenbankgesetzes (und vor dessen Inkrafttreten nach den Normativbestimmungen und den Statuten) der Gesamtbetrag umlaufenden Pfandbriefe durch Hypotheken von mindestens gleicher Sohe gedeckt fein muß, worüber feit dem Jahre 1900 der Treuhänder der Bank zu machen hat. Rach der jetigen Praris verkauft die Hypothekenbank in dem Maße, in dem sie Hypotheken erwirbt, ihre Pfandbriefe nach und nach. - Die Kursregulierung ihrer Pfandbriefe beforgt die Hypothekenbank selbst, d. h. sie forgt dafür, daß der Kurs ihrer Pfandbriefe ein relativ stetiger ist und nicht plöklichen Schwankungen, die durch ein zufälliges, in den Verhältnissen der Bank vielleicht nicht begründetes starkes Angebot oder eine Nachfrage entstehen, unterliegt. — Kommen viele Pfandbriefe an den Markt, so werden die für die Aufnahme derselben der Hypothekenbank zur Berfügung stehenden Mittel bald versagen, sofern das zum Berkauf angebotene Material durch ein nachhaltiges Mißtrauen der Kapitalisten= freise an den Markt getrieben wird.

So geschah es nun auch mit den Pfandbriefen der beiden Spielhagenbanken, zumal diese letteren ihre Mittel in den Tochter= gesellschaften festgelegt hatten und die geringen, ihnen noch zur Verfügung stehenden Summen bald verausgabt waren. Um neue Mittel zu erlangen, veräußerten und verpfändeten sie Hypotheken, und die Breußische Spotheken=Aktien=Bank nahm, wie schon erwähnt, eine Hypothef von 1,8 Millionen Mark auf ihr Bankgebäude auf. Gegeniiber dem starken Verkaufsandrang konnten die Banken aber nicht lange standhalten; ihre Barmittel zur Aufnahme der Pfandbriefe waren bald erschöpft; sie konnten deshalb nicht mehr alle auf den Markt strömenden Pfandbriefe aufnehmen, und am 20. Oktober 1900 fiel infolgedessen der Kurs, der sich bisher stabil gehalten hatte, an der Berliner Börse um volle 10%. (Borher notierten die 4% igen Pfandbriefe der Preußischen Sppotheken-Aktien-Bank ebenso wie die ber Deutschen Grundschuld=Bank 98,80 %, die 3 1/2 % igen 89 1/2 %; diese Kurse sanken am 20. Oktober bei der Preukischen Sypotheken= Aktien=Bank auf 88 bezw. 80% und bei der Deutschen Grund= schuld-Bank auf 87 bezw. 79%; auf jenem Niveau blieben die

Pfandbrieffurse auch in der nächsten Zeit stehen.) — Die Aktien, die als Dividendenpapiere naturgemäß stärkeren Schwankungen unterliegen, und für die in Betracht kommt, daß sie den Pfandbriefen verhaftet sind, konnten schon einen Tag vorher nach vorausgehendem Kursrückgang überhaupt nicht mehr notiert werden. Um 18. Oftober 1900 war der Kurs der Aktien der Breukischen Snpotheken=Aktien= Bank noch 123% und derjenige der Deutschen Grundschuld-Bank noch 119 1/2 %. Am 23. Oftober 1900 wurden die Aftien zum ersten Male wieder notiert, wobei sich der Kurs auf 114½ % bezw. 104% stellte; die nächsten Tage trat aber ein weiteres Sinken ein.

Der bei einem festverzinslichen Anlagepapier ganz außergewöhnliche Kursrückgang der Pfandbriefe um $10^{\circ}/_{\circ}$ mußte natürlich von neuem große Beunruhigung hervorrufen und auch den Pfandbriefmarkt der anderen Sypothekenbanken ungünftig beeinfluffen. Deshalb ent= schlossen sich acht preußische Hypothekenbanken zu einer Schutgaktion: sie stellten der Preußischen Sypotheken=Uktien=Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank zur Überwindung der durch den Pfandbriefrückfluß entstandenen Schwierigkeiten eine Summe bis zu 15 Millionen Mark gegen Abtretung von Sypotheken zur Verfügung; dies geschah aber nur unter der Bedingung, daß die Tochtergesellschaften der beiden Spielhagenbanken fofort in Liquidation treten mürden. dieser Intervention trat eine vorübergehende Beruhigung ein, sie war aber nicht von Dauer; die übrigen Hypothekenbanken überzeugten sich wohl bald, daß es sich um tiefere Ursachen als um ein vorübergehendes, mehr ober weniger berechtigtes Mißtrauen handelte und daß das Schicksal seinen Lauf nehmen mußte; sie stellten deshalb ihre Unterftützung ein und überließen die beiden Hypothekenbanken sich selbst.

Die Berwaltungen der beiden Banken glaubten durch be= schwichtigende Erklärungen den drohenden Gefahren begegnen zu können. Aber das war ein vergebliches Bemühen. Die bloken Ber= sicherungen fanden keinen Glauben, und die sachlichen Mitteilungen, welche veröffentlicht wurden, konnten wieder nur einen ungünstigen Eindruck machen. So erließen das Kuratorium der Preußischen hppothefen=Aftien=Bank und der Auffichtsrat der Deutschen Grund= schuld-Bank die Erklärung, es sei ein Status per 30. September 1900 aufgestellt worden; dieser müsse aber noch spezialisiert werden, um volle Klarheit über die Lage der beiden Banken zu geben; man sei jest mit seiner Revision und auch mit der Prüfung der Deckungs= hypotheken beschäftigt; es werde eine reinliche Scheidung zwischen ben verschiedenen Gesellschaften angestrebt; für die Pfandbriefbesitzer fei kein Grund zur Beunruhigung vorhanden, für die Aftionäre hänge dagegen viel von der Bonität der Aftiengesellschaft für Grundbesik und Hypothekenverkehr ab, da sich die Vorschüffe der Breukischen Hopotheken-Aktien-Bank an diese Gesellschaft im laufenden Jahre gang bedeutend vermehrt hätten; ferner wurde mitgeteilt, daß je ein Aufsichtsratsmitglied in den Vorstand der beiden Banken delegiert worden sei. — Der bald hierauf veröffentlichte Status der beiden Banken per 30. September 1900 zeigte, daß die Breußische Sypotheken= Aftien-Bank nicht weniger als 43/4 Millionen Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank besaß, die zum Selbstkostenpreis von 129 % eingestellt waren, und 18/4 Millionen Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, die zu 200% bewertet waren. Diefe Aftien waren aber nicht auf Effektenkonto verbucht, sondern ganz unzulässig auf Kontokorrent=Konto. Außerdem Breufische Sypotheken=Aktien=Bank an die Aktiengesellschaft für Grund= besitz und Hypothekenverkehr Forderungen in Söhe von 188/4 Millionen Mark, so daß sie an ihr mit nicht weniger als 22 1/4 Millionen Mark engagiert war. Die Deutsche Grundschuld-Bank hatte 11/8 Millionen Aftien der Preußischen Sppotheken-Aktien-Bank in ihrem Besit, die mit 131% bewertet waren, und ferner 2 Millionen Mark Aktien der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr (mit 150 % bewertet). Gegen lettere hatte sie auch noch eine Forderung von 13/4 Millionen Mark. — Die in den Vorstand delegierten Aufsichtsrats= mitglieder veröffentlichten gleichzeitig mit dem Status eine Erklärung. daß sie überzeugt seien, daß die Pfandbriefunterlagen den statutarischen und gesetlichen Vorschriften entsprächen, auch das Aktienkapital sei unter der Boraussenung als intakt anzusehen, daß die Debitoren voll= wertig feien. Bon der Aftiengesellschaft für Grundbesit und Sypothekenverkehr wurde kein Status veröffentlicht, sondern nur eine Übersicht beigefügt, die den Wert ihrer Terrains auf 66 Millionen Mark angab, welche mit 50 Millionen Mark belastet waren.

Allmählich wurden noch weitere Einzelheiten aus dem Spielhagenkonzern bekannt. Man ersuhr z. B., daß die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr an das Bankgeschäft Anhalt & Wagener Nachs., abgesehen von dem Kommanditkapital von 3 Millionen Mark, noch eine Forderung von 5 Millionen Mark und an die Kreditgesellschaft sür Industrie und Grundbesitz eine solche von 4 Millionen Mark hatte.

I. Preußische Sypotheten-Aftien-Bant und Deutsche Grundschuld-Bank. 11

Bei dieser Sachlage entschloß sich nunmehr die Aufsichts= behörde, eine Prüfung der (zur Sicherheit für die Pfandbriese dienenden) Deckungshypotheken der beiden Banken durch den König= lichen Bankinspektor unter Zuziehung von Sachverständigen vornehmen zu lassen und Versammlungen der Pfandbriesgläubiger einzuberusen, damit diese für ihre gemeinsamen Interessen Vertreter, wie sie das Geset betressend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuld= verschreibungen vorsieht (vgl. hierüber Seite 18—19), wählen konnten.

Ende November 1900 wurden die Bilanzen der beiden Hypothekenbanken per 31. Oktober 1900 publiziert; sie zeigten folgendes Bild:

Preußische Shpotheten=Aftien=Bant.

Bilanz per 31. Oktober 1900.

Aftiva:

Kassabestand				507 6 72,5 3	Mf.
Eigene Effetten:					
Deutsche Fonds	nom.	3421400	Mŧ.		
3 ½ % ige Realobliga=					
tionen der Deutschen					
Grundschuld-Bank .	,,	297000	,,		
4 % ige Pfandbriefe der					
Preußischen Hypo=					
theken=Aktien=Bank .	,,	48600	"		
$3^{1/2}$ % ige bo	"	13800	"		
Aftien der Aftiengesell=					
schaft für Grundbesitz					
und Hypothekenver=					
fehr, à $100 ^{\rm o}/_{\rm o}$	"	1784 000	"		
Aktien der Deutschen					
Grundschuld = Bank,					
à $25{}^{0}/_{0}$, Kurs vom					
31. Oftober cr		4 909 000		6 607 682,—	11
Wechselbestand				403 349,45	11
Kontokorrentkonto:					
Guthaben bei Banken 1	ınd B	inkiers .		1 900 558,85	,,
Aktiengesellschaft für G	rundbe	ssig und Ç	inpo=		
thekenverkehr				2 297 613,20	
		Über	trag :	11 716 876,03	Mt.

Übertrag :	11 716 876,03	Mŧ
Diverse Debitoren	106 597,94	
Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypo-	200 00.701	"
thekenverkehr	16 52 2 594,06	,,
Vorrätige und gestempelte Pfandbriefformulare	150 845,69	"
Mobilienfonto	51 728,—	"
Eigenes Bankgebäude, abzüglich Hypotheken .	1 532 049,71	"
Grundstückskonto Düsseldorf	38 268,73	"
Hypothekenunterlage für Pfandbriefe	363 544 828,18	"
Anderweitige Anlage im Hppothekengeschäft .	1 243 233,48	"
Fällige Hypothekenzinsen:		"
Rückständig 113 049,64 Mk.		
Zinsen pro 3. Quartal 1900 169 147,96 "		
Pränumerandozinsen pro		
4. Quartal 1900 369 176,95 "	651 374,55	,,
Am 31. Dezember 1900 fällige Sppothekenzinsen		
pro 4. Quartal 1900	780 082,84	,,
Kontoforrentzinsen pro 2. Semester (schätzungs-		"
meife)	834 000,—	,,
Berluft	1886909,09	"
	399 059 388,30	
m ***	320 330 330,33	22
Passiva:		om ×
Uttienkapital	21 000 000,—	Włt.
Aftieneinzahlungen	1 835 925,10	"
Hopothekenpfandbriefe im Umlauf	352 402 000,—	"
Berloste Hypothekenpfandbriefe zügl. Agio	36 751,76	"
Fällige, noch einzulösende Pfandbriefcoupons.	1 001 609,77	"
Um 31. Dezember 1900 fällig werdende Pfand-	0.055.500.01	
briefcoupons	3 677 720,01	"
Am 1. April 1901 fällig werdende anteilige	1 500 000 50	
Pfandbriefzinsen	1 598 830,50	"
Noch einzulösende Dividendenscheine	64 272,—	"
Pfandbriefagiofonds	50 000,—	"
Umortifationsfonds	462 636,69	"
Disagio der Interventionsfäufe 263 610,95 Mf.		
Abzüglich der Interventions=	107.000.05	
fosten	107 396,05	<u>"</u>
Übertrag :	382 237 141, 88	Wit.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57359-2 | Generated on 2025-11-05 01:40:13 OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Preußische Hypotheken-Aftien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank. 13

1. Preuptige Saporaeren-mitten-outer und Dentige Stuttofiguto-oute	r. 19
Übertrag: 382 237 141,88	Mŧ.
Zu vergütende Hypothekenzinsen 20 516,60	"
Diverse Kreditoren:	
Seehandlungslombard 4500000,— Mf.	
Rreditoren im Bankgeschäft 1015 650,54 " 5515 650,54	"
Lombards, Verflichtungen aus Hypotheken=	
geschäften 2c	"
399 059 38 8,30	Mŧ.
Deutsche Grundschuld=Bank.	
Bilanz per 31. Oktober 1900.	
Aftiva.	
•	m e
Raffafonto	wa.
Effettentonto:	
abgest. 3½ % Preuß. Konsols 539 005,— Mk. div. andere verloste Essekten 1137,65 ,, 540 142,65	
div. andere verloste Essekten 1137,65 " 540 142,65 Wechselkonto	"
Aftienfonto:	*
1747 800 Mf. Breuß. Hypothekenbankaktien	
plus Zinsen à 52,75 Kurs v. 31. Oft. 1900 980 224,50	
2 000 000 Mf. Uftien der Uftiengesellschaft für	**
Grundbesig u. Hoppothekenverkehr plus Zinsen 2066 666,70	
Rontoforrentfonto:	11
Aftiengesellschaft für Grund=	
besitzu. Hypothekenverkehr 1740894,85 Mk.	
Rinfen 50 000,— " 1 690 894,85	
Neue Berliner Bau-Gesellschaft 511 546,06	"
Davon inzwischen 405 909,50 Mk. durch	"
Hypothek gedeckt.	
Märfischer Jimmobilien=Berein	,,
Preußische Hypotheken-Aktien-Bank	,,
Diverse (Pfandbriesverkäuse) 1090 332,55	"
Mobilienfonto	,,
Pfandbriefanfertigungskonto	"
Pfandbriefstempelkonto 89 162,40	"
Kostenkonto der Darlehnsschulden	"
Sypothekenkonto	,,

Übertrag: 107 549 316,78 Mt.

			Üb	ert	rag	:	107 549 316,78	Mŧ.
Hypothekenschuldnerkonto:								
rückständige Zinsen	17	908	52,9	93	Mŧ	•		
Zinsen für Oft., pranum		810						
Binfen für Oft. ber part.			•		,,			
postn. zahlbaren Zinsen.	31	2 86	32.5	25	,,		550019,32	,,
Grundstückskonto						_	1 595 932,53	"
Grundstücksertragskonto	•	•	•	•	•	•	30 662,96	•
,	•	•	•	•	•	•	247 509,39	"
Verluft	•	•	•	•	•	•		"
							109 973 440,58	Mt.
\mathfrak{P}	3 a f	fir	a :					
Aftienkapitalkonto							10 000 000,	Mŧ.
Einzulösende Dividendenscheine						•	64 255,—	,,
Pfandbrieffonto							95 095 300,	.,,
Pfandbriefcouponskontb							1 135 921,—	,,
Spothekenzinsenreservekonto .							153 386,07	"
Hand in the first of the first	•	·	•	·	·	·	732 154,41	
• /	•	•	•	٠	•	•	52 859,—	"
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	•	•	•	•	•	•		"
Hypothekengläubigerkonto	•	•	٠	•	•	•	1 290 000,—	"
Hand in Support of the support of th		•	٠	•	•	٠	709 279,7 8	"
Diverse Areditores				•			740 295,32	,,
							109 973 440,58	Mt.

Es wurde also hier bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ein Berlust von 1,8 Millionen Mark und bei der Deutschen Grundschuldbank ein solcher von ½ Million Mark angegeben. Das Resultat der Prüfung der staatlichen Kommission lag damals noch nicht vor, und die Hypotheken waren mit ihrem seitherigen Wert in die Bilanz eingestellt. Der Pfandbriefumlauf zeigte bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gegenüber dem Stand vom 30. September 1900 eine Verminderung um 7½ Millionen Mark; bei der Grundschuld-Bank verringerte sich in der gleichen Zeit der Obligationenumlauf nur um 1 Million Mark. Sine Bilanz der Aktiengesellschaft sür Grundbesitz und Hypothekenverkehr war auch diesmal nicht mitgeteilt. Die beiden in den Vorstand delegierten Aufsichtstatsmitglieder sügten den Vilanzen die Bemerkung hinzu, daß sie nicht klar ersehen könnten, ob bei der Deutschen Grundschuld-Bank die Hypotheken zur Pfandbriesdekung ausreichten.

Am 26. November fanden die von der Aufsichtsbehörde einberufenen Versammlungen der Pfandbriefgläubiger der beiden Banken statt.

In der Versammlung der Pfandbriefinhaber der Breufischen Supotheken=Aftien=Bank wählte Deutsche Treuhand-Gesellschaft zur Vertreterin der Pfandbriefgläubiger: ihr Mandat wurde dahin präzisiert, daß sie — abgesehen von den ihr nach dem Schuldverschreibungsgesetz zustehenden Befugnissen den weiteren Geschäftsgang der Breußischen Sypotheken-Aktien-Bank ftändig im Auge behalten und mit dem Treuhänder und der Aufsichtsbehörde Fühlung nehmen solle, besonders auch hinsichtlich der Frage einer Gefährdung der Pfandbriefgläubiger und der Sicherftellung ihrer Rechte, eventuell auch durch Verfolgung von Regreßansprüchen; binnen drei Monaten folle fie die Berufung einer neuen Gläubiger= versammlung veranlassen und dieser über ihre Tätigkeit Bericht erstatten. Ein aus fünf Personen bestehender Ausschuß murde der Bertretung zur Seite gestellt, an dessen Beschlüsse fie gebunden sein Trot lebhaften Drängens der zahlreich erschienenen Pfand= sollte. briefbesitzer wurde über das bisherige Ergebnis der Revision der Deckungshypotheken keine Mitteilung seitens der Aufsichtsbehörde gemacht, weil bis jett erst ein geringer Teil der Hypotheken hätte geprüft werden können.

Bum 28. November 1900 war eine Generalversammlung der Preußenbank einberufen worden. In ihr wurde ein Bericht der beiden Auffichtsratsmitglieder, die in die Direktion der beiden Banken belegiert worden waren, bekannt gegeben, aus dem Folgendes hervorzuheben ist: Die schwierige finanzielle Situation war besonders dadurch veranlaßt worden, daß die Betriebsmittel der beiden Banken von den Direktoren durch Vorschüffe an die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und durch die Aufnahme von Aktien in Anspruch genommen wurden; diese beiden Maßnahmen waren dem Aufsichtsrate nicht mitgeteilt worden; überhaupt war der Aufsichtsrat von der Direktion nicht unterrichtet und sogar getäuscht worden; er war deshalb auch von der eingetretenen Krisis ebenso wie die Außenstehenden überrascht worden; einen Einblick in die Berhältnisse der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte er überhaupt nicht gehabt. Die beiden Hypothekenbanken be= faßen den größten Teil des Aftienkapitals der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Aktien bezw. Geschäftsanteile der anderen Tochtergesellschaften waren aber nicht in ihrem Besitz. Die engen Beziehungen zu den Nebengesellschaften waren für die beiden Hypothekenbanken schädlich gewesen. Die Lösung dieser Beziehungen war deshalb, und auch weil sie mit Gesahren verbunden und statutenwidrig waren, vom Aufsichtsrat der beiden Banken beschlossen worden, auch die Liquidation der Nebengesellschaften wurde Die Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr waren mit 100% in die Bilanzen der beiden Hypothekenbanken per 31. Oktober 1900 eingestellt worden; die Forderungen der beiden Banken an jene Gesellschaft wurden deshalb auch als vollwertig betrachtet. Unter den Debitoren der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr war die Kredit= gesellschaft für Industrie und Grundbesitz am wichtigsten, der die Verwaltung einer Anzahl teils von der Firma Anhalt & Wagener Nachf. stammender (16 Millionen Mark), teils zum sogenannten Begold= Konzern gehöriger (14 Millionen Mark) induftrieller Unternehmungen übertragen war.

Die Generalversammlung beschloß die Einsetzung einer aus sechs Mitgliedern bestehenden Revisionskommission, welche die Aktiven und Passiven der Gesellschaft und die Regreßfrage prüfen, Borschläge sür eine Rekonstruktion machen und in einer in drei Monaten anzuberaumenden Generalversammlung Bericht erstatten sollte. Die Direktion wurde beauftragt, der Vertreterin der Pfandbriesgläubiger (der Deutschen Treuhand-Gesellschaft) Einsicht in die Bücher und Alten der Bank und der Tochtergesellschaften und alle ersorderliche Ausfunft zu gewähren.

In der auf den 26. November einberusenen Bersammlung der Realobligation äre der Deutschen Grundschuld-Bank wurde diesen noch keine Aufklärung über die Lage der Bank gegeben. Die Aufsichtsbehörde teilte ihnen nur mit, daß das Resultat der durch ven Banksinspektor gemeinsam mit mehreren Sachverständigen vorgenommenen Prüfung der Deckungshypotheken zwar schon vorliege, es könne aber noch nicht mitgeteilt werden, da vorher die Berwaltung sich dazu äußern müsse. Die Realobligationäre wählten zu ihrer Bertretung drei Personen und stellten diesen einen sünsgliedrigen Ausschuß zur Seite, serner beschlossen sie, daß binnen drei Monaten eine neue Bersammlung einberusen werden sollte.

Eine Generalversammlung der Aftionäre der Deutschen Grundschuld-Bank fand am 28. November 1900 statt. In ihr wurde der schon in der Generalversammlung der Preußischen Hopotheken-Aktien-Bank erstattete gemeinsame Bericht der beiden in die Direktion der beiden Hypothekenbanken delegierten Aufsichtsrats-mitglieder nochmals mitgeteilt. Es wurde eine aus sechs Mitgliedern bestehende Kommission zur Prüfung der Verhältnisse der Bank gewählt und die Direktion angewiesen, der Vertretung der Realobligationäre Ausfunft und Einsicht in die Bücher zu gewähren.

Um 4. Dezember 1900 erhielten die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld=Bank den ersten näheren Aufschluß über den Wert der zu ihrer Sicherheit dienenden Deckungshypotheken durch Beröffentlichung des Prüfungsergebnisses der von der Aufsichtsbehörde eingesetzen Revisionskommission. Das Resultat war ein trauriges: die Forderungen der Obligationäre fonnten nur in fehr beschränktem Maße durch die zu ihrer Sicherheit dienenden Sypotheken als gedeckt angesehen werden. Für die Beleihungen kamen 663 Grundstücke in Betracht, die von der Grundschuld=Bank mit rund 98½ Millionen Mark beliehen waren; hiervon waren nur 70 Grundstücke mit einer Darlebenssumme von 22,4 Millionen Mark von der Bank erftstellig belieben. Den nicht erststelligen Beleihungen gingen nicht weniger als 136,7 Millionen Mark Eintragungen vor. Von den 98½ Millionen Mark Beleihungen waren nur 53,6 Millionen Mark zur Pfandbriefdeckung geeignet oder wenigstens durch den Grundstückswert gerechtfertigt. Unnähernd 300 von den fämtlichen beliehenen Grundstücken gehörten dem Spielhagen-Konzern an, sie waren von der Deutschen Grundschuld-Bank mit 61,3 Millionen Mark belieben, d. h. annähernd zwei Drittel aller Beleihungen betrafen Grundstücke des Konzerns. Die Verteilung auf die einzelnen Gesellschaften zeigt die folgende Übersicht:

	Zahl der beliehenen Grundstücke	Söhe der Beleihungen		
Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypc)=			
thekenverkehr	. 107	32,58 Mill. Mf.		
Neue Berliner Bau-Gesellschaft	. 106	16,84 " "		
Märkischer Immobilien=Verein	. 44	7,24 " "		
Grunderwerbsgesellschaft	. 19	1,09 " "		
Kreditgesellschaft für Industrie und Grund)=			
befig	. 4	0,55 " "		
Anhalt & Wagener Nachf	. 7	1,14 " "		
Pezold & Co., Maschinenfabrik	7	1,87 ,, ,,		
	294	61,31 Mill. Mf.		
Schriften CXI Secht, Rrifenenquete. II.		2		

Ungesichts dieses Zustandes war es nicht erstaunlich, daß die Grundschuld-Bank die am 1. Januar 1901 fälligen Zinsen auf ihre Realobligationen nicht zahlen konnte. Die notwendige Folge dieser Zahlungsunfähigkeit wäre aber gemäß § 240 H.G.B. die Unmeldung des Konkurses gewesen. Um diesen zu vermeiden, wurde die Sinsberufung einer Versammlung der Realobligationäre zum Zwecke der Bewilligung der Zinsenstundung beschlossen. Die Handhabe hierzu bot das am 1. Januar 1900 in Krast getretene Schuldverschreibungssgeset fand und sich, wie wir noch sehen werden, im allgemeinen bewährte.

Zur Orientierung über dieses Gesetz sei hier nur folgendes mitgeteilt: Im Anschluß an die Borschriften des Hypothekenbankgeses über die Hypothekenbanken war es ersorderlich, auch die Rechte der Besitzer von Pfandbriesen dieser Hypothekenbanken gesetzlich seitzulegen und besonders auch Bestimmungen über die Organisation der Pfandbriesbesitzer zur Wahrnehmung ihrer Interessen zu erlassen. Man entschloß sich, diese Regelung nicht auf die Pfandbriese der Hypothekenbanken zu beschränken, sondern auf im Inland ausgegebene Schuldverschreibungen aller Art auszudehnen (deren gesamter Nominalbetrag wenigstens 300 000 Mk. ist). Das wichtigste Gebiet, auf welchem das Schuldverschreibungsgesetz in den Zeiten der vergangenen Krisis Anwendung sand, waren aber jedenfalls die Hypothekenbanken; weiter ist es dann noch bei den Obligationen der in Schwierigkeiten geratenen Allgemeinen Deutschen Kleinbahn-Gesellschaft in Anwendung gekommen und bei Schuldverschreibungen einiger industrieller Gesellschaften.

Das Schuldverschreibungsgesetz ermöglicht es, daß eine Versammlung von Inhabern von Schuldverschreibungen zur Wahrung ihrer gemeinsamen Interessen mit Stimmenmehrheit Beschlüsse faßt, die für alle Schuldverschreibungen bindend sind. Insbesondere kann zur Abwendung der Zahlungseinstellung oder des Konkurses der Gesellschaft durch einen solchen Beschluß, dindend für alle Schuldverschreibungen, eine Zinsenstundung oder ein Zinsenverzicht ausgesprochen werden. Für diese Beschlußfassung sind bestimmte Majoritäten vorgesehen nach zwei Richtungen: zunächst muß die Mehrheit, die sich für die Stundung oder den Verzicht ausspricht, drei Viertel der abgegebenen Stimmen betragen, und ferner muß sie mindestens die Hälfte des Nennwerts der im Umlauf besindlichen Schuldverschreibungen erreichen (ist dieser Nennwert weniger als 16 Millionen Mark, so ist noch eine größere

Quote als die Hälfte desselben erforderlich). Weiter ist zu beachten, dak iede einzelne Beschlußfassung immer nur solche Schuldverschreibungen zusammenfassen darf, die ihren Inhabern gleiche Rechte gewähren. Nach der Auslegung, die diese Borschrift gefunden, bedingen aber zum Beispiel verschiedene Rückzahlungstermine verschiedene Rechte: die Folge hiervon war, daß bei allen Beschlüffen, die mährend der Hypothekenbankkrisis von den Pfandbriefinhabern zu fassen waren. stets getrennte Abstimmung für die verschiedenen Pfandbriefferien. wobei für jede dieser die vorgeschriebene Majorität vorhanden sein mußte, erforderlich war. — Eine weitere wichtige Vorschrift des Schuldverschreibungsgesetes betrifft die Bahl von Vertretern zur Wahrnehmung der Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen. Sie find insbesondere notwendig für die Ausführung der von den Gläubigern gefaßten Beschlüsse und um sonstige Magnahmen im Interesse der Gläubiger zu treffen, zu deren Durchführung anderenfalls die jedesmalige Berufung und Beschlußfassung der Gläubigerversammlung notwendig wäre; im Einzelfalle find die Befugnisse des Vertreters durch die Gläubigerversammlung festzuseten. — Bervorzuheben ift dann noch die negative Vorschrift des Gesetzes, daß die Versammlung der Gläubiger auf Kapitalansprüche durch Majoritätsbeschluß nicht verzichten darf. Hierdurch ift es unmöglich gemacht, in der Gläubiger= versammlung einen teilweisen Kapitalverzicht, auch wenn er zur Bermeidung des Konkurses und großer Berluste der Gläubiger erforderlich ift, zu beschließen; in diesem Falle versagt also die vom Geset vorgesebene Organisation und es bleibt nichts anderes übrig, als die Gläubiger enger zusammenzufassen und eine besondere Gläubigervereinigung zu gründen, die nach ihrem Statut einen solchen Beschluß fassen kann, oder aber einem jeden einzelnen Gläubiger die Entscheidung über einen folchen Entschluß durch ausdrückliche Erklärung vorzubehalten. Den ersteren Weg hat man, wie wir noch sehen werden, bei der Preukischen Hopotheken = Aktien = Bank durch Gründung einer Schutyvereinigung beschritten. Der zweite Modus tam bei der Pommerschen Sypotheten= Aktien-Bank zur Unwendung. Das gewünschte Ziel wurde in beiden Fällen auch erreicht. Natürlich wäre dies mit viel weniger Mühe und Rosten zu erzielen gewesen, wenn die gesetzliche Organisation auch für diesen Fall zu benuten gewesen märe.

Die Enthüllungen über die wirkliche Lage der Grundschuld-Bank folgten nun rasch auseinander. Daß die Verhältnisse bei der Deutschen Grundschuld-Bank ungünftiger lagen als bei der Preußischen Hypotheken-

Aktien=Bank, nahm man ja allerdings schon seit einiger Zeit an; denn man wukte, daß die Grundschuld-Bank hauptsächlich gegründet war, um ber Breukischen Sppotheken=Aktien-Bank ihre zweitstelligen Beleihungen und zweifelhaften Werte abzunehmen. Un eine folche Migwirtschaft, wie sie sich aber nun offenbarte, hatte niemand gedacht. — Mitte Dezember 1900 mußte die Bertretung der Realobligationäre weitere ungunftige Mitteilungen machen: die in der Bilanz per 31. Oktober 1900 aufgeführten Effekten maren größtenteils nicht vorhanden; in ben letten 11/2 Jahren waren ca. 41 Millionen Mark meist erst= ftellige Hypotheken aus dem Hypothekenbestand der Bank heraus= gegangen und durch minderwertige Hypotheken ersett worden. Binfen der auf den Grundbesitz der Tochtergesellschaften eingetragenen Sypotheken waren nicht durch Zahlung, sondern nur durch Belaftung in den Büchern beglichen worden; in Wirklichkeit sind im Jahr 1900 bei einem Hypothekenzinsensoll von 4,48 Millionen Mark bis jest (b. h. abgesehen von den für das vierte Quartal postnumerando zu zahlenden Hypothekenzinsen von 0,9 Millionen Mark, aber unter Sinzurechnung von nachträglich eingegangenen Sypothekenzinsen aus 1899) nur 1,46 Millionen Mark bar eingegangen. — Einige Tage später erschien der Bericht der Bertreter und des Ausschuffes der Realobligationäre. Er wies einleitend darauf hin, daß man noch zu keinem abschließenden Urteil hätte gelangen können, einmal wegen der Kürze der Zeit, dann aber auch wegen des schlechten Auftandes der Bücher; das definitive Resultat könnte deswegen noch etwas schlechter oder auch etwas besser sein, aber so viel stünde fest, daß die Bank durch eine in Deutschland wohl noch nie dagewesene Geschäftsführung zu Grunde gerichtet worden wäre. Es waren unter dem Deckmantel von Hypothekeninstituten ungeheure Terrain- und Grundstücksspekulationen unternommen worden. Um sie durchzuführen, waren sechs Tochtergesellschaften gegründet. Transaktionen von vielen Millionen hatte man ohne jede geschäftliche Grundlage vorgenommen. 11m sich die Serrschaft in den Generalversammlungen zu sichern, hatten die Banken gegenseitig ihre Aktien angekauft. Durch diese Effekten= anschaffungen allein waren im Spielhagen=Konzern 241/2 Millionen Mark festgelegt; ferner war bei Anhalt & Wagener Nachf. ein Engagement von ca. 14 Millionen Mark und bei der Maschinenfabrik Begold & Co. ein solches von $13^{1/2}$ Millionen Mark (abgesehen von den Hypotheken) vorhanden. Es waren demnach insgesamt nicht weniger als 52 Millionen Mark festgelegt, benen an Aktienkapital und Referven im ganzen nur

36 Millionen Mark gegenüberstanden. Die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte seit 17 Jahren die Hypotheken= zinsen fast niemals in bar bezahlt, deshalb bestand auch seit vielen Jahren eine große Differenz zwischen den in bar wirklich eingegangenen hupothekenzinsen und den von der Deutschen Grundschuld=Bank tatsächlich gezahlten Pfandbriefzinsen, und diese Differenz hatte sich durch die Auszahlung von Dividenden und Tantiemen natürlich noch vergrößert. Der Berfall ber beiden Banken mußte deshalb in feinen Anfängen auf viele Jahre zurückreichen. Der riefige Rückgang feit den letten 11/2 Jahren hatte noch nicht völlig aufgeklärt werden fönnen; in dieser hinsicht wurde allerdings festgestellt, daß in der angegebenen Zeit von dem Beftand an Deckungshypotheken der Deutschen Grundschuld-Bank nicht weniger als zwei Fünftel, meift wertvolle Hypotheken an die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und deren Tochtergesellschaften übergegangen waren, im Tausch gegen schlechtere Snpotheken.

Das Verhältnis zwischen Deckungshypotheken und Realobligationen hatte die Vertretung nicht feststellen können. Der Bestand an Deckungs-hypotheken war zwar auf 96 Millionen Mark ermittelt worden; es war aber inzwischen der Rechtsbestand von etwa 1 Million Mark hypotheken bestritten. Der Umlauf an Realobligationen stand auch nicht sest, weil man nicht wußte, ob die der Preußischen Hypotheken-Uktien-Bank und der Firma Anhalt & Wagener Nachs. leihweise übergebenen Realobligationen wieder zu erlangen sind.

Bezüglich des Werts der Hypotheken der Deutschen Grundschulds Bank wurde ermittelt, daß von dem gesamten Hypothekenbestand bei ruhiger Abwicklung 60 Millionen Mark als eingangsfähig anzussehen seien.

Eine Bilanz konnte noch nicht aufgestellt werden, da viele Hypothekentransaktionen ohne jede Buchung vorgenommen worden waren und es auch nicht möglich war, die Konten, die die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und ihre Tochtergesellschaften betrafen, richtig zu stellen. So war z. B. die Neue Berliner Bau-Gesellschaft am 31. Dezember 1899 für 4,6 Millionen Mark Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank mit dem Betrag von 6,2 Millionen Mark delastet, ohne daß ihr die Deutsche Grundschuld-Bank auch nur eine Mitteilung hiervon gemacht hatte; die Neue Berliner Bau-Gesellschaft hat diese Buchung auch nicht anerkannt. Ende 1899 hatte dieselbe Gesellschaft 93/4 Millionen Mark auf ihren Grundbesitz eingetragene, nach Ansicht der

Revisionstommission wertlose Hypotheten, ohne daß sie eine Valuta hierfür erhalten hatte, der Deutschen Grundschuld-Bank übergeben, die fie als Dedungshppotheken benutte. Erft fpater mar der Bau-Gefellschaft mitgeteilt worden, daß sie als Gegenwert für die hnpotheken Uktien der Kasseler Trebertrocknungs=Gesellschaft erhalten sollte. Uls harakteristisch für die Mihwirtschaft sei noch erwähnt, daß an Stelle der Effekten, die nach der Bilang per 31. Oftober 1900 hätten vorhanden sein müssen, bloke Quittungen der Preukischen Sypotheken= Aftien-Bank über den leihweisen Empfang der betreffenden Effektenposten vorlagen; diese Quittungen stammten teilweise noch aus dem Jahre 1899. Bei der Brüfung der Sypothekendokumente hatte man gefunden, daß viele Hypotheken, die sich schon seit Jahren im Gewahrsam des Pfandhalters befanden, nicht im Grundbuch auf den Namen der Bank umgeschrieben waren, so daß möglicherweise ein Teil davon inzwischen bei Zwangsversteigerungen ausgefallen und deshalb wert= los geworden war.

Diese Mißwirtschaft war nach Ansicht der Vertretung nur ermöglicht und der Verfall der Bank so lange verschleiert worden, einmal durch die in dem Spielhagen-Konzern herrschende weitgehende Personalunion, infolge deren bei sehr vielen Geschäften in Wirklichkeit dieselben Personen mit sich selbst kontrahierten, und ferner durch die Tatsache, daß für alles, was in dem Konzern geschah, tatsächlich nur eine einzige Stelle ausschlaggebend war, in deren Hand sich alle Fäden vereinigten.

Der Bericht der Vertretung erwähnt schließlich noch, daß es trot mannigsacher Anstrengungen nicht gelungen sei, eine Schutzvereinigung der Besitzer von Realobligationen zu bilden.

Für die Pfandbriefinhaber der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank wurde Mitte Dezember 1900 eine solche Schutzvereinigung von den großen Berliner Banken und Bankfirmen unter Führung der Deutschen Bank geschaffen. Der Zweck der Bereinigung sollte, wie schon ihr Name sagte, der Schutz der Interessen der Pfandbriefgläubiger und die Geltendmachung ihrer Rechte sein. Wer Mitglied der Bereinigung werden wollte, mußte seine Pfandbriese mit einer schriftlichen Erklärung bei einer der bekannt gemachten Bankstellen hinterlegen und erhielt dagegen für jeden Pfandbries ein auf den Inhaber lautendes Zertisikat. Die Verwaltung und Vertretung der Vereinigung erfolgte durch den Vorstand; derselbe sollte ermächtigt

sein, für gemeinschaftliche Rechnung der Zertifikatinhaber alle Rechte auszuüben, die das Geset den Gläubigern einer Berson oder Gesell= schaft einräumt. Außerdem wurden ihm noch ausdrücklich die folgen= zugestanden: im Interesse der Mitglieder den Befugnisse Bereinigung liegende Verträge und Geschäfte abzuschließen, für gemeinschaftliche Rechnung der Zertifikatinhaber den am kommenden 1. Januar bezw. 1. April 1901 fälligen Pfandbriefcoupon feinen Mitgliedern vorzuschießen, die Pfandbriefinhaber in einem eventuellen Konkurs der Preußischen Hypotheken=Aktien=Bank zu vertreten, fteigerungen des Eigentums der Breufischen Sypotheken-Aftien-Bank teilzunehmen, dasselbe ganz oder teilweise zu erwerben, Vergleiche abzuschließen, auch Magnahmen zu treffen, die eine Aufgabe oder Beschränkung von Rechten der Pfandbriefinhaber einschließen oder die Substituierung eines neuen Schuldners an Stelle der Preufischen Hypotheken-Aktien-Bank bezwecken. — Wir feben, es waren alle Möglichkeiten, welche die weitere Krisis und die Ordnung der Berhältnisse mit sich bringen konnten, berücksichtigt. Der Generalversammlung der Zertifikatinhaber wurde insbesondere das Recht vorbehalten, bindend für alle Mitglieder der Vereinigung über alle Magnahmen zu beschließen, welche einen Verzicht auf Rechte der Mitglieder aus den hinterlegten Pfandbriefen einschließen. — In den General= versammlungen besaß jedes Zertifikat für je 50 Mark Pfandbriefkapital eine Stimme. Die Mitglieder der Bereinigung waren verpflichtet, fämtliche zur Durchführung der vom Vorstand oder der General= versammlung beschlossenen Maknahmen erforderlichen Erklärungen und Formalitäten zu vollziehen. Die Auflösung der Vereinigung sollte nur durch Beschluß einer Generalversammlung, in welcher min= destens die Hälfte des Betrags der ausgegebenen Zertifikate vertreten war, und nur mit drei Viertel Majorität des vertretenen Kapitals erfolgen können. War die erforderliche Vertretung nicht vorhanden, so konnte in einer zweiten Versammlung ohne Rücksicht auf den vertretenen Betrag die Beschluffassung mit drei Biertel Majorität erfolgen. Um die jederzeitige Berwertbarkeit der Zertifikate zu er= möglichen, sollte ihre Zulassung zum Börsenhandel und ihre Notiz an der Börse herbeigeführt werden. Die Sefretariatsgeschäfte der Bereinigung wurden der Deutschen Treuhand-Gesellschaft übertragen.

Die Gründung dieser Bereinigung durch die Berliner Banken und großen Privatbankiers, deren Direktoren bezw. Firmeninhaber in den Borktand der Bereinigung eintraten, übte naturgemäß eine be-

ruhigende Wirkung auf den Pfandbriefmarkt im allgemeinen aus. Bon größerer Bedeutung war sie aber selbstverständlich für die Preußische Sypotheken-Aktien-Bank und deren Pfandbriefe felbft, zunächst schon durch ihre moralische Wirkung; ferner aber muß man auch beachten, daß der Umlauf an diesen Pfandbriefen nach dem Status per 31. Oftober 1900 nicht weniger als 352 Millionen Mark war. Eine folche riefige Summe zu für alle einzelnen Pfandbrief= serien beschluffähigen Versammlungen vereinigen zu können, erschien äußerft zweifelhaft. Durch die Bereinigung wurde es nun aber mög= lich, diese ungeheure, überall hin zerstreute Kapitalmasse nach und nach zu sammeln, um die für die Beschlüsse in den Versammlungen der Pfandbriefgläubiger nach dem Schuldverschreibungsgeset not= wendigen Majoritäten zu erlangen. Gin weiterer wichtiger Punkt ist auch, daß die Generalversammlung der Schutzvereinigung durch Majoritätsbeschluß im Interesse einer Rekonstruktion der Bank für alle der Vereinigung angehörenden Pfandbriefe einen teilweisen Kapitalverzicht aussprechen konnte. Ein solcher Beschluß ist der gemäß dem Schuldverschreibungsgeset einberufenen Versammlung der Pfandbriefinhaber, mag die Majorität für den Kapitalverzicht auch noch so groß sein, wie wir gesehen haben, ausdrücklich untersagt. Für den Fall, daß im Interesse der Gläubiger die Erhaltung und Sanierung einer Gesellschaft in der Form durchgeführt werden soll, daß die Gläubiger den Betrieb fortführen und für einen Teil ihrer Forderungen eine Aktienbeteiligung an der Gesellschaft übernehmen, versagt also das Geset, und diese Lücke konnte durch die Schutzvereinigung ausgefüllt werden. Ist eine folche Bereinigung der Gläubiger nicht vorhanden, so ist ein Kapitalverzicht nur in der Form möglich, daß der einzelne Pfandbriefgläubiger für seinen Pfandbrief= besitz eine ausdrückliche Erklärung über die Annahme eines derartigen Vorschlags abgibt, und dieser Weg ist bei der Rekonstruktion der Pommerschen Sypotheken-Aktien-Bank beschritten worden. Schutzvereinigung erblickte ihre nächste Aufgabe darin, den drohenden Konkurs der Preußischen Sypotheken-Aktien-Bank zu vermeiden, denn wie wir gleich sehen werden, konnte die Bank den nächsten fälligen Binsschein nicht zahlen, und hätte deshalb den Konkurs anmelden muffen, wenn die Pfandbriefinhaber nicht rechtzeitig Stundungs= beschlüsse faßten. Da es zweifelhaft war, ob diese Beschlüsse recht= zeitig zu stande kamen, erklärte sich die Schutvereinigung bereit, den Zinsschein vorschußweise zu bezahlen. Ferner mar die Schuk=

vereinigung bestrebt, der Verschlenderung von Hypotheken entgegenzutreten; zu diesem Zweck löste sie große Lombards ein und vermittelte die Stundung sonstiger Vorschüfse.

Die Prüfungsergebnisse bei der Preugischen Supothe fen = Uftien = Bank wurden in den letten Tagen des Dezembers 1900 bekannt. Damals veröffentlichten die Vertretung der Pfandbriefinhaber und die Vertrauenskommission der Aktionäre der Preukischen Snpothefen=Aftien=Bank ihre Revisionsberichte; diese enthielten ebenso wie die bei der Deutschen Grundschuld=Bank furz vorher veröffentlichten Revisionsergebnisse noch nicht ein abschließendes Urteil, sondern nur die vorläufigen und noch unvollständigen Ermittlungen. Sie wollten vor allem ein Bild von der momentanen Lage der Bank geben, damit die Pfandbriefinhaber über die zur vorläufigen Sicherung der Bank notwendigen Schritte eine Entscheidung treffen konnten. treffenden Magnahmen mußten wie bei der Deutschen Grundschuld= Bank in dem Beschluß bestehen, die demnächst fälligen Pfandbrief= zinsen zu ftunden und dadurch den infolge der Bahlungsunfähigkeit fonst eintretenden Konkurs zu vermeiden; um diesen Beschluß zu fassen, wurde eine Versammlung der Pfandbriefinhaber der Preußischen Snpothefen-Aftien-Bank auf den 30. Dezember 1900 einberufen.

Der von der Deutschen Treuhand als Vertreterin der Pfandbrief= inhaber erstattete Bericht stellte nämlich fest, daß, ebenso wie bei der Grundschuld = Bank, ein großer Teil der Spothekenzinsen schon seit Jahren nicht in bar eingegangen war, sondern (besonders bei den im Besit der Tochtergesellschaften befindlichen Grundstücken) nur im Wege der Belaftung (im Jahre 1899 12,71 Millionen Mark in bar und 1,72 Millionen Mark durch Belaftung). Es gingen deshalb auch im vierten Quartal 1900 nicht genügend Barmittel ein, um den Januarzinsschein zahlen zu können. Die Vertretung empfahl deshalb den Pfandbriefgläubigern die Zinsenstundung für den nächsten fälligen Coupon (per 2. Januar und 1. April 1901), zumal eine Bevorzugung von Chirographargläubigern während der Zeit der Zinsenstundung nicht zu befürchten war. Die von der Deutschen Grundschuld=Bank gegen die Preußische Spotheken = Aktien = Bank in dem Bericht der Bertretung der Realobligationäre geltend gemachten Ansprüche stellten sich als nicht gerechtfertigt heraus; zum mindesten war der Sach= verhalt noch nicht geklärt. Den Unsprüchen der Deutschen Grundschuld= Bank standen andere Unsprüche gegenüber; die Grundschuld-Bank hatte die jett von ihr reklamierten Hypotheken in durchaus legaler Weise an die Preußenbank zediert. Hiervon abgesehen waren nur etwa 700 000 Mk. Buchschulden vorhanden, von denen aber nur 60 000 Mk. scho zur Zeit in Betracht kamen. Ferner waren noch Lombards in Höhe von 9,36 Millionen Mark vorhanden, die aber reichlich überbeckt waren, und dann kamen noch die rund 1,8 Millionen Mark Einzahlungen auf die 2 Millionen Mark gezeichneten jungen Aktien in Betracht, deren Zeichnung hinfällig wurde, wenn die Kapitalerhöhung nicht dis zum 15. April 1901 eingetragen war (im Herbst 1899 hatte die Generalversammlung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank eine Kapitalerhöhung um 9 Millionen Mark beschlossen, die aber von der Kegierung nur in Höhe von 5 Millionen Mark genehmigt worden ist; die jungen Aktien wurden den Aktionären zu 118% angeboten, hiervon waren 68% bereits eingezahlt, während die beiden restlichen Einzahlungen von je 25% am 15. Januar und 15. April 1901 zu leisten waren).

Was das Verhältnis zwischen Deckungshypotheken und Pfandbriefumlauf betrifft, so war am 15. Dezember 1900 der Pfandbriefumlauf
um 7,26 Millionen Mark größer als der Nominalbetrag der Deckungshypotheken. Dies kam daher, daß auf Grund der Vorschrift des
Reichshypothekenbank-Gesetzes, laut welcher der Treuhänder Hypotheken,
die zum vorübergehenden Gebrauch benötigt werden, der Bankverwaltung ohne andere Deckung aus seinem Tresor aushändigen muß,
nicht weniger als 26½ Millionen Mark Hypotheken dem Treuhänder
abverlangt worden waren. Bon diesen Hypotheken hatte der Vorstand
7,6 Millionen Mark an Dritte zediert bezw. lombardiert, ohne die
Baluta hiervon an den Treuhänder abzuliesern; die übrigen Hypotheken
waren zu einem legalen Zweck aus dem Tresor genommen worden.
Es bestand also eine Pfandbriesunterbeckung von $7^{1/4}$ Millionen Mark.

Der Wert der Unterlagen erwies sich bedeutend besser als bei der Deutschen Grundschuld=Bank, so daß das Pfandbrieskapital bis auf einen mäßigen Betrag als intakt erschien. Es waren nämlich nach dem bisherigen Prüfungsergebnis der staatlichen Kommission, das sich bereits auf die weitaus meisten Darlehen der Bank erstreckte, von 1763 Beleihungen mit einem Darlehensbetrag von 263 Millionen 241 Millionen Mark zur Pfandbriesunterlage geeignet, d. h. derart beschafsen, daß ein Berlust daraus nicht zu besürchten war, während die restlichen 22 Millionen Mark auch nicht als wertlos anzusehen waren, vielmehr bei langsamer Ubwicklung teilweise einbringlich erschienen. Bon den 1763 Beleihungen waren nur 106, bei denen die Vor-

eintragungen $18^{1/2}$ Millionen Mark betrugen, nicht erststellig. Dieses Resultat stand im wesentlichen im Einklang mit dem bisherigen teil-weisen Prüfungsergebnis der Vertretung, die ihrerseits noch eine genauere Prüfung der Deckungshppotheken vornehmen ließ.

Der Bericht der Aktionärkommission der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gab hauptsächlich über die Geschäftsführung bei dieser Bank Auskunft.

Die Kommission erblickte nach ihren Ermittlungen die Ursache der Katastrophe der Preußenbank in dem Umstand, daß die Bank in Berbindung mit Untergesellschaften gearbeitet hatte, die nur zu dem 3med errichtet sein konnten, Geschäfte zu betreiben, die den statu= tarischen Aufgaben der Preußischen Sppotheken-Aktien-Bank und ihrem Charafter als Pfandbriefinstitut zuwiderliefen. Diese enge Berquidung mit den Tochtergesellschaften zeigte sich z. B. darin, daß die Aktien= gesellschaft für Grundbesit und Sypothekenverkehr der Preußenbank 19 Millionen Mark schuldete, während sie selbst Gläubigerin der Areditgesellschaft für Industrie und Grundbesit und ebenso der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft mit über 3 Millionen Mark war: die Grundstüde dieser drei Tochtergesellschaften waren regelmäßig von der Breufenbank zur ersten und von der Deutschen Grundschuld-Bank zur zweiten Stelle beliehen. Interessant war auch die Stellung der Kommanditgesellschaft Unhalt & Wagener Nachf. im Konzern, deren persönlich haftender Gesellschafter seit vielen Jahren Aufsichtsrats= vorsitzender der Preußischen Sypotheken-Aktien-Bank, der Grundschuld-Bank und der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr Jene Firma hatte von der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Spothekenverkehr — d. h. im wesentlichen aus den Mitteln der Breukenbank — 3 Millionen Mark Kommanditkavital und 11½ Mil= lionen Mark baren Vorschuß für ihre eigenen, meist erfolglosen Unter= nehmungen erhalten. Die Kontokorrentschuld war von Zeit zu Zeit, wenn sie zu einem hohen Betrag angewachsen war, durch Hingabe von zweifelhaften und wertlosen Objekten ausgeglichen worden. Lösung des Kommanditverhältnisses mit der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr fand durch einen Vertrag wenige Tage vor den Ende 1900 stattgehabten Generalversammlungen der Banken statt; hierbei erhielt die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Sypothekenverkehr an Stelle von barem Geld wieder eine große Bahl zweifelhafter Objekte, die dabei zu ihrem vollen Nominalbetrag in Unrechnung gebracht wurden; es verblieb noch eine Forderung der

Aktiengesellschaft an den persönlich haftenden Gesellschafter in Söhe von 1,7 Millionen Mark, die dieser nach dem Vertrag zahlen sollte, sobald es seine Verhältnisse ohne Gesährdung seines Geschäfts gestatteten. Ein weiterer größerer Verlust ist dadurch entstanden, daß die Maschinenfabrik und Eisengießerei Peyold & Co., die inzwischen in Konkurs gegangen ist, wenigstens 11 Millionen Mark verschlungen hatte, von denen nur ein geringer Teil wieder zu erlangen war. Eine genaue Feststellung des Verhältnisses zu Anhalt & Wagener Nachs., der Grundschulds-Vank, der Aktiengesellschaft sür Grundbesit und Hypothekenverkehr und den anderen Tochtergesellschaften konnte noch nicht erzielt werden.

Infolge der vorstehenden und noch anderer Geschäfte war das Alttienkapital der Preußenbank nicht nur auß äußerste gesährdet, sondern auch zu einem erheblichen Teile und zwar mindestens in Höhe des halben Kapitals verloren. Aus diesem Grunde wurde auch das Kuratorium der Preußenbank aufgesordert, einer zu diesem Zweck auf den 30. Januar 1901 einberusenen Generalversammlung die in § 240 H.B. vorgeschriebene Mitteilung über den Verlust des halben Altienkapitals zu machen. Bezüglich des Regresses gegen die inzwischen abgesetzen und in Untersuchungshaft genommenen Direktoren Sduard Sanden, Heinrich Schmidt und Puchmüller wurde mitgeteilt, das deren Bermögen zur Sicherstellung der Regreßansprüche verpfändet worden sei.

Die Kommission hatte auch eine Prüsung der von der Verwaltung veröffentlichten Bilanzen per ultimo 1896 bis 1899 und per 31. Oktober 1900 vorgenommen und gefunden, daß diese Bilanzen in wesentlichen Punkten falsch und verschleiert waren. Es waren in den Jahresbilanzen für 1896—1899 besonders die solgenden Punkte zu beanstanden:

1. Um das in so großem Umfang betriebene statutenwidrige Kontoforrentgeschäft zu verheimlichen, hatte man die Debitoren und Kreditoren
nicht in ihrer wirklichen Höhe in die Bilanzen eingestellt, sondern
willkürlich verringert; es war dies dadurch geschehen, daß man Debitoren
in Höhe von vielen Millionen nicht unter die Aktiven eingestellt, von
den Kreditoren Posten in derselben Höhe wie die zum Verschwinden
gebrachten Debitoren in Abzug gebracht und nur die verbleibende Differenz
in der Bilanz berücksichtigt hatte; so waren zum Beispiel in der Bilanz
für das Jahr 1897 Debitoren und Kreditoren um über 28 Millionen
Mark gefürzt worden. Ferner hatte man es durch fälschliche Ver-

buchung von Kreditoren auf andere Konten fertig gebracht, daß in der Bilanz per 31. Dezember 1899 die Kreditoren nur mit 3,37 Millionen Mark erschienen, während sie in Wirklichkeit 26,79 Millionen Mark, d. h. etwa das Uchtsache der eingesetzten Summe betrugen.

- 2. Die in dem Besitz der Bank besindlichen Aktien der Erundsschuld-Bank und der Aktiengesellschaft für Erundbesitz und Hypothekenverkehr mit einem ausmachenden Betrag von 8,4 Millionen Mark waren statt auf Effektenkonto auf Debitorenkonto gebucht worden, ebenso die 3 Millionen Mark (seit 1899 5 Millionen Mark) Anteile von Pehold & Co. G. m. b. H.; im Geschäftsbericht war erklärt worden, daß die eigenen Effekten sich aus Kundenpapieren und Pfandsbriesen zusammensetzen.
- 3. Es waren Debitoren als Anlagen im Hypothekengeschäft gebucht worden.

Die Bilanzen für die Jahre 1897—1899 sind nach diesen Revisionsergebnissen später berichtigt worden; diese berichtigten Bilanzen wurden
von einer zu diesem Zweck auf den 28. März 1901 einberusenen Generalversammlung genehmigt und hierdurch die Rückerstattung der
zu Unrecht gezahlten Steuern ermöglicht.

In der oben mitgeteilten Bilanz per 31. Oftober 1900 war zu beanstanden, daß die mit 363,54 Millionen Mark ausgewiesenen Deckungshypotheken in Wirklichkeit weniger betrugen; denn in jener Summe waren enthalten: 0,96 Millionen Mark Hypotheken, die der Bank nicht mehr gehörten, sondern von ihr an Dritte zediert worden waren. Aus der Bilanz war auch nicht zu ersehen, daß 7,95 Millionen Mark eigene Pfandbriese lombardiert worden waren, die wohl unter die Areditoren oder Lombards, nicht aber unter den Pfandbriesumlauf eingestellt waren. Ferner waren noch 0,46 Millionen Mark Pfandbriese als eigener Bestand der Bank in Ansatz zu bringen. Bei Berücksichtigung der vorstehenden Punkte ergab sich dann eine Unterbeckung der Pfandbriese von 1.9 Millionen Mark.

Die Revisionsarbeiten der Kommission waren dadurch sehr erschwert worden, daß die Buchsührung unübersichtlich und ungeordnet war, daß Buchungen besonders zur Zeit der Bisanzaufstellung gemacht wurden, deren Zweck nicht aufgeklärt werden konnte und daß vielsach Buchungen über bestimmte Geschäfte ganz sehlten.

Um 29. Dezember 1900 fand die zum Zweck der Bewilligung der Zinsenstundung einberusene Versammlung der Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank statt. Sie beschloß diese Zinsenstundung

bis auf weiteres unter der Bedingung, daß die Generalversammlung ber Aftionäre die Liquidation der Gesellschaft beschließen würde. Nachdem man sich vergebens bemüht hatte, die Realobligationen zu einer Schutzvereinigung jum Zwed der Erhaltung und Reorganisation ber Bank zusammenzufassen, blieb nichts anderes als die Liquidation übrig. Denn eine Reorganisation durch die Aktionäre war wegen der Höhe des Verluftes natürlich ausgeschlossen. Die Realobligationäre beauftragten ihre Vertretung zur Geltendmachung der Rechte der Gläubiger unter Ausschluß der Befugnis der einzelnen Gläubiger der Realobligationäre zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte; denn ohne diese Einschränkung der Einzelrechte hätte die Konkursgefahr fortbestanden. Ferner erklärte die Berfammlung die Bertretung zu einem Berzicht auf Gläubigerrechte nur unter der Bedingung für befugt, daß die Generalversammlung zwei der zu wählenden drei Liquidatoren der Gesellschaft gemäß den Vorschlägen der Gläubiger= versammlung wählen würde. Schlieflich beauftragte die Versammlung ihre Vertreter und den Ausschuß, alle irgend möglichen Schritte zur Vermeidung des Konkurses zu tun. Für den Fall, daß dieser aber doch eintreten sollte, beschloß die Generalversammlung, daß die Bertretung auch dann noch ihre Funktionen weiter ausüben solle. In der Versammlung wurde betont, daß eine Pflicht zur Anmeldung des Konkurses zur Zeit noch nicht vorlag; die Zinsenstundung nicht nur für den nächsten fälligen Zinsschein, sondern bis auf weiteres, d. h. auf unbestimmte Zeit, wurde deshalb für erforderlich gehalten, da es ungewiß war, ob man später wieder eine beschluffähige Verfammlung für die fämtlichen Serien der Realobligationen zusammenbringen konnte; es waren in der Versammlung bei einem Obligations= umlauf von 94 Millionen Mark 80 Millionen Mark vertreten. — Die Bertrauenskommiffion der Aktionäre der Deutschen Grundschuld-Bank erstattete der auch auf den 29. Dezember 1900 einberufenen Generalversammlung einen Bericht, der die Mitteilungen in dem Bericht der Bertretung bestätigte und weitere Ginzelheiten zur Charakterisierung der Geschäftsführung durch die Brüfung der Bilanz per 31. Dezember 1899 brachte. Diese Bilanz war unrichtig und machte einen Überblick über die Verhältnisse der Gesellschaft fast unmöglich. So war z. B. festgestellt worden, daß 4,6 Millionen Mark Preußische Sypothen-Aftien-Bank-Aktien, die unter den Effekten hätten aufgeführt werden müffen, am 31. Dezember 1899 ohne irgend welche Begründung durch einfache Buchung an die Neue Berliner Bau-Gesellschaft übertragen worden waren, ohne daß lettere auch nur eine Aufgabe hierüber erhalten hatte. Ferner waren 2 Millionen Mark Aftien der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr unter den Effekten nicht aufgesührt, sondern unter den Debitoren als Konsortialkonto. Charakteristisch war die solgende Schiebung, die vorgenommen wurde, um den Debetsaldo der Grundschuld-Bank weniger hoch erscheinen zu lassen: es wurden per 31. Dezember 1899 ohne Grund der Preußenbank 4 Millionen Mark kreditiert, und zwar 1 Million Mark zu Lasten des Märkischen Jmmobilien-Bereins und 3 Millionen Mark zu Lasten der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft; im April 1900 wurde diese Buchung unter der Bezeichnung "Rückbewegung" wieder storniert.

Die Generalversammlung der Grundschuld=Bank sprach sich für die Liquidation aus; einen gültigen Beschluß hierüber konnte sie aber nicht fassen, da nicht, wie das Statut für einen folden Beschluß vorschreibt, drei Biertel des ganzen Aftienkapitals (sondern nur 5,2 Millionen Mark) in der Generalversammlung vertreten waren. Es wurde des= halb eine weitere Generalversammlung auf den 29. Fanuar 1901 einberufen; in dieser Generalversammlung, in der das erforderliche Aftienkapital vertreten mar, wurde dann die Liquidation beschlossen. hier wurde auch eine nähere Mitteilung über die 41,6 Millionen Mark Hypotheken gemacht, die nach dem Bericht der Vertretung der Realobligationäre von der Grundschuld = Bank an die Preußen= bank in Tausch gegen schlechte Hypotheken übergegangen sein sollten. Der Borftand der Grundschuld-Bank erklärte nämlich, daß diese Darstellung nach den neuesten Untersuchungen nicht richtig war, da die Grundschuld-Bank einen großen Teil der fraglichen minderwertigen und wertlosen Hypotheken nicht von der Preußenbank, sondern von verschiedenen Tochtergesellschaften zum buchmäßigen Ausgleich von Forderungen der Grundschuld=Bank gegen diese Gesellschaft erhalten hatte; ob hieraus Ansprüche gegen die Preußenbank hergeleitet werden fönnten, konnte noch nicht festgestellt werden.

Bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank traten auch noch vor Jahresschluß die Pfandbriefgläubiger zusammen; sie ermächtigten in der Bersammlung vom 31. Dezember 1900 (in welcher von 357,6 Millionen Mark umlausenden Pfandbriefen 305,5 Millionen Mark vertreten waren, wovon 290 Millionen Mark auf die Schutzvereinigung entsielen) ihre Bertretung, die Deutsche Treuhand-Gesellschaft, zur Geltendmachung aller Rechte der Pfandbrief-

gläubiger unter Ausschluß der Befugnis der einzelnen Gläubiger aus den Pfandbriefen zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte, und gab ihr ferner die Ermächtigung, den Januar= und April-Coupon bis auf weiteres zu stunden. In der Bersammlung wurde auch das Ergebnis der nunmehr abgeschlossenen Prüfung der Deckungshypotheken seitens der staatlichen Kommission bekannt gegeben: Es waren 2600 Beleihungen mit einem Darlehensbetrag von 331,47 Millionen Mark geprüft worden; nicht erststellig waren 117 Beleihungen mit 19,49 Millionen Mark; von den geprüften Hypotheken waren zur Pfandsbriefdeckung geeignet 305,19 Millionen Mark, während 26,28 Millionen Mark abzusehen waren. Zu den vorstehend genannten Hypotheken treten noch 18,2 Millionen Mark Beleihungen hinzu, die noch nicht geprüft waren, an denen aber keine Berluste zu erwarten waren.

Über die Beleihungen der Preußischen Hypotheken-Uktien-Bank an die Tochter- und Nebengesellschaften gibt die folgende Zusammenstellung Aufschluß:

freezing conflating.	Grundstücke	Beleihung	
Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypo	=		
thekenverkehr	. 117	13,05 Mill. A	Nf.
Neue Berliner Bau-Gesellschaft	. 76	15,19 ,, ,	,,
Märkischer Immobilien=Verein	. 22	3, 28 " ,	,,
Grunderwerbsgesellschaft f. Berlin u. Vorort		1,34 ",	,
Areditgesellschaft für Industrie und Grund	=		
besitg	. 2	0,18 ",	,
Pegold & Co	. 5	4,23 ,, ,	,
Unhalt & Wagener Nachf	. 1	0,13 ",	,
Deutsche Grundschuld=Bank	. 1	0,89 ",	,
Generalkonful Schmidt	. 3	1,43 ,, ,	,
	231	39,47 Mill. 2	Nŧ.

Die Preußische Hypotheken-Uktien-Bank war also weit weniger an den Tochtergesellschaften engagiert als die Deutsche Grundschuld-Bank; von den Beleihungen der letzteren betrafen nicht weniger als 60 % Grundstücke der Tochtergesellschaften, während bei der Preußen-bank nur etwa 10 % ihrer sämtlichen Beleihungen auf Grundstücke des Konzerns entsielen.

In der Schilberung des äußeren Berlaufs der Krisis sind wir hier nun zu einem vorläufigen Abschluß gekommen. Bei beiden Banken war die Stundung der fälligen Pfandbriefzinsen beschlossen worden und die momentane Gefahr des Konkurses wegen Zahlungsunfähigkeit hierdurch beseitigt. Nun galt es, die verworrenen Berhältnisse noch vollends aufzuklären und alle zur Beurteilung der Lage der

Banken notwendigen Einzelheiten zu untersuchen, um sich ein Urteil bilden zu können über die zwecks der Erhaltung der beiden Banken zu ergreifenden Magnahmen. Bei der Preußenbank war, ehe man sich über die Art der Rekonstruktion schlüssig machen konnte, noch eine genque Brüfung des Werts der Pfandbriefunterlagen vorzunehmen. da die Ermittelungen der staatlichen Kommission, die möglichst rasch ein Bild von der Beschaffenheit der Pfandbriefunterlagen geben sollten, nur als provisorische anzusehen waren. Die Grundschuld-Bank mar in Liquidation getreten und hier mußte die Hauptsorge sein, die wegen der starken Unterdeckung der Realobligationen drohende Über= schuldung und Konkursgefahr zu vermeiden. Bald zeigte es sich aber, daß alle Bemühungen in dieser Richtung angesichts der Unterwertig= keit der Deckungshypotheken umsonst waren. Denn bei der Aufstellung der Liquidationsbilanz ergab sich eine hohe Überschuldung, welche die Liquidatoren zwang, am 5. März 1901 den Antrag auf Konkurs= eröffnung zu stellen. Der Konkurs konnte auch aus dem Grunde auf die Dauer nicht vermieden werden, weil die Abwicklung mit Rücksicht auf die Vorschriften des Reichshypothekenbankgeseites sich als unmöglich erwies. Die Wirksamkeit des Treuhänders hörte nämlich bei Gintritt der Liquidation nicht auf; dieser durfte Deckungshppotheken nur herausgeben, wenn er den vollen Gegenwert erhielt. Es war deshalb die nur mit Verluft mögliche Verwertung der großen Masse zweitstelliger Hypotheken von Anfang an ausgeschlossen und eine Abwicklung, eine Liquidation faktisch unmöglich. — Die Liquidations= bilang per 31. Januar lautete:

Schriften CXI Secht, Rrifenenqu	ete. II.	3	
	Übertrag:	53 854 704,27	Mŧ.
Abschreibung	83 107 742,66 Mf. 30 840 651,53 "	52 267 091,1 3	,,_
tionskonto 56 615,02 Mf.	1 435 169,43 "		
1 378 554,41 Mf. Umortisa=			
Hypothekenerwerbskonto	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
Rontoforrentfonto	84 542 912,09 Mf.	863 636,02	"
Wechselfonto	. 3144,— " . 1072,— "	2 072,—	"
Effektenkonto	. 5 431 438,37 Mf. . 5 379 650,97 "	51 787,40	"
Kassakonto	Uftiva:	670 117,72	Mŧ.

Über	ctrag :	53 854 704,27	Mŧ.
Rückständige Zinsforderungen		100 000,	,,
Grundstückskonto 1081473,5	1 Mŧ.		
Abschreibungen 191473,5	1 "	890 000, —	"
Mobilienkonto		5 970,—	,,
Verlust		42 761 285,89	,,
	_	97 611 960,15	Mŧ.
Passiva.			
Realvbligationskonto		94 861 600,	Mŧ.
Realobligationscouponskonto		1858877,10	,,
Kostenkonto der Darlehensschuldner und K	onto=		
forrentkonto der Hypothekenabteilung .		1 483,05	,,
Hypothekengläubigerkonto		890 000,—	,,
	-	97 611 960.15	

Bertretung und Ausschuß der Realobligationäre, deren Mandat auch für den Fall des Konkurses galt, mußten nun ihre Bemühungen besonders auf zwei Punkte richten: Vor allem mußte die baldige Wiederaufhebung des Konkurfes durch eine Rekonstruktion der Bank erreicht werden. Dies mar im Interesse der Realobligationen erforderlich; die Verwertung der Masse im einzelnen mußte, zumal es sich um einen folch großen Besitz handelte, lange Zeit erfordern; tropdem erzielt erfahrungsgemäß der Konkursverwalter schlechtere Preise, da jeder Käufer von der Voraussetzung ausgeht, daß der Konkursverwalter eben auf alle Fälle verkaufen muß; bei Subhaftationen entstehen, da der Konkursverwalter aus Mangel an Mitteln nicht mitbieten fann, große Ausfälle; zu Meliorationen und sonstigen Aufwendungen, die eine rentablere sach= gemäße Verwertung der Objekte ermöglichen, hat er ebenfalls weder Reit noch Mittel; bei einer Verwertung im großen werden, zumal in kritischen Zeiten, auch keine entsprechenden Preise erzielt und die Bläubiger gehen jeder Chance auf Wertsteigerung verluftig. Schließlich sind auch noch die sehr bedeutenden Konkurskosten zu beachten. -Der zweite mit dem ersten in enger Verbindung stehende Punkt betraf das Verhältnis zur Preußischen Sypotheken=Aktien=Bank; es waren die Unsprüche der Deutschen Grundschuld-Bank gegen diese Bank zur Geltung zu bringen; die Grundschuld-Bank hatte eine Kontokorrentforderung in Söhe von $10^{1/2}$ Millionen Mark gegen die Preußenbank, und ferner erhob sie gegen diese wegen des schon

mehrfach erwähnten Hypothekenaustausches Ansprüche, welche die Breußenbank in Söhe von 71/2 Millionen Mark als berechtigt aner= kennen mußte. Gleichzeitig mußte aber auch mit dieser Bank ein Arrangement getroffen werden, um zu erreichen, daß an den zweit= stelligen Sypotheken der Grundschuld-Bank, die auf zahlreichen Grundstücken hinter der Preußenbank eingetragen waren, Berlufte möglichst vermieden würden; denn wenn diese Grundstücke zur Subhastation kommen würden, mukte die Grundschuld-Bank mit ihren weitaus meisten Hypotheken ausfallen und kolossale Verlufte erleiden. Undererseits mußte aber die Deutsche Grundschuld = Bank auch in ihrem eigenen Interesse den Konkurs der Preußischen Sppotheken-Aktien-Bank vermeiden, da durch die Konkurskoften der größte Teil der freien Masse der Breußischen Sypotheken=Aftien=Bank absorbiert und der auf die Masse angewiesene Ausfall der Pfandbriese bei Eintritt des Konkurses viel größer sein würde, wodurch die Quote der Grundschuld-Bank sehr stark verringert worden wäre. — Auf Seiten der Breufenbank bestand ein mindestens ebenso großes Interesse an einer gütlichen Auseinandersekung. Denn die Grundschuld=Bank konnte jederzeit wegen der unzweifelhaften Ansprüche gegen die Breukische Sypotheken=Bank in Söhe von 10 1/2 Millionen Mark diese Bank auch in den Konkurs treiben und hierdurch deren Pfandbriefbesitzern die schwersten Nachteile zufügen. Der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank stand gur Befriedigung dieser Unsprüche nur das nicht in das Hypothekenregister eingetragene Bermögen, ihre Chirographarmasse, zur Verfügung; auf diese hatten aber auch die Pfandbriefbesitzer bezüglich der im Pfandbrieftresor fehlenden Deckung Anspruch, und ferner kamen die Zeichner der jungen Aktien der Preußenbank als Gläubiger in Frage, die 2 Millionen Mark Ginzahlungen geleistet hatten.

Bei der engen Berquickung der beiden Banken war es klar, daß auch die Rekonstruktion beider nur auf Grundlage eines solchen gütlichen Arrangements und in engem Anschluß an dasfelbe ersolgen konnte, und daß eine gemeinsame Tätigkeit aller in Betracht kommenden Faktoren — Schutzvereinigung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, Vertretung und Ausschuß der Psandbriesbesiger und Realobligationäre, Konkursverwalter der Grundschuld-Bank, General-versammlung der Aktionäre der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank — sür das Zustandekommen ersorderlich war. Es mußte zunächst eine Verständigung mit den Zeichnern der jungen Aktien der Preußenbank

erzielt werden, damit diese als die einzigen außenstehenden Gläubiger der Preußenbank ausgeschieden wurden; alsdann war ein Bergleich zwischen der Preußenbank und Grundschuld-Bank über die Berwertung der Chirographarmasse der Preußenbank für Rechnung beider Banken nach einem bestimmten Verhältnis zu schließen. Waren diese Schritte getan, dann konnte die Rekonstruktion beider Banken ersolgen.

Ein Eingehen auf die sonstigen Details bei den beiden Banken und eine Erörterung der Nebengesellschaften, soweit deren Verhältnisse nicht unmittelbar für die beiden Banken von Wichtigkeit sind, müssen wir uns hier versagen. Diese Einzelheiten sind auch von geringerem Interesse.

Der Vergleich zwischen ben beiden Banken kam am 28. März 1901 zu stande. Er ging davon aus, daß zur Befriedigung der Forderungen der Deutschen Grundschuld-Bank das den Pfandbriefzinhabern nicht verhaftete Vermögen der Preußenbank dienen sollte. Hierbei waren aber noch zu berücksichtigen:

- 1. Die Pfandbriefbesiger der Preußischen Hypotheken-Uktien-Bank, insoweit sie in dem Pfandbrieftresor keine Deckung sanden, nämlich mit 18,26 Millionen Mark (7,26 Millionen Mark Unterdeckung und 11 Millionen Mark deshalb, weil nach der staatlichen Revisions-kommission 22 Millionen Mark als unsicher anzusehen und hierbei schätzungsweise ein Aussall in Höhe der Hälfte angenommen wurde).
- 2. Die Ginzahlungen auf die jungen Aftien mit 1,85 Millionen Mark; diese Ansprüche waren streitig (die Zeichnung ist übrigens rechtswirksam geworden, da die Kapitalerhöhung noch innerhalb der gesetzten Frist in das Handelsregister eingetragen wurde). Sonstige Chirographarschuldner außer dem laufenden Bedarf der Verwaltung, der nach einer Vereinbarung mit der Pfandbriesvertretung aus den vereinnahmten Hypothekenzinsen bestritten werden sollte, waren nicht bekannt.

Die wichtigften Bestimmungen des Bergleichs maren:

a) Die Grundschuld-Bank ermäßigt ihre Forderung gegen die Preußische Hypotheken-Bank auf den Betrag von 18 Millionen Mark $(10^{-1})_2$ Millionen Mark Kontokorrentforderung und $7^{-1}/_2$ Millionen Mark aus den Transaktionen im Hypothekengeschäft). Die Preußenbank stellt den vorstehend genannten drei Kategorien von Cläubigern und etwaigen, noch unbekannten Gläubigern ihren gesamten Vermögens-

¹ Im Rahmen des Rekonstruktionsplanes der Preußenbank kam mit den Zeichnern der jungen Aktien eine Bereinbarung zustande, nach welcher diese in Höhe des 10. Teils ihrer Einzahlungen Aktien erhielten und eine Barabsindung, die nach der Höhe der geleisteten Einzahlungen abgestuft wurde.

bestand, soweit er nicht in das Hypothekenregister eingetragen ist, zwecks anteilmäßiger Befriedigung zur Verfügung. Dies soll berart geschehen, daß die sämtlichen zur Masse gehörigen Objekte der Erundschuld-Bank oder einer von dieser zu bezeichnenden juristischen Person zu Eigentum übertragen werden. Die Erundschuld-Bank verwertet diese Objekte bestmöglich nach eigenem Ermessen und verteilt den Ertrag unter die beteiligten Gläubiger nach dem Verhältnis ihrer Quoten. Die Erundschuld-Bank erhält für ihre Mühewaltung bei der Verwaltung und Verwertung der Masse dem Ersat ihrer Auslagen eine Vergütung von 5% von den zur Auszahlung gelangenden Veträgen. Über die Verwaltung und Verwertung der Masse muß die Erundschuld-Bank jährlich der Preußischen Hypotheken-Aktien-Vank Rechnung legen.

b) Die Breufische Snpotheken-Aktien-Bank übernimmt die folgenden Verpflichtungen: In allen Fällen, in denen die Grundschuld-Bank als Hypothekengläubigerin im Range hinter der Preußischen Sypotheken-Bank eingetragen ist, darf die Preußenbank ihr Rapital, inso= fern die vereinbarte Zinszahlung pünktlich erfolgt, während der nächsten 10 Jahre ohne Zustimmung der Grundschuld-Bank nicht kündigen; wird eine Forderung während dieses Zeitraums aus einem anderen Grund fällig, so muß die Preußenbank auf Berlangen der Grundschuld-Bank ihr Kapital für den Rest jenes Zeitraums unter den feitherigen Bedingungen stehen laffen. Wenn die Grundschuld= Bank von ihr beliehene Säuser oder andere ertragbringende Immobilien erwirbt und der Bruttomietsertrag nicht ausreicht, um die Hypothekenzinsen für die Preußenbank, die Kosten für die Berwaltung und Erhaltung des Grundstücks (im Söchstbetrag von 20 % des Bruttomietsertrags) und den Betrag von 1% des für die Preußenbank eingetragenen Kapitals zu decken, so muß die Preußenbank den Fehl= betrag ihrer Sypothekenzinsen bis zu einem Viertel des Zinsenbetrages der Grundschuld-Bank erlassen. Wenn ein solches Grundstück seitens der Grundschuld-Bank weiter veräußert wird, so muß die Grundschuld-Bank, wenn die seitherigen Erleichterungen (während des zehnjährigen Beitraums) bestehen bleiben sollen, die Genehmigung der Preußenbank für den Berkauf einholen. Bei einer Reihe anderer namentlich auf= geführter Grundstücke (hauptsächlich der Grundbesitz der Maschinen= fabrik Bekold & Co., die Berrschaft Driesen=Steinbusch und Terrains), bei denen die Preußenbank auch zur ersten Stelle eingetragen ist und die Grundschuld=Bank eine Eintragung hinter ihr hat, sollen die rück= ftändigen und zukünftigen Hypothekenzinsen auf 4% herabgesett und für die Dauer von höchstens 10 Jahren jährlich durch Eintragung von unverzinslichen Grundschulden unmittelbar hinter der Kapitals= forderung der Preußenbank beglichen werden; diese Grundschulden follen bei Berkauf des Grundstücks oder sonst spätestens nach 10 Jahren Diefe der Grundschuld-Bank eingeräumten Erwerden. fällia leichterungen lagen übrigens auch im Interesse der Bfandbriefgläubiger der Preußischen Sypotheken-Bank. Denn ohne die vorstehenden Bereinbarungen hätte diese Bank einen sehr großen Grundbesit übernehmen müffen, da die in Konkurs befindliche Grundschuld-Bank in zahlreichen Fällen die der ihrigen vorstehende Hypothek der Breugenbank nicht hätte ausbieten können, so daß die Preußenbank die Grundstücke erwerben müßte. In diesem Fall war aber nach dem Reichshnpotheken= bankgeset die Hypothek der Preußenbank nur noch mit der Bälfte des feitherigen Betrages unterlagsfähig und die Breugenbank hätte deshalb bedeutende Nachschüffe in den Pfandbrieftresor leiften müffen.

Die Preußenbank kann sich von den von ihr übernommenen Berpflichtungen durch Zession ihrer Hypotheken nicht besreien. Die vorstehend bezeichneten Rechte und Pflichten der Grundschuld-Bank gehen, wenn diese ihr Vermögen im ganzen veräußert, ohne weiteres auf den Erwerber über. Die Grundschuld-Bank und Preußenbank sollen, abgesehen von bestehenden Hypotheken und Grundschulden, keinerlei weiteren Rechte und Pflichten, als in diesem Vertrag stipuliert, gegeneinander haben. Über etwaige zwischen den beiden Banken entstehende Streitigkeiten aus diesem Vertrag soll ein Schiedsgericht unter Ausschluß des ordentlichen Rechtswegs entscheiden.

Die Genehmigung der Pfandbriefgläubiger, der Realobligationäre und der Aufsichtsbehörde zu diesem Bertrag wurde vorbehalten und später auch erteilt.

Durch diesen Bertrag hat man den gegenseitigen Unsprüchen der beiden Banken in einer gerechten Weise Rechnung getragen und alle Eventualitäten, soweit dies bei der weitgehenden gegenseitigen Ver= quickung und der komplizierten Rechtslage im voraus möglich war, berücksichtigt. Für die Preußische Hypotheken=Uktien=Bank war durch diesen Bertrag die Konkursgefahr beseitigt; für die Deutsche Grundschuld=Bank waren sonst eintretende weitere große Verluste ver= mieden, und für beide Banken waren klare Verhältnisse geschaffen, auf Erund deren ihre Rekonstruktion nunmehr vorgenommen werden konnte.

Was zunächst die Preußische Hypotheken=Uktien=Bank be= trifft, so war eine Rekonstruktion durch die Uktionäre nicht gangbar; denn

I. Preußische Sypotheken-Aftien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank. 39

eine Zuzahlung oder Übernahme von jungen Aftien seitens derselben wäre gegenüber der Höhe des Berlustes und auch mit Rücksicht auf die durch den Betrag des Pfandbriefumlaufs gesorderte Höhe des Grundsapitals, ganz abgesehen von dem Erfolg einer solchen Maßregel, eine ganz unzureichende Maßnahme gewesen. Der Schwerpunkt und deshalb auch die Entscheidung über die Zukunft der Bank und die Frage, ob sie als Pfandbriefinstitut bestehen bleiben solle, lagen bei den Pfandbriefgläubigern. Die Grundlage für die Rekonstruktion bildete die Bilanz per 31. Dezember 1900; sie zeigte solgendes Bild:

					\mathfrak{A}	£ t i	v a	:						
														Mť.
Raffabeftant	· .		•		•									274 489,89
Wertpapiere	· .													3 283 714,55
											M	ŧ.		
Wechselbesta	nd.									13	5 1 7	73, 5	6	
ab Abschr	eibung									117	7 56	30,-	_	
										1	7 61	13,5	66	
ab Zinser	ı bis	zum	Be	rfall								6,6		17 056,96
Mobilienkon	to .									- 58	3 71	1,4	5	
ab 10 º/o	Ubschr	eibu	ng .							į	587	71,1	5	52 840,30
Debitoren :													_	
a) Aus dem Noch nicht	t bezah Konti	lté H o hel	ŋpı	othef	enz		Mŧ	•						
(davon ri	121 9 321 9		96 9	Mf.										
ab Abschr						25 (00	0,-	_	727	7 28	31,5	5	
Sonstige	Schuli	ner				318	3 48	9,7	'3					
ab Abschr	eibung					300	00	0,-	_	18	3 4 3	89,7	3	
				_						740	72	1.2	8	•
b) Aus dem	Konto	forr	ent	ver=								-,-		
fehr					31	794	12	5,7	5					
ab lt.					_	2.46		0.0	^					
28. März	1901	jitti	we	•	_				_					
			_		2 3	450	36	7,3	7					

Übertrag: 23 450 367,37 740 721,28 3 628 101,70

Übertrag :	Mf. 23 450 367,37	Mf. 740 721,28	Mf. 3 6 28 101,70
hiervon ab:			
a) lt. Beschluß vom			
28. März 1901 .	5 647 869,88		
	17 802 497,49		
b) weiter erforderliche Abschreibung		2 271 5 52,36	3 012 273,64
Als zur Pfandbriefde	ectung bestimmt		
in das Hypothe	tenregister ein=		
getragene Hypothe		3 50 347 732,1 8	
ab Amortisation	<u></u>	477 844,04	
		349 869 888,14	
dazu lombardierte	Hypotheken	1 108 900,—	_350 978 788,14
Anderweitige Anlage	im Hypotheken=		
		1 203 794,04	
ab Abschreibung .	<u> </u>	503 794,04	700 000,—
			3 339 174,15
Erworbene Grundstii	icte		48 026,06
Verlust		· · · <u>· · · · · · · · · · · · · · · · </u>	56 44 1 558,24
			418 147 921,93
	Passiv	a :	Mf.
Aftienkapital			21 000 000,—
Einzahlung auf jung	ge Aktien		1821372,—
Berlofte noch einzulä			23 710,—
Bor dem 31. Dezem	iber 1900 fällig g	gewesene Zins=	
, ,			$\boldsymbol{266535,\!64}$
Am 2. Januar 1901			3 6 52 461,4 0
Anteil an fälligen			1 582 873,—
Im Umlauf befindlie	the Hypothekenpfa	ındbriefe : Mf.	
•	41/2 º/o ige	1 99 6 95 0,—	
		266 994 500. —	
	31/2 º/o ig <u>e</u>	81 588 900,—	350 580 350,—
		Übertrag :	378 927 302,04

I. Preußische Sypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank. 41

Übertrag: Außerdem: Eigene Pfandbriefe im Lombard befindlich nominal <u>6 930 000,— Mt.</u>	378 927 302,04	Mŧ.
Agiofonds für $4^{1/2}$ % à 120% rückzahlbare		
Pfandbriefe	50000,—	,,
Reserve für etwa noch zu zahlende rückständige	•	
Dividendenscheine	62 166,—	,,
Rückzahlung auf eine erft im Januar fällige		
Hypothek	2 500,—	"
Konto zedierter Baugelder	3 600,—	,,
Reserve für etwaige Pensionsansprüche	5 13 7 62,3 0	,,
Rreditoren	25 788 591,59	"
Hypotheken auf das Bankgebäude	1 800 000,	,,
Hypotheken=Delfrederekonto	11 000 000,—	,,
_	418 147 921.93	Mŧ.

In der vorstehenden Bilang sind die Deckungshypotheken mit ihrem Nominalbetrag aufgenommen. Durch die Briifungsergebnisse der staatlichen Kommission und der Kommission der Pfandbriefgläubiger und Aktionäre ist aber festgestellt worden, daß an den Deckungs= hnpotheken Verluste in Söhe von 11 Millionen Mark zu erwarten waren; es mußte deshalb eine Hypothekenausfallreserve in Böhe dieses Betrages unter die Passiven eingestellt werden. Der Pfandbrief= umlauf war zunächst 350½ Millionen Mark; dazu kamen aber noch 6,9 Millionen Mark lombardierte Pfandbriefe, so daß insgesamt 3571/2 Millionen Mark Pfandbriefe vorhanden waren; da die Deckungs= hppotheten sich nur auf 349,9 Millionen Mark beliefen. lag also eine Unterdeckung von 7,6 Millionen Mark vor; unter Berücksichtigung von 1,1 Millionen Mark lombardierten Hypotheken betrug die Unterbedung noch 6,5 Millionen Mark. Es waren deshalb zur Auffüllung des Trefors 11 Millionen Mark plus 6,5 Millionen Mark, zusammen 17,5 Millionen Mark notwendig. Unter den Debitoren aus dem Kontokorrentverkehr in Söhe von 31,79 Millionen Mark befand sich die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr mit 30,6 Millionen Mark; auf diese Forderungen mußte laut Geschäfts= bericht aus rechtlichen und tatfächlichen Gründen eine Abschreibung in Höhe von 29 Millionen Mark, d. h. 95%, gemacht werden. Auf dem genannten Konto figurierten verschiedene, die Debitoren und Effekten betreffende Engagements, die infolge eines Abkommens mit der Aktien=

gesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr auf deren Namen, aber für Rechnung der Preußischen Sppotheken=Uttien=Bank liefen. hierher gehörten besonders die Engagements mit der Maschinenfabrik Pekold & Co. mit 5 Millionen Mark wertlosen Anteilen dieser Gesellschaft, ferner 2 Millionen Mark Aftien der Brauerei Hohen= Schönhausen, die 300 000 Mark Unteile des Märkischen Immobilien= Bereins. Weiter befand sich unter den Debitoren eine Forderung an die Firma Anhalt & Wagener Nachf.; da diese Firma in Zahlungs= schwierigkeiten geraten war und nur eine Dividende von 15% in Aussicht stand, mußte auch hier eine entsprechende Abschreibung gemacht werden. Unter den Kreditoren figurierte die Deutsche Grundschuld= Bank mit 17,1 Millionen Mark. Der frühere Reservefonds von rund 4 Millionen Mark war schon in der berichtigten Bilanz für 1899 zu Abschreibungen benutt worden. — Aus dem Gewinn- und Verluftkonto ist hervorzuheben, daß die Hypothekenzinsen mit 14,7 Millionen Mark allerdings die Pfandbriefzinsen mit 13,9 Millionen Mark überftiegen, daß aber andererseits von der Deutschen Grundschuld=Bank, der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, der Aktiengesellschaft für Grundbesik und Sypothekenverkehr und dem Märkischen Immobilien-Verein im Gesamtbetrag von 1,2 Millionen Mark die Zinsen nicht bar eingegangen find, sondern nur durch Übertrag auf Kontokorrent.

Das wichtigste Resultat der Bilanz war, daß ein Verlust in Höhe von $56^{1/2}$ Millionen Mark vorlag, der nach Abzug des Aktienkapitals mit 21 Millionen Mark noch eine Überschuldung von $35^{1/2}$ Millionen Mark bedeutete. Zur Vermeidung des hierdurch drohenden Konkurses war deshalb auch mit der Vertretung der Psandbriefgläubiger und mit der Grundschuld-Vank der obige Vergleich geschlossen worden.

Für die Rekonstruktion und die Erhaltung als Pfandbriefinstitut waren die folgenden Momente zu berücksichtigen:

- 1. Es waren 17,5 Millionen Mark zur Auffüllung der Pfandbrieftresors zu beschaffen.
- 2. Es mußten die Mittel zur nachträglichen Bezahlung der am 2. Januar und 1. Upril 1901 fällig gewesenen und gestundeten Pfandbriescoupons bezw. zur Deckung dieser von der Schutzvereinigung vorschußweise bezahlten Coupons aufgebracht werden.
- 3. Es mußte ein neues Aftienkapital in der vom Hypothekenbankgesetz vorgeschriebenen Höhe beigestellt werden.

Auf Grund dieser Erfordernisse und unter Berücksichtigung der oben besprochenen Vorschriften des Schuldverschreibungsgesess, die

keinen Kapitalverzicht, sondern nur einen Zinsenverzicht durch Majoritäts= beschluß in den Bersammlungen der Pfandbriefgläubiger zulassen, ist den Pfandbriefgläubigern zunächst folgender Vorschlag gemacht worden:

- 1. Die Auffüllung des Pfandbrieftresors soll dadurch erfolgen, daß die Pfandbriefgläubiger auf 20% ihrer Zinsen sür die Dauer von 10 Jahren verzichten. Der Zinsenbedarf für die Pfandbriefe war 13,8 Millionen Mark; neun Zehntel dieses Betrages konnte nach den damals vorgenommenen Ermittlungen aus den eingehenden Hypothekenzinsen (nach Abzug der Berwaltungskosten) gezahlt werden. Wenn also nun die Pfandbriefgläubiger auf zwei Zehntel ihres Zinseanspruches für die Dauer von 10 Jahren verzichteten, so kam hieredurch zunächst das Zinsenmanko in Wegfall und es wurde weiter bei Berechnung von 4% Zinsen auf 10 Jahre die Summe von 17,5 Millionen Mark beigestellt.
- 2. Die Mittel zur Bezahlung des oben unter Ziffer 2 genannten Halbjahreszinsscheins werden durch Berzicht auf den nächsten fälligen Halbjahreszinsschein (vom 1. Juli bezw. 1. Oktober 1901) aufgebracht.
- 3. Das neue Aftienkapital soll dadurch beschafft werden, daß die Pfandbriefgläubiger auf ihre Zinsen für die Jahre 1902 und 1903 im Gesamtbetrag von 26 Millionen Mark völlig verzichten; diese Zinsen werden zu Einzahlungen auf neue Aftien verwendet, welche den Pfandbriefbesitzern im Jahre 1904 im Betrage von 8% auf das Pfandbrieffapital sür den 4% igen Pfandbrief zur Versügung gestellt werden.

Das alte Aftienkapital war völlig verloren und die Aftionäre hatten keinerlei Anspruch auf Berücksichtigung; andererseits waren sie eine Macht, mit der gerechnet werden mußte; sie konnten durch Generalversammlungsbeschluß den Konkurs herbeisühren; bei der Rekonstruktion war ihre Mitwirkung auch notwendig, da sie die Beschlüsse über die Kapitalherabsetung und swiedererhöhung und über die sonstigen Statutenänderungen sassen. Aus diesem Grunde mußte ihnen eine geringe Quote ihres Kapitals erhalten bleiben; es geschah dies derart, daß eine Zusammenlegung ihrer Aktien im Bershältnis von 10:1 vorgesehen wurde.

Dieser Vorschlag war für die Pfandbriefgläubiger insofern nach= teilig, als sie auf die Dauer von 2½ Jahren überhaupt keine Zinsen erhielten und dann für weitere zehn Jahre nur vier Fünstel des seit= herigen Zinsenbetrages; er hatte aber andererseits den Vorteil, daß das Kapital intakt blieb und noch eine geringe Quote in Aktien oder der Barerlös hieraus in Höhe des zweijährigen Zinsenverzichts an die Pfandbriefgläubiger zur Verteilung kam.

Wenn zum Beispiel ein Besitzer von 8000 Mark 4% Preußischen Hypotheken = Aktien = Bank = Psandbriefen den vorstehenden Borschlag acceptierte, so behielt er seine 8000 Mark 4% Psandbriese im Kapital unverkürzt, verzichtete aber zunächst auf zwei Jahre Zinsen ganz, wogegen er nach Ablauf derselben 640 Mark Aktien erhielt, und zwar 600 Mark in natura, 40 Mark durch Berwertung dieser Spize zum Kurswert in bar, und er verzichtete für sernere zehn Jahre auf 20% seiner Zinsen; seine Psandbriese würden also für diese zehn Jahre mit 3,2% verzinslich sein.

Neben diesem Vorschlag wurde noch ein anderer, der einen teil= weisen Kapitalverzicht vorsah, aufgestellt. Nach diesem wurden 20% des Pfandbriefkapitals in 15% Aktien umgewandelt; auf das ver= bleibende Pfandbrieffapital wurden die seitherigen Zinsen ohne Unterbrechung ausgezahlt. Diefer Vorschlag war insofern günftig, als der Binsbezug nicht unterbrochen wurde; die höhere Beteiligung mit Aftien gegenüber dem ersten Vorschlag gab auch die Möglichkeit, an der späteren Besserung und den Zukunftschancen in stärkerem Umfang teilzunehmen; ferner war auch zu berücksichtigen, daß die börsenmäßige Kursbewertung eines Pfandbriefes über 1000 Mark, der mit einem Binsverzicht für zwei Jahre und einer Zinsherabsetzung für zehn Jahre belastet war, erfahrungsgemäß hinter einem Pfandbrief über 800 Mart, der in seinen Zinsen nicht geschmälert ist, zurückbleibt. Ein Nachteil war, daß 5% Kapital verloren wurden. — Für einen Besitzer von 8000 Mark 4% Preußische Hypotheken=Aktien=Bank= Pfandbriefen ergab dieser Vorschlag: er erhielt 6400 Mark 4% Pfand= briefe mit Zinslauf vom 1. Juli resp. 1. Oktober 1901 ab sowie 1200 Mark Aktien mit Dividendenlauf vom 1. Januar 1902 an. — Für die Bank selbst war dieser Vorschlag auch vorteilhaft, weil sie hierdurch ein Aktienkapital von rund 50 Millionen Mark erhielt, wodurch die Sicherheit der Pfandbriefe erhöht und der Bank selbst ein großes Betriebskapital geschaffen wurde. Wie schon angeführt, konnte ein solcher Beschluß in der Versammlung der Pfandbriefgläubiger nicht gefaßt werden. Seine Unnahme durch die große Masse der Pfandbriefbesiger wurde aber ermöglicht durch die Schukvereinigung; denn diese konnte nach ihrem Statut einen Rapitalverzicht beschließen. Die Schutyvereinigung umfaßte die große Majorität der Pfandbriefbesitzer; von dem damaligen Umlauf von rund 350 Millionen Mark gehörten der Schutzereinigung 318 Millionen Mark an. Boraussetzung sür diesen Beschluß war auch hier, daß die Aktionäre die ersorderliche Kapitalherabsetzung und -wiedererhöhung beschlossen und daß von der Bersammlung der Pfandbriefgläubiger der erste Kekonstruktionsvorschlag angenommen wurde; und schließlich war Boraussetzung für das Zustandestommen beider Wege, daß auch der Bertrag vom 28. März 1901 und die damit in enger Berbindung stehende Kekonstruktion der ErundschuldsBank zu stande kam. Hiernach vollzog sich das Zustandekommen der Rekonstruktion der Breußischen Supotheken-Uktien-Bank solgendermaßen:

Es sand zunächst am 10. Mai 1901 eine Versammlung der Zertisikatinhaber der Schutvereinigung statt; sie beschloß entsprechend dem Borschlag des Vorstandes, in der Versammlung der Pfandbriessläubiger der Rekonstruktion durch Zinsenverzicht unter der Voraussesung zuzustimmen, daß die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank die durch die Geschäftssührung der Schutvereinigung und die durch die vorschußweise von dieser bezahlten Pfandbrieszinsscheine per 2. Januar und 1. April 1901 entstandenen Kosten zahlte und die für die Rekonstruktion ersorderlichen Beschlüsse faßte. Für den Fall, daß die Versammlung der Pfandbriesinhaber den vorstehenden Beschluß der Rekonstruktion durch Zinsenverzicht saßte, beschloß die Versammlung der Schutvereinigung ferner die Herabsetung des Pfandbriesskapitals auf 80 % gegen Gewährung von 15 % des Pfandbrieskapitals in Aktien der Bank. Diese Beschlüsse wurden von den in der Generalversammlung vertretenen 222 Millionen Mark Zertisitaten einstimmig gesaßt.

Ebenfalls am 10. Mai 1901 wurde auch die Berfammlung der Pfandbriefgläubiger gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz abgehalten. Sie beschloß mit überwältigender Majorität (326,3 Millionen Mark gegen 2000 Mark) die Rekonstruktion der Preußendank gemäß dem erstgeschilderten Vorschlag durch Zinsenverzicht, genehmigte den Vergleich mit der Erundschuld-Bank und bestellte die Deutsche Treuhandscheschlägen Vertreterin der Pfandbriefgläubiger mit den gesellschen Befugnissen.

Die Generalversammlung der Aftionäre fand am 18. Mai 1901 statt; sie beschloß zunächst die Herabsetung des alten Aftienkapitals von 23 Millionen Mark durch Zusammenlegung im Berhältnis von 10:1 und dann die Erhöhung des Aktienkapitals entsprechend den Beschlüssen der Versammlungen der Pfandbriefgläubiger und Zertifikatinhaber.

Um auch den nicht der Schutvereinigung angehörigen Pfandbriefsbesitzern die Annahme des für günftiger angesehenen zweiten Borschlags zu ermöglichen, wurde denselben der Beitritt zur Schutvereinigung noch während eines längeren Zeitraums freigestellt. Schließlich gehörten 322 Millionen Mark Pfandbriese der Schutvereinigung an; das durch sie beigestellte Aktienkapital einschließlich der zusammengelegten alten Aktien erreichte den Betrag von 50,6 Millionen Mark. Außerhalb der Schutvereinigung blieben nur 7 Millionen Mark Pfandbriese.

Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger fanden die Zustimmung der Aufsichtsbehörde; ebenso wurden die durch die Beschlüsse der Aktionäre veranlaßten Statutenänderungen von dem Landesherrn und den beteiligten Ministerien genehmigt, so daß die Eintragung der Beschlüsse in das Handelsregister im Dezember 1901 stattsinden konnte und damit die äußere Reorganisation ihren Abschluß erreichte. Durch die gemeinsamen erfolgreichen Bestrebungen zur Erhaltung der Bank und durch die erzielte neue Organisation war die Existenz der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gesichert, und mit vollem Rechte konnte die neue Berwaltung in dem Geschäftsbericht sür das Jahr 1901 erklären: "Mögen alle diejenigen, welche an dem Reorganisationsewerk mitgeholsen haben, dauernde Genugtuung in dem Bewußtsein empfinden, mit Ersolg die Zertrimmerung von 350 Millionen Mark beutschen Kapitals verhütet und dadurch sich ein bleibendes Verdienst um die Erhaltung des nationalen Bohlstandes erworben zu haben."

Bei der Rekonstruktion der Deutschen Grundschuld= Bank mußte man einen anderen Weg geben. Die Bank war, nachdem sie vorher in Liquidation getreten war, in Konkurs geraten. Dieser mußte wegen der schweren Schäden für die Realobligationäre möglichst bald beseitigt werden. Der Plan, durch einen Zwangs= vergleich den Konkurs zu beenden und alsdann die Fortsetzung der Gesellschaft zu beschließen, war nicht ausführbar, weil die Bank dann wieder nur eine Gesellschaft in Liquidation geworden wäre. Folge hiervon wäre gewesen, daß der Treuhänder dann wieder in Funktion getreten wäre; die Deutsche Grundschuld = Bank hätte aus ben oben S. 33 angeführten Gründen dann wohl bald zum zweitenmal erfahren müffen, daß eine sachgemäße Liquidation nicht möglich war und der Konkurs mare von neuem hereingebrochen. Der Fortbestand der Deutschen Grundschuld-Bank als Pfandbriefinstitut erschien auch aus dem Grunde nicht möglich, da ihre Lage zu ungünstig, ihre Verluste zu groß und der Zinseneingang zu gering mar; es hätte zum mindeften

ein großer Teil des Pfandbrieffapitals — abgesehen von dem zur Deckung des Berlustes überhaupt abzuschreibenden Betrag — in Aktien umgewandelt werden müssen; aber davon abgesehen, war diese Neu-emission von Aktien, da die Deutsche Grundschuld-Bank sich in Liqui-dation befand, auch schon aus gesehlichen Gründen nicht möglich.

Der einzige ausführbare Blan war hiernach die Berwertung der Masse als Ganzes durch Übertragung derselben auf eine Immobiliengesellschaft. Bur Ersparung von Kosten mar es zweckmäßig, hierzu keine neue Gesellschaft zu gründen, sondern eine der Tochter= gesellschaften des Preußenbankkonzerns zu benuten. Man entschloß sich für die Neue Berliner Bau-Gesellschaft. Diese Gesellschaft hatte ihr Aktienkapital zwecks Vornahme von Abschreibungen durch Zusammen= leaung auf 400 000 Mt. herabgesett. Diese Aktien waren im Besitz der Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Grundschuld = Bank war also im wesentlichen die Eigentümerin des Bermögens der Bau-Gesellschaft. Außerdem war auch für die Wahl der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft hauptsächlich der Umstand außschlaggebend, daß die lettstelligen Sypotheken auf die Säuser der Bau-Gesellschaft sämtlich der Deutschen Grundschuld-Bank gehörten, so daß bereits eine weitgehende Interessenidentität bestand und die Grundschuld-Bank das Risiko, das mit jenem häuserbesitz verbunden mar, schon vorher faktisch trug. Die Bilanz der Neuen Berliner Bau-Gefellschaft per 1. April 1901 schloß mit 31 Millionen Mark ab; der Wert ihrer Immobilien — etwa 100 häuser in Berlin, Terrains besaß sie nicht — betrug 30,47 Millionen Mark; ihnen standen Hypotheken in Sohe von 29,3 Millionen Mark gegenüber und eine Buchschuld von 900 000 Mf. an die Deutsche Grundschuld=Bank; weitere Ber= pflichtungen hatte die Gesellschaft nicht. Die Hypothekenzinsen betrugen pro Jahr 960 000 Mt., die Bruttomieten jährlich 11/8 Millionen Mark.

Nach der auf S. 33/34 mitgeteilten Liquidationsbilanz der Deutschen Grundschuld=Bank per 31. Januar 1901 standen den Bassiwen in Höhe von 97,6 Millionen Mark Aktiven in Höhe von 54,9 Millionen Mark gegenüber. Durch den Eintritt des Konkurses trat naturgemäß, ganz abgesehen von den in erster Linie aus der Masse zu bestreitenden Konkurskosten, eine Wertverminderung der Aktiven ein; der Konkursverwalter schätze, auf Grund der von ihm vorgenommenen Brüfung, den inneren Wert der Masse bei langsamer Abwicklung auf 47%. Nahm man sür diese Abwicklung nur sünf Jahre in Aussicht, so war der Zeitwert der Masse noch nicht 40%.

Das Grundprinzip bei der Reorganisation war nun, daß die Masse der Grundschuld-Bank auf die Neue Berliner Bau-Gesellschaft übertragen wurde, die als Entgelt hierfür neue Aktien und Obliga= tionen ihrer Gesellschaft den Realobligationären gab. Die Söhe des Kapitalwertes dieser neuauszugebenden Titres richtete sich nach dem durch eine vorsichtige Bilanzierung ermittelten Wert der Masse der Grundschuld=Bank; bei dieser Bewertung waren die Forderungen an die Breugenbank und Aktiengesellschaft für Grundbesig und Hypotheken= verkehr niedrig eingestellt; für Regresse gegen die frühere Verwaltung war kein Betrag vorgesehen, da man keinen Anhaltspunkt für die Söhe der hieraus zu erzielenden Ginnahmen hatte. Die Vertretung der Realobligationäre wies deshalb auch in ihrem für die Berfamm= lung vom 29. April 1901, in welcher die Reglobligationäre über die Sanierung beschließen sollten, erstatteten Bericht darauf hin, daß in den vorftehend genannten Aktiven sich erhebliche stille Reserven be= fänden, die der weiteren Entwicklung der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft zu gute kommen würden. Die neuen, an die Real= obligationäre zu gebenden Werte mußten teils in Aftien und teils in Obligationen bestehen. Für die Sohe der Quote, die in Form von Obligationen gegeben wurde, war maßgebend, wieviel Zinsen die Gesellschaft zahlen konnte, und dies hing wieder von der Sohe der sicheren Mietzinseingänge ab. Lettere beliefen fich auf 1,2 Millionen Mark und reichten also zur Verzinsung von 26 Millionen Mark Obligationen aus. Diese Obligationen wurden, entsprechend dem Rinsfuß der Realobligationen, mit einem 4% igen und einem 31/2 0/0 igen Linsfuß ausgestattet, um den Reglobligationären Schuld= verschreibungen geben zu können, die zu demfelben Binssak wie ihre bisherigen Obligationen verzinslich waren. Fiir die Hingabe auch von Aftien an die Realobligationäre sprach einmal die Notwendigkeit, die Gesellschaft mit dem notwendigen Kapital auszurüften, dann aber auch das Interesse der Realobligationäre selbst, um diesen die in der Masse liegenden Chancen zu sichern und die Möglichkeit zu geben, einen Teil der erlittenen Verlufte wieder einzubringen durch Beteili= gung an den aus einer sorgfältigen und sachgemäßen Berwaltung, Meliorierung und Verwertung resultierenden Gewinnen. Aukerdem wurde den Realobligationären als teilweifer Erfat für den unterbrochenen Zinsenbezug noch eine geringe Quote in bar zugewiesen, deren höhe nach dem Kaffenbeftand der Grundschuld-Bank bemeffen murde.

I. Preußische Sypotheken-Aftien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank. 49

Die Realobligationäre, die von dem Angebot keinen Gebrauch machten, erhielten die konkursmäßige Dividende in bar. Bermittelt und garantiert mußte diese Transaktion durch ein Konsortium werden, das auch die erforderlichen Barmittel zur Berfügung stellen mußte und als Äquivalent Aktien der Gesellschaft erhielt.

Das Resultat der Feststellungen und Berhandlungen zwischen der Bertretung und dem Ausschuß der Realobligationäre, dem Konfursverwalter und dem Konsortium, das unter der Führung der Bank
für Handel und Industrie stand, war die Übertragung der Masse
der Grundschuld-Bank an die Neue Berliner Bau-Gesellschaft in der
Form, daß den Realobligationären gegen 100 Mark Realobligationen die folgenden Werte angeboten werden:

- 25,- Mf. Uftien der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft,
- 25,— " Obligationen derfelben Gesellschaft mit Zins= bezw. Dividendenrecht vom 1. Juli 1901 ab,
 - 1,50 " in bar.

Das Vorgehen bei der Übertragung der Masse der Grundschulds Bank an die Reue Berliner Bau-Gesellschaft und der Aushändigung der Titres dieser Gesellschaft an die Realobligationäre gestaltete sich folgendermaßen:

Junächst machte die Neue Berliner Bau-Gesellschaft dem Konkursverwalter der Grundschuld-Bank das Angebot, die ganze Masse der Grundschuld-Bank mit den auf den Grundskücken lastenden Hypotheken, den Konkurskosten 2c. zu übernehmen gegen 25,6 Millionen Mark Attien und 26 Millionen Mark Obligationen (5,4 Millionen Mark zu 3½ ½ ½ 0½ und 20,6 Millionen Mark zu 4½ 0½ der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft. Zu diesem Zwecke verpstichtete sich der letztere, nach Annahme der Offerte eine Generalversammlung einzuberusen, welche die Erhöhung des Grundkapitals um 25,6 Millionen Mark beschließen sollte, die der Konkursverwalter gegen Einbringung der Masse der Grundschuld-Bank zu zeichnen hatte. Die 4½ 0½ Schuldverschreibungen sollten mit 102 0½, die 3½ 200 mit 101 rückzahlbar sein.

Durch Annahme dieser Offerte wäre also der Konkursverwalter in den Besitz der Aktien und Obligationen der Neuen Berliner Bausesellschaft gekommen. Er brauchte aber nun eine Mittelsperson, die ihm für diesenigen Obligationäre, die keine Effekten wünschten, das ersorderliche dare Geld gab. Hier mußte das Konsortium eintreten, das ihm die nicht seitens der Realobligationäre bezogenen Stücke abnahm gegen einen dem Wert der inserierten Masse entsprechenden Spriften CXI. — Hecht, Krisenenquete. II.

Kaufpreis, und das außerdem die Durchführung der ganzen großen Transaktion sicherte und die Ausgabe der neuen Titres gegen Ginlieferung der Realobligationen und die hiermit zusammenhängenden banktechnischen Arbeiten ausführte.

Zu diesem Zwecke mußte der Konkursverwalter ein Abkommen mit dem Konsortium treffen. Im Namen desselben machte ihm die Bank sür Handel und Industrie das Angebot, die 25,6 Millionen Mark Aktien und 26 Millionen Mark Obligationen der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft sür den Preis von 37,94 Millionen Mark zu erwerben; gleichzeitig verpflichtete sie sich, den Realobligationären das oben bezeichnete Angebot des Umtauschs ihrer Realobligationen in Aktien und Obligationen der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft zu machen; der Kauspreis sollte nur insoweit geleistet werden, als die Bank dem Konkursverwalter nicht Realobligationen einreichte.

Um 29. April 1901 fand die Versammlung der Realsobligationäre statt, um über die Reorganisation der Deutschen Grundschuld-Bank Beschluß zu sassen. Bertretung und Ausschuß erstatteten einen Bericht; in diesem empfahlen sie die Annahme des vorstehend stizzierten Sanierungsplans, einmal, weil hierdurch der kostspielige und verlustreiche Konkurs rasch beendet und andererseits eine große und kräftige Jmmobilien-Gesellschaft geschaffen würde, deren Werte eine gute Kapitalanlage darstellten, — dann aber auch deshalb, weil es trot vieler Bemühungen nicht gesungen wäre, ein sonstiges günstigeres oder auch nur ebenso günstiges Angebot zu erlangen. Die Versammlung nahm gegen wenige Stimmen den vorgeschlagenen Sanierungsplan an und genehmigte gleichzeitig den mit der Preußischen Hypostheten-Aktien-Bank abgeschlossenen, Seite 36—38 besprochenen Vertrag.

Die Rekonstruktion vollzog sich alsdann gemäß den beiden von der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft und der Darmstädter Bank dem Konkursverwalter gemachten Offerten. Die erstgenannte Gesellschaft beschloß im Mai 1901 gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung die Umwandlung ihrer seitherigen Firma in "Neue Boden-Aktiengesellschaft". Der endgiltige Bertrag, durch welchen die Masse der Grundschuld-Bank an die Neue Boden-Aktiengesellschaft gegen Aktien und Obligationen dieser Gesellschaft überging, wurde am 21. Mai 1901 geschlossen. — Um auch den kleineren Besitzern von Realobligationen, die weniger als 4000 Mark Realobligationen besaßen und deshalb keine vollen Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschaft beziehen konnten, doch die Beteiligung an der Gesellschaft durch Aktien zu ermöglichen, wurde seitens

der Bank für Handel und Industrie eine Aktienvereinigung in der Art gebildet, daß die auf jene kleinen Beträge von Realobligationen entfallenden Aktien bei der Bank hinterlegt wurden, die dagegen Zertifikate über die entsprechende Aktienspize ausgab. Diese Zertifikate erhalten die anteilige auf die Aktien entsallende Dividende; gegen Einreichung von Zertifikaten in Höhe von 1000 Mark wurde eine Aktie der Neuen Boden-Aktiengesellschaft ausgeliefert.

Die Frist für die Realobligationäre zur Ausübung des Bezugsrechts auf die Werte der Neuen Boden-Aktiengesellschaft lief Ende August 1901 ab. Im Juli 1902 wurde das Konkursversahren der Deutschen Grundschuld-Bank beendigt und die Konkursdividende in Höhe von 39% an diesenigen Realobligationäre, die das Bezugsrecht auf die Werte der Neuen Boden-Aktiengesellschaft nicht ausgeübt hatten, ausgezahlt. Hiermit hatte auch die Sanierung der Deutschen Grundschuld-Bank, soweit die äußere Organisation in Betracht kommt, ihren Abschluß gefunden.

Für die Frage, ob die Sanierungen der beiden Hypothekenbanken erforderlich und zweckentsprechend waren, sei hier nur auf das Urteil von Dr. Hecht verwiesen. Derselbe kommt in der bereits oben Seite 6 zitierten Arbeit bei Behandlung der notleidenden Hypothekenbanken zu dem Resultat: "Eine notleidende Hypothekenbank ist nach allem dem auf den Weg der Sanierung geradezu hingewiesen" (l. c. § 10 S. 38).

Mit den im vorstehenden geschilderten Sanierungsmaßnahmen war aber naturgemäß die Reorganisationsarbeit noch nicht beendet. beiden Instituten, der Preußischen Spotheken-Aktien-Bank und der nunmehrigen Neuen Boden = Aftiengesellschaft war durch die neugeschaffene Organisation erst die Grundlage gegeben für die Gesundung. Es mußte nun noch die innere Reorganisation durch eine vorsichtige und sachgemäße Verwaltung vorgenommen werden; es mußten ge= ordnete und klare Berhältnisse geschaffen, die viel verzweigten Transaktionen gelöft und die schweren Schäden durch geeignete Magnahmen paralysiert werden. Bei der Preußenbank fam hierzu noch als ein wichtiger Faftor die Wiederherstellung und Reinigung des Pfandbrief= trefors hinzu. Der größte Teil dieser Arbeiten ift bis zum gegenwärtigen Moment bereits gelöft. — Ein wichtiger Schritt in dieser Tätigkeit der neuen Verwaltungen bildete die Ordnung des Verhältnisses der beiden Inftitute gur Aftiengefellichaft für Grundbefit und Spothekenverkehr. Sie erfolgte durch einen Bertrag vom 30. No-

vember 1901, welcher die Liquidation der Aftiengesellschaft für Grund= besitz und Sypothekenverkehr und die langsame Verwertung ihrer Aktiven im Interesse der beiden Gesellschaften (nach einem bestimmten Schlüssel; etwa 1/8 für die Preußenbank und 2/3 für die Neue Boden-Aktiengesellschaft) bezweckte. Durch den Vertrag ermäßigte die Neue Boden-Aktiengesellschaft die der Deutschen Grundschuld-Bank und der Preußenbank zustehenden, auf sie übergegangenen Buchforderungen gegen die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr auf den Betrag von 16 000 000 Mark unter der Bedingung, daß diese in Liquidation trat. Gleichzeitig erklärte sich die Neue Boden= Aftiengesellschaft bereit, diese Forderung nur insoweit zu machen, als sie aus dem freien Vermögen der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Sppothekenverkehr befriedigt werden könnten. Die Neue Boden-Aktiengesellschaft übernahm die Verwaltung und Verwertung einer Reihe von Terrains der Aftiengesellschaft. entließ bezüglich 10 Millionen Mark Hypotheken die Aktiengesellschaft aus der persönlichen Haftbarkeit und verzichtete darauf, diese Supotheken vor den nächsten 10 Jahren einzuklagen. Für die Verzinsung der Hypotheken beider Banken wurden ähnliche Erleichterungen, wie in dem Bertrag vom 28. März 1901 ftipuliert, gewährt. Der Ber= trag enthält noch eine große Zahl detaillierter Vorschriften zur Regelung von zweifelhaften Fragen und zur Lösung von Differenzen, auf die hier einzugehen viel zu weit führen würde. Bemerkt fei bei diefer Gelegenheit, daß die Verhältnisse der Aktiengesellschaft durch eine besondere Revisionskommission im Frühjahr 1901 geprüft wurden: die Kommission war zu dem Resultat gekommen, daß die Bilanzen feit Jahren fünstlich konstruiert worden waren. — Die Aktiengesell= schaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte Juni 1901 die Herabsetzung ihres Aktienkapitals von 4 Millionen Mark auf 200 000 Mark durch Zusammenlegung im Verhältnis von 20:1 beschloffen. Die Bilang für 1900, die im Dezember 1901, also nach Abschluß des Bertrages mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Grundschuld-Bank veröffentlicht wurde, wies einen Berluft von 271/2 Millionen Mark aus; er setzte sich hauptsächlich zu= fammen aus 12,8 Millionen Mark Abschreibungen auf die von Unhalt & Wagener Nachf. übernommenen Werte, aus einem Verluft von 6,9 Millionen Mark aus Aktien und Obligationen des Wasserwerks Skutari und aus einer Forderung von 1,7 Millionen Mark gegen den Inhaber jener Firma. Infolge des Vertrages mit der Preußischen

Hppotheken-Aktien-Bank und der Neuen Boden-Aktiengesellschaft war die an sich sonst vorliegende Überschuldung vor Festskellung der Bilanz beseitigt worden.

Was die weiteren Magnahmen der beiden Institute zur Ordnung ihrer Berhältnisse betrifft, so ist junachst bezüglich ber Breußischen Spotheken=Aktien=Bank hervorzuheben, daß sie zum Zweck der Herstellung eines vorschriftsmäßigen Pfandbrieftresors ihre Deckungs= hppotheken durch Sachverständige nochmals genau prüfen ließ. Der in bei der Preußenbank erzielte bilanzmäßige Gewinn 1901 6,4 Millionen Mark wurde zur Reservestellung für Sypotheken verwandt; das gleiche geschah mit dem Gewinn des Jahres 1902, wodurch die Reserven auf annähernd 20 Millionen Mark stiegen. In dem Geschäftsbericht für das Jahr 1902 wurde mitgeteilt, daß die vorsichtige Nachprüfung der Hypotheken ergeben hat, daß von 317,8 Millionen Mark Deckungshypotheken noch 45,7 Millionen Mark nicht innerhalb der vorgeschriebenen Beleihungsgrenze von 60 % des Grundstückswerts liegen. Das Jahr 1902 war noch durch Reorganisations= arbeiten in Anspruch genommen; diese sind, wie der Geschäftsbericht für diefes Jahr ausführt, jett aber zum Abschluß gelangt, so daß die Bank sich nun wieder dem Beleihungsgeschäft zuwenden kann.

Bei der Neuen Boden = Aktiengesellschaft erstreckte sich die Tätigkeit nach der erfolgten äußeren Sanierung vor allem auf eine Ordnung der verwickelten Beziehungen zu solchen Unternehmungen, deren Aftien bezw. Geschäftsanteile sie besaß, oder die der Chirographarmasse der Preußischen Sypotheken-Aktien-Bank angehörten und deshalb nach bem Bertrag vom 28. März 1901 von der Neuen Boden-Aftiengesellschaft zu verwalten und verwerten waren, und außerdem auf die Verfolgung von Regrefansprüchen, die auch nach demselben Vertrag seitens der Neuen Boden-Aktiengesellschaft allein zu geschehen hatte. Besonders in der letteren Hinsicht erzielte sie günstige Resultate, indem sie nach dem Geschäftsbericht für 1902 nicht weniger als 5,8 Millionen Mark hieraus vereinnahmte. Weiter gelang es ihr, eine Anzahl von Objekten günftig abzustoßen, wogegen sie allerdings andererseits wegen ihres hypothekarischen Interesses eine Anzahl von Grundstücken auch erwerben mußte. — Im großen und ganzen find aber auch bei der Neuen Boden = Aktiengesellschaft mit Ablauf des Jahres 1902 die inneren Reorganisationsmaßnahmen beendet. rasche, günstige Entwicklung und die guten Resultate, welche sie bei der Verfolgung von Regregansprüchen erzielte, machten es ihr möglich,

trog weiterer in den Jahren 1901 und 1902 gemachten Referveftellungen, doch in diesen beiden Jahren eine Dividende von 6 % pro
rata temporis bezw. 10 % zu verteilen. Mit Rücksicht darauf, daß
die Gesellschaft durch die bereits in ihrem Besig besindlichen wertvollen Terrains im Westen Berlins an dem Terrainmarkt schon stark
interessiert war, hat sie sich entschlossen, auch neue Jmmobiliengeschäfte
einzugehen und sich nicht auf die Liquidation der Masse der Deutschen
Grundschuld-Bank zu beschränken.

Nach der seitherigen Entwicklung, die die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die aus der Deutschen Grundschuld-Bank entstandene Neue Boden-Aktiengesellschaft in den beiden abgelausenen Jahren genommen haben, besteht begründete Hoffnung, daß in nicht allzuserner Zeit die alten Psandbrießbesitzer der Preußischen Hypotheken-Bank, soweit sie den bei der Rekonstruktion ihnen zugefallenen Aktienbesitz konserviert haben, den erlittenen Berlust wieder einbringen werden, während die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank heute bereits das Doppelte des Preises erhalten haben, auf welchen ihre Obligationen in der Zeit der Krisis zurückgegangen waren.

Unlage.

Überficht über die Entwicklung der beiden Banken.

A. Preußische Sypothefen = Uftien = Banf.

Die Preußische Hypotheken-Uktien-Bank wurde im Jahre 1864 mit einem Grundkapital von 3 Millionen Mark und dem Size in Berlin gegründet. Über die Entwicklung, die sie seit ihrer Gründung bis zum Zusammenbruch im Jahre 1900 genommen hat, gibt die nachstehende Tabelle wenigstens einen ungefähren Überblick.

	Grundfapital Mt.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mf.	Dividende
1865	1 200 000	971 000	5
1866	1 200 000	1 176 000	$4^{3}/_{4}$
1867	1 200 000	1 866 000	$4^{1/2}$
1868	1 200 000	1 856 000	$4^{1/2}$
1869	1 200 000	339 000	$4^{1/8}$
1870	1 200 000	168 000	$4^{1/2}$
1871	$1\ 200\ 000$	150 000	$4^{1/2}$
1872	3 000 000	2 031 000	8
1873	3 420 000	13 578 000	93/4
1874	6 000 000	39 666 000	$12^{3/4}$
1875	6 000 000	62 211 000	$12^{3/4}$

	Grundkapital	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember	Dividende
	Mf.	Mf.	⁰ /o
1876	6 000 000	65 865 000	41/2
1877	6 000 000	74 920 000	$\frac{4^{1/2}}{4^{1/2}}$
1878	6 000 000	75 107 000	5
1879	6 000 000	80 914 000	$\overset{3}{5}$
1880	6 000 000	84 958 000	J 1
1881	6 000 000	84 636 000	4 5
1882	6 000 000	82 138 000	$\frac{5}{5^{1/2}}$
1883			5./2 6
	6 000 000	86 951 000	
1884	6 000 000	85 639 000	61/2
1885	6 000 000	89 728 000	$\frac{6^{1}/2}{2}$
1886	6 000 000	94 534 000	$6^{1/2}$
1887	6 000 000	94 927 000	$6^{1/2}$
1888	6 000 000	98 808 000	$6^{1/2}$
1889	6 000 000	116 897 000	$6^{1/2}$
1890	9 960 000	130 208 000	$6^{1/2}$
1891	9 960 000	154 945 000	$6^{1/2}$
1892	9 960 000	190 962 000	$6^{1/2}$
1893	15 000 000	193 470 000	$6^{1/2}$
1894	15 000 000	223 864 000	$6^{1/2}$
1895	15 000 000	244 257 000	$6^{1/2}$
1896	15 000 000	272 779 000	$12^{3/4}$
1897	20 149 000	299 850 000	$12^{1/4}$
1898	21 000 000	320 144 000	$10^{1/4}$
1899	21 000 000	356 891 000	15 /4

In den erften Jahren nach der Gründung entfaltete die Bank eine geringe Tätigkeit; 1872 traten Spielhagen und Eduard Sanden, welch letterer bis 1900 deren leitender Direktor war, in die Bank ein, und nun nahm, nachdem 1873 für die preußischen Sypotheken= banken auch leichtere Normativbestimmungen in Kraft getreten waren, ihre Ausdehnung rasch zu. Bald aber machte sich ein weitgebendes Miftrauen gegen sie bemerkbar; dieses veranlagte die Aufsichtsbehörde, 1879 eine Revision der Sypotheken der Bank vorzunehmen, ferner untersagte sie die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende für diefes Jahr und schrieb die Berwendung des Gewinnes zu Abschreibungen und Reserven vor. Es erschienen bald weitere Angriffe gegen die Bank, die ihr zu hohe Beleihungen, Terrainspekulation, die zahlreichen Subhaftationen und das Arbeiten mit Strohmännern vor= warfen; die Aufsichtsbehörde schritt deshalb wieder ein; sie verbot zunächst die Auszahlung der Dividende für 1882, nahm das Verbot dann aber wieder zurück; fie drohte auch mit der Entziehung des Privilegs zur Pfandbriefausgabe. 1883 wurde die Aktiengesellschaft für Grundbesik und Sypothekenverkehr von Verwaltungsmitgliedern

der Preußischen Sypotheken=Aktien=Bank gegründet, um eine Unzahl Grundstücke, die von einem Strohmann in der Subhastation erworben waren, an diese abschieben zu können. Da sich die Bank durch die preußischen Normativbestimmungen in ihrer Geschäftstätigkeit beengt fühlte, wurde 1886 die Deutsche Grundschuld-Bank von Mitgliedern des Kuratoriums der Preußischen Spotheken-Aktien-Bank gegründet; in den Vorstand derselben traten die Direktoren der Preußenbank; sie gab keine Pfandbriefe auf den Inhaber aus, denn sonst hätte sie sich den Normativbestimmungen für die Hypothekenbanken unterwerfen müssen, sondern auf den Namen lautende, durch Blankoindossament übertragbare sogenannte Realobligationen. Erft mit dem Inkraft= treten des Reichs-Hypothekenbankgesetzes im Jahre 1900 murde sie der Staatsaufficht unterftellt. Für das große Publikum beftand aber kein ins Auge fallender Unterschied und die Realobligationen liefen als Pfandbriefe um; aber die Sicherheit war eine andere - es wurden meift nur zweitstellige Sypothefen erworben. 1893 erhöhte Preußische Hypotheken-Uktien-Bank ihr Kapital von 10 Millionen Mark auf 15 Millionen Mark und 1899 auf 21 Millionen Mark. Der Pfandbriefumlauf nahm entsprechend rasch zu und hat sich in den letzten zehn Jahren von 1890 bis 1899 verdreifacht; dagegen hat sich der gesamte Pfandbriefumlauf aller deutschen Sypothekenbanken in diefen gehn Jahren nur ungefähr auf den doppelten Betrag was an sich schon eine starke Zunahme ist - erhöht; er betrug Ende 1890 2927 Millionen Mark und Ende 1899 6241,4 Millionen Mark. Die Organisation des Bodenkredits in Deutschland, (Vergl. Secht: II. Abteilung: Sypothekenbanken, I. Band: Statistik, Seite 1.)

B. Die Deutsche Grundschuld=Bank.

Die Gründung der Deutschen Grundschuld-Bank erfolgte, wie schon oben erwähnt, im Jahre 1886 mit einem Kapital von 3 Millionen Mark. Ihr Zweck sollte in erster Linie sein, Darlehen in Form von Grundschulden zu geben, und zwar bei städtischen Grundschulden bis zu drei Viertel des ermittelten Werts. Die Grundschulde-Bank blieb stets in großer Abhängigkeit von der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und hat hauptsächlich auf von dieser Bank zur ersten Stelle beliehene Grundstücke Nachbeleihungen gegeben, und zwar vorzugs-weise wieder auf Grundstücke der Tochtergesellschaften. Sie war also aufs engste mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und deren Tochtergesellschaften verknüpft und mußte deshalb auch deren Schicksal

teilen. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, hat auch sie eine forcierte Entwicklung genommen, indem ihr Grundkapital im Laufe von zehn Jahren auf mehr als den dreifachen Betrag stieg:

	Grundkapital	Realobligationen= umlauf am 31. Dezember	Dividende
	Mt.	Mf.	0/0
1886	3 000 000	2 154 700	5
1887	3 000 000	9 777 500	6
1888	3 000 000	21 354 600	6
1889	3 000 000	32 589 400	$6^{1/2}$
1890	3 000 000	37 508 900	$6^{1/2}$
1891	3 000 000	43 431 600	$6^{1/2}$
1892	6 000 000	47 318 600	$6^{1/2}$
1893	6 000 000	68 396 600	$6^{1/2}$
1894	6 000 000	87 159 400	7
1895	10 000 000	97 767 800	7
1896	10 000 000	100 668 700	7
1897	10 000 000	105 024 600	7
1898	10 000 000	102 134 700	7
1899	10 000 000	98 582 700	7

II. Pommeriche Sypotheken-Aktien-Bank.

Der Zusammenbruch der Preußischen Sypotheken=Attien=Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank hatte vorübergehend eine allgemeine Beunruhigung des Pfandbriefmarktes, meniastens für die nordbeutschen Spothekenbanken zur Folge; in Mittel= und in Giid= deutschland trat diese Erscheinung weniger zu Tage. Sie äußerte sich in einem starken Rückfluß der Pfandbriefe auf den Markt, so daß die Hupothekenbanken, damit die Kurse ihrer Pfandbriefe nicht ins Weichen famen, diese in großen Massen aufnehmen mußten. Awei Banken konnten aber diese Bewegung nicht zum Stillstand bringen, die Rommersche Sypotheken = Aktien = Bank (Pfandbriefumlauf am 30. Juni 1900 194,48 Millionen Mark) und die Mecklenburg= Streligiche Supothekenbank (Pfandbriefumlauf am 30. Juni 1900 27,98 Millionen Mark); sie sahen sich am 11. Dezember 1900 gezwungen, die Aufnahme ihrer Pfandbriefe einzustellen, die Kurs= regulierung derselben aufzugeben und den Markt sich selbst zu über= lassen. Die Kurse mußten an diesem Tage gestrichen werden, da einem sehr starken Ungebot nicht die geringste Nachfrage gegenüber= stand. Der Kurs der 4% igen Pfandbriefe der Bommerschen Sypotheken=Aktien=Bank war die vorhergehenden Tage $99^{1/4}$ %; am 15. Dezember, an welchem Tage die Pfandbriefe zum erstenmal wieder notiert wurden, stellte sich der Kurs auf $90^{1/2}$ %.

Um 13. Dezember 1900 saben sich neun norddeutsche Sypothekenbanken, unter denen sich die Pommersche und die Mecklenburg= Strelikiche Sypothekenbank nicht befanden, veranlaft, die gemeinschaftliche Erklärung zu veröffentlichen, daß die durch die Vorgänge bei der Breufischen Sypotheken-Aktien-Bank hervorgerufene Beunrubigung für ihre Pfandbriefe in keiner Weise berechtigt sei, daß jede der Banken in ihrem Geschäftsbereich nur streng nach den durch das Sypothekenbankgeset und die Statuten vorgeschriebenen Grundfäten verfahren sei und daß insbesondere keine derselben in irgend einer Berquidung mit Grunderwerbs=, Bau= oder ähnlichen Gesellschaften stehe, noch sonst an spekulativen Unternehmungen beteiligt sei. Diesem Vorgehen schlossen sich später noch zwei weitere Banken an, indem sie ähnliche Erklärungen veröffentlichten. Es gelang, eine weitergebende Erschütterung des Pfandbriefmarktes zu vermeiden und demselben allmählich das Zutrauen des Publikums wieder zu gewinnen. Ein unstreitiges Verdienst hierbei gebührt auch ebenso wie vorher bei der Aufdeckung der Mikwirtschaft den maßgebenden Finanzblättern, die ihren Lefern klar machten, daß es sich keineswegs um allgemeine, bei allen Hypothekenbanken vorhandene Übelftände handelte, sondern um eine Mikwirtschaft, wie sie nur bei den beiden in Mitleidenschaft gezogenen Banken herrschte, die notgedrungen zu einem Zusammen= bruch führen mußte. Und so blieb denn auch während der weiteren Phasen der Spielhagen= und Pommernbankfrisis und trot der hier zum Vorschein kommenden Zustände der Pfandbriefmarkt von weiteren Erschütterungen verschont. Nur eine der übrigen 33 Sypothekenbanken sah sich später, im Juni 1901, veranlaßt, auf einige Zeit die Aufnahme ihrer Pfand= und Rentenbriefe einzustellen; es war die Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt in Greiz. Sie hat übrigens für jenes Geschäftsjahr 4% Dividende gegeben.

Die ungünftige Beurteilung der Pommerschen und der Mecklenburg-Strelitzichen Hypothekenbank hielt an und die von den Berwaltungen erlassenen Erklärungen vermochten nicht, die Befürchtungen zu widerlegen, sondern gaben ihnen nur neue Nahrung.

Da die Mecklenburg-Strelitssche Hypothekenbank Gegenstand einer besonderen Arbeit ist, wird sie im folgenden nur insoweit es der Zusammenhang unbedingt ersordert, Erwähnung finden.

Uls die Pommersche Hypotheken=Aktien=Bank die Aursregulierung ihrer Pfandbriefe einstellte, erklärte sie, der ftarke Rückfluß ihrer Pfandbriefe fei mit Gewalt in Szene gesetzt worden, um die Bank zu Falle zu bringen; fie habe in kurzer Zeit ca. 17 Millionen Mark Pfandbriefe aufgenommen; wenn sie die Überzeugung hätte, daß durch Aufnahme von weiteren 20 Millionen dauernde Beruhigung geschaffen werde, so könne sie auch die Mittel hierfür noch aufbringen; sie sei aber überzeugt, daß keine einzige norddeutsche Hypothekenbank ihre Aurse halten könne; für die entstehenden kolossalen Berlufte des Bublikums seien diejenigen verantwortlich zu machen, die in unverantwortlicher Weise lediglich ihres eigenen Vorteils wegen eine fünstliche Beunruhigung herbeiführten, die teilweise auch auf Konkurrenzzurückzuführen sei. Benige Tage später gab die Bank die Erklärung ab, daß die für die Pfandbriefe notwendigen Unterlagen sowohl formell als materiell vorhanden und irgend welche Besorgnisse wegen etwaiger Verlufte nicht erforderlich seien; die Geschäfte der Bank bewegten sich durchaus im Rahmen der gesetzlichen und statu= tarischen Borschriften; die Beziehungen zur Immobilien-Verfehrs-Bank beschränkten sich auf nach pflichtmäßigem Ermessen der Direktion durchaus sichere Beleihungen; Aftien der Immobilien-Verkehrs-Bank, deren Liquidation von der Verwaltung bereits beschlossen sei, besitze die Bommersche Sypotheken-Aktien-Bank nicht. Mitte Januar murde mitgeteilt, daß (im Einvernehmen mit der Auffichtsbehörde) der Abschluß für das abgelaufene Geschäftsjahr und die sämtlichen Sypotheken noch einer genauen Nachprüfung seitens einer vom Aufsichsrat ernannten Revisionskommission, der auf Wunsch der Bank auch der Bankinspektor beiwohne, unterzogen würden. Einige Wochen später erfuhr man, daß nunmehr damit begonnen sei, die Deckungshypotheken auch durch eine von der Regierung bestellte Kommission revidieren zu lassen.

Endlich erschien dann Mitte Mai 1901 der Geschäftsbericht für das Jahr 1900; er vermochte keineswegs trot seiner Ausstührlichkeit das bestehende Mißtrauen zu verringern, zumal fast gleichzeitig die Verhaftung der beiden Direktoren Schultz und Romeick erfolgte. In dem Bericht schildert die Verwaltung die Bemühungen, die sie auswendete, um einen Kurssturz der Pfandbriefe hintanzuhalten: sie nahm an dem einen 10. Dezember (dem Tag vor Streichung des Kurses) nicht weniger als 1½ Millionen Mark Pfandbriefe auf; die eigenen Mittel der Bank reichten naturgemäß für derartige Aufswendungen nicht aus: die Verwaltung beschaffte sich diese Mittel durch

Beräußerung von durch den Pfandbriefrücksluß frei werdenden Hypotheken; da aber damals der Hypothekenmarkt in Berlin sehr ungünstig lag, so war diese Beräußerung mit großen Kosten verknüpst; der Bericht bemißt die Kosten auf $1^{1/2}$ Millionen Mark. Auf diesen Geschäftsbericht und die Bilanz per 31. Dezember 1900 hier näher einzugehen, erübrigt sich schon aus dem Grunde, weil sich später die in ihnen enthaltenen Angaben als unrichtig erwiesen. Es sei nur erwähnt, daß die Bilanz einen Keingewinn von rund 110000 Mark auswies, dessen Bortrag auf neue Rechnung vorgeschlagen wurde.

Die ordentliche Generalversammlung der Bank fand am 8. Juni 1901 statt; sie beschloß, daß eine von der Bank für Handel und Industrie und der Deutschen Bank zu bestellende Kommission die Verhältnisse der Gesellschaft untersuchen und hierüber in einer im September abzuhaltenden Generalversammlung berichten solle. Durch diese Intervention der beiden Großbanken trat eine Beruhigung ein und der Kurs der 4%-2Ksandbriese erholte sich von $85^{1}/4$ auf $88^{8}/4$ %.

Die Revisionskommission nahm eine genaue Prüfung der gesamten Berhältnisse der Bank vor und gab das Resultat ihrer Untersuchungen in einem ausführlichen Bericht Ende September bekannt.

Nachdem wir bis zu diesem Punkte den äußeren Berlauf der Krisis kurz skizziert haben, sei nunmehr, bevor wir uns diesem Bericht und damit den Einzelheiten der Mißwirtschaft und den Ursachen des Zusammenbruchs zuwenden, ein kurzer Überblick über die Entwicklung der Bank gegeben.

Die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank wurde 1867 mit einem Aktienkapital von 800000 Tlr. (wovon zunächst nur 40% eingezahlt wurden) und mit dem Sitz in Köslin gegründet; sie nahm das erste Jahrzehnt eine günstige Entwicklung. Die nachstehende Tabelle weist das Grundkapital, den Pfandbriefumlauf und die Dividenden der Bank seit ihrem Bestehen dis zum Jahre 1900 nach:

	Grundkapital Mk.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mf.	Dividende
1867	2 400 000	90 450	7
1868	(40 % eingezahlt) 2 400 000	1 285 575	$7^{1/2}$
1869	(60 % eingezahlt) 2 400 000 (80 % eingezahlt)	2 523 450	8

	Grundfapital Mf.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mt.	Dividende %
1870	2 400 000	4 712 476	8
1871	2 400 000	6 896 550	8 ¹ / ₂
1872	2 400 000	10 789 125	9
1873	2 400 000	14 604 450	8 ¹ /2
1874	2 400 000	18 983 700	$\frac{6^{-1}2}{8^{1}/2}$
1875	3 000 000	24 977 100	8 ¹ / ₂
1876	3 000 000	29 562 450	
1877	3 000 000	30 030 000	8 8
1878	3 000 000	29 230 800	$5^{1/2}$
1879	3 000 000	27 074 400	- 72
1880	3 000 000	25 208 400	
1881	3 000 000	23 449 350	
1882	3 000 000	22 362 300	_
1883	3 000 000	21 273 450	_
1884	3 000 000	18 986 400	
1885	3 000 000	18 581 850	
1886	2400000	19 485 900	_
1887	2400000	19 431 750	
1888	2 400 000	18 208 800	_
1889	2400000	14 846 550	
1890	1855000	14 036 100	6
1891	2 999 000	22 489 800	6 6 6 6
1892	4500000	40 629 600	6
1893	4 500 000	60 574 650	6
1894	9 000 000	90 816 250	6
1895	10 200 000	110 549 100	$6^{1/2}$
1896	10 200 000	141 259 000	7
1897	10 200 000	163 399 000	7
1898	10 200 000	181 964 300	7 7 7
1899	15 000 000	190 544 100	7

Ende der 70 er Jahre geriet aber die Bank in eine schwierige Lage durch die Krisis, die auf dem Grundstücksmarkt in Berlin und an anderen Orten eintrat; sie sah sich 1878 veranlaßt, die im Jahre 1873 in Berlin errichtete Filiale wieder aufzuheben; sie erlitt große Zinsausfälle und war bei vielen Subhastationen beteiligt, so daß sie Ende 1881 36 Grundstücke (davon 17 in Berlin und 16 in Breslan) und 7 Güter besaß. Bei der Abstohung dieses Grundbesiges erlitt sie weitere große Berluste. Die ungünstige Lage der Bank hielt während eines ganzen Jahrzehnts an; denn nachdem wieder eine Besserung des Grundstücksmarktes eingetreten war, machte sich die ungünstige Lage der Landwirtschaft in den östlichen preußischen Provinzen sehr bemerkbar. Bon 1879—1889 wurden keine Dividenden verteilt; die Berwaltung hatte zwar in einigen Jahren eine geringe Dividende in Vorschlag gebracht, aber die Regierung verbot deren

Auszahlung wegen der ungünftigen Lage der Bank. 1886 wurde das Grundfavital durch Zusammenlegung der Aktien von 3 000 000 Mark auf 2400 000 Mark herabgesett. - 1889 murde die Bank rekon= ftruiert. Damals (Ende 1888) befanden sich im Besit der Bank 6 Büter und 3 städtische Brundstücke; die als Sicherheit für die Hypothekenbriefe dienenden Hypotheken beliefen sich auf 16 942 000 Mark (und zwar betrafen sie 98 Güter in den öftlichen Provinzen mit 6 664 000 Mark; 55 Säufer in Breslau 2 669 000 Mark; 40 in Berlin 4 233 000 Mark; 150 in kleineren Städten 1 949 000 Mark und 425 kleine ländliche Grundstücke 1427 000 Mark). Die Rekonstruktion wurde derart vorgenommen, daß die Inhaber der mit einer Prämie von 20% bezw. 10% riidzahlbaren Hypothekenbriefe aufgefordert wurden, gegen eine Bonifikation (in Sobe des Jestwertes der Prämie) in eine freiwillige Konversion auf 4% unter Berzicht auf die Aus= losungsprämie zu willigen; ferner wurde auch den 4% igen ohne Prämie rückzahlbaren Hypothekenbriefen die freiwillige Konversion auf 31/20/0 angeboten. Es wurden auf diese Art 7515000 Mark Prämien= briefe und 1282 000 Mark zum Nennwert rückzahlbare Hypotheken= briefe konvertiert; hierdurch erzielte die Bank eine jährliche Bins= ersparung von 70000 Mark und außerdem wurden 1 Million Mark Amortisationszuschläge abgelöft. Auf die Aftien mußte eine Buzahlung von 80% geleistet werden, wodurch sie zu 6% igen Borzugs= aktien wurden; soweit die Zuzahlung nicht geleistet wurde, wurden die Aftien im Verhältnis von 6:1 zusammengelegt und dadurch auch zu Vorzugsaktien. Der durch die Zuzahlung eingehende Barbetrag von über 1 Million Mark wurde zur Bildung eines später der Bank wieder zufließenden Sicherheitsfonds für diejenigen Sypothekenbriefe, welche die Konversion angenommen haben, verwendet, während der durch die Aftienzusammenlegung freigewordene Betrag zu Reserve= stellungen diente. Um die durch Hypotheken nicht gedeckten Hypothekenbriefe einziehen zu können, murden auf den Grundbesitz der Bank fundierte Hypothekenschuldscheine ausgegeben in Höhe von 934 000 Mark, die bald wieder eingezogen wurden. Gleichzeitig wurde der Sitz der Gesellschaft von Köslin nach Berlin verlegt. Diese Rekonstruktion hatte einen raschen äußeren Erfolg; schon für das folgende Jahr 1890 wurde eine Dividende von 6% verteilt und im Geschäftsbericht mitgeteilt, daß es gelungen sei, den gesamten Grundbesitz der Bank abzustoßen; letteres geschah aber, wie sich später herausgeftellt hat, durch die Übertragung auf die zu diesem Zwecke

gegründete Jmmobilien-Verkehrs-Bank. In demselben Jahre wurde auch die Erhöhung des durch die Aktienzusammenlegung auf 1855 000 Mk. reduzierten Grundkapitals auf 3 000 000 Mk. beschlossen. Gleichzeitig mit der Rekonstruktion der Bank wechselte die Direktion; in diese traten die Herren Schulz und Romeick ein, die in ihrer Stellung dis zum Jahre 1901 verblieben. Der Schwerpunkt sür die Beleihungen der Bank wurde nach Berlin verlegt; es sollten in Zukunft ländliche Beleihungen (besonders solche an zweiter Stelle hinter den Landschaften, die zum großen Teil die schweren Berluste der Bank herbeigeführt hatten) nur noch unter ganz besonders günstigen Umständen vorgenommen werden.

Die Bank zeigt in den nächsten Jahren eine gunftige, aber doch allzu forcierte Entwicklung. Binnen 8 Jahren wurde das Grundkapital in kurzen Intervallen bis auf den fünffachen Betrag erhöht. Der Pfandbriefumlauf, der Ende 1890 nur 14 Millionen Mark war, vermehrte sich bis zum Jahre 1899 auf 1901/2 Millionen Mark und entsprechend nahm der Hypothekenbestand von 17,6 Millionen Mark auf 206,6 Millionen Mark zu. Aber diese starte Bergrößerung mußte auf Kosten der Sicherheit geschehen. Die durch hohe Provisionen an die mit dem Pfandbriefabsatz beschäftigten Bankiers und eine intensive Reklame bewirkte Steigerung des Pfandbriefumlaufs von einem zum anderen Jahr in Söhe von 20-30 Millionen Mark und eine ent= sprechende Vermehrung der Hypotheken war eben nur dadurch möglich, daß man große Bauterrains und sonstige große riskante Objekte weit über die durch eine forgfältige Geschäftsführung gezogenen Grenzen belieh. Wie sehr forciert diese Entwicklung war, ergibt sich daraus, wenn man den gefamten Pjandbriefumlauf aller deutschen Hypotheken= banken betrachtet. Dieser betrug (vergl. das Seite 66 zitierte Bechtsche Werk) Ende 1890 2927 Millionen Mark und Ende 1899 6241,4 Mill. Mark und zeigt also in den zehn Jahren eine Erhöhung auf ungefähr den doppelten Betrag; bei der Pommerschen Sypotheken-Aktien-Bank sehen wir dagegen in dem gleichen Zeitraum eine Steigerung auf den 13-14 fachen Betrag!

Das Resultat der Untersuchungen der Revisions= kommission übertraf die seither gehegten Besürchtungen; es ergab, daß das Aftienkapital in Höhe von 15 Millionen Mark und die Reserven in Höhe von 6152000 Mark und darüber hinaus noch 8,4 Millionen, also im ganzen 29,5 Millionen Mark verloren waren und daß die wirklichen Einnahmen der Bank bei weitem nicht zur Berzinsung der Pfandbriefe ausreichten.

Die Revisionstätigkeit der oben erwähnten staatlichen Kommission beschränkte sich auf die Deckungshypotheken; einen Bericht hat sie nicht erstattet. Um nicht zu aussührlich zu werden, soll auf das Resultat ihrer Untersuchungen nicht näher eingegangen werden; es sei nur erwähnt, daß sie zu einem noch ungünstigeren Ergebnis als die von den beiden Banken eingesetzte Kommission gelangt ist.

Im einzelnen verteilte sich der von dieser Kommission ermittelte Berluft, wie er bei Prüfung der von der Berwaltung veröffentlichten Bilanz festgestellt wurde, auf die folgenden Bilanzposten:

Un den zur Sicherheit der Pfandbriese dienenden Deckungshypotheken wurde ein Verlust von rund 16 Millionen Mark seste gestellt. Der Rominalbetrag dieser Hypotheken am 31. Dezember 1900 betrug rund 191½ Millionen Mark, ihr Wert war aber nur etwa 175½ Millionen Mark. Es zeigte sich, daß die Pommersche Hypotheken= Uktien=Vank mit Vorliebe große und riskante Objekte beliehen hatte große Geschäftshäuser, Hotels und dergl. und Terrains in den Vororten Verlins. Bei 21 verschiedenen Beleihungen betrug die Hypothek je mehr als 1 Million Mark; es waren z. B. auf ein einziges Objekt 7 Millionen Mark, auf ein anderes 4,85 Millionen Mark, auf ein drittes 4 Millionen Mark Hypotheken gewährt worden; damit dies nach außen nicht in Erscheinung trat, wurde eine derartige Beleihung in mehreren Teilbeträgen eingetragen und der Geschäftsbericht für 1900 enthält demgemäß auch in der Übersicht über die Deckungshypotheken nur eine einzige Hypothek im Betrage von mehr als 1 Million Mark.

Die dem Pfandbrieftresor nicht angehörigen freien Hpothefen hatte die Verwaltung per 31. Dezember 1900 auf 13,35 Millionen Mark angegeben; hiervon mußten aber nach den Ermittelungen der Kommission zunächst 8,57 Millionen Mark in Abzug gebracht werden, da sie Hypotheken und Grundschulden betrasen, die seitens der Jmmobilien=Verkehrs=Vank an die Pommersche Hypotheken-Uktien-Vank nur zur Sicherskellung von baren Lombards in gleichem Vetrag zediert und die deshalb unter die Debitoren aufzunehmen waren — und zwar mit Kücksicht auf die weiter unten noch zu erörternde sehr schlechte Lage der Jmmobilien-Verkehrs-Vank nur mit dem Wert, der in den Hypotheken und Grundstücken sag, d. h. mit rund 600000 Mk, so daß an diesem einen Posten ein Verlust von annähernd 8 Millionen Mark entstand. Der Verlust an den verbleibenden freien Hypotheken wurde

auf rund 2 Millionen Mark ermittelt, so daß sich dieser Bilanzposten bis auf $4^2/8$ Millionen Mark reduzierte.

Die Ziffern des Effektenkontos einerseits und des Pfandbriefumlaufs andererseits waren auch zu berichtigen; die Berwaltung hatte nämlich 7,7 Millionen Mark eigener Pfandbriefe, die bei ihr nur lombardiert und die deshalb noch im Umlauf waren, von dem Pfandbriefumlauf abgeset; dies war nicht richtig; diese Pfandbriefe gehörten zu den umlaufenden, und andererseits waren sie im Effektenfonto zum Kurse vom 31. Dezember (89,60 %) mit 6,94 Millionen Mark einzustellen.

Bei den Debitoren zeigte fich, abgesehen von dem Sinzutritt der oben genannten Lombardforderung, in Höhe von rund 600 000 Mark zunächst per 31. Dezember kein wesentlicher Unterschied von den Ziffern der Bermaltung; aber hier lagen nichtsdeftoweniger große und für die Bank später Verluft bringende Transaktionen vor. Es handelte sich hierbei besonders um zwei Konsortien, bei denen wieder die Immobilien-Verkehrs-Bank die Hauptrolle spielte: "das Aktienkonsortium der Medlenburg = Strelitsichen Hypothekenbank" und das "Separatfonto Medlenburg-Strelipsche Hypothekenbank". Für Rechnung des erfteren Konfortiums nahm die Bommersche Sypotheken-Attien-Bank in den letten Jahren Uftien der Mecklenburg=Strelitsichen Snpothefenbanf auf; am 31. Dezember waren hier 1 410 000 Mark Aftien vorhanden; sie blieben bei der Pommerschen Sppotheken=Aktien= Bank liegen, und außerdem zedierte die Smmobilien-Verkehrs-Bank zur weiteren Sicherheit für Rechnung des Konfortiums Hypotheken und Grundschulden an jene im Nominalbetrag von 1832 000 Mark, deren Wert aber nur auf 360 000 Mark anzusetzen war; die Mitglieder des Konsortiums konnten bis auf einen Direktor der Mecklenburg-Strelitichen Hypothekenbank nicht ermittelt werden; die Jmmobilien-Verkehrs-Bank war wohl stark daran beteiligt. Der Wert der Aktien nach dem letzten notierten Kurs (10. Dezember 1900: 112%) war 1635 000 Mark, so daß das Konto, dessen Debetsaldo am 31. Dezember 1900 1 830 000 Mark mar, damals gedeckt erschien; ein halbes Jahr später mar aber jene Aktiendeckung fast wertlos. — Das andere, im Februar 1899 gebildete Ronfortium übernahm von den neuen Uftien der Bommerschen Snpotheken=Aktien=Bank, deren Ausgabe im Jahre 1898 beschloffen worden war, einen Teilbetrag von 3,9 Millionen Mark; diefes Konsortium sette sich zusammen aus der Medlenburg-Strelitschen Sypothekenbank, der Immobilien-Berkehrs-Bank und Mitgliedern der Berwaltung. Der

übernommene Aftienbetrag wurde von dem Konsortium auch ausver= Als aber dann später die Beunruhigung des Pfandbriefmarkts eintrat, wurden für Rechnung des Konfortiums allmählich wieder 867 607 Mark Aktien aufgenommen, wofür dasselbe bei der Bommerschen Hopotheken-Aktien-Bank mit 888 000 Mark (per 31. Dezember 1900) belastet murde: zur weiteren Sicherheit zedierte die Immobilien-Berkehrs=Bank der Rommerschen Sypotheken=Aktien=Bank noch 905 000 Mark Hypotheken und Grundschulden, die aber nach der Schätzung der Kommission wertlos waren; da der lettnotierte Kurs vor Ablauf des Geschäftsjahres 139,60 % war, so war allerdings Ende 1900 auch Dieses Ronto gedeckt. Weiter ift hier eine erft im Jahr 1901 durch Gewährung von baren Darlehen entstandene Kontokorrent= forderung gegen die Immobilien=Berkehrs=Bank erwähnen. Sie betrug am 30. Juni 1901 1038 000 Mark; es waren hierfür verpfändet 4813 000 Mark Aktien der Medlenburg= Streligichen Sypothefenbant; zur weiteren Sicherheit dienten 565200 Mark Aftien der Pommerschen Sypotheten= Aktien = Bank und von der Immobilien = Verkehrs = Bank zedierte nom. 800000 Mark Hypotheken und Grundschulden, deren Wert 170 000 Mark war.

Für diese drei Konten mußte in der Semestralbilanz per 30. Juni 1901 eine Rückstellung von rund 3530000 Mark gemacht werden.

Die Bilanz per 31. Dezember 1900 stellte sich nach ben von der Verwaltung veröffentlichten und den andererseits von der Kommission ermittelten Zahlen folgendermaßen dar:

Aftiva:

Bon der Bank eingefette Werte		Nach dem Bericht der Revisions- kommission		Differenz
	Mŧ.	Mŧ.	Mŧ.	Mŧ.
Raffenbestand	1 439 958,25		1 439 958,25	
Eigene Effetten .	397 428,66		397 428,66	
dazu eig. Pfand= briefe mit Cou=			0.049.550	0.040.770
pons		101.000	6 943 770,—	6 943 770,—
Wechselbestand	131 330,—	131 330,— abzu= fetzen 2 700,—	128 630,—	2 700,—
Diverse Debitoren	3 982 776,84	3 982 776,84 Rück= ftellung 63 500,—	3 919 276,84	63 500 , —
dazu Lombards forderung an die Immobiliens BerkehrssBank.	_	8 674 000,— Minber- wert ber Unter- Iagen 8 057 050,—	616 950,—	616 950,—
Deckungshypo=		,	,	,
theken	191 461 013,49		191 461 013,49	
Freie Hnpotheken	13 353 385,50		4 679 385,50	8 674 200,—
RückständigeHypo- thekenzinsen	33 929,32		33 929,32	
Bankgebäude inkl.	2 519 090,56		2 519 090,56	
Verluft	_		17 769 021,10	
	213 318 912,62		229 908 452,72	

Paffiva:

Bon der Bank eingefette Werte		Rach dem Bericht der Revisions= fommission		Differenz
	Mŧ.	Mt.	Mŧ.	Mŧ.
Aftienkapital	15 000 000,—		15 000 000,—	
Ordentl. Referve	6 152 000,—		6 152 000,—	
Hypothekenpfands briefumlauf	181 825 600,—		189 525 600,—	7 700 000,—
Umortifationsfond	115 793,44		115 793,44	,
Vorausbezahlte	,		,	
Sypothekenzinsen	116 677,07		116 677,0 7	
Depositen	1 080 349,22		1 080 349,22	
Restanten von ver- losten u.gekündig- ten Hypotheken-				
pfandbriefen	21 213,10		21 213,10	
Couponrestanten .	170 764,25		170 764,25	
Hypothetenpfands briefcoupons per 2. Fan. 1901 per 1. April 1901	875 953,50		875 953,50	
anteilig	777 376,75		777 376,75	
Dividendenrestan= ten	2 658,		2 658,—	
Diverse Areditoren	6 592 098,14	a) aus b. Ronto= forrent 132 098,14 b) Lom= barb= verpflich= tung 6 460 000,—	6 592 098,14	
Beamtenpensions: u-unterstützungs: fonds Reserve für Ber=	477 970,25		477 970,25	
luste, Vorschlag der Verwaltung.			9 000 000.—	9 000 000.—
Reingewinn	110 458,90		J 000 000,—	110 458,90
oreingemitti	213 318 912,62		<u>-</u> 229 908 453,72	110 200,00

In der vorstehenden rektifizierten Gestalt murde die Bilang auch später von der Generalversammlung genehmigt — nur mit der Abweichung, daß eine Verlustreserve für Hypotheken in Söhe von nur 9 Millionen Mark vorgesehen wurde. Die neue Verwaltung glaubte, daß die Schätzungen der Kommission zu pessimistisch seien. Wenn sie einen Verluft in Sohe des von der Kommission ermittelten Wertes angenommen hätte, so wäre sie übrigens auch gezwungen gewesen, den Konkurs anzumelden. Leider aber hatte die Kommission nur zu richtig geschätzt, und die Verwaltung sah sich bei der Aufstellung der Bilang per 31. Dezember 1901 in die Notwendigkeit versett, die Sypothekenreserve auf 18 Millionen Mark zu erhöhen. Die Angriffe, die sich hin und wieder in der Presse fanden, dahingehend, daß die Kommission zu scharf geschätzt habe, werden hierdurch widerlegt. nach der Sanierung vorgenommenen Grundstückverkäufe im Jahre 1902 und im laufenden Geschäftsjahre haben die Richtigkeit der Schäkungen ergeben, und es hat sich im Gegenteil sogar als notwendig erwiesen, an den von der Revisionskommission ermittelten Werten noch weitere Abschreibungen vorzunehmen (1 Million Mark in der Bilanz ver 31. Dezember 1902).

Was den Pfandbriefzinsendienst betrifft, so ergab die Revision, daß per 30. Juni 1901 betrug:

der Jahreszoll an Hypothekenzinsen 7959000 Mk. während der Zinseneingang nur zu schätzen war auf 6271000 "

so daß ein Fehlbetrag vorhanden war von . . 1688 000 Mf. Da aber in diesem tazierten Zinseneingang sich noch Posten befanden, die unsichere Objekte betrasen und deshalb Zinsaussälle erwarten ließen, mußte die Kommission hiersür eine entsprechende Aussallreserve in Höhe von 450 000 Mark in Ansat bringen, so daß nur mit einem Hypothekenzinseneingang von 5821 000 Mark zu rechnen war. Anderersseits ersorderte aber die Berzinsung der umlausenden Pfandbriese einen Betrag von 6894 000 Mark, so daß — ganz abgesehen von den Berwaltungskosten — ein jährlicher Fehlbetrag von 1073 000 Mark vorshanden war.

Dieses Mißverhältnis kam seither nicht zu Tage, weil man den rückständigen Hypothekenschuldnern — Immobilien=Berkehrs=Bank und ihre Strohmänner — durch fortgesetzte neue Nachbeleihungen (bei der Immobilien=Berkehrs=Bank auch durch Darlehen auf dem obigen Lombardstonto) die nötigen Mittel verschaffte, um die Hypothekenzinsen zu zahlen; dementsprechend betrugen die rückständigen Hypothekenzinsen

am 31. Dezember 1900 auch nur 34 000 Mark und am 30. Juni 1901 117 000 Mark; schon bis zum 1. August 1901 stiegen sie aber auf 715 000 Mark, da nunmehr die Nachbeleihungen zwecks Zinsenzahlung aufhörten und die Zinsen von Terrainhypotheken der Immobilien-Verkehrs-Bank und ihrer Strohmänner deshalb völlig ausblieben. Im Januar 1902 waren nicht weniger als 1372000 Mark Sypothekenzinsen rückständig, von denen 1070000 Mark als völlig uneinbringlich abgeschrieben und die restlichen 302 000 Mark in Reserve geftellt werden mußten; lettere betrafen Grundftücke von Strohmännern, bezüglich deren die Subhaftation eingeleitet wurde. In diesen Verhältnissen, um dies schon vorweg zu nehmen, ist und konnte auch zunächst feine Besserung eintreten, was gegenüber den später in der Preffe aufgestellten Behauptungen, daß die Schätzungen der Kommisfion und die dann dem Reorganisationsplan zu Grunde gelegte Spothekenzinseneinnahme zu niedrig sei, hier bemerkt sei. Nach dem Geschäftsbericht für das Jahr 1902 waren von dem Sypothekenzinsen= foll für dieses Jahr 1,7 Millionen Mark rückständig; und bis zu Anfang des laufenden Jahres erhöhte fich diese Summe (befonders burch Sinzurechnung der bei den zur Zwangsversteigerung gebrachten Grundstücken gelöschten Zinsrückstände) auf 1,9 Millionen Mark. Da diese Rückstände zu ihrem weitaus größeren Teile Terrainhypotheken betreffen, ift auch nur eine allmähliche Besserung durch die langsame Berwertung der Grundstücke zu erwarten.

Die obige Aufzählung an Hand der Bilanzposten zeigt uns die Hauptquellen der großen Verluste der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank; es sind einmal die systematischen Überbeleihungen von Häusern und ertraglosen Terrains und andererseits Transaktionen, die, soweit sie nicht zu Spekulationszwecken dienten, den Zweck hatten, der Verwaltung der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank durch die freie Versügung über die Aktienmehrheit die Herrschaft in den Generalversammlungen der beiden Hypothekenbanken zu sichern. Die Einzelsheiten dieser Transaktionen konnte die Kommission nicht vollständig ermitteln, zum Teil deshalb nicht, weil viele der in Betracht kommenden Bücher und Akten beschlagnahmt waren; volle Klarheit wird deshalb erst das schwebende gerichtliche Versahren in diese Verhältnisse bringen.

Als charafteristisches Beispiel für die Überbeleihungen sei das sogenannte Wollanksche Terrain in Pankow (im Norden Berlins) erwähnt. Dies Terrain wurde von der Jmmobilien=Verkehrs-Bank im

Jahre 1898 für 3 Millionen Mark erstanden; in demselben Jahre noch wurde sein Wert auf 10,35 Millionen Mark tagiert und von der Bommerschen Sypotheken-Aktien-Bank eine Sypothek von 3,6 Millionen Mark gewährt. Durch eine neue Tare (1900) wurde der Wert auf 21,07 Millionen Mark festgestellt; hierauf erhöhte die Sypotheken=Aktien=Bank ihre Beleihung auf $12^{1/2}$ Bommersche Millionen Mark; für die Mecklenburg-Strelitsche Hypothekenbank wurden dahinter noch $8^{1/2}$ Millionen Mark eingetragen, so daß das Terrain mit 21 Millionen Mark belastet war, während es bei der Immobilien=Verkehrs=Bank mit nur 4,9 Millionen Mark zu Buche stand und sein Wert nach der Kommission nicht mehr als 4,8 Millionen Mark ift. Bemerkt fei, daß das Terrain nicht etwa feit dem Jahre 1898 aufgeschlossen worden ist und auch das Terrain= und Bau= geschäft im Norden Berlins sich nicht besonders lebhaft entwickelt hat.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß der Zusammenbruch der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, ebenso wie der Spielhagen-banken in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Krisis steht und nicht in außerhalb der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften liegenden Ursachen zu suchen ist, sondern durch eine leichtsinnige Mißwirtschaft seitens der Verwaltung hervorgerusen wurde, die früher oder später und unabhängig von dem allegemeinen wirtschaftlichen Niedergang zum Kuin führen mußte.

Ermöglicht wurde diese Mißwirtschaft bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank durch die schon mehrsach genannte Immobilien-Verkehrs-Bank, die im Mittelpunkt des ganzen Getriebes stand.

Seither war über diese Gesellschaft und ihre Bedeutung wenig bekannt; in den Bilanzen gab sie ihren Grundbesitz nicht in der vollen Höhe, sondern erst nach Abzug der darauf lastenden Hypotheken an; durch die Revision wurde zum ersten Male ein näherer Sinblick gewonnen, und da zeigte sich solgendes Bild: Sine Gesellschaft mit einem Grundkapital von ½ Million Mark hat einen kolossalen Terrainund Häuserbesitz, der mit 50,6 Millionen Mark zu Buche steht und den die Kommission auf 35,8 Millionen Mark schäft; dieser Besitz ist aber — abgesehen von einigen Hunderttausend Mark Hypotheken sür andere Gläubiger — sür die Pommersche Hypotheken-Ustien-Bank mit 43 Millionen Mark und sür die Mecklendurg-Strelitzsche Hypotheken-bank mit 29 Millionen Mark belastet, also eine Gesamtbelastung von $72^{1/2}$ Millionen Mark, d. h. das Doppelte des wirklichen Wertes!

Gleichzeitig war diese Gesellschaft im Besitz des größeren Teils des Aktienkapitals sowohl der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank als auch der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank (8 143 200 Mark Aktien der ersteren und 6 174 000 Mark Aktien der letzteren Hypotheken-bank.)

In den vorstehenden Ziffern ist der Grundbesitz von drei weiteren Tochtergesellschaften, sämtlich Gesellschaften m. b. H. (Immobilienserwerds-Gesellschaft, Kapital 400 000 Mark, eingezahlt 100 000 Mark; Schumacher & Cie., Kapital 100 000 Mark, eingezahlt 25 000 Mark; Bereinigung sür Grunderwerd 50 000 Mark) einbegriffen; deren Geschäftsanteile gehören sämtlich der Immobiliensverkehrss-Vank. Bei dem Grundbesitz der drei Gesellschaften handelte es sich nur um einige Häuser und Terrains, die, soweit sie nicht schon auf den Namen der Immobiliensverkehrss-Vank im Grundbuch eingetragen waren, im Dezember 1900 von der Immobiliensverkehrss-Vank zurückerworden wurden und schon vorher in deren Verwaltung standen.

Die Immobilien=Verkehrs=Bank war nach der Rekonstruktion der Pommerschen Sypotheken-Aktien-Bank im Jahre 1890 (mit einem Grundkapital von 100 000 Mark, das noch in demfelben Jahr auf 500 000 Mark erhöht murde) gegründet worden, um es der Hypotheken= bank, wie diese in ihrem Geschäftsbericht für 1890 ausführt, zu ermöglichen, nicht brauchbare Hypotheken und Grundbesit abzustoßen. Dieser ursprüngliche Zweck trat aber bald in den Hintergrund gegenüber den nach und nach in immer größerem Umfange betriebenen Terrainspekulationen. Eine Dividende wurde nur einmal (6% im Jahre 1891) verteilt. Die gesamten oder wenigstens der größere Teil der Aftien mar seit Jahren bis jum Jahre 1900 im Besit der Direktoren der Bommerschen Sypotheken-Attien-Bank. Bur Zeit der Revision gehörten die Aftien einem Herrn Schumacher, dem Vorstand der gleichnamigen Tochtergesellschaft, der sie dem Direktor der Immobilien-Verkehrs-Bank, Behnsen, verpfändet hatte. Unfangs war die Immobilien=Berkehrs=Bank für die Pommeriche Hypotheken=Uktien=Bank nur von geringer Bedeutung; sie besaß einige häufer und Terrains, auf denen für die Hypothekenbank einige Hunderttaufend Mark Hypotheken eingetragen waren; 1893 kam dann eine Beleihung auf mehrere Pankower Terrains in Söhe von $10^{1/2}$ Millionen Mark hinzu; 1896 vermehrte sich der Häuserbesitz um 16 Hausgrundstücke, und die Sypotheken der Bommerschen Sypotheken-Aktien-Bank wuchsen um 5½ Millionen Mark, und von da ab stieg dann der Grundbesitz

und die Hypothekenbelastung in den wenigen noch folgenden Jahren bis zu der jezigen Höhe.

Die Jmmobilien-Verkehrs-Vank stand in Abhängigkeit von der Direktion der Rommerschen Hypotheken = Aktien = Vank; dazu kam, daß die Mecklenburg = Strelißsche Hypothekenbank, auch noch nachsdem die Direktoren der Pommerschen Hypotheken = Aktien = Vank die Verwaltung jener Vank 1897 niedergelegt hatten, unter ihrem maßzgebenden Einfluß blieb. Die Jmmobilien-Verkehrs-Vank ermöglichte ihnen große, auch private Terrainspekulationen und die in viele Millionen gehenden Aktientransaktionen zur Majorisierung der Generalsversammlungen der beiden Hypothekenbanken. Die Mittel zum Ankauf der Aktien der Mecklenburg-Strelißschen Hypothekenbank hat wohl die Pommersche Hypotheken-Aktien-Vank, und diejenigen zum Erwerb der Pommerschen Hypotheken = Aktien = Vank = Aktien die Mecklenburg-Strelißsche Hypothekenbank geliefert.

Die Revisionskommission sprach zum Schluß ihres Berichts ihre Unsicht dahin aus, daß sie angesichts der großen Berluste den Attionären keine Sanierungsvorschläge machen könne, da das Aktiensfapital und noch mehr verloren erscheine; das Schicksal der Bankruhe vielmehr bei den Pfandbriefinhabern; diese müßten entscheiden, welcher der beiden in Frage kommenden Wege beschritten werde, ob eine Fusion mit einer anderen Hypothekenbank oder eine Reorganissation vorgenommen werden solle.

Die Generalversammlung der Aktionäre fand am 28. September 1901 statt, und an demselben Tage wurde auch eine Bersammlung der Pfandbriefinhaber abgehalten. Die Aktionäre genehmigten, nachdem die Kommission mündlichen Bericht über ihre Tätigkeit erstattet hatte, die rektifizierte Bilanz per 31. Dezember 1900 in der oben mitgeteilten Fassung, verweigerten dem seitherigen Aussichtsrat und Vorstand die Entlastung, wählten einen neuen Aussichtsrat und gaben ihre Zustimmung zu einem Vertrag mit der Mecklenburg-Strelißschen Hypothekenbank und der Jmmobilien-Verstehrs-Vank.

Dieser Vertrag ist der erste Schritt zur Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, insosern als er durch eine mit möglichster Kostenersparnis vorzunehmende Aufteilung der Jmmobilien-Verkehrs-Bank eine Scheidung von der durch die Jmmobilien-Verkehrs-Bank mit ihr eng verbundenen Mecklenburg-Stresitzschen Hypotheken-bank herbeisührte. Es wurde in dem Vertrag vereinbart, daß jede

Hisporthefenbank die freie Versügung über die von ihr erststellig beliehenen Grundstücke erhält, während die andere Bank ihre dahinter stehenden Hypotheken und Grundschulden löschen läßt; serner erhält jede Hypothekenbank ihre eigenen Aktien zurück (die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank 9010800 Mark, die Mecklenburg-Strelissche Hypothekenbank 6174000 Mark); die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank übernimmt die verbleibende freie Masse der Jmmobilien-Verkehrs-Bank und zahlt an die Mecklenburg-Strelissche Hypothekenbank den Betrag von 1 Million Mark. Ein Eingehen auf die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages würde zu weit führen.

In der Pfandbriefgläubiger=Bersammlung wurde besichlossen, daß die Bank für Handel und Industrie einen Plan für die Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Uktien-Bank ausarbeiten solle; gleichzeitig wurde die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zur Bertreterin der Pfandbriefgläubiger bestellt, ihr ein sünfgliedriger Ausschuß an die Seite gestellt und die Besugnis erteilt, soweit erforderlich eine Zinsstundung bis zu 2/8 für den nächsten Januar= und Aprilcoupon zu bewilligen, um eine Zahlungsstockung und den hierdurch eintretenden Konkurs zu vermeiden.

Die Pfandbriesbesitzer entschlossen sich also sür die Erhaltung und die Rekonstruktion der Bank. Dieser Weg erschien auch unter den vorliegenden Verhältnissen als der geeignetste unter den vier verschiedenen in Frage kommenden Möglichkeiten (Konkurs, Liquidation, Fusion, Rekonstruktion).

Der Konkurs hätte bei weitem die schwersten Nachteile für die Pfandbriefgläubiger gehabt. Herüber war man sich einig: die Zinszahlung hört während des Konkursversahrens auf, die ganze Wasse muß möglichst rasch versilbert werden, so daß alle Chancen einer späteren Wertsteigerung verloren gehen, und außerdem sind die Konkurstosten bei solch großem Wertobjekt sehr bedeutend (etwa $2^{1/2}$ Millionen Wark). Sine weitere Folge der raschen Beräußerung wäre auch gewesen, daß der an sich damals schon schlecht liegende Verliner Grundstücks- und Hypothekenmarkt sehr in Mitleidenschaft gezogen worden wäre.

Die Nachteile der von anderer Seite in Vorschlag gebrachten Liquidation sind aber nicht viel geringer: hier hätte zunächst ein Teil der Zinsen, soweit die Hypothekenzinseneingänge ausreichten, weiter gezahlt werden können; aber für eine Meliorierung und alle mähliche Verwertung des Grundbesitzes wären auch keine Mittel vor-

handen gewesen, so daß der Grundbesitz rasch und deshalb zu niedrigen Preisen hätte veräußert werden müssen. Dabei bestand aber die Schwierigkeit, daß während der Liquidation der Treuhänder weiter in Funktion bleibt; er darf Deckungshypotheken, wenn überhaupt, nur gegen Zahlung des Barbetrages herausgeben; es werden zunächst die vollwertigen Objekte veräußert; bei den vielen minderswertigen Hypotheken hätte die Bank einen Einschuß in Höhe des Ausfalls an den Treuhänder leisten müssen, die Mittel hierzu sehlten ihr aber und es wäre deshalb schließlich der Konkurs hereingebrochen. Ferner ist zu beachten, daß die Liquidationsbilanz nach strengeren Grundsähen aufzustellen ist als die ordentliche Bilanz, und dieser Umstand hat ja auch bei der Deutschen Grundschuld-Bank schließlich den Konkurs herbeigeführt.

Die Fusion mit einer anderen Hypothekenbank erscheint weniger ungünstig; hier bleibt das Psandbriefkapital unversehrt, und es entstehen keine großen Kosten; aber andererseits muß die Unterdilanz durch Zinsenverzicht auf mehrere Jahre beseitigt werden und die in der Zukunst zu erwartende Wertsteigerung der Masse entgeht den Psandbriefbesitzern. Außerdem hätte auch die Fusion für die übernehmende Bank wenigstens in der damaligen ungünstigen Zeit ihre Bedenken gehabt. Es kam die Fusion mit der sanierten Preußischen Hypotheken-Uktien-Bank in Frage; aber aus den vorstehenden Gründen und da man auch über den Ersolg der Sanierung der Bank damals noch keine volle Gewißheit hatte, wurde dieser Plan nicht weiter versolgt.

Für die Rekonstruktion sprach, daß hier — soweit sie sich nicht nur auf einen Zinsen=, sondern einen Kapitalverzicht erstreckt — der Pfandbriefgläubiger nur einen teilweisen Zinsenabzug erleidet und seinen Berlust dadurch wieder einbringen kann, daß er durch Um= wandlung eines Teils seines Pfandbriefkapitals in Uktien an den in der späteren Wertsteigerung der Uktiven liegenden Chancen teilnehmen kann; ein Nachteil ist für ihn, daß ein Teil seines Pfandbriefkapitals — insoweit dies zur Deckung der Unterbilanz und nicht zur Umwandlung in Uktien Berwendung findet — verloren geht.

Der von der Bank für Handel und Industrie aufgestellte Resorganisationsplan ähnelt demjenigen der Preußischen Hypotheken-Uktien-Bank und unterscheidet sich von diesem insosern, als sich insolge des bei der Pommerschen Hypotheken-Uktien-Bank verhältnis-

mäßig noch ungünstigeren Zinseneingangs eine Modifikation ersorderlich erwies.

Die Grundlagen, von denen die Refonstruftion ausging, sind die folgenden:

Der Gefamtverluft betrug, wie wir wissen, 291/2 Millionen Mark. Hierfür hat zunächst das Aktienkapital aufzukommen. Es belief sich auf 15 Millionen Mark, davon waren 9 Millionen Mark durch den Bertrag, betreffend die Immobilien-Berkehrs-Bank, in den Besit der Bank gekommen und wurden kaduziert; für die im Umlauf befind= lichen restlichen 6 Millionen Mark wurde eine Zusammenlegung im Berhältnis von 6:1 vorgeschlagen, so daß also von den alten Aftien 1 Million Mark erhalten blieb (als Aktien Lit. A) und 14 Millionen Mark zur Abschreibung von dem Berluft verwendet werden konnten. Eine günftigere Behandlung der Aftien als bei der Preußischen Supotheken = Aftien = Bank, wo im Berhältnis von 10:1 zusammengelegt wurde, war hier deshalb möglich, weil die Bank felbst 9 Millionen Mark ihrer Aktien besaß, die völlig verschwanden. Wie schon oben bei der Preußischen Sypotheken=Aktien=Bank ausgeführt, mußte den Aktionären, wenn auch mehr als das Aktienkapital verloren war, doch deshalb irgend ein Aquivalent gewährt werden, weil ihre Mitwirfung bei der Reorganisation — Beschluß über die Berabsetzung und Erhöhung des Grundkapitals und die sonstigen Statutenänderungen nicht entbehrt werden konnte. Davon abgesehen erschien es aber auch billig, den Aftionären, die ohne Berschulden solch schwere Berlufte erlitten, wenigstens einen kleinen Bruchteil ihres Kapitals zu erhalten.

Außer den 14 Millionen Mark Aftien kam von dem Verlust der Reservesonds mit rund 6,1 Millionen Mark in Abzug. Ferner brachte man hier den Disagiogewinn aus disherigen und zukünstigen Psandbriefrücktäusen in Söhe von 1,6 Millionen Mark in Rechnung, so daß noch ein Fehlbetrag von 7,8 Millionen Mark blieb. Andererseits erhöhte sich diese Summe aber um die Reorganisationsspesen, Revisionss, Stempelkosten 2c. (1,3 Millionen Mark) und die Schaffung eines Ausgleichs wegen der seitherigen Verwendung von Pränumerandophypothekenzinsen zur Zahlung von Postnumerandopfandbrieszinsen (1,3 Millionen Mark) um 2,6 Millionen Mark, so daß — abgesehen von dem neu beizustellenden Aktienkapital 10,4 Millionen Mark besschafft werden mußten.

Was das Zinsenmanko betrifft, so hatte man für den tatfächlichen Eingang an Hypothekenzinsen nunmehr die Ergebnisse des Juli= und Oftoberquartals zur Verfügung. Sie zeigten, daß — abgesehen von der durch den Hypothekenverkauf und Pfandbriefrücktauf bedingten Verschiebung — der wirkliche Zinseneingang noch geringer war, als die Kommission nach dem Stand vom 30. Juni 1901 geschätt hatte; er belief sich nur auf 1,4 Millionen Mark pro Quartal, d. h. 5,6 Millionen Mark jährlich. Da man für Verwaltungskosten 400 000 Mark jährlich rechnen mußte, blieben für den Pfandbriefzinsendienst nur 5,2 Millionen Mark.

Der Pfandbriefumlauf (der infolge des Pfandbriefrückfaufs sich von Tag zu Tag verschob) betrug am 30. September 1901 — diesen Termin legte man der Rekonstruktion zu Grunde — rund 172,2 Millionen Mark (162,2 Millionen Mark zu $4^{0}/_{0}$ und 10 Millionen Mark zu $3^{1}/_{2}^{0}/_{0}$), die an Zinsen 6,838 Millionen Mark jährlich erforderten; zur Berfügung standen aber nur 5,2 Millionen Mark, so daß ein Manko von 1,638 Millionen Mark vorlag.

Bon diesen Grundlagen ausgehend machte der Sanierungsplan den Pfandbriefinhabern zwei verschiedene Vorschläge. Bei beiden ist der Grundsatz gewahrt, den die Bank sür Handel und Industrie in der Pfandbriesgläubiger-Versammlung als Richtschnur sür die Reorganisation ausstellte, nämlich, daß die ganze vorhandene Masse und die darin liegenden Zukunstschancen — abgesehen von einem geringen, den alten Ustionären zu gewährenden Uquivalent — den Pfandbriesgläubigern gehören solle. Dies wurde dadurch bewirkt, daß das neu zu schaffende Ustienkapital nicht etwa an außenstehende Dritte gegeben wurde, sondern den Pfandbriesinhabern verblieb, auf dem einen Weg gegen Zinsenverzicht, auf dem anderen Weg gegen Kapitalverzicht. Un sich sind beide Vorschläge gleichwertig, da beide dasselbe Resultat erzielen sollen.

Über die beiden Borschläge ift nun im einzelnen das Folgende zu sagen:

Modus A, der erftere Weg, beseitigt den Fehlbetrag von 10.4 Millionen Mark und stellt das erforderliche Grundkapital sowie das Gleichgewicht zwischen Hypothekenzinsen und Pfandbriefzinsen ausschließlich durch einen Zinsen verzicht der Pfandbriefinhaber her. Da nach dem Reichshypothekendankgeset das Grundkapital einer Hypothekendank wenigstens $^{1/15} = 6^{2/8}$ % des Pfandbriefkapitals betragen muß, so war bei einem Umlauf von 172.2 Millionen Mark ein Uktienkapital von rund 11.48 Millionen Mark notwendig, so daß sich das gesamte Kapitalersordernis auf 21.88 Millionen Mark stellte.

Um diesen Betrag durch einen Zinsenverzicht beizubringen, mußten deshalb — vorausgesett, daß dieser Borschlag allgemein angenommen wurde — die Pfandbriefinhaber auf die Dauer von 41/4 Jahren auf ihre Zinsen (insgesamt 5,2 Millionen Mark) gang verzichten; nach Ablauf dieser Zeit erhielten sie dann Aktien Lit. A in Höhe von 62/3 % ihres Bfandbriefkapitals. Rur Beseitigung des Linsenmankos ift außerdem erforderlich, daß die Pfandbriefe — bei einem Zinsenerfordernis von 6,838 Millionen Mark und einem Eingang von nur 5,2 Millionen Mark — dauernd auf 1/4 ihres Zinsenanspruchs verzichten; alsdann sind nur notwendig für 162,2 Millionen Mark zu 3% = 4866 600 Mark und für 10 Millionen Mark zu $2^5/8$ $^0/_0 = 262000$ Mark, zusammen 5128000 Mark. Dieser Modus hat den Vorteil, daß das Pfandbrief= fapital intaft bleibt und der Pfandbriefbesitzer außerdem noch Aftien in Höhe von 62/8 0/0 seines Pfandbriefkapitals erhält. Aber andererseits ver= langt dieser Weg einen mehrjährigen gänzlichen Zinsenverzicht und von da ab einen dauernden Verzicht auf 1/4 der seitherigen Zinsen. Der Vor= schlag empfahl sich für den, der einige Jahre auf den Zinsenbezug verzichten fonnte und dies einem Kapitalverzicht vorzog. — Für die große Zahl der Pfandbriefbesiger, die aber nicht in der Lage waren, längere Zeit ohne ihre Zinsen zu bleiben und lieber einen Kapitalverzicht in Kauf nahmen, ift deshalb der zweite Vorschlag geeigneter.

Der zweite Weg, Modus B, sieht einen teilweisen Rapital= verzicht vor, wogegen er aber den Pfandbriefinhaber im Zinsenbezug auf das verbleibende Pfandbriefkapital beläft und ihm eine Aktien= beteiligung an der Gesellschaft gewährt. Es werden hier 20% des Pfandbrieffapitals zunächst in 10 % Aktien Lit. B verwandelt; voraus= gesett, daß dieser Modus allgemeine Unnahme fände, würde hierdurch ein Aftienkapital von 17,22 Millionen Mark (10 % von 172,2 Millionen Mark) geschaffen, das über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht und allen an die Bank zu stellenden Anforderungen in absehbarer Zeit genügt. Durch den Verzicht auf 10% Pfandbriefkapital werden 17,22 Millionen Mark beschafft; bringt man hiervon den erforder= lichen Kapitalbetrag von 10,4 Millionen Mark in Abzug, so bleiben 6,82 Millionen Mark übrig; diese Summe wird zur Bildung eines Sicherheitsfonds verwendet, aus dessen Mitteln das noch vorhandene Binsenmanko und etwaige außergewöhnliche Verluste an Deckungs= hnpotheken bestritten werden sollen. Wenn der Fonds für diese Zwecke nicht mehr erforderlich ift, bezw. wenn die Bank ohne seine Inanspruch= nahme drei Jahre lang 4% Dividende verteilt hat, so wird er kosten=

frei an die Aftien Lit. B (in Aftien oder in bar) verteilt. — Durch die Kürzung von 20 % wird das gesamte Psandbriefkapital auf 137,7 Millionen Mark (129,7 Millionen Mark zu 4 % und 8 Millionen Mark zu 3½ %) herabgeset; hierfür betragen die jährlichen Zinsen noch 5 470 000 Mk., während nur 5,2 Millionen Mark Hypothekenzinsen zur Verfügung stehen; es wäre deshalb auf die auf 80 % herabgeseten Psandbriese noch eine Zinsreduktion erforderlich gewesen, wenn man jenen Sicherheitssonds nicht geschaffen hätte. — Der Kapitalverluft ist, wenn man den Anteil am Sicherheitssonds in Ansah bringt, ca. 5 %, also nicht erheblich, während der Zinsenlauf, um 20 % verzringert, weitergeht.

Um auch denjenigen Pfandbriefgläubigern, die mit Rücksicht auf ihren geringen Pfandbriefbesitz keine vollen Uktien (Lit. A oder B) beziehen konnten, doch die Erhaltung dieses Uktienbesitzes und die Beteiligung an der Gesellschaft zu ermöglichen, ersolgt die Bildung einer Bereinigung wie bei der Neuen Boden uktiengesellschaft, die gegen die Deponierung der Aktien ihren Mitgliedern Zertisikate über ihren Aktienanteil ausstellt. Diese Spitzenvereinigung ermöglicht es, daß auch die kleinen Pfandbriesbesitzer an der späteren Wertsteigerung und den Zukunstschancen teilnehmen können, um so ihren Verlust möglichst wieder hereinzubringen.

Die Art der Beschlußfassung über diese beiden Borschläge seitens der Pfandbriefinhaber mußte, wie schon oben bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gesagt, nach den Bestimmungen des Gesetzs, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, eine verschiedene sein. Modus A konnte von der Psandbriefgläubiger-Bersammlung durch Majoritätsbeschluß angenommen werden, da er nur einen Zinsenverzicht ausspricht. Nachdem dies geschehen ist, war es dann jedem einzelnen Psandbriefbesitzer innerhalb eines bestimmten Termins freigestellt, ausdrücklich zu erklären, daß er den Borschlag B annehme; wer diese Erklärung nicht abgab, war so zu behandeln, als ob er sich für den Modus A entschieden hätte.

Um 11. Dezember 1901 fand die Pfandbriefgläubiger= Versammlung zur Beschlußfassung über den Reorganisationsplan statt. Durch die großen Bemühungen der Verwaltung und der beiden Großbanken sowie auch der übrigen als Hinterlegungsstelle für die Pfandbriefe dienenden Bankinstitute war es gelungen, daß für jede der verschiedenen Pfandbriefserien der vom Schuldverschreibungsgeset zur Beschlußfähigkeit vorgeschriebene Mindestbetrag in der Versammlung

vertreten war (von dem damaligen gesamten Pfandbriesumlauf von rund 168 Millionen Mark nicht weniger als 120 Millionen Mark). Dies günstige Resultat wurde erzielt, trozdem man im Unterschied zu der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank von der Vildung einer mit Kosten verbundenen Schutzvereinigung abgesehen hatte, welche längere Zeit vorher Mitglieder sammeln und deren gesamten Pfandbriesbesitz dann durch ihren Vorstand in der Pfandbriesgläubiger-Versammlung vertreten konnte. Der Sanierungsplan sand allgemeine Zustimmung und demegemäß der oben beschriebene Modus A sast einstimmige Annahme; zur ständigen Vertreterin der Pfandbriesinhaber wurde die Deutsche Treuhand-Gesellschaft bestellt.

Die gleichzeitig einberufene Generalversammlung der Aftionäre trat den Beschlüssen der Pfandbriesbesitzer bei, saßte die hiernach erforderlichen Beschlüsse über die Herabsetzung und die Erhöhung des Grundkapitals und beschloß, die seitherige Firma in die neue: Berliner Hypothekenbank Aktiengesellschaft umzuändern.

Die Frist, innerhalb welcher die Annahme des Borschlags B erklärt werden konnte, wurde bis zum 15. März 1902 erstreckt. Wie zu erwarten war, entschied sich der weitaus größte Teil der Psandbriesinhaber sür diesen Modus, so daß nach dem Status per 31. Mai 1902 121 784 000 Mark Psandbriese Modus B und nur 2408 000 Mark Psandbriese Modus B und nur 2408 000 Mark Psandbriese Modus A im Umlauf waren. Durch die Umwandlung von $10^{0/0}$ Psandbriessapital in Aktien wurden $15^{1/2}$ Millionen Mark Uktien Lit. B geschaffen; der Sicherheitssonds beläuft sich auf den Betrag von 5259 000 Mark.

Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger und Aktionäre sanden die Genehmigung des Landesherrn, des Bundesrats und der verschiedenen Ministerien und konnten alsdann im Juni 1902 in das Handelseregister eingetragen werden. Hiermit hat die Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, die als Berliner Hypotheken-bank Aktiengesellschaft mit dem Sit in Berlin nunmehr firmiert, soweit sie die äußere Organisation der Gesellschaft betrifft, ihren Abschluß gesunden. Aber hiermit war nur der erste Schritt zur Gesundung der Bank getan, und der größere Teil der Arbeit, die innere Rekonstruktion, die Beseitigung der schweren Schäden, die Entwirrung und Lösung der vielen Transaktionen, die Schaffung geordneter, den gesetzlichen und statutarischen Borschriften entsprechender Verhältnisse, die Reinigung des Pfandbrieftresors 2c., alle diese Ausgaben waren noch zu lösen. Es wird deshalb noch geraume Zeit dauern, die nach dieser inneren

Konsolidierung die Hypothekenbank ihren ordentlichen Geschäftsbetrieb wieder wird aufnehmen können. Bon der ausschlaggebendsten Bebeutung ift hierbei die Immobilien=Berkehrs=Bank und ihre Grundstiicksmasse. Hier hat deshalb auch die Verwaltung, wie der Geschäftsbericht für 1902 ergibt, mit den Konsolidierungsarbeiten einge-Die Uktien der Immobilien=Berkehrs=Bank gehören der Berliner Sypothekenbank und diese will sie auch (vorausgesett, daß die Aufsichtsbehörde ihre Genehmigung hierzu erteilt) konservieren, um sich den Gewinn aus einer günftigen Verwertung des Grundbesitzes zu sichern. Diefer Grundbesit hat (nach Ausscheidung der gemäß dem oben genannten Vertrag an die Mecklenburg-Strelitiche Sypothekenbank fallenden Grundstücke) laut Bilanz per 31. Dezember 1902 einen Wert von rund 26 Millionen Mark und ist der Berliner Sypothekenbank vollständig verpfändet. Die Beziehungen zwischen beiden Gesell= schaften sind durch einen Vertrag geregelt worden. Die Immobilien= Verkehrs-Bank hat eine neue selbständige Verwaltung bekommen; die Snpothekenbank stellt ihr die erforderlichen Mittel zur Meliorierung der Terrains zur Verfügung; neue Geschäfte, besonders Terrainspekulationen, darf sie nicht unternehmen; ihre einzige Aufgabe ist die allmähliche Meliorierung und Berwertung der vorhandenen Grundstücks= masse, also die Liquidation. Aber mit Recht wurde davon abgesehen, die Immobilien-Berkehrs-Bank formell in Liquidation treten zu lassen, weil dieses nach einer alten Erfahrung die vorteilhafte Verwertung der Grundstücke erschwert. Die Verwaltung der Hypothekenbank bildet den Aufsichtsrat der Immobilien=Berkehrs=Bank, und sie hat sich hier= durch die dauernde Kontrolle über die Immobilien=Berkehrs=Bank gesichert.

Wann und wie rasch eine völlige Gesundung und günftige Weiterentwicklung bei der Berliner Hypothekenbank Aktiengesellschaft eintreten wird, läßt sich nicht bestimmt voraussagen. Aber soviel steht sest, daß die Rekonstruktion gelungen und die Forteristenz gesichert ist. Daß die Bank so rasch eine gute Entwicklung wie die Neue Boden=Aktiengesellschaft zeigen wird, erscheint ausgeschlossen. Denn bei der letzteren lagen insofern günstigere Bedingungen vor, als ihre wichtigeren Terrains in dem für den Jmmobilienmarkt hauptsächlich in Betracht kommenden Westen Berlins liegen, während diejenigen der Jmmobilien=Verkehrs=Vank in der Hauptsache im Norden Verlins gelegen sind, wo die Grundstückswerte und die Wertsteigerung viel geringer sind und die Bebauung langsamer sortschreitet. Ferner Estitten CXI. — Decht, Krisenenquete. 11.

konnte die Neue Boden : Aktiengesellschaft als einen großen nicht vorgesehenen Einnahmeposten 5,8 Millionen Mark aus Regressen gegen die frühere Verwaltung buchen, während bei der Berliner Hypotheken bank hieraus nur ein geringer Betrag zu erzielen sein wird.

Was die Tätigkeit der Bank für Handel und Industrie bei der Rekonstruktion der Kommerschen Hypotheken-Aktien-Bank anlangt, so ist zunächst zu beachten, daß wohl ohne deren Dazwischentreten die bereits ins Wanken geratene Hypothekenbank dem Konkurs versallen wäre; die Aktionäre hätten dann alles und die Pfandbriefbesitzer viel verloren, eine tiefgehende Beunruhigung des Pfandbriefmarktes und eine Erschütterung des Berliner Grundstücks- und Hypothekenmarktes wären die sichere Folge gewesen. Das Eingreisen der Bank sür Handel und Industrie hat diese drohenden Gesahren abgewendet.

Die Medlenburg=Strelikiche Sppothefenbant.

Von Dr. Felix Secht.

§ 1.

Statuten. Außere Entwidlungsgeschichte.

In den neuen Normativbestimmungen für die preußischen Hypothekenbanken vom Jahre 1893, denen die Pommersche Sypotheken= Aftien-Bank sich unterwarf, war die Beleihung von Baupläken ausgeschlossen. Die der Bank nahestehenden Bersönlichkeiten erachteten es, auch in Rücksicht auf die zu der Bank in intimen Beziehungen stehende Immobilien=Verkehrsbank, für wünschenswert, ein Silfs= institut zu besitzen, dem die Beleihung von Bauplätzen statutarisch gestattet sei. Im wesentlichen nach dem Borbild der Mecklenburg= Schwerinschen Hypotheken= und Wechselbank wurden die Statuten der Medlenburg = Strelitschen Sypothekenbank (in der Folge kurz Streligbank genannt) entworfen, und die Bank wurde mit dem Six in Neuftrelig und mit einer Zweigniederlaffung in Berlin auf Grund der Statuten vom 21. April 1896 gegründet. Durch Konzessions= urfunde vom 14. März 1896 hat sie das Privileg zur Ausgabe von Anhaberpapieren erhalten. Die Eintragung der Firma erfolgte in Neuftrelit am 28. April 1896 und diejenige der Zweigniederlaffung in Berlin am 7. Mai 1896.

Die Statuten bezeichnen als Zweck der Gesellschaft die Bermittlung und Erseichterung des Kapital= und Kreditverkehrs. Als regelmäßiger Geschäftskreis ist ihr zugewiesen, "Besitzern von Liegenschaften, Baustellen, fertigen und im Bau begriffenen Gebäuden hypothekarische oder Grundschulddarlehen zu gewähren, deren Kückzahlung in ungetrennter Summe, in Raten oder in Annuitäten bebungen werden kann, Hypotheken oder Grundschuldsforderungen zu erwerben, Korporationsdarlehen zu geben und auf Grund dieser Geschäfte bis zum Belauf ihrer Forderungen Psandbriese bezw.

Kommunalobligationen zu emittieren". Des ferneren aber war ihr im weitesten Umfange Bewegungsfreiheit gestattet: sie war berechtigt, selbst Waren zu beleihen, "welche dem Verderben nicht unterworsen sind", Kontoforrente zu eröffnen, verzinsliche und unverzinsliche Depositen anzunehmen, verzinsliche Depositenschenen aber nur mit einer mindestens viertägigen Kündigungsfrist, Bankgeschäfte jeder Art zu vertreiben.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft emittierten Pfandbriese sollte vorläufig den 15 fachen Betrag des eingezahlten Grundstapitals nicht übersteigen. Der Aufsichtsrat sollte aber berechtigt sein, im Einverständnis mit der Mecklenburg-Streliger Regierung durch Beschluß diese Summe bis auf den 20 sachen Betrag des eingezahlten Grundkapitals zu erhöhen.

Die statutarischen Bestimmungen über Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung bieten nichts besonders Bemerkenswertes, abgesehen von § 24 der Statuten (§ 23 der neuen Statuten), wodurch das Stimmrecht der Aktionäre in der Generalversammlung von er= schwerenden Voraussetzungen abhängig gemacht ist: stimmberechtigt in der Generalversammlung sind nur die Inhaber der Attien, welche den Besitz derselben in den Büchern der Bank haben eintragen laffen. Auch ift zu dem Ende erforderlich, daß die Eintragung vor dem Datum der öffentlichen Einberufung der Generalversammlung ftatt= gefunden hat. In der Statutenänderung vom Jahre 1901 ift diefe Beftimmung umgestaltet. In den Statuten § 20 war vorgesehen, daß der Auffichtsrat zur Revision der Kasse, des Bortefeuilles und aller Wertgegenstände sowie der gesamten Geschäftsführung jährlich zwei Mit= alieder abzuordnen habe. Diese hatten das Recht, jederzeit von den Büchern, dem Portefeuille, den Wertgegenständen und der Kasse Einsicht zu nehmen, und waren verpflichtet, dies wenigstens alle vier Monate einmal auszuiiben, sie waren auch nach § 31 der Statuten verpflichtet, die Bilanz mit Gewinn= und Verluftkonto und die dazu gehörigen Borlagen zu prüfen, bevor sie dem Aufsichtsrat zur Rachprüfung vorgelegt wurden.

Für die Aufsicht der Staatsregierung über die Gesellschaft wurde ein Regierungskommissär vorgesehen "in Rücksicht auf die der Gesellschaft gestattete Ausgabe von Inhaberpapieren und unabhängig von dem Bestehen eines gesetzlichen Aufsichtsrechts des Staats." Statuten § 35. Der Regierungskommissär hatte die Besugnis, die Ausgabe der Pfandbriese und Schuldverschreibungen und die Einhaltung der

hierfür und für die Sicherheit der Darlehen auf Hypotheken und Grundschulden oder an Gemeinden in den Statuten vorgesehenen Bestimmungen zu überwachen. Er hatte auch das Recht, an den Sitzungen und Beratungen der Gesellschaftsorgane teilzunehmen, von den Kassen, Büchern, Rechnungen und sonstigen Schriftstücken Ginsicht zu nehmen, sowie der Bank die Aufstellung regelmäßiger oder außersordentlicher Übersichten zur Vorlage für die Regierung vorzuschreiben.

In § 37 der Statuten wird bestimmt, daß nur solche Grundstücke beliehen werden dürsen, welche einen dauernden und sicheren Ertrags= oder Berkehrswert haben. Beleihung von Bauplägen ist gestattet. Die Bank sollte Grundstücke nur zur ersten Stelle beleihen, "es sei denn, daß die Hereinnahme oder Beseitigung der vorstehenden Hypotheken oder Grundschulden bei der Bank beantragt und diese Erwerbung resp. Beseitigung gesichert ist". Fertige oder im Bau besgriffene städtische Gebäude sowie Baustellen dürsen bis zur ersten Hälfte, besonders gut gelegene Objekte in größeren Städten oder Bororten mit normal sortschreitender Entwicklung bis zu 6/10 des Werts beliehen werden." Statuten § 38.

Für die Großherzogtümer Mecklenburg=Schwerin und Mecklenburgs Strelitz war unterm 13. Februar 1894 mit Wirksamkeit vom 1. Fesbruar 1895 eine Verordnung betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriese und ähnliche Schuldverschreibungen erlassen worden. Gemäß § 54 der Statuten sollte der auf Grund dieser Verordnung bestellte Pfandhalter mit Verücksichtigung der stattgehabten Umortisation und Rückzahlungen bescheinigen, daß die statutenmäßige Sicherheit durch Faustpfänder vorhanden sei.

In Rücksicht auf das Hypothekenbankgesetz wurden die Statuten einer Revision unterzogen. Die revidierten Statuten sind am 28. Dezember 1899 in das Handelsregister eingetragen worden. In diesen revidierten Statuten ist die Eröffnung laufender Rechnungen und die Annahme von verzinslichen und unverzinslichen Depositen beibehalten, auch die Möglichkeit der Effektuierung von Bankgeschäften, so daß die Bank als eine gemischte Hypothekenbank sich auch sernerhin qualizsierte. Die Bestimmung in betreff der aus der Mitte des Aussichtszats zu wählenden Revisionskommission ist ebenfalls in den Statuten beibehalten.

Die neuesten, in der außerordentlichen Generalversammlung vom 11. Oktober 1901 beschlossenen und vom Bundesrat genehmigten Statutenänderungen, die vorzugsweise die Herabsehung des Grund= kapitals betreffen, sind in Neustrelit am 8. Oktober und in Berlin am 17. Oktober 1902 in das Handelsregister eingetragen worden.

Ein von der Aufsichtsbehörde genehmigtes Regulativ vom 2. Mai 1896 ift insofern bemerkenswert, als es die Ausgabe von Pfandbriesen unter Bedeckung mit Baustellenhypotheken für die ersten drei Geschäftsjahre auf den 2½ sachen Betrag des Grundkapitals beschränkte und von da ab auf den dritten Teil der gesamten Pfandbriesbedeckung. Es erforderte überdies eine $10\,\mathrm{^{0}/o}$ ige Überdeckung.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 6000000 Mark und wurde auf Grund eines Beschlusses der Generalversammlung vom 2. März 1898 auf 12000000 Mark erhöht. (Die zweite Aktienserie wurde mit Dividende vom 1. Juni 1899 an ein Konsortium zum Kurse von 122% zuzüglich Stückzinsen seit 1. Januar 1899 begeben, mit der Maßgabe, daß den älteren Aktionären ein Betrag von nom. 2000000 neue Aktien zum Kurse von 128% zuzüglich Stückzinsen seit 1. Januar 1899 zum Bezug angeboten worden ist. Prospekt in der dritten Beilage des Berliner Börsenkuriers, Nr. 181, vom 10. April 1900.)

Die Bank gab für die Jahre 1896 bis einschließlich 1899 jeweils 7% Dividende. Die Reserven stiegen durch das Aktien= und Psand= briefagio bis Ende 1899 auf 1800000 Mark. Der Psandbrief= umlauf betrug Ende 1896 5287800 Mark, Ende 1897 22270300 Mark, Ende 1898 25525300 Mark, Ende 1899 26719900 Mark.

Die Depositen betrugen Ende 1896 rund 544000 Mark, Ende 1897 rund 2 200 000 Mark, Ende 1898 3 600 000 Mark, Ende 1899 5 000 000 Mark, Ende 1900 7 000 000 Mark. Der Aktienkurs stellte sich Ende 1896 auf 132,75 %, Ende 1897 auf 141,1%, Ende 1898 auf 143,6 %, Ende 1899 auf 132,5 %. Der Kurs der 4 % igen Pfandbriefe war Ende 1896 104%, Ende 1897 103%, Ende 1898 103,5%, Ende 1899 100,5%.

Nach dem Geschäftsbericht für 1896 ift die Mecklenburg-Strelitssche Hypothekenbank "mit Unterstützung der Direktoren und der Aktionäre der Pommernbank" gegründet worden. Bei dieser Gründung wurde von dem Gedanken ausgegangen, "daß die Bank, die im übrigen ein vollkommen selbständiges Institut ist, erheblich leichter und schneller ins Geschäft kommen würde, wenn sie auch die bewährten Einzichtungen der Pommernbank zur Grundlage ihrer Organisation nehmen würde". Die Mitglieder des Vorstandes der Pommernbank wurden demgemäß in den Vorstand der Strelitzbank gewählt, mit Einschluß

des stellvertretenden Vorstandsmitgliedes der Pommernbank. Im Juli 1896 wurden die Uktien und Pfandbriefe der Bank zum Handel und zur Notiz an der Berliner Börse zugelassen. In den beiden Großherzogtümern Mecklenburg hat die Bank an 43 Pläzen Depositenannahmestellen eingerichtet, die ebenso wie die Zentrale in Neustrelitz neben der Pflege des Depositengeschäfts mit dem Bankkommissionsgeschäft sich besaßten und den Ankauf und Berkauf von Essekten vermittelten.

Durch Verfügung der Zentralsteuerdirektion vom 28. Oktober 1897 wurde mit Instruktion der Landesregierung der Kassenbestand der Zentralsteuerkasse in Neubrandenburg der Bank auf Barkontokorrent übergeben.

Im Jahre 1897 sind die Direktoren der Pommernbank aus dem Borstand der Mecklenburg-Strelitsichen Hypothekenbank wieder ausgesichieden.

Im Laufe des Jahres 1899 wurde die im Jahre 1898 beschlossene Erhöhung des Aktienkapitals von 6 auf 12 Millionen durchgeführt. Das durch die Begebung der Aftien erzielte Agio wurde abzüglich der Koften mit 1 200 000 Mark dem Reservefonds zugeführt. Der Bericht über das Jahr 1899 bemerkt noch, der gemäß dem Sypothekenbankgesetz bestellte Treuhänder "hat die in das Hypothekenregister eingetragenen, zur Deckung der Pfandbriefe dienenden Sypotheken und sonstigen Unterlagen unter Mitverschluß der Bank zu verwahren; er darf dieselben nur gemäß den Borschriften des Gesetzes herausgeben. Und diese in das Gesetz aufgenommene Vorschrift ist in ihrem wesent= lichen Teile bei der Bank bereits seit ihrer Gründung in Kraft gewesen. Das neue Gesetz bestätigt und verallgemeinert nur die bei der Bank bereits früher für die materielle Sicherheit der Befiger von hupotheken= pfandbriefen gegebenen Garantien". Besonders hervorgehoben wird im Bericht, daß die im Jahre 1899 abgeschlossenen Supotheken im Durchschnitt innerhalb 53,397% der Taxe der Bank liegen, bezw. inner= halb 56,075% der Taxen der beiden gerichtlich vereidigten Sachverständigen. Nach den Wertsermittlungsvorschriften der Bank wird die niedrigste Taxe der Beleihung zu Grunde gelegt.

Diese Stizze der äußeren Entwicklungsgeschichte erhält ihre Ergänzung durch die auf Grund der Geschäftsberichte und der von der Bank veröffentlichten Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonto gesertigte Statistik, wie sie in dem 1. Band meines Werkes über die

Hopothekenbanken (3. Band des ganzen Werkes: "Die Organisation des Bodenkredits in Deutschland", Leipzig 1903, S. 470 ff.) enthalten ist.

§ 2.

Die Ursachen der Katastrophe. Berhältnis zur Pommernbant und deren Nebengesellschaften. Die Situation der Bank Ende 1900.

Im scharsen Gegensatz zu dieser, aus den Geschäftsberichten zu entnehmenden äußeren Entwicklungsgeschichte steht die innere Entwicklungsgeschichte des Instituts, die erst mit dem Eintritt der Katastrophe zu Tage getreten ist.

Infolge des Zusammenbruchs des Spielhagenkonzerns war Mißtrauen in dem Pfandbriefpublikum erwacht. Im Dezember 1900 kamen große Posten Pfandbriefe auch der Strelizbank an den Markt, und die Bank mußte die Aufnahme derselben einstellen. Die Pfandbriefe wurden im Aurszettel gestrichen, der Aurs der Uftien, Ende November 1900 noch 115%, sank im Januar 1901 bis auf 60%.

Im Geschäftsbericht der Pommernbank für das Jahr 1900 (erstattet unterin 13. Mai 1901) gibt die Pommernbank zum erstenmal Aufschluß über die Motive der Gründung der Strelitbank: "Nach den alten Normativbestimmungen war den preußischen Hypothekenbanken ebenso wie den meisten außerpreußischen die Erwerbung von Baugelder= hppotheken geftattet. Um 27. Juni 1893 murde indes für die preu-Bischen Normativhppothekenbanken die Benützung von Baugelddarleben als Pfandbriefunterlage verboten." Die Pommernbank unterwarf sich diesen Normativbestimmungen. "Da aber den außerpreußischen Sypothekenbanken die Baugeldergeschäfte mehr oder weniger gestattet blieben, und wir und viele andere diese auch für erforderlich hielten, einerseits um einer etwaigen Bohnungsnot in größeren Städten vorzubeugen, anderseits auch im eigenen Interesse, um gute erststellige Hypothefen zu beschaffen, so sahen wir uns veranlagt, Ersat zu suchen. Es ift daher feinerzeit die Medlenburg-Strelitiche Sppotheken-Bank . . . gegründet worden." "Bevor zur Gründung geschritten wurde, vergewisserten wir uns, daß eine Underung der neuen Normativ= bestimmungen hinsichtlich der Gewährung von Baugeldern nicht zu erreichen war, und ferner, daß unsere Aufsichtsbehörde gegen diese Gründung Einwendungen nicht erheben würde." "Wir erwarben ... von der Streligbank in dem Rahmen unferer gesetlichen und statutarischen Borschriften Hypotheken auf fertiggestellte Neubauten,

bis diese Geschäftsverbindung durch die Bestimmungen des Hypothekensbankgeseks unmöglich gemacht wurde".

Die Finanzkreise sind der Bankleitung und deren Absichten von Ansang an mit Mißtrauen begegnet. Der am 2. Juni 1896 an das Börsenkommissariat der Berliner Fondsbörse gerichtete Antrag wegen Zulassung der Aktien zum Handel an der Börse war am 12. Juni 1896 ohne Angabe von Gründen abgelehnt worden, ebenso am 16. Juni die Zulassung von 40 000 000 Mark Psandbriesen. Auf die Beschwerde vom 17.—25. Juni beim Altestenkollegium der Berliner Kausmannschaft wurden die an das Börsenkommissariat zurückerweisenen Prospekte am 4. Juli 1896 nochmals abgelehnt, und erst auf neuerlichen Rekurs vom 6. Juli 1896 sind solche genehmigt worden.

Im März 1898 gelangte eine weitere Emission von 30 000 000 Mark Psandbriese zur Einsührung an der Börse. Der dieserhalb am 1. Juni 1897 eingereichte Zulassungsantrag wurde am 17. Juni von der Zulassungsstelle ohne Angabe von Gründen einstimmig abgelehnt. Auch der beim Altestenkollegium eingelegten Beschwerde wurde nicht stattgegeben. Ebenso erklärte der Handelsminister, der an denselben gerichteten Berusung sowie einem Antrag auf Besreiung vom Prospektzwang nicht entsprechen zu können. Die Bankleitung sah sich nunmehr genötigt, den seitens der Zulassungsstelle betonten Bedenken Rechnung zu tragen.

Dieselben bestanden einmal in den gegenseitigen Beziehungen zwischen der Pommernbank und Strelizbank, welche äußerlich in der Jdentität der Leitung der beiden Bankeu erkennbar seien, sowie in dem Umfang, in welchem der Strelizbank die Beleihung ertragloser Bausstellen gestattet war. Demgemäß schieden die beiden leitenden Direktoren Ende 1896 sormell aus dem Vorstand der Strelizbank aus, aber dieselben wurden zu allen Aufsichtsratssitzungen zugezogen, die Jahressabschlüsse wurden ihnen vorgelegt. Es lag auch nahe, ihnen Einsicht in alle Darlehensgesuche mit entscheidender Stimme zu geben, da sie ja die Varlehen der Strelizbank später zu übernehmen hatten.

Mit der zweiten, auf eine Beschränkung der Beleihung ertragsloser Baustellen gerichteten Bedingung hatte es eine andere Bewandtnis. In Wegsall kam die Bestimmung des Regulativs, daß die als Psandbriefdeckung dienenden Baustellenhypotheken das Zweieinhalbsache des eingezahlten Grundkapitals und vom Ablauf des dritten Geschäftsjahrs an den dritten Teil des Gesamtbestandes an Deckungshypotheken nicht übersteigen, auch um 10 % über die gegenüberstehende Psandbriefschuld hinausgehen sollen.

An ihre Stelle trat auf Erfordern der Zulassungsstelle die Bestimmung: "Hypothefen und Grundschulden auf Ländereien und Bauftellen, bei denen eine Bebauung und Beleihung des Gebäudewerts nicht vereinbart ift, dürfen nur in Söhe des jeweilig eingezahlten Uktienkapitals als Pfandbriefunterlage benützt werden." Diese Fassung war wenig glücklich. Auf die Höhe des eingezahlten Aktienkapitals waren hiernach nur beschränkt Baustellenhupotheken, bei denen eine Bebauung und Beleihung des Gebäudewerts nicht vereinbart war. Dagegen konnten unbegrenzt zur Pfandbriefdeckung dienen Bauftellenhypotheken, hinfichtlich deren eine solche Vereinbarung getroffen war, gleichviel für welchen fernen Zeitpunkt und unter welchen Bedingungen. Diese offenbar von der Zulassungsstelle nicht beabsichtigte Interpretation mar für die Bankverwaltung maß= gebend. Dadurch war es möglich gewesen, daß sich am 30. September 1901 unter den 27175 300 Mark Terrainhypotheken 21851 500 Mark Baustellenhypotheken befanden, während nach dem früheren bean= standeten Regulativ nur 9 000 000 Mark derartiger Hypotheken gestattet maren.

Nicht ohne Interesse ift, daß die Emission von 30 Millionen Mark Pfandbriefe des Jahres 1898 an Provisionen und Ginführungsspesen Unkosten im Gesamtbetrag von 443317 Mark veranlagt hat. Dies ergibt sich aus dem Bericht der Streligbank für 1900, S. 8. den vorhergehenden Berichten ist das nicht ersichtlich. Interesse ist auch die Tatsache, daß die Durchschnittsverzinsung der jeweils von dem Institut im Umlauf befindlichen Pfandbriefsumme die höchste unter allen deutschen Hypothekenbanken gewesen ift. S. Hecht, Die Hypothekenbanken, Bd. 1, S. 12 a (Tab. 9). Das weist auf eine forcierte Pfandbriefpolitik hin, auf die Beschaffung von Geld um jeden Preis für die Gegenwart, ohne Rücksicht auf die solide Fundierung für die Zukunft, und zwar gerade in Jahren, in denen die Geldbeschaffung für Hypothekenbanken besonders billig war, auch für neu entstandene Institute. Bgl. dieselbe Tabelle unter Biffer 4. Es überwog eben weitaus die Begebung 4% iger Pfandbriefe, während gerade in den hier in Betracht kommenden Jahren die Begebung 31/20/0 iger Pfandbriefe nahezu mühelos erfolgen konnte. S. auch Secht, l. c. S. 51, 45, 41, 37.

Die Pfandbriefpolitik der Hypothekenbanken ist der Maßstab ihrer Solidität. Die Beschaffung teuren Geldes treibt zur Beschaffung hoch verzinslicher Darlehen. Hoch verzinsliche Darlehen sind für die Regel

qualitativ schlechter als die niedrig verzinslichen. Banken, die niedrig verzinsliche Darlehen geben können, haben auf dem Hypothekenmarkt größere Auswahl in den Beleihungsobjekten.

Schon vor Ginftellung der Pfandbriefaufnahmen hatte die staatliche Aufsichtsbehörde Ermittlungen über den Stand der Streligbank eingeleitet. Um 22. Februar 1901 brachte die Neuftreliger Zeitung, das Organ für amtliche Bekanntmachungen, eine Reihe von Mitteilungen, woraus sich namentlich der enge Zusammenhang der Bank mit "drei Berliner Immobilien-Gesellschaften" ergab. S. auch Frankfurter Zeitung vom 25. Februar 1901. Die Monita der Aufsichtsbehörde, die sich auf eine Revision vom Dezember 1900 stütte, wurde aber von den Bankorganen unbeachtet gelassen. Es mag zur Erwägung stehen, ob die Staatsregierung rechtzeitig fraft ihres Aufsichtsrechts in Aftion getreten ist, die Technik der Staatsaufsicht war vor dem Hypothekenbankgesetz auch noch nicht vollständig ausgebildet, und sie ist es heute noch nicht, aber in der fritischen Zeit ift nach zuverläffigen Mitteilungen jede gefunde Aftion einzig und allein von dem Staatskommissär, und zwar im fortgesetzten Rampf mit den Bankorganen, ausgegangen. "Jedem Teilnehmer an der Generalversammlung vom 22. Mai 1901 mußte fich die Überzeugung aufdrängen, daß es gegenüber dem die Bankleitung beherrschenden Einfluß der Großaktionäre lediglich der uner= müdlichen Einwirkung des Staatskommissärs zu verdanken war, daß eine weitgehende Klärung der Geschäftslage und der Geschäftsführung herbeigeführt und daß der Minderheit zu einer Mitarbeit im Aufsichtsrate verholfen worden ift". Stettiner Oftsee-Zeitung 1901, Nr. 238, vom 23. Mai.

Eine umfassende Darstellung über die Lage der Bank und die allmähliche ungünftige Gestaltung der Bankverhältnisse ist in dem von Regierungsrat Guttmann erstatteten Bericht vom 4. Oktober 1901 enthalten.

Die den Nebengesellschaften der Pommernbank gewährten Kredite setzen sich per 31. Dezember 1900 wie folgt zusammen:

- 1. Der gegen erststellige Verpfändung von Terrains und Baustellen gewährte Hypothekarkredit bezifferte sich auf 15 428 200 Mark.
- 2. Weitere 10 947 684 Mark war die Nebengesellschaft Schumacher & Co., G. m. b. H., gegen Lombardierung von 7578 000 Mark angeblich für sie gekaufte Pommernaktien zum Kurs von ca. 153% sowie gegen Hinterlegung von Grundschuldbriefen, schuldig geworden.

- 3. Eine Konsortialforderung gegen die J.=B.-B. aus der Übernahme von Pommernaktien, Emission 1898, in Höhe von 1224108,76 Mark war in Höhe von 888 468,25 Mark durch eine entsprechende Gegen=forderung an die Pommernbank gedeckt.
- 4. Eine Provisionsforderung von 910000 Mark, auf die 100000 Mark Anfang 1901 abgezahlt worden sind.

Außerdem ruhten auf den Nebengesellschaften noch Garantieverpflichtungen, welche auf einige Hunderttausend Mark zu schäßen waren. Alle Engagements der Strelizbank mit den Nebengesellschaften waren lediglich durch die Berliner Abteilung der Strelizbank, welche erst im Juni 1900 aufgelöst wurde, eingegangen.

Der Ankauf der Pommernaktien hat schon im Jahre 1896 begonnen. Am 26. Mai 1896 kaufte die Bankleitung zwei Posten Pommernaktien im Betrag von zusammen 1742 400 Mark zum Kurse von 144%, also sür 2587 321,50 Mark. Am 2. September 1897 kaufte die Bankleitung von einem "Konsortium G. K." 838 800 Pommeraktien zum Kurse von 153,60%, also sür 1310 858 Mark und am 7. September 1897 in zwei Posten 2326 800 Mark ebenfalls von einem Konsortium G. K. Die beiden letzten Posten Aktien waren nach den vorliegenden Nummernverzeichnissen an demselben Tag von zwei Direktoren dieser Bank sür eigene Rechnung an das "Konsortium sür die Aktien der Pommerschen Hypotheken-Uktien-Bank" verkaust worden. Im Jahre 1898 wurden weitere 1515 600 Mark und im Jahre 1899 758 400 Pommeraktien an der Berliner Börse in einzelnen Posten ausgenommen.

Der Aufsichtsbehörde bezw. dem Staatskommissär war diese Sachlage nicht bekannt geworden, denn der Schwerpunkt der geschäftzlichen Tätigkeit lag in Berlin. Die Zentrale in Neustrelitz hatte keine Einwirkung auf die Geschäfte der Berliner Abteilung. In dem von der Berliner Abteilung aber eingeschickten monatlichen Status war das Engagement mit der J.-B. verschleiert.

In dem Aufsichtsrat sind Beleihungs= bezw. Kreditgeschäfte nach Ausweis der Aufsichtsratsprotokolle nicht zum Bortrag gekommen. Die aus der Mitte des Aufsichtsrats gewählte ständige Revisions= kommission hat stets bescheinigt, daß die gesamte Geschäftsführung sowie auch die Jahresabschlüsse von ihnen geprüft seien, und sie nichts zu erinnern gefunden haben. Da indessen die Engagements mit den Nebengesellschaften, die Auskäuse von großen Posten Pommernaktien die Belastungen der J.-B.-B. 2c. seit dem Jahre 1897 aus den

Büchern ersichtlich sind, so ist damit bewiesen, daß sie eine eingehende Brüfung der Bücher nicht vorgenommen haben, oder daß für eine sachverständige Priifung der Bücher die genügende Vorbildung ihnen sehlte.

Gegen eine klare Erkenntnis der Sachlage hat sich der Aufsichtsrat lange gesträubt. Noch im Bericht für die Generalversammlung
vom 22. Mai 1901 kommt der ganze Optimismus dieses Organs
zum Ausdruck. Freilich ersieht man auch, daß eine von der Aufsichtsbehörde veranlaßte Revision den Sachverhalt wegen der Unklarheit
der Bermögenslage der sog. Nebengesellschaften nicht zu erkennen
vermochte. In dieser Generalversammlung wurde die Ginsetzung einer
Revisionskammer abgelehnt und die Entlastung von Vorstand und
Aufsichtsrat durch den Ginsluß der Großaktionäre durchgesett. Aber
der durch neue Mitglieder verstärkte Aufsichtsrat veranlaßte dann die
unerläßliche gründliche Untersuchung der Banklage. Nachdem die Verhaftung der Direktoren der Pommernbank stattgefunden hatte, gelang es,
den bisher verweigerten Ginblick in die Bücher und Verhältnisse der J.-V.-V.
und der anderen Nebengesellschaften der Pommernbank zu gewinnen.

Außerst instruktiv ift ein Vergleich der Bilanz, die in der Generalversammlung vom 22. Mai 1901 von dem Aufsichtsrat zur Borlage
gelangt und in dem Geschäftsbericht für 1900 abgedruckt ist, — sie sei Aufsichtsratsbilanz genannt, — mit der revidierten Vilanz, die gleichfalls auf 31. Dezember 1900, also auf denselben Zeitpunkt, nachträglich gezogen worden ist. In der Aufsichtsratsbilanz sindet sich der Posten unter den Passiven: Diverse Kreditoren 937 037,73 Mark. In der revidierten Vilanz sindet sich derselbe Posten in derselben Höhe, aber mit dem Zusax "darunter Konsortialsorderungen der Vommernbank 888 468,25 Mark".

In der Aufsichtsratsbilanz findet sich unter den Aftiven der Posten "Diverse Debitoren" (einschließlich 74 001,29 Mark rückständiger Hypothekenzinsen aus dem Jahre 1900 und 403 563,83 Mark Lombardforderungen) mit 15 068 249,50 Mark. Diese Gesamtsumme findet sich auch in der revidierten Bilanz, aber mit der solgenden Spezisikation:

Debitoren	
Diverse	1912455,45 Mf.
Konsortialforderung	1224108,76 "
Lombardforderung an Schumacher & Co	10 948 684,— "
Provisionsforderung an die J.=B.=B	910 000,— "
Zinsrückftände der Hypothekenschuldner	74 001,29 "
	15 068 249,50 Mt.

94 Felig Hecht.

In der Aufsichtsratsbilanz findet sich unter den Aktiven der Posten "Anlage im Hypothekengeschäft": 29 865 700 Mark, davon in das Hypothekenregister eingetragen 27 755 700 Mark. In der revidierten Bilanz ist derselbe Posten mit 29 865 700 Mark und dieselbe Angabe sür die im Hypothekenregister eingetragene Summe, aber mit folgendem Zusat: darunter auf Terrains der Nebengesellschaften der Pommernbank 15 428 200 Mark. Es sei hier sosort bemerkt, daß auf Veranlassung der staatlichen Aufsichtsbehörde eine Schähung dieser Terrains stattgefunden hat, und hiernach sollte sich der Wert der mit 15 428 200 Mark beliehenen Grundstücke auf 19 603 803 Mark stellen. Aber im Gegensat hierzu hat eine von der Deutschen Bank und der Darmstädter Bank eingesetzte Kommission den Wert der Grundstücke auf 11 372 375 Mark geschäft. Soweit Veräußerungen die in das Jahr 1903 hinein stattgesunden haben, hat sich im großen und ganzen die Schähung der Vankkommission als annähernd richtig erwiesen.

Die schwersten Verluste drohten der Bank aus den oben, Seite 91, 92 unter Nr. 1-4 aufgeführten bedeutenden Engagements mit den sog. Nebengesellschaften, da sich nach vorläusiger Prüsung ihre Vermögensverhältnisse als sehr ungünstig erwiesen hatten und bald klargestellt wurde, daß sie die am 1. Oktober 1901 fälligen Zinsen auf die unter Nr. 1 mit 15428200 Mark aufgesührten Terrainhypotheken zu begleichen nicht im stande waren. Dieser Aussall an regelmäßigen Einnahmen bezissert sich auf rund 694000 Mark p. a. 1.

Hinsichtlich der oben erwähnten Konsortialforderung zu 3 in Höhe von 1224 108,76 Mark war vereinbart, daß dieselbe in Höhe von 888 468,25 Mark gegen eine der Pommernbank gegenüber der Strelitzbank zustehende Forderung von gleichem Betrag sollte verrechnet werden können. Es stellte sich ferner heraus, daß die Forderungen zu 2—4 (soweit sie nicht durch die eben erwähnte Gegensorderung an die Pommernbank gedeckt waren) nahezu wertlos waren.

§ 3. Die Rekonstruktion der Bank im Jahre 1901.

Die Verhandlungen mit der J.-V., zugleich als Vertreterin der übrigen Nebengesellschaften, und mit der Pommernbank als Hauptgläubigerin derselben, behufs Lösung bezw. besserer Sicherung obiger

¹ In den Mitteilungen über den Status der Bank finden sich ziffers mäßige Angaben, die selbstverständlich voneinander abweichen, je nach dem Termin, auf den sie gemacht sind.

Engagements führten unter dem 19. September 1901 zu einem Auseinandersetzungsvertrag, der nach Genehmigung durch die Generalsversammlungen der drei beteiligten Gesellschaften am 12. Dezember 1901 notariell zum Abschluß gelangte. Dabei hat die Darmstädter Bank für die Erfüllung der Verbindlichkeit der J.-V.-V. die Bürgsschaft übernommen.

Gemäß diesem Vertrag erhielt die Strelizbank eine Baarzahlung von 1000 000 Mark; 6174 000 Mark ihrer Aktien wurden ihr zum Zweck der Kaduzierung überwiesen, die Pommernbank verzichtete auf ihre Konsortialsorderung von 888 468,25 Mark, dagegen verzichtete die Strelizbank auf ihre Unsprüche aus den Forderungen zu 2—4 in Höhe von 13 081 792,76 Mark per ult. 1900 bezw. 13 470 671,36 Mark per 30. September 1901. Sie verzichtete außerdem auf die persönsliche Geltendmachung ihrer hypothekarischen Forderungen von 15 428 200 Mark gegen überlassung der beliehenen Grundstücke an sie zur Nutzung und Verwertung derselben für ihre eigene Rechnung und zwar ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse. S. Vericht der Revisionskommission der Pommernbank vom 19. September 1901 und Vericht von Guttmann über die Lage der Strelizbank vom 4. Oktober 1901, S. 9, sowie Geschäftsbericht der Strelizbank sier 1901, S. 5, 6.

Das Ergebnis dieser Feststellungen und Verhandlungen war somit der Verlust des größten Teils des Grundkapitals, und es wurde infolge davon eine außerordentliche Generalversammlung der Aktionäre auf den 11. Oktober 1901 einberusen. Ihr wurde eine Bilanz per 30. September 1901 nebst Revisionsbilanz vorgelegt, und es wurde zur Beseitigung der Unterbilanz beschlossen, das Grundkapital herabzusehen einmal durch Vernichtung der in dem Auseinandersetzungsvertrag mit der Pommerschen und der J.-V.-V. zur Versügung gestellten 6174000 Mark und einer durch Ankauf zu erwerbenden Aktie à 1000 Mark und dasselbe weiter durch Zusammenlegung der restlichen 5825000 Mark im Verhältnis von 5:1 also auf 1165000 Mark herabzusehen und den dadurch entstehenden bilanzmäßigen Überschuß einem ausschließlich zur Sicherung der Psandbriesgläubiger bestimmten Reservesonds zuzusühren. Dieser Beschluß hat die Genehmigung des Bundesrats erhalten.

Mit dem erzielten Buchgewinn von 10835000 Mark wurde die Unterbilanz von 9999135 Mark gedeckt, so daß noch 835865 Mark buchmäßiger Überschuß verblieben, der als Reserve zur Sicherung der Obligationen vorgetragen worden ist. Daneben wies die Bilanz noch

800 000 Mark Hypothekenreserve auf und 10 000 Mark Debitoren= reserve.

Es liegt die Frage nahe, und sie ist selbstwerständlich von den Interessenten seinerzeit eingehend erwogen worden, weshalb man nicht einsach die Liquidation der Gesellschaft beschlossen hat, wobei irgend eine Konzession an die Aftionäre in Wegsall gekommen sein würde. Man hat aber das Fortbestehen der Gesellschaft vorgezogen, weil man von der Liquidation, sei es in allmählicher Abwicklung oder in en bloc-Verkäusen, zu große Ginbußen für die Obligationäre besürchtete und deshalb das Fortbestehen der Bank wollte. Eben deshalb mußte man auf die alten Aftien einige Rücksicht nehmen.

Uber abgesehen von dem Berlust des größten Teils des Grundstapitals ist auch das Gleichgewicht zwischen den Einnahmen und Aussgaben gestört worden, weil wegen der Beleihung großer ertragloser Terrains von Schuldnern, die in Bermögensversall geraten waren, die für die Berwaltung und den Pfandbriesdienst erforderlichen Beträge bei weitem nicht ausgebracht werden konnten.

Der Pfandbriefumlauf betrug per 31. Dezember 1900 25 893 400 Mark. Darunter befanden sich $4^{0}/_{0}$ ige Pfandbriefe mit 20 595 900 Mark und $3^{1}/_{2}$ $^{0}/_{0}$ ige Pfandbriefe mit 5 297 500 Mark. Um 30. September 1901 betrug der Pfandbriefumlauf noch 24 670 600 Mark.

Es mußte also gleichzeitig ein Abkommen mit den Pfandbriefgläubigern angestrebt werden, das ebenfalls am 11. Oktober 1901 durch entsprechende Beschlüsse der Generalversammlungen der Pfandbriefgläubiger und der Aktionäre dahin zu stande kam, daß der Strelitzbank bis auf weiteres zwei Dritteile der Pfandbriefzinsen unter den nachstehenden Bedingungen gestundet und daß die Pfandbriefgläubiger wegen der gestundeten Beträge lediglich auf die zu erzielenden Jahreszüberschüsse angewiesen sein sollten.

- 1. Die Zahlung des nicht gestundeten Teiles ersolgt gegen Auslieserung des fälligen Zinsscheines. Der Anspruch auf Nachzahlung der gestundeten Beträge nebst Zinseszinsen bleibt mit dem Pfandbries verbunden. Die Nachzahlung gestundeter Beträge ersolgt nur an einem Källigkeitstermin von Zinsscheinen.
- 2. Die Überschüsse, welche sich nach der jährlichen Gewinn= und Berlustrechnung bei der Schuldnerin ergeben, sind zur Deckung der Zinsrücktände aufzusammeln, etwaige weitere Überschüsse nach Zahlung aller rückständigen Zinsen sind einer Reserve für die Pfandbriese zuzusühren. Die Zeit der Nachzahlung von Zinsrückständen

wird von der Pfandbriefvertretung in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrat der Schuldnerin bestimmt. Mangels einer Einigung hat die Nachzahlung zu erfolgen, sobald die Überschüfse den Zinsrückstand eines Fälligkeitstermins erreichen. Ein weitergehender Anspruch auf Nachzahlung besteht nicht. Die Begleichung der Rückstände erfolgt in der Keihenfolge der Zinstermine.

- 3. Alle Eingänge aus der Verwertung von Hypotheken auf unbebauten Grundbesit sind zum Ankauf von Pfandbriefen zu verwenden, deren Rückfaufspreis vom Aufsichtsrat zu genehmigen ift. Die zurückgekauften Pfandbriefe find aus dem Berkehr zu ziehen. Wird von den jest umlaufenden Pfandbriefen bis 31. Dezember 1909 nicht mindestens die Summe von 16450000 Mark zurückgekauft, fo ist der daran sehlende Betrag durch Rückzahlung eines entsprechenden Teiles dieser Pfandbriefe zum Nennbetrag zuzüglich rückständiger Binfen und Binfeszinfen aus dem Berkehr zu ziehen. Die zurückzuzahlenden Stücke werden durch das Los bestimmt. Die verbleiben= ben, höchstens 8225 000 Mark Pfandbriefe werden fällig, sofern dafür nicht im Spothekenregister lediglich Spotheken auf bebauten Grundftücken eingetragen find, welche den Anforderungen des Sypothekenbankgesetzes entsprechen: Soweit danach ein Ersat der gegenwärtig beim Treuhänder ruhenden Unterlagshypotheken stattfindet, sind die Neubeleihungen einem von der Pfandbriefvertretung zu bezeichnenden Tarator zur Genehmigung vorzulegen.
- 4. Die Höhe der jeweiligen Stundung wird von der Vertretung nach Maßgabe des Zinsenbedarfs und des als dauernd anzusehenden Zinseneingangs abzüglich der Verwaltungskosten bemessen.
- 5. Die Schuldnerin darf von der Überdeckung der Pfandbriefe, welche zur Zeit vorhanden ift, nicht mehr als 1000000 Mark heraus=nehmen. Der Gegenwert des herausgenommenen Betrags hat, soweit er nicht zur Tilgung von Verbindlichkeiten an die Nicht-Pfandbriefgläubiger verwendet wird, als Betriebskapital zu dienen. (Die Streliger Regierung hat hierzu zum voraus ihre Zustimmung geben müssen, obwohl durch dieses Entgegenkommen der Obligationäre deren Spezialssicherheit sich entsprechend verminderte, da sonst die wenigen freien Mittel der Bank völlig gesperrt waren, und die Bank nicht in der Lage gewesen wäre, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.)
- 6. Die Bertretung hat die Stundung zu widerrufen und ist berechtigt, die Kapitalforderung aus den Pfandbriefen für fällig zu erklären, wenn die Generalversammlung der Aktionäre nicht in den Schriften CXI. Hecht, Krisenenquete. II.

Aufsichtsrat die Mehrheit aus der Zahl solcher Personen wählt, welche in einer Versammlung der Pfangbriefgläubiger aller Serien ihr mit Stimmenmehrheit vorgeschlagen werden, oder eine der Stundungs-bedingungen nicht erfüllt wird. Die Besugnis der einzelnen Psandbriefgläubiger zur selbständigen Geltendmachung ihrer Forderungen während der Dauer der Stundung wird ausgeschlossen.

Zur Vertretung der Pfandbriefgläubiger wurde die deutsche Treuhand-Gesellschaft erwählt, und sie wurde beauftragt, die Durchsührung der gesaßten Beschlüsse zu überwachen, jährlich eine Prüfung des Jahresabschlusses, der Vücher und Bestände vorzunehmen und das Ergebnis dieser Prüfung im Anschluß an den von dem Aufsichtsrat und Vorstand zu erstattenden Geschäftsbericht bekannt zu geben.

Außer den Pfandbriefgläubigern hatte die Bank Ende September 1901 Depositengläubiger im Betrag von 4579 248,12 Mark. diesen konnte wegen ihrer großen Bahl und mangels einer Organi= fation nicht verhandelt werden, und man beschloß deren völlige Befriedigung. Den Obligationären ift mit der Freigabe der Depositen= gelder ein erhebliches Opfer zugemutet worden. Wäre es zum Ronfurs der Streligbant gekommen, so würden die Obligationäre zunächst das Vorrecht auf alle Registerhypotheken gehabt haben, und sie würden darüber hinaus mit ihrem Restanspruch an die Masse gegangen sein, wobei sie mit den Depositengläubigern gleichberechtigt gewesen wären. Diejenigen Gläubiger, die ihr Geld nur gegen Sicherstellung gegeben haben, die Pfandbriefgläubiger, sind schlechter gestellt worden als die Einleger von Bargeld ohne Sicherstellung. gleichwohl war die Entschließung, so, wie sie getroffen worden ist, doch im wohlverstandenen und wohlerwogenen Interesse der Pfandbriefgläubiger, mas hier des Näheren nicht dargelegt werden kann.

Bur Beschaffung der Mittel für die Auszahlung der Bardepositen diente die Stipulation, daß die Bank 1 Million Mark aus den Unterlagshypotheken entnehmen durfte, serner waren verwendbar die Barzahlung der Pommernbank mit 1 Million Mark, 1860 000 Mark Effekten und andere greisbare Bestände sowie 1190 000 Mark Lombardausstände.

Der Versammlung der Pfandbriefgläubiger vom 11. Oktober 1901 war eine Versammlung am 20. September 1901 vorausgegangen, weil man vor dem 1. Oktober, dem nächsten Termin zur Einlösung der Pfandbriefcoupons, eine Stundung der Pfandbriefzinsen veranlassen mußte und die aus den Pfandbriefunterlagen erhältlichen Hypothefen-

zinsen zur Einlösung der Pfandbriefcoupons nicht ausreichten. Abgesehen von kleineren Schuldnern hatten die Nebengesellschaften der Pommernbank, von denen die Strelizbank aus ihren Unterlagshypotheken jährlich 694 000 Mark Zinsen zu fordern hatte, um Stundung nachgesucht, und diese mußte ihnen, da sie sich durch Grundstücksengagements vollständig sestgelegt hatten, von den Gläubigern im weitesten Umfang gewährt werden, "um größerem Unheil vorzubeugen."

In einem für die Zeitungen bestimmten, nicht unterschriebenen, aber offendar offiziösen Communique, das vor dem 20. September 1901 erschienen war, ist darauf hingewiesen, daß das Zinsensoll aus den Unterlagshypotheken 1217779,50 Mark betrug, wovon bei gewissenhafter Rechnung, außer den von den Nebengesellschaften schulzdigen 694000 Mark, noch 165068,16 Mark, die auf sonstige Schuldner entfallen, als unsichere Eingänge betrachtet wurden, so daß mit einem Ausfall von 859137,16 Mark gerechnet werden müsse. Es könne aus den Unterlagshypotheken zur Zeit nur auf einen sicheren überschuß von 358642,34 Mark gerechnet werden, wogegen der Zinsensanspruch der Pfandbriefgläubiger per 30. Juni 1901 ca. 981283 Mark betrage.

In der Versammlung der Obligationäre vom 21. September 1901 ergab sich volle Übereinstimmung nur darin, daß man den Konkurs vermeiden müsse. Die Stundung von zwei Drittel der Zinsen auf die Obligationen war zunächst nur provisorisch dis zum 15. November 1901 bewilligt worden, weil nur von den $4^{\circ}/_{\circ}$ igen, nicht aber von den $3^{1}/_{2}$ $^{\circ}/_{\circ}$ igen Pfandbriesen die stimmberechtigte Summe vertreten gewesen ist. Auf manche, auch juristisch nicht uninteressante Einzelsheiten kann füglich des Näheren hier nicht eingegangen werden, zumal dieselben dann durch die Beschlüsse vom 11. Oktober 1901 sich erledigten.

Der maßgebende Grundgedanke dieser Beschlüsse vom 11. Oktober 1901 war, daß alles, was vorhanden ist und an Überschüssen eingeht, lediglich den Obligationären reserviert wird.

Da die Engagements der Bank ausnahmslos in Berlin und Umgegend ruhen, und es sich darum handelt, ca. 26000 Quadratruten Terrain der J.-B.-B. sowie ca. 8000 Quadratruten Terrain anderer Schuldner zu realisieren, so hat die Bank Anfangs 1902 wieder eine Zweigniederlassung in Berlin gegründet.

7*

Während der Sanierungsoperation ist mehrsach die Schaffung eines Borzugs-Aktienkapitals in Erwägung gezogen worden. Aber mit Opfern der Obligationäre neues Aktienkapital zu schaffen, erschien mit Recht unzweckmäßig. Erst wenn die Terrainhypotheken beseitigt sind, kann diese Frage zur Erörterung stehen.

Überblickt man die ganze Rekonstruktion der Streligbank, so er= gibt sich, daß eine eigentliche Sanierung nicht stattgefunden hat. Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger vom 11. Oktober 1901 beabsichtigten auch nicht eine Reorganisation in dem Sinn einer baldigen Wieder= aufnahme der Geschäfte der Bank. Die Verhältnisse der Streligbank entsprachen zu jener Zeit auch nicht den gesetzlichen und tatsächlichen Anforderungen an eine Hypothekenbank. Bon dem damaligen Bestand an Unterlagshypotheken von rund 27 Millionen Mark betraf nur etwa ein Fünftel bebaute Grundstücke, mährend der ganze Reft aus Terrainhnpotheken bestand, von welchen der größte Teil ein effektives Er= trägnis nicht abwarf. Wegen dieser Sachlage ging die auch von der Bankverwaltung gebilligte Tendenz dahin, daß von einer Wieder= aufnahme ihrer werbenden Tätigkeit erst dann eine Rede sein könne. wenn der Hypothekenbestand den Erfordernissen des Hypothekenbankgesetzes entspreche und lediglich auf bebaute Grundstücke fundiert sei. Diese Auffassung der Sachlage ist von der Treuhand-Gesellschaft selbst neuerdings auch dargelegt und in der Entgegnung der Bankverwaltung auch anerkannt worden. S. II. Beilage des Berliner Börsenkuriers Nr. 166, vom 8. April 1903 und ebd. II. Beilage, Nr. 172, vom 14. April 1903.

Die Bank ist also nicht saniert worden, sondern man hat ihr Luft gelassen, um sich, wenn möglich, herauszuarbeiten.

Aus dem für das Jahr 1902 vorliegenden Geschäftsbericht ist ersichtlich, daß in der Zeit bis 31. Dezember 1902 aus den Terrainverfäusen bezw. aus der Realisierung gefährdeter Hypotheken 3 500 000 Mark sichergestellt bezw. realisiert wurden, und zwar mit einem Berlust gegenüber dem Buchwert. Die Reserve wurde um 388 000 Mark verstärkt, die aus dem hierdurch sowie durch andere außerordentliche Auswendungen absorbierten Disagiogewinn entnommen worden sind. Das Angebot an Pfandbriefen ist in Anbetracht der Lage des Unternehmens und dem bis auf ca. 74 % gestiegenen Kurs der 4 % igen Pfandbriefe nicht erheblich gewesen.

§ 4. Lehren aus der Katastrophe der Strelitbank.

Gibt man sich nun darüber Rechenschaft, welche besonderen Lehren aus der Katastrophe der Strelizbank sich ergeben, so möge auch hier wiederum in Berücksichtigung gezogen werden, daß alle Materialien, die in der Anklageschrift und in den Berhandlungen des Strasprozesses zu Tage getreten sind oder zu Tage treten, aus dieser Darstellung ausgeschieden bleiben sollen. Aber das Folgende dürfte auch heute schon Gegenstand der Beherzigung sein:

- 1. Auch in den Grenzen des Hypothekenbankgesetzes wird man Terrains nicht beleihen dürfen, wenn dieselben nicht an vollkommen regulierten Straßen sich befinden. Ob gerade auch schon Wasserleitung und Kanalisation vorhanden ist, mag weniger für das Prinzip in Betracht kommen, ist aber bei der Höhe der Beleihung zu berücksichtigen. Langsichtige Terrainbeleihungen werden zweckmäßigerweise überhaupt unterbleiben.
- 2. Die Engagements, die eine Hypothekenbank mit einem einzigen Schuldner eingeht, sollen innerhalb einer gewissen wohlerwogenen Grenze sich halten.
- 3. Die Vilanzposten "Kreditoren" und "Debitoren" sind von dem Aussichüssent, den etwaigen Ausschüssen des Aussichtsrats und den Bücherrevisoren jeweils mit größter Sorgsalt zu prüsen; daß dies geschehen sei, ist ausdrücklich in den bezüglichen Erklärungen, die den Bilanzen von diesen Organen beigesügt werden, zu bestätigen. Nähere Ausstlärung ist hierüber im Geschäftsbericht zu geben; so weit durch solche Ausstlärungen die Interessen des Instituts nach Ansicht der bestreffenden Organe geschädigt werden könnten, sind diese Ausstlärungen doch protokollarisch niederzulegen. Sine Bücherrevision mechanischer Art, die sich lediglich darauf beschränkt, die übereinstimmung der Bilanzzissern mit den Büchern zu bestätigen, ist nicht gänzlich wertlos, aber vollkommen ungenügend.
- 4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrats hat auch bei der Strelizbank vollkommen versagt, nicht minder die Tätigkeit der aus der Mitte des Aufsichtsrats gewählten Revisionskommission. Die Tatsache bedarf bei der Ausbildung des staatlichen Aufsichtsrechts der besonderen Bezicksichtigung.
- 5. Wenn eine Hypothekenbank Filialen oder Zweigbureaus hat, so muß die innere Geschäftsorganisation derart sein, daß unter allen

Umständen am Six der Zentrale eine genaue Kenntnis der Operationen dieser Filialen oder Zweigbureaus garantirt ist. Gine Organisation, wie sie bei der Strelizbank bestanden hat, daß die Filiale Berlin vollkommen selbständig und unabhängig von der Zentrale Engagements eingehen kann, ist ausgeschlossen. Es sind des weiteren Borkehrungen zu tressen, daß dem Staatskommissar bei der Zentrale voller Einblick in die Tätigkeit der Filialen und Zweigbureaus möglich ist.

- 6. Die organischen Einrichtungen der Hypothekenbanken sind berart auszubilden, daß der Aufsichtsrat in der Lage ist, die materielle Sicherheit der Deckungshypotheken zu bestätigen.
- 7. Das Schuldverschreibungsgeseth hat sich auch bei der Katastrophe der Strelisbank bewährt. Ohne dasselbe wäre ein Zusammendruch mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen unvermeiblich gewesen. Zur Erwägung steht, ob Schuldverschreibungen derselben Art unter allen Umständen einen besonderen Berband bilden und getrennt stimmen sollen. Die Tatsache, daß die 4 % igen und 3½% oigen Pfandbriefe getrennt abstimmen mußten, hat die Stundung der Pfandbriefzinsen zeitweilig in Frage gestellt. Ferner mag die prinzipielle Unzulässigseit eines Kapitalsverzichts wohl auch zu weitzgehend sein.

Die Deutsche Trenhand=Gesellschaft.

Von Dr. Felix Secht.

Der Name der Deutschen Treuhand-Gesellschaft ist weiteren Kapitalistenkreisen erst infolge der hervorragenden Mitwirkung dieser Gesellschaft bei der Sanierung notleidender Hypothekenbanken bekannt geworden. Die Bank ist aber schon am 27. Mai 1890 gegründet worden, damals mit einem voll gezeichneten Aktienkapital von 20 Millionen Mark, und 25 % davon wurden bar eingezahlt. Der Gesantüberschuß des Jahres 1890 wurde auf das Jahr 1891 übertragen. Nachträglich gelangten jedoch 3 % pro rata temporis sür 9 Monate des Jahres 1890 zur Berteilung.

Für das Jahr 1891 wurden 4% verteilt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 1892 wurde eine Herabsetung des Grundkapitals von 20 Millionen Mark auf 10 Millionen Mark, jedoch ohne Reduktion des eingezahlten Teiles desselben, vorgenommen, so daß demnach die Hälfte des verbleibenden Grundkapitals eingezahlt war. Grund dieser Herabsetung des Kapitals war die Erkenntnis, daß ein größerer Kapitalbetrag für die Geschäfte der Bank in der damaligen Zeit nicht erforderlich sein würde. Der erzielte Gewinn wurde mit Rücksicht auf das Sperrjahr auf das Jahr 1893 vorgetragen.

Dieses Jahr war für die Gesellschaft ein ungünstiges, und es wurde der verbliebene Gewinn auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen.

1894 wurden $2^{1/2}$ % Dividende verteilt und gleichzeitig aus ähnlichen Gründen, wie solche für die erste Reduktion maßgebend waren, eine weitere Herabsetzung des Aktienkapitals von 10 Millionen Mark 50% ig eingezahlter Aktien auf 1 Million Mark vollbezahlter Uktien beschlossen. Die durch die Reduktion freien 4 Millionen Mark gelangten zur Kückzahlung an die Aktionäre.

Für das Geschäftsjahr 1895 wurden 4%, 1896—1899 je 10% und für die Fahre 1900—1902 je 15% Dividende verteilt.

Ende 1901 ist das Aktienkapital auf 1500000 Mark erhöht worden. Die letzten 500000 Mark wurden von 200% plus Stückzinsen begeben. Die ordentliche Reserve ist mit 1000000 Mark notiert.

Statutenänderungen haben infolge der Generalversammlungs= beschlüsse vom 8. Dezember 1894 und vom 9. Dezember 1901 statt= gefunden.

Die Gesellschaft ist von der Deutschen Bank ins Leben gerusen worden; gelegentlich der Erhöhung des Aktienkapitals Ende 1901 sind befreundete Banken und Firmen zu dem Institut in nähere Beziehung gebracht worden, was schon aus der Zusammensetung des Aufsichtsrats ersichtlich ist. In dem Aufsichtsrat ist außer einem Direktionsmitglied der Deutschen Bank ein Direktor der Darmstädter Bank sür Handel und Industrie, ein Direktor der Mitteldeutschen Kreditbank, Filiale Berlin, der Nationalbank sür Deutschland und ein Geschäftsinhaber der Berliner Handelszgesellschaft. Übrigens ist die Treuhand-Gesellschaft ein durchaus selbständiges Institut mit einem allmählich herausgebildeten, wohl erwogenen Interessenkreise, der so eigenartig und bedeutsam ist, daß er einer näheren Betrachtung bedars.

Die Gesellschaft nimmt heute trog ihrem kleinen Aktienkapital eine hervorragende Stellung im deutschen Wirtschaftsleben ein, und es sind alle Boraussetzungen gegeben, daß ihre Stellung im deutschen Wirtschaftsleben noch erheblich wächst. Das Aktienkapital trägt im vorliegenden Falle mehr den Charakter eines Garantiesonds, der durch die angesammelte Reserve in der Höhe von zwei Drittel des Aktienskapitals noch verstärkt ist.

Die Entwicklungsgeschichte des Instituts beweist, wie langsam neue Gebilde, auch wenn sie in anderen Ländern schon längst sich eingelebt haben, in das Wirtschaftsleben einer Nation eindringen, sie zeigt aber auch, wie vorteilhaft es ist, wenn ein derartiges Institut ohne Haft und Beharrlichkeit sein Ziel im Auge behält, um dann im rechten Moment mit Krast hervorzutreten.

Auf Grund von scharfen Beobachtungen, die ein Delegierter der Deutschen Bank in den Bereinigten Staaten gemacht hatte, und namentlich auf Grund von Studien über die amerikanischen Trustzgesellschaften sah die Deutsche Bank sich veranlaßt, die Deutsche Treuzhand-Gesellschaft zu gründen.

Man hatte ursprünglich die Absicht, amerikanische Werte einzuführen, um auf Grund dieser Werte Obligationen auszugeben, insbesondere wollte man Dividendenpapiere hereinnehmen und dagegen sest verzinsliche Papiere (Obligationen) ausgeben. In Bezug auf die Ausgabe von Obligationen sind eingehende statutarische Bestimmungen in den älteren Statuten enthalten. Aber bald nach der Gründung der Treuhand-Gesellschaft entstand eine Deroute in amerikanischen Werten, und man ist auf diesen Teil des Geschäftsprogramms nicht mehr zurückgekommen, wohl auch deshalb nicht, weil ähnliche Unternehmungen in England und in den Vereinigten Staaten sich als sehr riskant erwiesen haben. Die Besugnis zur Ausstellung von Obligationen ist in den jüngsten Statuten überhaupt nicht mehr vorhanden.

Alls dann zahlreiche amerikanische Eisenbahnwerte notleidend wurden, war die Treuhand-Gesellschaft bei der Reorganisation der amerikanischen Eisenbahnwerte im Interesse des deutschen, in solchen Werten angelegten Kapitals hervorragend tätig. Sie hat hierbei nicht nur mechanisch, sondern konstruktiv gewirkt. Zahlenangaben zur Begründung dessen waren leider nicht erhältlich.

Die Vertretung inländischer und ausländischer Gesellschaften zum Zweck von Aktienregistrierungen und zur Vornahme von Aktienumschreibungen wurde durch die deutsche Stempelgesetzgebung nachteilig beeinflußt. Man verlangte die Stempelung der Aktienzertifikate, und zwar nicht etwa mit dem einsachen Stempel von 1,50 Mark, sondern bei einem Zertisikat, das beispielsweise für 100 Stück Aktien ausgesertigt war, sollte dieser Stempel 100 mal gezahlt werden. Da nun die Aktiennominalbeträge bekanntlich z. B. in England durchweg auf 1 Lauten, so würde der Stempel auf je 20 Mark: 1,50 Mark betragen haben, was selbstverskändlich unerträglich war.

So wurde auch in dieser Richtung die Durchführung des ursprünglichen Programms wesentlich beeinträchtigt. Die Einschränkung des ursprünglichen Programms mag mit ein Grund zur Reduktion des Aktienkapitals gewesen sein.

Nur das Registrierungsgeschäft afrikanischer Minenaktien machte Fortschritte, weil die Minengesellschaften es in ihrem Nugen gesunden haben, dauernd in Deutschland eine Stelle zu besitzen, welche den Berkehr mit den Aktionären pflegt und aufrecht erhält. Die Treushand-Gesellschaft hat sich zur kontinentalen Agentur für eine Reihe südsassikanischer Minen herausgebildet. S. Bericht sür 1899 und folgende.

Der von Jahr zu Jahr steigernde Import fremder Werte nach Deutschland, die wachsende Großmachtstellung deutscher Großbanken im Wertverkehr zeichnete der Treuhand-Gesellschaft ihren eigentlichen Beruf vor. Immer mehr trat der Anlaß an sie heran, die Treu-händerschaft bei auswärtigen notleidenden Gesellschaften zu übernehmen sier die in Deutschland anfässigen Aktionäre und Obligationäre solcher Gesellschaften. Die Treuhändergeschäfte dehnten sich immer mehr aus.

Im Jahre 1896 hat sie die Treuhänderschaft übernommen sür die deutsche Bereinigung von Aktionären der Kansas City Terminal Construction Cie. Neu hinzugetreten ist im Jahre 1897 die Ernennung der Gesellschaft zum Registrar sür die Aktien der Northern Pacisics Gisenbahngesellschaft. Dieses Amt hat sie gemeinsam mit der Central Trust Cie. in New York inne. Sie übernahm serner die Bertretung der United States Cie. in New York als Depositär der 5% igen Bonds der Central Pacisics Gisenbahngesellschaft. Sie ist dadurch in Berbindung mit den beiden damas ersten Trustcompagnien der Vereinigten Staaten gekommen.

Infolge ihrer Mitarbeit an der Reorganisation der Northern Pacific-Gisenbahn siel der Gesellschaft die Registrationsstelle sür die Uttien dieser Gesellschaft zu, und sie hat die Einrichtung zum erstenmal nach Deutschland in weiterem Umsang verpflanzt.

Bei der im Jahre 1898 zu stande gekommenen Sanierung der äußeren Schuld der Provinz Buenos Aires wirkte die Treuhands-Gesellschaft mit als Geschäftsstelle der zu diesem Zweck gebildeten Schutzvereinigung der Besitzer von Obligationen der Societa Generale Jamobilare sowie als Treuhänder für die Besitzer 5% iger Bonds der Central Bacific-Gisenbahn.

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1899 zum Treuhänder für die Obligationsschuld der Empresa Elektrica di Guatemala bestellt. Sie beteiligte sich bei der Schutzvereinigung der Besitzer von Aktien und Schuldverschreibungen von Goldminen und anderen industriellen Unternehmungen am Witwaterstrand und der Schutzvereinigung der deutschen Besitzer spanischer Wertpapiere und sungierte hier als Geschäftsestelle. Diese Schutzvereinigungen waren sämtlich unter Teilnahme der Deutschen Bank errichtet worden.

Sie trugen schon einen anderen Charafter als die früheren. Während die früheren Schutzvereinigungen in Deutschland lediglich den Schutz notleidend gewordener Interessen zum Gegenstand hatten, wurden die Schutzvereinigungen des Jahres 1899 schon errichtet, als

lediglich eine Gefährdung des deutschen in den betreffenden Werten angelegten Kapitals zu besorgen war.

In dieser Übersicht möge auch erwähnt werden die im Jahre 1902 ersolgte Übernahme der Treuhandschaft und die Führung der Sefretariats=geschäfte der am 30. August 1902 ins Leben getretenen Bereinigung der deutschen Besitzer türkischer Staatspapiere. Aus den Kreisen der deutschen Interessenten sind zu dieser Bereinigung Anmeldungen im Nominalbetrag von rund 120 Millionen Mark ersolgt. Es ist äußerst instruktiv, zu versolgen, welch langer Zeit es bedurste, bis man in Deutschland erkannte, welch großen Nugen ein kräftiger zielbewußter Zusammenschluß der Besitzer von Wertpapieren zum Zweck der gemeinssamen Verteidigung ihrer Rechte bringen kann.

Ganz allmählich kam man dann auch in Deutschland zu der Erkenntnis, daß eine Gesellschaft, die mit Erfolg vielsach für die Interressen deutscher Kapitalisten bei notleidenden ausländischen Unternehmungen eingetreten war, doch auch berufen sei, bei notleidenden und gesährdeten Interessen deutscher Kapitalisten im Inland mitzuwirken, und daß das reichlich angesammelte Beobachtungs= und Ersahrungsmaterial namentlich auch im Inland Verwertung sinden könne. Und man erkannte auch, daß die Funktion als Treuhänder seineswegs lediglich sich auf notleidende und gefährdete Unternehmungen erstrecken muß, sondern im Gegenteil bei ganz regulären Gesellschaften eine reichliche Verwendung finden könne.

Die Gesellschaft übernahm im Jahre 1900 die Treuhänderschaft für die Obligationen der Deutschen Kabelwerke A.-G. in Rummelsburg bei Berlin.

Sie übernahm im Jahre 1901 die Indossierung von 4 Millionen Mark 4½ % o iger Teilschuldverschreibungen der Elektrizitäts=Aktiengesellschaft vormals W. Lahmeyer & Cie. in Franksurt a. M. und die Pfandshalterschaft und Indossierung einer Obligationenanseihe von 1 200 000 Mark der Rheinischen Chamottes und Dinaswerke in Köln, die Pfandshalterschaft für die Obligationäre der Elektrizitäts=Betriebs=Aktiensgesellschaft in Dresden.

Die vorerwähnten Indossierungen sind rein fiduziarischer Natur. Sie haben für die Treuhand-Gesellschaft eine materielle Berantwortlichteit nicht zur Folge.

Die Gesellschaft hat serner in dem Jahre 1901 Gelegenheit gehabt, als Testamentsvollstrecker und als Treuhänder in verschiedenen Fällen tätig zu sein.

Auch im Jahre 1902 hat die Treuhand-Gesessellschaft Pfandhaltersschaften für Anleihen und Hypotheken sowie von sonstigen Gläubigervertretungen übernommen, insbesondere:

10 Millionen Mark 4½ % iger Schuldverschreibungen der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vormals W. Lahmeyer & Cie. in Frankfurt a. M.

2¹/₂ Millionen Mark Obligationen der Gewerkschaft Bereinigte Ville zu Brühl bei Köln a. Rh.

In beiden Fällen lauten die Obligationen auf den Namen der Treuhand-Gefellschaft. Im letteren Fall ist außerdem die Pfandhalterschaft übertragen.

Von größter Bedeutung für die neueste Phase der inneren Entwicklung der Treuhand-Gesellschaft war der Erlaß des deutschen Reichsgesets, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, vom 4. Dezember 1899. Der dem Treuhänderverhältnis des englisch-amerikanischen Rechts zu Grunde liegende Gedanke gewann durch dieses Gesetz auch für Deutschland erhöhte Bedeutung. Das Gesetz sieht den Zusammenschluß der Obligationäre in Gläubigerversammlungen, die Fassung bindender Generalversammlungsbeschlüsse und die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters behuss Wahrnehmung der Gläubigerrechte vor. Es stellt einen wesentlichen Fortschritt in der Organisation bedrohter Kapitalinteressen dar.

Man kann sagen, wenn bei Erlaß dieses Gesetes die deutsche Treuhand-Gesellschaft nicht schon bestanden hätte, so hätte man sie erfinden und schafsen müssen. Das Reichsgeset gibt die Möglichkeit der Organisation bedrohter Kapitalinteressen, aber nötig ist dann auch die geschäftskundige Vertretung dieser Interessen. Ein Institut, das auf diesem Gebiet praktische Ersahrungen gesammelt hat, mußte durch übernahme der Vertretungen wertvolle Dienste leisten können.

In diesem Zusammenhang will die Tätigkeit der Deutschen Treuhand-Gesellschaft bei den oben geschilderten Sanierungen notleidender Hypothekenbanken gewürdigt sein.

Von der durch das Schuldverschreibungsgeset den Besitzern von Schuldverschreibungen gegebenen Besugnis, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, wurde zum erstenmal gegen Ende des Jahres 1900 beim Jusammenbruch des mit dem Gesamtnamen "Spielhagen-Vanken" bezeichneten Konglomerats Gebrauch gemacht. In der General-versammlung der Pfandbriesbesitzer der Preußischen Hypotheken-Aktien-Vank vom 26. November 1900 wurde die Deutsche Treuhands Gesellschaft zu einem solchen gesetzlichen Vertreter ernannt. Auf

Beranlassung der Treuhand-Gesellschaft erklärte sich die Deutsche Bank am 12. Dezember 1900 bereit, eine Bereinigung zum Schutz der Inhaber von Pfandbriesen der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zu gründen, in deren Borstand außer der Deutschen Bank eine Reihe erster Berliner Institute eingetreten ist. Alle diese Institute stellten ihre Dienste als Hinterlegungsstellen unentgeltlich zur Bersügung. Die Schutzvereinigung hat sodann der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und anderen Unternehmungen, welche von ihr abhängig waren, wichtige sinanzielle Dienste geleistet. Mit Hisse dieser mächtigen Bereinigung, der sich alsbald neun Zehntel sämtlicher umlausender Pfandbriese angeschlossen haben — der Pfandbriesumlauf betrug über 350 Millionen Mark —, ist die Sanierung der Preußischen Hypotheken-Uftien-Bank gelungen.

Um 10 Mai 1901 wurde die bis dahin vorläufige Vertretung der Pfandbriefgläubiger der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank der Deutschen Treuhand-Gesellschaft in dauernder Weise mit bestimmten, vertraglich näher festgesetzten Kontroll- und Revisionsbesugnissen übertragen. Das der dauernden Vertretung anvertraute Pfandbriefkapital belief sich Ende 1901 auf rund 265 Millionen Mark.

Auch bei der Sanierung der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank hat die Bank die Interessen der Psandbriefgläubiger wahrgenommen, indem ihr auch hier neben der Mitwirkung bei der Reorganisation und deren Durchführung die ständige Vertretung dieser mit einem Psandbriefkapital von ca. 170 Millionen Mark bei der Reorganisation beteiligten Gläubiger aufgetragen wurde.

Unläßlich der Reorganisation der Mecklenburg=Strelizschen Hypotheken=Bank wurde die Treuhand=Gesellschaft von der Versammlung der Pfandbriefgläubiger vom 21. November 1901 gleichfalls mit deren ständiger Vertretung betraut, wobei ein Pfandbriefkapital von rund 25 Millionen Mark in Frage kommt.

Die durch die Einführung der vorerwähnten ständigen Vertretungen der Pfandbriefbesitzer durch die Treuhand-Gesellschaft geschaffene Neuerung bezweckt, die bei den reorganisierten Hypothekenbanken früher vorgekommenen Unregelmäßigkeiten und Fehler durch Sinsetzung einer anerkannten Revisionsinstanz im Sinne der in England und in den Vereinigten Staaten funktionierenden Accountants künftig fernzuhalten und dadurch beizutragen, daß das Vertrauen in diese Vanken weiter beseftigt werde.

Die Treuhand-Gesellschaft wurde auch seitens der Obligationäre der Allgemeinen deutschen Kleinbahn-Gesellschaft, Aktien-Gesellschaft zu Berlin in interimistischer Weise mit der Wahrnehmung ihrer Rechte und Interessen, speziell bei der Revision der Geschäftsverhältnisse durch eine aus Vertretern der Obligationäre und Aktionäre zusammengesette Kommission beauftragt. Das in Betracht kommende Obligationenkapital belief sich auf ca. 36 Millionen Mark. Auch hier bildete sich eine Schutzvereinigung, bei der die Treuhand-Gesellschaft die Sekretariatsgeschäfte übernahm.

In der Generalversammlung der Obligationäre dieser Gesellschaft vom 6. März 1902 übernahm sodann die Treuhand-Gesellschaft die ständige Vertretung und zugleich die Pfandhalterschaft bezüglich der jenigen Vermögensobjekte der Allgemeinen deutschen Kleinbahn-Gesellschaft im Vilanzwert von rund $21^{1/2}$ Millionen Mark, welche zu Gunsten der im Nennbetrag herabgesetzen Obligationen verpfändet worden sind. Das von der Treuhand-Gesellschaft vertretene Obligationenstapital umfaßt einen Nominalbetrag von rund 22 Millionen Mark nach der durchgesührten Keorganisation.

Bei den Katastrophen, die über die genannten Hypothekenbanken und sodann über die Allgemeine deutsche Kleinbahn-Gesellschaft hereinzebrochen sind, zeigte sich, daß das Gesetz den Besitzern der in Betracht kommenden Wertpapiere einen völlig ausreichenden Schutz nicht biete, und daß lediglich mit den gesetzlichen Besugnissen ausgestattete Vertretungen nur einen teilweisen Erfolg in Bezug auf den Schutz der ihnen anvertrauten Interessen zu erzielen im stande sein würden. Deshalb wurde in den sür die Treuhand-Gesellschaft in Betracht kommenden Fällen stets dafür Sorge getragen, die Gläubigervertretung mit weiteren, über die gesetzlichen Bestimmungen hinauszehenden Besugnissen auszustatten, insbesondere auch in Bezug auf die Kontrolle und Revision des Geschäftsbetriebs der betressene Schuldner, um dadurch die Wahrnehmung und Sicherung der Gläubigerrechte durch die Vertretung zu einer tunsschsten zusgiebigen zu gestalten.

"Die Tätigkeit der Treuhand-Gesellschaft hat bewiesen, daß im Rahmen des deutschen Wirtschafts= und Erwerbslebens Raum vorshanden ist für die Durchsührung des Geschäftsprogramms, das die Übernahme von Treuhändersunktionen und sonstigen damit zusammenshängenden und sich daraus ergebenden Aufgaben zum Gegenstand hat.

Es handelt sich hierbei nicht nur um diejenigen Funktionen, welche der Gesellschaft im Anschluß an das Schuldverschreibungsgesetz

erhebliche Tätigkeit und neue umfangreiche Überwachungs= und Revisionsaufgaben eingetragen haben. Ebensowenig erschöpft sich die Aufgabe in dem auf den Bestimmungen des B.G.B beruhenden Amt des Pfandhalters und Grundbuchvertreters sür hypothekarisch sichergestellte Anlagen. Es kommen dabei vielmehr auch im übrigen mannigsache Treuhänder= und Bertrauensaufgaben für die Gesellschaft in Frage, für deren fernere Ausgestaltung und Erweiterung noch in manchen Beziehungen der Boden vorhanden ist. Insbesondere ist hervorzuheben, daß nicht nur bei Sanierung und Rekonstruktion notleidender Unternehmungen, sondern auch bei gesunden Unternehmungen die Kontroll= und Revisionstätigkeit eines unabhängigen Instituts erwünscht erscheinen muß. Es ist lediglich ein Borurteil, daß die Bornahme solcher Revisionen geeignet sei, das betreffende Unternehmen zu diskreditieren." Geschäftsbericht für 1902.

"Das Vorhandensein einer mit genügenden Garantieen aus= gestatteten ständigen Revisionsinstanz ist für das betreffende Unternehmen ein selbst für bestangesehene Gesellschaften empfehlendes Moment. Das ist in England und Amerika längst eingebürgert. Im Berfolg dieser Bestrebungen hat die Treuhand-Gesellschaft gegen Ende des Jahres 1902 ihre bisher nur in beschränktem Umfang ausgeübte Revisionstätigkeit auch weiteren Kreisen zur Verfügung gestellt. Die Übernahme von Revisionen geschieht gemäß den in den einzelnen Fällen abzuschließenden Verträgen, in welchen Beftimmungen über den Umfang der Revisionstätigkeit Aufnahme finden. Die Revision wird durch eigene, dauernd angestellte Beamte unter Leitung und Überwachung der Treuhand-Gesellschaft vorgenommen. Die Gesellschaft sichert disfrete Behandlung aller durch die Revisionen zu ihrer Kenntnis gelangenden Verhältnisse zu. Die Beamten sind auf unbedingte, dauernde Verschweigung über die Revisionstätigkeit durch Handschlag und Unterschrift verpflichtet."

Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft ist ein Rechtsanwalt auf Attien zur Wahrnehmung der notleidenden oder gefährdeten Interessen deutscher Kapitalisten für das Inland und für das Ausland. Sie ist aber auch eine mit erheblichen Garantieen ausgestattete Vertrauensstelle für alle Fälle, in denen geschäftliche Unternehmungen Überwachungs= und Revisionsaufgaben in richtiger Würdigung ihrer eigenen Interessen wollen.

Bielleicht ist sie der Ausgangspunkt für Organisationen, die darauf abzielen, daß Anleihen deutscher Banken mit ausländischen Staaten,

Rommunen und sonstigen Korporationen nur unter Mitwirkung solcher Treuhand-Gesellschaften ersolgen. Dann würden viele schwere Schädigungen des deutschen Kapitals vermieden werden. Jedenfalls können richtig organisierte Treuhand-Gesellschaften ein Berständnis für den richtigen Trustbegriff und für die wahre Trustbildung vorbereiten. Die oberslächliche Beobachtung amerikanischer Wirtschaftsgebilde ist nicht ausreichend und verleitet zu wirtschaftlichen Mißgeburten, wie sie namentlich auf dem Gebiet der Elektrizitätsgesellschaften hervorgetreten sind.

Dritter Abschnitt.

Die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Kriss. Das Baugewerbe und die Kriss.

Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einslusse der Wirtschaftskrise von 1900.

Von

Dr. Johannes Jeig.

Direktor des Statistischen Umts der Stadt Duffeldorf.

Fnhalt: Einleitung S. 115. — Allgemeiner Teil. Wirtschaftliche und rechtsliche Grundlagen: 1. Aufschwung und Krise S. 117. 2. Stadtgebiet und Bebauungsplan S. 121. 3. Bauordnung S. 124. 4. Straßenbau S. 127. 5. Steuern S. 135. — Besonderer Teil. Die Entwicklung im letzten Jahrszehnt: I. Stadterweiterung. 1. Straßenanlegung S. 132. 2. Berkehrswesen S. 137. 3. Private Stadterweiterung S. 138. II. Bautätigkeit 1. Baugewerbe S. 142. 2. Entwicklung der Bautätigkeit S. 145. III. Grundbesitz und Grundsrente. 1. Grundbesitz S. 150. 2. Bodenwert und Bodenrente S. 155. IV. Wohnungsnot und Abhilsemaßregeln. 1. Städtische Maßregeln S. 160. 2. Selbstische maßregeln S. 163. Schluß S. 165. Anhang S. 167.

Einleitung.

Die Einwirkung der jüngsten Wirtschaftskrise auf die Verhältnisse des städtischen Grund und Bodens zu ersassen, ist keine ganz leichte Aufgabe. Daß der Grund und Boden nicht eine Ware ist wie andere Waren, daß die Grundrente anderen Gesetzen folgt als Kapitalprosit und Arbeitslohn, daß der Jmmobiliarkredit andere Wege geht als der Mobiliarkredit, das alles ist bekannt. Es geht aber daraus hervor, daß eine Krise in Handel und Gewerbe auf die Grund- und Bodenverhältnisse im ganzen gar keinen Einsluß, wenigstens keinen direkten Einsluß auszuüben braucht. In der Tat ist ein solcher Ginfluß beim rein landwirtschaftlichen Boden auch nicht vorhanden, es sei denn,

¹ Da dem Berfasser bei starker Inanspruchnahme durch amtliche Arbeiten nur wenig Zeit zur Berfügung stand, so mußte er sich mit einer skizzenhaften Darstellung begnügen. Es wurde ihm durch Bewilligung des Herrn Obersbürgermeister Mary in dankenswerter Weise die Benutzung einigen amtlichen Materials der städtischen Verwaltung ermöglicht.

daß ländlicher und städtischer Kredit in hohem Maße bei denselben Kreditgebern verquickt wäre, und dadurch ersterer von Störungen in letzterem berührt würde.

Im Gewerbe spielt aber der Boden als Produktionsfaktor eine gang andersartige Rolle als in der Landwirtschaft bezw. in der Urproduktion überhaupt. Sier der alle anderen überragende Faktor und hauptfächlich durch seine physischen Eigenschaften im Werte bestimmt, ift er dort nur ein, wenngleich wichtiger Faktor unter vielen, und während seine physischen Eigenschaften verhältnismäßig gleichgültig find, ift um so ausschlaggebender seine Lage, insbesondere im hinblick auf die Verkehrswege. Diese sind aber in hohem Grade, seitdem die Eisenbahnen den Schiffahrtswegen immer mehr Konkurrenz machten, und auch bei letzteren das Moment der Regulierung und Kanalisierung mehr und mehr in den Vordergrund tritt — in immer höherem Grade künstlich schaffbar, verbesserbar und, weil der Konkurrenz unterworfen, entwertbar geworden. Es ist also die Verkehrslage, soweit sie den Wert des Grund und Bodens bestimmt, unvergleichlich viel veränder= licher als die beim landwirtschaftlichen Boden immer noch in erster Linie maggebende physische Beschaffenheit.

Hierzu kommt ein zweites: wo der Boden gewerblichen Zwecken nuthar gemacht wird, da tritt zugleich ein quantitativ viel stärkerer Bedarf nach Boden auf — der wiederum beim landwirtschaftlichen Boden eine nur untergeordnete Kolle spielt —, der Bedarf zu Wohnzwecken. Obwohl nun die gewerbliche Bodennutzung der wichtigste Faktor für die Ansiedlung von Menschen am Standorte der Gewerbebetriebe ist, geht der Bodenbedarf zu Wohnzwecken dem zu gewerblichen Zwecken doch keineswegs parallel. Auch wenn der letztere wegen ungünstiger Konjunkturen zurückgeht, braucht ihm der Wohnbedarf nicht zu folgen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe halten möglichst lange ihren Arbeiterstamm, es tritt die natürliche Volksvermehrung hinzu, vorher vernachlässigte Nebenerwerbsquellen werden von der Bevölkerung ausgesucht, eine gewisse Einschränkung tritt ein u. s. w.

So kommt es, daß zwar ein lebhafter gewerblicher Aufschwung meist von sehr deutlichem Einfluß auf Boden- und Mietpreise ist, weil die Arbeitereinstellungen eine starke Zuwanderung zur Folge haben, daß aber die rückläusige gewerbliche Konjunktur durchaus nicht sofort eine gegenteilige Wirkung übt.

Sodann kommt als ein Moment, das nicht nur die Wirkungen der gewerblichen Konjunktur, insbesondere der herabgehenden, sondern

auch des abnehmenden Wohnbedarfs auf die Boden= und Wohnungspreise verschleiert, die Bodenspekulation hinzu. Nicht als ob die Spekulation als solche Werte schaffen könnte. Aber Spekulation, und zwar die bei Grundstücken, wie Eberstadt mit Recht betonte, allein vorkommende Hausse-Spekulation, ist nichts weiter als das Warten auf den Eintritt künftigen höheren Werts. In Zeiten also, wo eine Bodenwerterhöhung nicht eintritt, da realisieren die Bodenspekulanten nicht, das Angebot wird so stark zurückgehalten, daß ein Sinken des Bodenwertes verhindert wird. Es muß ein sehr starker oder ein sehr lang dauernder Rückschlag sein, der die Kapitalkraft der Spekulanten stark erschüttert, wenn diese vor der Zeit zur Realisierung gezwungen werden sollen, wodurch dann allerdings auch Boden= und Mietwerte starke Breisfälle erleiden können.

Endlich wirkt die gewerbliche Konjunktur noch mittelbar auf die Grund= und Bodenverhältnisse ein, nämlich durch Vermittlung des Baugewerbes. Bei einer Krise erlahmt naturgemäß die Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke. Aber da die Preise der Baumaterialien sinken und die Löhne mindestens nicht steigen, kann billig gebaut werden, und dies kann sich der Bauunternehmer für Wohngebäude zu nutze machen, zumal, wie schon ausgesührt, der Wohnbedarf noch weiter steigen kann.

Allgemeiner Teil.

Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen.

1. Aufschwung und Krise.

Für eine Untersuchung des Einflusses der wirtschaftlichen Krise der letzten Jahre auf Grund und Boden ist Düsseldorf ein geeigneter Platz. Denn Düsseldorf gehört zu den Städten, die recht eigentlich durch die moderne Industrieentwicklung groß geworden sind.

Im 13. Jahrhundert gegründet gegen Köln, aber ohne je ernstlich gegen Kölns Stapelrecht aufkommen zu können, lange eine unbedeutende Residenzstadt, sand es Unsang des 18. Jahrhunderts seine erste mehr künstliche und künstlerische als gewerbliche Blüte unter den kunstsinnigen

¹ Zu dem Folgenden ist zu vergleichen: Brandt, Studien zur Wirtsschafts und Berwaltungsgeschichte der Stadt Düffeldorf im 19. Jahrhundert, Düfseldorf 1902, und Mendenbauer, Die Stadt Düffeldorf und ihre Berwaltung im Ausstellungsjahre 1902, darin des Herausgebers Abschnitt "Wohnungsfragen" und mein Abschnitt "Statistisches".

und prachtliebenden Herzögen von Berg aus dem kurpfälzischen Hause. Mit etwa 20000 Einwohnern einschließlich der rein ländlichen Außensortschaften, deren wichtigste weithin das bergische Land mit Erzeugnissen des Gartenbaues versorgte, tritt es in das 19. Jahrhundert ein.

Die Anfänge der Industrie waren im wesentlichen Ableger der alten Textilindustrie des bergischen Landes. Neben Färberei und Druckerei bestanden noch einige Zweige des Nahrungsmittelgewerbes und Wagensabrikation. Seit der Mitte des Jahrhunderts tritt eine größere Mannigsaltigkeit ein, aber die heute wichtigste Industrie Düsseldorfs, die Sisenindustrie und die mit ihr zusammenhängende Maschinen-industrie wurden erst in größerem Maße dorthin verpstanzt, als die Sisenbahn Düsseldorf in die nächste Nähe des Ruhrkohlengebiets gerückt hatte. — In der ersten Hälfte des Jahrhunderts hatte sich die Bevölkerung verdoppelt (1849: 40412), die nächste Verdoppelung ersolgte bereits in 25 Jahren (1875: 80695), die dritte in noch nicht 20 Jahren (1895: 175985). Nach den letzten Volkszählungen betrug die Bevölkerung:

1890: 144 642 1895: 175 985 1900: 213 711.

Die Zunahme betrug also von 1890 zu 1895: 31 343 oder 21,7 %, von 1895 zu 1900: 37 726 oder 21,5 %.

Insbesondere die letzten drei Jahrzehnte sind Zeugen der lebschaftesten industriellen Entwicklung. Denn es entsielen auf 10 000 Einswohner 1875: 2325 und 1895: 3153 gewerbtätige Personen. Aber nicht nur der Umfang, sondern auch die Richtung der gewerblichen Tätigkeit ersuhr eine Wandlung. So entsielen von 10 000 Einwohnern auf (Bergbau und) Hüttenwesen 1875: 173 und 1895: 259, auf Maschinenindustrie 1875: 143 und 1895: 297, auf Metallverarbeitung 1875: 231 und 1895: 302 Gewerbtätige.

Die gewerbliche Entwicklung zwischen den beiden letzten Gewerbezählungen von 1882 und 1895 sei ohne viel Ziffern dadurch gekennzeichnet, daß sich die Zahl der Gewerbebetriebe von 7500 auf 11 130, die der gewerbtätigen Personen von 26 116 auf 53 580 erhöhte. Und zwar vermehrten sich letztere in den Gewerbegruppen Bergbau und Hüttenwesen von 2957 auf 4403, Metallverarbeitung von 2089 auf 5124, Maschinenindustrie von 2026 auf 5048; geringer ist der Zuwachs bei der Textilindustrie: von 1672 auf 3172 und bei der Nahrungsmittelindustrie von 1773 auf 3153, um so größer dagegen bei den Gewerben, die gewiffermaßen die Begleiterscheinungen der großstädtisch-gewerblichen Entwicklung darstellen, bei Bekleidung und Reinigung von 3284 auf 5004, beim Baugewerbe von 1959 auf 6896 und beim Handelsgewerbe von 4245 auf 7914.

Der Charafter des Düffelborfer Gewerbes ist durchaus kapitalistisch und großindustriell. 1895 gab es 31 Betriebe, die über 200 Personen, und zwar zusammen 12576 Personen beschäftigten. Nicht weniger als 25804 Pferdestärken betrug die Leistung der Betriebsmaschinen, nur Berlin und — um weniges — Dortmund übertrasen von den damaligen deutschen Großstädten diese Leistung.

Der allgemeine gewerbliche Aufschwung von 1895 bis 1900 war denn auch in Düsseldorf besonders lebhaft. Die Mitgliederzahl der Krankenkassen stieg von 1895 bis 1900 von 36438 auf 51498, zur Gewerbesteuer waren veranlagt 1895: 4018 Betriebe mit 223024 Mark Steuer, 1900: 5101 mit 404984 Mark, darunter in der I. Klasse 1895: 50 mit 71872 Mark und 1900: 151 mit 230472 Mark.

Die jährlichen Zuzüge stiegen von 27358 oder 171,8 auf 1000 Einwohner in 1893 bis auf 44321 oder 211,9 aufs Tausend in 1900. Allerdings nahmen auch die Fortzüge zu. Der Zuzugs-überschuß betrug 1893: 4894 oder 30,7 aufs Tausend, sank dann bis 1894, stieg 1895 wieder auf 5278 oder 29,2, ging wieder etwas zurück, verwandelte sich 1899 sogar in einen Fortzugsüberschuß, um 1900 mit 4007 oder 19,1 aufs Tausend wieder einen Höhepunkt zu erreichen. Im ganzen betrugen die Zuzugsüberschüsse 1885/1890: 18633, 1890/1895: 17034, 1895/1900: 16909.

Die Krise, die in Düsseldorf, als einem Hauptsitze der Eisenverseinerungsindustrie (Röhren-, Kessel-, Maschinenindustrie), scharf einsetze, übte auf die Bevölkerungsbewegung zunächst keine sehr lebhafte Wirkung aus.

Denn es betrug:

	die mittlere		ahl ber ießungen		eburten= cschuß	der Zuzugs= überschuß		
	Bevölkerung	absolut	auf 1000 Ein= wohner	absolut	auf 1000 Ein= wohner	absolut	auf 1000 Ein= wohner	
1899	204 200	2176	10,7	3942	19,3	1034	_ 5,1	
1900	209 900	2222	10,6	4085	19,5	4007	19,1	
1901	216 300	2235	10,3	4209	19,5	492	2,3	
1902	222 800	2235	10,0	42 36	19,0	3983	17,9	

Nach der schon erwähnten auffälligen Erscheinung eines Fortzugsüberschusses im Jahre vor der Krise und dem starken Zuzugsüberschuß
im Krisenjahre selbst folgt 1901 ein geringer und 1902 wieder ein
ziemlich lebhafter Zuzugsüberschuß. Hierbei hat nun zweisellos eine
lokale Ursache mitgewirkt, die überhaupt geeignet war, die Wirkungen
der Krise in Düsseldorf abzuschwächen. Hier fand vom 1. Mai bis
20. Oktober 1902 die große Industrie-, Gewerbe- und Kunstausstellung
für Rheinland-Westsalen statt, die in ihrer Vorbereitungszeit zahlreiche Arbeitsgelegenheit insbesondere für Bauarbeiter und Handlanger und
während ihrer Dauer ebenfalls Mehrarbeit und mancherlei Verdienstgelegenheit schus, die so troß mancher Aussfälle, die sie verursachte, im
ganzen doch zweisellos befruchtend auf die Stadt wirkte.

Immerhin war diese befruchtende Wirkung nur ein Ausgleichs= moment gegenüber dem Wirken der Krise, das nur durch wenige Zahlen= reihen kurz skizziert sei:

	Mitgliedszahl ber Zwangskrankenkaffen an ben Monatserften:											
:	Zanuar	Februar	März	April	Mai	Juni	Zuli	August	September	Oktober	November	Dezember
	51510											
1902	53929	4904 8	49 220	51847	5341 3	54772	54439	5 4 814	53492	53 62 3	52463	52102

Der Umsatz der Reichsbankstelle betrug:

1900: 2109 361 100 Mark, 1901: 2074 885 400 Mark,

1902: 2028 980 900 Mark.

Die regelmäßigen Armenunterstützungen betrugen:

in den Rechnungsjahren 1899: 274871 Mark, " " " " 1900: 308713 " " " " 1901: 324067 "

1902: 334 061

und es betrug die Zahl der Armen:

	(5elbstun	terftüţi	te	Selbstunterstützte und Angehörige				
	1900	1901	1902	1903	1900	1901	1902	1903	
Ende März	1671 1657 1673 1705	1755 1774 1815 1854	1896 1877 1874 1923	2003 2008	4869 4825 4886 5035	5278 5348 5460 5556	5766 5759 5780 5981	6290 6312	

Die Kopfzahl sämtlicher Unterstützten betrug hiernach in Prozenten der Bevölkerung Ende März 1900: 2,35, 1901: 2,46, 1902: 2,60 und 1903: 2,76, und sie hat sich vom erstgenannten bis zum letztenannten Termin um 29,2% vermehrt.

2. Stadtgebiet und Bebauungsplan.

Wie sind, so fragen wir zunächst, in der Zeit der Auswärts= entwicklung die zuströmenden Massen in Düsseldorf untergebracht worden?

Düffeldorf hat eine für Massenansiedlung überaus geeignete Lage im hier ganz weiten und flachen Rheintal, an das an der nächstliegenden Stelle 4 km öftlich vom Rhein die niedrigen Sügelreihen des bergischen Landes herantreten. Da mehrere von Düffeldorf in seinem damaligen Ilmfange als eigentliche Stadt durch weite Flächen getrennte Landgemeinden bereits im Anfange des 19. Jahrhunderts zur "Samtgemeinde" Düffeldorf gehörten, so hat die Stadt immer ein großes Weichbild, nämlich von 4864 ha, und bis jest nicht, wie die meisten anderen Großstädte, nötig gehabt, durch Eingemeindungen ihr Gebiet zu vergrößern. Das Düffeldorfer Stadtgebiet hat etwa die Form einer Ohrmuschel, deren Innenseite durch den Rhein begrenzt wird, während die öftliche Seite bis zu dem schon erwähnten Söhenzuge, dem Grafenberg, reicht. Bon den rund 33 km der Stadtgrenze bildet fast die Sälfte, rund 16 km, der Rhein. Demgemäß hat das Stadtgebiet seine größte Ausdehnung von Norden nach Süden, rund 8 km, die größte Entfernung von Westen nach Often beträgt rund 7 km, im größeren Teile des Stadtgebiets aber nur 4-5 km. Die Altstadt liegt nicht in der Mitte des Stadtgebiets, da fie unmittelbar am Rhein liegt, fie ift aber auch der Nordgrenze des Stadtgebiets etwas näher als der Südgrenze.

Die älteren Stadterweiterungen und die Entwicklung der Bebauung zu schildern, ist hier nicht der Platz. Doch ist auf die Entstehung des noch gegenwärtig maßgebenden umfassenden Bebauungsplanes von 1885 kurz einzugehen. Sein erster Vorgänger stammt aus dem Jahre 1831, ein fernerer Stadterweiterungsplan aus dem Jahre 1854. Das Fluchtliniengeset von 1875 gab dann den Anstoh

¹ Bgl. hierzu außer den schon genannten Schriften die Festschrift "Düffelsdorf im Jahre 1898", insbesondere "Die bauliche Entwicklung" und "Bebauungsplan" vom Obergeometer Walraff. Darin von befonderem Interesse die Maßregeln der Regierung am Ende des 18. Jahrhunderts zur Förderung der Bebauung: unentgeltliche Sergabe des Bodens, zwanzigjährige Steuerfreiheit, Straßenherstellung auf Regierungskoften.

zur Ausarbeitung eines neuen erweiterten Bebauungsplanes, zu dem auch ein dringendes Bedürfnis vorlag, da bei der lebhaften Bautätigkeit zu Anfang der 70 er Jahre bereits in einzelnen Außenbezirken eine wilde Bebauung eingesett hatte, deren Fortsetzung die Eingliederung der neuentstehenden Straffen in einen sustematischen Bebauungsplan immer mehr erschwert haben würde. Im Jahre 1879 waren die Bebauungsplane für einen großen Teil des Stadtgebiets fertiggestellt. Der Hauptzweck, den man erreichen wollte, war, eine weitere regellose Bebauung zu verhindern und der Baupolizei für die Erteilung der Bauerlaubniffe einen Anhalt zu geben. Bur Offenlegung sollten nur solche Abschnitte bearbeitet werden, deren Bebauung voraussichtlich in nächster Zukunft erfolgen mürde. Offenlegung des ganzen Bebauungsplanes murde unter Berufung auf die Erfahrungen anderer Städte abgesehen, weil ein praktisches Bedürfnis dazu nicht vorhanden sei, und weil sie die Entwicklung der Stadt leicht erschwere und veränderten Unsprüchen späterer Zeiten präjudiziere. Allerdings bestand noch ein drittes hindernis.

War in der älteren Zeit ein wesentlicher Faktor für die Gestaltung des städtischen Straßennetzes die Lage der Landstraßen, welche aus der Stadt hinaussührten, so wurde es seit Mitte des vorigen Jahrhunderts die der Eisenbahnen. Freilich in ganz anderem Sinne. Denn während die alten Landstraßen die gegebenen Hauptstraßenzüge wurden, die aus der inneren Stadt in die Stadterweiterungen hinaussührten, beanspruchten die neuen Schienenwege nicht nur ein Monopol für ihre Benutzung durch die Eisenbahn, sondern sie bildeten sogar ein Hindernis sür die Weitersührung der städtischen Straßen und unter Umständen eine teilweise oder völlige Umschnürung des Stadtgebiets ähnlich einem Festungsgürtel.

Eine so wesentliche Förderung also die städtische Entwicklung durch die Eisenbahnen erhielt, so groß waren die Schwierigkeiten, die die gerade hierdurch notwendig gewordene Stadterweiterung durch die Eisenbahnen fand. Bon der anderen Seite der Sache, der Schwierigkeit für die Eisenbahnverwaltung, auf städtischem Gebiete die richtigen Linien und die notwendigen Bahnhofsanlagen zu schaffen und sich die Möglichkeit künstiger Bergrößerungen offen zu halten, braucht hier nicht gesprochen zu werden. Es leuchtet aber ein, daß hier insbesondere in der Frage der Straßenkreuzungen Interessengegensätze zwischen städtischer und Eisenbahnverwaltung entstehen müssen, bei deren Ausgleichung die Stellung der Gemeindeverwaltung

insofern eine ungünstige ist, als das Eisenbahnministerium zugleich die oberste Instanz in diesen Streitigkeiten ist.

Für Diisseldorf stand Ende der 70er und in den 80er Jahren die Frage der Beseitigung der Niveaukreuzungen und die der Verslegung der Bahnhofsanlagen, die den südlichen Stadtteil von der Entwicklung vollskändig absperrten, im Bordergrunde. 1879, 1880 und 1882 wurden die Düsseldorf berührenden Hauptlinien verstaatslicht. Es ergab sich die Notwendigkeit, die im südlichen Stadtteik vorhandenen beiden Bahnhöse zu vereinen und die zahlreichen Straßenskreuzungen auf gleichem Niveau zu beseitigen. Die Verhandlungen hierüber und die Erwägungen über den Platz des neuen Bahnhofszogen sich naturgemäß längere Zeit hin. Inzwischen konnte der Besbauungsplan sür einen großen Teil des Stadtgebiets nicht sestgestellt werden, auch nicht in allgemeinen Umrissen.

Sobald endlich die Lage der neuen Bahnhofsanlagen feststand. konnten die Vorbereitungen zu dem allgemeinen Bebauungsplan — zu denen auch die Ginrichtung eines städtischen Bermessungsamts gehörte zu Ende geführt werden. Der Entwurf wurde von drei hervor= ragenden Sachverständigen (darunter Andreas Mener-Hamburg und Stübben=Röln) geprüft, hiernach umgearbeitet und 1885 fertiggestellt. Er erstreckt sich auf ein Gebiet von 2400 ha, das bei 250 Personen auf den Hektar eine Bevölkerung von 600 000 Personen aufnehmen fann (1890 kamen 235, 1901: 234 Personen auf den Hektar mit Häusern bebauter Fläche in Düsseldorf). Der Plan legte nur die Hauptlinien fest. Innerhalb desfelben wurde für nahezu 1600 ha der spezielle Bebauungsplan ausgearbeitet und gemäß dem Gesetze vom 2. Juli 1875 förmlich festgestellt. Doch auch innerhalb des speziellen Bebauungsplans ließ man vornehmlich nur die Haupt= ftragenzüge Plat finden, mährend die Aufteilung der großen Baublöcke im wesentlichen der Spekulation der Interessenten überlassen blieb.

Den Bebauungsplan von 1885 kennzeichnet die Ausbildung von Ringstraßen — vorgesehen waren drei konzentrische Halbkreise, deren Durchmesser das Rheinuser bildet —, von Hauptradialstraßen und Diagonalstraßen, welche die rechtwinkligen Baublöcke durchschneiden. Die Hauptradialstraßen waren als wichtigste Verkehrsstraßen in der Hauptsache schon vorhanden. Sie sollten im allgemeinen eine Breite von 26 m einschließlich der 7 bis $7^{1/2}$ m breiten Bürgersteige erhalten, damit eine Bepflanzung mit je einer Baumreihe möglich würde. Die

Breite der übrigen Straßen schwankte zwischen 15 und 20 und selbst 26 m. Die Untergrenze von 15 m blieb auch für weitere Aufschließung der Baublöcke maßgebend.

Die wichtigsten Ünderungen des 1885er Bebauungsplans sind in jüngster Zeit ersolgt und darum bemerkenswert, weil sie einen Wandel in den grundsäglichen Anschauungen über den Bebauungsplan bekunden. Das Rechteckschema mit den vielen, spize Winkel bildenden Diagonalstraßen rief zunächst eine Opposition aus ästhetischen, dann auch aus technischenulichen Gesichtspunkten hervor. So hat man in einigen neuesten Bebauungsplänen die geschwungene Straßenlinie wieder zu Ehren gebracht. Weniger ist die aus sozialen Gründen gestellte Forderung minder tiefer Baublöcke und schmälerer Wohnstraßen noch zu ihrem Rechte gekommen, aber auch in diesem Punkte sind mit einem Stadtverordnetenbeschluß vom 6. September 1898 neue Wege beschritten worden (vgl. unten S. 128).

Vor neue Probleme des Bebauungsplanes sieht sich die Stadt gestellt durch die immer nähere Berührung mit einigen Nachbargemeinden, wodurch Verhandlungen über Anschluß der gegenseitigen Bebauungspläne notwendig werden. Mit der Zeit wird es immer dringlicher werden, einen genügenden Einfluß auf die grundsätliche Art der Gestaltung der nachbarlichen Bebauungspläne zu gewinnen.

3. Bauordnung.

Von nahezu ebenso einschneidendem Einfluß auf Grundbesitz und Bebauung wie der Bebauungsplan ist die Bauordnung. Ist sür die Gestaltung der älteren Bebauungspläne fast allein das Verkehrsinteresse maßgebend, so sür die älteren Bauordnungen nahezu ausschließlich das Interesse der Bausestigkeit, der Verkehrs= und insbesondere der Feuerssicherheit. Immerhin stellt in Düsseldorf bereits eine Bauordnung von 1855 im hygienischen Interesse die Forderung nach Licht, Luft, Trockenheit und einer Mindesthöhe der Wohnräume. Während aber die bis dahin geltende Bauordnung von 1835 sür die an der Straße belegenen Gebäude mindestens zwei und höchstens vier Geschosse vorschrieb, hält die Bauordnung von 1855 zwar die Mindestvorschrift aufrecht, verordnete aber im übrigen, daß bei einer Straßenbreite von 36 bis 48 Kuß die Häuser eine Höhe von 1½ der Straßenbreite

¹ Bgl. hierzu insbesondere Cberftadt, Rheinische Wohnverhältniffe und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, Jena 1903.

haben dürften, bei noch größerer Straßenbreite jedoch in der Höhe unbeschränkt seien. Es wurde ein freier Hofraum von mindestens 17 Fuß Länge und Breite verlangt. Seiten= und Hintergebäude dürften nur bei über 100 Fuß Grundstückstiese und genügender Durch=fahrt errichtet werden.

Eine Bauordnung von 1868 bringt sodann die durchgängige Höhenbeschränkung auf 1¹/4 der Straßenbreite und verlangt einen größeren Hofraum, mit dessen Mindestbreite sie jedoch auf nur 12 Fuß zurückgeht.

Die Bauordnung von 1871 ift in den hier fraglichen Bestimmungen wesentlich eine Übersetzung in das metrische System, setzt aber für die bebaubare Fläche statt eines absoluten einen relativen Maßstab sest, und zwar 3/4 der Gesamtsläche.

1874 wird die Höhe der Gebäude mit Ausnahme der öffentlichen auf höchstens 20 m festgesett, die bebaubare Fläche soll in bestimmten Fällen durch die Polizei noch stärker beschränkt werden können. Die Anlage von Kellerwohnungen wird verboten, der Fußboden darf höchstens 0,75 m unter der Oberfläche liegen.

Nach nicht sehr wesentlichen Abänderungen dieser Bauordnung im Jahre 1889 begann eine Periode sebhaftester Bautätigkeit, in der man unter größtmöglicher Ausnutzung des Grundstücks sich dem Mietsstafernenmuster der öftlichen Städte zu nähern suchte. Dieser Umstand und das Beispiel der Bauordnungen sür Frankfurt a. M., Altona und die Berliner Bororte gaben Anlaß zu einer völligen Revision der Bauordnung im Jahre 1894.

Vor allem wurden zwei bevorzugte Außengebiete ausgeschieden, für die besonders starke Baubeschränkungen erlassen wurden. Auch im übrigen Stadtgebiet ward die zulässige Höhe auf 18 m und nicht mehr als vier Wohngeschosse, die bebaubare Fläche auf zwei Drittel der Gesamtsläche herabgesett, während in jenen Außenbezirken die Grenzen schon bei drei Geschossen und ein halb der Grundsläche gezogen wurden und die Anlage von Hinterwohnungen erschwert wurde.

1896 wurde der eine jener Außenbezirke vergrößert; da jedoch die Bautätigkeit sich immer weiter nach außen ausdehnte, so erwies sich, wollte man nicht die früher hier unbekannte vierstöckige Mietstaferne immer mehr einziehen sehen, eine radikale Vergrößerung des Gebiets der stärkeren Baubeschränkungen als notwendig. Die deswegen ergangene Verordnung vom 1. März 1898 gestaltete die Bauordnung zu einer Zonenbauordnung mit im wesentlichen nur zwei Zonen, einer

inneren und einer äußeren. Immerhin war der Vorwurf, sie gehe in dieser Unterscheidung nur zweier Bezirke zu schematisch vor, nicht ganz berechtigt. Denn einmal wurde innerhalb des inneren Stadtteils ein der Bebauung noch nicht erschlossenes Gebiet bestimmt, in dem eine teilweise Anwendung der Beschränkungen des Außenbezirks Platz greifen sollte, dann aber wurden noch innerhalb des letzteren vier Bezirke herausgegriffen, in denen noch stärkere Beschränkungen bez. gewerblicher Anlagen u. s. w. eingeführt wurden.

Gegenüber den Baubeschränkungen der 1894 er Ordnung für die Außenbezirke traten im wesentlichen folgende Berschärfungen ein: die zulässige Höhe in den Außenbezirken wurde auf 16 m herabgesett, und die Anlage von Hinterhäusern nur dei zweigeschossigem Haupt=gebäude und Bebauung von nur einem Drittel der Grundfläche gestattet.

Die neue Bauordnung erregte in den Grundbesitzerkreisen lebhafte Gegnerschaft, und es sehlten nicht Versuche zur Umgehung der einschränkenden Vorschriften, insbesondere über die Stockwerkszahl. Eine Polizeiverordnung vom 17. März 1901 bestimmte daher, daß bei Schaffung sehr hoher Kellerräume oder eines hohen Kniestocks sich die zulässige Zahl der Geschosse um eines verringere.

Eine besondere Bauordnung ward endlich noch 1900 für eine an der Weichbildgrenze errichtete Villenkolonie zur Erzwingung landhausmäßiger Bebauung erlassen.

Auf die bautechnischen Vorschriften der geltenden Bauordnungen kann hier nicht eingegangen werden. Es ist neuerdings auch in Bezug auf die Düsseldorfer Bauordnung bemerkt worden (Schillings, Technisches Gemeindeblatt 1901), daß für Kleinhäuser zu hohe, weil meist die gleichen Unforderungen wie für große Häuser gestellt würden, und dadurch der Kleinhausbau unnötig verteuert würde.

Es schweben denn auch zur Zeit Erwägungen darüber, in welcher Weise den berechtigten Bestrebungen nach Herabsetzung der Baukosten, insbesondere für Kleinhäuser auf dem Wege baupolizeilicher Vorschriften Genüge geleistet werden kann.

Je schärfer die Bestimmungen der Düsseldorfer Bauordnung im hygienischen Interesse sind, desto größer ist das Interesse der Stadt an einer gleichartigen Ordnung der Dinge in den Nachbargemeinden zur Verhinderung einer unliebsamen Art des Wettbewerbes. Bisher ist diese Frage sür Düsseldorf wegen seines ausgedehnten Stadtgebiets freilich erst an wenigen Stellen akut geworden.

4. Stragenbau.

Wir kommen zu dem dritten Faktor, der neben Bebauungsplan und Bauordnung von ausschlaggebender Bedeutung für Bewertung und Bebauung des Grund und Bodens ist: der Regelung des Straßenbaues und der Straßenbaukosten.

Das Gefet, betr. die Anlegung von Strafen und Pläten, vom 2. Juli 1875 hat hier den Gemeinden den Weg vorgezeichnet, auf bem fie von den Unliegern bezw. den Unternehmern der neuen Stragenanlagen die Kosten derselben einziehen können. Damit aber mit Rücksicht auf diese Kosten die Privatinitiative zur Anlegung von Stragen nicht unterbunden wird, wurde der Gemeinde ein Mittel in die Hand gegeben, das indirekt den Unternehmer zur Erschließung von Straßen ermuntern sollte, und das geschah durch § 12, wonach durch Ortsstatut festgestellt werden kann, daß an Stragen, die noch nicht für den Verkehr und Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude nicht errichtet werden dürfen. Der Bedarf nach Wohnungsneubauten soll also — da der Bau an fertigen Straken immer nur in geringem Umfange in Betracht kommen wird — nicht anders gedeckt werden können, als durch die mit jenen Kosten verbundene Herstellung neuer Straßen. Das Mittel ift hiernach ein zweischneidiges, da, wenn erft der Wohnungsmangel den Druck auf die Privatinitiative ausüben soll, ihm eben durch die Herstellung neuer bebauungsfähiger Straßen nicht schon vorgebeugt wird. Es bleibt aber als Vorbeugungsmittel die Betreibung der Herstellung neuer Straßen durch die Gemeinde selbst oder die Erteilung der Bauerlaubnis von noch nicht fertig hergestellten Strafen.

· Eine vorsorgliche Politik der Gemeinde wird sich also dieses Mittels unter steter Abwägung des Bedarfs bedienen müssen.

In Düfseldorf setzte das Ortsstatut vom 9. Februar 1877 die Beitragspflicht zu den Kosten des Grunderwerbs, der ersten Herstellung und Besestigung von Straßen, dei Pflasterung aber nur zu den halben Kosten sest. Die letztere Ermäßigung wurde 1882 beseitigt. Ein Ortsstatut, betr. die Kanalisation, von 1885 setzte serner einen ortsstatutarischen Beitrag für die Entwässerung der Straße in vorläusiger Höhe von 20 Mark auf den lausenden Meter Baufront (nachdem in Straßenbauverträgen dis dahin 3 Mark pro Quadratmeter Baufläche vereinbart waren) sest. Ein neues Ortsstatut, betr. die Bebauung, von 1888 nahm auch die Kosten der Entwässerung in die allgemeine Beitragspssicht auf und bestimmte, daß der Eigentümer

die zur Freilegung der Straßen innerhalb der Straßenfluchtlinien erforderliche Bodenfläche längs seines Grundstückes bis zur Mitte der Straße und in der gesetzlichen Höchstbreite von 13 m zu beschaffen und unentgeltlich abzutreten hat.

Bereits das Ortsstatut von 1877 sette für das Bauen an noch nicht fertiggestellten Straken die Genehmigung des Oberbürgermeisters fest. Wenn eine Straße als fertiggestellt anzusehen fei, bestimmt eine Polizeiverordnung von 1882 dahin, daß sie geebnet, beleuchtet, ent= mäffert fein muffe und die Trottoirs mit Band- und Saufteinen versehen sein müffen. Eine Polizeiverordnung von 1888 und fast ebenso eine solche von 1894 stellt strengere Unforderungen. Es müffen die erforderlichen Grundflächen an die Stadt übereignet, der Anschluß an eine öffentliche Straße hergestellt, die neue Straße geebnet und mit einer für den städtischen Bertehr geeigneten Befestigung (die Verordnung von 1894 fagt "Kopfpflafter oder einer nach dem polizeilichen Ermessen besseren Befestigung"), mit den erforderlichen Entwässerungsanlagen, mit Bürgersteigen an beiden Seiten und mit ausreichender Beleuchtung verseben sein. Die Sonderbestimmungen für die Aukenortschaften und für den Bau von Gärtnerwohngebäuden seien hier übergangen. Das Ranglisationsstatut von 1885 wurde auf Grund des Kommunalabgabengesetes durch einen Stadt= verordnetenbeschluß von 1894 erfett, der von den Eigentümern ber an die öffentliche Entwässerung anguschließenden Grundstücke einen Kostenbeitrag von 40 Mark pro Meter verlangt.

Eine, wenn auch praftisch wenig ausgenutte Erleichterung gewährte ein Stadtverordnetenbeschluß vom 6. September 1898, demzusolge für Straßen, bei denen sich die Unternehmer bezw. Anlieger zur landhaus=mäßigen Bebauung unter Ausschluß von Fabriken verpflichten, der Beitrag zu den Kosten der unterirdischen Entwässerungen auf die Hälfte vermindert wird und als Kosten für Straßenbesestigung nur die der Besestigung mit Makadam zu entrichten sind. Die gleichen Bergünstigungen sollen Straßen zu gute kommen, dei denen sich Unternehmer bezw. Anlieger verpflichten, nur zweigeschossige Wohngebände zu errichten. Für die letzteren Straßen wird in Aussicht genommen, die Breite, wenn die Umstände dies zulassen, auf 10 m, und falls sie nur einseitig bebaut werden, auf 9 m zu vermindern. Es ist dies als erster Schritt zur Schaffung schmälerer Wohnstraßen besonders bemerkenswert, doch hat sich noch kein Straßenbauunternehmer gefunden, der auf jene Bedingungen reslektiert hätte. Ihnen

wiegt die höhere Bebaubarkeit des Grundstücks bei breiterer Straße reichlich den Vorteil geringerer Straßenbaukosten auf 1.

Der normale Straßenbauvertrag hat im Laufe der Zeit seinen Inhalt sehr erweitert. Bor Erlaß des Ortsstatuts vollzog sich die Sache in schr einfacher Form. Der Unternehmer oder die Grundbesiger stellten den Antrag, eine Straße offenlegen zu dürfen, und dies ward ihnen unter der Bedingung gestattet, daß sie das Straßenland unentgeltlich abtraten und die Straße anschütteten und planierten.

Nach Erlaß des Fluchtliniengesetzes und des Ortsstatuts wurden stets förmliche Verträge abgeschlossen, deren normaler Inhalt etwa der folgende ist:

Der Unternehmer verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übereignung des Strafenlandes an die Stadt - für den Fall, daß er einzelne Grundstücke freihändig nicht zu erwerben vermag, muß er der Stadt die Kosten des Enteignungsverfahrens vorlegen —, er läßt die Straße nach den Borfchriften des Tiefbauamts anschütten und planieren und legt der Stadt die Kosten der provisorischen Befestigung und der Kanalifierung vor. Der Unternehmer trägt ferner die Koften der Gasleitung und der Beleuchtung so lange, bis nach Ermessen der Gas= deputation diese auf die Stadt übernommen wird, ferner die fünfjährige Unterhaltung der Straße. Wegen dieser Verpflichtungen muß er Sicherheit hinterlegen. Als Gegenleiftung sichert die Stadt die Bauerlaubnis zu. Weniger einfach ist das Verhältnis, wenn statt mit einem oder wenigen Unternehmern mit einer ganzen Unzahl von Grundbesitzern verhandelt wird. Oft setzen sich dieselben wegen des abzutretenden Landes zunächst unter sich auseinander, oft geschieht dies nicht, und es wird die Verrechnung des Werts der abgetretenen Flächen und Aufnahme in die ortsftatutarischen Beiträge verlangt.

Der oben stizzierte normale Vertragsinhalt erleidet im Einzelfalle vielsach Anderungen. So ist in den letzen Jahren städtischerseits wiederholt die Bedingung gestellt worden, daß Unternehmer, die eine Straße aufschließen wollten, auch an anderen Stellen, wo sie sich vielleicht weniger Gewinn versprachen, Straßengelände abtreten mußten. Je größer das öffentliche Interesse an Freilegung einer bestimmten Straße oder an Erschließung von Bauland überhaupt ist,

Dem Beschlußinhalt ähnliche Abmachungen wurden jedoch für die Bokersche Billenkolonie getroffen (s. unten), ferner bei Anlage einer 10 m breiten, landhausmäßig zu bebauenden Straße im Norden der Stadt.

Schriften CXI. - Secht, Rrifenenguete. II.

um so größere Zugeständnisse müssen natürlich dem Unternehmer oder den Grundbesigern gemacht werden.

Wo die Stadt ihrerseits die Freilegung von Straßen betreibt, da wird es, namentlich wo der Grundbesitz zersplittert ist, immer einzelne Anlieger geben, die aus Eigennutz oder Eigensinn sich nicht zu freiwilliger Abtretung des Straßenlandes verstehen, und die daher enteignet werden müssen. In einigen solchen Fällen ist von der Stadtverordnetenversammlung, um die Straßenbaukosten durch hohe Entschädigungen nicht zu sehr in die Höhe zu treiben, beschlossen worden, daß, wenn nach der endgültigen Feststellung sür das zu entseignende Grundstück eine höhere Entschädigung zu zahlen sei, als der ortsstatutarischen Schätzung entspreche, die Bauerlaubnis sür das Restgrundstück nur gegen Erstattung des Mehrbetrages mit 4 % 3insen zu erteilen ist.

Wie schon angedeutet, werden die neuen Straßen zunächst sämtlich provisorisch — mit Makadam oder dergl. — befestigt. Es geschieht das insbesondere aus Ersparnisrücksichten, da in den ersten Jahren wegen der Hausanschlüsse usw. die Straßen vielsach wieder aufgerissen werden müssen. Jumerhin hat man die provisorische Befestigung vielen Straßen wohl länger belassen als sich wirtschaftlich rechtsertigen läßt, da Chaussierung und Makadamisierung sich wegen der hohen Unterhaltungskoften auf die Dauer teurer stellen als Pflasterung.

Man hat jedoch in neuerer Zeit mit der endgültigen Straßenbefestigung ein etwas rascheres Tempo eingeschlagen, wie sich aus der Tabelle S. 133 ergibt. Danach hat bei einer Zunahme der befestigten Fahrwege von 1891 bis 1901 um 19% die mit Stein und Usphalt gepflasterte Fläche um 96%, die mit besserem Steinpslaster und Asphalt befestigte Fläche gar um 1185% zugenommen. Von letterem Pflaster waren 1891 erst sehr geringe Flächen vorhanden.

Einer beschleunigteren Herstellung der endgültigen Befestigung stellte sich die Schwierigkeit entgegen, daß bei Deckung der Kosten durch die erst allmählich eingehenden Anliegerbeiträge eine Borlage derselben aus laufenden oder Anleihemitteln notwendig wurde.

Um daher die planmäßige Freilegung und erste Herstellung von Straßen unter Auswendung besonderer Mittel zu beschleunigen, wurde am 21. Februar 1901 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, bei der städtischen Sparkasse einen mit 4%00 zu verzinsenden Vorschuß von dis 3 Millionen Mark aufzunehmen, um a) Straßen, deren Anlagekosten von den Angrenzern beim Andau zu erstatten sind, sertig-

zustellen, b) chaussierte Straßen, deren Unterhaltungskosten unvershältnismäßig hohe sind, mit Asphalt oder Stein zu pflastern.

Von dieser Maßregel ist für zwei große Straßenzüge bereits Gebrauch gemacht worden.

5. Steuern.

Bu den öffentlich-rechtlichen Faktoren, die den Berkehr mit Grund und Boden beeinflussen, gehören sodann die Steuern.

Bon den Staatssteuern kommen, da die Grundsteuer nicht mehr erhoben wird, nur noch Einkommen= und Ergänzungssteuer in Betracht, von denen hier nicht zu reden ist 1, da ihre Wirkungen im ganzen Staate die gleichen sind. Aber auch der Gemeindezuschlag zur Sin=kommensteuer, der von 1892 bis 1894 150%, von da ab 140% beträgt, bedarf keiner Betrachtung, da er das Sinkommen aus Grund und Boden nicht anders trifft als das übrige Sinkommen, richtiger: nicht anders treffen soll, da tatsächlich allerdings dies Sinkommen, weil seichter kontrollierbar, schärfer gesaßt wird als viele andere Sin=kommenquellen.

Nachdem die staatliche Grund= und Gebäudesteuer außer Hebung gesetzt und den Gemeinden überwiesen war, erfolgte in Düffeldorf (1895) eine Erhöhung des Zuschlages von 90 auf 1662/8 %. Tat= fächlich wurde also vom Boden jett 231/8 % weniger erhoben als Dafür wurde aber gleichzeitig eine neue Besteuerung des Grund und Bodens durch die Immobilienumsatsteuer eingeführt. Dieselbe wird bei Beräußerungen unter Lebenden vom Erwerber eines Düffeldorfer Grundstücks mit 1% des Preises bezw. Wertes des erworbenen Grundstücks erhoben. Ginen weiteren Fortschritt bildete sodann die Ersetzung des Staatssteuerzuschlages durch eine besondere Gemeindegrundsteuer im Dezember 1899. Es wird fortan ein bisher auf 2%00 festgesetter — Sat vom gemeinen Werte der Grund= ftücke erhoben. Die für diese Steuer sprechenden Gründe — ins= besondere wirksamere Besteuerung der Bauplätze, stärkere Heranziehung der besseren Wohnhäuser und Geschäftshäuser - sind bekannt. Frage, ob die Steuer eine schnellere Bereitstellung der Bauplätze zum Bauen herbeigeführt hat, kann präzise nicht beantwortet werden. angesichts des Umftandes, daß der zurüchaltende Grundbesitzer Binsverlufte trägt, die in der Regel sehr viel bedeutender sein werden als

¹ Über die Steuerstatistif vgl. unten S. 167.

die Steuer, wird man sich dieser Wirkung der Steuer gegenüber etwas steptisch verhalten muffen.

Es erübrigt schließlich, auf die Tabelle I des Anhangs zu verweisen, in der die vom städtischen Grundbesitz in den letzten Jahren zu tragenden Kosten zusammengestellt sind.

Der Einfluß, den Berkehrsmittel und Kreditverhältnisse ausgeübt haben, ist im besonderen Teile zu erörtern.

Besonderer Ceil.

Die Entwicklung im letten Jahrzehnt.

I. Stadterweiterung.

1. Straßenanlegung.

Wie ist die Stadterweiterung etwa im letzen Jahrzehnt in großen Zügen vor sich gegangen?

Daß die Anlegung neuer Straßen überwiegend der Privatinitiative anheimfiel, ist oben ausgeführt. Über deren zeitliche und räumliche Entfaltung sei das folgende mitgeteilt:

Es betrug 1 in Ar:

Ende bes Rechnungsjahrs	bie mit Häusern bebaute Fläche einschl. Hofräume und Hausgärten
1893	63 355
1895	77 020
1898	90 000
1901	92 438
1902	94 800

Die Zahlen beruhen natürlich nicht auf genauer Bermessung, stellen vielmehr die im allgemeinen als "vollständig bebaut" bezeichneten Bezirke abzüglich der Straßen u. s. w. vor, sie dürsten daher auch mehr oder weniger große Flächen unbedauter Grundstücke in sich schließen. Wenn also die "bedaute Fläche" von 1893 bis 1901 um 47 % und die Bevölkerung von 1890 bis 1900 um 48 % zugenommen hat, so darf daraus nicht auf eine überreichliche Bautätigkeit geschlossen werden.

¹ Statift. Jahrb. deutscher Städte.

Über die Entwicklung des Straßennetzes gibt das Statistische Jahrbuch deutscher Städte noch genauere Auskunft. Die folgenden Zahlen geben zugleich ein Bild von dem allmählichen Zurücktreten der provisorischen Befestigungsarten (Kies, Makadam, Chaussierung) hinter den dauernden.

oo o"			Flächen d	er Fahrwe	ge in Ar		
değ ungğ				darunter b	efestigt mi	t	
Ende des Nechnungs= jahrs	Überhaupt		geringerem pflafter	Asphalt	Ries	Mafadam	chauffiert u. unregel= mäßig bef.
1891	17 538	424	3298	18	2050	438	11 477
1892	17 925	640	3298	18	2050	438	11 505
1893	18 660	1105	3160	18	1971	547	11 467
1895	19 443	1661	2000	18	2700	1200	11 862
1896	19 753	1961	1900	18	2720	1270	11 882
1897	19 800	2411	1830	88	2678	1341	1 1 4 50
1898	20 129	2507	1810	141	2680	1611	11 378
1899	20 511	2707	1772	2 83	2684	1916	11 149
1900	20 607	3032	1672	290	2600	2012	11 001
1901	20 877	4928	1650	75 1	2623	2384	8 541

Die Zunahme der Gesamtsläche 1891/1901 betrug 19,0%, war also etwas weniger lebhaft als die Bevölkerungszunahme. Es entfielen an Straßenfläche auf 1000 Einwohner 1891: 121,9 a und 1901: 96,5 a. Im ganzen hat hiernach die Intensität der Bebauung an den vorhandenen Straßen zugenommen. Die Zahlen ergeben aber auch, daß die Vermehrung der Straßenfläche ziemlich ungleichmäßig vor sich ging. Von 1891 bis 1895 wurde sehr viel neues Straßenland geschaffen. Mit dem Eintritt des wirtschaftlichen Ausschaft die Straßenbautätigkeit, offenbar fließt das Kapital anderen Zwecken zu. 1898 und 1899 sett dann wieder eine etwas lebhaftere Tätigkeit ein.

Ein ähnliches Bild würden wir bei Betrachtung der jährlichen Uusgaben für Straßenneubauten erhalten.

Auch die Schwankungen in der Zahl der Straßenbauverträge, die die Stadt mit Unternehmern oder Anliegern abgeschlossen hat, lassen eine ziemlich sprunghafte Entwicklung erkennen. Die Anzahl

diefer Verträge betrug (einschließlich der nicht förmlichen Abmachungen im Wege der Korrespondenz aus der Zeit vor dem Fluchtliniengeset):

1866	3	1890	4
1869	1	1891	2
1870	2	1892	14
1871	2	1893	6
1872	12	1894	10
1873	11	1895	7
1874	_	1896	5
1875	2	1897	8
1876—1883		1898	1
1884	1	1899	15
1886	3	1900	11
1887	6	1901	12
1888	7		
1889	1	zusammen	146

Bon besonderem Interesse ist an dieser Aufstellung der naheliegende Vergleich zwischen den 70er und den 90er Jahren. Damals in der "Schwindelperiode" eine außerordentlich große Anzahl von Verträgen — obwohl vor dem Fluchtliniengeset und dem Ortsstatut von 1877 auch ohne solche gebaut werden konnte und wurde — und nachher ein völliges Versagen der Privatinitiative bis in den Ansang der 80 er Jahre. Die nächste Periode zahlreicher Straßenbauverträge ist die von 1892 bis 1895, also vor dem Einsehen des großen gewerblichen Aufschwungs, der als solcher sogar eine Verminderung der Straßenbauverträge zur Folge hatte. Erst kurz vor Eintritt der Krise und weiterhin unberührt von ihr wieder eine lebhafte Stadterweiterungstätigkeit.

Es bedarf nur des Eingehens auf einige wichtigere Daten der Stadterweiterung seit Ende der 80 er Jahre.

Es war schon erwähnt, daß die wichtigste Stadterweiterung der letten beiden Jahrzehute nicht eigentlich städtischer Initiative entsprungen ist, sondern der Umgestaltung der Düsseldorfer Bahnhosseverhältnisse zu verdanken war.

Indem der Eisenbahnfistus die alten Bahnhöse im südlichen Stadtteil und die vom Osten zu ihnen führenden Strecken aufgab, um im Osten der Stadt in noch wenig bebauter Gegend den neuen Hauptbahnhos zu errichten, gewann er ein ausgedehntes, von schon bebauten Stadtteilen eingeschlossens und daher schon damals sehr

^{&#}x27; Die Bebauung erfolgte an vielen dieser Straßen erst fehr viel später, einige find noch jest kaum angebaut.

wertvolles Gelände, durch das der Bebauungsplan eine breite, zum Hauptbahnhof führende Straße, die Graf-Adolfstraße, legte. Der Wert des Geländes wurde damals auf etwa 4 Millionen Mark geschät, bei stückweisem Verkauf, der sich dis in die letzen Jahre hinzog, hat jedoch der Fiskus, der sich auf Angebote von Konsortien, ihm das gesamte Gelände abzunehmen, nicht eingelassen hatte, nach Schätzungen Sachkundiger über 16 Millionen Mark erhalten, d. h. mindestens ebensoviel wie die Umgestaltung der Bahnhofsverhältnisse kosten ehemals eisenbahnfiskalischen Gelände erhebt sich nun unter andern in der Graf-Adolfstraße eine der schönsten Straßen der Stadt. Ein recht beträchtlicher Teil des Wertzuwachses, den der Düsseldorfer Boden in den letzen zwei Jahrzehnten erhalten hat, ist hiernach dem Eisenbahnsiskus anheimgesallen.

Eine ähnliche Rolle wie die Verlegung der Bahnhöfe spielt in jüngster Zeit die Aufgabe einer Reihe im schönsten Teile der Stadt belegenen alter Kasernementsgebäude und des dazu gehörigen großen Exerzierplates, im ganzen einer Fläche von über 6 ha, durch den Militärsiskus, der im nördlichen Stadtteil auf noch ziemlich billigem Grund und Boden neu gebaut hat. Einige Grundstücke des großen militärfiskalischen Blocks sind bereits für öffentliche Gebäude reserviert, die große Mehrzahl steht nach einer — mit über 7 Millionen Mark allgemein sür sehr hoch befundenen — Taxe zum Verkauf offen. Die die Blocks durchschneidenden neuen Straßen sind bereits gusgeführt.

Die Tätigkeit der Stadt im Abschluß von Straßenbauverträgen hat sich wohl über alle Teile des Stadtgebietes erstreckt. Bon wesentslichster Bedeutung für die Bautätigkeit und die zukünstige Entwicklung waren die Erschließungen zahlreicher neuer Straßen in den Arbeitervierteln Oberbilk und Flingern, sowie die Bestrebungen zur Schaffung besserer Wohnviertel in dem großen Gebiete zwischen der östlichen Innenstadt und dem Grasenberger Wald an der östlichen Grenze des Weichbilds.

Die große Chausse, welche aus dem Stadtinnern heraus nach jenem Walde führt, der der beliebteste Ausflugspunkt der Düsseldorfer und — nunmehr großenteils im Besitze der Stadt — als eine der Lungen der Großstadt besondere Pflege findet, wurde im Jahre 1901 verbreitert und asphaltiert. Sodann wurde mit der Anschüttung eines zweiten breiten Straßenzuges, der Gras-Reckestraße, die etwa parallel der Grasenberger Chausse zum Walde führt, begonnen.

Der Plan einiger Privatunternehmer, nahe diesen Straßenzügen

und am Fuße des Waldes Villenkolonieen zu errichten, wurde von der Stadt lebhaft gefördert. Mit einem derfelben wurde im Mai 1900 ein Vertrag abgeschlossen, nach welchem die Stadt ihre Zustimmung zu einem Fluchtlinienplan für die Kolonie und zur Offenlegung der geplanten Straßen gab. Der Unternehmer verpflichtete sich zu unentgeltlicher Abtretung des Straßenlandes und zur Anschüttung, zur zinsfreien Vorlage der Kanalisationskoften, zur Zahlung der Kosten der Besestigung mit Makadam a fonds perdu, außerdem zu den sonst iblichen Leistungen.

Die Anliegerbeiträge zu den Kanalisationskosten werden auf die Hälfte des statutgemäßen Beitrags sestgeset, ein Beitrag zu Pflasterungskosten soll nicht erhoben werden. Die Bauerlaubnis wird dann abhängig gemacht von einer gefälligen architektonischen Gestaltung, der Anlegung von Borgärten und Baumreihen zwischen je zwei, in besonderen Fällen je drei Häusern, einer zulässigen Höhe von 13 m und nicht mehr als zwei Geschossen, einer Bebauung dis zu höchstens 15 m Tiese u. s. w. Es dürsen nur Wohnhäuser errichtet und diese von nicht mehr als zwei Familien bewohnt werden.

Die Straßenherstellung und die Bebauung wurde rasch in Angriff genommen, und eine stattliche Anzahl von Villen ist bereits bezogen. Auch in dem nach dem Junern der Stadt zu belegenen anschließenden großen Gelände, für das ein neuer Bebauungsplan aufgestellt ist, dürste großenteils landhausmäßige Bebauung vorgesschrieben werden.

Besonderes Interesse bietet noch ein neuerer Straßenbauvertrag, nach dem durch einen schmalen Baublock in der Längsrichtung eine Straße durchgelegt wurde, und zwar bei landhausmäßiger Bebauung in der bisher noch nicht zugelassenen Breite von 9 m.

über das die Bautätigkeit regulierende Versahren der Stadt bei der Offenlegung neuer Straßen ist zu bemerken, daß dasselbe nicht nur in einem mehr oder minder energischen Betreiben des Abschlusses von Straßenbauverträgen zum Ausdrucke kommt, sondern auch in der Gewährung von Erleichterungen bei Erteilung der Bauerlaubnis. So hat die Stadt anläßlich des großen Wohnungsmangels 1899 außnahmsweise eine Anzahl noch nicht kanalisierter Straße der Bebauung eröffnet. Seitdem sind gleiche Ausnahmsmaßregeln nicht mehr nötig gewesen.

Im Rahmen dieser Arbeit können unmöglich alle städtischen Unternehmungen angeführt werden, die auf die Verhältnisse des Grund

und Bodens von Einfluß gewesen sind, beispielsweise die Schaffung der großen Schlacht= und Viehhofanlagen im Norden, die Verkehr und Ansiedlung in einem dis dahin wenig bebauten Stadtteil sörderten, die Errichtung der neuen Gas= und Elektrizitätswerke im Osten und die damit verbundene Freiwerdung wertvollen städtischen Geländes weiter im Innern der Stadt — die Verwertung dieses Geländes ist später noch zu streisen —, endlich der Bau des neuen Hasens im Süden. Doch ist der Hasendau als Ausgangspunkt eines weiteren Projektes zu erwähnen, das nicht nur den Interessen des Außenverkehrs, sondern zugleich dem Ausbau des Straßennezes, der Hebung der Altstadt und der Erschließung großer städtischer Ländereien zu Bauzwecken zu dienen bestimmt war, das einer neuen Rheinwerftstraße, deren Breite größtenteils dem Rheinbett abzugewinnen war.

Bom Hafen im Süden zur neuen — wie noch zu erwähnen, auf Privatinitiative erbauten — festen Rheinbrücke im Norden führend, sollte sie darüber hinaus das große städtische, am Rhein gelegene und bis dahin dem Hochwasser preisgegebene Gelände der sogen. Golzheimer Insel der Bebauung erschließen. Nach Bollendung der Werftstraße im Frühjahr 1902 fand auf jenem auf hochwassersieb Höhe gebrachten Gelände die große Industrie= und Kunstausstellung sür Rheinland und Westsalen statt, und durch die Erbauung eines sür die Dauer bestimmten Kunstausstellungspalastes und die Schassung von Rheinanlagen ist ein großer Teil des Geländes zu öffentlichen Zwecken bestimmt worden. Ein anderer Teil wird jedoch der landhausmäßigen Bebauung erschlossen werden.

2. Bertehrswesen.

In das Gebiet der Stadterweiterungspolitik gehört auch das Berkehrs= insbesondere das Straßenbahnwesen. In Diissels dorf hatte Ende der 70 er Jahre eine belgische Gesellschaft die 25 jährige Konzession zum Pserdebahnbetrieb erhalten. Die Stadt hatte sich damit in ein später übel empfundenes Abhängigkeitsverhältnis begeben, aus dem sie sich 1891 durch Ankauf der Straßenbahn befreite. Nach mehrjähriger Verpachtung an einen Privatunternehmer erfolgte 1899 die Umwandlung in elektrischen Betrieb, und am 1. Juli 1900 übernahm die Stadt selbst den Betrieb. Sie sührte zunächst einen iberaus niedrigen Tarif ein, der eine Unterbilanz zur Folge hatte und darum bereits am 1. August 1901 durch einen neuen Tarif abgelöst wurde, der zwar auch den Einheitssat von zehn Psennig für

Fahrten innerhalb des Stadtgebiets mit einmaligem Umsteigen beisbehielt, aber den Preis der Ermäßigungskarten erhöhte und für die neuen Vorortlinien etwas höhere Säte einführte.

Die Stadt hatte nämlich im März 1901 die private Kleinbahn Grafenberg = Rath = Ratingen fäuflich übernommen, der Bau zweier weiterer Lorortlinien nach Gerresheim und nach Eller, mit Rath die nächsten und wichtigsten industriellen Vororte Düffeldorfs, wurde 1901 begonnen, so daß 1902 der Betrieb aufgenommen werden konnte. Eine fernere Vorortlinie nach Rath wurde projektiert. Da neben den erwähnten städtischen Vorortlinien noch die Kleinbahnverbindungen der Rheinischen Bahngesellschaft über Oberkassel nach Krefeld, nach Uerdingen und nach Neuß, die der Bergischen Kleinbahnen über Reis= holz und Benrath ins bergische Land und die einer ferneren privaten Gesellschaft über Kaiserswerth nach Duisburg bestehen, so ist die Verkehrsverbindung mit den Vororten als vorzüglich zu bezeichnen. und die Stadt hat mit ihrem immer noch billigen Tarif auf dem Gebiete des Berkehrswesens das Ihrige getan, um eine Dezentralisation des Wohnens und eine Konkurrenz des entfernteren Baulandes herbei= zuführen. Freilich bleiben auch auf diesem Gebiete noch weitere Aufgaben zu lösen, doch wird die Stadt, um auf dem Gebiete der Ermäßigungs=, insbefondere der Arbeiterkarten Neuerungen einführen zu können, erst einmal eine wenn auch mäßige Rentabilität des Betriebs erzielen müffen.

3. Private Stadterweiterung.

Für die Entwicklung Duffeldorfs über die Grenzen seines Stadtgebiets hinaus, insbesondere für die Dezentralisation seiner Industrie sind zwei Privatunternehmungen von großer Bedeutung geworden.

Die eine derselben ist die 1896 von hervorragenden Düsseldorfer Industriellen mit einem Kapital von 6 Millionen Mark, das 1900 auf 9 Millionen Mark erhöht wurde, gegründete Rheinische Bahn = gesellschaft. Sie versolgte vielsach ineinandergreisende Zwecke: die Überbrückung des Rheinstroms, den Bau einer Kleinbahn über diese Brücke von Düsseldorf nach Krefeld und anderen Orten des linken Rheinusers und in Berbindung damit die Berwertung eines großen Geländes von rund 400 ha auf dem linken Rheinuser gegenzüber von Düsseldorf, und zwar des am Rhein gelegenen Teils als Wohnhausviertel und des landeinwärts gelegenen Teils als Industrie-gelände.

Die städtische Verwaltung konnte im Hinblick auf das wichtige Brücken= und Kleinbahnprojekt die Bestrebungen der Gesellschaft nur fördern. Bereits im November 1893 war die Rheinbrücke, ein technisch und architektonisch hervorragendes Bauwerk, vollendet, einen Monat später wurde die Kleinbahn Düsseldorf-Krefeld, eine der ersten größeren elektrischen Bahnen Europas, eröffnet. Auch die Verwertung des Geländes erfolgte zunächst in ziemlich raschem Tempo. Zu Ende des Berichtsjahres 1899 waren bereits 5390 laufende Meter Straffen befestigt und 7100 m Kanäle gelegt. Es waren 3,12 ha ober 100 Bauftellen verkauft, auf denen 44 Gebäude errichtet bezw. im Bau begriffen waren, rund 26 ha Baugelände waren noch verkäuflich. Vom Industrie= gelände waren bereits 25,69 ha verkauft, und es blieben 210,98 ha verfäuflich. Die Erschließung wurde gefördert durch die Erbauung eines großen Industriebahnhofs, durch Anlegung einer eigenen Ziegelei. durch Errichtung von Arbeiterwohnhäusern für die eigenen Arbeiter, durch Bau eines großen Vergnügungslokals, durch Spekulationsbau von vier größeren Miethäusern, endlich durch Wohnhausbauten für Rechnung Privater seitens der Bauverwaltung der Gesellschaft.

Im Jahre 1900 ließ der Grundstücksumsat infolge der Ariseganz erheblich nach, es erfolgten 17 Verkaufsabschlüsse gegen 56 im Borjahre, und es erfolgten Kausverhandlungen mit 57 Interessenten statt mit 135 im Vorjahre. Immerhin wurden 1900 noch 19 neue Wohnhäuser errichtet, während mit dem Bau nur zweier neuer industrieller Anlagen begonnen wurde. Eine größere Tätigkeit entsaltete wiederum die Gesellschaft selbst, indem sie ein inmitten des Industrie geländes belegenes Hinterland aufschloß und darauf 20 Arbeiterwohnhäuser mit 364 Wohnstuden herstellte. Diese Häuser wurden auf 10 Jahre an die angesiedelten großen industriellen Untersnehmungen vermietet.

Im Jahre 1902 wurden im Baugelände nur neun Bauftellen und im Industriegelände nur ein Gelände verkauft. Im Jahre 1902 stockte der Verkauf im Industriegelände gänzlich, dagegen wurden 39 Baustellen im Baugelände veräußert.

Der Grundbesit der Rheinischen Bahngesellschaft betrug bei der Gründung: 395,86 ha, Ende 1899: 367,74 ha und Ende 1902 noch 357,12 ha. Davon war "Baugelände" bei der Gründung: 29,61 ha, 1899: 25,84 ha, 1902: 23,84 ha und "Industriegelände" bei der Gründung: 236,49 ha, 1899: 210,98 ha und 1902: 207,59 ha.

Der Berkehr auf dem Industriebahnhof belief sich 1900 auf 43087 Tonnen, 1901 auf 32 991 Tonnen und 1902 auf 35 884 Tonnen.

Dividenden vermochte die Gefellschaft auf die Stammaktien bis 1901 nicht auszuteilen, erst für 1902 konnte eine Dividende von 2% verteilt werden.

Eine andere ähnliche Gründung war die der Attiengesellschaft "Industrieterrains Düsseldorf = Reisholz", die im Juni 1898 mit 1,4 Millionen Mark Kapital gegründet wurde, um ein 422,65 ha großes, südlich von Düsseldorf zwischen der Bahnlinie Düsseldorf-Köln und dem Rhein belegenes Gelände als Industriegelände zu verwerten. Die Sacheinlagen der Gründer, im wesentlichen wohl Gelände, wurden mit 1007000 Mark bewertet.

Um das Gelände aufzuschließen, wurde zunächst ein Vertrag mit der Eisenbahndirektion abgeschlossen, wurde zunächst ein Vertrag mit der Eisenbahndirektion abgeschlossen über die Anlegung eines neuen Bahnhoses an der Köln-Düsseldorfer-Linie "Düsseldorf-Reisholz" und die Herstellung eines Eisenbahnanschlusses. Sodann wurde in Aussicht genommen, die 800 m lange Rheinfront des Geländes zu einer Werst-anlage zu gestalten, um so das Gelände gleich günstig für Bahn- und Wasserverkehr herzurichten. Endlich wurde eine eigene Ziegelei errichtet. Bereits im Juni 1899 wurde der Bahnhof eröffnet, und es wurden in diesem Jahre über 7 km Anschlußgleise fertiggestellt und sieben Anschlüßse hergestellt. Die Zahl der Anschlüßse stieg 1900 auf 11, 1901 auf 17, 1902 auf 22. Es vollzog sich, wie schon hieraus hervorgeht, eine lebhafte industrielle Ansiedlung. Die Veräußerungen der Gesellschaft beliesen sich:

```
1898 auf 1,40 ha
1899 " 40,37 "
1900 " 6,54 "
1901 " 3,78 "
1902 " 6,42 "
```

(ohne die Beräußerungen an Eisenbahnverwaltung und Gemeinden für Wegezwecke).

Die Gründung war also gerade noch rechtzeitig genug ersolgt, um im Zeitpunkte der Hochkonjunktur eine außerordentlich lebhaste Ansiedlung zu ermöglichen. So stark denn auch mit der Arise die Berkäuse zurückgingen, so zeigt doch schon das Ansteigen 1902, daß die Terrains der Gesellschaft eine starke Anziehungskraft auch weiterhin ausüben, insbesondere auf Düsseldorfer Werke, die es vorziehen, den an Wert steigenden Stadtboden gegen den noch billigeren Boden in

Reisholz auszutauschen, dessen unleugdare Borzüge für industrielle Besiedlung die Gesellschaft nicht nur richtig erkannt, sondern auch geschickt ausgenutt hat. Insbesondere erwies sich der Bau der Werst, der mit nur 400 000 Mark veranschlagt war, als sehr nutdringend. Die Fertigstellung der Werst im Jahre 1901 half wesentlich mit, die Wirkungen der Krise abzuschwächen. Denn es konnten noch im selben Jahre Grundstücke an drei Industriebetriebe veräußert werden, die auf die Rheinverbindung angewiesen waren. Im Jahre 1902 wies die Werst bereits eine Zusuhr von 177173 t (der Düsseldorfer Hafen hatte eine solche von 540 209 t) und eine Absuhr von 2747 t auf. Auf der Anschlußbahn, die dis zur Werst durchgesührt ist, wurden 1900: 9355, 1901: 16729 und 1902: 26 509 Wagen befördert.

Neben der industriessen Ansiedlung förderte die Gesellschaft auch den Wohnhausbau für die durch die Industrie herangezogene Arbeiterund Beamtenbevölkerung. Bereits 1899 wurden 20 000 qm Straßenssläche angeschüttet und 6500 qm gepflastert, und diese Tätigkeit wurde in den solgenden Jahren in wenn auch langsamerem Tempo fortgesett. 1897 wurde mit dem Bau von 15 Wohnhäusern begonnen, 1900 waren bereits 45 Häuser mit 155 Wohnungen errichtet. Der Verkauf von Baugelände betrug 1900: 4532 qm, ging 1901 auf 564 qm zusrück, stieg aber 1902 auf 7556 qm an, die nach dem Geschäftsbericht zu günstigen Preisen verkauft wurden. Aber der Einfluß der rücksläussigen Konjunktur äußerte sich doch darin, daß eine größere Anzahl von Wohnungen in den Arbeiterhäusern der Gesellschaft leer stand, deren Verwertung zur Zeit nicht möglich war. Die Gesellschaft versteilte 1898—1902 0, 10, 6, 0, 5% Dividende.

Die Rheinische Bahn-Gesellschaft und die Reisholzer Gesellschaft bieten zwei äußerst interessante Beispiele mit großen Mitteln vorgehender, privater Jndustrie= und Wohnansiedlung und privater Stadterweiterung. Letzteres allerdings in einem etwas weiteren Sinne als dem des gewöhnlichen Sprachgebrauchs. Denn es handelt sich in beiden Fällen nicht um Düsseldorfer Stadtgebiet, wohl aber um Land, das an dieses angrenzt und vor allem um eine Besiedlung, die wesentlich von Düsseldorf ausgeht, das der wirtschaftliche Mittelpunkt bleibt, von dem aus die geschäftliche Leitung der draußen angesiedelten Unternehmungen erfolgt, und in dem größtenteils auch die leitenden Persönlichseiten ihren Wohnsitz behalten, obwohl insbesondere Oberkassel, die Ansiedlung der Rheinischen Bahn-Gesellschaft, auch hierin schon eine nicht unbeträchtliche Konkurrenz übt. Für die Stadt-

verwaltung Düsseldorfs, mit der bereits jett die mannichsachsten Berührungspunkte bestehen — z. B. liesert sie Gas und Wasser nach Oberkassel — ergaben sich hieraus interessante Ausgaben. Ist auf der einen Seite eine Entlastung des Stadtgebiets von industriellen Anlagen im Interesse gesunden und schönen Wohnens — ein Vorzug, dem Düsseldorf einen starken Zuzug von Kentnern und anderen Personen, insbesondere aus dem Industriegebiete verdankt — bis zu einem gewissen Grade erwünscht, so würden doch auch in einer zu starken Abwanderung der Industrie Gesahren sür die Steuerkraft und die Weiterentwicklung der Stadt liegen. Die Stadt wird sich daher ihren Anteil an den Früchten jener Ausenbesiedlung sichern müssen.

II. Bautätigfeit.

1. Baugemerbe.

Die Stadterweiterung, insbesondere die Offenlegung neuer Straßen ist die wichtigste Grundbedingung für den Häuserbau, für den in den älteren, schon bebauten Stadtteilen meist nur noch wenig Raum ist.

Die Bautätigkeit, unter der hier nur der Häuserbau verstanden ist, ist aber noch weiteren Sonderbedingungen unterworsen, zu denen mit in erster Linie die Organisation des Bauunternehmertums und des Baugewerbes gehört.

Leider stammt das letzte statistische Material hierüber aus dem Jahre 1895. Das Ergebnis der Gewerbezählung vom 15. Juni 1895 in Düsseldorf befindet sich Seite 143 und verglichen mit einigen anderen Städten Seite 144.

Die Zusammenstellung ergibt, daß zwar schon 1895 in Diisseldorf der Großbetrieb im Baugewerbe verhältnismäßig stark ausgebildet, daß aber hier wie anderseits die große Masse der Betriebe des Baugewerbes kleingewerblich war. Diese Sachlage dürfte sich auch nach 1895 nicht sehr wesentlich verschoben haben.

Überhaupt unterscheiden sich die Formen, in denen in Düsseldorf Häuser auf Spekulation gebaut werden, wenig von den Zuständen in anderen Großstädten. Die unsoliden Geschäftsgebarungen, die man als "Bauschwindel" zu bezeichnen pflegt, sind auch in Düsseldorf nicht unbekannt geblieben. Es kann daher nicht wundernehmen, daß die Wirkungen der wirtschaftlichen Krisis im Baugewerbe troß lebhafter Bautätigkeit sich fühlbar machen. So hatte die Sektion der Rheinisch-Westfälischen Bauberufsgenossenssellschaft für den Regierungsbezirk Düsseldorf unter 3600 Mitgliedern Ansang 1903 noch 530 solche, die

Düsselderf	überl Haupt	überhaupt pt- mit	Betriel 1—5	Betriebe mit 1—5 Perf.	Betriel 6—10	Betriebe mit 6—10 Perf.	Betriebe mit 11—20 Perf.	Betriebe mit 11—20 Perf.	Betrie 21—50	Betriebe mit 21—50 Perf.	Betrie 51—20	Betriebe mit 51—200 Perf.	Betriebe mit 201 u. mehr Perf.	be mit mehr rf.
	betriebe	betriebe Personen	Betr.	Betr. Pers.	Betr. Berf.	Bers.	Betr.	Berf.	Betr.	Pers.	Betr.	Betr. Pers.	Betr. Pers.	Bers.
Baugewerbe überhaupt	814	9689	588	1080	85	689	79	881	58	1854	20	1617	-	825
darunter:														
Bauunternehmer	65	3345	22	56	∞	65	19	256	8	765	16	1378	-	825
Privatarchitekten	113	172	110	153	ಣ	19	1			1		1	1	ı
Maurer	87	821	53	96	11	88	2	88	14	441	23	113	l	1
Stuckateure	89	764	65	29	11	68	∞	121	12	998	63	126		1
Zimmerer	43	247	24	61	14	107	4	28	-	21			1	
Anstreicher	275	984	238	444	17	133	16	250	4	157	1			1
Dachbecker	48	153	40	84	ಸಾ	32	က	37		1	I	l	1	1
Glaser	12	49	∞	19	4	30	1	1	1		ı	l	1	ł

Ein= wohner= zahl 1895			Haupt= betriebe	mit Perf.		ebe mit 10 Perf. Perf.	201 u	be mit . mehr erf. Perf.
134 480	Stettin	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	48 58 45	1351 922 510	8 - -	670 — —	1 	515 — —
208 692	Magdeburg	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	22 66 48	288 1426 486	1 11 1	85 864 132	. — . —	_
113 454	Halle	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	54 58 23	1449 943 153	7 5 —	724 414 —	1 1 —	307 21 2 —
201 861	Hannover	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	87 168 51	2415 2321 478	13 7 —	1227 630	1 _ _	295 — —
106 671	Dortmund	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	48 35 15	2814 948 157	16 7 1	1311 574 53	3 - -	995 — —
135 730	Etberfeld	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	68 57 18	2148 439 105	13 1 —	1366 74	_ _ _	
124 753	Barmen	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	49 42 19	1669 528 133	5 3 —	435 2 2 3	1 _ _	565 — —
105 939	Rrefeld	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	30 28 9	611 109 47	4 — —	227 — —	_ _	-
309 248	Röln	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	157 123 47	4841 1289 353	25 4 1	2314 395 68	3 _ _	737 — —
108 639	Aachen	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	40 20 17	1102 116 70	6 _ _	584 — —	_ _ _	_ _ _
169 935	Düffeldorf	Bauunternehmer Maurer Zimmerer	92 87 4 3	3345 821 247	16 2 —	1378 113 —	1 - -	825 — —

mit den Beiträgen für 1901 in Höhe von rund 32 000 Mark im Rückstande waren. Zeitungsberichten zusolge, die offenbar auf Mit-

teilungen der Genoffenschaft beruhen, find die Schuldner vielfach Bauhandwerker, die für Bauherren arbeiten, denen das eigene Kapital fehlt, die oft genug selbst den Bau nicht einmal fertigstellen, und, wenn es glücklich gelingt, doch nicht lange Eigentümer bleiben . . . "Wie die Sache liegt, kann die Verluftliste des laufenden Jahres vielleicht noch größer werden. Das brachliegende Kapital drängte sich mit Haft auf den Baumarkt, die vordem so ängstlich gewährte Vorsicht bei Sergabe von Bargeldern hat nachgelassen, die Baubanken beleihen schon jest Gebäude in Straßen, die vor einigen Jahren noch gang aus dem Beleihungsbezirke ausgeschlossen waren. Das Kapital bemächtigt sich des Grund und Bodens, es gibt Bauftelle und Baufapital aus einer Hand. Auf diese Beise tritt auch eine fünstliche Steigerung des Bobenwerts ein. Es liegen Fälle vor, in benen durch die Hergabe von Baugrundstück und Baukapital eine Preis= fteigerung von 300 Mark pro Ruthe herbeigeführt worden ist. Das fann feine billigen Wohnungen geben, der Sturz kann nicht aus= bleiben. Das Nachsehen hat aber der Bauhandwerker . . . Es ist keine auffallende, sondern eine sehr erklärliche Erscheinung, daß unter den rückständigen Genossenschaftsmitgliedern sich so außergewöhnlich viele Dachdeckermeister befinden. Der Dachdecker tritt zulett an den Bauherrn, zu einer Zeit, in der das Baukapital, wenn nicht ganz, so doch zum großen Teile verbraucht, der aber etwa noch zur Verfügung stehende Betrag durch die fertiggestellten Arbeiten reichlich belaftet ift. Oft genug folgt der Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten auf dem Fuße das Subhastationspatent, und so kommt der Dachdecker zu kurz". pessimistischen vielleicht etwas Betrachtungen enthalten zweifellos auch für Düffeldorf richtiges und zeigen deutlich, wie die Arise reichlichen Baukredit und lebhafte Bautätigkeit hervorgerufen, damit aber auch die Begleiterscheinung derfelben, den Bauschwindel, befördert hat. Auch die Schilderung, die Eberftadt von dem Düffeldorfer Baugewerbe und Bauunternehmertum entwirft, unter Hervor= hebung insbesondere der Kapitalschwäche und damit geringen Widerstandsfähigkeit desselben in Zeiten wirtschaftlichen Niederganas weist auf allgemeine Schäden hin, die Düsseldorf nicht eigentümlich sind.

2. Entwicklung der Bautätigkeit.

Über die Bautätigkeit gibt es für Düsseldorf leider erst seit dem 1. Januar 1902 eine zuverlässige Statistik. Für die frühere Zeit ist man im wesentlichen auf die Zahlen der Bauerlaubnisse angeschriften CXI. – hecht, Krisenenquete. II.

wiesen, die natürlich über die Größe der Gebäude, die Zahl der Wohnungen usw. nichts aussagen, und von denen nicht einmal seststeht, ob, bezw. wie vielen eine wirkliche Bauausführung gefolgt ist.

Ein ganz allgemeines Bild der Entwicklung geben einige Gebäudebezw. Grundstückszählungen unter sich verschiedenen Charakters.

Da sind zunächst die Volkszählungen, welche nach der Zahl der Wohnhäuser fragen. In Düsseldorf ist diese Frage wohl immer so aufgesaßt worden, daß die Zahl der Hausgrundstücke seitgestellt wurde, die mit der der Gebäude natürlich nicht identisch ist. Es gab nach den Volkszählungen:

		Bewohnte	Unbewohnte	Wohnhäuser	,	bewohntes 8 kommen
vom		Wohnhäuser	Wohnhäuser	zusammen	Bewohner	Haltungen
1. Dezember 1. "	1885	6 957	134	7 091	16,56	3,39
	1890	8 196	239	8 435	17,27	3,61
2. "	1895	9 417			18,69	3,91
1. "	1900	10 657	22 6	10 883	20,06	4,14

Die Zahl der Wohnhäuser hat also von 1885 bis 1900 um $53.4\,^{0}/_{0}$, von 1890 bis 1900 um $29.0\,^{0}/_{0}$ und die der bewohnten Wohnhäuser von 1895 bis 1900 um $13.2\,^{0}/_{0}$ zugenommen (bei einer Bevölkerungszunahme im letzten Zeitraum von $21.5\,^{0}/_{0}$). Damit ist die Behausungsziffer, wie die beiden letzten Spalten obiger Ausstellung ergeben, stetig gewachsen.

Ein anderes Material bieten die Gebäudezählungen von 1878 und 1898 für den Zweck der Gebäudesteuerrevision, welche die Zahl der Gebäude seinde bei Gebäude zählung des städtischen Statistischen Amts vom 3. Dezember 1901 angereiht:

		Zahl ber	
	Wohngebäude	Gewerblichen Gebäude	Wohn=u. gewerbl. Gebäude zus.
1878	6 757	1301	8 058
1893	9 226	2 883	12 109
1901	11 369	2166	13 535

Die Abnahme der gewerblichen Gebäude von 1893 zu 1901 kann natürlich nur eine scheinbare sein. Offenbar ist die Abgrenzung

zwischen Wohn- und gewerblichen Gebäuden 1893 eine andere gewesen als bei der Zählung des Statistischen Amts 1901.

Wichtiger als die Auskunft über die Zahl der Häuser ist die über eines der wichtigsten Kennzeichen ihrer Größe und Bauart, näm-lich über die Geschoßzahl.

Zahl der Geschoffe	1878: Woh n	gebäude	1893: Wohr	ıgebäude	1901: Wohr gebäube: A häuse	Border=
	absolut	in ⁰ /0	absolut	in 0/0	absolut	in 0/0
1	1571	24	1333	14	943	9
2	2028	30	1984	22	1490	15
3	2994	44	4777	52	5095	50
4 u. mehr	164	2	1132	12	2626	26

Wenn auch 1901 die Verhältniszahlen den niedrigen Häusern darum ungünstiger sein müssen als in den früheren Jahren, weil sich die Zahlen nur auf Hauptgebäude und Vorderhäuser erstrecken, so ergibt sich doch die starke Verschiedung schon aus dem außerordentlichen absoluten Wehr an drei= und mehrgeschossigen Gebäuden gegen= über 1893 (darunter übrigens 1901 nur zwei mit fünf Geschossen).

Die Statistik der Bauerlaubnisse erhellt aus der Tabelle II des Anhangs.

Faßt man hier die Hauptzahlen nach Jahrfünften zusammen, so ist das Ergebnis recht bemerkenswert. Es wurden nämlich Bau= erlaubnisse erteilt:

in ben Jahren	für Privatwohnhäufer	Jahres= durch= fcnitt	für Fabriken und andere gewerbliche Hauptgebäude	Fahres≠ durch≠ fchnitt
1881—1885	1072	214	262	52
1886—1890	1439	288	291	58
1891 - 1895	1560	312	379	7 6
1896—1900	1411	282	356	71
1901—1902	893	447	88	44

Es erweisen sich die Jahrfünfte 1886/90, insbesondere aber 1891/95 recht eigentlich als die Jahre der Vorbereitung und Rüste auf den großen gewerblichen Aufschwung. Dessen Jahrfünft bringt dann Herabgehen des Wohnhausbaues und sogar auch ein Nachlassen bes Baues von gewerblichen Gebäuden. Der letztere Umstand dürfte

durch das Heraus wandern eines Teiles der Industrie aus dem Düffeldorfer Stadtgebiete mit veranlaßt sein. Denn tatsächlich haben sich die gewerblichen Anlagen in dem Jahrfünft des Aufschwungs überaus stark vermehrt und erweitert. Hierfür sprechen auch folgende Zahlen:

Jahr	Antr	äge auf S glichen	Aufstellu	nehmigte ing von ehenden	Jahr	Antr	äge auf ! glichen	Aufstellu	enehmigte ing von ehenden
1890 1891 1892 1893 1894 1895	20 50 26 17 27 14) 134	57 25 27 41 52 33	178	1896 1897 1898 1899 1900 1901	25 22 38 36 18 19	139	50 37 66 60 41 28	254

Es wurden also im Durchschnitt des Jahrfünfts 1891/95 jährlich 36 und im Durchschnitt des Jahrfünfts 1896/1900 51 feststehende Dampskessel aufzustellen beantragt.

Im Jahre 1900 tritt dann freilich ein starker Rückgang der gewerblichen Bautätigkeit ein, wie aus vorstehender Aufstellung und Tabelle II des Anhangs sich deutlich ergibt.

Ganz anders mit der Bautätigkeit zu Wohnzwecken, die 1900, 1901, 1902 ständig zunimmt, und auch zu Beginn des Jahres 1903 ihre aufsteigende Richtung beibehalten hat. Es wurden 1902 nicht weniger als 395 Hauptgebäude, darunter 376 Wohngebäude, und im ganzen 1898 Wohnungen mit 7783 Wohnräumen neu geschaffen. Im 1. Vierteljahr 1903 entstanden allein 353 Wohnungen mit 1428 Wohnsräumen gegen 222 Wohnungen mit 911 Wohnräumen im 1. Vierteljahr 1902.

Die eigentümliche Erscheinung, mit der übrigens Düsseldorf durchaus nicht vereinzelt dasteht, daß mit dem gewerblichen Aufschwung die Wohnbautätigkeit sich verlangsamt, ja so stark stockt, daß im Höhepunkte des Aufschwungs ein förmlicher Wohnungsmangel entsteht, und daß dann unter dem Einfluß der Krise die Wohnbautätigkeit erheblich znnimmt, verdient nach Ursachen und Erscheinungssorm noch näher betrachtet zu werden.

In den Jahren 1898 und 1899 sind in Düfseldorf die Klagen über Wohnungsnot allgemein. Sie äußert sich nicht nur in einer

außerordentlichen Steigerung der Mieten — von der noch zu sprechen ist —, sondern in tatsächlichem Mangel an Wohnungen, der bei den Kleinwohnungen naturgemäß am fühlbarsten war.

Für das Stocken der Bautätigkeit wurden verschiedene Gründe geltend gemacht, so von seiten der Bauunternehmer und Architekten vielsach die zu hart befundenen Baubeschränkungen der Bauordnung von 1896 bezw. 1898. Bon seiten der vom Wohnungsmangel betroffenen Kreise wird insofern eine ähnliche Auffassung laut, als man meinte, es mit einer Art von Boykott der Bauunternehmer zwecks Beseitigung der neuen Bauordnung zu tun zu haben.

Mag nun auch in der Tat die Hoffnung mitgespielt haben, die bekämpfte Bauordnung werde sich nicht halten, und man werde binnen kurzem eine intensivere Bebaubarkeit des Bodens erlangen, so war dies Moment doch zweisellos nicht das ausschlaggebende. Es ist dankbar anzuerkennen, daß die Verwaltung durch die von allen Seiten erfolgenden Angriffe unbeirrt an der Zonenbauordnung und ihren Baubeschränkungen sesthielt. Die solgenden Jahre haben die Möglichsfeit lebhaftester Bautätigkeit auch unter dieser Bauordnung dargetan.

Der wesentliche Grund für das Versagen der Bautätigkeit wird vielmehr auf dem Gebiete des Aredits zu finden sein 1. Düffeldorfer Bauunternehmertum war — nicht anders wie in den meisten Städten — verhältnismäßig kapitalschwach und auf Baukredit angewiesen. Die wichtigsten Areditgeber aber, die Hypothekenbanken, hatten nicht nur selbst mit dem Umstande zu kämpfen, daß sich das Kapital der Industrie zuwandte und Pfandbriefe abstieß, sondern sie waren im besonderen durch gewisse allzu hohe Taxen Düsseldorfer Sachverständiger — ohne direkt Verlufte erlitten zu haben — miß= trauisch geworden. Gine zweite Ursache für das Burückhalten der Bautätigkeit war zweifellos auch die große Steigerung der Bau= koften bezw. der Materialpreise und Löhne. Es ist daher erklärlich, daß in der Zeit des industriellen Rückgangs die Bautätigkeit eine erhebliche Förderung erfuhr. War, wie schon erwähnt, der Bedarf nach Neubauten infolge des bisherigen Zurrückbleibens der Bautätig= keit hinter der Bevölkerungsvermehrung ein besonders lebhafter, dessen Sättigung auch bei ftart vermehrter Bautätigkeit nicht fogleich zu beforgen war, so wurde dieselbe jedenfalls durch den allmählichen Rückgang bezw.

¹⁾ Bgl. hierzu Kuter, Die Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Düffeldorf, Bericht an den VI. Internationalen Wohnungskongreß.

Stillstand der Materialpreise und Löhne und den — allerdings wegen der Hypothekenbankkrisis erst etwas später — sich wieder der Bau=tätigkeit reichlicher zuwendenden Kredit angeregt. Über die Hilfe, die man in Düsseldorf durch städtischen Baukredit zu gewähren suchte, ist noch zu sprechen.

III. Grundbefit und Grundrente.

1. Grundbefig.

Wie haben sich nun in Düsseldorf Grundbesitz, Mietpreise und Grundrente in der Zeit des gewerdlichen Aufschwungs gestaltet, und wie hat die Krise auf diese Dinge eingewirkt?

Über die Berteilung des Grundbesitzes ist das vorhandene Material überaus dürstig, und leider gestattet es keinen auch nur einigermaßen genügenden Einblick in die im Lause der Zeit eingetretenen Beränderungen.

Der Grundbesit im unbebauten Stadtgebiet war wohl weit über die Mitte des vorigen Jahrhunderts hinaus ganz überwiegend landwirtschaftlicher Kleinbesik mit nur einzelnen wenigen größeren Gütern. Noch heute ist in den noch rein oder überwiegend landwirtschaftlichen Außenorten der Grund und Boden stark zersplittert, und ein großer Teil desjenigen Bodens, der heute schon als Bauland in Betracht kommt, ist es ebenfalls noch, so daß die Anwendbarkeit der lex Adickes für Düffelborf oft nicht unerwünscht wäre. Daneben hat aber doch auch eine starke Besitkonzentration Plat gegriffen. Vor allem war es die private Spekulation, die große Flächen Bau= land in einer hand vereint hat; ein Wunder wäre es ja, wenn in einer fo ftark aufftrebenden Stadt wie Duffeldorf fich keine lebhafte Boden= spekulation entwickelt hätte. Leider laffen fich nur für das Ergebnis dieser Besitkonzentration einige Daten geben auf Grund von Ausziigen aus dem Material der Gemeindegrundsteuer. Hiernach gab es Unfang Upril 1903 an Besitzern von steuerpflichtigem unbebautem Boden:

folche mit einem Besitz von über 100 000 Mark Wert: 196 darunter """"""300 000 ""52

Der Grundbesitz jener 52 Besitzer mit je über 300 000 Mark stellt einen Wert von 34847296 Mark, der der 10 Besitzer mit je über 1 Million Mark einen Wert von 14810289 Mark dar, während der gesamte steuerpflichtige unbebaute Grundbesitz für das vorangegangene

Jahr auf 84,06 Millionen Mark taxiert war. Hiervon beträgt also ber Besitz der 52 größten Besitzer 41%, der der 10 größten Besitzer allein $17^{1/2}$ %. Der Fläche nach dürfte allerdings die Stellung des Großbesitzes bei weitem keine so beherrschende sein wie dem Werte nach, da der noch nicht Baulandwert ausweisende Boden ganz überwiegend in kleinen Händen ist. Leider mußte eine Ermittlung des Flächeninhalts des Großgrundbesitzes aus Mangel an Zeit unterbleiben.

Bei jenem steuerpflichtigen Besty sehlen nun aber einige gerade der größten Besitzer. So der Fiskus mit denjenigen Grundstücken, die öffentlichen Berwaltungszwecken dienen, so Stiskungen und andere charitative Anstalten mit größerem Grundbesitz usw. Bor allem aber sehlt der größte städtische Grundbesitzer, die Stadtgemeinde selbst. Die Stadt nannte am 31. März 1902 560,56 ha ihr eigen, in welcher Summe aber auch die bebauten Grundstücke und die öffentlichen Anlagen enthalten sind, sowie 63,49 ha, die außerhalb des Stadtgebietes liegen. Im Bergleich zu vielen anderen Städten ist dieser Besitz nicht sehr groß, aber die Stadt hatte keinen größeren ihr aus alter Zeit überkommenen Grundbesitz, und sie hat erst etwa im letzen Jahrsünst eine lebhastere Grunderwerbungspolitikeingeschlagen, die über den Rahmen des Bedars für vorhandene Berwaltungszwecke hinausging. Der städtische Grundbesitz betrug überhaupt:

```
1860 103,80 ha
1871 148,80 ,,
1900 464,15 ,,
1901 498,91 ,,
1902 560,56 -,
```

Der an Udern, Wiesen, Weiden usw. insbesondere:

ha	56,04	1890	ha	45,76	1871
,,	72,98	1895	,,	50,03	1877
,,	126,09	18 98	,,	52,47	1880
,,	134,29	1901	,,	53,71	1885

Die letztgenannten 134,29 ha find mit 7 Millionen Mark wahr= scheinlich sehr viel zu niedrig bewertet.

Über die Entwicklung der Berteilung des Hausbesitzes sehlt es ebenso an Material wie für die des Besitzes an unbebautem Lande. Wiederum müssen wir uns mit einem Gegenwartsbild begnügen, das iiber 100

die erste Düsseldorser Grundstücks- und Gebäudestatistik vom Dezember 1901 liefert.

	Œŝ	betrug	nämlich	hiernach	die	Zahl	der	Besit	er:	
non	1	1	bebautem	Grundstü	œ	$\boldsymbol{5623}$	mit	5623	beb.	Grundstücken
,,	2	1	bebauten	Grundstüc	ŧen	928	"	1856	,,	"
,,	3		,,	,,		283	"	849	,,	"
"	4		,,	"		122	,,	48 8	,,	,,
,,	5		"	,,		61	,,	305	,,	"
,,	6-	- 10	"	,,		107	,,	793	,,	"
"	11-	- 15	"	,,		22	,,	28 6	"	"
,,	16-	- 25	"	"		10	,,	200	"	"
,,	26-	- 50	"	"		6	"	205	"	"
	51-	-100				2		129		,,

Überhaupt 7166 "11135 beb. Grundstücken.

, 401

Es ergibt sich hieraus, daß der Hausbesitz verhältnismäßig weniger konzentriert ist als der Landbesitz. Die 10 größten Hausbesitzer nennen immerhin 6,6 % sämtlicher Hausgrundstücke ihr eigen. Es hängt die größere Dezentralisation des Hausbesitzes damit zusammen, daß das vom Eigentümer bewohnte Einsamilienhaus noch eine ziemlich große Rolle spielt, und die Mietskaserne, die den Hausbesitzer zum Gewerbetreibenden macht, namentlich den Städten des Ostens gegenüber schwach vertreten ist 1.

Bierfür einige wenige statistische Belege.

Bon den 11 135 bebauten Grundstücken waren 10177 in Händen physischer Personen. Weit mehr als die Hälfte dieser Grundstücke, nämlich 5626, waren vom Eigentümer bezw. einem der Miteigentümer bewohnt. Bei 3953 sonstigen Grundstücken lebte der Eigentümer oder einer der Miteigentümer in Düsseldorf, bei 598 Grundstücken außerhalb.

Trothem sich auf den 11135 Grundstücken insgesamt 14725 Gebäude befinden, sind die Grundstücke durchschnittlich klein. Es entfallen auf die Größe:

bis 1 a	über 1—2 a	über 2—3 a	über 3—5 a		über 5—7 a
303	1547	2766	2886		1006
	über 7—10 a 612	über 10 a 1396	unbekannt 619	überhaupt 11 135.	

¹ Bgl. zu diesen Fragen Cberftadt a. a. D.

Die größere Hälfte der Grundstücke ist also zwischen 2 und 5 a groß. Die Grundstücke von über 10 a dürsten sasschließlich Fabrikgrundstücke sein. Dieser Gruppierung entspricht etwa auch die nach Wertklassen. Es waren nämlich bebaute Grundstücke zur Grundsteuer veranlagt mit:

bis 10 000 Mf. über 10 000-20 000 Mf. über 20 000-30 000 Mf. 844 524 832 über 30 000-50 000 Mf. über 50 000-70 000 Mf. über 70 000-100 000 Mf. 3796 1936 1250 über 100 000-150 000 Mf. über 150 000-200 000 Mf. über 200 000-300 000 Mf. 768 308 165 über 300 000 Mf. unbekannt überhaupt 109 603 11 135.

Die Zahl der Nur-Hausbesitzer ist keine überaus große. Unter den Hausbesitzern waren Kentner und männliche Berufslose: 488 mit 1064 Hausgrundstücken, Kentnerinnen und weibliche Berufslose 1043 mit 1427 Hausgrundstücken. Während auf einen Hausbesitzer überhaupt 1,55 Hausgrundstücke entsallen, stehen Kentner und männliche Berufslose mit 2,18 oder bei Wegsall eines, des größten Hausbesitzers 1,78 nicht sehr weit über diesem Durchschnitte, der überhaupt nur von den 80 Bauunternehmern mit durchschnittlich 3,91 und den 142 Architekten, Maurer= und Jimmermeistern mit durchschnittlich 2,35 Hausgrundstücken erheblich übertroffen wird. Aber gerade sür die Angehörigen der letzteren Berufe ist der Hausbesitz überwiegend ein Übergangsstadium, sie leben nicht vom Häuservermieten, sondern vom Häuserbauen. Der Hausbesitz als Gewerbe ist demnach in Düsseldorf nur schwach vertreten.

Es gibt daher auch einen zahlreichen langjährigen Hausbesitz. Nach der schon erwähnten Grundstückszählung befanden sich Ende 1901 von den 11 135 bebauten Grundstücken im Besitze desselben Eigentümers:

unbekannt,				feit			
feit wann?	1901	1900	1899	1898	1897	1892—96	vor 1892
3037	62 8	741	7 53	553	413	1649	3361

Es befindet sich also ein recht beträchtlicher Teil der Häuser schon mehr als zehn Jahre in Händen desselben Gigentümers, zumal wenn man berücksichtigt, daß von den Hausbesitzern, die die Frage nach der Besitzeit unbeantwortet gelassen haben, vermutlich der größte Teil

dies getan hat, weil der Erwerbstermin zu lange zurücklag, um ihm noch erinnerlich zu sein.

Schon die obigen Zahlen lassen die bemerkenswerte Tatsache erkennen, daß 1899 ein stärkerer Grundbesitzwechsel stattgesunden haben muß als 1900, und 1900 noch ein weit stärkerer als 1901. Genauen Aufschluß über die Entwicklung des Grundbesitzwechsels gibt jedoch das Material der 1894 eingeführten städtischen Immobilien= Umsasseuer.

Die Steuer, welche 1 % vom Preise der unter Lebenden veräußerten Grundstücke ausmacht, wobei bei Tauschgeschäften nur der Preis des in Düsseldorf belegenen höherwertigen Grundstücks angesept wird, läßt hiernach auf folgende Umsatwerte schließen:

```
      Rechnungsjahr
      1895
      26 981 300
      Mark

      "
      1896
      39 243 800
      "

      "
      1897
      42 888 900
      "

      "
      1898
      57 813 300
      "

      "
      1899
      60 228 600
      "

      "
      1900
      61 798 400
      "

      "
      1901
      46 621 500
      "

      "
      1902
      44 691 000
      "
```

Auf das ganz außerordentliche Anschwellen der Umsätze — bei dem noch unerklärt bleibt, ob es mehr der Bodenwertsteigerung oder dem Wachsen des Grundstücksverkehrs zu danken ist — von 1895 in rapidem Tempo bis 1898, dann langsamer werdend bis 1900 — folgt 1901 ein jäher Fall und 1902 ein weiterer Rückgang.

Das Umsatsteuermaterial ließ sich jedoch zu einer noch eingehenberen Untersuchung des Grundbesitzwechsels nach Zahl und Art der Grundstücke und der Rechtsgeschäfte verwerten. Die erforderlichen umsangreichen Auszüge und Berechnungen konnten mangels an Zeit leider nur dis zum Jahre 1898 zurück ausgesührt werden. Die Ergednisse sind in der Tabelle III des Anhangs enthalten. Wenn die Endzahlen von den oben angeführten nicht unbeträchtlich abweichen, so liegt die Ursache einmal darin, daß für die Tabelle III das Datum der Auflassum maßgebend war, während die Steuer oft erst lange Zeit nachher vereinnahmt wird, ferner, daß sie sich auf die Kalender-, nicht Rechnungsjahre bezieht.

Bemerkenswert ist zunächst das verschiedene Berhalten des Berkehrs in unbebauten und in bebauten Grundstücken. Der freihändige

Berfehr in unbebauten Grundstücken erreicht 1900 mit 95,2 ha seinen Höhepunkt. Die im folgenden Jahre veräußerten 83,6 ha sind allerdings um 1½ Millionen Mark wertvoller. Es scheint also 1900 mehr entserntes Gelände und 1901 mehr daureises Land gehandelt worden zu sein. Das Jahr 1902 steht dagegen nach Fläche wie Wert der veräußerten unbebauten Grundstücke unter seinen vier Vorzängern: die Bodenspekulation hält mit der Realisierung zurück. Die ungünstigen Erwerdsverhältnisse vermögen auch nicht eine Zwangsrealisierung größeren Umsanges herbeizusühren, wenn auch Fläche und Wert des zwangsweise versteigerten undes bauten Landes beträchtlich gestiegen ist. Es scheint aber, daß eine größere Anzahl schwacher Elemente in der Bodenspekulation bereits im Jahre 1899 ausgemerzt sind, in dem wohl erst als Folge der Überspekulation eine sehr große Anzahl von Zwangsversteigerungen ersolgte.

Unders hat sich der Wechsel in bebauten Grundstücken gestaltet. Der Zahl und dem Werte der Grundstücke nach ist hier bereis 1899 der Höhepunkt erreicht. Der Fläche nach übertrifft dagegen der Besitzwechsel von 1900 den von 1899 noch um mehr als das Doppelte. Man könnte eine Erslärung hiersür vielleicht darin sinden, daß 1900 etwa schon unter dem Einsluß der Krise eine größere Unzahl von Fabriketablissements verkauft worden ist. 1901 zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken ein starker Rückgang, während schon 1902 entsprechend der gesteigerten Bautätigkeit auch der Hausdesschsel wieder einen Aufschwung nimmt. Die Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke nahmen von 1898 bis 1900 nicht unerheblich ab, um 1901 eine starke Junahme zu zeigen, während das Jahr 1902 immershin keine Verschlechterung aufzuweisen scheint.

2. Bodenwert und Bodenrente.

Aus den Zissern der Tabelle III Rückschlüsse auf Beränderungen der Grundstückswerte zu ziehen, ist nicht gut angängig. Es wäre hierfür zum mindesten eine bis ins einzelne gehende Zergliederung des Grundbesitzwechsels nach der örtlichen Lage der Grundstücke erforderlich. Für die allerletzten Jahre bietet ein bessers Material zur Bemessung des Grund= und Bodenwerts die seit 1900 eingessührte Gemeindegrundsteuer, die mit 2% nach dem gemeinen Wert der Grundstücke erhoben wird. Nicht für alle Grundstücke erfolgt

¹ Soweit dieselben nicht, wie ftadtische Grundftude, von der Steuer be-freit find.

allerdings jährlich eine Neueinschätzung, doch ersolgt dieselbe stets, sobald aus besonderen Gründen lokale Wertsteigerungen vermutet werden. Es liegt in der Natur der Sache, daß die Steuer solchen zwar auch nicht immer sogleich, aber doch rascher als Wertminderungen gerecht werden wird. Doch werden im großen und ganzen die Grundstücke eher etwas zu niedrig als zu hoch eingeschätzt sein. Mit diesen Vorbehalten seien die Zahlen der drei letzten Jahre verglichen. Es betrug nämlich:

	das berichtigte Grundsteuersoll in Mk.	der besteuerte Grundwert in Mf.
1900	1 423 848	711 924 000
1901	1 466 833	733 416 500
1902	1 516 483	7 58 244 500

Wie weit die hiernach stattgefundene Wertsteigerung auf die Mehrbebauung zurückzuführen ist, läßt sich leider nicht seststellen (für 1902 ist schon erwähnt worden, daß der Wert der bebauten Grundstücke rund 674, der unbebauten rund 84 Millionen Mark beträgt), doch dürste auch unabhängig hiervon unbeirrt durch die Krise eine Wertvermehrung stattgefunden haben, eine Wertvermehrung allerdings, die, wie die Zahlen über den Grundstücksumsatz beweisen, jetzt weniger gut realisiert werden kann als in den Jahren des Ausschwungs.

Eine systematische Untersuchung über die Gestaltung der städtischen Bodenwerte konnte für den vorliegenden Zweck nicht ausgeführt werden. Vielmehr muß auf das bei Brandt angeführte vom städtischen Obergeometer Herrn Walrass zusammengestellte Material über Preisfteigerungen in einer Reihe von typischen Fällen Bezug genommen werden.

Die Beispiele für unbebaute Grundstücke beschränken sich allerbings auf wenige Stadtteile. Die stärksten Steigerungen weisen unter diesen die neueren zum Bahnhose führenden Straßen auf, so Beränßerungen in der Kaiser-Wilhelmstraße aus der Zeit von 1892 bis 1895 mit Preissteigerungen von dis zu 53 Mark auf 1 qm innerhalb eines Jahres und in der Graf-Adolfstraße und Charlottenstraße mit Preissteigerungen von dis zu 72 Mark auf 1 qm in einem Jahre. Undere Stadtgegenden, die mehr ins Hintertreffen getragen sind (Hohenzollern=, Stephanien=, Karl-Untonstraße, ferner Rethelsstraße) zeigen verhältnismäßig weit geringere Steigerungen.

Weit reichhaltiger sind die Zusammenstellungen über Veräußerungen bebauter Grundstücke, freilich nicht gleich beweiskräftig, da über etwa stattgehabte bauliche Beränderungen nur in wenigen Fällen etwas mitgeteilt werden konnte.

Von den angeführten 78 Hausgrundstücken sind nur zwei, in denen keine stetige Preissteigerung verzeichnet ist. Bei dem einen Hause ist von 1886 bis 1890 ein unbedeutender Preisrückgang einzetreten, bei dem andern (in der Altstadt) ein recht beträchtlicher von 1898 bis 1900, in welch letzterem Jahre das Haus zwangsversteigert wurde. Im übrigen enthält das Berzeichnis Beispiele erheblicher Preissteigerungen aus nahezu allen bebauten Stadtteilen, wobei die Haupt-, Geschäfts- und Verkehrsstraßen (Schadowstraße, Alleestraße, auch solche der Altstadt wie Bolkerstraße usw.) naturgemäß in erster Linie stehen, aber auch reine Wohnstraßen, besonders einige, die in der Nähe der großen Anlage des Hosgartens belegen sind.

Für die hier vorliegende Untersuchung ist es von besonderem Interesse, sestzustellen, daß die Bodenwertsteigerung auch nach Eintritt der Wirtschaftskrise nicht aufgehört hat. Ob das Tempo sich verlangsamt hat, läßt sich mangels genügenden Materials nicht seststellen. Es hat aber den Anschein, als äußere sich ein langsameres Fortschreiten lediglich in der vorübergehenden Verlangsamung der Um-säge (s. oben). Dagegen hat das Vertrauen in die Weiterentwicklung Düsseldorfs, also das die Eskomtierung künstiger Wertsteigerungen ermöglichende Moment, nicht nachgelassen. Fedensalls ließen sich viele Beispiele auch sür innerhalb der letzten 3 Jahre verwirklichte Bodenwertsteigerungen ansühren.

über den gegenwärtigen Stand der Bodenwerte sei nur weniges gesagt1:

An einzelnen wenigen Stellen im Verkehrsmittelpunkte der Stadt ist bei Eckbaustellen der Wert der Quadratrute auf etwa 14000 Mark (1000 Mark pro qm) zu schähen. In den von diesem Punkte auszgehenden Hauptverkehrsstraßen, der Schadowstraße, der Königsallee, der Blumenstraße, kann er durchschnittlich mit 6000 bis 3000 Mark bezissert werden. Noch auf über 5000 Mark werden die Werte an einigen günstigen Pläßen der Altstadt geschätzt. Auf etwa 3000 Mark lassen sied werte des Hauptstraßenzuges an der südlichen Grenze der Innenstadt, der Graf-Adolfstraße (auf dem Gelände der alten

Die folgenden Schähungen verdanke ich, wie viele andere Mitteilungen, bem städtischen Obergeometer Herrn Walraff.

Bahnanlagen) und des Wilhelmplages am Hauptbahnhof beziffern, während die übrigen wichtigeren Straßen der Innenstadt 1500-2500 Mark aufweisen. Weiter nach außen vollzieht sich dann ein mehr oder minder schnelles Abfallen, je nachdem, ob es sich um Verkehrsftraßen, um vornehmere oder geringere Wohnstraßen handelt. In den wichtigsten Arbeiterwohnvierteln wie Oberbilk, Flingern, Derendorf betragen die Durchschnittswerte der Bauftellen etwa 300-700 Mark, in dem noch ferner vom Stadtmittelpunkt belegenen Lierenfeld etwa 140 Mark, ein Preis, der auch für die besten Böden in dem Gemüsebau treibenden Außenorte Samm bezahlt wird, während Ackerland in den anderen füd= lichen Außenorten mit 15 bis 20 Mark für die Quadratrute bezahlt wird. Un der Oftgrenze des Stadtgebiets, am Grafenberger Bald, befteben schon weit höhere Werte, hier liegt die Wokersche Villenkolonie mit etwa 200 Mark, und wenig weiter nach dem Stadtinnern werden an der Grafenberger Chaussee und der neuen Graf-Reckestraße schon 300 bis 400 Mark gezahlt. Ebenso sind im nördlichen Außenbezirk in der Nähe der neuen Kasernen die Werte der Baustellen schon auf etwa 400 Mark gestiegen, mährend die des etwas weiter hinaus ge= legenen Baulands allerdings noch wesentlich abfallen.

Die Beräußerungen unbebauter Grundstücke ergaben im Jahre 1900 Durchschnittswerte, die für die einzelnen Stadtteile zwischen 92,99 Mark für 1 qm (rd. 1400 Mark für die Rute) in der nördlichen Innenstadt und 1,06 Mark für 1 qm (rd. 15 Mark für die Rute) in einer südlichen Außenortschaft schwankten.

Ein gewisser Beleg für das Steigen der Grundrente läßt sich in den Ergebnissen der Einkommens= und Ergänzungssteuer= veranlagung finden. Die nachfolgenden Zahlen geben deren Haupt= ergebnisse für die Stadt Düsseldorf (Steuerpflichtige von über 3000 Mark Einkommen):

	Einkommen aus Grund und Boben Mk.	Sonftiges Einkommen Mk.	Grundvermögen Mf.	Sonftiges Vermögen Mf.	
1892	6 824 136	39 035 391		_	
1896	7 300 736	$42\ 293\ 270$	2 85 6 10 116	568 930 502	
1 8 9 9	9 408 013	56 867 860	373 893 274	729 199 281	
1900	10 859 209	63821835	_		
1902	12 405 696	67 602 181	444 337 921	838 696 916	

Sett man die	Zahlen	des Jahres	1896	gleich	100,	ſο	zeigen	stah
folgende Steigerung	gen :							

	Einkommen aus Grund und Boben Mk.	Sonftiges Einkommen Mk.	Grundvermögen Mf.	Sonstiges Vermögen Mf.
1892	93,5	92,3	_	_
1896	100,0	100,0	100,0	100,0
1899	128,9	134,5	130,9	128,2
1900	148,8	150,9	-	
1902	169,9	159,9	155,6	147,4

Grundvermögen und Grundrente sind hiernach im letzten Jahrzehnt außerordentlich stark gestiegen, sogar stärker als das sonstige Bermögen und das sonstige Einkommen in der Industriestadt Düsselsdorf! Allerdings — und das ist höchst beachtenswert — steigt das sonstige Einkommen von 1892 bis 1900 stärker als das Grundeinkommen und nun erst erfolgt ein so geringes Fortschreiten des ersteren und eine so starke Zunahme des letzteren, daß dessen stärkere Erhöhung als Gesamtergebnis des Jahrzehnts erscheint.

Die außerordentliche Steigerung der Grundrente beruht nun nicht nur auf einer immer stärkeren Bebauung und damit besseren Berwertung des bis dahin unbebauten städtischen Bodens, sondern ebenso in einer stärkeren Ausnutzung des bebauten Bodens auf dem Wege höherer Mietpreise.

Düffeldorf hatte noch Anfang der 90 er Jahre verhältnismäßig niedrige Mietpreise. Der starke industrielle Aufschwung, die steigenden Löhne, die starke Bevölkerungsvermehrung und das verhältnismäßige Zurückbleiben der Bautätigkeit hinter derselben bewirkten dann eine ganz allgemeine erhebliche Mietssteigerung, insbesondere in den Jahren 1898 und 1899. Damals sollen zweiräumige Arbeiterwohnungen durchschnittlich Mietssteigerungen um 6 Mark monatlich oder 72 Mark jährlich, also etwa um ein Drittel der Miete, ersahren haben. Es wurde der durchschnittliche Sat von 10 bis 11 Mark für den Raum erreicht, der bis heute der maßgebende geblieben ist.

¹ Wie wohnen die Arbeiter in Duffelborf? Herausgegeben im Auftrage des Auffichtsrats des Duffelborfer Spar- und Bauvereins, Duffelborf 1900.

IV. Bohnungenot und Abhilfemagregeln.

1. Städtische Magregeln.

Die Mietssteigerungen standen im engsten Zusammenhange mit einem starken Wohnungsmangel, der übrigens sich nicht auf Arbeiter= wohnungen beschränkte, sondern auch in weiten Kreisen, insbesondere des Mittelstandes, lebhaft empfunden wurde. Der Wohnungsmangel gestattete den Hausbesitzern nicht nur die Mieten zu erhöhen, sondern auch in anderen Beziehungen ihre Bedingungen durchzusetzen, insbesondere suchten sie mit Erfolg kinderreiche Familien abzustoßen.

Die Folgen der so entstandenen Wohnungsnot hatte nächst den Mietern in erster Linie die Armenverwaltung zu tragen. Die zahl=reichen obdachlos gewordenen Familien — die aber nicht als arm im armenrechtlichen Sinne betrachtet wurden — wurden in drei zu diesem Zwecke erwordenen Häusern untergebracht. Die Zahl dieser Obdach=losen betrug am 1. Oktober 1899 271. Auch ein eigentliches Obdach=losenasyl wurde in der Folge errichtet.

Die Stadtverwaltung griff jedoch auch positiv ein, um den Wohnungsmangel zu bekämpfen. Die Erleichterung des Bauens an noch nicht fertigen (nicht kanalisierten) Strafen, auch die hierher gehörige Einführung der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert haben schon Erwähnung gefunden. Das Bersagen der privaten Bautätigkeit führte sodann die Stadt zu dem Schritte, felbst zu bauen. Im Jahre 1899 wurde die Errichtung von 20 Wohnhäufern auf dem Gelände der alten Gasanstalt an noch aufzuschließenden Straßen in fehr günftiger Lage beschloffen. Die Baukoften wurden einer drei= einhalbprozentigen, von der Landesversicherungsanstalt gewährten Unleihe entnommen. Die im Jahre 1901 vollendeten 20 Gebäude enthielten 141 Wohnungen und wurden alsbald von 80 städtischen Ungeftellten und Arbeitern, 51 nichtstädtischen Arbeitern und zehn Post= und Gisenbahnunterbeamten bezogen. Die Miete beträgt durch= schnittlich 10 Mark pro Wohnraum, ist aber in Anbetracht der Größe und Ausstattung der Räume verhältnismäkig niedriger als die von Brivat-Schon früher hatte die Stadt als Verwalterin der wohnungen. Schiffersschen und vor allem der Adersschen Wohnungsstiftung Kleinwohnungen gebaut - für die Adersstiftung seit 1892 im ganzen 51 Häuser mit 257 Wohnungen und (April 1902) 1301 Bewohnern, allein diese Bautätigkeit kann nur insofern zu den städtischen Maßregeln gegen die Wohnungsnot gerechnet werden, als sie allerdings seit 1897 mit einer gewissen Beschleunigung erfolgte.

Die Stadt ergriff jedoch, außer dem eigenen Häuserbau, noch weitere Maßregeln zur Förderung der Bautätigkeit. Sie stellte eine Reihe städtischer Grundstücke zum Verkause aus und tras im Herbst 1899 ein Abkommen mit der Landesbank der Rheinprovinz, wonach diese den Käusern jener Grundstücke bei Verpflichtung zur sofortigen Bebauung mit 1% tilgbare Hypotheken von 75% des Wertes gewähren sollte, sür deren letzte 15% die Stadt Bürgschaft leisten wollte. Es kam jedoch nicht zum Abschluß solcher Beleihungsverträge, vermutlich wegen der bei Privaten äußerst unbeliebten Form der Tilgungshypothek.

Da man jedoch erkannte, daß gerade in der Frage des Baukredits eines der wichtigsten Hemmnisse der Bautätigkeit liege, so entschloß man sich, einen Schritt weiter zu gehen und selbst in die Reihe der Kreditgeber einzutreten. Die Errichtung der städtischen Hypothekenanstalt braucht, da sie wegen ihrer gewissermaßen experimentellen Bedeutung in Wort und Schrift schon wiederholt behandelt worden ist, hier nur gestreift zu werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß im April 1900 die Errichtung der Anstalt und die Aufnahme einer Anseihe bis zur Höhe von 20 Millionen Mark, aus deren Mitteln Hypotheken, insbesondere Baugelddarlehen, gewährt werden sollten.

Es find in den beiden ersten Geschäftsjahren (1. Nov. 1900 bis 31. März 1901, 1. April 1901 bis 31. März 1902) im ganzen 90 Darlehen im Gesamtbetrage von rund 3½ Millionen Mark zustande gekommen, darunter 51 Baugelddarlehen. Im Jahre 1902 hat die Ausleihetätigkeit nachgelassen. Schon im Geschäftsjahr 1901 nämlich begann das Privattapital für Bauzwecke bedeutend flüssiger zu werden, so daß sich der bis dahin bedungene Zinssuß von $4^{1/2}$ % als zu hoch erwies. Er wurde trozdem erst 1902 auf 4^{0} % herabgesetzt, weil man die Hauptaufgabe des Hypothekenamtes darin erblickte, nicht in normalen Zeiten, sondern bei einer Versteisung des Jmmobiliarkredits einzugreisen. Unter diesen Umständen hat das Hypothekenamt seine Leistungsfähigkeit zur Hebung der Bautätigkeit noch nicht recht erproben können, denn man kann die nicht nur in Düsseldorf ersolgte Verslüssigung des privaten Baukredits kaum, oder doch nur zu einem sehr geringen Bruchteil auf Rechnung des Wettbewerbs der städtischen Anstalt seken.

Schriften CXI. - Sedt, Krifenenquete. II.

Eine Einrichtung, deren Wirkung auf die Wohnungsverhältnisse ebenfalls im wesentlichen erst der Zukunft vorbehalten bleibt, ist die Errichtung eines städtischen Grundstücksfonds. Entstanden ist der Plan allerdings anläßlich der Ersahrungen der jüngsten Jahre, die die Notwendigkeit eines stärkeren Einflusses der städtischen Verwaltung auf die Bau= und Wohnungsverhältnisse, zum mindesten aber einer stärkeren Beteiligung der organisierten Allgemeinheit an den Boden= wertsteigerungen erkennen ließen.

In den Grundstücksfonds wurden alle nicht bestimmten Verwaltungs= zwecken dienenden Ammobilien und ein schon vorhandener kleinerer "Fonds aus verkauften Grundstücken" aufgenommen, und es sollte zum Ankauf weiterer Grundstiicke eine Anleihe von 5 Millionen Mark aufgenommen werden. Die Verzinfung derfelben erfolgt durch Reali= fierung eines Teils des Wertzuwachses. Die Stadt wird wertvoll gewordene baureife Grundstücke verkaufen und wird -- trot der Berzinsung — noch in der Lage sein, dafür größere Flächen in den Aukenbezirken anzukaufen und so ihren Grundbesit ständig zu vergrößern. Der Ginwand, daß damit die Stadt zum Grundstücksspekulanten werde, ist hinfällig, wenn dem Worte "Spekulant" eine tadelnde Bedeutung beigelegt wird. Denn auch die Bodenreformer wollen nicht die Wertsteigerungen des Grund und Bodens an sich beseitigen, sondern nur die Allgemeinheit davon Nugen ziehen laffen. Im übrigen wird es freilich gang auf die Art und Weise ankommen, wie die Stadt ihren Grundbesit verwertet. Gine sinnlose Forberung mare es, von der Stadt zu verlangen, daß sie etwa, um die Bodenpreise allgemein herabzudrücken, ihren Grundbesitz dauernd unter dem Verkehrswerte zum Verkauf anböte. Sie würde rasch genug ihres Grundbesites ledig sein und andere die Spekulationsgewinne einstecken sehen, die sie verschmäht. Auch die Forderung, die Stadt folle ihren Grundbesit im Erbbau vergeben, verfehlt ihren Zweck, denn, indem die Stadt ihren Besitz aufgibt, ohne Kapital dafür zu erhalten, begibt sie sich gerade der Möglichkeit, durch Vermehrung ihres Grundeigentums ihre Einflußsphäre zu erweitern 1. Das richtige Vorgeben wird vielmehr sein, daß die Stadt in der Regel den zu veräußernden Grundbefit in angemessener Söhe zu verwerten sucht, hiervon aber bestimmte Ausnahmen macht, um in Zeiten stockender Bautätigkeit, die in gu starker spekulativer Zurückhaltung der großen Bodenbesiger begründet

¹ Räheres in meinem Auffat "Erbbaurecht und städtische Bodenpolitik, Zeitschr. f. Sozialwiffenschaft, 1903, S. 383 ff. u. 464 ff.

ist, neues Gelände nicht zu teuer zu erschließen, äußerstenfalls selbst zu bauen und zu mäßigen Preisen zu vermieten, oder aber durch billige Verkäuse die gemeinnützige Bautätigkeit zu unterstützen.

Den letztgenannten Weg hat die Stadt auch schon in den letzten Jahren eingeschlagen.

2. Selbsthilfe und ihre Förderung.

In Düsseldorf, als dem Size des Rheinischen Vereins zur Förderung des Wohnungswesens, und der Landesversicherungsanstalt "Rheinprovinz", Körperschaften, deren außerordentliche Verdienste um die Förderung des Kleinwohnungswesens und insbesondere der gemein=nüzigen Bautätigkeit bekannt sind, äußerte sich die Reaktion gegen die Ende der 90 er Jahre sich steigernde Wohnungsnot nicht nur in gemeind=lichen Maßnahmen, sondern auch auf dem Gebiete der Selbsthilfe.

Von Bestrebungen, die mehr auf dem Gebiete der Wohltätigkeit liegen, wie der 1898 anläßlich der Wohnungsnot erfolgten Gründung des Wohnungsstürsorgevereins, der Mietbeihilsen und Einrichtungsstücke gewährt und hierbei in engem Zusammenwirken mit der Armenverwaltung vorgeht, sei hier nicht gesprochen. Wohl aber ist der gemeinnützigen Bautätigkeit, soweit sie nicht durch die Stadt und städtische Stiftungen ersolgte (s. oben), zu gedenken.

In erster Linie steht hier die Gründung des Düsseldorfer Sparund Bauvereins im Jahre 1898. Derselbe hat bisher insgesamt 21 Häuser mit 152 Wohnungen hergestellt und trot sehr billiger Mieten, 9 bis $9^{1/2}$ Mark monatlich für einen Kaum in seinen musters gültig gebauten Häusern in den letzten drei Jahren je $4^{0/0}$ Dividende verteilt.

Der Verein hat allerdings seitens Privater und Behörden reiche Unterstüßung gesunden, seitens der ersteren unter anderem durch Schenkung eines Grundstücks, Gewährung billiger Hypotheken, Zeichnung von Anteisen. Seitens der Stadt wurden für den Verein im Jahre 1899 sechs Baustellen von rund 25 a an der Stahlstraße zu den etwa 25 % unter dem Wert angesetzen Preisen von 350 bezw. 375 Mark sir die Quadratrute verkauft. Als Straßenbaubeitrag wurden dabei nur die Kosten der Makadamisserung berechnet. Ein Restkaufgeld ließ die Stadt an zweiter Stelle hinter einem Baugelddarlehn der Landessversicherungsanstalt eintragen. Um dem Verein die Beschaffung des weiteren Baukapitals zu ermöglichen, übernahm im Herbst 1901 die

11*

Stadt die felbstschuldnerische Bürgschaft für den zwischen 66 2/8 und 90 % des Gebäudewertes liegenden Betrag eines größeren Baugelddarlehns der Landesversicherungsanstalt. Endlich wurden dem Verein Ende 1902 rund 16 a städtischen Geländes an der Suitbertusstraße zu billigem Preise abgegeben.

Der Berein zählte am:

```
1. Jan. 1900: 513 Mitglieder mit 645 Unteilen
```

```
      1.
      "
      1901: 553
      "
      "
      692
      "

      1.
      "
      1902: 611
      "
      "
      808
      "

      1.
      "
      1903: 548
      "
      753
      "
```

mit einer Haftsumme von 225 900 Mark.

Es scheint durch die anhaltende Ungunst der wirtschaftlichen Lage verschuldet, daß im letzten Jahre 108 Mitglieder ausgeschlossen werden mußten.

Hatte die Steigerung der Mietpreise die Kreise der festbesoldeten Beamten besonders hart betroffen, so kann es nicht wundernehmen, daß auch diese sich zur Abhilse organisierten.

Der 1898 begründete Beamten=Wohnungsverein hatte bis 1902 9 Häuser mit 39 Wohnungen, darunter 35 mit mehr als 3 Wohn=räumen errichtet.

```
Er zählte Mitglieder: Anfang 1901: 491 mit 491 Anteilen

" 1902: 495 " 495 "

" 1903: 439 " 442 "
```

und einer Haftsumme von 132 900 Mark. Auch dieser Verein hat die Unterstützung der Stadt gefunden, indem sie ihm Baustellen aus dem Gelände der alten Gasanstalt in einer Größe von rd. 45 a zu dem niedrigen Preise von 700 bezw. 750 Mark für die Quadratrute verfauste. Die Verpslichtung, die der Verein übernehmen mußte, bei einem etwaigen Wiederverkauf der Stadt 100 Mark für die Rute nachzuzahlen, ist in jüngster Zeit praktisch geworden, da der Verein einen Teil der Grundstücke weiter verkaust hat. Die Notwendigkeit einer solchen Klausel ist damit auch für die Zukunst bewiesen. Auch hier übernahm die Stadt Bürgschaft für den zwischen 60 und 85 % des Gebäudewerts liegenden Betrag eines von der Landesversicherungszanstalt gewährten Baugelddarlehns.

Sodann wurde im Jahre 1900 auf Anregung der Eisenbahndirektion in Elberseld ein "Staatseisenbahner-Bauverein für Düsselborf und Umgegend" als Gesellschaft mit beschränkter Haftung begründet. Derselbe hat bisher 2 Häuser mit 5 Wohnungen in der Nachbargemeinde Unterrath und 5 Häuser mit 30 Wohnungen in Düffeldorf errichtet, und 3 Häuser mit 21 Wohnungen (darunter 16 für mittlere Beamte) käuslich erworben. Die erforderlichen Hypotheken sind ihm von der Staatsbahnverwaltung bezw. der Pensionskasse derselben gewährt worden. Die Zahl der Mitglieder betrug

Anfang 1901: 187 mit 200 Anteilen

" 1902: 287 " 1903: 294

Auch diesem Verein hat die Stadt Anfang 1903 ein kleines Grundstück unter dem Werte verkauft. Alle 3 erwähnten Genossenschaften huldigen dem Grundsatze, ihre Häuser nur zu vermieten, nicht zu verkaufen.

Endlich sind auch in den Düsseldorf benachbarten und wirtschaftlich verbundenen Gemeinden einige gemeinnützige Bauvereine entstanden¹, so in Heerdt (Aft.-Ges. 1902: 8 Häuser mit 21 Wohnungen), in Rath (1902: 13 Häuser mit 32 Wohnungen), Elser und in der etwas weiteren Umgebung: Neuß und Benrath.

Von privaten Arbeitgebern sind, wie das angesichts der industriellen Konjunktur leicht verständlich, in den letzen Jahren, soweit bekannt, keine Arbeiterwohnungen errichtet worden. Aus früherer Zeit stammen 328 solche Wohnungen (einschl. 1 Ledigenhaus). Von behördlichen Arbeitgebern hat außer der Stadt, die die von ihr erbauten Wohnhäuser ja teilweise ihren eigenen Angestellten zur Versügung gestellt hat, auch die Eisenbahnverwaltung neuerdings 3 Häuser sür Unterbeamte und Arbeiter erbaut.

Shluß.

¹ Nach der Festschrift des Rheinischen Bereins zur Förderung des Arbeiters wohnungswesens, Duffeldorf 1902.

sich, bei reichlicher fließendem Baukredit, die Wohnbautätigkeit entwickelt. Das Baugewerbe hat den Vorteil reichlicher Beschäftigung gehabt, ohne allerdings sich von den ungesunden Erscheinungen des Bauschwindels besreien zu können. Durch die starke Bautätigkeit ist dem vorhandenen Wohnungsmangel abgeholsen worden. Die Mietspreise sind zwar nicht zurückgegangen, aber auch nicht weiter gestiegen. Einrichtungen teils der Selbsthilse, teils der kommunalen und staatlichen Verwaltung sind entstanden, die ein rechtzeitiges Eingreisen in künstigen Perioden des Ausschwings zur Milderung von deren uns günstigen Nebenwirkungen zu gewährleisten bestimmt sind. So groß die Schäden waren, die die Krisis auf anderen Gebieten angerichtet hat — vom Standpunkte der Bodens und Wohnungspolitik muß sie in mancher Hinsicht als wohltuende Unterbrechung einer nicht uns bedenklichen Entwicklung betrachtet werden!

Anhang.

Cabelle I. Die wichtigsten Ginnahmen vom Grund und Boden in Duffeldorf.

	3	steinnahme bur	ħ
Rechnungs= jahr	Gemeindegrund= und Gebäudesteuer 1)	Gemeinde-Immobilien- umfatsteuer	Ortsstatutarische Beiträge
	Mt.	Mŧ.	Mŧ.
1882	232 873		35 074
1883	$235\ 482$	_	41 328
1884	240 758	_	82 195
1885	248 232	-	85 945
1886	254 702	_	130 662
1887	26 3 98 0	_	130 217
1888	$278\ 054$	_	190 634
1889	290 845	_	130 602
1890	302 185	_	143 665
1891	314 729	_	240 23 8
1892	331 183	·	308 760
1893	349 639	_	309 877
1894	402 692 1)	8 734	329791
1895	1 061 660	269 813	329 682
1896	1 117 733	3 92 4 38	216 499
1897	1 179 411	428 889	261 268
1898	1 225 132	57 8 133	423 737
1899	1 251 202	602 286	392 9 2 0
1900	1 41 8 1 41	617 984	$\boldsymbol{562}\ 955$
1901	1 458 755	466 215	7 31 886

¹⁾ Bis 1894 murde außerbem die ftaatliche Grund= und Gebäudesteuer erhoben.

Tabelle II. Bauerlaubnisse in Dusseldorf.

Im Jahre	Öffentliche Gebäude	Privat≥ wohnhäufer	Fabriken, Mühlen, Magazine, Werkstätten	Ställe, Scheunen, Schuppen, Hintergebäude	Sonftige Kleine Bauten und Bau= veränderungen
1881	3	192	63	155	320
1882	-	140	46	141	346
1883	<u> </u>	199	41	134	410
1884	1	269	71	154	319
1885	1	272	41	156	521
1886	_	243	7 3	165	403
1887		298	75	162	500
1888	3	311	36	90	44 8
1889	2	324	59	134	607
1890	2	263	4 8	14 3	562
1891	1	236	71	109	616
1892	1	303	64	147	608
1893	4	342	63	113	580
1894	32	301	6 8	119	661
1895	7	378	113	106	741
1896	7	25 8	87	160	934
1897	9	210	72	163	8 6 8
1898	10	323	86	79	862
1899	8	289	65	92	1023
1900	8	331	4 6	100	840
1901	14	399	4 2	89	934
1902	12	494	46	105	975

		ष्ट्र -	Tabelle III. (6	grand	sefithwechsel i	Grundbesithwechsel in Duffeldorf 1898-1902.	8681	1902.	
		Kauf und Z	Lauf ch	33	3 mang sver steigerung	eigerung		3 u f a m m e n	e n
	3ahī	Fläche in qm	Wert in Mt.	3ahl	Fläche in qm	Wert in Mf.	3ahí	Fläche in qm	Wert in Mf.
				(a)	Bebaute Grundstücke:	dftücke:			
1898	651	524 801	41 182 710	67	35 824	2 989 180	718	560 625	44 171 890
1899	833	404 253	50 484 659	46	19 931	2570339	879	424 184	53 054 998
1900	807	896 614	44 597 378	46	18 181	2388805	853	914 795	46 986 183
1901	472	284 774	$30\ 620\ 398$	52	25 513	3679416	524	310287	34 299 814
1902	202	332 757	34045985	43	48 488	3037452	550	361245	37 083 437
				n (q .	Unbebaute Grundstücke:	ıdftücke:			
1898	472	860 819	15 712 079	∞	4 133	173 700	480	864 952	15 885 779
1899	268	950 196	14 484 218	15	7 205	814350	583	927 401	15 298 568
1900	707	951 966	16566392	2	2 023	146830	602	953 989	16 713 222
1901	694	835 777	18 066 597	ಒ	18 127	129800	669	853 904	18 196 397
1902	578	798 811	14 272 437	14	43 462	938 370	265	813 794	14 368 913
				ခွာ ခြ	Grundstücke überhaupt:	chaupt:			
1898	1123	1 385 620	56 894 789	75	39 957	3 162 880	1198	1 425 577	60 057 669
1899	1401	1 324 449	64 968 877	61	27 136	3 384 689	1462	1 351 585	68 353 566
1900	1514	1 848 580	61 163 770	48	20 204	2 535 635	1562	1 868 784	63 699 405
1901	1166	1 120 551	48686995	57	43 640	3809216	1223	1164191	52 496 211
1905	1085	1 131 568	48 318 422	22	71 950	3 375 822	1142	1203518	51 694 244
	-	_		_	_		_		

Bur Bodenentwicklung Magdeburgs1.

Bon

Dr. Beinrich Silbergleit,

Direktor des Statiftischen Umts der Stadt Magdeburg.

In halt: I. Geschichtliches S. 171. — II. Die Bewölkerungsentwicklung. Berussliche und gewerbliche Gliederung S. 173. — III. Das Stadtgebiet S. 182. — IV. Die Bauordnung vom 20. Januar 1896/1. April 1898 S. 184. — V. Die Lasten des Grundbesites: a) Grunds und Gebäudesteuer S. 187. b) Umsatsteuer S. 191. c) Kanalsteuer S. 193. d) Straßenreinigung S. 194. e) Straßensherstellung S. 194. — VI. Die Berkehrsanlagen S. 195. — VII. Die Stadtserweiterungen: a) Die südwestliche Stadterweiterung S. 197. b) Die nördliche Stadterweiterung S. 199. — VIII. Die Entwicklung der Grundstückswerte S. 199. — IX. Die Wirkung der letzen Krifis auf Grundbesit und Bausgewerbe S. 204.

I. Geschichtliches.

Magdeburg ift eine sehr alte und doch auch sehr junge Stadt. In das früheste Mittelalter reichen ihre ersten Ansänge zurück. In der Pomarius-Chronif wird sie "die elteste Stadt im Land zu Sachsen und der anderen Stedte Haupt" genannt. Etwa um die Mitte des 16. Jahrhunderts erreicht sie den Höhepunkt ihrer ersten Entwicklung. Die großen geographischen Entdeckungen, die dem Welthandel andere Wege zuweisen, üben ihren Einfluß auch auf diesen Mittelpunkt des niederdeutschen Binnenhandels aus. Die schon seit langem bestehende Hamburgische Konkurrenz erstarkt mehr und mehr, zumal die aus der ausgesetzen politischen Stellung Magdeburgs gegenüber Kaiser und Erzbischof entspringenden kriegerischen Verwicklungen die freie wirtschaftliche Entsaltung hindern. Durch ihr unerschütterliches Festhalten an der Sache der Resormation verfällt die Stadt der Reichsacht. Kühner Widerstand — sie allein gegen den so viel mächtigeren Volls

¹ S. auch Secht, Die Magdeburger Bau- und Kreditbank, unten S. 265.

ftreder derfelben — erwirbt ihr glänzenden Ruhm und welthistorische Bedeutung. Freilich nicht ohne schwere materielle Einbuffen. Dedung der städtischen Schulden muffen neue Steuern erhoben werden. Die Besteuerung des Bieres und des Mostes wird 1555, die des Weines 1568 eingeführt. Später, insbesondere 1597, folgen schwere Beimsuchungen durch die Best. So war denn die Bevölkerung bereits in abnehmender Entwicklung begriffen, als an jenem 10. Mai 1631 das Unglück über die Stadt hereinbrach, welches die Zeitgenossen mit dem Falle Trojas oder Karthagos verglichen haben. Noch bis zu diesem Tage mar fie eine der volkreichsten und wohlhabenoften Städte der damaligen Zeit, die "weitberühmte, vornehme Stadt und Zierde des ganzen Landes" mit mehr als 20 000 Einwohnern. Die Zerftörung aber hatte von all' diesem Glanz nur einen Trümmerhaufen und ein Leichenfeld zurückgelaffen. Der an 50 Stellen zu gleicher Zeit ausgebrochenen Feuersbrunft sind etwa neun Zehntel aller vorhandenen Gebäude zum Opfer gefallen. Nur langfam kehrt in das "leere Neft" wieder Leben ein. Zehn Monate nach der Zerftörung ergibt die Feststellung der Seelenzahl nur 357 Versonen. Zahlreicher kehren die Überlebenden später zurück, ziemlich lebhaft geht die wirt= schaftliche Erholung vor sich und auch die Bevölkerungsentwicklung schreitet fort, wenn auch zeitweise durch Pestepidemien aufgehalten. Im Weftfälischen Frieden wird der Stadt die Reichsfreiheit zugesprochen. Diese zur tatsächlichen Geltung zu bringen, vermag jedoch selbst ein Otto von Guerice, Magdeburgs größter Sohn, nicht durchzusegen. Durch den auf dem Kloster Berge am 26. Mai 1666 geschlossenen Bergleich fällt die Stadt dem Administrator des Erzstifts zu, um nach deffen Tode mit dem Erzstift selbst in brandenburgischen Besit überzugehen. Damit hört die politische Selbständigkeit der Stadt auf; ihre Schickfale sind seitdem verknüpft mit dem Sause Brandenburg, dem sie ihre Wiedergeburt und neue Blüte verdankt. Der Große Kurfürst läßt sich die materielle Förderung der Stadt fortdauernd angelegen fein. Er reformiert die ftädtische Verfassung und beschenkt die Stadt mit neuen Privilegien. Er begründet bier die zweitgrößte Niederlaffung der aus ihrem Baterlande vertriebenen Hugenotten. Unter seinem Nachfolger wird einige Jahre später die "Pfälzer"= Rolonie von aus Mannheim nach deffen Einäscherung geflüchteten Familien errichtet. Beide Kolonien erhalten eigene Gerichtsbarkeit und eigenen Magistrat zur Verwaltung ihrer kommunalen Angelegen= heiten. Im Jahre 1722 beträgt die Bevölkerung — mit Ausschluß

bes früheren erzbischöflichen Gebiets (d. i. des "Neuen Markts", jetigen Domplates), sowie der Pfälzer und Franzosen — 9779 Seelen. Die Jahl steigt dis 1752 auf 15 338 einschließlich der Koloniedürger, aber ausschließlich des Neuen Markts. Im Jahre 1780 beläuft sich die Zivilbevölkerung einschließlich des Neuen Markts und der Turmschanze (jetigen Friedrichstadt) auf 21 089. Als 1814 die westfälische Herrschaft endlich gebrochen war, ergab die Zählung am Ende diese Jahres 27 861. Die im Norden angrenzende Neustadt zählte 2820, im Süden Sudenburg 561 Bewohner. Beide Bororte, die unter der Belagerung der Franzosen am meisten zu leiden hatten, wiesen schon Jahrzehnte früher eine bedeutend größere Bevölkerung auf: im Jahre 1780 Neustadt: 3814, Sudenburg 1366.

Ungeachtet einer so langen, an Ghren wie Leiden selten reichen Geschichte zeigt die Stadt in weiten Gebieten doch neue und neueste Bebauung. Drei und ein halbes Jahrhundert hindurch, von 1525 bis 1870, ja im wesentlichen schon seit Ende des 13. Jahrhunderts war das Gebiet der Altstadt unverändert geblieben, während die Bevölkerung in den letzen 50 Jahren dieses Zeitraums fortdauernd zunahm. Die Verhältnisse wurden nachgerade unerträglich. Beständiger Wohnungsmangel, Übervölkerung der Wohnungen, ungünstige Gesundsheitsverhältnisse waren die sichtbaren Folgen. So mußte es als eine wahre Erlösung empfunden werden, als der die Stadt umspannende Gürtel der Festungswerke beseitigt werden konnte und ein Gebiet von nicht weniger als etwa dem halben Umsange der bisherigen Altstadt für die langersehnte bauliche Ausdehnung der Stadt freigegeben war. Damit beginnt mit einem Schlage die neue Zeit Magdeburgs.

II. Die Bevölkerungsentwicklung. Berufliche und gewerbliche Gliederung.

Durch Einverleibung kam im Jahre 1867 der Vorort Sudenburg mit einer Bevölkerung von damals rot. 6300 zur Altstadt Magdeburg hinzu, am 1. April 1886 Neustadt mit rot. 30000 Bewohnern, am 1. April 1887 Bucau mit rot. 18000 Bewohnern. Bei der auf die letzgenannte Eingemeindung solgenden Volksächlung vom 1. Dezember 1890 wies die Gesamtstadt auf einem Gebiet von 550100 a eine versanwesende Bevölkerung von 202234 Bewohnern auf. Die seitdem eingetretene Entwicklung ist aus den nachstehend für den Ansang eines jeden der anschließenden Jahre angegebenen Zahlen zu entnehmen.

Tabelle A.

	Bevölkerung	Lebend	geborene		älle ohne eburten	Geburter	nüberschuß
2 -	am 1. Januar		im	links bez	eichneten J	ahr	
Jahr	des links bezeichneten Jahres	abfolut	in %00 ber mittl. Be= völkerung	abfolut	in %00 der mittl. Be= völferung	absolut	in %00 ber mittl. Be= völferung
1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903	202 292 205 646 205 770 209 047 210 773 214 571 216 719 221 750 224 793 228 724 229 666 228 064 228 632	8244 8031 7902 7704 7437 7627 7490 7792 7282 7227 6989 6666	40,42 39,04 38,10 36,70 34,97 35,87 34,16 34,90 32,12 31,53 30,54 29,19	4894 5064 5168 5084 4786 4575 4426 4776 4758 4349 3996	23,99 24,62 24,92 24,22 22,50 21,22 20,19 21,48 21,06 20,76 19,00 17,50	3350 2967 2734 2620 2651 3052 3064 2996 2506 2469 2640 2670	16,43 14,42 13,18 12,48 12,47 14,15 13,97 13,42 11,06 10,77 11,54 11,69

Die Bevölkerungsentwicklung war hiernach, so lebhaft sie sich vor 1890 gestaltet, in dem ganzen folgenden Jahrzehnt und bis zur Gegenwart (April 1903) eine überaus langsame; sie betrug in den einzelnen Bolkszählungsperioden seit 1871 im gegenwärtigen Gebietsumfange der Stadt

```
von 1871—1875 burchschnittlich jährlich 1,81 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 % 2,34 %
```

Während die Bevölkerungszunahme zwischen 1885 und 1890 mit durchschnittlich 5,36% sür das Jahr einen Berhältnissatz aufweist, der von keiner anderen deutschen Stadt mit damals mehr als 100000 Einwohnern erreicht worden ist, schlägt die Entwicklung im folgenden Jahrsünft geradezu in das Gegenteil um und verbleibt in der letzen Bolkszählungsperiode sast in dem gleichen langsamen Tempo. Für die Zeit seit der letzen Bolkszählung — d. i. vom 1. Dezember 1900 ab — lassen die in Tabelle A für Ansang 1902 und 1903 mitgeteilten Zahlen sogar einen Rückschritt der Bevölkerungszahl erfennen. Sind die beiden Zahlen vielleicht auch nicht als völlig gessicherte anzusehen, da sie nicht wie diesenigen der vorhergehenden

Rahre auf Grund der bei der späteren Volkszählung gewonnenen Erfahrung berichtigte Fortschreibungsergebnisse darstellen, so ist boch soviel gewiß, daß seit Ende 1900 mindestens Stillstand der Bevölkerungsentwicklung eingetreten ift. Dies aber ift um fo bemerkenswerter, als die Reproduktionskraft felbst der doch nicht gerade normal zusammengesetten städtischen Bevölkerungen, sofern nicht besondere Hemmnisse, wie Kriege, Epidemien, Beimsuchungen durch elementare Creignisse usw. auftreten, schon ohne jeden Zuwanderungs= gewinn eine Zunahme der Bevölkerungszahl herbeiführen muß. In den beiden Jahren 1901 und 1902 waren geboren 13655, gestorben aber nur 8345; somit ergibt sich ein Geburtenüberschuß von 5310. Um diesen Betrag hätte die Bevölkerung zunehmen müffen, auch wenn durch Zu= und Abwanderungen fein Gewinn entstanden wäre. Wenn fie aber jest etwa den gleichen Stand, wie schon zwei Jahre vorher aufweist, so bedeutet das nichts anderes, als daß sie in diesem Zeit= raum durch Wanderungen 5000 und mehr Personen nach außen mehr abgegeben, als von da erhalten hat. Was die Ursachen dieses Wanderungsverlustes anlangt, so sind sie zunächst in der Störung des Arbeitsmarkts, in der Erschütterung weiter Gebiete der gewerblichen Produktion zu suchen, deren Folgen in typischen Bildern darzustellen eben die Aufgabe dieser Sammlung bildet. Da Anzeichen für eine Befferung des Beschäftigungsgrades häufiger werden, so dürfte, soweit diese Ursache in Frage kommt, auf einen Wandel der Verhältnisse wohl bald zu rechnen sein. Indessen ist zum Berständnis der ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung noch auf einen anderen Be= ftimmungsgrund hinzuweisen: den Mangel eines genügenden Un= gebots an kleinen preiswerten Wohnungen, der zahlreiche Familien, auch derjenigen, die unter der Krisis wenig oder überhaupt nicht zu leiden haben, in die nähere Umgebung treibt, wo billigeres Bauland, geringe Kosten für Straßenherstellung usw. die Errichtung kleiner Wohnungen zu mäßigem Mietspreise soviel eher ermöglicht, während gut ausgebildete Verkehrsbeziehungen, vor allem die Arbeiterzüge der Eisenbahn und der Strafenbahn, ferner auch und nicht zulett die Benutung des Zweirads dem städtischen Arbeiter den auswärtigen Wohnsitz leichter gestatten. Der aus der ländlichen Umgebung seiner Arbeitsftätte auf dem Rade zueilende Bauarbeiter, Maurer, Zimmerer usw. ift eine in Magdeburg nichts weniger als seltene Erscheinung. Daß nun die private Bautätigkeit für ein größeres Angebot derartiger Wohnungen sehr viel mehr als bisher Sorge tragen wird, ist kaum

anzunehmen, da die städtischen Bodenpreise und Anliegerbeiträge pp., des ferneren aber auch die gesetlichen Beschränkungen der Möglichkeit, fäumige Mietezahler zur Erfüllung ihrer Pflichten anzuhalten, eine tiefgehende Abneigung gegen die Produktion kleiner Wohnungen sehr erklärlicherweise zur Folge haben. Die städtische Verwaltung aber, die diesen Verhältnissen ihre volle Aufmerksamkeit zuwendet, vermag für vollen Ersat unmittelbar nicht einzutreten, befördert ihn aber mittelbar durch Gewährung von Darlehen zu liberalen Bedingungen an bauluftige Unternehmer, sowie durch sonstige Erleichterungen. Auch von genossenschaftlicher Seite wird die Herstellung derartiger Wohnungen fortgesetzt und mit Erfolg betrieben. Freilich ist die Gesamtwirfung nicht eine derartige, daß fie einem stetigen Bedarf= zuwachs voll zu entsprechen vermöchte. Gine sehr schnelle Bevölkerungs= entwicklung nach Urt früherer Jahre dürfte bei der ftarken Bertretung gerade der Konsumenten dieser kleineren Wohnungen mit einem beig= baren Zimmer (abgesehen von Küche und nicht heizbaren Zimmern) diese Wohnungen bilden 54,3 % aller nur zu Wohnzwecken benutten hiernach kaum zu erwarten sein.

Auf einen Bunkt in den Erscheinungen der Bevölkerungs= bewegung sei als besonders bemerkenswert noch hingewiesen: das ist der seit Anfang der neunziger Jahre zu beobachtende sehr erhebliche Geburtenrückgang. Die Zahl der Lebendgeborenen, die nach Ausweis von Tabelle A im Jahre 1891 noch 8244 betragen hatte, stellt sich im legten Jahre (1902) nur mehr auf 6666, d. i. um 1578 oder 19,14%, demnach fast um ein Fünftel niedriger. Noch nachhaltiger ist die entsprechende Beränderung der Geburtenziffer, d. i. der auf das Jahr und Taufend der mittleren Bevölkerung berechneten Geburtenzahl. Diese ist von 40,42 Promille in 1891 auf 29,19 Promille in 1902 herabgegangen, sonach um über ein Biertel (27,78%). Die aus den Sterbefällen entsprechend abgeleitete Sterblichkeitsziffer zeigt nun zwar gleichfalls Abnahme: von 23,99 Promille in 1891 auf 17,50 Promille in 1902, d. i. um 27,05%, also in fast ebensolchem Umfange wie die Geburtenziffer, doch ift diese Abnahme noch nicht groß genug, um den gleichen Geburtenüberschuß, wie früher, zu ergeben. Dieser betrug im letten Jahr nur 11,69 gegen 16,43 Promille im Jahre Die drei Ziffernreihen - für die Geburten, Sterbefälle und für den Geburtenüberschuß — zeigen die bezeichnete Abnahmetendenz übrigens ohne nennenswerte Schwankungen den ganzen zwölfjährigen Zeitraum hindurch.

Tabelle B.	39 @t	Erwerbstätige im Hauptberuf am 14.	in Haupt	beruf am	14. Juni 1895	395	Prozento	Prozentverteilung für die Ermerks
Berufsgruppen	mär	männlich	wei	weiblich	über	überhaupt	tätigen der Eruppen I bis XXII	n ber Eruppen bis XXII
	abfolut	o/o ni	abfolut	in ⁰ / ₀	abfolut	o/0 ui	männlich	weiblich
1 Panhmintsch Bäntnerein Tiene	1 117	7.0	679	0.15	1 656	92.	9	98
II. Forstmirtschaft, Fischerei	1114	0,05	0±2 1	00,0	986 1	0.04	0,0	4,68 0.01
ergbau, Butten, Salinen	177	0,25	1	.	177	0,19	0,83	100
1V. Industrie der Steine und Erden	732	1,04	$\overline{\omega}$:	0,32 0,43 1,43 1,43 1,43 1,43 1,43 1,43 1,43 1	813	0,8 58,5	1,37	0,70
VI. Maschinen. Merkzenge usw.	0 880 4 988	7,94	<u> </u>	0,12 0,00	7 024	ر ورور 20		0,27
VII. Chemische Industrie	534	0,76	148	0,20	685 685	0,71	100	#%
VIII. Forstwirtschaftl. Rebenprodukte usw.	571	0,81	36	0,14	607	0,63	1,06	0,31
IX. Tegtisindustrie	285	0,41	458	1,81	743	0,78	0,53	3,96 3,96
X. Kapierindustrie	375	0,53	113	0,45	488	0,51	0,70	0,97
ederindustrie.	1 063	1,51	81	0,07	1 081	1,13	1,98	0.15
XII. Industrie der Holze u. Schnitzstoffe	3015	$\frac{4,29}{1}$	69	0,27	3.084	3,23	5,63	0,00
XIII. Ind. d. Rahrungs- u. Genußmittel	5 164	7,34	$\frac{1}{2}$	4,71	6.353	6,65	9,64	10,27
XIV. Befletdung und Reinigung	4 305	6,12	$\frac{4821}{2}$	19,09	9126	9,55	8,03	41,65
X.V. Baugewerbe	5 186	1,5,1	:: :	0,05	5199	5,44	89'6	0,11
XVII Günffler 11 fünfflesische Matsiehe	1010	1,44	13T	0,52	1 141	1,19	1,88 8,6	1,13 et e
XVIII. Kabritanten. Kahritarheiter ohne	707	0,40	61	00'0	191	0,21	0,54	0,13
ähere Bezeichnung	12	0,02	-	0.00	13	0.01	60.0	0.01
XIX. Handelsgemerbe	9 536	13,56	2235	8,85	11 771	12,31	17,80	19,31
XX. Berficherungsgewerbe	986	1,40	1	-	986	1,03	1,84	- 1
VVII Rehenformer and Considered	5 668	% % % %	28	(S)	5 726	5,99	10,58	0,50
	702 CA	6.00	0001	0,20	0.217	96,6	3,08	13,52
	55 585	81,67	97611	45,83	$65\ 161$	68,16	100,00	100,00
XXIII. Hausl. Dienste, wechst. Lohnarbeit .	1927	2,74	1 900	7,52	3 827	4,00		
AALV. Militar, burgerlicher, kirchlicher	1							
	11 283	16,04	828	3,67	12211	12,77		
	3 494	4,97	4.215	16,69	7 709	8,07		
1—XXV. Zusammen.	70 289	99,93	18 619	73,71	88 908	93,00		
XXVI. Dienstboten	46	0,07	6 640	56,29	689 9	2,00		
I—XXVI. Zusammen	70 338	100,00	25 259	100,00	95 597	100,00		

Schriften CXI. - Becht, Krifenenquete. Il.

12

Über die Berufsverhältnisse der Magdeburger Bevölkerung gibt vorstehende, auf Grund der Reichsberufszählung von 1895 aufgestellte Übersicht - Tabelle B - Auskunft. In der Tabelle sind die Erwerbstätigen im Hauptberuf jeden Geschlechts in absoluten und Berhältniszahlen nachgewiesen. Die Dienstboten sind den Erwerbstätigen in besonderer Gruppe zugerechnet, da sie bei der in Rede stehen= den Kennzeichnung des Arbeitslebens Anspruch auf Berücksichtigung haben, da ferner ihr Anteil nicht ohne Bedeutung für die allgemeine soziale Charakteristik der Bevölkerung ift. Ohne diese Berücksichtigung wäre der auf eigene Arbeit angewiesene Teil der weiblichen Bevölkerung durchaus unvollständig bestimmt. Von der gesamten im Berufsleben stehenden männlich en Bevölkerung entfällt nach Tabelle B der höchste Anteil mit 16 % auf die die freien Berufs= arten, Beamte, Lehrer, Militär pp. umfaffende Gruppe XXIV. Sier= auf folgt mit 13,56 % das Handelsgewerbe, weiter mit 9,94 % Metallverarbeitung, mit 8,06 % das Verkehrsgewerbe, mit 7,37 % das Baugewerbe, mit 7,34 % die Industrie der Nahrungs= und Genufmittel, mit 7,09 % die Maschinenindustrie usw. Rechnet man lettere der Metallverarbeitung hinzu, so erhält man in der Summe im wesentlichen die gesamte Metallindustrie, welche hiernach mit 17,03 % noch den vorhin genannten Höchstanteil der Gruppe XXIV (freie Berufsarten) übertrifft. Beim weiblichen Geschlecht tritt mit 26,29 % am meisten der Anteil der Dienstboten hervor, nächst= dem mit 19,09 % Bekleidung und Reinigung. Von dem mit 16,69 % dann folgenden Anteil der Bersonen ohne Beruf oder ohne Berufs= angabe kommen 9,60 % allein den von eigenem Bermögen oder Penfionen lebenden Frauen zu.

Beschränkt man die Betrachtung auf die produktiv tätigen Beruse, d. i. auf die Gruppen I—XXII, so entfällt nach den dasür berechneten Berhältniszissern der beiden letzten Spalten von Tabelle B der Höchstanteil sür das männliche Geschlecht auf das Handelszgewerbe: 17,80 %, ein Betrag, der von der bei Zusammenfassung der Metallverarbeitung (13,05 %) und Maschinenindustrieusm. (9,31 %) sich ergebenden Zisser von 22,36 % allerdings noch erheblich übertrossen wird; weiter sind hervorzuheben: Verkehrsgewerbe mit 10,58 %, Vauzgewerbe mit 9,68 %, Industrie der Nahrungszund Genußmittel mit 9,64 %, Bekleidung und Keinigung mit 8,03 %. Der letzteren Berusszgruppe gehören von den gewerblich tätigen Frauen nicht weniger

als 41,65 % an, daneben aber ift der Umfang ihrer Betätigung im Handelsgewerbe mit 19,31 % besonders bemerkenswert.

Beziehen sich die vorstehend behandelten Zahlen auf die subjektive Berusktätigkeit der am Orte gezählten Personen, so wird die objektive Kenntnis der gewerblichen Berhältnisse durch die Betriebsstatistik, der der Betrieb als Zähleinheit zugrunde liegt, vermittelt. Einige Haupt= ergebnisse werden in Tabelle C auf Grund der besonderen Bearbeitung mitgeteilt, welcher der Unterzeichnete das bei der Reichsgewerbezählung von 1895 gewonnene, in Ubschrift zurückbehaltene Material der Stadt Magdeburg unter Einbeziehung gewerbesteuerlicher Merkmale unter= worsen hat 1.

Mus der bezeichneten Tabelle seien hier nur einige Feststellungen bezüglich der steuerpflichtigen Betriebe hervorgehoben. Die meisten dieser letteren stellt das Handelsgewerbe: 44,56 %, es folgen: Industrie der Nahrungs= und Genußmittel 11,41 %, Beherbergungs= und Er= quickungsgewerbe 8,62 %, Bekleidungs= und Reinigungsgewerbe 7,79 %, Metallverarbeitung 5 14 %, Industrie der Holz= und Schnit= ftoffe 5,02 %, Baugewerbe 4,28 % usw. Entsprechend der nach der Natur des Gewerbes fehr verschiedenen Tendenz zur Konzentration zu Großbetrieben ist die Verteilung der — unabhängig von ihrem Wohnsik in der Stadt oder auswärts — im hiesigen Gewerbe tätigen Personen eine von der Verteilung der Betriebe selbst sehr abweichende. Den Höchstanteil aller im steuerpflichtigen Gewerbe beschäftigten Bersonen weist mit 23,55 % die Maschinenindustrie usw. auf; nach dieser folgt mit 22,11 % Beschäftigten das Handelsgewerbe, welches doch selbst an steuerpflichtigen Betrieben über zwölfmal so reich ist; weiter schließt an: die Industrie der Nahrungs= und Genugmittel 13,47 %, das Baugewerbe mit 7,63 %, das Beherbergungs= und Erquickungs= gewerbe mit 4,91 % usw. Um Ertrag endlich der gesamten gewerblichen Produktion — soweit für ihn die Gewerbesteuerleistung als maßgebend angesehen werden kann — ist mit 49,51 % am meisten wiederum das Handelsgewerbe beteiligt, dann folgen mit 12,49 % die Maschinen= industrie usw., mit 11,47 % die Industrie der Nahrungs= und Genuß= mittel, so daß für alle anderen 17 Gewerbegruppen nur mehr der Unteil von 26.53 % verbleibt.

¹ Bgl. Silbergleit: Magdeburgs Industrie, Handwerk und Handel. Mit Unhang: Zur Gewerbesteuerreform. Magdeburg 1901.

Eabelle C

	3ah	Zahl der	Insbefonde	Insbesondere Zahl der	Ber= anfagungsfoll
Gewerbegruppen	Betriebe	darin beschäftigten Personen	gewerbesteuer» pflichtigen Betriebe	barin beschäftigten Personen	ber Gewerbes fteuer (100 %) Mt.
2 7 7 7 8 C 0	WKfolute Doklon				
a) 40 0	athno atnt	:			
Gärtnerei und Blumenbinderei	107	274	34	120	089
Rischerei, Tierzucht	14	20	;		1
erabau usw.	1	i	1	1	1
Industrie der Steine und Erden	47	950	33	924	2 740
Metallverarbeitung	403	2 121	271	1871	7 568
Industrie der Maschinen, Instrumente, Apparate	299	12837	189	11 609	45 526
Chemische Industrie	43	411	35	395	5 892
dustrie der Leuchtstoffe, Seifen, Zette, Die usw.	9g	721	33	718	18 465
Tertifindustrie	109	864	53	167	2 932
Bapierindustrie	72	411	45	366	1 330
Lederinduffrie	257	919	<u>8</u>	624	2 396
Industrie der Holf= und Schnitztoffe	640	2522	265	1 830	7 132
Industrie der Nahrungs- und Genußmittel	858	7 061	209	6 637	41826
Bekleibungs- und Reinigungsgewerbe	5252	8406	411	2250	9806
Baugewerbe	518	4262	526	3 762	10 449
Volygraphische Gewerbe	75	1 353	09	1 326	5 658
Künftlerische Gewerbe	93 93	225	13	194	640
Handelsgewerbe	4 467	$13\overline{712}$	2350	10897	$^{2}180531$
Versicherungsgewerbe	114	1074	46	918	7 970
Berkehrsgewerbe.	664	2 866	86	1662	8 870
Beherbergungs- und Erquickungsgewerbe	648	2 789	455	2420	14 911
Stadt Magbeburg überhaupt	14 626	63 798	5275	49 290	364 602
			-	_	•

Ė
ľe
=
٥
+
#
٠.
e
Ω
=
Ħ
ŝ
Ħ
8
~
$\overline{}$
9

I. Gärtnerei und Blumenbinderei	0,73 0,10	0,43	0,64	0,24	0,19
III. Berghau ufw	0.32	1.49	0.63	1 89	0.75
Metallverarbeitung	2,75	3,32	5,14	3,80	2,08
VI. Industrie ber Maschinen, Instrumente, Apparate	2,04	20,12	3,58	23,55	12,49
	0,29	0,65	99'0	08'0	1,62
VIII. Industrie der Leuchtstoffe, Seisen, Jette, Die usw	0,25	1,13	0,63	1,46	2,32
IX. Textisindustrie	0,75	1,36	0,55	1,56	08,0
X. Papierindustrie	0,49	0,65	0,85	0,74	0,36
XI. Leberindustrie	1,76	1,44	1,52	1,27	99'0
٠.	4,38	3,95	5,05	3,71	1,96
XIII. Industrie der Nahrungs- und Genugmittel	5,66	11,07	11,41	13,47	11,47
XIV. Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	35,91	13,18	7,79	4,56	2,49
Baugewerbe	3,54	89'9	4,28	7,63	2,87
S.	0,51	2,12	1,14	2,69	1,55
Künstlerische ©	0,23	0,35	0,25	0,39	0,18
XVIII. Handelsgewerbe.	30,54	21,49	44,56	22,11	49,51
XIX. Versicherungsgewerbe	0,78	1,68	0,87	1,86	2,18
	4,54	4,49	1,86	8,87	2,43
XXI. Beherbergungs- und Erquicungsgewerbe	4,43	4,37	8,62	4,91	4,09
Stadt Magdeburg überhaupt	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

1 Mit Einschluß von zwei Betrieben aus Gruppe XVIII. 2 Mit Ausschluß von zwei Betrieben. Bgl. Anmerkung 1.

Der Handel, insbesondere Zuckerhandel, Getreide=, Futter= und Düngemittelhandel und =Kommission, Geldhandel usw., Bersicherungs= gewerbe, die Maschinenindustrie (Maschinenbau usw.), die Industrie der Nahrungs= und Genußmittel (Chocoladesabrikation, Zuckerraffinerien, Spritsabrikation), Verkehrsgewerbe sind nach allem die hauptsächlichsten Träger und Vertreter der Eigenart des Magdeburger gewerblichen Lebens. Über die nähere Gestaltung dieser Verhältnisse, insbesondere über die Größengliederung der Betriebe, über den Umfang der Steuerpslicht und die Bedeutung derselben in den einzelnen Gewerbearten gibt die bezeichnete Veröffentlichung eingehende Auskunft.

III. Das Stadtgebiet.

Das gefamte Stadtgebiet umfaßte am Ende des Geschäfts=	\mathbf{a}
jahres 1901	$\mathbf{554893}$
Davon waren:	
a) bebaut mit Häusern (einschließlich Hofräume und Haus-	
gärten)	$\mathbf{82564}$
b) Wege, Straßen, öffentliche Park- und Gartenanlagen,	
Begräbnisplätze	87 889
c) Wafferfläche ,	2 9 8 7 6
Die noch unbebaute, teilweise land= und forstwirtschaftlich	
benutte Fläche umfaßt somit	354 564

Besonders hervorzuheben ist die von öffentlichen Park- und Gartenanlagen in Anspruch genommene Fläche; sie umfaßt 25 564 a, von denen 22 864 im Besitz der Stadt, 2700 a des Staats stehen. An ganz oder teilweise mit Bäumen bepflanzten Straßen weist die Stadt 89 auf. Die Länge der mit Bäumen bepflanzten Straßen und Straßenteile beläuft sich auf 55 890 m.

Von der oben angegebenen Gesamtfläche des Stadtgebiets entfallen:

```
auf den Stadtteil Buckau (1896) rot. 30543 a
" " " " Neustadt (1896) " 183329 "
```

Die Grenzen des Stadtgebiets sind aus nachstehender Zusammen= stellung zu entnehmen:

	Gemeinde	Bevölkerung am 1.Dez.1900
im Osten:	Lostan	568
,, ,,	Biederit mit Henrothsberge	1 905
,, ,,	Cracau	3 912
"Siiden:	Fermersleben	$4\ 245$
,, ,,	Lemsdorf	811
,, ,,	Kl.=Ottersleben	1939
" Westen:	Diesdorf	2 671
,, ,,	Olvenstedt	4 18 2
,, ,,	Ebendorf	1033
" Norden:	Barleben	4 105
,, ,,	Rothensee	1 241
Zusammen di	e 11 unmittelbar angrenzenden Gemeinden	26 612

Die bezeichneten Gemeinden treten ohne natürliche Abgrenzung unmittelbar an das Weichbild der Stadt heran. Insgesamt liegen im Umfreis von 10 km vom Verkehrsmittelpunkt der Stadt (Alter Markt) 35 Gemeinden mit einer Gesamtbevölkerung bei der letzen Bolkszählung am 1. Dezember 1900 von rot. 54 500 Seelen.

Sind der Bebauung natiirliche Grenzen nicht gezogen, so bestehen doch auch noch nach dem Fortfall der Festungsranons die Ranonbeschränkungen der Forts. Die letteren find in der Mehrzahl in den mehr peripherischen weftlichen Teilen der Stadt belegen, sie find somit, abgesehen von gewissen Ginwirkungen auf die Feststellung der Baufluchtlinien in diesen Gebieten fürs nächste noch nicht von sehr einschneidender Bedeutung. Unders dagegen die Abschnürung der Alltstadt in ihrer überwiegenden Längenausdehnung durch den im Westen vorgelagerten Gisenbahnkörper und die angrenzenden Glacis= anlagen; fie bewirken es, daß der westlich dieses Eisenbahngeländes belegene Stadtteil Wilhelmftadt, der nach dem Fortfall der Feftungs= ranonbeschränkungen im Südwesten in sehr lebhafter Entwicklung begriffen ift, in einer Länge von fast 1,5 km jeder Querverbindung mit der Altstadt entbehrt. Gine folche durch Unter- oder Überführung herzustellen, wird trog der sehr bedeutenden Kosten schließlich doch Aufgabe einer möglichst nabe herbeizuwünschenden Butunft sein.

Verdankt die ebengenannte Wilhelmstadt ihre schnell fortschreitende Bebauung den vor mehr als einem Jahrzehnt gefallenen westlichen Rayonbeschränkungen, so war der Alkstadt die Möglichkeit der Aussbreitung schon zwei Jahrzehnte früher gegeben: durch die mit den

neueren Anschauungen der Kriegswissenschaft endlich zur Reise gelangte Aufgabe der Beseltigungswerke, zuerst (1870) im Süden und Südewesten und später (1888) im Norden der Stadt. In die Zwischenzeit fallen die schon erwähnten Einverleibungen der Städte Neustadt im Norden und Buckau im Süden (1. April 1886 bezw. 1887). Die nähere Darstellung der Entwicklung des Städterweiterungsgebietes bleibt zweckmäßig dem unten solgenden speziellen Teil der Untersuchung vorbehalten.

So ift denn die Stadt wefentlich infolge der der neueren Zeit angehörigen Gebietserweiterungen zu ihrer jetzigen Ausdehnung über eine Fläche von 5549 ha gelangt. Um die innere Stadt — die der Stromelbe folgende Altstadt — gruppieren sich im Süden Buckau und Sudenburg, im Westen Wilhelmstadt, im Norden die Neustadt, fämt= lich linkselbisch. Auf dem rechten Ufer zwischen der Stromelbe und bem etwa in der Längenausdehnung der gesamten Stadt sich erstreckenden Arme der "Alten Elbe", demnach als Infelland, folgen in der Richtung von Sud nach Nord das Rote Horn mit dem Stadtpark, der Stadtmarsch mit der Zitadelle, der kleine Werder, die beiden letteren auf der Halbinsel, die durch die von der Stromelbe nach Süden abzweigende Rollelbe und den an fie anschliekenden Rollhafen gebildet wird. Beiter schließt zwischen Bollelbe und Alter Elbe der Große Werder, endlich am anderen Ufer der Alten Elbe die Friedrich= stadt an. Das rechtselbische, nach seinem Bevölkerungsanteil übrigens weit zurücktretende Gebiet ift durch die etwa in der Mitte des ftadt= feitigen Stromlaufs belegene Strombrücke, die im Zuge derfelben folgende Zollbrücke (über die Zollelbe) und die Langebrücke (über die Alte Elbe) mit der Altstadt verbunden. Ein neuer monumentaler Übergang über die Stromelbe, die "Königsbrücke", deren feierliche Einweihung in den nächsten Tagen (4. Mai 1903) bevorsteht, ift im Norden der Stadt geschaffen. Eine weitere Monumentalbrücke ist im Süden der Stadt geplant.

IV. Die Bauordnung vom 20. Januar 1896/1. April 1898.

Der ungesunden Bodenspekulation, wie sie sich in früheren Jahren in bedenklichster Weise geltend gemacht, einen Riegel vorzuschieben, zugleich die Förderung wohnungshygieinischer Interessen sicher zu stellen, ohne der gewerblichen Entwicklung Schranken zu setzen, das ist vor allem das Ziel der zur Zeit gültigen Bauordnung vom 20. Januar 1896 und des Nachtrags vom 1. Upril 1898. Diese Bauordnung unterscheidet:

- A. Die Altstädtische Bebauung, deren wesentlichste Merkmale die folgenden sind:
- a) Gebäude dürfen die Söhe von 20 m nicht überschreiten. An Straßen, welche nicht mehr als 9 m Breite besitzen, ist eine Söhe der Gebäude von 11/4 der Straßenbreite zulässig.
- b) Der Hofraum muß umfassen: mindestens ein Drittel, bei Echäusern ein Viertel der Gesamtsläche des ganzen Grundstücks, zu welcher Borgärten nicht zu rechnen sind. Außerdem muß der Hof eine Mindestbreite, sowie eine Mindestlänge von 9 m besitzen, sosern keins der den Hof begrenzenden Gebäude über dem Erdgeschoß mehr als zwei Stockwerke hat; besteht aber eins der den Hof begrenzenden Gebäude auß Erdgeschoß und drei Stockwerken, so muß der Hof eine Breite und Länge von mindestens 11 m haben. Mit einer Überdachung, insbesondere einem Glasdache, dürsen die in Gemäßheit dieses Paragraphen anzulegenden Hofräume nicht versehen werden.

In einem Gebäude dürfen einschließlich der Keller, Erds und Dachgeschoffe nicht mehr als drei zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Bollsgeschoffe angelegt werden.

Die Altstädtische Bebauung, d. i. diejenige, die durch die frühere Berordnung vom 24. November 1893 für den gesamten Gemeindebezirk eingeführt wurde, gilt nunmehr nur für die Altstadt, sowie für von der Baufluchtlinie zu berechnende 40 m tiese Streisen an einigen Straßen der Außenstadtteile.

B. Außere Bebauung mit Altstädter Hofgrößen, zulässig im überwiegenden Gebiete von Buckau, Sudenburg, Neustadt, der Nordfront, des Werders und der Friedrichstadt:

Die Gebäudehöhe darf 16 m nicht übersteigen.

C. Außere Bebauung mit erweiterten Hofgrößen in meist noch unbebauten Gebieten der Außenstadtteile:

Der Hofraum muß umfassen: mindesten 6/12, bei Echäusern 5/12 der Gesamtsläche des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken, welche keine zu Wohnswecken bestimmte Hinters oder Seitengebäude haben, ist ein Hofraum von 4/12 der Gesamtsläche zulässig. Vorgärten, welche in einem Bebauungsplan vorsgesehen sind, werden bei Berechnung der Hofstächen nur insoweit mitgerechnet, als ihre Tiefe das Maß von 3 m überschreitet. Außerdem muß der Hof eine Mindestbreite sowie eine Mindestlänge von 9 m besitzen.

- D. Äußere Bebauung mit Bauwich, gleichfalls für vornehmlich noch unbebaute Gebiete von Wilhelmstadt, sodann des Geländes zwischen Sudenburg und Buckau.
- Es durfen nur Gebäude errichtet werden, welche ausschließlich oder zum überwiegenden Teile Wohnzwecken dienen. Die Einrichtung von Geschäftsläden und Schankräumen an den Straßenfronten und von Werkstätten kleineren Umfangs an den Seiten- und hinterfronten ist gestattet.

Geschloffene Fronten durfen die Länge von 40 m nicht übersteigen.

Abgesehen von den Nebenanlagen (Nebengebäude für Wirtschaftszwecke, Kutscher, Dienstpersonal u. dergl.) muß jedes Gebäude von der Nachbargrenze mindestens 5 m entsernt bleiben und mindestens 10 m Abstand von dem nächsten Gebäude (Bauwich) haben.

Sämtliche an diesem Bauwich gelegene Räume durfen als Wohnräume benutt werden, sofern sie im übrigen den an folche zu stellenden Anforderungen entsprechen.

E. Fabrikbebauung in um vorhandene Gleisanlagen gruppierten Gebieten von Neuftadt, Wilhelmstadt, Sudenburg, Buckau und dem Gelände zwischen den beiden letzteren Stadtteilen:

Fabrikgebäude und Lagerhäuser dürfen bis zu einer Höhe von 22 m aufs geführt werden und unterliegen der für Wohngebäude hinsichtlich der Anzahl der übereinanderliegenden Geschosse vorgeschriebenen Einschränkung nicht.

Sollten für einzelne Teile der Fabrikanlage größere Söhen erforderlich werden, so unterliegt deren Genehmigung dem Ermeffen der Polizeiverwaltung.

Die Länge und Breite von Höfen, an welchen nur Fabrik- oder Geschäftsräume liegen, muß mindestens 7 m, und falls das Gebäude mehr als 15 m Höhe hat, mindestens 9 m betragen.

Die Außenwände können in Holz- oder Eisenkonstruktion bezw. Wellblech u. dergl. auch ohne Ausmauerung errichtet werden, sobald die Gebäude von der Nachbargrenze und anderen Gebäuden mindestens 5 m entsernt oder durch eine Brandmauer getrennt sind. Die Höhe von Gebäuden in Holzkonstruktion ohne Ausmauerung darf das Maß von 6 m nicht übersteigen.

Daß die Wirkungen dieser Bestimmungen den an sie geknüpsten Erwartungen je länger um so mehr entsprechen werden, ist anzunehmen. Bei der verhältnismäßig kurzen Zeit ihres Bestandes läßt sich zissernmäßiger Nachweis dasür sreilich noch nicht erbringen, zumal nach den gleichen Richtungen noch andere Umstände wirksam geworden sind, so in Ansehung der Sterblichkeitsminderung: die oben behandelte Abnahme der Geburtenzisser, hinsichtlich der Rücksehr zu angemesseneren Bodenpreisen: die durch die Erschließung weiterer Bebauungsgebiete geschaffenen, in einem späteren Abschnitt noch zu besprechenden Bershältnisse.

Nur eines sei noch hervorgehoben: man ist leicht versucht, für die gegenwärtige Knappheit der kleinen Wohnungen die die Ausenuhung des Bodens beschränkenden Bestimmungen der Bauordnung verantwortlich zu machen. Indessen vermag die städtische Verwaltung dieser immerhin möglichen besonderen Wirkung durch Gewährung von billigen Baugeldern, Ermäßigung der Anliegerbeiträge usw. doch wiederum zu begegnen, ohne von den eigentlich erstrebten Zielen etwas preiszugeben.

V. Die Laften des Grundbefiges.

a) Grund= und Gebäudesteuer.

Für die Besteuerung maßgebend ist z. Zt. noch die staatlich veranlagte Grund= und Gebäudesteuer, von welcher seit Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetses die in den nachstehenden Übersichten — Tabelle D und \mathbf{E} — enthaltenen Zuschläge (Sp. 6 bezw. 10) erhoben wurden.

Die Zuschläge zur Grund= wie zur Gebäudesteuer haben demnach in den letten Jahren fortdauernd erhöht werden müffen. War man 1895—1897 noch mit 133 1/8 0/0 des staatlichen Beranlagungssolls auß= gefommen, so sah man sich 1898 schon zu einer Erhöhung auf 139 % o veranlaft. Die Ziffer stieg weiter für 1901 auf 150, im folgenden Rechnungsjahre auf 169 3/4 und für das laufende — vom 1. April 1903 bis 31. März 1904 — auf 180 %. Der für die Besteuerung des un= bebauten Grund und Bodens maßgebende Reinertrag beruht befanntlich auf um mehr als 40 Jahre (1861) zurückliegenden Feft= setzungen. Seit 1895 weist das Beranlagungssoll der Grundsteuer (100 %) entsprechend der fortschreitenden Bebauung naturgemäß einen Rückgang auf. Sett man den Betrag dieses für 1895 maßgebenden Beranlagungssolls (26977 Mark) gleich 100, so stellt sich die ent= sprechende Bahl für 1902 auf 95,67. Indessen ift durch die Erhöhung der Zuschläge eine Steigerung des Gesamtauftommens an Gemeindegrundsteuer von 35831 Mark im Jahre 1895 auf 43 752 Mark im Jahre 1902, demnach um rund 8000 Mark herbeigeführt.

Das staatliche Veranlagungssoll der Gebäudesteuer, welches gebildet wird aus 4 % des Nutungswerts der Wohnräume und 2 % desjenigen der gewerblichen Käume — wobei der Bestimmung des Nutungswerts die zulet (1892—1894) ausgeführten Ermittelungen zugrunde liegen —, weist von 1895 bis 1902 eine Zunahme um 11,87 % auf. Die Steigerung des der Gemeindebesteuerung zugrunde liegenden Veranlagungssolls ist unter dem Ginfluß der höheren Zuschläge eine wesentlich größere. Sett man dieses Veranlagungssoll (Sp. 11 in Tab. E.) für 1895 gleich 100, so stellt es sich in den solgenden Jahren auf 100,86, 101,76, 107,89, 109,79, 112,59, 123,61 und 142,42. Bon 1895 bis 1902 betrug die Zunahme demnach nicht weniger als 42,42 %. Da an dieser Steigerung auch die Keubauten beteiligt sind, so kann die Lisser sie in die in die in die Leughme

Tabelle D. Die Grundsteuer 1895—1902.

Rechnungs=	Steuerpflic f d	Steuerpflichtige Liegen- schaften	: 8	Jahresbetrag her	Als Gemeinde erhoben lichen Beran	Als Gemeindesteuer wurden erhoben%0 des staat= lichen Veranlagungssolls		Sett man den Jahresbetrag der Grundsteuer (Sp. 5) im Jahre
jahr	Anzahl ber Parzellen	Flächeninhalt a	neinerirag M£	Grundsteuer M£.	0/0	Betrag	Steinnahme Mr	1895 — 100,00, fo ergeben fich für die folgenden Jahre nachstehende Ziffern
1	2	အ	4	5	9	7	∞	6
1895	4609	368 363,68	281 766	26 977	1331/3	35 970	35 831	100,00
1896	4606	365 873,77	279 782	26 788	1331/3	35 717	35 618	08'66
1897	4730	363 777,17	277 483	26 567	1431/3	35 423	35 324	98,48
1898	4656	361 464,27	276 902	26 394	139	36 688	36 511	97,84
1899	4641	357 553,00	273 244	26 161	139	36 364	36 320	86′96
1900	4662	356 119,89	272 054	26 047	139	36 206	36 140	96,55
1901	4764	354 989,58	271 283	25 974	150	38 960	38 802	82'96
1905	4730	352 883,93	269 568	25 809	1693/4	43 812	43 752	95,67

Tabelle E. Die Gebäudesteuer 1895—1902.

Seşt man ben Jahresbetrag ber Gebände= ftener (Sp. 9) im Jahre 1895	= 100,00, fo erhält man für die folgenden Jahre nachstehende Ziffern	13	100,00	100.86	101,76	103,49	105,32	108,00	109,87	111,87
Affeinnahme	90.tc	12	1 118 078	1 134 305	1148822	1 219 456	1 243 470	1 269 774	1397643	1612656
Als Emeinde: gebäudesteuer wurden erhoben	Betrag M£	11	1331/3 1 121 790	1331/3 1 131 398	1 141 493	1210339	1 231 653	1 263 037	1 386 598	1 597 642
Als (gebä wurde	0/0	10	$133^{1/3}$	1331/3	$133^{1/3}$	139	139	139	150	1693/4
gebäude=	zufammen M£.	6	841 344	848 548	856 120	870 747	886 082	908 660	924 399	941 173
Jahre§betrag der Gebäude∍ steuer der	gewerb= lichen Räume (zu 2°/0) M£.	∞	65 833	86099	66033	67074	67760	69 122	70 288	71 785
Zahresbe	Wohn= räume (zu 4°/0) M£.	7	775 511	782 450	790 087	803 673	818 322	839 538	854 111	888 698
gswert	zufammen M£.	9	16 051 19 647 599 3 565 435 23 213 034	16 174 19 801 022 3 618 734 23 419 756	16 386 19 854 752 3 703 573 23 558 325	16 583 20 494 960 3 763 220 24 258 180	16 763 20 865 883 3 799 918 24 665 801	17 008 21 396 517 3 883 320 25 279 837	17 261 21 759 861 3 961 967 25 721 828	6697 17 500 22 146 793 4 043 578 26 190 371
Jährlicher Ruhungswert der	gewerb= Lichen Räume M t .	ۍ	3 565 435	3618734	3 703 573	3 763 220	3 799 918	3 883 320	3 961 967	4 043 578
3ährlid)	Wohn= räume M£.	4	19647599	19801022	19854752	20 494 960	20865883	21396517	21759861	22 146 793
Anzahl der fteuer= pflichtigen	Ge= bäude	က	16051	16 174	16 386	16 583	16 763		17 261	17 500
Anzal fter pflich	Erund≥ ftücke	2	9809	6149	8029	6311	6393	6514	6597	2699
ıdajêgi	ınuípəK	1	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1905

der Steuerlast nicht maßgebend sein. Für diesen Zweck ist lediglich die Zunahme des Gemeindezuschlags in Betracht zu ziehen. Geschieht dies, so erhält man für jene Steigerung die Ziffer 27,31 %; um diesen Betrag hat demnach die Steuerlast des bebauten Grund und Bodens im einzelnen zugenommen.

Die kommunale Jnanspruchnahme der übrigen direkten Steuern ergibt sich für die Zeit seit Inkrafttreten des Kommunalabgabengesets aus nachstehender, schon 1908 berücksichtigenden Zusammenstellung.

Rechnungs=	Als Gemeindesteuer wurden erhoben vom staatlichen Veranlagungssoll der			
jahr	Einkommen= steuer	Grund= und Gebäudesteuer	Gewerbesteuer	Betriebsfteuer
1895	1121/2	1331/3	1331/8	1331/3
1896	$112^{1/2}$	1331/3	1331/3	1331/3
1897	$112^{1/2}$	1331/3	1331/3	1331/3
1898	117	139	139	139
1899	117	139	139	139
1900	117	139	139	139
1901	125	150	150	150
1902	1341/3	1693/4	1693/4	$169^{3/4}$
1903	140	180	180	180

Bezogen auf die Ziffern von 1895 gestalten sich die der folgen= den Jahre demnach wie folgt:

Rechnungs=	Als Gem	eindesteuer wurde Beranlagu	en erhoben vom ngsfoll der	ftaatli c hen
jahr	Einkommen= steuer	Grund= und Gebäudesteuer	Gewerbesteuer	Betriebssteuer
1895	100,00	100,00	100,00	100,00
1896	100,00	100,00	100,00	100,00
1897	100,00	100,00	100,00	100,00
1898	104,00	104,25	104,25	104,25
1899	104,00	104,25	104,25	104,25
1900	104,00	104,25	104,25	104,25
1901	111,11	112,50	112,50	112,50
1902	119.40	127,31	127,31	127,31
1903	124,44	135,00	135,00	135,00

Während sonach die Einkommensteuer im Rechnungsjahr 1903 zur Deckung des kommunalen Finanzbedarfs um $24,44\,$ % stärker, als

es noch 1895 der Fall war, herangezogen wird, stellt sich diese Zu=nahme bei den Realsteuern mit 35,00 % nicht unwesentlich höher.

Die Ginführung der Besteuerung des Grundbesitzes nach dem Maßstabe des gemeinen Werts steht für die nächste Zukunft bevor.

b) Umsatsteuer.

Eine beim Erwerb von Grundstücken zur Erhebung kommende Gemeindesteuer wurde unmittelbar nach Inkrafttreten des Kommunalabgabengesehes eingesührt. Bon jedem auf Grund einer freiwilligen Beräußerung ersolgenden Gigentumserwerb eines im Stadtgebiet belegenen Grundstücks war nach der Steuerordnung vom 11. Juli 1895 ein Betrag von 0,6 % des Werts des veräußerten Grundstücks als Umsatzsteuer zu entrichten. Bei im Zwangsversteigerungsversahren erwordenen Grundstücken beträgt die Steuer 0,6 % von dem Betrage des Meistgebots, zu welchem der Zuschlag erteilt wird, und unter hinzurechnung des Werts der von dem Ersteher übernommenen Leistungen. Durch die neue Ordnung vom 10. April 1901 ist eine differenzielle Behandlung der bebauten und unbebauten Grundstücke herbeigesührt. Für erstere ist der Steuersuß unverändert geblieben, sür letztere ist er, soweit der Wert 2 Mark sür den Quadratmeter übersteigt, auf 1 % sestgesetz, aber schon 1903 weiter auf 1 ½ % ersöht worden.

Sett man das Aufkommen an Umfatsteuer für das Jahr 1896 gleich 100,00, so ergeben sich für die anschließenden Jahre folgende Beträge besselben: 82,29, 100,86, 115,53, 108,54, 118,17, 150,68, so daß auch hier freilich nicht ohne Schwankungen eine nicht uner= hebliche Zunahme zu verzeichnen ift. Bon besonderem Interesse, weil bezeichnend für die Lage des Grundbesites sind die in den Spalten 2 bis 4 nachstehender Tabelle F enthaltenen Angaben über die Rahl der freiwilligen Veräußerungen, sowie die der Zwangsversteigerungen. Während die ersteren seit 1896 fortdauernd zunehmen, sinken die letteren und zwar in fehr erheblichem Make. Bildeten die Zwangs= versteigerungen im Jahre 1896 nicht weniger als 37.88 % der Besteuerungsfälle, so sank dieser Anteil in den folgenden Jahren auf: 26,39, 14,81, 12,92, 16,02, 14,99, 14,56. Für 1900 bis 1902 macht sich sonach zwar wiederum eine Zunahme geltend, doch bleibt sie immerhin noch in mäßigen Grenzen: die Zahl der Zwangsver= steigerungen des letzten Jahres (1902) stellt mit 61 nur 44,85% der= jenigen von 1896 (136) dar und so mag dies vielleicht als Anzeichen einer allmählichen Gefundung angesehen werden können.

Tabelle F. Die Umfahsteuer 1896—1902.

	386	Besteuerungsfälle	je e	a) Freiwi äußer	a) Freiwillige Ber: äußerungen	b) Zmangsve	b) Zwangsversteigerungen	c) Beräußerungen überhaupt	Berungen aupt
Rechnungs= jahr	freiwillige Ber= äußerungen	freiwillige Bwangs= Ber= ver= äußerungen fteigerungen	3ufammen	Kaufpreis bezw. ermittelter Wert	Veranlagte Umfahfteuer M£.	Betrag bes Meistgebots Mf.	Beranlagte Umfahsteuer M£.	ber ber Be- ftenerung zugrunde gelegte Betrag	Gefamt= betrag ber veranlagten Umfahfteuer MK.
1	2	3	4	જ	9	7	8	6	10
1896	223	136	359	12060615	72 302	7 522 839	45 137	19 583 454	117 439
1897	251	06	341	$12\ 092\ 392$	71 978	4 111 293	24 668	16 203 685	96 646
1898	276	48	324	17 533 368	101 463	2644040	16 988	20 177 408	118 451
1899	310	46	356	20379102	118 877	2884141	16 805	23 263 243	135 682
1900	325	62	387	16799692	99 787	4612958	27 678	21 412 650	127 465
1901	329	28	387	16912976	106 808	5324255	31 974	22 237 231	138 782
1905	358	61	419	22 200 962	152 857	3 887 810	24 102	26 088 772	176 959

c) Ranalsteuer.

Nach alter Observanz lag die Unterhaltung des Strafenpflafters den anarenzenden Grundstücksbefigern ob. Befreit von diefer Berpflichtung waren nur gewisse Strafenteile, für deren Unterhaltung der Magistrat oder der Fiskus — letterer soweit es sich um die in den Chaussezügen liegenden Strafendämme handelte - zu forgen hatte. Durch das Regulativ vom 20. Dezember 1858 übernahm die Stadt die Berpflichtung zur Unterhaltung des Strafenpflafters. d. h. zur Neupflasterung, Umpflasterung usw., sowie zur Unterhaltung der Bürgersteige. Für die Befreiung von dieser Last aber wurde den Grundstücksbesitzern eine an die Kämmereikasse zu entrichtende jährliche Abgabe — die Pflaftersteuer — auferlegt. Die Grundstücke wurden nach fünf Steuerklaffen gegliedert. Die erfte Klaffe hatte zu zahlen pro Quadratrute Pflasterstrecke einen Taler, die zweite 20 Sgr., die dritte 15 Sgr., die vierte 10 Sgr., die fünfte 5 Sgr. Die Steuer wurde aufgehoben bei der am 1. Oktober 1895 erfolgten Einführung von Kanalgebühren. Die Kanalgebühr wird erhoben zur Deckung der Kosten:

- a) der Reinigung und Unterhaltung der vorhandenen Kanäle;
- b) der Abführung der Kanalwässer nach den städtischen Rieselsfeldern, soweit der Ertrag der Rieselwirtschaft diese Kosten nicht deckt,
- c) der Verzinsung und Tilgung der von der Stadt für die städtischen Entwässerungsanlagen einschließlich der Riesel= felder und Druckrohrleitung aufgewendeten Kosten.

Übersteigt der Ertrag der Kanalgebühr den hiernach aufzubringenden Betrag, so tritt eine entsprechende Herabsetzung der Gebühr ein.

Die Kanalgebühr beträgt jährlich 0,5 % des festgesetzen Rutungs= wertes.

Über den Ertrag dieser Abgabe von 1896 bis 1902 gibt nachstehende Tabelle G Auskunft. Setzt man das Beranlagungssoll für 1896 gleich 100,00, so ergeben sich für die anschließenden Jahre 103,18, 103,69, 106,47, 109,87, 11258, 116,02 (1902).

	Tabelle	G.
Die	Kanalgebühr	1896 — 1902.

Rechnungs= jahr	Anzahl ber veranlagten Grundftüde	Nach Abzug ber zuläffigen Abzüge beträgt ber ber Beranlagung zugrunde gelegte Jahresnuhungswert	Beranlagungsfoll
		Mf.	Mf
1	2	3	4
1896	5772	24 468 145	125 151
1897	5907	25 184 651	129 135
1898	5853	25 121 231	129 769
1899	5987	26 035 869	133 253
1900	6147	26 906 182	137 498
1901	6216	27 507 534	140 899
1902	62 84	28 192 342	145 198

d) Straßenreinigung.

Jeder Besitzer oder Berwalter eines Grundstücks im Gemeindebezirk ist verpflichtet, die Straße bis zur Mitte mit Einschluß des Bürgersteiges in der Länge des Grundstücks zu reinigen. Bon dieser Berpflichtung sind bezüglich des Fahrdammes befreit die Unwohner derjenigen Straßenzüge, welche seitens der Stadt observanze oder vertragsmäßig gereinigt werden, ferner die Unwohner einiger Straßen der Außenstadtteile.

e) Straßenherstellung.

Bon der im Fluchtliniengeset vom 2. Jusi 1875 den Gemeinden eingeräumten Besugnis zur Heranziehung der Anlieger zu den Kosten der Herstellung neuer Straßen ist durch das Ortsstatut vom 25. Oktober 1887 mit Nachtrag vom 15. November 1889 Gebrauch gemacht. Dasselbe bestimmt in den §§ 3 bis 6:

§ 3. Bei der Anlage einer neuen oder bei Berlängerung einer bestehenden Straße, wenn solche zur Bebauung bestimmt ist, sowie bei der Umwandlung

eines nicht regulierten Weges oder einer Landstraße in eine bebauungsfähige Straße seitens der Stadtgemeinde sind die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sobald auf denselben an der Straße Gebäude errichtet werden, verpslichtet, die für die Freilegung, erste Einrichtung, Pflasterung, die Anschlüsse an die Nebenstraßen, die unterirdische Entwässerungsanlage und für die Beleuchtungsvorrichtung, sowie für die fünssährige Unterhaltung dieser Anlagen entstandenen Kosten zu erstatten.

- § 4. Zu den Koften der Freilegung gehören die für den Erwerb des Straßenterrains aufgewendeten Koften. Ift dasselbe zum Teil unentgeltlich abgetreten, so wird der vom Magistrate unter Berückfichtigung des Preises des gegen Entgelt erworbenen Terrains sestgesete Wert jedes unentgeltlich abgetretenen Trennstücks bei der Ermittlung der Gesamtkosten in Rechnung gestellt, demnächst aber dem betreffenden Abjazenten von seinem Kostenanteile (§§ 5, 6) in Abzug gebracht.
- § 5. Die Kostenanteile sind nach der Länge der die Straße berührenden Grundstücksgrenzen, bei Straßen von mehr als 26 m Breite nach dem Verhältnisse einer Straßenbreite von 26 m zur Gesamtbreite zu berechnen. Für diese Berteilung gilt derjenige zusammenhängende Straßenteil als Einheit, dessen Regulierung zu derselben Zeit erfolgt ist.
- § 6. Die Stadtbehörden sind berechtigt, für die Höhe der durch die Einebnung, Pflasterung, die Entwässerungsanlagen und die Beseuchtungs vorrichtung, sowie durch die fünfjährige Unterhaltung entstehenden Kosten all jährlich (einen Einheitssat) Einheitssäte (pro Quadratmeter) festzustellen. Derselbe kann für Haupt- und Nebenstraßen verschieden sein. Der Berechnung des Sates sind die durchschnittlichen Selbstkosten für derartige Straßenanlagen zugrunde zu legen. Ob eine Straße als Haupt- oder Nebenstraße zu erachten ist, wird durch Gemeindebeschluß festgestellt.

VI. Die Berkehrsanlagen.

Der Eisenbahnverkehr vollzieht sich um den Hauptbahnhof als Mittelpunkt. Hier vereinigen sich sieben Linien: 1. Potsdam—Berlin, 2. Stendal—Wittenberge, 3. Öbisselde, 4. Helmstedt—Braunschweig, 5. Halberstadt, 6. Güsten bezw. Cöthen—Halle, 7. Zerbst. Dem Güterumschlagsverkehr von Eisenbahn und Schiff dient der Elbbahnhof, der Packhof, sowie der mit einem Kostenauswande von rot. 6 Millionen Mark erbaute, 1893 fertiggestellte Hafen, sowie zweisonstige Uferladestellen (sogenannte Batterie und Petriförder).

Gine Übersicht über den gesamten Umschlagsverkehr an diesen Stellen aus den Gisenbahnwagen in die Schiffsgefäße und umgekehrt wird für 1902 auf Grund des letzen Jahresberichts der hiesigen Handelskammer nachstehend mitgeteilt:

Art ber Güter		Bon Eifens bahn zu Schiff t	Von Schiff zu Eisenbahn t
Holz aller Art		137	21 200
Getreibe, Sulfenfrüchte und Samere	ien .	14 994	117 036
Mehl und Mühlenfabrifate		2840	22687
Futtermittel		36	70 001
Malz		72	2 617
Buder aller Art		130 993	3772
Melasse		57	11 876
Salz		8 176	13
Chlorfalium		27 816	1 228
Chlormagnesium		10 332	_
Bitter= und Glauberfalz		2 848	
Düngemittel		141 204	74 1 4 3
Steine		4 656	2 124
Rohlen, Roff und Brifetts			119 993
Roheisen			7 581
Gifen und Gifenwaren		16 955	4 362
Grze		_	15 036
Sonftige Güter		23 6 02	31 086
Summe	1902	384 718	504 755 ¹

Der Personenverkehr auf den Magdeburger Bahnhösen umfaßte 1901/02 2564571 Personen.

Für den Personenverkehr innerhalb der einzelnen Stadtteile kommt im wesentlichen die elektrische Straßenbahn in Betracht. Diese beförderte 1902: 17 179 106 Personen gegen Fahrschein und 3 949 720 Abonnenten (durch Schätzung ermittelt).

Außer dem in der Altstadt belegenen Hauptbahnhof bestehen Bahnhöfe in den Außenstadtteilen Sudenburg, Neustadt und Buckau. Ein besonderer Stadtverkehr zwischen diesen Bahnhöfen ist nicht ausgebildet und besteht nur, soweit die Züge auf den Bahnhöfen der Außenstadtteile Ausenthalt nehmen, was nur dei Personenzügen der Fall ist.

VII. Die Stadterweiterungen.

In der magdeburgischen Statistik unterscheiden wir sechs nach historischer Entwicklung, sozialer Charakteristik oder topographischen

¹ Außerdem 17 566 t Betroleum.

Merkmalen verschiedene Stadtteile. Die Bevölkerung derselben wird nach den Ergebnissen der drei letzen Bolkszählungen nachstehend mitageteilt.

	189	90	1895		1900	
	absolut	in ⁰ /o	absolut	in ⁰ /0	absolut	in ⁰ /o
Altstadt	92 433	45,71	90 942	42,41	93 723	40,81
Wilhelmstadt	10 794	5,34	15 47 8	7,22	21 913	9,54
Friedrichstadt mit Werber		1				
und Stadtmarsch	9 149	4,52	8 632	4,02	9 680	4,22
Subenburg	26 436	13,07	28 983	13,52	30 990	13,49
Reuftadt	39 270	19,42	44 067	20,55	47 456	20,66
Buctau	24 148	11,94	26 322	12,28	25 905	11,28
Stadt Magdeburg	202 230	100,00	214 424	100,00	229 667	100,00

Hiftorisch, wie durch ihren Bevölkerungsanteil trit bei weitem am meisten die Alkstadt hervor; sie umfaßt auch selbst nach der letzten Bolkszählung noch $40.81\,^{\circ}/_{\circ}$ der Gesamtbevölkerung und ist der Hauptsit des Berkehrs= und Geschäftslebens der Stadt. Besondere Beachtung erfordert sie bei vorliegender Untersuchung durch eine aus ihrem Charakter als Festungsstadt hervorgegangene höchst eigenartige bauliche Entwicklung: durch ihre Ausbreitung in der Zeit nach dem letzten Kriege auf bisher der freien Bebauung überhaupt entzogen gebliebenem militärsiskalischen Gebiet.

a) Die südwestliche Stadterweiterung.

Die Aussicht auf Lockerung des die Altstadt Magdeburg umsschließenden Gürtels militärischer Besestigungen begann greisdare Gestalt anzunehmen, als die Militärverwaltung im Jahre 1866 mit der Errichtung von 12 detachierten Forts in der weiteren Umgebung der Stadt vorgegangen war. Die Mittel zur Deckung des dasür aufsgewandten Kapitals im Betrage von 10 Millionen Mark sollten durch den Berkauf militärsiskalischen Gebiets im Besten und Süden der Altstadt aufgebracht werden. Von den 380 Morgen übernahmen die vereinigten Eisenbahngesellschaften zum Zwecke der Berlegung ihrer disher im Osten der Altstadt am linken Elbuser belegenen Bahnhofsanlagen 152 Morgen zum Preise von 4½ Millionen Mark. Die Stadt erwarb durch Vertrag vom 12. November 1870 die Fläche von 216,417 Morgen = 552 562 qm zum Preise von 6 001 820,23 Mark, demnach von 10,8618 Mark pro qm. Einen ferneren, wenn auch

Bunächst sei der Anteil der für die Anlage öffentlicher Straßen und Pläte verwendeten Fläche mit 37,96 % besonders hervorgehoben.

Bur Anlage einer Verbindungsstraße — des "Fürstenusers" — zwischen Strombrücke und dem neuen Baugelände wurde 1886 eine Fläche von 20356 am vom Eisenbahnfiskus zu dem ansehnlichen Preise von 36,88 Mark pro am erworben. Hiervon wurden sür Sträßenanlagen 8844 am verwendet, so daß 11512 am verblieben. Einen weiteren kleinen Zuwachs erhielt das versügbare Gebiet der südwestlichen Stadterweiterung durch einen Überschuß von 1060 am, welcher sich bei der für Errichtung des Generalkommando-Dienstsgebäudes bestimmten Fläche gegenüber der Veranlagung ergab.

Mithin umfaßt die gesamte zur Bebauung bestimmte Fläche der Stadterweiterung

351 276 + 11 512 + 1060 zusammen 363 848 qm.

Hiervon wurden a) 248 379 qm meistbietend oder freihändig verkauft

- b) 71 919 " an Eisenbahngesellschaft usw., sowie in ganzen Blöcken verkauft
- c) 36 139 " für öffentliche Gebäude verwendet

zusammen 356 437 qm.,

demnach verbleiben 363 848 — 356 437 — 7411 qm, wovon noch nacheträglich 4 qm für Straßenherstellung entnommen wurden, so daß bis heute noch 7407 qm verfügbar sind, deren Verwendung vorbehalten ist. Hiernach ist vom gesamten, nach Abzug der für Straßenherstellung aufgebrauchten Fläche verbleibenden Gebiet der südwestlichen Stadterweiterung 97,96% seiner Bestimmung innerhalb eines 17 jährigen Zeitraums tatsächlich zugeführt.

b) Die nördliche Stadterweiterung.

Raum war der Erweiterungsprozeß im Süden und Südweften der Altstadt zum Abschluß gelangt, so erschloß sich im Norden der Stadt eine weitere Möglichkeit der Einbeziehung von bisher militär= fiskalischem Gebiet in die städtische Bebauung. Als nämlich die Landes= verteidigungskommission die gängliche Beseitigung der inneren Umwallung zwischen Altstadt und Neuftadt für zulässig erklärt hatte, fand sich das Kriegsministerium bereit auch zur Beseitigung der inneren Enceinte zwischen dem ehemaligen Schrotdorfer Tor und dem linken Ufer der Stromelbe, sowie zur Überlaffung des ganzen bier belegenen Festungsterrains an die Stadt, soweit es für militärische Zwecke entbehrlich geworden. Durch Vertrag vom 11./22. März 1888 erwarb die Stadt vom Militärfiskus eine Fläche von rot. 60 Hektar (597 768 gm) zum Preise von 23 Mark für 1 gm. Das damit er= schlossene Gebiet ist somit noch um rot. 41/2 Hektar größer, als das 18 Jahre früher von demfelben Borbesiger erworbene. Insgesamt stellt sich die Kaufsumme auf rot. 14 Millionen Mark (13748664) gegenüber 6 Millionen Mark bei der Südwesterweiterung. Strafen und Bläte sind bis jest 253 549 gm, d. i. 42,42 % verwandt bezw. dafür in Aussicht genommen. Verkauft sind bis 31. März 1903: 152 002,11 gm, so daß noch zur Verfügung stehen 192 216,89 gm.

VIII. Die Entwidlung der Grundstüdswerte.

über die Bewegung der Grundstückspreise lassen sich vollständige und zuverlässige Angaben nur sür unbebauten Boden erbringen, sür diesen aber auf 30 Jahre zurück, nämlich seit Beginn der Aufschließung militärsiskalischen Terrains bei der südwestlichen Stadterweiterung. Sine Nachweisung, die diesen Aufschließungsprozeß von Anfang an verfolgt, ist für die südwestliche Stadterweiterung in Tabelle H, für die nördliche in Tabelle J mitgeteilt. Die in den letzten Spalten angegebenen Berkaufspreise stellen Durchschnitte dar aus höheren Preisen siir Eckgrundstücke oder Lage an den Hauptverkehrsstraßen und aus niedrigeren sür Mittelbaustellen und minder bevorzugte Lage an Seitenstraßen.

Wie aus Tabelle H ersichtlich, vollzieht sich die Entwicklung in den ersten zehn Jahren der Erschließung des Südwestens durchaus in ruhigen Bahnen. Der Durchschnittspreis geht nicht unter 41 Mark pro Quadratmeter herab, steigt aber auch andererseits nicht über 62 Mark an.

Tabelle H. Rachweisung über den Berkauf von Baupläten der südwestlichen Stadterweiterung.

	Größe	V er kau	fspreis
Rechnungsjahr	der von der Stadt verkauften Fläche qm	überhaupt Mf.	durchschnittlich pro 1 gm Mt.
1871	20992	1 056 462,00	50,33
1872	12590	730 200,00	58,00
1873	_		· —
1874	24314	1 497 533,50	61,59
1875	13 29 3	668 218,50	50,27
1876	5466	261 359,85	47,82
1877	11 037	456 216,09	41,34
1878	26 29 3	1 156 224,59	43,97
1879	14 741	621 900,00	42,19
1880	12475	601 750,00	48,24
1881	18 438	1 149 471,45	62,34
1882	28013	2 100 300,00	74,98
1883	6 399	746 200,00	116,61
1884	5608	858 350,00	153,06
1885	16 018	2 530 720,00	157,99
1886	11 315	2 082 710,00	184,07
1887	8 760	1 472 650,00	168,11
1888	12627	2 199 240,00	174,17
Zusammen:	248 379	20 189 505,98	81,29

Erst mit dem Jahre 1881 beginnt, angeregt durch die günstigeren Ersahrungen der Käuser bei den Erwerbungen der vorhergehenden Jahre, zunächst nur in mäßigem, später aber in sehr erheblichem Umsfange Hausserischenz sich geltend zu machen. 1882 stellt sich der Durchschnittspreis schon auf rund 75 Mart, um im solgenden Jahre auf 117, später auf 153, 157 und 184 Mart (1886) anzusteigen. Wenn der Durchschnitt in den beiden solgenden Jahren mit 168 und 174 Mark wiederum geringe Abnahme zeigt, so ist das nicht sowohl charafteristisch sür den endlichen Eintritt des Stillstandes der Spekulation, als vielmehr nur die Wirkung der besonderen individuellen Verhältnisse (Lage des Grundstücks). Gerade im letzen Jahre (1888) wurden im einzelnen die höchsten Preise gezahlt. Bei den im Ver-

steigerungstermin vom 12. Mai 1888 zum Verkauf gestellten 16 Bauplägen in allerdings besonders bevorzugter Gegend wurden für 5 Baustellen mehr als 200 Marf, darunter für eine der Höchstpreis von 223,30 Mark pro Quadratmeter geboten, noch der Mindestpreis belief sich bei den 11 übrigen Baustellen auf 162,06 Mark.

Daß mit derartigen Preisen weit über das Ziel hinausgeschossen war, sollte die Zukunft nur zu deutlich erweisen. Bezeichnend dafür ist das Ergebnis einer Berechnung, welche wir sür einen Baublock bester Lage der südwestlichen Stadterweiterung angestellt haben. Die einzelnen Baustellen desselben sind im Jahre 1888 verkauft worden. Für diesen Baublock wurden die nachstehenden Zahlen ermittelt:

- a) Preis des Grund und Bodens 613 570 Mark
- b) Feuertage der darauf errichteten Gebäude usw. 1 269 688

Summe a + b 1 883 258 Mark

c) Gebäudesteuernutzung 67 000 " b. i. nur 3,56% des ursprünglichen Gesamtkostenbetrages der Fläche sowie des Feuerversicherungswerts der Baulichkeiten. Da hierbei die Gebäudesteuernutzung nach den Ergebnissen früherer Jahre (1892 bis 1894) bestimmt ist, die Mietspreise der Wohnungen seitdem aber noch weiter zurückgegangen sind, so dürste die Ziffer für die Gegenwart sich noch niedriger stellen.

Unterliegt es hiernach keinem Zweifel, daß die Grundstückspreise, welche für die in den letten Jahren der Erschliekungsperiode des bis= her militärfiskalischen Terrains für die Bauftellen des letteren gezahlt wurden, deren wahren Wert erheblich überstiegen, so ist doch anderer= seits darauf hinzuweisen, daß auch die Baukosten vielfach zu hoch bemessen erscheinen. Der Stadt aber dürfte die geschilderte Preis= bewegung mit ihrer ungünstigen Einwirkung auf die Lage des Grund= besitzes um so weniger zur Last zu legen sein, als sie diese Bewegung nicht durch fünstliche Mittel herbeigeführt oder auch nur befördert hat. Die Abgabe des Terrains erfolgte allmählich und ohne vorfätliche Aufstauung bis zu dem Punkte etwa, wo die Nachfrage, auf ihren Höhepunkt angelangt, vor keinem Preise zurückgeschreckt märe. zeigt schon die Tatsache, daß die Veräußerung des ganzen Gebiets einen Zeitraum von nicht weniger als 17 Jahren erfüllte, daß ferner die höchsten Preise gerade in den letten Jahren geboten wurden und zwar von Versonen, die mit den einschlägigen Verhältnissen am besten vertraut sein mußten: von Bauunternehmern, die einer Bevormundung wohl am wenigsten bedurft hatten.

Jene Preise, wie sie durch die gegenseitigen übertriebenen Überbietungen der Bauunternehmer bei den Versteigerungen des Terrains der südwestlichen Stadterweiterung herbeigesührt waren, sollten aber sehr bald entsprechende Verichtigung ersahren, als eine neue ähnliche Zusführung bisher unbebauten Geländes an der Nordseite der Altstadt stattgefunden: bei der Erschließung des Nordsrontgeländes.

Die ersten Berkäufe fallen in das Jahr 1890: 9 Bauftellen zu dem noch immer ansehnlichen Durchschnittspreise von rot. 135 Mark pro Quadratmeter. Im folgenden Jahre werden 5 Bauftellen zum Durchschnittspreise von rot. 123 Mark verkauft. 1892 erfolgte bei der allgemeinen Erschlaffung der Baulust weder ein Ausgebot noch ein freihändiger Verkauf. Auch in den drei folgenden Jahren geht die weitere Verwertung nur langsam von ftatten und wird erst lebhafter mit dem Jahre 1896, nachdem die Herstellung der Strafen im mittleren Teile des Geländes inzwischen weiter fortgeschritten mar. Die weitere Entwicklung bis Ende des Rechnungsjahres 1902 geht aus nachstehen= der Übersicht — Tabelle I — hervor. Die Preisbewegung ist aus den letten Spalten der Übersicht zu entnehmen. Den Mindestbetrag weist mit 42,33 Mark pro Quadratmeter das Jahr 1895 auf. Nach vorübergehender Erhöhung auf rot. 60 Mark in den Jahren 1897 und 1898, auf 54 Mark in 1899 ist der Preis im Jahre 1900 auf 47 Mark zurückgewichen; für 1901 und 1902 stellt er sich wiederum etwas höher: auf 53,30 bezw. 54,20 Mark. Hervorzuheben ift, daß die Durchschnittsbeträge nicht unerheblich beeinflußt werden durch den Unteil der Villengrundstücke. Für folche werden seit 1896, wo mit der Berftellung von Villen in diesem Gebiet, und zwar insbesondere rings um den neu geschaffenen Königin Luise-Garten begonnen worden ift, nur Preise von 30-40 Mark gezahlt. Für Eckbauftellen wurden 1897 bis 100 Mark erzielt, später meist erheblich weniger (70-80 Mark). Bezeichnend für den Rückgang der Grundstückswerte ist es, daß, während für eine Eckbaustelle dieses Gebiets im Jahre 1890 noch 157 Mark gezahlt wurden, für die unmittelbar angrenzende Barzelle im Jahre 1902 nur 48 Mark erzielt werden konnten, wobei noch das Vorgarten= land mit nur 10 Mark berechnet wurde. Muß, wie es bereits ge= schehen, der Hauptgrund des Preisrückschlages in den mit den hohen Bodenpreisen der südwestlichen Erweiterung gemachten Ersahrungen erblickt werden, so war dafür noch ferner maßgebend: die Konkurrenz des durch den Fortfall der Rayonbeschränkungen im Westen und Norden, in Wilhelmstadt und Neustadt der freien Bebauung zugänglich

gewordenen Gebiets. Gerade auf dem Fernhalten dieser Konkurrenz aber beruhte der finanzielle Erfolg des ganzen Nordfrontgeschäftes. Bei einem Preise von 50 Mark werden noch nicht einmal die Selbststoften gedeckt, während es höchst unwahrscheinlich ist, daß für das noch versügbare, mehr abgelegene Terrain auch nur dieser Betrag erreicht wird. So dürfte denn auf ein günstiges Endergebnis wohl nicht zu rechnen sein. Da war denn das der südwestlichen Stadtserweiterung, bei der ein Gewinn von 11,7 Millionen Mark erzielt worden, freilich ein ganz anderes.

Tabelle J. Nachweisung über den Berkauf von Baupläten der nördlichen Stadterweiterung (Nordfront).

	Größe	Berkaufspreis				
Rechnungsjahr	der von der Stadt verkauften Fläche	überhaupt	durchschnittlich pro 1 qm			
	qm	Mf.	Mf.			
1890	6 256,00	843 800,00	134,88			
1891	3 292,00	404 464,80	122,86			
1892	- 1	-	_			
1893	3 736,11	370 999,59	99,30			
1894	2 518,00	243 710,00	96,79			
1895	7 788,00	329 660,00	42,33			
1896	23 072,00	1 040 325,00	45,09			
1897	21 206,00	1 266 535,00	59,7 3			
1898	15 958,00	961 111,00	60,23			
1899	8 035,00	437 600,00	54,46			
1900	8 798,00	411 335,00	46,75			
1901	20 670,00	1 101 646,50	53,30			
1902	30 673,00	1 662 484,35	54,2 0			
Zusammen	152 002,11	9 073 671,24	59,69			

Was die Wertbewegung des bebauten Bodens anlangt, so ist das eine sicher, daß im verkehrsreichsten Teile der alten Altstadt, im Mittelpunkt des Geschäftslebens eine sehr erhebliche Preissteigerung stattgefunden hat. Als Beispiel sei angesührt, daß für ein im Jahre

1901 auf Abbruch zum Zwecke des Neubaus erworbenes Grundstück von 605,81 qm, allerdings in bester Lage der Hauptverkehrsstraße der Preis von 370 000 Mark, d. i. pro Quadratmeter nicht weniger als 610,75 Mark gezahlt worden ist.

IX. Die Wirkung der letten Krifis auf Grundbesit und Baugewerbe.

Bei der Bebauung sowohl des füdwestlichen wie des nördlichen Stadterweiterungsgebiets wurden hauptfächlich mittlere und größere Wohnungen bevorzugt, nicht minder bei der nach Fortfall der west= lichen Rayonbeschränkungen sich lebhaft entwickelnden Bautätigkeit in der Wilhelmstadt. Da das so entstandene neue Angebot beträchtlich genug war, um selbst einer schnellen Bedarfssteigerung, die jedoch nicht eingetreten, zu genügen, so standen die Mietspreise für Wohnungen dieser Größenklassen das ganze zurückliegende Rahrzehnt hindurch unter einem Druck, der besonders schwer auf dem nunmehr älteren Gebiete der südweftlichen Stadterweiterung laftete, wo die Erhaltung des ursprünglichen Breisstandes der Wohnungen nur zu bald in Frage gestellt Dieser Druck mag durch die gegenwärtige Krisis in einzelnen Fällen verstärft worden sein; im wesentlichen aber war und ist er zur Zeit noch durch die fortbauernd über den Bedarf hinaus zunehmende Produktion größerer Wohnungen herbeigeführt. Der Ginfluß der Krisis wäre dann nur insoweit wirksam gewesen, als ohne sie die Entwicklung des Bedarfs hinter derjenigen der Produktion vielleicht weniger zurückgeblieben wäre. Trok Krisis und Produktionssteigerung ift aber bemerkenswerterweise in gewiffen bevorzugten Strafen der der Nordfrontkonkurrenz am meisten ausgesetzten südlichen Stadterweiterung gleichwohl ein schwacher Anfang zu besserer Grundstücksnutzung un-Als Beispiel sind in der nachstehenden Übersicht die verkennbar. Mietserträge der bewohnten Wohnungen (mit Ausschluß der Eigentümer=, sowie der Dienst= und Freiwohnungen) von durchweg herr= schaftlichen Häusern (ohne Hinterwohnungen) einer Straße der Süd= westerweiterung für die Jahre 1899—1902 aufgeführt. Unter den 23 Häufern war die Grundstücksnutzung unverändert geblieben bei 4, größer geworden bei 13, zurückgegangen nur bei 6 Häufern. ganzen ergibt sich eine Zunahme für 1902 gegenüber 1899 von 198 755 auf 212 423, d. i. um 13 668 Mark ober 6,88 %.

x=Straße	Gesamtbetrag Häuse	der Jahresmiete rn ohne Sinteri	en der Mieterwoh vohnungen der x	nungen in der -Straße
Nr.	1899	1900	1901	1902
2	3 000	3 000	3 000	3 000
3	3 000	3 000	3 000	3 000
8	6450	7 350	7 350	7 350
9	2950	2945	2 995	2 995
10	13 477	13 585	13 335	12 035
12	10 955	10 905	10 970	8 730
14	13855	13 905	13 760	13 555
17	6400	6 400	6 500	6 800
18	10 747	12 833	14 880	14 638
19	12 300	10 490	11 715	10 810
21	7 756	9 690	9 900	9 160
27	6 900	6925	6 840	6 660
28	10 180	13 880	13 830	13 880
29	4 580	6 980	7 880	7 780
30	8 000	8 000	8 000	8 000
31	$12\ 230$	12457	12 755	12 455
33	8 150	7 900	8 060	8 2 30
35	7 140	7 140	7 940	7 960
36	9 650	9650	9 650	9650
37	6875	7 855	5 715	8 115
39	10 680	11 180	13 580	14 9 80
40	9 930	8 380	8 080	8 440
41	13 550	14 075	14 300	14 200
zusamme	n: 198 755	208 525	214 035	212 423

Unders als im allgemeinen bei den größeren Wohnungen liegen die Verhältnisse bei den kleinen Wohnungen. Letztere waren noch Mitte der neunziger Jahre in überaus reichlicher Anzahl am Markt. Der Anteil der leerstehenden an den überhaupt vorhandenen kleinen Wohnungen mit keinem oder einem heizbaren Jimmer — abgesehen von Küche und nicht heizbaren Käumen — stellte sich noch 1894 auf 7,47%, nahm aber in den solgenden Jahren dis 1900 fortgesetzt ab und zwar auf 5,89, 4,33, 1,63, 0,62, 0,19 und 0,18%. Nun beginnt wieder eine Auswärtsbewegung auf 0,49 in 1901 und 1,26 in 1902. Die Gründe der letzteren Erscheinung glauben wir in der Tat im wesentlichen auf die Krisis zurücksühren zu sollen. Die ungünstigen Verhältnisse des Arbeitsmarkts, die zahlreichen Entlassungen gewerbslicher Arbeiter, die umfangreichen Beschränkungen der Arbeitszeit — nach einer auf Erund einer vom hiesigen Gewerkschaftskartell am

7. Dezember 1902 vorgenommenen und vom städtischen Statistischen Umt bearbeiteten Zählung 1 waren 2480 Arbeiter allein durch Betriebs= einschränkungen, darunter etwa vier Fiinftel mit einem Minderverdienst von wenigstens 20 %, betroffen — haben zweifellos einen Abzug von Arbeiterfamilien in einem Umfange herbeigeführt, der größer ist, als derjenige des wesentlich durch Cheschlieftungen fortdauernd entstehen= den Bedarfszuwachses von Wohnungen. Besonders begünstigt war dieser Abzug durch die verhältnismäßig hoben Mietspreise, wie sie sich unter dem in den Jahren vorher bestandenen Mangel kleiner Wohnungen ausgebildet haben und die unter den so viel ungünftiger gewordenen Erwerbsverhältniffen der Abnehmerkreise diefer Wohnungen naturgemäß sich stärker fühlbar machen mußten. Im ganzen ist aber nach den Ergebnissen der letten Bearbeitung der Aufnahme des Wohnungs= markts von Ende Oktober 1902 die finanzielle Tragmeite der Steigerung des Angebots an kleinen Wohnungen mit Rücksicht auf die fürzere Dauer des Leerstehens nur eine unerhebliche, und es ist anzunehmen, daß bei eintretender Besserung des Arbeitsmarkts sehr bald wieder die gleichen Anzeichen eines völlig unzureichenden Angebots an Wohnungen dieser untersten Größenklasse sich einstellen werden, wie sie noch zwei Rahre früher so deutlich hervorgetreten maren. Nichts wäre verfehlter, als die diesmal reichere Beschickung des Markts mit kleinen Wohnungen zum Anlaß zu nehmen für eine Unterbrechung der Borsorgetätigkeit, die von der Stadt wie von den bestehenden Baugenossenschaften nach dieser Richtung entwickelt worden ist.

Dagegen läßt sich ein Einfluß der Krisis auf das Baugewerbe nicht erweisen, indem gerade in den Jahren 1901 und 1902, insebesondere aber im letteren Jahre, eine so lebhaste Bautätigkeit bestanden, wie sonst nie im ganzen verslossenen Jahrzehnt. Die Zahl der neu entstandenen Wohnungen betrug von 1893 bis 1902: 603, 589, 394, 451, 609, 715, 748, 779, 1097, 1386. Da auch bis zulett noch die Erstellung größerer Wohnungen bevorzugt geblieben, so wird der Eintritt der Entlastung des überreichen Markts an derartigen Wohnungen bedauerlicherweise noch weiter hinausgeschoben.

¹ Heft 11 der "Mitteilungen" des Statistischen Amts der Stadt Magdeburg (Ergebniffe der Magdeburger Zählung der Arbeitslosen sowie der Beschäftigten mit verkürzter Arbeitszeit vom 7. Dezember 1902).

Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Arisis der Jahre 1900 und 1901.

Von

Dr. Sudolf Maaß,

wiffenschaftlichem Uffiftent des Statistischen Umtes der Stadt Frankfurt a. M.

I. Die Entwidlung der Bevölferung und des Stadtgebietes.

βt	Stadtgebiet	ર	n nebenf	Auf das Stadtgebiet entfielen von dem				
Zähljahr	abti	auf i	dem Sta	btaebiete	pon	in bem Um=	Umfreise	von 10 km
3ä	<u> </u>					freise von	% der	% der Be=
	ha	1871	1880	1890	1900	10 km	Fläche	völkerung
1871	3551	169 693	172 585	180 390	183 841	193 044	11,30	87,90
1880	4709	222 418	230 023	245 770	249 700	$260\ 543$	14,99	88,29
1890	6399	305 884	325378	349 024	354 502	368 13 9	20,36	94,81
1900	8696	395 997	431 765	4 86 9 50	499 932	526083	27,68	95,03

Die Tabelle gibt zunächst ein Bild von dem starken Wachsen der Bevölkerung Münchens in den letzten drei Jahrzehnten, in welchem diese von 170000 auf fast eine halbe Million stieg. Diese Mehrung war aber keine regelmäßige, sondern beeinslußt von der wirtschaftlichen Konjunktur und durch die Einverleibungen. Die Bedeutung der

¹ Die Mehrung betrug 1872/75 23 331 (14 %), 1876/80 mit Einverleibungen 36 999 (19 %), ohne Einverleibungen 31 194 (16 %), wobei die Einverleibungen dem Ergebnis der vorhergehenden Jählung zugerechnet find, 1881/85 31 958 (14 %), 1886/90 87 043 (33 %) bezw. 63 397 (22 %), 1891/95 58 283 (17 %) bezw. 56 713 (16 %) und 1896/1900 92 625 (23 %) bezw. 86 677 (21 %) Perfonen. Bgl. "Die Bolkszählung vom 1. Dezember 1900 in München" (Mitteilungen des Statistischen Umts der Stadt München, Bd. XVII, Heft 3 1. Teil, München 1901). Über die frühere Entwicklung vgl. auch die "Münchener Jahrezübersichten

Einverleibungen hebt obige Tabelle hervor, indem sie die Entwicklung der Bevölkerung auf dem Stadtgebiet von 1871, 1880, 1890 und 1900 verfolgt. Ferner zeigt fie die ftarke Konzentration der Bevölkerung auf dem Stadtgebiet, indem fie ihr die städtische und nichtstädtische Bevölkerung im Umkreise von 10 km von der Frauenkirche gegenüber= ftellt. Schon im Jahre 1871 betrug der Anteil der ftädtischen Bevölkerung an dieser 88%, tropdem das Stadtgebiet nur 11% des gesamten Gebietes umfaßte, im Jahre 1900 finden wir aber 95 % der Bevölkerung dieses Umkreises in der Stadt konzentriert, während das Stadtgebiet auf 28% der Fläche desselben angewachsen ist. Auf schwach besiedelter Hochebene liegend hat München die unter dem Einfluß der Nähe der Großstadt emporgewachsenen Städte zum größten Teil einverleibt 1. Zugleich aber hat München die Entwicklung der entfernteren Orte, hauptfächlich jener an feiner Burgfriedensgrenze, besonders im letten Jahrzent günftig beeinflußt, mas ichon aus der geringen Steigerung des Unteils der städtischen Bevölkerung an der ganzen Agglomeration hervorgeht 2. Wie ftark aber die Vorstädte nach ihrer Aufnahme in die Stadt München aufgeblüht find, zeigt folgende Übersicht (S. 209), welche die Entwicklung der Bevölkerung auf jedem einzelnen einverleibten Gebiete verfolat.

Die starke Mehrung der Bevölkerung auf diesem großen Stadterweiterungsgebiete beweist, daß die Bedeutung der Einverleibungen nicht so sehr in dem plöglichen Bevölkerungszuwachs, welcher vielmehr der einverleibenden Gemeinde größere Kosten auserlegt, als darin besteht, daß erst durch sie Raum geschaffen wird für die stetig wachsende Bevölkerung der Großstadt.

für 1901" (Mitteilungen, Bd. XVIII, Heft 1, München 1902). Dieses sehr aussührliche statistische Jahrbuch bildet, da es bei fast allen Tabellen weiter zurückgeht, eine notwendige Ergänzung der in dieser Arbeit verwendeten Tabellen. Bei der Beschränktheit des Raumes muß sich der Bersasser mit der Wiedergabe solcher Tabellen begnügen, welche noch nicht oder in zerstreuten Teilen versöffentlicht sind, im übrigen aber hauptsächlich auf die Münchener Jahressüberssichten (M.J.) verweisen.

¹ Dr. Schott: "Zur Statistik der großstädtischen Agglomerationen", Reserat für die XVI. Konserenz der Borstände der Statistischen Ämter deutscher Städte zu Altona 1902. Der Berkasser verdankt Herrn Dr. Schott auch die beiden angeführten Tabellen.

² Die Einwohnerzahl der Ortschaften in dem Umfreise von 10 km von München stieg von 13 637 im Jahre 1890 auf 26 151 im Jahre 1900. Bgl. "Die Bolkzählung vom 1. Dezember 1900 in München", S. 3.

••••	Seit 1871 einverleibte Gemeinben		Einwohne	erzahl nach	der Volfsz	ählung von
Rame	einverleibt im Jahre	Fläche ha	1871	1880	1890	1900
Sendling	1877	1158	2 892	7 605	19 494	35 768
Reuhausen	1890	495	3 893	8 487	12 057	30 131
Schwabing	1890	1194	3 912	7 260	11 589	25 054
Bogenhausen	1892	441	972	1 217	1 570	2 2 82
Nymphenburg	1899	696	1 789	1 822	2 603	3 936
Thalkirchen	1900	683	492	621	1 015	4 152
Laim	1900	467	198	270	290	2 612
zusammen		5134	14 148	27 282	48 618	103 935

Im Jahre 1852 hatte München kaum 95 000 Einwohner und sein Stadtgebiet umfaßte nur 1695 ha1. Im Jahre 1854 murden die Borftädte rechts der Ffar, Au, Haidhaufen und Giefing, einverleibt und dadurch die Gesamtfläche fast verdoppelt (Au umfaßte 87 ha, Haidhaufen 295 ha und Giefing 1286 ha), während der Bevölkerungs= zugang 21 000 betrug. Durch diese Einverleibung wurde die friihere natürliche Grenze, die Rar, überwunden und durch den Bau mehrerer Brücken diese mit München schon in direktem baulichen Zusammenhange stehenden Vorstädte enger mit der Hauptstadt verbunden. Steilufer der Isar jedoch waren der baulichen Entwicklung hinderlich, und die Stadt mußte bis in die jüngste Zeit mit großen Rosten diese Schwierigkeiten durch Bergregulierungen und Strafenanlagen beseitigen, um den Often beffer mit dem Zentrum zu verbinden und eine Erschliekung desselben zu ermöglichen. Durch die Einverleibung von Sendling im Jahre 1877 hatte die Stadt zwar ein großes Gebiet im Süden gewonnen, aber es konnte sich hier wie in dem füdlichen Teil von Giefing keine Bautätigkeit entwickeln, da hier wie dort die Gifenbahn= linie München—Simbach und ferner hier die Anlagen des Südbahnhofes? und dort des Oftbahnhofes den Verkehr mit diesen Gebieten fast ganz unterbanden. Deshalb entwickelte sich die Hauptbautätigkeit, worauf im speziellen Teile eingegangen wird, in der Zeit des ftarken Wachs= tums Münchens 1885/903 im Nordwesten und Norden der Stadt.

¹ M. J. 1901. Burgfrieden, Anwesen, Wohnungen und Inwohner S. 3 ff.
2 Bericht über den Stand der Gemeindeangelegenheiten der kgl. Haupt-

und Residenzstadt München für das Jahr 1895. I. Teil Verwaltungsbericht (V.B.), S. 83 ff.

³ Ral. Unm. S. 207.

Sier waren aber der große Exerzierplat Oberwiesenfeld und zahlreiche Kasernen und sonstige militärische Gebäude, welche sich wie ein großer Reil von der Burgfriedengrenze fast bis zum Bentralbahnhof erftrecken, der Entwicklung hinderlich. Daher war die im Jahre 1890 erfolgte Einverleibung von Neuhaufen und Schwabing, deren Häuser schon an jene Münchens anstießen, notwendig im Interesse der Entwicklung der Stadt. So wurden zwei wichtige, voneinander getrennte Siedlungsgebiete von 495 bezw. 1195 ha angeschlossen. Im Nordoften rechts der Ffar wurde im Jahre 1892 Bogenhausen einverleibt (441 ha) wegen der Entwicklung der Stadt in dieser Gegend, und zwar mit ziemlichen Opfern seitens der Stadt 1. Im Jahre 1899 wurde Nymphenburg nach nahezu 15 jährigen Verhandlungen, die wegen unerfüllbarer Forderungen der Nymphenburger fortgesetzt unterbrochen werden mußten, mit nicht unerheblichen Opfern ein= verleibt. Ausschlaggebend war die außerordentlich starke Bautätigkeit in Neuhausen bis an die Grenze des Stadtgebietes und die Bahrscheinlichkeit, daß sich in den Villenvierteln von Numphenburg-Gern eine fehr fteuerkräftige Bevölkerung festseten murde 2. Für die Ginverleibung von Thalkirchen im Jahre 1900 wirkten, nachdem die Berhandlungen wegen unannehmbarer Bedingungen wiederholt ruhten. die vor allem dringend notwendig gewordene Anlage einer Zentral= lände auf Thalkirchner Gemarkung, da die Gemeinde die Zustimmung zu einer Einverleibung des Ländeareals verweigerte, ferner der Grundbesitz der Stadt (außer der Lände), die Billenkolonie Prinz Ludwig-Söhe mit ihren gutsituierten Bewohnern3. Un diese Ginverleibung knüpften sich, wie an die gleichzeitige von Laim, große Ausgaben und Berpflichtungen (Diftriktsgemeinde München)4. Die Einverleibung von Laim endlich erfolgte hauptfächlich wegen der Verlegung des Güter= und Rangierbahnhofs nach Laim, dann wegen der Besitzverhältnisse von fünf Terrain=Aftien=Gesellschaften und der Ausdehnung des Trambahnneges. Endlich wurde für diese beiden Ginverleibungen hervor= gehoben, daß es trot der bedeutenden Mehrlasten absolute Notwendig= feit werde, Vororte, welche auf Kosten und mit hilfe der Großstadt ihren ländlichen Charakter ablegen und in städtischer Entwicklung be=

¹ Riblinger: "Münchens Einverleibungen in Bergangenheit und Zukunft". Münchener Neueste Nachrichten 1902, Nr. 365 und 367.

² 𝔄.𝔞. 1898, 𝔄. 1−3.

³ **B.B.** 1899, **S.** 17—20.

⁴ B.B. 1900 S. 11 und 1901 S. 10.

griffen sind, über kurz oder lang der Hauptstadt einzuverleiben 1. Mit der Einverleibung von Laim sind die Einverleibungen wohl zu einem gewissen Abschluß gebracht, aber keineswegs ganz erledigt. Seit kürzerer oder längerer Zeit schweben noch Verhandlungen bezüglich der Einverleibungen der Nachbargemeinden Verg am Laim 2, Milberts=hofen und Moosach, jedoch verhält sich hierbei die Gemeinde abwartend.

Durch die Einverleibungen sind so vier große Siedlungsgebiete an München angeschlossen worden. Zuerst jenes am rechten Faruser, und hier besonders der gewaltige Kompley von Giesing. Un dieses Gebiet wurde dann im Norden Bogenhausen angereiht. Ein zweites großes bebauungsfähiges Gebiet wurde durch die Einverleibung von Sendling im Süden und Südwesten angegliedert und dieses in der jüngsten Zeit durch Laim und Thalkirchen noch bedeutend weiter ausgedehnt. Das dritte, durch den Zentralbahnhos von dem zweiten getrennte Gebiet umfaßt die früheren Borstädte Neuhausen und Nymphenburg. Von diesem, durch Oberwiesenseld getrennt, bildet Schwabing das vierte große Siedlungsgebiet, das Raum gibt für die start wachsende Bevölkerung Münchens.

Dieses aus vier später einzeln zu behandelnden Teilen bestehende große Stadterweiterungsgebiet ist nur zu einem geringen Teile bebaut, wie schon ein Bergleich der Fläche mit der Bevölkerung in Übersicht S. 207 zeigt. Leider ist es nicht möglich, für die einzelnen Gediete die bebauungsfähige Fläche auszuscheiden, da nur die steuerbare Fläche, d. h. die bebaute und bebauungsfähige Fläche zusammen, von den unbedaubaren Flächen getrennt wird, und auch für das ganze Stadtgebiet konnte das Statistische Amt die bedaubare Fläche nur schätzungseweise angeben. Danach betrug die bebaubare Fläche nur schätzungseweise angeben. Danach betrug die bebaubare Fläche 1895: 4661 ha, 1900: 5921 ha, in beiden Jahren 68%, also über zwei Drittel der Gesamtsläche. Rechnet man die Einverleibungen zur Fläche von 1895 hinzu, so blieben bebaubar 1895: 6081 ha. Die Abnahme

¹ ¥.\$. 1899, €. 21—23.

² Ebenda, S. 23.

³ Bgl. "Die Bolks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 in München". III. Teil, I. Die Anwesen- und Gebäudezählung. Einleitung: Das Stadtgebiet und seine Entwicklung.

⁴ Die bebaute Fläche wurde 1895 auf 870 ha (13%), 1900 auf 1050 ha (12%) geschätzt. Die unbebaubare Fläche betrug 1895 1309 ha (19%), 1900 1725 ha (20%); davon kamen auf Wege und Straßen 533,4 ha (R.B. 1896, S. 32) bezw. 692,0 ha, auf öffentliche Parks und Gartenanlagen 447,9 ha bezw. 627,1 ha, auf Friedhöfe 50,5 ha bezw. 72,1 ha, auf Wasserstäche 152,2 bezw. 194,9 ha.

betrug dann rund 160 ha, faum 3% ober bebaubaren Fläche. Das bebaubare Gebiet Münchens ist demnach so groß geworden, daß die rege Bautätigkeit im letzten Jahrsünft, auf welche im speziellen Teile näher einzugehen ist, nur einen kleinen Teil desselben in Anspruch genommen hat. Hierbei ist zwar zu berücksichtigen, daß ein Teil der Neubauten als Ersat auf einem früher schon bebaut gewesenen Grundstücke ausgeführt wurden, doch ist die wieder bebaute Fläche (1896/1900: 18,2 ha) gering gegenüber der großen bebaubaren Fläche.

Von dieser waren Ende 1895 1 281,8 ha oder 6% im Besitze der Stadtgemeinde. Im Jahre 1896 2 erwarb die Gemeinde innerhalb bes Burgfriedens ca. 26,8 Grundftücke (ohne die zur Strafenregulierung erworbenen Anwesen), veräußerte jedoch ca. 30,2 ha (ohne kleinere Teilflächen, meistens Baupläte), 18973 erwarb sie ca. 13,4 ha, veräußerte nur ca. 2,5 ha, 1898 4 betrugen die Erwerbungen ca. 24,8 ha, die Ver= äußerungen 3,1 ha, 1899 5 ca. 16,8 ha bezw. 4,9 ha, 1900 6 ca. 40,1 ha bezw. 3.4 ha. Im Jahrfünft 1896/1900 wurden demnach ca. 77,8 ha Grund und Boden von der Gemeinde mehr erworben als veräußert, ein Zeichen dafür, daß München sich auf dem Wege einer aktiven Bodenpolitik befindet. Zu den Erwerbungen kam bei den Einverleibungen zunächst der Grundbesitz der einverleibten Gemeinden, der jedoch nicht groß war (Nymphenburg 1,95 ha?, Thalkirchen 5,2 ha8, Laim 1,7 ha9, dann aber der ziemlich bedeutende Grundbesitz der Stadt München felbst in denselben. So hatte München in Nymphen= burg ca. 42,9 ha Grundbesit 10, wovon der größte Teil im letten Rahrfünft erworben war, und in Thalkirchen ca. 50 ha, während sein Grundbesitz in Laim gering war. Ferner wurde noch eine Fläche von 10,5 ha aus der Gemeinde Moosach 1897 einverleibt 11. München hat demnach seinen Grundbesit, im Stadtgebiete ftark vermehrt, so daß

¹ B.B. 1896, S. 33.

² Ebenda, S. 37-41.

³ B.B. 1897, S. 13—16.

⁴ B.B. 1898, S. 18-25.

⁵ B.B. 1899, S. 44—52.

⁶ B.B. 1900, S. 25-30. In Jahre 1901 erwarb die Stadt 6,8 ha, veräußerte 8,2 ha, darunter 7,7 ha an das Staatsärar. B.B. 1901, S. 25-28.

⁷ 𝔄.𝔄. 1898, 𝔄. 3.

⁸ B.B. 1899, S. 18.

⁹ Ebenda, S. 21.

¹⁰ B.B. 1898, S. 2.

¹¹ B.B. 1897, S. 5.

es Ende 1900 333,7 ha parzelliertes und nicht parzelliertes Bau-gelände besaß, $5.7^{\circ}/\circ$ der bebaubaren Fläche. Die Mehrung gegen 1895 betrug 51,9 ha oder $18^{\circ}/\circ$, sie ist aber bedeutend größer, da 1895 auch Ücker, Wiesen und Waldungen mitgezählt waren.

In dieser Mehrung kommt natürlich der gesamte Überschuß der Erwerbungen der Stadt im Grundbesitz über die Beräußerungen nicht zur Geltung, da durch die Befriedigung des eigenen Bedarfs an Grund und Boden 1, welche zunächst der Zweck der Erwerbungen sind, durch ihre Bauten und die Straßen vor denselben 2 und den andern

¹ Nach Angabe des Bermeffungsamtes auf eine Umfrage über den Grundbesit der Städte, welche vom Statistischen Umt der Stadt Frankfurt a. M. veranstaltet und zu vergleichenden graphischen Darstellungen über den gemeindlichen Grundbefit deutscher Städte für die Dresdner Städteausftellung benutt murde. Danach betrug im Stadtgebiet der Grundbefit der Gemeinde, welcher wie das Baugelände nicht unmittelbar zu händen der Gemeindeverwaltung verwendet wurde, 589,2 ha, worunter außer dem Baugelande sich noch viel bebaubares Land befindet, der für bestimmte Zwecke der Gemeindeverwaltung verwendete 237,1 ha. Der Grundbefit der Stadt einschließlich jenes der unter direkter städtischer Verwaltung oder Aufsicht stehenden Stiftungen betrug innerhalb des Stadtgebietes ohne Straßen-, Waffer- und fonstige Flächen 1895 607,6 ha oder 8,9 %, 1900 843,5 ha oder 9,7 % des Stadtgebietes, mit denselben 1895 1176,6 ha oder 17,2%, 1900 1577,2 ha ober auch 17,2% des Stadtgebietes. 1890 betrug der gesamte Grundbesitz der Stadt im Stadtgebiet 952 ha oder 14,9 % desfelben. Der Anteil des Grundbefites der Gemeinde im Stadtgebiet ift demnach 1890/95 bedeutend gestiegen, 1896/1900 aber gleich geblieben, mährend die Fläche bedeutend gewachsen ift. (Bergl. "Der kommunale Grundbefit der Stadt Effen und die ftadtische Bodenpolitit", Beitrage gur Statiftit der Stadt Effen Nr. 6, und M.J. 1900, S. 38 und 1901, S. 30.) Auch außerhalb bes Stadtgebietes hat die Gemeinde ihren Grundbesik bedeutend vermehrt; 1890 betrug derselbe nur 50 ha, 1895 1192,6 ha, 1900 2748,6 ha. Bon diesen letzteren standen in Berwendung für Zwecke der Gemeindeverwaltung 697,7 ha (654,6 ha für Waffer= leitungen, 43,1 ha für Friedhöfe), nicht unmittelbar verwendet wurden 793,9 ha Stiftungsgrundbefit (barunter ber 788,6 ha große Stiftungsmald Raften), die Güter Jamaning, Karlshof und Zengermoos mit 1081,2 ha und 175,9 ha parzelliertes und nicht parzelliertes Baugelande. Diefes liegt an der Grenze bes Stadtgebietes und fommt daher für die Untersuchung wenig in Betracht.

² Ju den Guthaben des im Jahre 1894 geschaffenen Grunderwerbsfonds, aus welchem die Ausgaben auf rentierliche Grunderwerbungen gedeckt werden, gehörten 1900 1,5 Millionen Mark, welche für zu Straßenzwecken verwendete Objekte als nicht rentable Leistungen aus dem ordentlichen Haushalt zu ersetzen waren. Dies wird der Wert des Bodens sein, welchen die Stadt 1895—1900 zur Herstellung von Straßen vor ihren Grundstücken verwendet hat. Bericht über den Stand der Gemeindeangelegenheiten 1900, II. Teil Rechnungsergebnisse (R.-E.), S. 71.

städtischen Grundstücken, durch die neu zu schaffenden freien Plätze, durch die Erweiterung der Friedhöfe, durch die unentgeltliche Abgabe von Grund und Boden für die Anlage von Borortbahnen usw. ein großer Teil des städtischen Grundbesitzes verbraucht wird, mit welchem die Stadt auf dem Grundstücksmarkte als maßgebender Verkäuser auftreten kann.

II. Der Stadterweiterungsplan und jeine Durchführung.

1. Der Stadterweiterungsplan. Nachdem die Stadt durch die Einverleibungen ihr Gebiet so bedeutend erweitert hatte, mußte sie sür eine solche Bebauung desselben Sorge tragen, wie sie im Interesse der ganzen Stadt geboten war, wirfte doch für die Einverleibungen, besonders für die in neuester Zeit, der Grund mit, "daß der Stadt daran gelegen sein müsse, möglichst bald auf die Bauweise der Nachbargemeinden Einfluß zu gewinnen, damit die Arrondierung und Ausgestaltung des Burgsriedens in baulicher und sanitärer Beziehung sich nach den Grundsähen gestalte, wie dies das Interesse ber Gemeinde erheische".

Bur Durchführung dieser Grundsätze war im Jahre 1893 ein eigenes Stadterweiterungsbureau in Tätigkeit getreten. Kür das Stadtgebiet mar zwar ein aus den 60 er Jahren ftammender Stadt= erweiterungsplan⁸ vorhanden, welcher für die Festsekung neuer Strafenzuge als Grundlage diente. Diefer Plan, nach dem Rechtedfystem entworfen, enthielt jedoch keine geeigneten Verbindungen der innern mit den äußern Teilen der Stadt: Radialstraßen, freie Bläke und Gürtelstraßen fehlten, auch war keine Unterscheidung zwischen den einzelnen Straffen getroffen, so daß die Unlage des Verkehrsnehes Schwierigkeiten bereitete. Die Wahrnehmung diefer Mängel, befonders bei der regen Bautätigkeit in den Jahren 1886—1890, ferner das Aufsehen erregende Werk von Camillo Sitte über den Städtebau ver= anlaßten die Stadtgemeinde, unterm 30. Juni 1891 einen Wettbewerb unter den Architekten Deutschlands zur Gewinnung eines neuen, den modernen Unspriichen einer Großstadt gerecht werdenden Stadt= erweiterungsplanes auszuschreiben 4. Der Wettbewerb lieferte wert=

¹ Für den Nordbahnhof allein wurden mehr als 6 ha abgetreten. B.B. 1898, S. 207.

² B.B. 1899, S. 9.

³ Baurat Schneider: "Die Bauordnungen Münchens in Rücksicht auf die Gefundheitspflege", in der Festschrift für den Verein für öffentliche Gesundheits= pflege 1902.

⁴ B.B. 1891, S. 80—82.

volle Arbeiten, zu deren Berwertung das Stadterweiterungsbureau unter Leitung eines hervorragenden Architekten ins Leben gerufen wurde.

Dieses erneuerte und erweiterte in kurzer Zeit das bestehende Alignementnet an der Hand der Konkurrenzentwürfe und der eigenen Erfahrungen unter dem Gesichtspunkte der Verminderung der Bebauungs= und Bewohnungsdichtigkeit im Stadterweiterungsgebiet nach der Peripherie zu. Alls sichere Grundlage für die Beurteilung der Besitzverhältnisse, auf welche bei der unzureichenden bagrischen Gesetzgebung bei Anlage neuer Stragen 1, besonders bei dem Fehlen des Zwangsversteigerungsrechtes, vor allem Rücksicht zu nehmen war, dienten äußerst genaue 1000 teilige Katafterpläne. Roch im Jahre 1893 ent= ftanden die vorläufigen Entwürfe über die Umgestaltung der Aligne= ments für Neuhausen, Nymphenburg, Schwabing, Bogenhausen, für die verlängerte Brinzregentenstraße und deren Umgebung, für Teile des Sendlinger Oberfeldes, iiber die Ausgestaltung der Theresienwiese usw. Im Jahre 1898 2 war im wesentlichen die Baulinienbearbeitung für das gefamte Stadtgebiet, denn auch die Ausarbeitung der Bläne über die für die Ausgestaltung des Stadterweiterungsgebietes äußerst wichtige, fünftige Ausgestaltung des Stadtinnern hatte das Stadt= erweiterungsbureau zu machen, beendet. So war ein neuer General= baulinienplan eines der Hauptmomente der Bewertung des Bodens und damit der Gestaltung des Grundstückmarktes und der Grundstückpreise geschaffen, die förmliche Feststellung der einzelnen Teile aber erfolgt entsprechend dem Bedürfnisse. Es ift ferner auch selbst= verständlich, daß noch fortwährend, besonders veranlaßt durch Verlegung oder Anlage von Verkehrswegen (das feit dem Anfang der 90 er Jahre schwebende Generalabkommen zwischen der Stadtgemeinde und dem Eisenbahnfistus über Straßenführungen in der Nähe und bei Kreuzung der Eisenbahnlinien, Bahnhöfe usw. ist noch nicht zum Abschluß ge= kommen), ferner durch die Verlegung bezw. Unlage von Friedhöfen und andern das Straßenneg beeinflussenden Anstalten Anderungen und Neuarbeiten notwendig werden. Außer diesem Generalbaulinienplan hat das Stadterweiterungsbureau noch Baulinienentwürfe geliefert für die damaligen Nachbargemeinden Nymphenburg, Laim, Thalkirchen,

^{1 28.28. 1893,} S. 65.

² ¥3.43. 1898, S. 198.

³ Stübben: "Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung". Schriften des Bereins für Sozialpolitik, 95. Band, S. 148.

dann für Berg am Laim, Perlach, Milbertshofen, Moojach, Solln, Forstenried usw. 1.

2. Staffelbauordnung. Um den Stadtplan völlig durch= führen, besonders die in ihm vorgesehenen Baubeschränkungen durch= seken zu können, wurden schon bei den Beratungen über die neue Bauordnung vom Jahre 1895 Vorschläge gemacht, welche auf Abstufung der Bebauung hinzielten. Diese Vorschläge wurden jedoch bei der Genehmigung nicht berücksichtigt, tropdem sie von der Lokalbaukommission, dem Gesundheitsrat und beiden städtischen Kollegien unterstützt wurden 2. Die empfindliche Lücke in der Bauordnung mußte nun die Stadt= verwaltung durch ortspolizeiliche Vorschriften und durch Servitut= verträge aller Art bei der Übernahme neuer Straßen nach Tunlichkeit ausfüllen, wobei es meiftens nicht ohne finanzielle Gegenleiftung seitens der Gemeinde abging 8. Die Folge hiervon war, daß ungefähr 140 verschiedene Bautypen für das Stadtgebiet eingeführt wurden und daß weder die Bauluftigen noch deren Berater wußten, wie ein Grundstück ausgenutt werden konnte, und daß es für die Baupolizei= behörde selbst schwierig war, festzustellen, welche Bebauungsvorschrift eigentlich für ein einzelnes Grundstück in Geltung sei. gemeinen Buniche, diefe mit der Ausdehnung der Stadt immer unerträglicher werdenden Mifstände durch eine einheitliche Regelung der Bebauungsvorschriften zu beseitigen, kamen die ausschlaggebenden staatlichen Behörden entgegen, indem sie im Jahre 1899 der Anschauung des Magistrats beitraten, daß ohne Aufnahme einer diesbeziiglichen Bestimmung in die Münchener Bauordnung auch für Ortsteile mit geschlossener Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschrift die Höhe der Gebäude und die Überbauung der Hofraume im Interesse der Gesundheit über die allgemeinen verordnungsmäßigen Bestimmungen hinaus= gehenden Beschränkungen unterworfen werden könnten. nämlich ber Stadtverwaltung bei der schnellen Bevölkerungszunahme, die mehr Raum erheischte, darauf an, die geschlossene Bauweise gegen-

¹ Die Baulinienentwürfe der Nachbargemeinden sind jeweils der Lokalsbaukommission bezw. dem Magistrat zur Begutachtung vorzulegen.

² v. Borfcht: "Bauordnung für die kgl. Saupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895", München 1895, S. 280.

³ Referat von Rechtsrat Steinhaufer, betreffend Staffelbauordnung. Protokoll der 33. Plenarsitzung des Magistrats vom 13. Juli 1900 in der Münchener Gemeinde-Zeitung, 1900, Nr. 57.

über der seit 1880 ¹ überwiegenden offenen Bauweise zu begünstigen. Es wurde daher eine abgestuste Bauordnung in Aussicht genommen, in welcher dem geschlossenen Bausystem wieder ein größerer Geltungs-bereich eingeräumt werden sollte. Am 13. Juli 1900 beschloß der Magistrat die Einführung einer Staffelbauordnung nach Maßgabe des vom Stadterweiterungsbureau auf Grund der von ihm entworsenen und zum Teil schon ausgearbeiteten Bebauungspläne hergestellten übersichtsplanes. Wenn nun auch der ganze Entwurf der Staffelbauordnung erst am 5. November 1902 vom Magistrate genehmigt werden konnte, so übte er doch seit Mitte 1900 einen Einsluß auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse aus, da bei der Genehmigung von Neubauten die Baupolizeibehörde sich auf diesen Entwurf einerichten mußte.

Nach Maßgabe des Staffelbauplanes vom 9. Dezember 1899 wird die Dichtigkeit der Bebauung des Stadtgebiets nach neun Bauftaffeln 2 abgestuft, welche dem geschichtlichen Werdegang und den

¹ Durch die Münchener Bauordnung vom 3. April 1879 wurde für alle neuen Straßen das offene Bausystem festgesetzt. Hieran änderte die Bausordnung von 1895 nichts, beschränkte vielmehr die Ausnutharkeit der Grundstücke in neuen Bauanlagen auf ²/3 der Anwesensstläche.

Staffel	Bauweise	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum
1,	Gelchlossen	Erdgeschoß und 4 Stockwerke n. d. Münchener Bauordnung	Erdgeschoß und 3 Stockwerke n. d. Münchener Bauordnung	nach der Münchener Bauordnung
2	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	1/3 Hoffläche zusammen= hängend
3	"	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	1/3 Hoffläche zusammen= hängend
4	"	Erdaeschoß und 2 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	¹ /8 Hoffläche zusammen= hängend
5	"	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	Erdgeschoß bis 9 m Höhe und ohne selbst. Mietwohnung	^{1/3} Hoffläce zusammen= hängend

Berhältnissen (Bodenpreise) des denselben zu unterwersenden Geländes und dem Charafter der einzelnen Straßen Rechnung tragen.

Da Staffel 1 für das Stadterweiterungsgebiet wegfällt und Staffel 5 und 9 nur in jenen Fällen angewandt wird, in welchen die landschaftliche Lage oder die Beschränktheit des Bauterrains oder ein sonstiger besonders zwingender Grund für ihre Anordnung sprechen, stuft sich im Stadterweiterungsgebiet die Höhe der Vordergebäude nach der Peripherie hin von Erdgeschoß und drei Stockwerken auf Erdgeschoß und zwei Stockwerk ab, während die Ausnusbarkeit der Fläche sich gleichbleibt (2/2).

Nach dem Entwurfe 1 "soll das geschlossene Bausystem im allsgemeinen den Borzug vor dem offenen erhalten; insbesondere soll das geschlossene System für die Berkehrsstraßen gelten. Ferner sollen die der Zugluft ausgesetzen Lagen, z. B. das Sendlinger und das Giesinger Oberseld mit Ausnahme der an den Wald grenzenden Distrikte, dann die exponierten Teile Schwabings und auch des Sendlinger Unterselds, im wesentlichen geschlossen ausgebaut werden. Das offene Bausystem soll eingeschränkt werden auf die Gebiete, in denen es bereits durchgesührt ist (Neuhausen, Nymphenburg, südlicher Teil von Schwabing, Villenanlagen dei Bogenhausen usw.), sowie auf die Nachbargebiete zwecks Ermöglichung eines entsprechenden Überganges. Namentlich

Staffel	Bauweife	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum	(Sruppenlänge höchstens m	Ravillon= zwifchenraum mindeftens m
6	Offen	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 20 m Höhe	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 20 m Höhe	1/3 Hoffläche, Lichthöfe sind nicht gestattet	brace45	7
7	"	Erdgeschoß und 3 Stockwerfe bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	1/3 Hoffläche zus fammenhängend, Lichthöfe find nicht gestattet	${iggr}$ 45	9
8	n	Erdgeschoß und 2 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	1/3 Hoffläche zusammen= hängend	36	10
9	"	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 18 m Höhe	Erdgeschoß bis 9 m Höhe und ohne selbst. Mietwohnung	1/2 Hoffläche zusammen= hängend	36	10

1 S. Referat von Rechtsrat Steinhauser, S. 3.

sollen offen auch ausgebaut werden jene Gebiete, bei denen dies landsschaftlich veranlaßt ift, z. B. der Steilhang bei Bogenhausen, das Areal bei der Menterschwaige, Gebietsteile in der Nähe des Waldes, selbstredend auch jene Gebiete, bei denen dies im Interesse der Gesundheit besonders angezeigt erscheint, z. B. in der Nähe von Friedbisen. Offenes System sollen endlich Vorgartenstraßen vor allem mit Nord-Südrichtung erhalten. Verkehrsstraßen durch offen bebaute Gebiete mit Ausnahme der reinen Villenanlagen erhalten geschlossens System.

Eigene Industriequartiere in dem Sinne, daß die Industrie aus andern Vierteln ausgeschlossen werden soll, sind in dem Staffelbauplane nicht vorgesehen. Wohl aber wird einerseits bestimmt, daß in bevorzugten Wohnlagen, in welchen Staffel 5, 8 und 9 vertreten sind, störende Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 16 und 27 der Gewerbesordnung ausgeschlossen sind, anderseits werden bestimmte Viertel als sür die Industrie besonders geeignet bezeichnet; innerhalb der letzteren—die mit Geleisanschluß versehenen oder künftig zu versehenden Gebiete, nämlich das Terrain um den Ostdahnhof, jenes östlich des Giesinger Oberseldes und das Gebiet an der Moosach—Schwabinger Bahnlinie, auch an der Rosenheimer und Holzstirchner Bahnlinie zwischen Landsbergerstraße und Untersendling — wird für Fabrikgebäude seitens der Baubehörde großes Entgegensommen (z. B. Frontlänge von 100 m) gewährt werden. Die in diesem Quartiere entstehenden Wohnhäuser aber haben sich nach den sessessen Baustasseln zu richten."

Da der Entwurf demnach manche Anderung im Bausystem und damit in der Ausnutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens, meistens im Sinne einer stärkeren Ausnutzungsmöglichkeit brachte und man annehmen konnte, daß nicht viel daran geändert werden würde, so mußte er eine Wirkung auf die Gestaltung des Grundstücksmarktes und der Bodenpreise in den verschiedenen Teilen des Stadterweiterungsgebietes ausüben, auf welche im speziellen Teile noch eingegangen wird.

3. Die Herstellung der Straßen. Die große Bedeutung des der Münchener Staffelbauordnung zu Grunde liegenden Baulinienplanes für die Entwicklung der Münchener Bodenverhältnisse liegt darin, daß er die Verkehrsverbindungen, besonders die Straßen und Pläte, vorssieht, durch deren Herstellung der Boden erst erschlossen und ausgenutzt werden kann und dem Baustellenmarkt neue Bestände zugeführt werden. Der Baulinienplan unterscheidet Verkehrs= und Wohn=

¹ K. Singer: "Die Bohnungen der Minderbemittelten in München", München 1899, S. 58 und 79.

straßen, und zwar Hauptstraßen von 30—40 m, mittlere Straßen von 18—25 m und Wohnstraßen von 13—16 m Breite, diese meist zwischen Borgärten. Ferner sind Berkehrspläge vorgesehen, deren Flächen mit den Straßen zusammen 25—30% der Gesamtssche ausmachen, und staubsreie vom Berkehr abgelegene Anlagenpläge, welche nach streng durchgesiihrter Ministerialentschließung rund 5% der Gesamtsläche erreichen müssen!. Dieser große Anteil der Straßen und Pläge an der Gesamtsläche zeigt schon, daß die Herstellung der Straßen und Pläge an und sür sich auch noch in der Weise auf den Grundstücksmarkt wirken muß, daß durch sie der Bestand an Bodensssäche je nach ihrer Breite mehr oder weniger vermindert wird. Die Bodensläche, welche sür die Herstellung von Makadamstraßen (ohne Fußwege) abgetreten wurde und welche sich mit deren Fläche deckt, betrug in den Jahren 1891/95: 18,2 ha, 1896/1900: 42,8 ha, davon 1898: 11,6 ha, 1899: 10,9 ha, 1900: 9,8 ha, dann 1901: 13,2 ha².

Die Herstellung der Straßen und Plätze geschieht sast durchweg³ von der Stadt auf Kosten der Bauunternehmer. Diese müssen, wenn sie bauen wollen, den zur Herstellung der Straßen und Plätze nötigen Grund und Boden abtreten, was zwar nicht ausdrücklich in der Bausordnung gesagt ist, wohl aber durch die in allen Bauordnungen enthaltene Borschrift der Einhaltung der Baulinie bei Errichtung neuer Gebäude und Bornahme von Hauptänderungen erlangt wird 4. Ferner müssen die Bauunternehmer die Herstellung des an die Gemeinde ab-

¹ Stübben a. a. D., S. 169 und 171.

² Die gesamte Straßenfläche ftieg von 220 ha im Jahre 1891 auf 342,4 ha im Jahre 1901, die Fläche der Fußwege von 119,1 ha auf 195,1 ha. Von der Straßenfläche wurden 1891—1901 übernommen 9,5 ha Pflastersläche und 36,9 ha Makadamstraßen und zwar der überwiegende Teil von den einverleibten Gemeinden und vom Staate und nur ein sehr geringer Teil von Privaten. M.J. 1900 und 1901, S. 41 bezw. 33.

³ Bgl. Bekanntmachung des Stadtmagistrats München und der Lokalbauskommission München vom 1. Oktober 1895, betr. Herstellung von neuen Straßen, welche auch für die Serstellung von Pläzen gilt. — Für jeden Quadratmeter Pflaster bringt die Stadt, wenn sie die Straße ausstührt, 2 Mark vom Einheitspreise in Anrechnung, während die Bauunternehmer, welche auf eigene Kosten die Straße herstellen, die Kosten der Beaufsichtigung vorzuschießen haben (4% der Kosten des Unterdaues und der Beseitigung). B.B. 1900, S. 283.

^{4 § 1} der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 und jener vom 3. April 1879, § 5 der Bauordnung vom 29. Juli 1895. v. Borfcht a. a. O., S. 38 ff.

zutretenden Straßenförpers ¹ einschließlich der Kandsteinsetung und seit 1889 ² auch der Pflasterung, und zwar zur Bermeidung von Sackgassen, für den betreffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten und für die Berbindung mit einer bereits bestehenden Straße sichern. Wenn der Fahrdamm über 20 m breit ist ³, übernimmt die Gemeinde sür dieses Mehr die Kosten der Herstellung in Masadam und die Pflasterung, serner bei andern Straßen, wenn durch Servitut die Höhe der Gebäude auf zwei Stockwerke (Erd= und ein Obergeschoß) beschränkt ist, die Kosten der Pflasterung, sosen diese nicht ganz zu entsallen hat. Die Pflasterung soll im allgemeinen erst drei Jahre nach ersolgter Herstellung des Kanals, der Gas= und Wasserichtet werden, ersolgt die Kanalisation meist später, so daß die Pflasterung noch weiter hinausgeschoben wird.

Werden infolge der oben erwähnten Auflage von der Gemeinde auf Koften eines Bauunternehmers die Strafenkörper über deffen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf ein anderer Bauunternehmer auf demselben nur dann bauen, wenn er Ersat für die Herstellungskoften des Strafenkörpers längs dieser Grundstücke geleistet oder sichergestellt hat. Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Rosten der Herstellung des Strafenkörpers vorgeschoffen werden 45. Durch diese Borschrift ift die Gemeinde in den Stand gefett 6, die Strafe felbst herzustellen und die Berstellungs= fosten von den beteiligten Grundbesitzern pro rata dann einzuheben, wenn sie bauen. Da aber nur Ersat für die Kosten, nicht für deren Binsen beansprucht werden kann, können die beteiligten Grundbesitzer lange Zeit die Herstellung der Gebäude unterlassen, sich den aus der Steigerung der Grundrente infolge Anlage der Straße sich ergebenden Gewinn sichern und zugleich die Zinsen des Aufwandes ersparen. Die Gemeinde kann aber nicht aus eigener Initiative und unabhängig

^{1 § 59} der B.D., von 1863, § 88 der B.D. von 1879, § 81 der B.D. von 1895.

² Gemeindestatut vom 3. Juni 1889, betr. die Übernahme neuer Straßen. Seit 1895 fällt die Sicherung des Unterhaltes weg.

³ Bal. Unm. 3 S. 220.

^{4 § 81} II der M.B.D. von 1895.

⁵ Die Stadt hatte 1895 einen eigenen Straßenbaufonds mit 200 000 Mark dotiert, aus welchem bis Ende 1901 193 000 Mark vorgeschossen, während 38 000 Mark zurückgezahlt wurden. R.E. 1901, S. 73.

⁶ v. Borfcht a. a. D., S. 261 ff.

von der Zustimmung der beteiligten Grundbesitzer eine Straße herstellen, solange nicht die Grundbesitzer bauen, da ihr das Zwangsenteignungsrecht sehlt. Denn das bayrische Expropriationsgesetz vom Jahre 1837 räumt den Gemeinden bei Herstlung von Gemeindeund Ortsstraßen ein Zwangsenteignungsrecht nicht ein.

Die Anlage von Straßenbahnen in München. Während es so der Gemeinde durch den Mangel des Enteignungs= rechtes bei der Herstellung von Strafen erschwert ist, die wirt= schaftlich wichtige Aufgabe zu erfüllen, die Tätigkeit Brivater ergänzend und dem Bedürfnisse etwas vorauseilend, neue Verkehrsverbindungen zu schaffen, um dem Bauftellenmarkte immer neue Bestände zuzu= führen, konnte sie dies bei den Straßenbahnen nur mit großen Opfern und dann nicht in ausreichendem Maße tun. Da nach dem Ausbau der Ringlinie die 1876 bezw. 1882 gegründete Trambahn-Aftiengesellschaft, welche auf 25 Jahre die Konzession erhalten hatte (2-3 % der Bruttoeinnahmen hat die Stadt zu erhalten), ihr Net (34 km) nicht erweitern wollte, schloß die Stadt notgedrungen 1892 i mit ihr einen Betriebsvertrag ab, nach welchem die Gesellschaft sich verpflichtete, alle selbständigen Linien und Verlängerungen bereits bestehender Linien, deren Bau von der Stadtgemeinde verlangt würde, auf Rechnung der letteren zu bauen und zu betreiben. So wurden bis zum Jahre 1897 die für die Entwicklung des Stadterweiterungsgebietes wichtigen felbständigen Linien und Berlängerungen gebaut, auf welche im speziellen Teil noch eingegangen wird. Im Jahre 1897 übernahm die Stadt, da die Gesellschaft unter Hinweis auf den Ablauf der Konzession sich weigerte, die für die Verkehrsentwicklung so wichtige kostspielige Umwandlung des Pferdebetriebes in elektrischen Betrieb auf ihren Linien vorzunehmen2, das Trambahnunternehmen auf eigene Rechnung⁸, wobei sie behufs Ablösung der Trambahn der Gesellschaft ein Fixum von fast 1 Million Mark zusicherte. Bis zum 15. August 1900 führte die Gemeinde die Umwandlung unter großen Rosten 4 durch, während Neubauten bis zur Durchführung des elektrischen Betriebes hinausgeschoben wurden. Durch diesen ift der Betrieb verdichtet und der Verkehr der Außenbezirke 5 mit dem Stadt=

¹ Geschäftsbericht d. gemeindl. Trambahnlinien 1893/94. B.B. 1891, S. 166.

² Gem. Zeitung 1897, Nr. 47.

³ B.B. 1897, S. 153 und M.J. 1901. Tab. 136.

^{4 8} Millionen Mark. M.J. 1901. Tab. 137.

⁵ Zahl der Fahrgäste überhaupt 1899 35,5 Millionen, 1900 42,9 Millionen, 1901 45,1 Millionen.

innern sehr gehoben worden, aber noch besonders durch die Einführung des 10-Pfennig-Einheitstarises am 17. Juli 1900.

Da jedoch durch die Einführung des 10-Pfennigtarifes die Einnahme des gemeindlichen Trambahnunternehmens stark geschmälert wurde, unterblieb der Bau neuer Linien auch nach Einführung des elektrischen Betriebes, und nur die alten Linien sind (hauptsächlich nach den Friedhöfen hin) verlängert worden. Das ganze Trambahnnet hatte 1901 eine Länge von nur 47,5 km gegen 47,9 im Jahre 1897. wobei freilich zu berücksichtigen ist, daß 1900 die Dampstrambahn Bahnhof-Nymphenburg (4,8 km) aufgehoben wurde 1. Der Ausbau des Trambahnneges in den Stadterweiterungsgebieten ift immer dringlicher geworden, und besonders infolge des 10-Pfennigtarifes wurde das Berlangen der Außenbezirke nach Trambahnen ein sehr weitgehendes. Um nun die notwendigsten Linien bauen zu können und um das steigende Defizit zu beseitigen, wurde 1903 vom Magistrate eine Erhöhung des Einheitstarifes um 50 bezw. 25 % vorgeschlagen. welche eine erhebliche Verteuerung des Trambahnverkehres zum Schaden der Entwicklung der Stadterweiterungsgebiete zur Folge gehabt haben würde. Diese Verteuerung ist zwar unterblieben, zugleich aber die Aussicht auf größere Erweiterung des Trambahnnetes geschwunden. bis im Jahre 1907 dieses auf die Stadt übergegangen sein wird und diese dann nicht mehr durch die großen Verpflichtungen an die Gesell= schaft daran gehindert ist, für einen billigen und zweckmäßigen Verkehr zwischen den Außenbezirken und dem Stadtinnern durch den Bau neuer Strafenbahnen zu forgen.

5. Die Anlage von Borortbahnen. Borortverkehr. Auch den für die Entwicklung des Stadterweiterungsgebietes wichtigen Borortverkehr suchte die Stadt zu heben und den Bau von Borortssbahnen zu fördern. So trat sie aus ihrem Besitze einen Teil der zum Bau der im Jahre 1892 eröffneten Teilstrecke München—Thalskirchen der Jartalbahn an die LokalbahnsUktiengesellschaft unentgeltlich

¹ Der Tarif wurde für Sonn: und Feiertage auf 15 Pfennige und der Preis der Strecken: und Netkarten im allgemeinen erhöht. Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1903, S. 35.

² Die Strecke Thalkirchen—Wolfratshausen war im Jahre 1891 eröffnet worden.

Schon im Jahre 1889 wurde vom Magistrate das private ab 1. Gefuch an die königliche Generaldirektion, eine Lokalbahn zwischen München=Oftbahnhof und Deisenhofen zu bauen, mit Rücksicht auf die große Bedeutung des Projektes für die Entwicklung der öftlichen Stadtteile und für die Bersorgung der Stadt mit Nahrungsmitteln nachdrücklich unterstütt. 1895 verpflichtete sich die Stadtgemeinde nach Genehmigung der zur Erbauung nötigen Mittel durch den Landtag, den innerhalb der Steuergemeinden Giefing, Berlach, Unterbiberg und des Forstbezirkes Verlach für den Bahnbau und dessen Zubehör nötigen Grund und Boden unentgeltlich zur Verfügung zu ftellen im Sinne der Beftimmung in Artikel 5 Absat 2 des Gesetzes vom 28. April 1882, die Behandlung der bestehenden Bizinalbahnen und den Bau von Sekundärbahnen betreffend2. Wenn auch die Staats= eisenbahnverwaltung eine Aversionalsumme von 120 000 Mark und die Adjazenten fast 50 000 Mark in bar leisteten und diese 1,3 ha Land in Giefing abtraten, fo betrugen bis 1901 die Ausgaben der Stadt für die von der Bahnverwaltung auf Rechnung der Stadt betätigten Grunderwerbungen fast 300 000 Mark³, wozu noch erhebliche Straken= herftellungskoften kamen. Über den Einfluß dieser im Jahre 1898 eröffneten Lokalbahn wird im speziellen Teile weiter berichtet.

Seit der Einverleibung von Schwabing war die Stadtgemeinde immer darauf bedacht, den direkten Anschluß dieses großen Siedlungszgebietes an eine Sisenbahn zu bewerkstelligen. Im Gegensatzu den Interessenten, von denen die Anregung ausging und welche nur ein Gescise für den Güterverkehr verlangten war die Gemeinde der Anschauung, daß diese Strecke als Teil der von ihr wiederholt als notwendig bezeichneten Ringbahn mit Rücksicht auf das allgemeine Interesse als Bollbahn auf Kosten des Staates zu erbauen sei. Da aber hierzu seitens der Staatsregierung keine Geneigtheit bestand, wurde der Magistrat 1898 mit der Bitte vorstellig, eine Lokalbahn herzustellen und erklärte sich bereit, nachdem der Landtag 1896 die

¹ B.B. 1891, S. 163. Sehr bezeichnend für die Gesetzgebung ist, daß der Konzessionar der Stadtgemeinde gegenüber geltend machte, daß ihm daß Zwangsenteignungsrecht für den Stadtbezirk, soweit die Bahn südlich des Südbahnhoses führe, zustehe.

² B.B. 1898, S. 208.

³ R.G. 1901, S. 72..

⁴ B.B. 1890, S. 136.

⁵ X.B. 1898, S. 206 ff.

Mittel zum Bau der Lokalbahu Moofach-Milbertshofen-Neu-Freimann-Schwabing genehmigt hatte, den für den Bahnbau und deffen Rubehör nötigen Grund und Boden unter der Bedingung zur Berfügung zu stellen, daß der hierdurch verursachte Aufwand durch die Beiträge der Industriellen bei Geleisanschlüssen an die Stadtgemeinde zurückvergütet werde. Der von der Stadt zu deckende Aufwand wurde auf 307300 Mark festgesett, wovon auf die Grunderwerbungen 263 500 Mark kommen. Durch die Vorlage eines neuen Projektes seitens der Generaldirektion (1895), nach welchem die Bahnlinie von Milbertshofen bedeutend nach Süden verlegt und Schwabing Durchgangsstation werden sollte, welches aber die Stadt hauptsächlich wegen der erheblichen Mehrbelastung durch starke Mehrforderungen für die Bahnhofsanlagen inicht annehmen konnte, wurden die Berhandlungen hinausgeschoben, und erft im Jahre 19002, nachdem die Stadt sich verpflichtet hatte, für den gesamten Grund= erwerbsaufwand8 aufzukommen, wurde mit dem Bau nach dem ur= sprünglichen Projekte begonnen und dieser im Jahre 1901 vollendet. In der jüngsten Zeit ist dann das Projekt der Schliekung des Ringes durch Führung einer Lokalbahn von Neu-Freimann zum Oftbahnhofe in Fluß gekommen und wird wohl bald dem Landtage vorgelegt werden.

Größere Bedeutung für die Entwicklung der Bodenverhältnisse als der Bau der letztgenannten zwei Lokalbahnen hat in den letzten Jahren die Einführung des billigeren Vorortsverkehrs auf den Staatsbahnen gehabt. Ende 1893 wendete sich der Magistrat im Anschluß an das Vorgehen einer Anzahl anderer unmittelbarer Städte Bayerns an die höchste Stelle mit der Bitte, für den Personenverkehr zwischen Stadt und Vororten, sowie den in der Nähe der Stadt gelegenen Orten eine erhebliche Tarisreduktion eintreten zu lassen. Daraushin wurde mit der Eröffnung der Linie München—Laim—

^{&#}x27; Statt auf 263 500 Mk. berechneten sich die von der Stadt zu tragenden Grunderwerbskoften danach nach Schätzung auf 797 000 Mk., nach den tatsfächlichen Forderungen der Grundbesitzer auf 1 039 000 Mk. B.B. 1898, S. 207.

² N.B. 1900, S. 23.

³ Die Ausgaben für Grunderwerbungen betrugen bis Ende 1901 499 000 Mf., von den Intereffenten find 64 500 Mf. gezeichnet, bis Ende 1901 47 500 Mf. eingezahlt worden. R.E. 1901, S. 73.

⁴ B.B. 1893, S. 116.

Basing auf dieser ber Borortsverkehr am 1. Mai 1895 eingeführt. Um 1. Mai 1896 wurde der Borortsverkehr auf den Strecken vom Zentralbahnhof nach Schleißheim (19 km), Bruck (23 km), Maisach (25 km), Dachau (18 km), Planegg (15 km), Gauting (19 km), Großhessellohe (11 km) eingeführt und am 1. Mai 1897, nach einer Eingabe des Magistrates 1, auch auf den Strecken vom Oftbahnhof nach Schwaben (21 km) und Kirchseeon (23 km). Am 1. Mai 1896 hatte die Fartalbahn den Vorortsverkehr eingeführt und diesen bis Grünwald ausgedehnt. München hat demnach neun eigentliche Vorort= linien mit billigerem Tarife, welcher aber noch ziemlich hoch ist 2. Bu diesen Linien kommt als Borortbahn die Lokalbahn nach Deisenhofen, während auf der Lokalbahn Moosach-Schwabing die Bersonen= beförderung vorerft ausgeschlossen ift. Auf die verschiedene Entwicklung des Vorortsverkehrs in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten und deren Einfluß auf die Geftaltung der Bodenverhältnisse ist im speziellen Teile einzugehen. hier sei nur erwähnt, daß der Borort= verkehr im ganzen stark gestiegen ist. Im Jahre 1896 murden 948 461, 1900 2 423 404 Vorortkarten ausgegeben, im Jahre 1901 freilich nur 2372751, woran man schon erkennt, daß der Münchner Vorortverkehr zum Teil Ausflugsverkehr ift und daß die Bedeutung des Vorortverkehrs für die Entwicklung der Bodenverhältnisse aus diesen Zahlen nicht klar ersehen werden kann, sondern erst bei der Betrachtung der einzelnen Gebiete deutlicher hervortritt.

6. Die Koften der Durchführung des Stadterweites rungsplanes und ihre Deckung. Schon die allgemeinen Ausstührungen über die Durchführung des Stadterweiterungsplanes in München lassen erkennen, daß die Kosten desselben sehr bedeutend sind und in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Zahlenmäßig lassen sich die Kosten, welche diese Durchführung der Stadt verursacht, nicht darstellen, da einerseits die persönlichen und sachlichen Kosten der Durchführung selbst nicht ausgeschieden sind, andererseits die großen Kosten des Ankaufs von Gebäuden und Grundstücken zu Straßenregelungen und Durchbrüchen zum Teile später gedeckt werden

¹ **B.B**. 1896, S. 60.

² 1—6 km 10 Pf., 7 u. 8 km 15 Pf., 9—11 km 20 Pf. Bergl. Dr. Singer a. a. D., S. 46 ff.

³ M.J. 1901, Tab. 121, S. 45.

⁴ Hierfür wurden ohne die besonderen Unternehmungen ausgegeben: 1895

durch den Verkauf des bei der Durchführung derselben gewonnenen oder durch dieselbe der Bebauung erschlossenen Baugeländes, zum geringen Teile durch Beiträge der Abjazenten. Deshalb werden in der neueren Zeit die größeren Straßendurchbrüche und die Grunderwerbungen für die genannten Lokalbahnen als besondere Unternehmen durchgeführt, denen die Erlöse aus den verkauften Grundstücken zufallen 1. Jedoch decken die Erlöse aus dem gewonnenen Baugelände, da dieses vielfach nur gering ist, und die Beiträge der Adjazenten die Kosten der Durchführung des Stadterweiterungsplanes nicht. Um deshalb diejenigen besonders hierzu heranzuziehen, welche die größten Vorteile aus den Ausgaben für die Durchführung des Stadterweiterungsplanes haben, erhebt die Stadt feit 18982 eine Befitzveränderungsgebühr von einem Viertel der vom Staate seit 18923 erhobenen Besitzveränderungsgebühr. Diese beträgt vom Werte des Gegenstandes der Besitzveränderung ohne Abzug der Schulden 1% bei Erbichaften, Bermächtniffen, Schenkungen, Besitzveranderungen zwischen Verwandten (bei diesen darf die Gemeinde keine Gebühr erheben) und bei einem Wertgegenstand bis zu 1000 Mark, 11/2 % bei einem Wertgegenstande von über 1000 bis zu 2000 Mark, 2% endlich in den übrigen überwiegenden Fällen, soweit nicht Ermäßigung in den oben erwähnten Fällen eintritt.

Der Ertrag der gemeindlichen Besitzveränderungsgebühr⁴ betrug in München 1898: 462000 Mark, 1899: 1029000 Mark, 1900:

^{123 000} Mf., 1896 423 000 Mf., 1897 183 000 Mf., 1898 304 000 Mf., 1899 797 000 Mf., 1900 823 000 Mf. und 1901 630 000 Mf. Die Ausgaben für Straßenherstellung und Regelung betrugen in benselben Jahren 246 000 Mf., 224 000 Mf., 244 000 Mf., 401 000 Mf., 650 000 Mf., 652 000 Mf., 305 000 Mf. R.E. 1895—1901. Bergl. auch M.J. 1901: XII. Finanzwesen ber Gemeinde, besonders die vergleichende Übersicht der Rechnungsergebnisse 1875—1901 und den Nachweis der Berwendung der Anleihengelder 1857—1901.

¹ R.G. 1900, S. 72 ff., 1901, S. 71 ff.

² Geset vom 15. Juni 1898. Danach sind alle bayrischen Gemeinden mit Genehmigung des Staatsministeriums des Innern befugt, oben erwähnte Besityveranderungsabgabe in ihrem Bezirk zu erheben.

³ Gebührengeset vom 6. Juli 1892, II. Abschnitt I. Titel: Bestheveränderungsgebühr.

⁴ M.J. 1901, S. 91.

970 000 Mark und 1901: 697 000 Mark. Diese Zahlen zeigen, daß auf dem Münchener Erundstücksmarkte in den Jahren 1900 und 1901 eine krisenmäßige Störung eingetreten ist. Ursache und Wirkung derselben können nur durch eine eingehende Untersuchung der Entwicklung der Bodenverhältnisse in der jüngsten Wirtschaftsperiode, und zwar in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten erkannt werden.

Dresden und die Grundstücksfrisis1.

Von

Dr. Jelix Secht.

§ 1. Die Bevölkerung der Stadt Dresden mährend der beiden letzten Bählperioden. Statistische Angaben über Zahl und Bewegung der Bevölkerung und ihre Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb.

Die Bevölferung der Stadt Dresden und des Königreichs Sachsen nach den Volkszählungen 1895 und 1900.

Volkszählung vom	Stadt A	oohnerza Dresden ligen Ur	in ihrem	gentuale inahme :ausgeg Bähli	bes		wohnerzo greichs	,	Bon 100 Ein- wohnern bes Königreichs waren in Dresden
	m.	w.	zus.	18 31 201	m.		w.	zus.	m. w. zuf.
2. Dez. 1895 1. " 1900	164 374 190 699	172 066 205 447	336 440 396 146	3, 0 3 2,26	1 838 2 043	$\begin{array}{c} 422 \\ 148 \\ 2 \end{array}$	949 266 159 068	3 787 688 4 202 216	8,94 8,83 8,88 9,33 9,51 9,43

Bewegung des Personenstandes in den Jahren 1895-1901.

		,	Zahl de	r		Auf 10	000 ber 30	mittlere thl trafe	n Einn n	oohner=	im thre
Jahr		ıen	nə	Sterb		0.	ne	u u	Ster	befälle	äile 100 ebor
Juji	Lebend: geborenen	Lotgeborenen	Ehe≥ fcließungen	überhaupt	barunter im 1. Lebeng= jahre	Lebend= geborene	Totgeborene	Che= fcließungen	überhaupt	ausschitekitch der Fälle im 1. Lebens= jahre	Sterbefälle im 1. Lebensjahre auf 100 Lebendgeborene
1895 1896 1897	10 561 11 276 12 497	440 425 454	3322 3490 3883	6586 6518 7312	2301 2217 2659	31,8 33,0 33,8	1,3 1,2 1,2	10,0 10,2 10,5	19,8 19,1 19,8	12,9 12,6 12,6	21,1 19,6 21.2
1898 1899	13 143 13 225	483 540	4047 4086	7054 7631	$2531 \\ 2705$	34,5 34,0	1,3 1,4	10,6 10,5	18,5 19,6	11,9 12,7	19,2 20,4
1 9 00 1901	13 096 13 065	$\begin{array}{c} 500 \\ 464 \end{array}$	$\frac{3881}{3640}$	7397 7232	$2658 \\ 2485$	33,3 32,6	1,3 1,2	9,9 9,1	18,8 18,0	12,0 11,8	20,3 19,0

[!] Bersuche, eine geeignete Kraft für die Darstellung der neueren städtischen Bodensentwicklung in Dresden selbst zu gewinnen, waren vergeblich. Die ausgezeichneten Publikationen des Dresdener Statistischen Amtes aber bieten ein reiches, für unsere Zwecke ausreichendes Material. Der § 7 der vorliegenden Abhandlung beruht auf Erhebungen, die von dem Verfasser in Dresden persönlich gemacht wurden. S. auch Einleitung zu Bd. 111.

Hauptübersicht über die Zahl der Betriebe und der darin tätigen Personen.

In Spalte 4 "Betriebsweise" bedeutet A: Betriebe mit Geschäftsleitern, deren Hauptberuf das Gewerbe bildet, B: Betriebe mit Geschästsleitern, die das Gewerbe nur als Rebenbeschäftigung ausüben, a: die Betriebe mit Ausschluß der hausindustriellen Betriebe, b: hausindustrielle Betriebe.

In Spalte 7—9 "Alleinbetriebe ohne Motoren" find diejenigen Gewerbe gezählt, welche vom Inhaber allein, ohne menschliche Hilfstraft und ohne Motoren betrieben werden, während in

Spalte 10 - 20 alle diesenigen Betriebe fallen, in welchen menschliche Hilfkräfte oder Motoren verwendet werden oder mehr als ein tätiger Inhaber vorhanden ift ("Gehilfen», Mitinhaber= und Motorenbetriebe"). Die Überfichten II – VII beziehen sich nur auf diese.

Die Zahlen der Spalte 21 find in jenen der Spalte 10 enthalten und betreffen die Zweigniederlaffungen, Niederlagen, Berkaufsstellen, Kontore usw. folcher Betriebe, deren Hauptgeschaft fich außerhalb Dresdens befindet.

*Bisar{ sun .an efchäfte	Darunter hi ederlassin vatiger G	21.	194
٩	ne suf	20.	116 329
ber= und	Der Berjonen fonen fonen fammen	19.	315 87 786 28 548 1
Ritinha	Linnäm Long Tour	18.	82 28
n=, g	über 50	17.	315
dehilfe 1detrie	iebe mit 1 bis 21 bis 20 50 fonen	16. 17.	577 3
iebe (Ge Rotoren	Betriebe -10 11 bis Rerfone	15.	849
übrigen Betriebe Moto	arunter Betriebe 1 3–5 6–10 11 bis 2 tätigen Personen	14.	1965
E Ha	unter 3—5 tätige	13.	5216
übrig	bar 2	12.	1233
япе		11	233
~	gabl ber Betriebe	10.	13 3SS
Metriebe Wotoren	uəmmoju8	9.	14 149
Alleinbetriebe ohne Motorer	neiblide Personen	8	6984
Allein ohne	manoliast Personen	7.	7165
ımtzahl der	nənolaəd	6.	129 339
Gefam de	Betriebe	5.	27 537
əlisa	ædsirts&	4.	upt
	Gener be	3.	Betriebe überhaupt
əddna aə	Gewerbeg	2.	I -XXI 1. 2
noten	196. Ripe. 19d Geneerbe	1.	1-295

2. Gewerbeabteilungen. 1—3 I u. II (Gärtnerei, Tierzucht Ab und Fischerei Ab Ba

55 15 26	106 17 193	1		11	111	-	9 1	0 4 1 2 1 9
82 502 1 163 428 1 84 094	29 290 500 29 790	616	H	1 748 - 24 1 772	57	143	5 207 101 48	8 008 23 8 8 039
454 42 42 1	9 511 286 9 797	151		466 22 488	= =	1	$\frac{662}{1}$	670 686 86 686 688
65 048 17 454 564 599 386 42 — 1 65 998 18 096	19 779 214 19 993	465		1 282 - 2 1 984	46	143	4 545 94 47	4 686 7 322 21 8 7 351
263 2 38	39 40	4		9 9		1	13	z 2 12 2
436	128 130	1		9 9	7 7	1	38 1	8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
549 3 4 - 556	642 272 2 3 644 275	١		16 1 17	- -	1	18	61
37 1780 2684 1244 21	642 644	ı		왕 쌇		1	37	162 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
1780 2684 1244 179 128 41 6 7 2 1965 2S19 1287	25.083 25.090 25.090	1		101	က က	_	42 15 	317
1780 179 6 1965	15 2185 2268 157 51 22 172 2286 2290	1		29 S	C/ 31	1	13	91 105 105 107
37 1 21 21 69	15 2 157 172 3			1 3 31	111	Ī	- -	sı - 4 rc
6993 351 46 1 7 391	5549 238 5 787	4	Gewerbegruppen	192 7 199	2 2	ଚା	162 27 3	192 709 6 6 157
6850 1918 405 220 9898	4183 501 4684	1	werbeg	‱	ფ∞ ௬	ı	57 42 1	101 168 16 7 7 195
3435 1108 276 202 502	1730 227 195 7		_	-603	111	1	4.0	8 111 126 126
3415 810 129 18 18	2453 274 2727		က်	86 32 8 98	83 ∞ 29	1	53 1 1	36 40 15 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1
89 352 3 081 428 1 1 1 82 862	33 473 500 33 973	616		1 781 3 24 1 808	8 8	143	5 264 143 48	8 176 39 8 293 8 293
13 843 2 269 451 221 16 784	9 732 739 10 471	4		225 3 112 240	S ∞ %	©1	219 69 4 1	8377 877 10 10 10
Aa Ab Ba Bb Bb	A B zuf.	Ва		Aa Ab Ba 3uí.	Aa Ba 3u∫.	Aa	Aa Ab Ba Bb	3uf. Aa Ab Ba Bb
Berghau und 3n≠ Aa bustrie Ab Ba Bb	Handel und Berkehr	Hierüber Anstaltsbetriebe, die unter verschiebene Gewerbearten fallen		Runft= u. Handels= gärtnerei	Tierzucht (ohne die Zucht landwirt- schaftl. Kuttiere) u. Fischerei	Bergbau=u.Hütten= wesen	Industrie d. Steine und Erden	Metallverarbeitung
III bis XVII	-295 XVIII big XXI	Anftalts dene Ger		-	П	III	IV	>
4—189	190 - 295	Hierüber verschi		-	2-3	4-5	6—19	20—43

spisat? sun aus- fchäfte	runter erlaff. uf rtiger Ge	nŒ dsin iùai	21.	13	1	_	1;	14	∞	1	1	1	Œ	2	i		1	© 1	9	1	ဢ	1	5 .	_	1	1	1	-
	nen g	ոչ imaj	20.	892 6	27	167	1 3	9337	1 524		1	ł	155	1 153		_	ı	1154	1674	:,4	2	1	1713	2166	∞	က	!	2 177
Mitinhaber= und	161. Bei	isar sk noj	19.	335		l	1 8		481			1	4 S	185	1	1		£	1057	22	ro	1	1082	932	9	ဢ	!	141
ditinhab	ati mai	näm off noj	18.	9 433	2	167	18	31 39 50	1 043	1	1	1	1 043	896	1	T	1	98 8	617	6	1		979 979	1 234	2	ļ	-	1 236
	ii ber 30		17.	32	ı	1	13	33	5	I		1	ı.	3	l		1	အ	3	1			ŭĠ	10	1			10
Betriebe (Gehilfen=, Motorenbetriebe)	r Betriebe mit 1–10 111 bis 21 bis	ايا	16.	35	1	-		×	6	1		1	ဘ	6	-	1	1	œ.	10	I	1	1	2	18	1	1	!	Ľ
oe (G	Betriebe mit —10 11 bis 21 bi	Bersonen	15.	46	ļ		:	\$	14		-	١	14	11			I	11	6	1	!	!	တ	17		1	1	17
etriek Mo	: 39et !-10	n Be	14.	62	l	I	Į i	?	19	1	1		£	16	1	1	1	9	18	03	1	I	ន	31	1	I	ļ	₩.
es ex	darunter 3—5 1	tätigen	13.	158	1	_	Ţ	3	88	1	1	l	33	133	1	1	1	<u>=</u>	89	4	1		35	56	07	_		99
Alle übrigen	bar 2		12.	113	_	1	1;	114	19	I	1	1	<u>9</u>	ဏ	1	1	1	ಾ	26	4	_	1	댦	40		1	1	\$
Ше	-		三	H	1	_	1	3 1	1	Ī		1	ĺ		1	_	Ī	_	2	١	က	I	r¢	2	I	1	1	31
	adairia	08. 18.	10.	464	_	4	\$	2	66	1	1	١	33	55	1	_	1	9	103	20	4		117	174	2	1	1	177
riebe coren	иэшш	ing	6	200	12	ဂ္ဂ	37	÷	16	87	_	_	8	∞	2	ı	1	11	263	223	40	8	554	55	53	67	15	.
Alleinbetriebe ohne Motoren	otildis nonoix	e at	· ·	-70	9	1	07 (20	67	_	I	_	4	23		١	_	4	241	215	တ္တ က	83	3	4	18	03	12	9
ME	o(pijuuja uouoja	йт str	7.	195	9	20	1	6	14	-	-	!	16	9	Г	1	1	•	22	œ	2	I	잃	51	11	-	-	3
Gefamtzahl der	uəuoja	ાક	6.	8966	14	167	;	10 149	1 540	2	١	1	1549	1 161	2	_	1	1 164	1 937	257	3	1	9 198	2 221	37	အ		1975
Gefan	ədəirte	₽ &	5.	664	133	24	23	Ę	115	67	_	_	119	63	0	-	—	67	366	233	44	% %	671	556	31	ဢ	15	193
əlisa	&dsi7ts(£	4.	Aa	ΨP	Ba	Bb	gu[.	Aa	$\mathbf{A}\mathbf{b}$	Ba	Bb	zuf.	Aa			BP	zuj.	Aa	$\mathbf{A}\mathbf{b}$	Ba	Bb	zuf.	Aa	$\mathbf{A}\mathbf{p}$	Ва	Bb	3uf.
	Gemer be		3.	Industrie ber	Maschinen, Instru=	mente u. Apparate			Chemische Industrie					8	wirtschaftl. Reben=	fte,	ftoffe, Kette, Ole u.	Firniffe	Tertilindustrie	,				Bapierindustrie				
əddna 19	gerped	ด	2.	ΙΛ					VII					VIII					ΙX					X				
H	de. Ilu der deverbe		ij	44—69					62—02					68-08					90 - 100					101 - 107				

- c2 se	63 51	35 03 15	24 33 19	2 - 8	
2 074 30 19 2 123	6 196 108 27 6 331	11 317 25 37 37 11 379	11 370 800 20 1 12 191	17 583 	4 018 21 3 3 4 042
231 3 5 - 5	901	5051 13 11 5075	5553 533 14 1 6101	59 61	1301 5 1306
1 843 27 1 84 1 884	5 295 103 26 5 424	6 266 12 26 	5 817 267 6 6 090	17 524 — 88 17 612	2 717 1301 16 5 3 — — 2 736 1306
-1112	14	8 8	ಷ	79 1 8	8 8
و ۱۱۱ و	31 1 33 34 35 35 35 35 35 35	<u> </u>	84 4	135 - 136	8 8
11 15	8 18	5 2 5	8 %	8 \$	% %
24 44 45 45 45 45 45 45	150 5 155 155	316 1 1 1 818	204 26 1 26	116	86 - 1 64
76 132 4 4 4 4 - - 80 136	260 15 15	517 517	832 81 2 915	211 212	57 1
8 4 8	146 9 – 155	8 28	1000 136 4 1140	109	85 ° 1 €
- -	27 - 25	- - , 61	27 6 1		- -
285 9 296	671 29 20 702	1044 10 10 	2224 246 12 1 2483	748 4 752	202 7 2 2 111
152 11 5 3 171	315 103 20 36 36 474	128 72 30 30	4796 1363 279 97 6535	327 1 12 340	27 6 8 8
0101 001-	63 7 7 143 143	6 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	3080 724 221 88 4113	1111	0.4 0.00
150 9 164	274 40 13 5	122 18 4 146	1716 3(639 58 9 9	327 1 12 340	52 23 6 81
2 226 41 19 2 286	6 511 211 27 6 749	11 445 97 37 11 579	16 166 2 163 20 20 1 18 350	17 910 1 90 18 001	4 072 48 3 4 123
437 20 7 3	986 132 22 36 36	1172 82 14 30 30	7020 1609 291 98 9018	1075 1 16 1092	256 88 800
Aa Ab Ba Bb Bb	Aa Ab Ba Bb	Aa Ab Ba Bb Bb	Aa Ab Ba Bb	Aa Ab Ba 3uf.	Aa Ab Ba Bb Bb
Leberindustrie	Industrie der Holze und Schnitztosse	Industrie der Nahrungs- und Genußmittel	Betleidungs- und Reinigungsgewerbe	Baugewerbe	Polygraphifce Gewerbe
XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI
108—113	114—130	131—150	151—168	169—179	180—185

eiga egno .au eldälte	er Z j. uji r Ge	tnura& Jalrədəin Sgiträa	21.	11		2	E1 22	21 15		- -
	Bersonen	uəmmo) =n§	\sqcap	301	312	15 528 264 15 792	2 927 94 3 021	355 	3 875 84 3 959	6 605 58 6 663
Mitintjaber= und	der Be	.ldisa =rs# nsnof	19.	82	ର	5374 228 5602	198 10 8 0 \$	ورا ت	& %	3836 48 3884
Ritinha	3ahi	.lnnäm Let* fonen	18.	281	1 89	10 154 36 10 190	2 729 84 2 813	350	3 777 84 3 861	2 769 10 2 779
		über 50	17.	1.1	1 !	12	$\infty \mid \mathbf{x}$	111	12 1 13	- -
ehilse betrie	m;	21 5ts 50 n	16.	2	61	2 2	41 22 31	4 4	$\infty \mid \mathbf{x}$	ଛ । ଛ
Alle übrigen Betriebe (Gehilfens, Motorenbetriebe)	Betriebe mit	6—10 11 bis 21 bis 20 50 20 20 20 20 20 20	15.	ا ₃₃	اعو	142 149	34 1	ന ബ	8-2	27 1 4 7
etriel Mo	Bet	_101—10 188 1	14.	11	-==	340 1 341	89 1 89	41 41	13g 13g	55 55
£2 £2	darunter	3 5 6- tätigen	13.	22 8	1 50		128 1 39	8 8	218 1 219	707 715 718
ibrig	barı	% ∓	12.	13	1 #	.778 1195 38 15 816 1210	$\begin{array}{c} 105 \\ 2 \\ 107 \end{array}$	∞	8°23	204 9 213
MILE 1			Ξ.	11	11	10 1 134 144 1	11 m	111	ಣ – 4	==
54	ag	gahl b Satist	10.	51 4	13	3549 188 373 7	359 18 3 77	49	406 6 412	1186 26 1919
Alleinbetriebe ohne Motoren	uə	mmojuł	9.	311 15		2973 302 3275	550 151 701	8 2 8 8	476 3 479	128 21 149
Alleinbetriebe ohne Motoren	uə əg	meiblic Rerson	œ	42	£9	1482 162 1644	129 150 150		12	107 14 14
Muc	цə	ilnnäm nolvsk	7.	$\begin{array}{c} 269 \\ 11 \end{array}$	8. 8.	1491 140 1631	421 100 521	24. 24.	464 3 467	12 2 8 2
Gefamtzahl der	นอเ	10139A	.9	612 26	888	18 501 264 18 765	3 477 94 3 571	411	4 351 84 4 435	6 733 58 6 791
Gefa:	əga	eirts&	5.	362 19	982	6522 490 7 012	909 169 107 8	105 24 129	882 9	1314 47 1361
əlisan	eps	ir19&	4.	Aa Ab	Ba 3uí .	А В 3иј.	A B 3uf.	A B 3uf.	A B 3uf.	A B 3uf.
	Generbe	*	જં	Künstl. Gewerbe		Warenhandel	Sonstiger Hanbel	Versicherungs≠ gewerbe	Verkehrsgewerbe	Beherbergungs= u. Erquictungsgewerbe
lenbbe	r. j		2.	XVII		-270 XVIII a	XVIII b bis XVIII h	XIX	XX	XXI
neten	per			186—189		190 - 270	271—283 XVII bie XVII	284	285—293	294—295

§ 2. Das Stadtgebiet und seine Entwicklung.

Die Fläche der Stadt Dresden betrug nach ihren Umfange am 1. Upril 1901 mit Ausschluß der fließenden Gewässer 4043,58 ha (einschließlich der Wasserschaft 4191,01 ha), Dresden mit Albertstadt 4339,02 ha (bezw. 4487,34 ha).

Bezüglich derjenigen Orte, deren Bereinigung mit Dresden in den Jahren 1902 und 1903 erfolgt ist, hat das Vermessungsamt nach den Flurbuchsangaben solgende Flächen, mit Ausschluß der fließenden Gewässer, sestgestellt:

	Cotta	Radit	Löbtau	Micken	Naußlit	Plauen
Fläche in ha	156,994	473,445	204,053	175,657	128,484	206,313
	Räckniţ	Seidniţ	Trachau	Übigau	Wölfniţ	3schertniţ
Fläche in ha	63 335	281.786	196 546	82,030	60,003	73,871

Wie sich auf diesen Flächen die bebauten zu den unbebauten usw. Teilen verhalten, zeigt solgende Tabelle (nach Ermittlung im Herbst 1900):

Gebiete	Besamt: Fläche	g Gebäude, H Hofräume	y Bauftellen	Öffentlichen sy Awecken bienende	Acter und gr Garten= ländereien	pa Wiefen	na Forsten	g Gewässer	v Steinbrüche, B'Od- 11. Unsand
Stadt Dresden . (ohne Albertstadt)	4016,23	1402,23	450,84	1222,07	475,35	209,15	22,46	145, 06	89,05
Vororte:	i	1	ĺ						ļ.
Blasewitz Cotta	232,25 160,17	19,59 35,00	20,00	53,30 24,00	89,76 58,57	45,47 18,00	_	24,13 3,27	1,33
Gruna	176,56	30,62	20,00	5,12	130,92	6,00	_	1,10	2,80
Kadiţ	500,50	24,00	_	30,00	316,00	37,25	40,00	38,35	15,00
Löbtau	207,47	143,07		52,20	1,90	3,00		4,10	3,20
Loschwit	371,39	22,70	29,32	25,40	227,00	20,25	3,59	34,80	8,33
Micken	185,06	23,86	12,92	13,38	110,82	13,11	_	9,43	1,54
Naußlit Plauen	129,06 208,39	17,60 107,99	15,00	6,55 18,50	73,21 46,74	18,40 18,16		2,00	13,30
Räcknit	60,44	2,36	14,29	1,40	39,70	5,69	_	2,00	
Reict	208,07	20,78	4,01	14,73	149,04	19,40	_	0,11	
Seidnit	284,38	10,44	5,38	10,03	197,65	49,35	9,07	2,28	0,19
Tolkewit	172,45	22,68	7,42	23,48	71,05	30,80	6,90	10,12	_
Trachau	196,84	13,40	11,00	7,69	155,00	3,10	6,65	_	
Übigáu	95,38	9,12	1,51	3,41	54,39	9,09	4,76	13,10	
Weißer hirsch .	24,96	9,00	_	3,10	12.80		-	0,06	
Wölfnit	59,23	0,93	_	1,10	50,90	6,30			
Bichertnit	74,38	5,52	_	2,1 8	43,49	5,00		0,18	18,01

§ 3. Die Stadterweiterung.

Nach der Bolkszählung vom Jahre 1900 sind in Dresden folgende Landgemeinden einverleibt worden:

Am 1. April 1901: Gruna.

" 1. Juli 1902: Räckwig, Seidnig, Zschertnig.

" 1. Januar 1903: Löbtau, Cotta, Plauen, Micken, Trachau, Naußlitz, Kaditz, Übigau und Wölfnitz.

Bei der Volkszählung war Dresden seiner Einwohnerzahl nach die sechste Stadt des Deutschen Reiches, der nur Berlin, Hamburg, München, Leipzig und Breslau voraufgingen. — Nach den seit der Zeit erfolgten Eingemeindungen rückt die Einwohnerzahl, immer nach dem Bevölkerungsstande von 1900 gerechnet, in die vierte Stelle ein. In Bezug auf den Gebietsumfang, der nun 6730 ha beträgt, rangiert Dresden hinter Köln, Frankfurt a. M., Straßburg, Hamburg und München als sechste Stadt des Deutschen Reiches.

§ 4. Die Verfehrsanlagen im Stadtgebiet.

- 1. Gifenbahnbetrieb.
- A. Verkehr auf den Dresdner Bahnhöfen überhaupt.
 - a) In den Jahren 1891 bis 1899.

Die Angaben beziehen sich auf die Zahl der verkauften Fahrkarten mit Dresden als Anfangs= oder Endstation. Nicht eingerechnet sind also, auch wenn sie hier Ausenthalt nahmen, diejenigen Reisenden, für die Dresden Zwischenstation war.

Eine dementsprechende Zusammenstellung von Nachweisungen über den Berkehr auf den Dresdner Bahnhöfen seit 1869 siehe im "Monatsberichte des Statistischen Amtes" für Juli 1894.

Jahr	in Altstadt 1	in Friedrich=	in Ne	ustadt	Wettiner:
	In annuor	ftadt	Schlesischer	Leipziger	ftraße 2
1891	4 104 152	645 915	1 467 153	2 540 043	_
1892	4 197 460	732 131	1 492 262	$2\ 665\ 983$	_
1893	4 397 515	803 093	1 614 204	2 8 21 192	
1894	4 770 386	825 037	1 728 901	3010799	_
1895	5079622	878 731	1 817 233	3190291	
1896	5 711 657	984 241	2086063	3688615	_
1897	6 287 910	1179996	2276978	4 1 16 350	51 112
1898	8 044 698	1 241 747	2391608	3 956 388	731 350
1899	9 098 979	1 279 107	2404070	3 5 69 922	1 330 904

b) In den Jahren 1899 bis 1901.

Vom Jahre 1900 ab beschränken sich die Ermittlungen über den Personenverkehr der einzelnen Bahnhöse auf die Zahl der mit einsachen Fahrkarten oder mit hier gelösten Rücksahrt=, Rundreise=3, Zeitstarten usw. abgesertigten Personen und die verkauften Bahnsteigkarten.

	Zahl	der abg	efertigten	Reifende	n auf	Zahl de		auften Bi en auf	ahnsteig=
Jahr	dem Haupt= bahnhof	dem Bahnhof Friedrichstadt	dem Reuftädter Bahnhof	dem Bahnhof Wettiner= ftraße	den vier Bahnhöfen zusammen	dem Haupt= bahnhof	dem Bahnhof Friedrichstadt	dem Neustädter Bahnhos	dem Bahnhof Wettiner= ftraße
1899 1900 1901	2 532 858	295 412	1 498 640 1 342 267 1 366 687	475 610	4 767 159 4 646 147 4 508 179	312 245		129 691 145 689	

¹ Seit Eröffnung des Neubaues im Upril 1898 Haupt=Personenbahn= hof genannt.

³ Die Gesamtzahl der hier verkauften zusammenstellbaren Fahrs scheinhefte hat, einschließlich der von auswärts wohnenden Personen bestellten, in den Jahren 1892 bis 1901 betragen:

1892	19 801	1897	28 286
1893	20 574	1898	24 793
1894	22579	1899	25 137
1895	25 444	1900	26865
1896	27 245	1901	20.736

Die Ubnahme in ben Jahren 1898 und 1901 dürfte sich durch die Berlängerung der Gültigkeit der Rückfahrkarten auf 10 Tage seit 15. Upril 1898 und auf 45 Tage seit 4. Juli 1901 erklären (siehe auch Statistischer Bericht über die p. Staats- und Brivateisenbahnen für 1898, Seite 26).

² Eröffnet am 1. Oktober 1897.

3. Berkehr mit den nächstgelegenen Borortstationen.

Berkehrs frecken	Zahl der	er für die	α	vorn bezeichneten Fahrfarten (Rück	ı Strecken i Cfahrkarten	Strecken in beiden kfahrkarten doppelt	n Richtungen t gerechnet) ²	gen gelöften 2	direkten
	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899
Dregden-Altstadt-Riedersedlit	380 402	409 389	439 353	447 751	488 227		700 701	$859\ 162$	1084288
" —Mügeln.	135 657	128674	134489	142760	161 318		257112	463228	537792
" — Beidenau	23 891	23 854	30136	33078	32921		38 493	52378	70.858
" — Dirna	358 281	375 038	388 408	401565	420 440		499688	585338	618568
	27 437	31857	35 841	41930	52 447		68296	92250	92 302
	611 909	599482	640 725	738373	814 359		1060976	1179949	1239751
-Deuben	213 764	233 176	243 119	336174	357 570		458441	498 073	534703
	166 107	165602	179599	179333	180335		199522	233 488	233025
"—Tharandt"	174 869	184 723	183492	193637	208829		232 979	255852	262598
Dresden-Rriedrichstadt !- Cotta		1	1	72110	123775		234260	242580	231405
Remnits	1	ı	1	283256	263226		319454	309523	330845
	ı	١	ı	39897	820 29		112411	127 139	148985
	I	1	1	273603	251 139		295987	334 177	326480
Dresden-Leipziger Bahnhof-Radebeul	598 603	635 271	680 831	746862	806 383	950 418	1114388	1098751	927 030
— Weintraube	139 841	144320	152213		163437		246911	246187	226000
" Rötschenbroda.	458 857	464201	505 019		550925		727612	680 231	604 616
Dresben-Schlefischer Bahnhof-Rlousche	303 245	322230	356 250		424 212		589430	563084	572223
"——Langebrück	173 936	173 415	182 323		199962		271585	262906	256696
" Rabeberg	213 982	212 053	224 157		262 800		316868	318 384	289512
	_	_	-			_			

1 Für 1891 bis 1893 liegen in Bezug auf den Berkehr des Bahnhofs Friedrichstadt die erforderlichen Angaben nicht vor. Den Berkehr einiger von ihnen mit andren Dresdner Bahnhöfen im Jahre 1899 zeigen folgende, Zahlen: Bahnhof Wettinertraße—Niederselig, 34 933; Hauptbahnhof—Cotta 178 031; Hauptbahnhof—Remnig 99 426; Hauptbahnhof—Stegfch 42 134; Handbahnhof-Coffebande 113 680; Hauptbahnhof-Radebeul 113 210: Bahnhof Wettinerstunke-Radebeul 198 922; Haupt-Wettinerstraße-Rößfichenbroda 180 973: Hauptbahnhof—Klotsfiche 69 709; Wahnhof Wettinerstraße-Rlotsfiche 86 867; Hauptbahnhof—Weintraube 33 850: Bahnhof Wettinerstraße—Wenntraube 50 551; Hauptbahnhof—Kößlichenbroda 85 828: Bahnhof 2 Die Zahlen beziehen sich nur auf den Berkehr der Bororte mit dem ihnen zunächstgelegenen Dresdener Bahnhof лафпфоf—Langebrück 54.094; Bahnhof Wettinerstraße—Langebrück 36.006; Hauptbahnhof—Radeberg 30.807.

2.	Straßenbahnbetrieb	mit	Unterscheidung	der	beiden
	Gefellscha	ften	1897 bis 1901.		

Jahr (zu Spalte 4 bis 11	Beförderte	Personen	Inh	aber 1	on	Ange Perfo		ma	nbahn= gen triebe ³	يو
Stand am Jahred= schluß)	überhaupt	darunter mit Beits, Freis oder übernommenen Umsteigefarten	Zeitkarten	Schülerkarten	Freikarten	überhaupt	darunter im Fahrbienst	überhaupt	barunter Wotorwagen	Pferde
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
•		Dresdn	er S	traß	enb	ahn 1.	_			
1897	36 413 945	8 401 916	2713	617	228	1114	76 8	265	93	835
1 8 9 8	39 627 332	9 490 763	4357	694	304	1160	759	308	137	823
1899	42078309	10 037 283	5076	775	310	1403	934	39 8	224	521
1900	48 186 779	11 712 268	4613	865	312	1393	886	404	262	17
1901	53 089 346	13 303 017	3879	908	357	1375	928	425	260	_
	De	utsche Sti	raßei	n b a h	nge	fellfo	haft.			
1897	14792283	1 818 826	2380	1916	275	635	370	176	78	260
1898	16 846 917	2 352 578	2 640	2283	285	693	4 03	197	99	265
1899	20 715 166	5072396	3461	2767	300	729	462	227	129	163
1900	24 093 350	5871835	2036	322	300	741	469	289	179	11
1901	25 444 830	$6\ 469\ 985$	4400	3340	300	76 8	54 0	285	189	_

Bei der der Berechnung der Zahl der beförderten Personen werden die Abonnenten, sowie die beim Besteigen eines Wagens im Besitz einer Umsteigekarte besindlichen Fahrgäste mitgezählt, letztere bei der Deutschen Straßenbahngesellschaft erst seit 1899; die Zunahme im Jahre 1899 erscheint aus diesem Grunde bei der Deutschen Straßen= bahngesellschaft etwas stärker als sie war.

Vor der vollständigen Einführung des elektrischen Betriebes (1. August 1900) wurden einige Linien im Betrieb als Fortsetzungen anderer Linien angesehen; die auf letzteren gelösten Fahrkarten berechtigten daher zur Weitersahrt auf ersteren, ohne als Umsteigekarten zu gelten, und kamen bei der Zählung der auf diesen Linien beförderten Personen nicht in Betracht, so daß deren Verkehr schwächer als in Wirklichkeit erschien.

¹ Bei der Dresdner Straßenbahn ist die bis 28. Februar 1899 betriebene Omnibuslinie Striesen—Seidnig eingerechnet.

² Mit Ausschluß der vorübergehend beschäftigten Arbeiter.

³ Dazu kommt bei der Dresdner Straßenbahn der Wagenpark der Lößnithbahn (1901 25 Motor- und 22 Unhängewagen).

§ 5. Entwidlung der Grundftudswerte.

Rauf- und übernahmspreise der bebauten und unbebauten Grundstücke.

			Grundsti	Grundstücke, die den	Besitzer w	echfelten uni	d deren üb	Befiger wechselten und deren Ubernahmspreis ermittelt	ermittelt	ift		
	ij	ganzen				nach ber	Art des	Befitmed) fels				
Jahr	3ahl Der	Mroia	æ	auf	Abtretuni od. Ersteh	Abtretung des Kaufs- od. Erstehungsrechtes	જી	bschaft od. Erbschafts= auseinandersehung	3wo verftei	Zwangs≠ verfteigerung	Sonstige Besits: übertragung	Befite: tgung
	Grund,	enate	Zahl der Grunds	Preis	Zahl der Frunds	Preis	Zahl der Grunds	Preis	Zahl der Erunds	Preis	Zahl der Erund	Preis
	annal	372₹.	ftücke	₩.	ftiide	M.f.	ftüde	M.f.	ftücke	M.f.	ftücke	M.t.
					A. Bebi	Bebaute Grunbftüde	ftücke 1.					
1886	584	112	417	29256031	- 19	1061250	_	7 416 574	_	1378710	1	ı
1887	620	6	455	33 994 619	15	1414316	_	7286882		794650	1	1
1888	693	369	524	43950952	22	2 223 780		7320402		874 510	1	1
1889	728	888	595	51231126	22	1 953 190		5 119 853		994535	_	000 06
1890	698	958	681	61 789 071	38 88	3854130		9342978		972 193	1	J
1891	695	60 785 418	477	44 174 386	56	5126500	111	7312577	43	3718155	ī.	453800
1892	836	718	556	47 154 773	99	6439850		11 950 441	-	3913821	2	260000
1893	865	239	640	55 344 370	55	5 896 433		10707329		1384202	œ	907505
1894	675	175	748	70898045	63	6 682 675		9921406		2138186	6	835500
1895	1193	88	945	98901627	83	8 778 845		11 945 554		3 844 396	ဢ	415000
1896	1365	794	1064	114952190	125	12 495 771		11282915		3178630	9	884500
1897	1639	316	1343	140 965 439	109	10 799 747		10955787		4 295 438	ro.	200200
					B. Unbeb	aute Grun	dftücke 1.					
1886	173	4 614 784	143	4 181 261	25	426 478	ر د	7 045	١	ı	1	Ì
1887	411	8 893 695	373		18	570250	13	51 760	2	45 600	ı	I
1888	419	7543251	349		84	$1\ 107\ 310$	14	99 473	∞	56 300	1	1
1889	250	12410586	449	10 467 98:3	68	1 799 505	9	11998	9	129 100	ı	1
1890	314	8 584 164	273	7378151	21	1036567	19	151946	١	ļ		17500
1891	873	5 306 435	184	4 283 780	37	820 803	22	10 842	ಸ್	141 010		1
1892	998	7 593 030	305	6310596	55	1085434	က	58 050	9	138950	ı	I
1893	230	11 539 974	359	7 932 682	125	3056335	12	202891	12	279 700	23	99889
1894	622	14 786 124	481	12 332 728	8	2140949	2	101 565	9	133 721	48	$77 \ 161$
1895	749	19 080 458	989	$15\ 153\ 230$	82	3295954	∞	189460	9	196400	14	245 414
1896	717	28 325 822	461	19 583 704	201	7 723 696	34	689 270	18	1 0	85	329 152
1897	1093	43 711 822	088	36 389 285	143	5 254 650	2	641 945	83	1 028 186	3.6	387.756

1 Die Rechtsgeschäfte, durch welche bebaute und unbebaute Grundflücke zugleich den Besiger wechselten, sind in dieser und in der folgenden Uberficht nicht berücksichtigt.

Berkaufte bebaute Grundstüde

Jahr	Zahl der ver= fauften bebauten Grundstücke	Raufpreis	Steuer= einheiten	Gebäude= Berficherungs= wert	Jährlicher Mietsertrag				
	<u>.</u>	Mf.	<u> </u>	Mf.	Mf.				
in der Stadt Dresden.									
1886	417	29 256 031	465 204,20	18 001 520	1 537 181,30				
1887	455	33 994 619	513 847,44	20 452 700	1 702 616,30				
1888	524	43 950 952	631 803,07	25 899 490	2 236 432,50				
1889	595	51 231 126	732 560,73	30 153 460	2 631 375,—				
1890	681	61 859 071	872 844,54	36 959 080	3 156 577,50				
1891	477	44 174 386	632 519,64	25 952 788	2 235 502,50				
1892	556	47 154 773	624 064,80	27 917 860	2 560 545,—				
1893	640	55 344 370	740 769,74	32 934 720	2 977 350,—				
1894	748	70 898 045	869 781,36	40 881 564	3 561 337,50				
1895	942	98 901 627	1 129 474,51	54 697 959	4 839 015,				
1896	1064	114 952 190	1 254 096,46	63 914 234	5 499 135,—				
1897	1343	140 965 439	1 396 109,18	76 300 154	7 046 277,—				
1898	1215	142 840 258		74 099 126	6 739 316,—				
1899	993	123 392 007	_	59 819 800	5 804 003,—				
1900	683	84 885 579		43 092 188	4 029 850,				
	1								

§ 6. Ginflut der Krifis der Jahre 1900/1901 auf den Grundstudeverfehr.

Der Grundbesitmechsel in den Jahren 1898-1901.

Les F Am Jahresschaluß vorhandene debaute Erundstücke	andene Ce	Bahl der Grunds spille der Grunds spille der Grunds ben Bester wechselten			Zahl der Grundstücke (mit Ausschluß der Anteile), die in anderen Besit übergingen durch														
	fctuk vorh E Erundftü				Rauf= ober Erftehungs= rechts= abtretung				Zwangs= ver= steigerung		ent 9		Taus ch		Schenkung ober fonftige Besitüber= tragung				
	Am Jahres bebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute
1898	11 420	1544	948	1260	673	66	111	88	13	47	3	67	53	1	12	3	3 8	12	45
1899	11 724							107	19	45	3	73	91	2	_	1	53	13	171
1900	11 970	887	813		565		7	58	9	21	14	105	42	1	_	_	32	2	144
1901	12 403	908	705	541	3 2 5	_	_	48	11	2 5	1	2 85	116	_	-	3	77	6	175

Schriften CXI. - Secht, Rrifenenquete. II.

16

Die Wirkung der Krisis auf den Wohnungsmarkt zeigt die Tabelle der leerstehenden Wohnungen bezw. Gewerberäume in den Jahren 1898—1902:

	Leerf	tehende Woh	Von 100 vor=	Leerstehende Gewerbe=		
im Jahre	ohne mit					handenen Wohnungen
	Gewerb	eräumen	überhaupt	standen leer	räume	
1898	2296	158	2454	2,81	871	
1899	2611	257	2868	3,12	995	
1900	3914	312	4226	4,39	1172	
1901	5110	397	5507	5,62	1433	
1902	5943	284	6227	6,20	1527	

§ 7. Die Grundstückstrifis in Dresden.

Im Gegensatzu Leipzig ist Dresden von einer empfindlichen Grundstückskrisis betroffen worden. Über die Ursachen dieser Grundstückskrisis gehen die Ansichten kompetenter Kenner der Grundstücksverhältnisse von Dresden auseinander. Das ist um so weniger überraschend, als die psychologische Ergründung solcher Katastrophen — und darum handelt es sich im letzten Grund — selbst für gewiegte Männer der Prazis nicht leicht ersichtlich ist und die Ursachen je nach der Stellung, die der einzelne in einem solch großen Gemeinwesen wie Dresden, einnimmt, ganz andersartigen Momenten zugewiesen werden.

Daß eine Krisis in Dresden bestanden hat und zum Teil noch besteht, wird nicht bestritten.

Bestritten wird auch nicht der unheilvolle Einfluß, den die Tätigkeit der Spar= und Borschußbank in Dresden auf den Jmmobilienmarkt ausgeübt hat.

Im Jahre 1858 war mit dem Prinzip der unbeschränkten Haftspflicht der Spars und Vorschußverein begründet worden. Er beschloß am 25./28. April 1897 seine Liquidation, und am 27. April 1897 wurde die Spars und Vorschußbank auf Aktien mit einem Kapital von 1 Million Mark ins Leben gerusen.

Der ehemalige Solidarhaftverein hatte schließlich ca. 400 Mitglieder à 300 Mark Stammeinlage gehabt und verfügte über ein eigenes Kapital von ca. 120 000 Mark, sowie über starke stille Reserven. In den letzen drei Jahren hatte er durchschnittlich 9 Millionen Mark Spareinlagen.

Bei der Liquidation ergaben sich bei einer Stammeinlage von 300 Mark ca. 2000 Mark für die Stammeinlage. Er war stark liiert mit dem Baugewerbe, und daher stammten seine hohen Resultate. Die Haupt-ursache der Liquidation war die Beseitigung des Prinzips der uns beschränkten Haftpslicht. Es blieben im Aufsichtsrat und in der Direktion im wesentlichen dieselben Persönlichkeiten.

Die neue Spar= und Vorschußbank hatte Spareinlagen durchschnittlich in Höhe von 8 Millionen Mark. Auch sie begab sich, wie
ihre Vorgängerin, auf das Gebiet gewagter Grundstücksspekulationen. Nur dadurch konnte sie hohe Gewinne herausrechnen. Sie spekulierte
nicht auf eigene Rechnung, sondern sie gab exorbitant hohe Kredite an
einzelne große Grundstücksspekulanten, und zwar keineswegs immer an
erster Stelle und ohne auf ausreichende Deckung genügend zu achten.

Bei der Anlage der Spareinlagen wurde nicht gebührend Rücksicht auf die Liquidität genommen, sondern es wurden die Einlagen in Baukrediten festgelegt, aus denen sie schwer herauszuziehen waren. Das Institut stand ganz isoliert. Es hatte an anderen Instituten keinen Stützpunkt.

Der Zusammenbruch der Leipziger Bank in Leipzig und der Areditanstalt für Industrie und Handel in Dresden trug in die Kreise der Einleger, deren Zahl auf ca. 7000 gewachsen war, nachhaltiges Mißtrauen, und es entstand Anfang Juli 1901 ein Run auf die Sparund Vorschußbank. Ende August 1901 mußten Schritte getan werden, um Hilfe herbeizuführen. Man konstituierte ein Hilfskomitee von großen Banken, und daneben stand eine Brüfungskommission der Gin-Die Briifung der Masse ergab, daß bei ruhiger Geschäfts= abwicklung ein Kapitalverluft für die Einleger nicht zu erwarten sei. Das aus Bankfreisen gebildete Hilfskomitee nahm durch Sachverständige eine Schätzung der im wesentlichen aus Sypotheken bestehenden Masse vor, die sich in der Hauptsache mit der von der Einlegerprüfungs= kommission vorgenommenen Schätzung deckte. Aber das hilfskomitee der Banken kam gleichwohl zu einer Ablehnung der Hilfsaktion, und die Spar= und Vorschußbank geriet in Konkurs. Die Konkurseröffnung erfolgte am 6. Dezember 1901.

Es ergab sich, daß von den ca. 5 Millionen Mark Hypotheken nur ca. 2 Millionen Mark mündelsicher waren, während die weiteren 3 Millionen Mark teilweise nicht ohne wesentlichen Verlust unterzubringen seien. Bei einem Aktienkapital von 1 Million Mark waren

16*

an Mitglieder des Aufsichtsrats ca. 2 Millionen Mark auf keineswegs bedenkenfreie Hypotheken gegeben worden.

Durch die Konkurseröffnung war die Möglichkeit genommen, die langsame Verwertung der Masse herbeizusühren. Zweisellos wäre bei Durchsührung des Konkurses eine große Anzahl Schuldner ebenfalls in Konkurs geraten. Bei Durchsührung des Konkurses wären nach sachkundiger Ansicht höchstens 15% anach Jahren erzielt worden. Es wurde daher eine Aushebung des Konkurses angestrebt, um die ruhige Abwicklung der Masse zu ermöglichen. Aus diesen Bestrebungen ist die "Gesellschaft m. b. H. vereinigter Spareinleger", entstanden. Die Gründung ersolgte am 27. März 1902. Der Dresdner Bankverein und auch die Stadtgemeinde Dresden haben zur Fundierung der neuen Gesellschaft wesentliche Dienste geleistet.

Die Sparer rafften sich auf, und es gelang, ungefähr 5000 Spareinleger mit ca. 6 ²/8 Millionen Mark interessiertem Sparkapital zu gemeinsamem Ziel zu vereinigen. Aus dieser zwanglosen Vereinigung entstand die aus 33 Herren (den sogenannten Treuhändern oder Pfandhaltern) zusammengesetze Gesellschaft "Vereinigte Spareinleger, G. m. b. H.", welche durch 33 Treuhänder die Interessen aller 5000 Sparer vertrat und die Konkursmasse kaufte. Alle Sparer sollten je nach Umsang der Veteiligung an der Konkursmasse partizipieren und Anteilscheine erhalten; cirka 1500 Sparer nahmen direkten Anteil an der Gesellschaft.

Bei sieben Zehntel der ehemaligen Sparer war aber nach dem Geset über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung eine direkte Beteiligung ausgeschlossen, weil Anteilscheine unter 500 Mark nicht ausgegeben werden dürsen. Es wurde daher angeregt, daß an Stelle der 33 Treubänder eine juristische Person die Bertretung als Pfandhalter oder Treuhänder übernehmen solle, und so entstand neben der genannten Gesellschaft die Treuhandbank sür Sachsen, Aktiengesellschaft, mit einem Aktienkapital von 200 000 Mark.

In deren Verwaltung ist "zur treuen Hand" derjenige Anteil gegeben worden, der aus der Abdierung sämtlicher Sinlegerguthaben sich ergibt, die bei der Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" angeschlossen sind, aber kein ausreichendes Guthaben besitzen, um einen eigenen Anteilschein zu erhalten, und diese repräsentiert eine Summe von 587 870 Mark. Die Treuhandbank hat ein Abkommen mit der Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" getroffen. Sie hat den durch sie vertretenen Ginlegern Unteranteilscheine ausgesertigt, und sie teilt

nicht mit 100 Mark, sondern mit 5 Mark. So wurde auch den kleinsten Einlegern die Möglichkeit geboten, das Resultat einer ruhigen Massenabwicklung zu erhalten. Die Hauptaufgabe der Treuhandbank ist, die Abwicklung der Geschäfte der Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" zu erleichtern, nebenher aber innerhalb des Kreises der Beteiligten der letztgenannten Gesellschaft das Kreditbedürsnis in gesunder Weise zu befriedigen.

Die Treuhandbank will den angeschlossenen kleinen Sparern eine Stütze und ein Berater sein, und sie übt während der Liquidationszeit der Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" die Funktion als Treu-händer unentgeltlich. Sie will den vereinigten Spareinlegern helsend zur Seite stehen, soweit diesen durch das Liquidationsprogramm die Hände zur Realisserung ihrer Bestände gebunden sind. Es werden daher von der Treuhandbank selbständige Geschäfte aller Art auszessührt, die immer in erster Reihe die schnellere Liquidation der Gessellschaft "Bereinigte Spareinleger" zum Zweck haben oder sonst im Interesse der Sparer liegen. Die Treuhandbank gibt insbesondere Borschüsse auf Anteilscheine der vereinigten Spareinleger und sonstige Wertpapiere, sie kauft Anteilscheine der Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger", beleiht sichere Hypotheken, gewährt bei Zwangsversteigerung Sicherheitsleistung. Spekulationsgeschäfte jeder Art sind ausgeschlossen.

Die Tätigkeit der beiden Gesellschaften ist ersolgreich gewesen. Die eigenartige Kombination hat sich als zweckmäßig und sachentsprechend erwiesen. Die Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" hatte die Konkursmasse auf der Grundlage von 30% erworben. Die Anteilscheine sind über 40% ausgestellt worden.

In der Zeit vom 27. März bis 31. Dezember 1902 fanden 62 Grundstücksversteigerungen statt, wobei die Gesellschaft "Bereinigte Spareinleger" meist an dritter oder vierter Stelle als Hypothekargläubigerin mit einem Gesamtkapital von 1½ Millionen Mark interessiert war. Bei 19 Bersteigerungen hat sie ihr Kapital ganz oder teilweise gerettet. 18 Häuser und 39 Parzellen Baugelände mußte sie erstehen oder übernehmen. Das von der Gesellschaft erworbene Baugelände umfaßte bis gegen Ende März 1903 ca. 69 000 qm. Selbstverständlich ersorderten einzelne Grundstücke nach der Übernahme umfangreiche Auswendungen. Durch das Eingreisen der neuen Gesellschaft ist eine große Anzahl Bersteigerungen und Konkurse verhütet worden. Ohne verständnisvolles Entgegenkommen wäre dieses Resultat nicht erreichbar gewesen.

Durch die sinnreiche Konstruktion der eben geschilderten, im wesent= lichen auf Selbsthilse der Interessenten beruhenden Hilfsaktion ist Auß= sicht vorhanden, daß auß der Masse mindestens 50% gerettet werden 1.

Die hier geschilderte Katastrophe wäre selbverständlich bei einer forrekten Leitung sowohl des alten Spar- und Borschuftvereins wie der neuen Spar= und Vorschufbank nicht eingetreten. Man gab hohe Binsen für Spareinlagen, und infolge davon floß Geld reichlich zu. Man gab Baugelber unter hohen Bedingungen und infolge davon wurden erhebliche Gewinne, zum Teil allerdings wohl nur buchmäkig. erzielt. Es foll bei dem alten Spar- und Vorschuftverein schon ein Ring bestanden haben, der um die Direktion sich bildete. Man konnte leicht Geld erhalten, noch leichter anscheinend Grundstücke kaufen. Grundstücke wurden ohne Anzahlung verkauft, mit den Restkaufgeldern wurde an zweite Stelle getreten. Der große Aufschwung von Dresden, die damalige leichte Vermietbarkeit von Wohnungen, die steigende Tendenz für den Grundbesitz zeitigte Bauspekulanten in allen Kreifen der Bevölkerung, und die Bauspefulanten konnten hoffen, daß sie ihre Bauten leicht los werden, bis dann plötlich der Umschwung und Riicschlag eingetreten ift.

Ein ungemein bedenkliches Bauunternehmertum scheint in Dresden längere Zeit bestanden zu haben. Leute, die vorher irgend welche andere Beschäftigung gehabt haben: ein Südsrüchtegeschäft, eine Bäckerei, Agenturen, Rechtskonsulenten, auch Lehrer und Beamte, glaubten, die Gelegenheit, rasch reich zu werden, sich nicht entgehen lassen zu sollen. Sie erhielten so viel Baugeld — und zwar nicht allein von dem obengenannten Institut und dessen Borgängerin — als der Bau kostete auf Grund von Taxen, die den gewöhnlichen Beleihungswert zweisach überstiegen, so daß bei der Gewährung eines Darlehens in der Hälfte der Taxe tatsächlich der volle Wert der Objekte gegeben war. Bau-handwerker und Lieseranten gaben überdies Kredit, indem sie sich densselben Illusionen hingaben wie die Haus-Bauunternehmer.

Auch in der Umgebung von Dresden wurde im großen Umfang

¹ Die hier gegebene Schilderung beruht auf den Mitteilungen des Geschäftseberichts der "Bereinigten Spareinleger, G. m. b. H." für das Jahr 1902 und auf den persönlichen Mitteilungen des verdienstvollen Geschäftsführers dieser Gesellschaft. S. auch Geschäftsbericht der Treuhandbank für die Zeit vom 27. November bis 31. Dezember 1902 und die Mitteilungen der Treuhandbank No. 1, 2, sowie die Statuten der beiden Gesellschaften.

spekuliert und gebaut, und zwar schon zu der Zeit, als die Einsgemeindung noch nicht begonnen hatte.

Die Krisis des Dresdner Grundbesitzes ist in erster Reihe auf lokale Ursachen zurückzusühren. Sie wäre wohl auch eingetreten, wenn nicht die Zeiten der Depression gekommen sein würden. Immerhin ist sie durch den Eintritt der Depression beschleunigt und verschärft worden.

Die charafteristischen Merkmale solcher Krisen waren für Dresden dieselben wie anderwärts: an Stelle der Einwanderung nach Dresden trat eine Abwanderung, die Wohnungen konnten nicht leicht vermietet werden, die Mietpreise sind gesunken, das Versiechen unsolider Geldquellen wurde vielsach als Kreditnot bezeichnet, aber mit Unrecht, nur solche erste Hypotheken waren nicht mehr erhältlich, die tatsächlich den Wert des Objekts ganz oder zum größeren Teil erschöpften, die Folgen einer überproduktion von Häusern traten in voller Stärke zu Tage.

Es liegt die Frage nahe, ob etwa die städtische Bodenpolitik nachteilig auf die Entwicklung der Grundstücksverhältnisse eingewirkt hat, und hierüber gehen die Ansichten in Dresden selbst wesentlich auseinander. Man hat behauptet, daß der Bau der elektrischen Bahnen die Spekulationssucht gesteigert und schließlich zur Entstehung der Krisis beigetragen habe, denn durch die elektrischen Bahnen sei das Weichbild der Stadt ungemein vergrößert worden. Viele seien aus dem Janern der Stadt in die Vorstädte gezogen, um dort ruhiger zu wohnen, wenn auch vielsach die Kalkulation, daß sie billiger wohnen würden, sich als irrtümlich erwiesen hat.

Indessen sind auch anderwärts im weiten Umkreis elektrische Bahnen gebaut worden, ohne daß nachweisbar dadurch die Speku-lationssucht angesacht worden wäre und zu erheblichen Ezzessen An-laß gegeben hätte.

Ja, man hat auch die städtische Grund= und Renten=Hypothekenbank sür die ungewöhnliche Jmmobilienspekulation und deren Folgen mit verantwortlich gemacht. Sie gibt das Geld für Straßenbauten, und man behauptet, sie habe den Anreiz geboten, eine Masse Areal baureif zu machen, das in absehbarer Zeit nicht behaut werden wird. Die Grundbesitzer seien in der Lage, Straßen zu bauen ohne Aufwendung von Kapital, während die Grundrente nicht erheblich sei. Indessen kannt die Straßenherstellungskosten erhalten, und man kann das auch heute noch. Dieses städtische Institut hat durchaus wohltätigen Einfluß ausgeübt, namentlich in geldknapper Zeit. Es beleiht etwas höher als die Sparkasse, aber in durchaus soliden Grenzen. Der Kauf und Verkauf der Grundstücke wird durch die Wirksamkeit des Instituts nur günstig beeinflußt, soweit ein solcher Einfluß überhaupt bemerkbar ist.

Eine Eigentümlichkeit von Dresden ist die Existenz zahlreicher Bauregulative. Jede Gegend wird anders behandelt. Für jede Gegend wird ein besonderes Regulativ gemacht. Eine sustematische Darstellung der städtischen Bodenpolitik in Verbindung mit der Frage der Einzgemeindung von Vororten wäre in hohem Grade erwünscht.

Man pflegt in Zeiten der Krisis den pathologischen Erscheinungen übrigens vielsach ausschließlich die Aufmerksamkeit zuzuwenden und wird bestehenden, durchaus soliden und gesunden Institutionen dann leicht nicht gerecht.

Deshalb sei hier doch der verdienstlichen Wirksamkeit der Baubant für die Residenzstadt Dresden gedacht, die auch zur Berschönerung der Stadt wesentlich beigetragen hat. Sie ist im Jahre 1885 begründet worden, in erster Reihe zu dem Zweck der Anlegung einer 20 m breiten Straße zur unmittelbaren Verbindung des Altmarkts in Dresden mit dem Pirnaischen Plat in Gemäßheit der sestgeseten Bausluchtslinie und zum Erwerb sowie zur Bebauung von Grundstücken, welche in der neu anzulegenden Straße belegen waren oder in Verdindung mit derartigen Grundstücken bebaut werden konnten. Man erward damals ca. 50—60 Häuser, riß sie nieder, schloß den Osten auf, baute ca. 20 Häuser und behielt 6. Die Gesellschaft gibt stets 7% Dividende, gleichwohl stehen die Aktien 186%. Die Gesellschaft hat bei einem Aktienkapital von 3 Millionen Mark eine Prioritätenanleihe, die Ende 1902 noch 5 550 500 Mark betragen hat.

Diese Anleihe wird allmählich getilgt, und die Aftionäre werden, wenn alle Schulden bezahlt sind, allerdings sehr hohe Dividenden haben. Bemerkenswert ist, daß die Baubank die Prioritäten als Inhaberpapiere emittieren durste gemäß dem alten sächsischen B.G.B. Die Anleihe hat freilich die Garantie der Stadtgemeinde, und solange diese Garantie existiert, muß ein Bertreter der Stadt zu den Sitzungen eingeladen werden. Alles dies hängt mit der Entstehungsgeschichte der Baubank zusammen.

Wenn die Bank eine Bauftelle verkauft, so wird der Gewinn, die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreiß, erst verbucht,

wenn die Restkausgelder tatsächlich eingegangen sind. Muß man ein Grundstück wieder erstehen, so soll es so eingestellt werden, wie es vorher zu Buch stand. Der Gewinn wird abgebucht auf Vortrags-konto und wird nachher verteilt in den Jahren, in denen die Restskausgelder eingehen. Zinsen werden auf die Erwerbskosten geschlagen soweit sie aus Hypotheken resultieren, sür das eigene Anlagekapital werden keine Zinsen aufgerechnet. Keinerlei Taxe ist maßgebend, auf deren Grund etwa ein höherer Buchwert eingestellt werden könnte.

Die Baubank wird von der Bank für Grundbesitz verwaltet. Diese beiden Institute haben eine gemeinschaftliche Verwaltung.

Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig1.

Bon Dr. Felix Secht.

I. Allgemeiner Teil.

- 1. Die städtische Bevölkerung und ihre Entwicklung ist aus der Tabelle Anlage I zu entnehmen. S. auch Neefe, Statistisches Jahrbuch deutscher Städte und die Verwaltungsberichte der Stadt Leipzig.
- 2. Die Flur Leipzig umfaßt 5699,82 ha, wovon 1738 ha auf Alt-Leipzig und 3961,82 ha auf die einverleibten Bororte entfallen. In dieser Fläche sind inbegriffen 650 ha Wald und Waldwiesen, die der Bebauung entzogen sind. Abgesehen hiervon steht der Bebauung nirgends etwas entgegen. Die Staatseisenbahnen mit ihren Anlagen, die Leipzig auf allen Seiten umschließen, haben sich auf die Dauer als Hindernis sür die weitere Ausdehnung der Stadt nicht erwiesen. Die alte Besestigung, welche die innere Stadt umgab, ist dis auf den letzten Rest gesallen und hat einem Promenadenringe Platz gemacht.
- 3. Die Aufstellung von Bebauungsplänen und von Bauvorschriften für das ganze bebaubare Stadtgebiet ist noch nicht erfolgt. Sie schreitet nur dem wachsenden Bedürfnis entsprechend fort. Jedoch ist dafür Sorge getragen, daß die Bebauungspläne der Nachbargemeinden überall Anschluß an die jezigen und künftigen Hauptverkehrsadern des Stadtgebietes finden. Auch wird dieser Anschluß durch die gesetzliche

Die nachfolgende Darstellung verdanke ich der Direktion der Leipziger Immobiliengefellschaft. Der Abschnitt über die Leipziger Immobiliengesellschaft ist von mir hinzugefügt.

Bestimmung, daß solche Bebauungspläne nicht ohne Mitwirkung der städtischen Behörden sestgestellt werden dürfen, gewährleistet.

Eingemeindungen haben seit dem Jahre 1891 nicht wieder stattgefunden. Der Rat der Stadt Leipzig hatte allerdings im Jahre 1901 beabsichtigt, die vor den Toren der Stadt liegenden Dörfer Stötterig, Stünz, Möckern und Leugsch in den Berband der Stadtgemeinde aufzunehmen und hierfür die aus der Anlage II (Abschrift von Seite 36 bis 39 des Druckheftes über die Einverleibung) ersichtlichen Gründe geltend gemacht, die Stadtverordneten haben die Einverleibungsfrage jedoch bis zum Jahre 1904 vertagt.

- 4. Die innere Stadt ist mit den Vorstädten durch elektrische Straßenbahnen, die dis zur Flurgrenze und zum Teil noch darüber hinaus führen, strahlenförmig verbunden. Die Vorstädte untereinander haben keine unmittelbare Verbindung durch Straßenbahnen. Eine Kingbahn, die diesem Übelstande abhelsen könnte, ist zwar in Aussicht genommen, doch werden dis zur Verwirklichung des Projektes noch Jahre vergehen.
- 5. Der Grundstücksverkehr ist von der Stadgemeinde mit einer Erwerbsabgabe von sechs Zehntel des Zeitwertes, bei Erwerb von Todes wegen durch Ehegatten oder die nächsten Verwandten und Verschwägerten von einem Zehntel des Zeitwertes belegt. Die Abgabe wird nicht erhoben bei Zwangsversteigerungen und gesetzlicher Entzeignung.

Die Enteignung ist zulässig, wenn sie für ein dem öffentlichen Nutzen gewidmetes Unternehmen notwendig ist. Der Enteignete ist vom Unternehmer zu entschädigen. Das Versahren ist durch das Enteignungsgesetz vom 24. Juni 1902 geordnet.

II. Besonderer Teil.

- 1. Bei der Aufschließung neuer Bauflächen sind die Stadtgemeinde, die Bodengesellschaften und Private annähernd gleichmäßig beteiligt.
- 2. Die Anlage neuer Straßen ift Sache der Parzellanten, welche das Straßenareal bei zweiseitig bebaubaren Straßen bis zu 24 m Breite, bei einseitig bebaubaren Straßen, das sind insbesondere die die freien Plätze umgebenden Straßen, dis zu 15 m Breite zu besichaffen und nach Besestigung des Straßenkörpers unentgeltlich an die Stadtgemeinde abzutreten haben. Abtretungen zu Straßen in größerer Breite und zu Plätzen werden von der Gemeinde entschädigt und die

Kosten der Herstellung des Straßenkörpers über 24 bezw. 15 m hinaus erstattet.

Die innere Altstadt und die ältesten Teile der Borstädte leiden stellenweise unter großer Engigkeit der Straßen, und es ist das Bestreben der Stadtverwaltung, bei Neubauten in solchen engen Straßen, deren Berbreiterung gegen Entschädigung, im Notsalle im Wege des Enteignungsversahrens, durchzusehen. Bei der Anlage neuer Straßen wird dafür gesorgt, daß sie dem Berkehrsbedürsnis auf lange Jahre durch ausreichende Breite Rechnung tragen. Wo Berkehr noch nicht vorhanden, aber später zu erwarten ist, wird zur künstigen Verbreiterung der Straßen die Anlegung von Vorgärten gesordert, die von den Anliegern gegebenen Falles unentgeltlich zur Straße abzutreten und freizulegen sind.

3. a) Der Verkauf des Baulandes vollzieht sich, soweit Baugesellschaften und Private in Frage kommen, meist freihändig. Die Stadtgemeinde dagegen wählt gewöhnlich den Weg öffentlicher Versteigerung an den Meistbietenden.

Beim soliden Geschäft wird ein Viertel bis ein Uchtel des Kaufpreises als Anzahlung gefordert. Der Kaufpreisrest bleibt hypothekarisch auf dem Kaufgrundstücke stehen. Häufig wird dabei vom Käufer bedungen, daß der Verkäuser mit der Kaufgelderhypothek hinter Baugelder zurücktritt.

- b) Die Bebauung erfolgt, je nachdem die Käufer des Baulandes Bauunternehmer sind oder das Areal für ihre eigenen Zwecke erworben haben, in rascher Folge; doch gibt es auch vereinzelt Grundstücksspekulanten, die absichtlich mit dem Verkause von Bauland zurückalten, bis sein Wert durch Bebauung des umliegenden Geländes eine Steigerung ersahren hat.
- 4. Die Arealpreise halten sich noch immer in angemessenen Grenzen. Dadurch hebt sich Leipzig vorteilhaft von anderen Großstädten ab, in denen durch ungesunde Spekulation die Arealpreise zu schwindelnder Höhe getrieben worden sind. Der höchste Preis, der in dem letzen Jahrzehnt in Leipzig für ein Geviertmeter Bauland unmittelbar am Markte, an den Hauptverkehrsadern der Stadt, gezahlt worden ist, beträgt 1050 Mark.
- 5. a) Der Grundstücksmarkt ist im Jahre 1902 wenig belebt gewesen. Nach rentablen Zinshäusern in guter Lage war zwar Nachfrage, aber die Gebote waren meist so niedrig, daß sich Verkäuse nur schwer erzielen ließen. In Bauplätzen, insbesondere in den Vorstädten,

war das Geschäft lebhafter, indessen kam es auch hier nicht zu nennens= werten Umsätzen.

- b) Im Jahre 1901 sind durch das städtische Baupolizeiamt 2787, im Jahre 1902 3504 Baukonzesssinder erledigt worden. Besonders in den äußeren Vorstädten Leipzigs war die Bautätigkeit eine sehr rege.
- c) Die Zahl der Zwangsversteigerungen im Stadtbezirk betrug 1900: 95, 1901: 116, 1902: 144. In den westlichen Vorstädten waren die Zwangsversteigerungen im letzten Jahre am zahlreichsten.

Die Zählung der leerstehenden Wohnungen am 1. November 1902 ergab für Leipzig 3086 gegen 2036 am 1. November 1901, das sind 2,89% der vorhandenen Wohnungen gegen 1,97% im Borjahre. Die Zahl der leerstehenden Geschäftsräume ist von 826 am 1. November 1901 auf 1011 am 1. November 1902 gestiegen.

III. Die Leipziger Immobiliengesellichaft.

Von erheblicher Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Leipzig ift die Leipziger Jmmobiliengesellschaft gewesen.

Sie wurde am 17. Februar 1872 gegründet. Sie verdankt der Initiative von Rudolf Wachsmuth, dem damaligen Direktor der All= gemeinen Kreditanstalt in Leipzig, ihre Entstehung. Das Aktienkapital wurde mit 1 500 000 Mark im Jahre 1872 und mit weiteren 1500 000 Mark im Jahre 1873 eingezahlt. Mit diesem Grundkapital arbeitet sie auch heute noch. Die Aktien find in festen Händen, im Befitz alter Leipziger Familien, und find an der Borfe notiert. "Sie ift von Anfang an bemüht gewesen, nicht bloß ihrem eigenen Interesse und dem Interesse ihrer Aftionäre, sondern auch dem öffentlichen Inter= effe zu dienen." "Bei einzelnen ihrer Unternehmungen hat das öffent= liche Interesse so im Vordergrund gestanden, daß sich kaum entscheiden lassen wird, welches von beiden überwogen hat, das Privatinteresse der Gesellschaft oder das öffentliche." Zwei gemeinnütige Aufgaben waren es namentlich, die sich die Gesellschaft bei ihren Grundstücks= ankäufen und =Verkäufen gestellt hatte. Als die eine Aufgabe be= trachtete fie es, bei Parzellierungen kleinerer und größerer Bauflächen durch Feststellung und Festhaltung einheitlicher Bebauungspläne und bestimmter Bauvorschriften soviel als möglich die Übelstände zu ver= meiden, die der Mangel solcher Pläne und Vorschriften gewöhnlich mit sich bringt und auch in Leipzig oft genug mit sich gebracht hatte. Die zweite, noch wichtigere Aufgabe war die, dazu beizutragen, daß die veraltete Beschaffenheit einzelner Stadtteile und ihre mangelhafte Berbindung untereinander und mit den Borstädten, die zum Teil noch ein Rest der ehemaligen Einschnürung der Stadt in den Festungs= werken waren, vollends beseitigt würden.

"In der klugen Verbindung des öffentlichen Interesses mit ihrem Privatinteresse und in der großen Vorsicht ihres Geschäftsgebahrens liegt das ganze Geheimnis des stetigen und stets wachsenden Erfolges der Immobiliengesellschaft. Ungünstige Zeiten, Zeiten großer wirt= schaftlicher Rückschläge vermochten der Gesellschaft nichts anzuhaben." Die Dividenden der Gesellschaft haben in den 25 Jahren von 1874 bis 1898 zwischen 61/3 und 10% geschwankt. Im Durchschnitt haben sie 8% betragen. "Wichtiger als der materielle Erfolg war der ideale: das wachsende Vertrauen und die wachsende Wertschätzung des Publi= fums und der Behörde." Eine ausgezeichnete Schilderung der gemein= nütgigen Tätigkeit dieser Gesellschaft hat Gustav Wustmann in der Schrift "Leipzig und die Leipziger Immobiliengesellschaft, ein Bei= trag zur Geschichte der Stadt im letten Drittel des 19. Jahrhunderts", 1899 gegeben. Leider fehlt in dieser Schrift eine Übersicht über die geschäftliche Entwicklung dieser Gesellschaft, die in einer 2. Auflage, etwa durch eine synoptische Darstellung der Bilanzen mit Gewinn= und Verluftkonti, leicht geliefert werden könnte.

Die Gesellschaft ist im Prinzip nicht Baugesellschaft, nur ausnahmsweise hat sie bei Erschließung von Terrains auch Bauten hergestellt. Nach den Statuten ist sie berechtigt, Obligationen auszugeben. Sin Privileg zur Ausgabe von Inhaberpapieren hat sie nicht. Bon der Berechtigung zur Ausgabe von Obligationen hat sie niemals Gebrauch gemacht. Fremde Gelder hat sie im mäßigen Umfang herangezogen. So ergibt die Bilanz sür Ende 1902, daß sie Hypothekenschulden hatte im Betrag von rund 896 000 Mark, Bareinlagen Oritter mit 667 000 Mark, Schulden aus der Berwaltung von Grundstücken oder von Vermögen 914 000 Mark, sowie sonstige Schulden 236 000 Mark. Die Berwaltung von Grundstücken war stets lediglich ein Rebenzweig ihrer Tätigkeit, sie erhielt dadurch Fühlung mit der Mietsbewegung und mit den dabei sich ergebenden Wünschen und Bedürsnissen der Bevölkerung.

Innerhalb des Systems der praktischen Nationalökonomie ist die Gesellschaft auch deshalb von allgemeinem Interesse, weil durch sie der Beweis geliefert wird, daß eine derartige Gesellschaft auch als Dividendengesellschaft gut bestehen kann, hiersür ist sie typisch, daß

also die Ansicht nicht aufgestellt werden darf, als ob derartige Gesellsschaften stets Liquidationsgesellschaften sein müßten.

Die Grundlagen ihrer Existenz sind neben einer ungewöhnlich vorsichtigen Verwaltung außerordentlich solide Vilanzierungsgrundsätze. Die Besolgung solcher Grundsätze ist eben ein charakteristisches Merk= mal vorsichtiger Verwaltung.

Geschäfte, die noch nicht definitiv abgewickelt find, gehen bei ihr nicht über Gewinn= und Berlustkonto. Sie werden einsach unter Kreditoren weiter gebucht. Dadurch sind große Reserven entstanden neben dem Reservesonds, der lediglich in der gesetzlichen Höhe voll dotiert ist. Gemäß § 27 ihrer Statuten ist der Vorstand berechtigt, wenn die Gesellschaft ein Grundstück mit Nutzen gegenüber dem Buchwert veräußert und der Kauspreis nicht in voller Höhe dar bezahlt wird, den ganzen rückständigen Kauspreis oder einen Teil desselben bei der Festsetzung des Jahresgewinns außer Betracht zu lassen und erst dann als Gewinn einzustellen, wenn er wirklich erzielt ist.

Durch Befolgung dieses Prinzips ist sie niemals in die Verlegensheit gekommen, Hypotheken aufzunehmen, um Dividenden zu verteilen, was bei Jmmobiliengesellschaften, deren Gelder in Kaufgeldhypotheken seftgelegt sind, leicht geschehen kann.

Die Terrains selbst werden von der Gesellschaft stets ohne Zinsenaufschlag verbucht. Sie betrachtet eine Buchung, bei der die Zinsen dem Selbstkostenpreis zugeschlagen werden, als eine Antizipation des Gewinns. Straßenkosten und sonstige Meliorationen werden dem ursprünglichen Erwerbspreis der Terrains selbstverständlich zugeschlagen.

Wenn große Grundstücksgeschäfte unternommen wurden, wobei die Parzellierung 1—2 Jahrzente in Anspruch nehmen kann, hat sie Lose gebildet. Das, was sie zuerst parzellieren wollte, wurde als geschlossens Ganzes betrachtet. Darüber wurde zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt, das andere wurde landwirtschaftlich noch ausgenützt. Wenn dann alle Parzellen des Loses I verkauft und die Hypotheken hereingekommen waren, wurde der Gewinn von Loos I über Gewinnund Verlustkonto gebucht, und so wurde dann weiter mit den anderen Losen versahren.

Die Gesellschaft verkauft prinzipiell nicht ohne Anzahlung, und sie stundet die Kaufgeldresthypotheken nur 2—3 Jahre. Auch räumt sie niemals Priorität ein. Sie verkauft nur an Bauunternehmer, die kreditwürdig sind und die Baugelder auch anderweitig erhalten.

Von der Immobiliengesellschaft, der Allgemeinen Deutschen Kreditanstalt und der Leipziger Bank ist der Leipziger Bauverein ins Leben gerusen, eine G. m. b. H. und einem voll eingezahlten Stammskapital von 1 Million Mark. Die Anteile der Leipziger Bank haben die beiden erstgenannten übernommen. Die Anteile der Immobiliensgesellschaft sind in der Bilanz unter "Beteiligungen" verbucht. Der Bauverein ist eine Liquidationsgesellschaft. Er schüttet den Gewinn erst dann aus, wenn das betreffende Objekt gänzlich verwertet ist. Er ist gegründet worden zur Erschließung eines ganz bestimmten Areals, und zwar des Areals zwischen Thomasring, Promenadenstraße und Thomausstraße.

Ferner ist die Jmmobiliengesellschaft beteiligt beim Bauverein Lausigker, G. m. b. H., bessen Stammkapital ca. 110000 Mark besträgt, das ebenfalls voll einbezahlt ist, sowie bei der Klostergärtnerei Sonzig bei Mügeln, die den Zweck hat, die Obstkultur zu fördern.

Generell sei schließlich noch bemerkt, daß eine eigentliche Grundstückskrisis in Leipzig in der Zeit der allgemeinen Depression nicht eingetreten ist. Die Depression äußerte sich auf dem Jmmobiliensmarkt in dem Mangel jeder Unternehmungslust und in einem Stillstand des Jmmobiliengeschäfts. Auch sielen die schlechten Elemente des Bauunternehmertums.

Anlage Auf die Mitte des Jahres berechnete Einwohnerzahlen für unter Boraussetzung des Fortbestehens des

Stadtbezirke	zu Gruni	rechnung de gelegte derzahlen 1. Dez. 1900	1896	1897	1898
Innere Stadt	19 650 16 885 26 304 32 352 24 877 31 837 9 774 10 294 11 164	16 958 17 445 26 497 33 587 29 531 34 228 10 471 10 586 12 531	19 336 16 950 26 326 32 496 25 420 32 116 9 855 10 329 11 323	18 797 17 062 26 365 32 744 26 350 32 594 9 995 10 387 11 597	18 260 17 174 26 403 32 991 27 281 33 072 10 134 10 445 11 870
Zusammen Alt=Leipzig:	183 137	191 834	184 151	185 891	187 630
L.=Reudnit L.=Aunger=Crottendorf L.=Neureudnit L.=Thonberg L.=Neufchonefeld L.=Neuffadt L.=Bolkmar8dorf L.=Sellerhaufen L.=Reufellerhaufen	35 284 13 909 2 275 5 983 7 103 10 759 19 725 8 599 2 407	40 367 15 789 2 286 6 267 6 836 12 314 22 869 10 071 2 640	35 877 14 128 2 276 6 017 7 072 10 940 20 092 8 771 2 434	36 894 14 504 2 278 6 073 7 018 11 251 20 721 9 065 2 481	37 910 14 880 2 281 6 130 6 965 11 562 21 349 9 360 2 527
Zusammen Oftorte:	106 044	119 439	107 607	110 285	112 964
L.=Connewit	11 914 531 26	15 030 591 29	12 278 538 26	12 901 550 27	13 524 562 27
Zusammen Südorte:	12 471	15 650	12 842	1 3 47 8	14 113
L.Aleinzschocher L.Schleußig L.Blagwiß L.Lindenau	10 315 3 231 15 954 34 100	16 615 9 162 17 085 43 789	11 050 3 923 16 086 35 230	12 310 5 109 16 312 37 168	13 570 6 295 16 539 39 106
Zusammen Westorte:	63 600	86 651	66 289	70 899	75 510
LGohlis	23 586 11 131	30 114 12 438	24 347 11 284	25 653 11 545	26 958 11 807
Zusammen Nordorte:	34 717	42 552	35 631	37 198	38 765
Zusammen Neu-Leipzig:	216 832	264 292	222 369	231 860	241 352
Gesamt=Leipzig:	399 969	456 126	406 520	417 751	428 982

I. Leipzig mit einverleibten Bororten für die Jahre 1896—1905 Bevölferungszuwachses von 1895—1900.

1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	Stadtbezirke
17 721 17 286 26 442 33 238 28 212 33 550 10 274 10 503 12 143 189 369	17 183 17 398 26 480 33 485 29 143 34 029 10 413 10 561 12 417	16 643 17 510 26 519 33 732 30 073 34 507 10 553 10 620 12 691	16 105 17 622 26 558 33 979 31 004 34 985 10 692 10 678 12 965	15 567 17 734 26 596 34 226 31 935 35 464 10 832 10 736 13 237	15 028 17 846 26 635 34 473 32 866 35 942 10 970 10 796 13 510	14 490 17 958 26 673 34 720 33 797 36 420 11 110 10 854 13 784	I. N.O. S.O. I.S. A.S. I.W. A.W. I.N. A.N.
38 926 15 256 2 283 6 187 6 912 11 873 21 978 9 654 2 574	39 943 15 632 2 285 6 243 6 859 12 184 22 607 9 949 2 620 118 322	40 961 16 008 2 287 6 301 6 804 12 495 23 236 10 242 2 667	41 977 16 384 2 289 6 357 6 750 12 806 23 865 10 538 2 714	42 992 16 760 2 293 6 414 6 698 13 117 24 493 10 831 2 760	44 010 17 136 2 294 6 471 6 645 13 428 25 122 11 125 2 807	45 026 17 512 2 296 6 527 6 590 13 739 25 751 11 422 2 854	R. A.Cr. NR. Th. NSch. N. Vo. Sell. NSell.
14 147 574 28 14 749	14 770 586 29 15 385	15 394 598 29 16 021	16 017 610 30 16 657	16 641 622 30 17 293	17 264 634 31 17 929	17 886 646 32 18 564	Co. Lö. G. Lö. Südorte
14 147 7 481 16 765 41 044 80 120	16 090 8 668 16 991 42 981 84 730	17 350 9 854 17 217 44 919 89 340	18 610 11 040 17 443 46 857 93 950	19 870 12 227 17 669 48 795 98 561	21 130 13 412 17 895 50 733 103 170	22 390 14 599 18 122 52 670 107 781	KlZ. Schleu. Pl. Li. Weftorte
28 264 12 068 40 332 250 844	29 570 12 329 41 899 260 336	30 875 12 591 43 466 269 828	32 181 12 852 45 033 279 320	33 487 13 113 46 600 288 812	34 792 13 375 48 167 298 304	36 098 13 636 49 734 307 796	Go. Eu. Rordorte Reu-Leipzig
440 213	451 445	462 676	473 908	485 139	496 370	507 602	Ges.=Leipzig

Unlage II.

Leipzig, am 15. Januar 1901.

Für die Einverleibung der Vororte Stötterit, Stünz, Möckern und Leutsch sind in technischer Beziehung folgende Gründe anzuführen:

I.

Bunächst ift darauf hinzuweisen, daß die in den Bebauungs= plänen für die genannten Vororte vorgesehenen breiten, durchgehenden Straßenzüge, an deren Herstellung die Stadt mit Rücksicht auf die Schaffung geordneter Verkehrsverhältniffe und Straßenbahnverbindungen nach den Bororten in erster Linie ein Interesse hat, schwerlich zur Ausführung gelangen, wenn die Vororte nicht einverleibt werden. Es können wohl auch von den jekigen Gemeinden Ortsgeseke erlassen werden, dahingehend, daß die den Parzellanten durch die Erbauung solcher breiten Strafen entstehenden Opfer auf die angrenzenden Gebiete verteilt werden. Da indessen, wie auch die Beispiele aus dem Stadtgebiet zeigen, auch nach Erlaß folcher Ortsgesete, ohne Übernahme eines Teils der Anlage zu Laften der Gemeinde die Parzellanten nicht zum Bau der Straßen verschreiten, die Vororts= gemeinden aber die hierzu erforderlichen Mittel nicht aufbringen können, so werden die großen Durchgangsstraßen lange Jahre ungebaut liegen bleiben, und der Berkehr wird sich mit den bestehenden schmalen Land= wegen behelfen, wodurch nicht nur das Areal der Bororte, sondern auch das Areal der anstoßenden Teile des Stadtgebietes in der Ent= wicklung zurückbleiben und die Ausdehnung der Stadt nicht eine stete nach allen Seiten, sondern nur eine sprungweise, einzelne Stadt= gegenden bevorzugende sein wird.

II.

Über= und Unterführungen.

Bei Berechnung der Beiträge zu den öffentlichen Baulasten bei bisher noch unbedauten Gebieten des städtischen Weichbildes wird darauf Rücksicht genommen, daß in Zukunst die dort vorhandenen engen Unterführungen unter den bestehenden Bahnlinien dem Verkehr entsprechend verbreitert, daß dort, wo erforderlich, neue Unterführungen oder Übersührungen angelegt, daß große Vorslutschleusen sie die Regenwässer gebaut werden müssen. Diese Beiträge gestalten sich je

nach der Größe der Gebiete und der auszuführenden Bauten verschieden, erreichen aber nach Often zu eine beträchtliche Höhe, z. B. betragen dieselben in dem gegenwärtig in Bearbeitung befindlichen Gebiet von Anger-Crottendorf, entlang der Stünz-Wölfauer Grenze, insgesamt etwa 2 000 000 Mark oder bis zu 78 Mark für 1 m Front-länge bei vier Geschoß hohen Gebäuden in geschlossener Häuferreiche. Diese Beiträge können niedriger gehalten werden, sobald zu dem Bebauungsplangebiet ein Teil des Gebiets der benachbarten Flur Stünz hinzugeschlagen werden kann. Das ist aber nur bei einer Ein-verleibung von Stünz zu erreichen.

Uhnlich gestalten sich die Verhältnisse für den an die Flur Stötterit angrenzenden Teil von Reudnitz. Auch hier werden für die gleichen Zwecke, wie oben angesührt, solche erhebliche Summen auszugeben sein, daß für die dort zu errichtenden Gebäude hohe Frontmeter-Veiträge zu bezahlen sind, die sich nur dadurch ermäßigen lassen, daß die öffentlichen Baulasten auch auf den anliegenden Gebietsteil der Flur Stötteritz ausgeschlagen werden.

Wenn man nun dem entgegenhalten follte, daß ein Beitrag 3. B. von 78 Mark für 1 m Frontlänge, wie oben erwähnt, keineswegs als iibermäßig zu bezeichnen ist, so ist doch weiter noch darauf hinzuweisen, daß in den unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden Vororten die Grundstücksbesitzer dann in der günftigen Lage sein werden, ihr Areal rasch und billig zu verkaufen, da ja die Vorflut für fämtliche Regenwasser und für einen Teil der Schmukwasser auf Kosten der städtischen Parzellanten geschaffen wird, ohne daß die Grundstücks= besitzer in den Vororten einen Pfennig dazu beitragen. Die Stadt= gemeinde kann die natürlichen Vorflutverhältnisse, wie sie 3. B. durch die Reudniger Riegschke gegeben sind, nicht ändern, und kann, wenn sie die Rietschfe überwölbt, dazu die Besitzer in den Vororten nicht heranziehen. Diesen kann lediglich die Überwölbung der Rietschke in ihrer Flur angesonnen werden. Aber sie werden nicht einmal dies tun, sondern den offenen Wasserlauf noch lange Jahre bestehen lassen und dadurch unmittelbar vor den Grenzen des städtischen Weichbildes Berhältnisse schaffen, die die Ausnutzung des städtischen Grund und Bodens an der Grenze, obwohl die Besitzer große Beiträge zu den öffentlichen Baulaften im Stadtgebiet haben geben müffen, verhindern.

Man könnte hieraus schließen, daß hiernach die Einverleibung von Vororten bis auf die letzen, welche innerhalb des Entwäfferungs= gebietes eines offenen Wasserlauses liegen, durchgeführt werden müßte. Das wird voraussichtlich im Laufe der Jahrhunderte auch geschehen; indessen braucht die Einverleibung jedes einzelnen Vorortes nicht eher zu erfolgen, als dis der Zeitpunkt heranrückt, in welchem der Vorort durch Ausstührung von Schleusen= und Untersührungsbauten am unmittelbar anstoßenden Teile des Stadtgebietes oder auch schon durch Sicherstellung dieser Ausstührung Vorteile erhält, für welche er nichts bezahlt, und durch welche das in demselben gelegene Areal insolgedessen unter leichteren Bedingungen ausgenutzt werden kann als im städtischen Weichbilde selbst.

Die vorstehend entwickelten Gesichtspunkte sind gegeben sür Stötteritz durch den notwendigen Bau einer Vorslutschleuse und durch eine Bahnuntersührung im Zuge der verlängerten Mühlstraße, durch Berbreiterung einer vorhandenen Untersührung im Zuge der verslängerten Gilenburger Straße, durch einen Beitrag zur Anlegung einer Untersührung an Stelle des Schienenübergangs der Gilenburger Bahn über die Zweinaundorser Straße; weiter für Stünz durch den notwendigen Bau der Rießschleüberwöldung, durch Verbreiterung der Bahnuntersührungen unter der Gilenburger Bahn am Stünzer Friedshoft und am Stünzer Wege.

Bezüglich des Vorortes Möckern ift darauf hinzuweisen, daß jest die eine Hälfte der Schleusenwasser vereint mit denen von Gohlis der Elfter an der Brücke der Thüringer Bahn zufließen, mährend die andere Sälfte der Schleusenwaffer in der Nähe der Bettinbrucke in die Elfter fließt. Durch die immer weiter sich ausdehnende Bebauung von Möckern, insbesondere durch den geplanten Bau eines großen Lazaretts in der Kasernenanlage, was an und für sich zur Beseitigung des vorhandenen Lazaretts gegenüber der Pleiße am Rosental im städtischen Interesse nur erwünscht sein kann, werden der Elster Schmutwassermengen zugeleitet, welche entweder in eine städtische Vorflutschleuse aufgenommen oder durch eine Vorflutschleuse nach der an der Wettinbrücke vorhandenen Schleufe geleitet und von da einer besonderen Kläranlage zugeführt werden müssen. Der Bau der Un= schlußschleuse an die städtische Borflutschleuse würde zu ermöglichen sein, wenn die Gemeinde Möckern verlagsweise eintritt und die Kosten dann auf ein größeres Baugebiet ausschlägt. Ein derartiges Bor= gehen ift bei der bestehenden Gemeinde wegen Mangel der erforder= lichen Mittel vollständig ausgeschloffen.

Wenn man hiergegen einwendet, daß doch dann in jedem Falle die Gemeinde Möckern zur Herstellung der Vorflutschleuse, entlang der

Elster von der Thüringer Bahnbrücke bis zur Wettinbrücke, und einer Kläranlage seitens der Aufsichtsbehörde gezwungen werden könnte, so würde die Kläranlage voraussichtlich in die Kähe der Wettinbrücke und daher nicht weit vom Rosental zu liegen kommen und dort für immer verbleiben. Dieser Zustand dürfte auf die Dauer doch zu großen Belästigungen sühren, da es sehr fraglich erscheint, ob die Gemeinde Möckern die Klärung in so vollkommener und kostspieliger Weise, wie dies jetzt seitens der Stadt in der nur interimistischen Kläranlage in den Stazwiesen geschieht, durchsühren würde. Die Belästigungen würden später, nachdem die Stadt mit großen Kosten ihre interimistische Kläranlage beseitigt und eine neue Zentralkläranlage weiter unterhalb hergestellt haben wird, um so unangenehmer empfunden werden.

Bezüglich des Vorortes Leutsch ist darauf hinzuweisen, daß bei der zunehmenden Bebauung von Leutsch der Bauerngraben, nachdem er von dem aus dem Stadtgebiet kommenden Wasser befreit sein wird, so große Schmutzwassermengen abzusühren hat, daß die Benutzung der Spazierwege in der Burgaue außerordentlich erschwert werden dürste. Hier kann nur durch Überwölbung des Bauerngrabens, soweit er im städtischen Walde liegt, abgeholsen werden, und dieser Bau läßt sich nur dann ermöglichen, wenn auf die noch unbedauten Teile von Leutsch Beiträge hierzu durch Ortsgesetz ausgeworsen werden. Dies ist jedoch auch nur dann denkbar, wenn die Flur Leutssch einsverleibt sein wird.

Die Magdeburger Bau= und Areditbanf1.

Zugleich ein Beitrag zur Frage der Erbauung von Beamten- und Urbeiterwohnhäusern.

Bon Dr. Felix Secht.

Es erscheint angemessen, bei Betrachtung der Magdeburger Jmmobiliarverhältnisse auch der Magdeburger Bau= und Kreditbank zu gedenken. Sie ist eine Aktiengesellschaft, die am 23./29. Dezember 1871 gegründet wurde. Das Grundkapital betrug ursprünglich 6 000 000 Mark, im Jahre 1878 wurde das Kapital auf 4 500 000 Mark und im Jahre 1883 auf 3 429 600 Mark herabgesett. Am 3. Juli bezw. 18. September 1899 wurde das Grundkapital auf 4 800 000 Mark erhöht.

Die Bank wurde im Jahre 1871 in erster Reihe zum Zweck der Terrainspekulation gegründet. Damals sand die Stadterweiterung statt, und ein kapitalkräftiges Institut dieser Art war sehr erwünscht. Gleichzeitig war die Bank Baubank. Durch Areditgewährung sollte das Grundstücksgeschäft und die Bautätigkeit gefördert werden. Man sorgte sür die Hypothekenbeschaffung und achtete darauf, daß der Erwerber einer Parzelle selbst 20 % der Kaufsumme ausbrachte.

Ursprünglich beschränkte sich die Tätigkeit der Bank auf den Regierungsbezirk Magdeburg, später auf Köln, dann auf Berlin.

Bon größtem allgemeinem Interesse ist derjenige Geschäftszweig, den die Bank seit kürzerer Zeit eingeführt hat. Die Magdeburger Bau- und Areditbank hat nämlich im beträchtlichen Umfang die Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnhäusern für große industrielle Werke, speziell auf dem Gebiete des Bergbaus, der Kohlen- und Eisen- industrie, iibernommen, und zwar gegen Amortisation der Bausumme

¹ S. auch oben, S. 174 ff.

unter hypothekarischer Sicherstellung der Bauforderungen zur ersten Stelle auf den betreffenden neu erbauten Hausgrundstücken.

Bei Abschluß der betreffenden Berträge wird finanziell in folgender Weise disponiert: 20 % haben die industriellen Gesellschaften selbst aufzuwenden, weitere 20 % werden unter Umständen zur Rückzahlung innerhalb zehn Jahren gestundet. Diese 20 % sind immobilisiertes Kapital der Bank. Sie können aber zediert werden.

Die ersten 60% können von Kreditinstituten ausgenommen werden, aber die Bank gewährt auch selbst diese erststelligen 60%, die als Amortisationshypotheken eingetragen sind. Die Boraussetzungen siir die Gewährung der ersten 60% sind also, daß sie nur auf Bauten ruhen dürsen, die im Austrag der Industriegesellschaften von der Bank ausgesührt sind, daß sie Amortisationshypotheken sein müssen und zur ersten Stelle ruhen. Die Forderungen der Bank charakterisieren sich also Waren=(Bau=)Forderungen, entstanden aus der Bautätigkeit.

Damit nun die auf diese Bauten zu verwendenden und für eine längere Reihe von Jahren festzulegenden Beträge für weitere Geschäftsabsschlisse abschlisse zurückgewonnen bezw. dem laufenden Geschäftsbetrieb wieder zugeführt werden können, hat die außerordentliche Generalversammlung vom 23. Juni 1899 den Gesellschaftsvorstand ermächtigt, auf der Basis der in den Besitz der Gesellschaft gelangenden Umortisationshypotheken sest verzinsliche Schuldverschreibungen dis zur Höhe von 5000000 Mark auszugeben. Dieser Beschluß wurde durch die außerordentliche Generalversammlung vom 9. November 1900 dahin deklariert, daß der Gesellschaftsvorstand ermächtigt ist, unter Verpfändung von Umortisationshypotheken, welche der Gesellschaft sür ihre Warensorderungen bestellt werden, sestverzinsliche Schuldverschreibungen dis zur Höhe von 5000000 Mark auszugeben.

Die Bedingungen für Berzinfung und Rückzahlung dieser Schuldverschreibungen werden von dem Aufsichtsrat sestgesett. Die Ausgabe
geschieht in einzelnen Serien ebenfalls nach Bestimmung des Aufsichtsrats. Der Betrag der auszugebenden Schuldverschreibungen darf den
Betrag der als Unterpfand dienenden Amortisationshypotheken nicht
überschreiten.

Die Gesamtanleihe von 5 000 000 Mark ist in zehn Abteilungen (Serien) von je 500 000 Mark eingeteilt und in 6500 Schuldverschreibungen ausgestellt. Die Schuldverschreibungen lauten auf Beträge von 500, 1000, 2000 Mark, die Nummern laufen durch alle Abteilungen

fort und zwar so, daß von jeder Litera auf jede Abteilung der zehnte Teil der angegebenen Nummern entfällt.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Namen des Magdeburger Bankvereins und sind durch Indossament übertragbar. Sie sind von dem Vorstand der Magdeburger Bau- und Kreditbank handschriftlich unterzeichnet.

Die Begebung der Anleihe geschah in einzelnen Abteilungen fortschreitend mit der Fertigstellung der von der Magdeburger Bau= und Areditbant übernommenen Amortisationsbauten und dem Eingang der über die betressenden Forderungen auszustellenden Hypothesenbriese, welche als Unterpsand für die Teilschuldverschreibungen zu dienen hatten. Den Erwerbern der Schuldverschreibungen haftet die Magdeburger Bau= und Areditbank mit ihrem ganzen Bermögen für Kapital, Zinsen und Kosten. Außerdem dienen als besondere Sicherheit für die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen die gemäß den Generalsversammlungsbeschlüssen das ür zu verpfändenden Amortisationsshypothesen.

Dem Magdeburger Bankverein, der die Vertretung der Gesanthei aller Inhaber der Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleichebedingungen übernommen hat, sind zur Sicherheit der jeweils auszugebenden Schuldverschreibungen der Magdeburger Bau- und Kreditbank zustehende, der Amortisation unterliegende erststellige Hypothekenforderungen, welche aus Warenverträgen herrühren, in einem die Höhe des Nennbetrags der auszugebenden Schuldverschreibungen deckenden Betrag verpfändet. Die betreffenden Hypothekenbriefe nebst den notariellen Verpfändungsurkunden sind dem Vankverein übergeben. Die Verpfändung ist grundbuchlich eingetragen.

Bisher sind drei Emissionen solcher Schuldverschreibungen ersolgt und damit ist die von den Generalversammlungen vom 23. Juni 1899 und 9. November 1900 genehmigte Anleihe von 5 000 000 Mark erschöpft. Die Schuldverschreibungen der Emissionen sind übereinstimmend unkündbar dis 1. Januar 1905 und vom 1. Juli 1905 abrückzahlbar zu 103% im Wege der Verlosung oder Kündigung. Die Auslosung ersolgt in der Weise, daß jährlich am 1. Juli 2% der

¹ Die Abt. I—V der Schuldverschreibungen mit 2500 000 Mark sind zum Handel an der Börse in Berlin zugelassen gemäß Prospekt vom 5. Jan. 1901 im Jan. 1901, die Abt. VI—VIII mit 1500 000 Mark sind in Berlin zugelassen Dez. 1901 gemäß Prospekt vom 15. Nov. 1901, die Abt. IX und X im April 1902 auf Grund des Prospektes vom 2. April 1902.

Anleihesumme, zuzüglich der für die jeweilig ausgelosten Beträge ersparten Zinsen nach Maßgabe des Tilgungsplans zur Rückzahlung kommen, so daß die sämtlichen Teilschuldverschreibungen im Laufe des Jahres 1931 zurückgezahlt sein werden. Aber die Bank ist berechtigt, in jedem der vorbezeichneten Termine auch größere Beträge oder die sämtlichen noch umlaufenden Teilschuldverschreibungen nach vorauszegangener, mindestens sechsmonatlicher Kündigung zurückzuzahlen.

Alles Nähere ergibt sich aus dem Text der Teilschuldverschreibungen und aus den Prospekten.

Die Forderungen, auf deren Grundlage die $4^{1/2}$ % igen Teilschuldverschreibungen ausgegeben wurden, sind zu $5^{0/6}$ verzinslich. Für die Rückzahlung zu $103^{0/6}$ ist eine Ugioreserve angelegt, die derzeit $50\,000$ Mark enthält.

Es ift zu bemerken, daß bisher eine Herausnahme von Forderungen, die zu Gunften der Teilschuldverschreibungen verpfändet sind, noch nicht stattgefunden hat. Die Praxis wird etwas umständlich sich gestalten, aber derartige Schwierigkeiten sind überwindbar.

Damit keinerlei Kollision mit dem Hypothekenbankgesetz entstehe, hat man die Statuten präziser gesaßt. An die Stelle des revidierten Status von 1885 trat das in der Generalversammlung vom 23. Juni 1899 angenommene und durch die Generalversammlungsbeschlüsse vom 22. März und 9. November 1900 abgeänderte Statut. Siehe insebesondere § 11.

Dem Sachkundigen wird die typische Bedeutsamkeit der hier in Kürze geschilderten Organisation nicht entgehen. Es ist hiermit vieleleicht ein wichtiger Schritt zum Ausbau desjenigen Kredits geschehen, den ich als gewerblichen (industriellen) Grundkredit bezeichnen möchte. Die sozialpolitische Bedeutung der Organisation ist beachtenswert, nicht minder die sinanzielle Ausgestaltung.

Über das Verhältnis des Aftienkapitals zu dem Gesamtbetrag der emittierten Obligationen ist in den Statuten nichts gesagt. Doch mag im Laufe der Zeit die Frage zur prinzipiellen Erledigung stehen.

Um 31. Dezember 1902 hatte die Bau= und Kreditbank Hypothekenforderungen im Gesamtbetrag von 9749613,17 Mark. Davon entfielen 7125618,40 Mark auf Amortisationsforderungen der geschilderten Art. Es wurde daher von der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 1903 beschlossen, den Antrag auf Genehmigung einer weiteren, dem gleichen Zwecke dienenden Anleihe bis zur Höhe von $3\,000\,000$ Mark in Gestalt auszugebender $4^1/2\,0/o$ iger Teilschuldversschreibungen unter Berpfändung von Amortisationshypotheken, welche der Gesellschaft siir ihre Wertforderungen bestellt werden, die Zustimmung zu erteilen.

Neben diesem Geschäftszweig, der an dieser Stelle besonderer Hervorhebung bedurfte, besteht die Abteilung der Bauten für eigene Rechnung — die Tätigkeit des Baugeschäfts war im Jahre 1902 eine sehr ausgedehnte —, sowie das Terrainspekulationsgeschäft.

In Bezug auf die bei der Gesellschaft bestehenden Prinzipien der Bilanzierung sei hervorgehoben, daß die Gesellschaft die Zinsen den von ihr gekausten Grundstücken nicht hinzurechnet. Bei reinen Spekuslationsterrains werden die Zinsen über Gewinns und Berlustkonto gebucht. Kosten sür Erschließung von Straßen zc. werden selbstwersständlich dem Herstlungspreis zugeschrieben. Bei der Aufstellung der Jahresrechnung und ihrer Inventarisierung dürsen die im Besitz der Bank befindlichen Grundstücke, Baumaterialien oder Bauteile in keinem Fall zu einem höheren als dem Anschaffungss oder Herstlungswert angenommen werden.

Die Gesellschaft ist eine Dividenden-Ammobiliengesellschaft. allen derartigen Gesellschaften entsteht die Frage, wie der Gewinn Die Bank hatte beispielsweise ein großes Grund= berechnet wird. ftück in Berlin erworben und mit einigen hinzugekauften Parzellen vereinigt. Es ergaben sich da sehr verschiedene Werte. Sofort bei Unkauf des Grundstiicks hat dann die Bank nach Unhörung von Sachverständigen einen Barzellierungsplan angefertigt, und die Selbstkoften wurden so verteilt, daß man die Bewertung sofort feststellte; man hatte einen Sicherheitsfonds darauf geschlagen und kam zu etwas höheren Kosten als sie tatsächlich waren. Die rechnungsmäßigen Selbstkoften murden nun beim Berkauf der einzelnen Bargellen abgeschrieben und so ergibt sich ein glatter Gewinn, wobei noch ein Über= schuß bleibt in Rücksicht auf die letten Stellen, weil man bei der Kalkulation vorher einen Aufschlag gemacht hat. Bei der Berechnung der Selbstkoften werden die vermutlichen Zinsen hinzugerechnet. Reft= hypotheken werden als Hypothekenforderungen betrachtet und für sie wird eine Reservestellung in der Bilanz gemacht. In der Pragis der Gewinnberechnung gehen die Methoden der verschiedenen Immobiliengesellschaften auseinander, aber überall, wo der ernste Wille solider Bilanzierung vorhanden, die Sucht nach hohen Dividenden und Tantiemen zurückgedrängt ift, findet sich ein geeigneter Beg.

Die Geschäftsergebnisse der Bank in den Jahren 1872 bis einsschließlich 1902 ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht, die dem Geschäftsbericht für 1902 S. 6 entnommen ist.

Geschäftsergebnisse in den Jahren 1872 bis einschließlich 1902.

Jahr	Aktien= kapital Mk.	Ordent= liche Abschrei= bungen Mf.	Außer= ordentliche Abschrei= bungen Mf.	Summe ber Abschrei= bungen Mf.	Erzielter Rein= gewinn Mf.	Rücklage in den Referve= fonds Mt.		Berteilte vivibende im Gefamt: betrage Mf.
1872 1873 1874 1875 1876 1877 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901	6 000 000 6 000 000 6 000 000 6 000 000 6 000 000	24 689,13 53 047,20 105 098,36 99 987,05 98 383,43 86 989,74 72 737,48 80 550,24 76 620,41 67 986,89 43 494,27 40 131,96 43 916,84 41 304,16 44 014,86 47 332,02 42 767,66 42 371,78 32 179,84 27 988,60 31 199,64 35 334,97 28 440,59 29 478,72 30 052,25 26 101,54 25 236,76 22 575,12 20 116,33 — 28 111,94	23 984,18	24 689,13 53 047,20 129 082,54 99 987,05 98 383,43 86 989,74 624 023,20 80 550,24 76 620,41 67 986,89 345 722,36 40 131,96 43 916,84 41 304,16 44 014,86 47 332,02 42 767,66 86 256,06 42 371,78 32 179,84 40 216,35 43 359,64 35 334,97 28 440,59 29 478,72 30 052,25 26 101,54 25 236,76 22 575,12 20 116,33 — 28 111,94	362 090,04 488 999,53 486 731,79 400 671,48 342 549,07 255 766,95 337 696,39 248 631,85 79 181,56 172 964,20 254 172,75 349 010,06 326 567,15 345 566,75 407 418,38 406 153,40 475 528,30 474 432,68 314 529,39 79 817,98 71 898,49 90 417,50 81 097,98 2 223,67 46 823,93 62 297,53 119 498,75 186 462,71 275 478,84 276 545,43	22 779,13 30 953,90 30 532,10 14 524,90 3 714,13 — 14 25,57 — 11 709,27 28 874,82 24 812,66 17 278,34 20 370,92 20 307,67 23 824,42 24 121,63 15 774,47 4 042,90 3 654,92 4 580,88 4 126,90 183,18 2 389,20 3 126,88 5 986,94 16 945,54 13 601,94 13 577,27 1 9,— 13 532,51	$ \begin{array}{c} 7 \\ 7 \\ 7 \\ 6 \\ 5^{1/3} \\ 4 \\ 6 \\ 5 \\ 1^{2/3} \\ 3^{1/3} \\ 8^{1/3} \\ 8^{1/3} \\ 8^{2/3} \\ 10 \\ 10 \\ 12 \\ 12 \\ 2 \\ 2 \\ 2 \\ 1 \\ 1^{1/2} \\ 3 \\ 4^{1/2} \\ 5 \\ \\ 5 \\ \end{array} $	306 001,13 420 000,— 360 000,— 360 000,— 240 000,— 270 000,— 250 000,— 250 000,— 250 000,— 250 000,— 270 285 800,— 274 368,— 297 232,— 342 960,— 411 552,— 274 368,— 68 592,— 68 592,— 68 592,— 68 592,— 68 592,— 102 888— 214 368,— 214 368,— 224 000,— 240 000,— 240 000,—
		<u> </u>		2436381,58	·			

Busammen: 1 494 495,84 | 941 885,74 | 2436381,58 | 8096874,67 | 389 642,99 | 1682/3 6981339,13

Der Durchschnittssatz der seit dem 31 jährigen Bestehen der Gesellschaft gezahlten Dividende beträgt annähernd $5{,}44\,{}^0/_0$.

^{1 9} Mark verfallene Dividende.

Die Magdeburger Bau= und Kreditbank ist beteiligt an einer Grundstücksgesellschaft in Magdeburg, die unter der Firma Jmmobilien= gesellschaft m. b. H. in Magdeburg am 29. März 1894 gegründet wurde, mit dem Betrag von 50000 Mark, der bisher in Höhe von $60^{\circ}/_{\circ} = 30\,000$ Mark einbezahlt wurde. Diese Gesellschaft wird durch die Direktoren der Magdeburger Bau= und Kreditbank vertreten. Gegenstand dieses Unternehmens ist Hausgrundstücke im Stadtkreis Magde= burg zu erwerben, zu nützen und zu veräußern, sowie alle mit dem Grundstücksverkehr zusammenhängenden Geschäfte zu betreiben. Das Stammkapital beträgt 400000 Mark.

Sie ist ferner beteiligt an einer Grundstücksgesellschaft in Berlin, deren Konstituierung unter der Firma Jmmobiliengesellschaft m. b. H. in Berlin am 9. Juli 1901 ersolgt ist, mit dem voll einbezahlten Geschäftsauteil im Betrag von 150000 Mark.

Weitere, das Resultat der Geschäftsabschlüsse der Magdeburger Bau= und Kreditbank beeinflussende Beziehungen zu diesen beiden Gesellschaften sind, abgesehen von einigen zu Lasten der Jmmobilienzgesellschaft in. b. H. in Berlin zur Zeit noch bestehenden, zu üblichem Sat verzinslichen Kauspreishypotheken nicht vorhanden. Die Jmmobiliengesellschaft in Berlin wird durch zwei Beamte der Magdeburger Bau= und Kreditbank vertreten. Der Geschäftskreis der Berliner Jmmobiliengesellschaft beschränkt sich auf Berlin und Bororte.

Die Immobiliengesellschaften in München.

Von Dr. Felix Secht.

Die städtische Bodenentwicklung in München ist vielsach nicht erflärlich und verständlich ohne Übersicht über die in München entstandenen Jmmobiliengesellschaften. In den unten solgenden Tabellen ist eine Übersicht über diese Jmmobiliengesellschaften gegeben, deren Schicksal im einzelnen hier nicht dargestellt werden kann. Es sei hier besonders behandelt die Seilmannsche Immobiliengesellschaft, die seit dem Jahre 1897 in München besteht. Die Statuten bezeichnen als Zweck, vorzugsweise in München und im Anschluß an die Entwicklung Münchens sowie unter Förderung derselben alle Arten von geschäftlichen Unternehmungen in Immobilien für eigene wie für fremde Rechnung durchzusühren. Die Gesellschaft kann sich auch bei anderen Gesellschaften und Unternehmungen, welche gleiche oder ähnliche Zwecke versolgen, beteiligen oder solche ins Leben rusen.

Das ursprüngliche eingezahlte Aktienkapital betrug 1500 000 Mark, Ende 1898 betrug es 3750 000 Mark, schon Ende 1899 6000 000 Mark, Ende 1900 6270 000 Mark, und in dieser Höhe besteht es auch Ende 1902.

Sie ist ursprünglich reine Dividendengesellschaft gewesen, also darauf ausgehend, jährlich eine bestimmte Dividende zu verteilen. Allerdings bestimmt schon der § 26 der Statuten: "Der Überschuß (über die erste Dividende von 4% hinaus, nach Berichtigung der statutenmäßigen und vertragsmäßigen Tantiemen) steht zur Versügung der Generalversammlung, welche denselben auch zur Anlegung neuer oder Verstärfung bestehender Reserven verwenden kann. Die Generalversammlung kann in ihren Beschlüssen auf Verteilung dieses Überschusses als Superdividende nicht über die Anträge des Aufsichtsrats

Schriften CXI. - Secht, Rrifenenquete. II.

hinausgehen." Und Statuten § 27 enthalten die weitere Bestimmung "während der drei ersten Betriebsjahre kann eine Berteilung von Dividenden überhaupt nur beschlossen werden, soweit der Aufsichtsrat dies beantragt." § 28 Absat 1: "Auf Borschlag des Aufsichtsrats kann die Generalversammlung beschließen, daß der nach Berteilung einer 4% igen Dividende und nach Berichtigung der Tantiemen versügbare, zum weiteren Geschäftsbetrieb nicht ersorderliche bar vorhandene Überschuß des Keinertrags zu Küczahlungen auf das Attienkapital und zwar gleichmäßig auf alle Attien, Berwendung sinde."

Dieser § 28 Absat 1 ist in den Statuten von 1903 dahin absgeändert: "Auf Borschlag des Aufsichtsrats kann die Generalversammlung beschließen, daß der nach Dotierung des gesetzlichen Reservesonds versfügbare.. bar vorhandene Überschuß des Reinertrags zu Rückzahlungen auf das Aktienkapital... Berwendung finde."

Diese Statutenänderung ist von weittragender Bedeutung. Sie ist eigenartig und unstreitig auch sonst verwendbar. Während die Gesellschaft bisher immerhin Dividendengesellschaft gewesen war, ist es nun dem Ermessen der Generalversammlung (auf Borschlag des Aufsichtsrats) anheimgegeben, sich als Dividendengesellschaft oder als Liquidationsgesellschaft zu qualifizieren, während sür die Regel die Immobiliengesellschaften den einen oder anderen Charakter durchweg tragen. Freilich ist es wichtig, daß die Aktionäre über diese Wandelungsfähigkeit der Gesellschaft sich klar sind.

In den erften zwei Jahren hat die Gesellschaft keine Dividende gegeben, gemäß § 27 ihrer Statuten. Sie betrachtete eben von vornherein die ersten drei Betriebsjahre als Entwicklungsjahre und hatte schlechhin die Ansammlung eines etwa zu erzielenden Gewinnes ins Auge gefaßt. Das tatfächliche Ergebnis gestaltete sich wesentlich günstiger, und man beschloß daher die Berteilung einer Dividende von 7% für das Jahr 1899, für 1900 und 1901 wurde eine Dividende von 10% gegeben. Im Bericht für 1902 wird bemerkt, daß eine Dividendenverteilung für 1902 an sich unter Heranziehung des Ge= winns aus den Borjahren rechtlich möglich wäre. Indessen wurde eine Gewinnverteilung nicht für zweckmäßig erachtet, "weil jene Ge= winnrefultate fortlaufend in Immobilien angelegt wurden und des= halb nicht verfügbar sind, und weil wir die vorhandenen Mittel zum großen Teil für die weitere Entwicklung unserer Terrains benötigen." Man hat mit diesem Beschluß und mit der entsprechenden Underung der Statuten die gefährliche Klippe vermieden, etwa durch Erhöhung des Aftienkapitals oder durch Schuldenkontrahierung Mittel für die Dividendenverteilung parat zu stellen.

Der Bericht des Aufsichtsrats bemerkt, daß man den Standpunkt einer dauernden Betriebsgesellschaft verlasse und in der Hauptsache auf die Berwertung des gegenwärtigen Besitzstandes sich zu beschränken entschlossen sei. Hieraus ergebe sich von selbst die Unzweckmäßigkeit regelmäßiger Dividendenzahlungen. Es sei angezeigt, die versügbaren Mittel nach Maßgabe des Eingangs tunlichst zu Rückzahlungen auf das Grundkapital zu verwenden.

Der Bericht des Vorstandes gibt näheren Aufschluß über die Motive der Statutenänderung: Bei Gründung der Gesellschaft schwebte ber Gedanke vor, die Gesellschaft zu einer dauernden Institution werden zu sehen, welche, der Entwicklung der Stadt folgend und diefelbe fördernd, immer wieder neues Terrain bereit zu stellen und aufzuschließen hätte. Man habe deshalb das Aftienkapital fo wie geschehen, vergrößert und dieses sowie den größten Teil der erzielten Gewinne wieder in Immobilien angelegt. Man war in der gliicklichen Lage, große Terrains teils billig aus erster Hand, teils ohne eigentlichen Spekulationsaufschlag zu erwerben. "Diese Gelegenheit ift eine überaus seltene geworden. Rings um München in weitestem Umtreis unterliegt heute der private Terrainbesit schon in erster Sand durchgehends einer Bewertung, welche bereits die aus der fünftigen Entwicklung wachsenden Vorteile mehr oder weniger eskomptiert und gegenüber der Mühe und dem Risiko der Aufschließung nicht mehr die Gewinnchance bietet", wie die Mehrzahl der früheren Er= werbungen . . . "Dazu fommt noch, daß Mühe und Risiko der Aufschließung sich erheblich gesteigert haben durch die, man möchte fast sagen kommunistischen Unschauungen, welche unter Aufbietung äfthetischer und hygienischer Gründe für die Behandlung neuer Bauanlagen und Baulinien gerade gegenüber dem geschlossenen Terrain= besitz der Immobiliengesellschaften maßgebend geworden sind."

Sehr instruktiv ist auch der Bericht des Borstandes: "Die andauernd ungünstige Wirtschaftslage im Jahre 1902 hat hiernach den Terrainmarkt um so weniger unberührt gelassen, als in den vorhergehenden Jahren mit guter Konjunktur mehr Terrain, als für die augenblicklichen lokalen Verhältnissen bei der überaus verlangsamten Bautätigkeit ersorderlich wurde, der Entwicklung zugeführt worden war. Die Münchener Terrainentwicklung im Jahre 1902 hat vorwiegend unter dem Zeichen des Tauschhandels gestanden. Die Jmmo-

18*

bilien-Gesellschaft ist dieser Geschäftsform grundsätlich nicht näher getreten, weil sie ihren Besitzstand von schwer realisierbaren Objekten freihalten wollte."

Der Absat des Jahres 1902 und dementsprechend der Jahresgewinn sei nur ein minimaler gewesen, aber "alle Anzeichen sprechen dafür, daß sich in der Lage der wirtschaftlichen Verhältnisse und in der Beurteilung ein günstiger Umschwung zu vollziehen beginnt, der auch auf das Münchener Jmmobiliengeschäft nur belebend wirken kann, und wenn der Terrainmarkt sich verhältnismäßig rasch wieder erholen wird, so dürste dies nicht zum geringsten Teil dem Bestehen und Wirken der zahlreichen Terraingesellschaften zu danken sein.

Je mehr Terrain in die Hand meist kapitalkräftiger Gesellschaften aus Privathänden übergegangen ift, um so leichter kann eine Krisis überwunden werden, welche bei ausschließlicher Beteiligung privater Rreise viel größere Dimensionen und einen verschärften Charafter annehmen kann. Erft eine spätere Zeit wird wohl dem Berdienst gerecht werden, welches die Münchener Immobiliengesellschaften durch Sicherung großer geschlossener Terrains vor unzweckmäßiger Zer= splitterung, durch Arrondierung zersplitterter und durch Aufschließung bisher anscheinend nicht bauwürdiger Terrains um die großzügige und ungehinderte Entwicklung der Stadt sich erworben haben . . . Als= dann wird man wohl anerkennen, wie groß der Anteil ist, den der geschlossene Besitz der Terraingesellschaften durch unentgeltliche Abtretung des Raumes für öffentliche Pläte und Unlagen zur Berschönerung und Uffanierung der Stadt und ihrer Umgebung beigetragen hat, Leistungen, welche aus zersplittertem Privatbesit ent= weder überhaupt nicht oder nur unter Aufwendung gewaltiger öffent= licher Mittel zu beschaffen sein würden.

Aber heute schon sollte die Einsicht in die wirtschaftliche Stellung der Jmmobiliengesellschaften wenigstens in maßgebenden Kreisen so- weit vorgeschritten sein, daß man endlich aushört, von der verderblichen Einwirkung der Jmmobiliengeschaften auf die Boden- und Wohnungsfrage zu sprechen. Gerade sie haben durch ihren Wett- bewerd Angebot und Nachfrage in wirtschaftlicher gesunder Weise geregelt und insbesondere die Phantasie- und unkontrollierbaren Tauschpreise, welche ein Kennzeichen des früher ausschließend in Privathänden sich abspielenden Geschäfts waren, sind allenthalben klaren und normalen, durch die gegenseitige Konkurrenz geregelten Preisen gewichen."

Diese im Geschäftsbericht für 1902 dargelegten Gesichtspunkte

sind von erheblichem allgemeinem Interesse, wenn die Frage nach der volkswirtschaftlichen Funktion der Immobiliengesellschaften zur Erwägung steht. Dabei wird man freilich nicht außer Auge lassen, daß es eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Immobiliengesellschaften gegeben hat, deren verderbliche Einwirkung auf die Boden= und Wohnungs= frage nicht zu verkennen ist. Dieses Urteil gründet sich auf die Tätig= keit gewisser Immobiliengesellschaften anßerhalb Münchens.

Wirtschaftlich bedeutungsvoll ist, daß Terraingesellschaften im eigensten Interesse, das in diesem Fall durchaus mit dem öffentlichen Interesse zusammenfällt, keine Enklaven lassen und die großen Bertehrszüge im Auge behalten. Sie entwickeln die weitere Peripherie, was zuletzt auch der Stadt zu gute kommmt. Sie schaffen gewisse Ansiedlungspunkte.

Die Terraingesellschaften führen zur Bildung einer Art Jmmobilienbörse in sich. Dadurch gestaltet sich der Jmmobilienmarkt solider. Man gibt Pläne an die Reslektanten, man hat Tarise. Die Reslektanten haben die Möglichkeit geuauester Orientierung. Die einzelnen Reslektanten werden nicht nach zufälligen, dem Verkäuser bekannten Umständen geschätzt und behandelt. Die Gesellschaften haben die Vermittlungs= tätigkeit auf dem Gebiete des Jmmobilienwesens solider gestaltet. Der Zwischenhandel wird vielsach ganz ausgeschaltet.

Das Großspekulantentum in Jmmobilien wird durch die Gesellsschaften etwas zurückgedrängt. Es wird nicht ganz ersett, und für eine Reihe von Unternehmungen wird es bleiben, z. B. für die Herstellung von Hotels, Caffés, großen Bergnügungsetablissements. Man darf dabei nicht verkennen, daß es in vielen Städten gewisse Großspekulanten gegeben hat, die für die betreffenden Städte unter Umständen Erhebliches geleistet haben, wenn auch viele von ihnen schließlich zu Grunde gegangen sind.

Wendet man sich von diesen allgemeinen Betrachtungen wiederum zum Ausgangspunkt, der Heilmannschen Immobiliengesellschaft, so ist in Bezug auf die Bilanzmethoden mehrsach in den Geschäftsberichten Auskunft gegeben. Im Bericht von 1898 wird hervorgehoben, daß der gesamte Grundbesitz lediglich mit den Anschaffungspreisen ohne jeglichen Zinszuschlag zu Buch steht.

Die Frage, ob ein Zuschlag von Zinsen zulässig und sachlich gerechtsertigt sei, ist bekanntlich bestritten. Ein Terrain ist in Rücksicht auf diese hier zu erörternde Frage nichts anderes als eine Ware. Wenn ich Wolle kause und mir Geld darauf leihe, so steigt

noch nicht der Wert der beliehenen Wolle. Wenn ich ein Terrain kaufe und darauf Hypothekenzinsen zahle, so steigt deshalb noch nicht der Wert des Terrains.

Und in welchem Umfang soll der Zuschlag von Zinsen stattfinden? Nur insoweit, als tatsächlich Hypotheken aufgenommen worden sind oder auch in Rücksicht auf das eigene Kapital, das zum Erwerh des Terrains mitverwendet worden ist? Die Frage ist in der unten solzgenden Abhandlung über die Bilanzmethoden der Jmmobiliengesellzschaften behandelt.

Die Heilmannsche Jmmobiliengesellschaft hat ein Konto für Abwicklungsreserven. "Die Anlage und Dotierung dieser Konten solgt
aus den im Interesse der gleichmäßigen Behandlung des Jmmobilienkontos und einer durchaus vorsichtigen Gewinnausscheidung als notwendig erkannten Buchungsgrundsäten. Größere Terrains, die zu
einem unausgeschiedenen Preis verkaust sind, zersallen naturgemäß in Abteilungen von verschiedenen Wertklassen. Wir sühren bei Einzelkäusen aus solchen Komplezen dem Gewinn- und Verlustkonto nur
denjenigen Betrag des Mehrerlöses zu, welcher sowohl den Durchschnitts- als den etwa höheren Klassenwert der verkausten Parzelle
übersteigt, und stellen den Rest vorerst auf die Abwicklungsreserve des
betressenden Terrains. Nach Maßgabe der sortschreitenden oder beendigten Veräußerung des betressenden Komplezes können alsdann die Abwicklungsreserven aus Gewinn- und Verlustkonto übertragen werden."
Bericht für 1898.

Diese Bilanz= und Buchungsmethode erscheint durchaus solide. Sie ist nicht ganz so weitgehend wie z. B. bei der Leipziger Jmmobilien= gesellschaft, aber durchaus schablonenhaste Grundsätze lassen sich gerade für Jmmobiliengesellschaften nicht aufstellen.

Man ersieht aus den Andeutungen des Geschäftsberichts, daß die Gesellschaft den Selbstfostenpreis und den Kalkulationswert unterscheidet. Der Selbstfostenpreis umfaßt den Einkaufswert und die Meliorationskoften, also denjenigen Betrag, der für das Grundstücktatsächlich ausgewendet worden ist. Zum Kalkulationswert gehört auch der Zinsauswand, und zwar gehören hier nicht nur die Hypothekenzinsen, sondern die Zinsen des ganzen engagierten Kapitals. Sin Gewinn ergibt sich bei jedem Objekt erst nach der Veräußerung. Dementsprechend sind jedensalls die Buchungen. Aus den Buchungen muß ersichtlich sein der "Durchschnittswert" und der etwas höhere "Klassenwert" der verkausten Parzelle. Es müssen also zwei Konti in diesem

Sinne bestehen, ein Konto für den Durchschnittspreis und ein Konto für den Klassenwert. Dem Gewinn= und Verlustkonto aber wird "nur derjenige Betrag des Mehrerlöses zugeführt, welcher sowohl den Durchschnittspreis wie den etwa höheren Klassenwert der verkauften Parzelle übersteigt, und der Rest wird vorerst auf die Ubwicklungs= reserve des betreffenden Terrains gestellt".

Damit beantwortet sich auch die Frage, von welchem Moment an die erzielten Erlöse aus dem Parzellenverkauf zur Dividendenverteilung herangezogen werden und herangezogen werden dürsen. Die Frage ist von solcher Wichtigkeit, daß darüber eine statutarische Bestimmung und eine jeweilige Erklärung in den Geschäftsberichten der Immobiliengesellschaften erwünscht, vielleicht ersorderlich ist.

Hervorragenden Anteil nahm die Gesellschaft an der Prinzregenten= plat-Aftiengesellschaft in den Jahren 1899, 1900. Sie hat einige der wertvollsten Teile ihres Bogenhauser Terrains an diese Gesellschaft abgegeben und räumte ihr eine Option auf weitere Terrains ein. Sie veranlaßte die Gründung der Baugesellschaft für Familienhäuser und Villen (Heimstättengesellschaft m. b. H.). Diese Gesellschaft wurde zunächst auf ein mit 50 % eingezahltes Stammkapital von 500 000 Mark gegründet. Die Baugesellschaft hat die Aufgabe, minder kapital= fräftigen Kreisen die billige Erwerbung eigener Unwesen tunlichst zu erleichtern. Um diese Entwicklung vornehmlich auf die Terrains der Immobiliengesellschaft zu leiten, behielt die Immobiliengesellschaft zu= nächst den größten Teil des Stammkapitals (nom. 400 000 Mark) in eigener Sand. Sie überließ der Baugesellschaft ihren Blaneager Besik. Siehe Bericht für 1900: Konto für Beteiligung an fremden Gefell= Die Beteiligung der Immobiliengesellschaft an der Baugesellschaft betrug Ende 1901: 300 000 Mark.

Schon im Bericht für 1900 wurde darauf hingewiesen, daß die von den Hypothekenbanken geübte Zurückhaltung in der Beleihung von Grundstücken eine fühlbare Abnahme der Bautätigkeit bewirkt habe, da mancher solide Bauunternehmer eine vorübergehende Untätigkeit dem Risiko vorziehe, welches die Schwierigkeiten bei der Umwandlung schwebender Bauschulden in konsolidierte Darlehen für Auf und Bermögen der Unternehmer herbeisühren könne. In dem Bericht für 1901 wird nachdrücklich darauf hingewiesen daß die schwierige Lage der wirtschaftlichen Verhältnisse sich wesentlich verschlimmert und insebesondere auf den Jmmobilienverkehr bei der allgemeinen Entmutigung und Unternehmungsunlust lähmend eingewirkt habe. Insolge der

allgemeinen Depression trat auch bei der Immobiliengesellschaft eine fühlbare Stockung im Berkauf ein, und auch im Jahre 1902 wurde der Terrainmarkt von der ungünstigen Wirtschaftslage beeinflußt.

Der Einfluß der Krisis auf den Münchener Immobilienmarkt ist in Süddeutschland besonders beachtet, unzweifelhaft auch wohl mehrfach überschätt worden. Daß durch die Krisis München mehr als andere Städte beeinfluft murde, ift zweifellos. Im einzelnen äußerte sich der Einfluß auch darin, daß Objekte, die früher nicht erhältlich waren, verkäuflich wurden. Die Eigentümer, die früher hartnäckig an hohen Preisen festgehalten hatten, wurden nachgiebig, und es entstand bei ihnen der Zweisel, ob die hohen Preise, die sie erhofft hatten, auch wirklich erhältlich sein und insbesondere, ob die Geschäfte sich rasch Die Terraingesellschaften abwickeln würden. selbst ließen den Preisen wenig ab und hielten mit dem Verkauf zurud. Der Ginfluß der Krisis äußerte sich ferner darin, daß wenige Verkäufe statt= fanden, und daß der Jmmobilienumsat sich wesentlich in der prekären Form des Tausches bewegte.

Unlage I. Dividenden der Münchner Terrain-Aftiengesellschaften.

N a m e	Jahr	0/0
Terraingesellschaft Neu-Westend	1900/01—1901/02	0, 0
Beilmanniche Immobiliengefellichaft .	. 1897—1901	0, 0, 6 p. r. t., 10, 10
Banrifche Terrain-Aftiengesellichaft .	1897/98—1901/02	10, 10, 10, 5, 5
Terraingesellschaft Bergogspart	1900/01—1901/02	0, 0
Pringregentenplat-Aftiengefellichaft .	1900/01-1901/02	0, 4
Terrain-Aftiengesellschaft Nordost	1900—1901	0, 0
Terraingesellschaft Gräfelfing'		0
Petueliche Terrainges., Riefenfeld	1900/01—1901/02	0, 0
Münchner Aug. Terraingesellschaft .	1897—1901	0, 0, 0, 0
Terrain= u. Baugef. München=Oft	1899/1900—1900/01	0, 0
TerraingesellschaftMunchen-Schwabing	1900—1901	0, 0
Terrainges. München-Friedenheim	1898/99—1901/02	0
Terrain-Aftiengefellichaft Bavaria .		0
Gautinger Immobiliengesellschaft		_
Münchner Terraingesellschaft Oftenb .	1898/99—1901/02	0
Immobilien= und Bauges. München :	1898/99—1901/02	6, 7, 5, 0
Bayrische Immobiliengesellschaft A.=G.	1885/86—1901/02	\[\{ 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 2, 2, 0 \\ 2, 2, 0, 0, 2, 0, 0, 0 \]
Aftienziegelei	1886—1901	$\begin{cases} 5, 6, 7, 6, 6, 4^{1/25}, \\ 6, 6^{2/3}, 7, 8,89, 10, \\ 12, 12, 15, 12, 7 \end{cases}$

Unlage Aftiengesellschaften der Immobilien=

			············
Firma		Gründung	Anfangēfapital Mf.
1. Terraingesellschaft Neu-Westend		7 . 3. 1900	5 000 000
2. Heilmannsche Immobiliengesells	chaft	16. 3. 1897	3 000 000
3. Banrische Terrain-Aktiengesellsch	jaft	24. 7. 1897	6 000 000
4. Terraingesellschaft Herzogpark		28. 4. 1900	2 000 000
5. Prinzregentenplaß-Aftiengesellsch	aft	14. 4. 1900	3 000 000
6. Terrain=Aktiengesellschaft Rordo	ſt	14. 3. 1900	3 000 000
7. Terraingesellschaft Gräfelfing		27. 12. 1901	N. 3 000 000
8. Petuelsche Terraingesellschaft M	.=Riesenfeld .	4. 5. 1900	2 900 000
9. Münchner Allgemeine Terraing	fellschaft .	23. 8. 1897	я. 1 600 000
10. Terrain= und Baugesellschaft M	Dft	16. 9. 1899	500 000
11. Terraingefellschaft München-Sch	wabing	26. 4. 1900	1 200 000
12. Terraingesellschaft München-Fri	ebenheim	26. 4. 1898	1 000 000
13. Terrain=Aftiengesellschaft Bavar	ia	24. 3. 190 2	100 000
14. Gautinger Immobiliengesellschaf	t	29. 4. 1902	600 000
15. Münchner Terraingesellschaft Of	tend	2. 8. 1898	600 000
16. Immobilien= und Baugefellschaf	t München .	3. 5. 1898	500 000
17. Banrifche Immobiliengefellschaft	A.=G		1 000 000
18. Aftienziegelei			1 080 000

II. branche in München.

Aktienkapital	28 e	ſiţ		
zur Zeit	Anfangs zur Zeit		Befit in München	
Mf.	Lag	wert	<u> Tagwerf</u>	
14 250 000	154,88 (527 718 qm)	415,02 (1414085 qm)	235,91 Laim (803 809 qm)	1.
6 270 000	157,30 (535 964 qm)	2117,27 (7214 111 qm)	363,42 (1 238 270 qm)	2.
6 000 000	79,— (269 174 qm)	62,06 (211 455 qm)	62,06 Bogenhaufen (211 455 gm)	3.
5 500 000	478,— (1 628 675 qm)	478,92 (1 631 810 qm)	287,11 Schwabing (978261 qm) 197,34 Bogenhaufen (672391 qm) 89,77 Nymphenburg	4.
3 000 000	19,50 (66 442 gm)	170,49 (580 905 qm)	(305 k91 qm) 151,15 Harlaching (515 008 qm) 12,28 Pringregentenplat (41 841 qm) 7,06 Forftenriederstraße (24 055 qm)	5.
3 000 000	310,— (1 056 254 qm)	310,— (1 056 254 gm)	Schwabing, Bogenhausen	6.
N. 3 000 000 Einbez. 750 000	362,41 (1 234 829 qm)	340,59 (1 160 482 qm)		7.
2 900 000	207,36 (706 532 qm)	156,97 (534 839 qm)		8.
N. 1600000	167,—	167,—	Giefing	9.
Einbez. 400 000 1 850 000	(569 014 qm) 144,52 (492 419 qm)	(569 014 qm) 1277,22 (4 351 833 qm)		10.
1 200 000	28,081	29,631	M.=Schwabing	11.
1 000 000	(95 680 qm) 71,271 (242 840 qm)	(100 961 qm) 65,27 (222 393 qm)	M.≠Laim	12.
1 000 000				13.
600 000	ca. 300,— (1 022 181 qm)	ca. 300,— (1 022 181 qm)		14.
600 000	440,—	396,— (1 349 279 qm)		15.
1 500 000	(1 499 199 qm)	20,06 (68 350 qm)	20,06 (68 350 qm)	16.
1 000 000	1119,43	2055,83	2 Häuser	17.
1 080 000	(3 814 200 qm)	(7 004 768 qm)	I. Steinhausen II. Bogenhausen III. Zamborf	18.

Firma	Befit außerhalb des Burgfriedens Tagwerf
1. Terraingesellschaft Neu-Westend	105,26 Pafing (358 649 gm) 73,85 Ober-Menzing
2. Heilmannsche Immobiliengesellschaft	(251 627 gm) 1 181,95 a. Burgfrieden (4 027 223 gm) 571,90 außerhalb M.
3. Bayrifche Terrain-Aftiengesellschaft	(1 948 618 qm)
4. Terraingesellschaft Herzogpark	191,81 Oberföhring (653.548 qm)
5. Prinzregentenplate-Aktiengesellschaft	
6. Terrain=AktiengeseUschaft Nordost	Neufreimann
7. Terraingesellschaft Gräfelfing	340,59 Gräfelfing
8. Petuelsche Terraingesellschaft MRiesenselb.	(1 160 482 gm) 156,97 { Milbertshofen Micfenfelb (334 839 gm)
9. Münchner Allgemeine Terraingesellschaft .	(001000 4)
10. Terrain= und Baugefellschaft M.=Oft	1 277,22 { Sololinden Haar (4 531 833 gm)
11. Terraingefellschaft München=Schwabing	(11111111111111111111111111111111111111
12. Terraingefellschaft München-Friedenheim	
13. Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria	
14. Gautinger Immobiliengesellschaft	ca. 300,— Gautin g (1 022 181 qm)
15. Münchner Terraingesellschaft Oftend	bei Eglfing
16. Immobilien- und Baugesellschaft München .	
17. Bayrifche Immobiliengefellschaft AG	15 Landanwesen
18. Aftienziegelei	Föhrung

A f	tiva	Passiva				Ī
	der lette	n Bilanz		Refervefonds		
	Mł.	Mf.		Mf.		
Grbst. Aft.=Hpp.	14 702 556, 804 722,	Hyp.	653 552	Gew.=Lortr.	465 837 698 772	1.
Grbst. Akt.=Hpp.	11 503 659,62 4 601 311,—	Hyp.	5 280 745	Res. Gew.=Bortr.	1 689 600 3 166 500	2.
Grbst. Akt.=Hpp.	6 201 835,— 2 936 943,—		2 767 099	Ref. Gew.=Bortr.	199 933 415 500	3.
Grbst.	6 435 382,—	Hŋp.	711 792	Berl.=Vortr.	13 206	4.
Grdft. W. u. Eff. Hyp.	3 899 909,— 627 000,— 87 950,—	Ծ որ.	953 300	Res. Gew.=Vortr.	134 000 433 867	5.
Groft.	3 173 430,—	Rredit.	210 370	Berl.=Bortr.	31 888	6.
Groft.	3 041 319,— 19 046,—	Hŋp.	2 350 569	Verl. Vortr.	94 538	7.
AktHyp. Grost. Hyp.	2 850 239,— 11 000,—			Gew.=Vortr.	45 096	8.
Grbst.	1 072 943,—	Hpp.	750 000	Verl.=Vortr.	129 200	9.
Grdft. Hyp.	2 258 621,— 2 500,—	Hpp.	755 795	Berl.=Bortr.	146 629	10.
Grbst.	1 814 802,—	Hyp.	717 671	Berl.=Bortr.	80 825	11.
Grdst. Hyp.	1 078 264,— 150 000,—	Hŋp.	105 200	Ref. Gew.=Vortr.	67 344 10 486	12.
durchschnitt pro Tagn	(. Mf. 1 800,— o. Buchpreis				* .	13. 14.
Grdft. Hyp.	322 033,— 40 000,—	Hŋp.	49 000	Res. Gew.=Vortr.	3 900 80 618	15.
Grbst. Häuser Hyp.	1 824 443,— 1 743 448,— 1 667 871,—		500 000 898 404	Res. Gew.≠Vortr.	445 405 24 851	16.
	erwaltung					17.
Grdft. I. II. l Föhring	III. 355 400,—	Hŋp. Föhr	ing 488 294	Res. Gew.=Vortr.	$935\ 000$ $62\ 945$	18.

Unlage Gesellichaften mit beschränfter Saftung

Firma	gung	Anfang8=	Derzeitiges	Befit		
girma	Gründung	fapital Mt.	Kapital Mf.	anfangs	zur Zeit	
1. ImmobilSocietät m. b. H.	8. 1. 97	1 270 000	1 200 000	5,856 ha (58560 qm)		
2. TerrGef. München m. b. S.	24. 9. 99	1 000 000	1 000 000			
3. Werdenfelser Terrain-Ges. m. b. H	1. 12. 97	650 000	650 000	144,65 Tgw. (492 862 qm)	99,04 Tgw.	
4. Immobilien-Gef. München- Oftbahnhof m. b. H	20. 10. 99	500 00 0	500 000			
5. TerrGes. Neues Westends viertel m. b. H	30. 12. 99	500 000	500 000			
6. Bauges. f. Familienhäuser u. Billen, Heimatstättenges. m. b. H.	2. 6. 00	500 000	Eingez. 375 000	168 155 qm	159 284 qm	
7. Terrain-Gef. Sendlinger- Oberfelb m. b. H	7. 11. 00	300 000	Eingez. 180 000	8,551 ha	8,551 ha	
8. München = Pafinger Terr. = Gef. m. b. H	5. 2. 95	250 000	250 000	(85 510 qm)	(85 510 qm)	
9. Immobilien - Gef. Allach m. b. H	17. 6. 02	20 000	20 000	120 Tgw. (408 872 qm)	114 Tgw. (388 429 qm)	
10. TerrGef. München-Zam- borf m. b. H	30. 4. 02	40 000	40 000			

III. der Immobilienbranche in München.

		<u> </u>	_ ;========	
39	efiț	Aftiva	Passiva	
in München	außerhalb Münchens	2011104	P ullion	
	in Partenfirchen= Garmifch			
	in Laim weftl. der Fürftenftraße			
	in Planegg			
in SendlDberfeld				
	in Allach			mehr Genoffenschaft zur ge- meinschaftl. Berwertung d. Terrains durch Schaffung von Industriegeleisen.
	in Zamborf			zur Anlage einer Trabrenns bahn beftimmt.

Die Katastrophe des Rheinaukonzerns in Mannheim.

Bon Dr. Felix Secht.

Im Herbst 1902 ist über den sogenannten Rheinaukonzern eine Katastrophe hereingebrochen, die um so größeres Aussehen erregte, als dis dahin die Stadt Mannheim sich rühmen konnte, daß trot ihres rapiden Wachstums die in ihr domizisierten industriellen und Handelsunternehmungen von den Störungen im deutschen Wirtschaftseleben zwar indirekt, aber nicht direkt betroffen waren.

Die industriellen Niederlassungen der Stadt Mannheim haben sich naturgemäß in unmittelbarer Nähe des Rheins und der Bahn etabliert. Das Gebiet der Rheinau liegt einerseits an der Bahnlinie von Mannheim nach Schwetzingen (Reintalbahn), anderseits am Rheinstrom und den in den letzten Jahren neu angelegten Binnenhäfen, in einer Entsernung von Mannheim von ca. 4 km, dicht anschließend an den Vorort Mannheim=Rheinau in südwestlicher Kichtung von Mannheim aus.

Der Rheinaukonzern im engeren Sinn umfaßte vier Gesellschaften, die das gemeinschaftlich haben, daß sie sämtlich Gesellschaften m. b. H. und sämtlich Jmmobiliengesellschaften sind: die Rheinau (als Muttergesellschaft), die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhasen, die Neue Jmmobiliengesellschaft und die Gesellschaft Sporrwörth. Die Betriebsgesellschaft war allerdings erst in zweiter Neihe Jmmobiliengesellschaft. Sie war es insofern, als sie Terrain zu ihrem Bahnbetriebe und für die fünstige Entwicklung des Bahnbetriebs sowie für das Elektrizitätswerk benötigte. Aber diese Schranke wurde nicht eingehalten, und ihr Terrain war größer als der für die genannten Zwecke ersordereliche Bedarf.

Die Rheinau wurde 1895 mit einem voll einbezahlten Kapital Schriften CXI. – Hecht, Krisenenquete. 11.

von 1000 000 Mark gegründet, das später auf $1^{1/2}$ Millionen Mark erhöht worden ist. Bis 15. September 1902 hatte die Gesellschaft einen Gesamtliegenschaftsbesit von 4372 753 am erworden. Hiervon hat sie an die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhasen auf Gemarkung Neckarau 286 500 am, auf Gemarkung Seckenheim 113 500 am, an die Neue Jmmobiliengesellschaft auf Gemarkung Seckenheim 4450 am, an die Terraingesellschaft Sporrwörth 783 065 am verkauft. Es verblieben ihr per 16. September 1902 einschließlich eines noch nicht als protokolliert aufgesührten Komplezes von 134 047 am: 2918 267 am. (Wie sich dieses Terrain auf nutybares Land, auf nicht nutybares Land, Geleisesssächen, Wasserslächen usw. verteilt, ist hier nicht von Erheblichseit.)

Die Betriebsgesellschaft sür den Rheinauhasen ist am 17. Mai 1897 errichtet worden mit einem Kapital von ursprünglich 600 000 Mark, das später auf 1 200 000 Mark erhöht worden ist. Unter den Gründern befand sich die Rheinau mit einer Beteiligung von 200 000 Mark. Bei dem Eintritt der Katastrophe befanden sich aber sämtliche Unteile nach mehrsachen Schicksalen im Besitz der Rheinau. Der Gesellschaft oblag die Besorgung des gesamten Verkehrs im Rheinauhasen. Der Schissverkehr in dem im Sommer 1897 eröffneten Rheinauhasen belief sich:

```
1897 auf 35 Schiffe mit 17089 Tons
1898 " 925 " " 109390 "
1899 " 2404 " " 388621 "
1900 " 3408 " " 557085 "
```

Die Anzahl der von der Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen rangierten Waggons betrug

> 1898: 16575 Waggons 1899: 39825 " 1900: 57385 "

Die Betriebsgesellschaft war auch Eigentümerin des Rheinauer Elektrizitätswerks. (S. Prospekt über 6 Millionen 5 % iger Schuldverschreibungen von 1901 vom 14. Februar 1901.)

Die Neue Jmmobiliengesellschaft entstand 1899 mit einem Kapital von 1000 000 Mark, wovon 50 % einbezahlt wurden. Bei der Gründung der Neuen Jmmobiliengesellschaft trat die Rheinau nicht hervor, aber bei dem Eintritt der Katastrophe bestand die Tatsache, daß von den 1000 Geschäftsanteilen der Jmmobiliengesellschaft 955 Geschäftsanteile in der Hand des leitenden Direktors sich vereinigten,

während 45 Anteile zwei anderen Beteiligten gehörten. Dieser leitende Direktor selbst schuldete seinerseits der Rheinau 850 000 Mark, der Jumobiliengesellschaft ca. 270 000 Mark.

Die Gesellschaft Sporrwörth war 1897 neu gegründet worden mit einem Kapital von 400000 Mark, das später um 400000 Mark erhöht worden ist. Von diesen letzten 400000 Mark sind 200000 Mark noch nicht einbezahlt.

Die Rheinau hat 2500 000 Mark Obligationen begeben, welche durch die Oberrheinische Bank garantiert sind — eine hypothekarische Sicherftellung hat nicht ftattgefunden —, und ferner 1013000 Mark (den Teil einer Anleihe von 6000000 Mark, die weiteren 4987000 Mark sind nicht mehr verkauft worden). Diese letteren Obligationen sind nicht garantiert und nicht hypothekarisch eingetragen, aber mit Gewinnanteilscheinen versehen. Die ersten Zeichner der Anleihe erhielten auf je 10000 Mark Schuldverschreibungen einen Gewinn= anteilschein. Die 600 Gewinnanteilscheine sollten zum Bezug von 10 % des Reingewinns bei Liquidation der Gesellschaft berechtigt fein. Der Gewinnanteil sollte in keinem Fall 600000 Mark über= steigen, so daß auf einen Gewinnanteilschein nicht mehr als 1000 Mark entfallen konnten. Unter Reingewinn wurde derjenige Betrag be= griffen, der über das einbezahlte Stammkapital hinaus verblieb unter Unnahme einer durchschnittlichen 8% igen Verzinfung desselben vom 1. Nanuar 1900 ab.

"Haben die Gesellschafter der Rheinau in dieser Zeit dis zur Ausschüttung des Liquidationsergebnisses mehr oder weniger Dividende erhalten als 8% p. a., so wird der Disserenzbetrag bei Feststellung des Reingewinns in Rechnung gezogen." "Gegen Rückgabe eines Gewinnanteilscheins wird sonach bei der Beendigung der Liquidation der Rheinau 1:600 des wie oben berechneten Gewinnanteils an die darauf bezeichnete Person oder Firma bezw. deren Order . . . dar ausbezahlt." Die Gewinnanteilscheine waren übertragbar. Die Sicherstellung der Zinsen der Anleihe sollte in der Weise erfolgen, daß aus dem Überschuß bei Geländeverkäusen über den Buchwert eine Zinsenreserve gebildet werde, die so lange zu dotieren sei, dis dieselbe die Höhe des Zinsauswands für die Anleihe erreicht hat. Eingehende Beträge aus Geländeverkäusen sollten dis zur Höhe des Buchwerts zur Rückzahlung der Anleihe verwendet werden.

Die Obligationenemissionen der Rheinau tragen also eine zweisache Besonderheit: die erste Emission dadurch, daß die Garantie einer Bank

19 *

hinzugetreten ist, was nur ganz ausnahmsweise in Deutschland bei Emissionen berartig qualifizierter Obligationen vorkommt, die zweite Emission dadurch, daß die Obligationen mit Gewinnanteilen ausgestattet waren, offenbar, um einen besonderen Anreiz auszuüben, denn die emittierende Gesellschaft Rheinau glaubte diese Emission von 6 Millionen Mark durchführen zu können, trozdem ihr Kapital nur $1^{1/2}$ Millionen Mark betrug. Die Oberrheinische Bank hatte für ihre Garantie eine Sicherstellung durch Verpfändung von Restkausschlingen und sonstigen Sypothekensorderungen der Rheinau. Auch hat sie durchaus korrekt diese Eventualverbindlichkeit in der Bilanz per Ende 1901 namhaft gemacht.

Bemerkenswert ist, daß die Rheinau den Prospekt der 6 Millionenanleihe unterzeichnet und ihrerseits auch den Vertrieb der Schuldverschreibungen besorgt hat. Der leitende Direktor hat vielsach die Finanzoperation des Konzerns persönlich selbständig durchgesiihrt.

Die Betriebsgesellschaft für den Reinauhafen hatte ihm Jahre 1900 eine Anleihe von 1 Million Mark aufgenommen à 5 %, sichergestellt auf das ihr gehörige Elektrizitätswerk, und eine weitere Anleihe von 1 Million Mark à $4^{1/2}$ %, sichergestellt durch einen Lagerplat, der dem Kohlensundikat verpachtet ist. Die 5 % ige Anleihe war rückzahlbar zu 102% und unkündbar bis 1910, vom 1. Januar 1910 aber rückzahlbar in 25 Jahren.

Die Neue Immobiliengesellschaft hatte eine Obligationenanleihe von 1 Million Mark, für welche die Rheinau die Garantie übernahm. Die Rheinau sollte sich ihrerseits Hypotheken verpfänden lassen, aber das ist nicht geschehen, sondern es wurde das durch eine Gutschrift erledigt. Man erachtete dies für genügend, weil die Rheinau an die Immobiliengesellschaft ca. 1 Million Mark schuldete. Indessen trat eine Verschiedung in diesem Verhältnis ein, weil die Immobiliengesellschaft wieder Geld brauchte und ihr ein Teil gutgebracht wurde. Insolgedessen schuldete die Rheinau, als die Katastrophe hereinbrach, der Immobiliengesellschaft ca. 600 000 Mark, während die Immobiliengesellschaft die Obligationen im Vetrage von 1 Million Mark einlösen mußte. Die Obligationenanleihe von 1 Million Mark vom 1. Oktober 1900 war 6% ig. rückzahlbar zu pari am 2. Januar 1903, vorgesehen war eine frühere Kückzahlung der Schuldverschreibungen mit sechsemonatlicher Kündigung.

Die Gesellschaft Sporrwörth hatte feine Unleihe.

Die Rheinau hatte zur Zeit der Kataftrophe Baffiva im Betrage

von ca. 16 Millionen Mark, nämlich das Kapital von $1^{1/2}$ Millionen Mark und ca. 14 Millionen Mark Kreditoren, die Passiva bei der Betriebsgesellschaft betrugen an Kapital 1 200 000 Mark und weiter 4 200 000 Mark. Bei der Neuen Jmmobiliengesellschaft betrugen die Passiva, abgesehen von dem eingezahlten Kapital von 500 000 Mark, 45 000 Mark (Kreditoren) und 1 Million Mark Anleihe. Dazu kommt Sporrwörth. Es war also eine immerhin nicht unerhebliche Bermögensmasse, die notleidend wurde und zu einem nicht geringen Teil auch tatsächlich uneinbringlich war.

Der Rheinaukonzern umfaßte aber des weiteren die Aftiengesellschaft für chemische Industrie Rheinau-Mannheim, sie hatte ein Aftienkapital von 2 500 000 Mark und ca 4 Millionen Mark Areditoren; ferner die Aftiengesellschaft Stahlwerk Mannheim mit einem Aftienkapital von 1 200 000 Mark, mit einem Obligationenkapital von 1 200 000 Mark und ca. 800 000 Mark Areditoren, sowie endlich die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft mit einem Kapital von 7 000 000 Mark, das sich später um 2 400 000 Mark verringert hat. Diese 2 400 000 Mark wurden von der Transportgesellschaft wieder zurückgekauft, wie das unten sich des Näheren ergibt.

Die älteste Rheinaugesellschaft ist die Aktiengesellschaft sür chemische Industrie gewesen, gegründet im Jahre 1886. Sie stand 1889 vor einer Katastrophe, die überwunden worden ist. Auf der Fabrik ruhte eine Obligationenanseihe von 1000 000 Mark, auf den Kamen der Oberrheinischen Bank, aber ohne deren Garantie emittiert. Nach der Katastrophe von 1889 ist in die Direktion der Gesellschaft derzenige Mann eingetreten, der Schöpfer aller obengenannten Unternehmungen wurde. Um Schluß des ersten Geschäftsjahres der Aktiengesellschaft sür chemische Industrie war troß der stattgehabten Kekonstruktion wieder ein Desizit vorhanden. Dieses Desizit wurde nicht bekannt gegeben, und der neue Direktor zahlte Dividende, indem er sein eigenes Konto in Höhe dieser Dividende bei der Gesellschaft belasten ließ. Ullmählich ist er Schuldner dieser Gesellschaft geworden dis zum Betrag von 2500 000 Mark.

Nur durch eine große und glücklich durchgeführte Konzeption konnte Wandel geschaffen werden. Die Konzeption lag auf dem Gebiet der Immobilienspekulation.

Als Gegenstand (Zweck) des Rheinauunternehmens wurde in den Statuten vom 5. August 1895 angegeben: Erwerb und industrielle Berwertung von Geländen, Ankauf und Betrieb von Ziegeleien, Erbauung von Kanal=, Hafen= und Bahnanlagen und Beteiligung an induftriellen Unternehmungen aller Urt. Die Tätigkeit der Gesell= schaft wurde aber lokal begrenzt auf Rheinau und dessen Umgebung.

Dieser hier schon ausgesprochene Gesellschaftszweck ist aber später nicht durch die eine Gesellschaft, Rheinau, zur Aussührung gebracht worden, sondern durch die oben genannte Mehrheit von Gesellschaften. Wie das psychologisch zu ergründen und zu begründen ist kann au dieser Stelle nicht dargelegt werden.

Außerlich am nächsten standen der Rheinau die Neue Immobiliensgesellschaft und Sporrwörth. Während die Rheinau vorzugsweise dem Erwerb und der industriellen Verwertung von Gelände sich widmete, hatte die Neue Immobiliengesellschaft gemäß den Statuten, z. den Zweck des Erwerbs und der Verwertung von Grundstücken, der Erbauung von Wohnhäusern zum Zweck der Vermietung und Weiterveräußerung, sowie der Beleihung von Immobilien. Der Immobiliengesellschaft Sporrwörth wurden Parzellen zugewiesen, die feinen geschlossenen Komplex bildeten. Es waren zerstreute Parzellen, die man als solche schwer hätte veräußern können. Für sie schuf man einen Ubnehmer. Man bezweckte durch beide Gesellschaften vielleicht auch eine Preisbildung für die Terrains der Rheinau, eine Steigerung der Rheinau-Terrainwerte.

Diesem Zweck diente insbesondere auch die Betriedsgesellschaft für den Rheinauhasen. "Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme des gesamten Betrieds im Rheinauhasen und die Berwertung des der Gesellschaft gehörenden Terrains." (§ 3 der Statuten.) Die Betriedsgesellschaft sollte den Industrien, die sich im Rheinaugediet niederließen oder niederlassen würden, ermöglichen, daß sie ihre Industrieprodukte besördern konnten, Licht und Krast sollte ihnen das ihr gehörige Glektrizitätswerk besorgen. Auch durch Errichtung der Betriedsgesellschaft bekam die Rheinau Gelegenheit, größere Posten von Gelände abzustoßen. Indem man Pläße verkauste, erhielt man statt der Terrains Forderungen. Auf Grund dieser Forderungen konnte man sich Geld beschaffen. Indem man eine größere Anzahl von Rechtssubjekten herstellte, erhielt man die Möglichkeit, größere Obligationenmassen zu emittieren.

In der Tat gelang es, eine Reihe von Fabrikniederlassungen im Rheinauterrain ins Leben zu rufen. Die in rascher Folge stattgehabte Entstehung neuer Niederlassungen am Rheinauhafen wirkte zum Teil blendend. Im Februar 1901 hatten bereits 34 Firmen (19 indu-

strielle Etablissements und 15 Lagerpläge) auf dem Rheinaugebiet sich angesiedelt: das Stahlwerk, die Zündholzsabrik, eine Niederlassung der Sunlightsabrik, die Holzbearbeitungsindustrie, die Jsolation, eine Albestsabrik, eine Azetylensabrik, auch wurde für die verschiedensten Artikel eine ganze Reihe von Lagerplägen geschaffen, die von der Lage am Rhein profitierten, namentlich Kohlenlagerpläge. Der Berfehr steigerte sich auf dem Rheinauhasen sehr, aber gleichwohl war das Ergebnis nicht genügend, weil zu viel fremdes Kapital investiert war und die Konjunttur einen Kückschag brachte. Den Riederlassungen waren tunlichst viele Konzessionen gemacht worden, auch hatte sich der leitende Direktor der vier Rheinaugesellschaften möglichst mit Kapital beteiligt, so in der Zündholzsabrik mit 200 000 Mark.

Diese persönliche Beteiligung des seitenden Direktors wurde mit dadurch veranlaßt, daß die Rheinau nach außen hin nicht zugeben wollte, daß sie beteiligt sei und daß die Rheinau die Basuta ihrer Plätze teilweise in Aktien erhielt. Deshalb geschah die Beteiligung auf den Namen der leitenden Persönlichkeit, die sich im entsprechenden Umfang die für die Beteiligung erforderliche Summe belasten sieß und dann, wenn die Rheinau Geld brauchte, Solawechsel gab.

Die Geldverlegenheit mag chronisch geworden sein und die Kombinationen der Geldbeschaffung mögen sich immer schwieriger gestaltet haben, namentlich brauchte die Betriebsgesellschaft, die das große Elektrizitätswerk baute, viel Geld.

Damals wurde die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft gegründet. Nach den Statuten, § 2, ist der Zweck des Unternehmens "der Betrieb des Speditions=, Lagerhaus= und Schissahrtsgeschäfts mit eigenen oder fremden Transportmitteln, sowie der Betrieb verwandter Geschäfte." Sie wurde als Aktiengesellschaft gegründet, zunächst mit einem Kapital von 2 000 000 Mark. Durch diese neue Gesellschaft wurde die Betriebsgesellschaft um den Betrag von 1 200 000 Mark gekauft. Den Rest von 800 000 Mark, sowie den ihr zur Bersügung stehenden Kredit verwendete die neue Gesellschaft dazu, der Betriebsgesellschaft ihrerseits Kredit zu gewähren, die dessen dringend bedurfte. Über auch auf diesem Weg kam man auf die Dauer nicht weiter voran.

Die Betriebsgesellschaft besaß ihrerseits einige Speditionsfirmen, die auf die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft übergegangen sind. Un den tatsächlichen Besitz dieser Speditionsfirmen knüpfte sich die Konzeption und der Bersuch der Bildung einer Trustgesellschaft sür Schiffahrtsgesellschaften. Es sollten große Schiffahrtsgesellschaften

ein Interesse an dem Hasen bekommen und der Verkehr sollte dorthin gedrängt werden. Man erhöhte das Kapital der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft um 5000000 Mark. Die Erhöhung erfolgte, um die Aktien gewisser Schiffahrtsgesellschaften zu erwerben; außerschen waren die Aktien der Mannheimer Lagerhausgesellschaft und der Mannheimer Dampsschleppschiffahrtsgesellschaft.

Die Erhöhung des Aktienkapitals geschah unter Mitwirkung der Oberrheinischen Bank. Die Bank übernahm die Verpflichtung, den Aktionären der Mannheimer Lagerhausgesellschaft und der Danipf= Schleppschiffahrtsgesellschaft die Aftien der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft zum Umtausch anzubieten. Die Transport= gesellschaft übernahm ihrerseits die Verpflichtung, die Aktien, welche die Oberrheinische Bank erwarb, der Bank abzukaufen. Die Operation gelang nicht vollständig. Von den 5 Millionen Mark neuer Aftien der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft wurden nur 2600000 Mark getauscht, mährend die restlichen 2400000 Mark im Besitz der Oberrheinischen Bank blieben und diese Aktien hat die Transportgesellschaft zurückerworben. (Die Lagerhausaktien waren zum größten Teil umgetauscht worden, aber nicht die Aktien der Dampf= Schleppschiffahrtsgesellschaft. Die Attionäre der letgenannten Gesellschaft sträubten sich gegen den Umtausch, und die Oberrheinische Bank fam nur in den Befit von ca. 600 Aktien der Dampf=Schleppschiffahrts= gesellschaft. Damit war aber die Jdee der Truftbildung gescheitert.)

Nun entkleidete sich die Transportgesellschaft ihrer Eigenschaft als mittelbare Speditionssirma. Was sie als Transportgesellschaft war, trat sie an die Lagerhausgesellschaft ab (dasiir gewann sie eine Forderung an diese). Die Anteile der Betriedsgesellschaft aber stieß sie an die Rheinau ab zum Kurs von $142\,^{\circ}/_{\circ}$. Die Rheinau hatte, als sie die Betriedsgesellschaft übernahm, auch den Kredit übernammen, den die Transportgesellschaft der Betriedsgesellschaft gewährt hatte. Die Rheinau wurde Schuldnerin der Transportgesellschaft, die Betriedsgesellschaft schuldete den entsprechenden Betrag der Rheinau. Die Rheinau schuldete der Transportgesellschaft einmal das Entgelt sür die Betriedsgesellschaftsanteile mit 1700 000 Mark, sodann den Kredit, den die Transportgesellschaft gewährt hatte, mit ca. 1400 000 Mark. Sie schuldete also durch die Übernahme der Betriedsgesellschaft an die Transportgesellschaft rund 1000 000 Mark.

Diese Schuld wurde damit beglichen, daß die Rheinau 1700 000 Mark in bar bezahlte. Die Mittel zur Zahlung verschaffte sich die Rheinau dadurch, daß sie die Betriebsgesellschaftsanteile verpfändete. Die Anteile der Betriebsgesellschaft waren zu $142\,^{\circ}/_{\circ}$ übernommen worden, während man sie seinerzeit zu pari an die Transportgesellschaft abegegeben hatte. Nach dieser Barzahlung der Rheinau an die Transportgesellschaft verblieb noch die oben erwähnte Schuld von ca. $1400\,000$ Mark. Diese Schuld wuchs mit den Zinsen auf $1\,800\,000$ Mark. Nun hatte aber die Betriebsgesellschaft ihrerseits an die Rheinau ca. $800\,000$ Mark zu zahlen, nämlich die Areditsumme, welche sie der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft in Unspruch genommen hatte. Diese $800\,000$ Mark wurden von der Rheinau der Transportsesellschaft iberwiesen, und die Rheinau blied Schuldnerin der Transportsesellschaft mit ca. $1\,000\,000$ Mark, während die Betriebsgesellschaft Schuldnerin der Transportgesellschaft wurde mit ca. $800\,000$ Mark.

Das oben erwähnte Stahlwerk stand mit dem Rheinaukonzern im engsten Zusammenhang. Es bot ebenfalls eine günftige Gelegen= heit zur Verwertung von Terrains. Die Baukosten des Stahlwerks waren zu niedrig veranschlagt, das Werk kam in Kreditnot und wurde durch die Rheinau finanziell unterstütt, was aber wiederum die Schwierigkeiten der Geldbeschaffung für die Rheinau selbst vergrößerte. Noch bevor das Stahlwerk fertig gebaut war, kaufte es viel Rohmaterial an. In der Zeit der Hochkonjunktur glaubte man den Bedarf an Rohmaterial auf Jahre hinaus decken zu muffen. Der Nieder= gang der Konjunktur mar schon da, als das Stahlwerk in Betrieb tam. In seiner Geldnot verkaufte es zu schlechten Preisen, es fabrizierte mehr Blöcke als man zu normalen Preisen absetzen konnte, nicht überwiegend Faconguß, der vielfach in Süddeutschland gebraucht wird. Bur Kabrifation von Faconque ift Schrott nötig und Robeisen. Für Schrott ift Mannheim ein Sammelpunkt. Dieses Rohprodukt ift an Ort und Stelle.

An den finanziellen Operationen des Rheinaukonzerns hat das Stahlwerk mitgewirkt, und bei dem Ausbruch der Katastrophe wurde es sehr stark betroffen.

Die wohl auch aus inneren Gründen unausbleibliche Kataftrophe setze bei einem Stablissement ein, nämlich bei der Aktiengesellschaft für chemische Industrie, bei der man sie am wenigsten vermuten konnte. Ein äußerer Anlaß zwang zur Decouvrierung der ganzen Sachlage, die selbst allen Nächststehenden bis dahin verborgen geblieben war. Ob und inwieweit Fälschungen von Bilanzen zur Verheim=lichung der Sachlage bis dahin beigetragen haben, ist vermutlich Gegen=

stand der Untersuchung eines gegen den Direktor der Aktiengesellschaft für chemische Industrie, des leitenden Kopfes des Rheinaukonzerns, schwebenden Kriminalversahrens.

Soweit die Bilanzmethoden beispielsweise in einem vorliegenden Prospekt, betreffend die Ausgabe von 6000000 Mark Schuldver= schreibungen von 1901, seitens der Rheinau dargestellt find, läßt sich eine Unrichtigkeit der Bilanzmethoden nicht behaupten. Aber man kann selbstverständlich auch bei richtiger Bilanzmethode eine unrichtige Bilanz aufstellen. Anscheinend beziehen sich die unrichtigen Angaben insbesondere auf das Gewinn= und Verlustkonto. Man hat 3. B. bei der Betriebsgesellschaft einen Gewinn herausgerechnet, der tatsächlich nicht erzielt war. Vielmehr hat die Rheinau der Betriebsgefellschaft einen Gewinn garantiert, und diesen aus einer Garantie resultierenden Gewinn hat man als effektiven Gewinn ohne nähere Mitteilung darüber, wie er entstanden ist, in die Bilanz aufgenommen. Tatsache, daß der Hafen nicht rentiere, wollte man wohl nicht zur allgemeinen Kenntnis bringen. Die Rheinau hatte ein großes Interesse, einen Gewinn des Rheinauhafens nachzuweisen. es sich mit den Konten des leitenden Direktors verhalten hat, ift nicht von allgemeinem Interesse (aber selbstverständlich von großer Erheblichkeit im Kriminalverfahren).

Die tiefste Ursache der Katastrophe war die mangelhafte finanzielle Fundierung der Gesellschaften. Das eigene Betriebskapital stand nicht entsernt im richtigen Verhältnis zur Größe der Unternehmungen.

Berhängnisvoll war, daß die vier Jmmobiliengesellschaften tatsächlich durch eine einzige Persönlichkeit geleitet worden sind, und zwar
wurde dieselbe für die Rheinau (Muttergesellschaft) statutarisch zum
alleinigen Geschäftssührer ernannt. (Alte Statuten der Rheinau § 5.) Auch die Direktoren der anderen drei von dieser Persönlichkeit ins Leben gerusenen Unternehmungen sind statutarisch ernannt. Der Einfluß des geistigen Urhebers und Gründers war aber sür diese vollkommen ausschlaggebend. Die Bestellung der Direktoren durch die Statuten mag deshalb von der leitenden Persönlichkeit gewählt worden sein, damit ein Wechsel in der Direktion erschwert war, denn jeder Wechsel in der Direktion setzte dann eine Statutenänderung voraus oder machte sie notwendig. Übrigens bestand mehrsache Personalunion in den Direktionen.

Die Form der G. m. b. H. gestattete es, ohne Aufsichtsrat, ohne Bilanzveröffentlichung zu wirtschaften, einen vollkommen unkontrollier=

baren Konzern herzustellen. Das wachsende Prestige des Mannes, bei dem die gesamte finanzielle Disposition sich konzentrierte, reichte aus, auch in den Aktiengesellschaften, die in den Konzern hereingezogen wurden, trog Aufsichtsrat und Direktoren einen dominierenden Einfluß zu gewinnen, so daß man die Form der G. m. b. H. allein sier Geschehnisse nicht verantwortlich machen kann.

Die Grundgedanken der einzelnen Unternehmungen sind nicht so phantastisch, wie dies nachträglich vielsach behauptet worden ist. Der Gedanke einer Hafenanlage an der Stelle, wo dies geschehen ist, stammt nach glaubwürdigen Mitteilungen nicht einmal von dem geistigen Leiter des Konzerns, sondern soll bei Prüfung der Rheinstorrektionsfrage von ganz anderer Seite angeregt worden sein. War dieser Gedanke einmal aufgegriffen, so entstand die Neigung, ihn sinanziell zu verwerten. Der Hafen selbst konnte bei den großen Kosten, die er verursachen mußte, eine Kentabilität nicht in Aussicht stellen. Es lag daher nahe, die nachbarlichen Terrains anzukausen und den Wert des eigenen Terrains, das der Aktiengesellschaft für chemische Industrie gehörte, zu erhöhen.

Auch der Gedanke der Bildung eines Schiffahrtstrustes war keineswegs neu. Seit Jahrzehnten wird die Frage eines solchen Trustes ventiliert, um eine Hebung der schwer gedrückten Frachten in die Wege zu leiten und dadurch höhere Rentabilität für die Transportgesellschaften endlich zu erreichen. Dazu kam der selbstverständliche Wunsch, den durch einen solchen Trust gewonnenen Ginfluß zur Steigerung des Verkehrs im Rheinauhasen zu benutzen.

Die mangelhafte finanzielle Fundierung war verbunden mit einer gewissen Waßlosigkeit der Spekulation, so daß selbst die statutarischen Grenzen überschritten worden sind. So kaufte man weitab von dem statutarisch angegebenen Wirksamkeitsgebiet einen Komplex von mehr als 1 Million am (auf der Brühler Gemarkung). Von dem Taumel der Hochkonjunktur war übrigens das Publikum im gleichen Maße ergriffen, das beweisen die hohen Kurse, zu denen Stammanteile um= gesett wurden.

Ebenso maßlos wie die Spekulation war der Optimismus, der vielen großen Unternehmern eigen ist. Man befand sich im Taumel der Hochkonjunktur, man ließ sich von der niedergehenden Konjunktur überraschen, dazu kam die Konkurrenz des skädtischen Industriehasens. Die Gründung dieses skädtischen Induskriehasens zog eine Anzahl von Unternehmungen von der Rheinau ab. Wenn die Stadt den Rheinau-

hafen eingemeindet, so fällt die Kollision der Interessen zwischen Rheinauhasen und Industriehasen, und wenn der Staat den Betrieb des Rheinauhasens definitiv übernimmt — die provisorische Übernahme ist am 1. Mai 1903 erfolgt —, so gewinnt auch dadurch der Rheinauhasen ein Übergewicht. Der Rheinauhasen ist überdies an sich besser gelegen als der Industriehasen, er liegt höher, und die Frachtdisserazen sind zu Gunsten des Rheinauhasens nicht ganz unserheblich.

Die Gründung einer Reihe von Tochtergesellschaften hätte sich organisatorisch rechtsertigen lassen, aber sie diente der Schaffung von Betriebsmitteln, die auf anderem Weg wohl nicht mehr beschaffbar gewesen wären.

Nach dem Eintritt der Katastrophe wurde mit größter Energie und Umsicht daran gearbeitet, die Katastrophe tunlichst in ihrem Um= fang zu begrenzen und die pekuniären Schädigungen auf das geringfte Maß zu beschränken. Das ist bis zu einem gewissen Grad wohl auch gelungen. Die Aftiengesellschaft für chemische Industrie geriet in Konkurs, ihr Hauptaktivum wurde dann an eine Privatfirma unter Bedingungen verkauft, die nach den Umständen acceptabel waren. Diese Bedingungen sind nur dadurch erreichbar gewesen, daß die Fabrik nicht einen Augenblick stillgestanden hat. Sofort nach dem Eintritt der Katastrophe hatte man, ohne auch nur die Beschlüsse einer Gläubigerversammlung abzuwarten, die geeignete Fürforge eintreten laffen, ein nachahmenswertes Beispiel, das freilich mit erheblicher Berantwortlichkeit verbunden ist. Das Stahlwerk ist saniert worden in der Weise, daß sämtliche Gläubiger 35 % ihrer Forderungen in Alktien erhielten, die Obligationäre bekamen ca. 75 % in Aktien und verzichteten auf ihre Hypothek, 100 000 Mark erhielten die Aktionäre des Stahlwerks. Das Stahlwerk ift nach der Sanierung schuldenfrei. Es hat ein Aftienkapital von 1200000 Mark. Von den Obligationen mit 1 200 000 Mark und von den sonstigen Schulden mit ca. 800 000 Mark ist es befreit.

Von den vier Immobiliengesellschaften war schon vor der Katastrophe die Neue Immobiliengesellschaft in Liquidation getreten. Sie war zur Zeit, als sie in Liquidation trat, in durchaus gesunder Lage. Sie hatte seiner Zeit von der Rheinau Liegenschaften in einem ganz bestimmten Gediet, dem sogenannten Stengelhof, für ihre Zwecke gestauft und sie hatte flott verkauft. Erst nachdem die Liquidation bereits beschlossen und in der Durchsührung begriffen war, ist ihr Status

schlechter geworden. Ein sehr komplizierter Bertrag mit den Obli=gationären sichert derzeit die Durchführung der Liquidation.

Von den drei anderen Jmmobiliengesellschaften ist der Konkurs abgewendet und auch sie sind im Stadium der Liquidation, die sich gemäß der Natur der Objekte nur langsam vollziehen kann. Aber unzweiselhaft wird auf diesem Wege tunlichst viel gerettet. Dem Liquidationsstadium ist die Gewährung eines Moratoriums vorausgegangen. Die Gläubiger bestellten zur Ausarbeitung des Liquidationsevertrags einen Ausschuß, und dieser Ausschuß ist jeht zum definitiven Liquidationsausschuß bestellt. Sporrwörth bot die geringsten Schwierigseiten, weil hier nur zwei Gläubiger in Betracht kommen, die sich unterseinander verständigen.

Kompliziert sind die Liquidationsverträge für die Rheinau und die Betriebsgesellschaft. Der Liquidationsausschuß ist ein eigenartiges Gebilde. Handelsgerichtlich ist er nicht eingetragen. Er ist wohl vergleichdar mit dem Gläubigerausschuß im Konkurs, aber er hat weitergehende Besugnisse, die aber nur durch die vertragsmäßige Zusage der Gesellschaft gehalten werden. Gewählt ist er von den Gläubigern. Die Gläubiger haben mit den Gesellschaften eine Bereinbarung getroffen, der zusolge die Gesellschaftsorgane den Weisungen des Ausschusserversammlung die sofortige Ausschuß befugt, bei der Gläubigerversammlung die sofortige Ausschuß des Bertrags zu beantragen. Bei den Abstimmungen innerhalb des Ausschusses entscheidet die Majorität. Nur ein Versauf des Gesamtverwögens der Rheinau kann von dem Ausschuß nicht verlangt werden. In allen anderen Fällen hat der formell weiter bestehende Vorstand (die Geschäftsführer) den Weisungen des Ausschusses zu folgen.

Es entsteht nun die Frage, welche Lehren aus der Katastrophe des Rheinaukonzerns sich ergeben? Sie lassen sich aus dem Obigen nur teilweise ableiten, teilweise ergeben sie sich aus einer genauen Beobachtung von Vorgängen, die nach der Katastrophe und bei den erfolgreichen Bemühungen einer Vermeidung von Massenkursen sich ereigneten.

Prinzipiell entsteht zunächst die Frage, ob, eventuell in welchem Umfang die Form der Gesellschaft m. b. H. nach den lokalen Besobachtungen und Erfahrungen für das Jmmobiliengeschäft, insbesondere für große Terrainspekulationen als geeignet befunden worden ist? Man ist dem Gintritt solcher Katastrophen bekanntlich leicht geneigt, das Kind mit dem Bade auszuschütten.

Die Form der Gesellschaft m. b. H. ist in ihrer Anwendung auf das Jumobilienspekulationsgeschäft dann berechtigt, wenn es sich um den Erwerb und die Parzellierung eines Terrainkomplezes handelt, eines ganz bestimmten Terrains, das von Ansang an in seinem Umsang begrenzt, ist und wenn dabei ein kleiner Kreis vertrauter, einsichtiger und unternehmungslustiger Persönlichkeiten in Betracht kommt. Die Gesellschafterversammlung wird dann leichter berusen, man ist an weniger Formalitäten gebunden, die Art der Abwicklung eines solchen Terraingeschäfts eignet sich öfter nicht zur periodischen Publikation, man ist nicht gezwungen, die Art der Abwicklung vorzeitig preiszugeben.

Ganz anders wird sofort die Stellungnahme, wenn es sich nicht einfach um die Parzellierung eines Terrains handelt, sondern wenn beispielsweise das rohe Terrain in Industriegelände übergeführt werden soll, wenn Hafen=, Kanalbauten, Elektrizitätswerke hergestellt werden miissen, wenn also das zu engagierende Gesamtkapital von vornherein nicht übersehbar ift. Auch in diesem Fall mag freilich die Gesellschaftsform noch geeignet sein, sofern die Gesellschafter mit eigenen Mitteln arbeiten, ganz anders aber, wenn größere Kredite in Anspruch genommen werden müffen. Die Gewährung von Krediten an solche Gesellschaften ist nur mit der äußersten Vorsicht zuläffig. Alle die Vorteile dieser Unternehmungsform verwandeln sich dann in Nachteile für die Gläubiger. Sie haben keinen Einblick in die finanzielle Gefamtlage des Unternehmens, und dieser Einblick wird noch erheblich erschwert ober un= möglich, wenn Mutter= und Tochtergesellschaften bestehen. Bei dem Rheinaukonzern bestand gegenseitige Aushilfe, mit Geld und mit Wechselfredit. Bei einer dominierenden Persönlichkeit konzentrierten sich alle finanziellen Dispositionen. Das letztere ist nun freilich auch bei einem Konzern von Aktiengesellschaften denkbar, sofern darin eine dominierende Perfönlichkeit vorhanden ift, wie sich das bei dem Spielhagenkonzern gezeigt hat, der freilich auch für Tochtergesellschaften die Form der Gesellschaft m. b. H. mit verwendet hat.

Der Kreditgewährung muß also überall, wo es notorisch ist, daß ein Konzern besteht — und das kann man am Orte der Wirksamkeit eines solches Konzerns sehr wohl —, ein Ginblick in die Finanzlage nicht des einzelnen dem Concern angehörigen Unternehmens, sondern ein Ginblick in alle zu dem Konzern gehörigen Unternehmungen vorsuusgehen. Dieser volle Ginblick in den Konzern hat offenbar auch denjenigen gesehlt, die vorzugsweise mit dem Koncern arbeiteten. Man hat eben den engen Zusammenhang der Gesellschaften, wie er sich

bei der Katastrophe herausstellte, tatsächlich nicht gekannt. Es ergibt sich hieraus für Kreditinstitute die Lehre, daß unter allen Umständen die Engagements einer Bank mit einem einzelnen oder mit einem Kompley von industriellen Unternehmungen, deren Berwandtschaft doch immerhin äußerlich erkennbar war, wenn man auch den Grad der Berwandtschaft nicht genau kannte, in einem sehr sorgfältig erwogenen Berhältnis zu den eigenen Betriebsmitteln sich befinden müssen.

Es ergibt sich aber des ferneren aus dem konkreten Fall wie aus zahlreichen anderen Fällen, die in den letzten Jahren sich ereignet haben, die gesetzeberische Erwägung, ob nicht die Gesellschaften, die zur öffentlichen Rechenschaftsablage verpflichtet sind, auch verpflichtet sein sollen, in ihren Geschäftsberichten über solche Gesellschaften mit Bericht zu erstatten, die mit ihnen sehr eng liiert sind, derart, daß das Schicksal dieser letzteren Gesellschaften von erheblichem Einfluß auf das Schicksal der erstgenannten sein kann. Es wird damit namentlich, aber nicht ausschließlich, das Verhältnis der Mutter= zu Tochtergesellschaften betroffen und getroffen. Der einzelne Fall, ob eine Gesellschaft über andere eng mit ihr liierte in ihrem Geschäftsbericht Rechenschaft geben will, mag dem Ermessen der betreffenden Direktion anheimzgegeben bleiben. Es würde aber im Fall einer Katastrophe die Tatssache einer Bilanzverschleierung nicht mehr derartig komplizierten Besweisen unterstehen wie bisher.

Der Kredit kann insbesondere durch die Ausgabe von Obligationen in Anspruch genommen werden. Für diesen Fall besteht in der Gesetzgebung eine Lücke. Jede Gesellschaft m. b. H., die Obligationen ausgibt, müßte gesetzlich zur Veröffentlichung ihrer Bilanzen mit Gewinn= und Versusstenten und zur Erstattung von Geschäftsberichten genau so verspslichtet sein wie die Aktiengesellschaften.

Wer sich an die Öffentlichkeit wendet, wer einen unbeschränkten Kreis von Gläubigern sich sucht und findet, ist der Öffentlichkeit Rechenschaft schuldig.

Man könnte viel leichter es rechtfertigen, daß eine Aktiengesellschaft, die nachweisdar nur einen kleinen Kreis von Aktionären hat und nur einen ganz kleinen Kreis von Kreditoren, die beispielsweise gegen hypothekarische Sicherheit dieser Gesellschaft Darlehen gegeben haben, von der Verpflichtung zur öffentlichen Rechenschaftsablage befreit wäre, als daß man eine Gesellschaft m. b. H., die Obligationen emittiert oder sür sich emittieren läßt, von der Pflicht öffentlicher Rechenschafts= ablage befreit.

Bei der Katastrophe des Rheinaukonzerns hat sich des ferneren ergeben, daß es dem Publikum vielsach noch nicht zum Bewußtsein gekommen ist, mit welchen Gesahren die Beteiligung an einer Gesellschaft m. b. H. verbunden ist, sosen die Anteile nicht sosont voll einbezahlt werden. Die Gesahren ergeben sich aus dem Wortlaut des Gesekes über die Gesellschaften m. b. H.: § 24.

Es ift oben dargestellt worden, daß die Neue Immobiliengesellschaft mit einem Kapital von 1 Million Mark gegründet worden ist, wovon nur 50 % einbezahlt wurden. Bei Eintritt der Katastrophe standen jedoch von den Anteilen im Nominalbetrag von 1 000 000 Mark 955 000 Mark auf den Namen des leitenden Direktors. Bon diesen waren 700 000 Mark von einem Manne erworben, an den Regreßansprüche mit Erfolg nicht geltend gemacht werden konnten, aber 255 000 Mark von verschiedenen Rechtsvorgängern, die friiher Gesell= schafter der Ammobiliengesellschaft gewesen waren. Weitere 45 000 Mark befanden sich noch im Besit zweier anderer Unteilseigner. Diese beiden Unteilseigner und die eben genannten früheren Gesellschafter wurden nun für die Volleinzahlung in Anspruch genommen, da die Unteilseigner und die Beräußerer von Unteilen folidarisch bis zur erfolgten Volleinzahlung haften. (Die Ansprüche sind durch ein sach= gemäßes Übereinkommen vom 5. März 1903 behufs weiterer Durchführung der außergerichtlichen Liquidation der Immobiliengesellschaft dann bis zu einem gewissen Umfang herabgesetzt worden, mas aber nicht von allgemeinem Interesse ist und daher hier nicht weiter dargelegt wird. Ebenso dürfte eine Besprechung der zwischen den der= zeitigen Anteilseignern und den Beräußerern solcher Unteile über die Auslegung des § 24 entstandenen juriftisch interessanten Streitfrage hier zu weit führen).

Die Bestimmung des § 24 mahnt selbstverständlich zur äußersten Borsicht. In einem gewissen Sinn sind die Anteilseigner bei der Gesellschaft m. b. H. durch den § 24 des Gesetzes sogar noch unzüinstiger gestellt als die Teilhaber einer offenen Handelsgesellschaft. Bei der offenen Handelsgesellschaft wählt man seine Gesellschafter sorzsätlig aus, bei der Gesellschaft m. b. H. aber tritt man in nähere Beziehung zu einem Kreis von Personen, den man weniger genau kennt und haftet innerhalb dieses Kreises solidarisch, freilich nur dis zur Volleinzahlung, aber diese Solidarhaft kann, wie der vorliegende Fall draftisch zeigt, einen beträchtlichen Kapitalverlust zur Folge haben.

Die fünfjährige Verjährungsfrist ist für die Haftung des ver= äußernden Gesellschafters in derselben Weise vorgesehen, wie bei dem ausscheidenden offenen Handelsgesellschafter, aber sie führt zu härteren Konsequenzen. Gesett, ich kaufe ein Stammanteil, verkaufe ihn wieder, die Gesellschaft erhöht nun ihr Kapital durch die Ausgabe von neuen Anteilen, die nicht voll einbezahlt sind. Solange ich in der Gesellschaft war, habe ich gesorgt, daß das Stammanteil voll ein= bezahlt wurde. Nun tritt vielleicht infolge diefer unzweckmäßigen Rapitalerhöhung eine Insolvenz ein. Auf die Wahl der Gesellschafter habe ich keinen Einfluß gehabt und trotdem kann ich für die Einbuße zur Zahlung herangezogen werden. Man haftet also auch beim Ausscheiden für Vorgänge, die nach dem Ausscheiden eintreten. Diese Haftung geht über diejenige des offenen Handelsgefellschafters hinaus. Bei der offenen handelsgesellschaft hafte ich nur für die Schulden, die bei dem Ausscheiden vorhanden waren, nicht für die später ein= tretenden.

In der Tat bedarf die Frage einer ernsten Erwägung, ob nicht der Zwang zur sofortigen Bolleinzahlung der Anteilscheine bei den Gesellschaften ni. b. H. gesetzlich statuiert werden sollte. Dem steht um so weniger etwas entgegen, als die Kapitalerhöhung bei diesen Gesellschaften ohne erhebliche Formalitäten jederzeit beschlossen und durchgeführt werden kann, während der Apparat, der bei Aktiengesellschaften sür die Durchsührung einer Kapitalerhöhung in Bewegung gesetzt werden muß, komplizierter ist.

Die Rheinau (Muttergesellschaft) hatte vor der Katastrophe beschlossen, eine Obligationenanleihe von 6 Millionen Mark aufzunehmen bei einem eingezahlten Geschäftskapital von nur $1^{1/2}$ Millionen Mark. Bon dieser Obligationenanleihe sind nur 1 013 000 Mark tatsächlich begeben worden. Dann kam der allgemeine geschäftliche Niedergang und es konnte der weitere Betrag der Anleihe nicht mehr begeben werden. Hier entsteht die prinzipielle Frage, ob bei der Ausgabe von indossablen Obligationen mit Blankoindossament bei allen Arten von Gesellschaften von dem Verhältnis zum verantwortlichen Kapital dauernd abgesehen werden kann? Daß im vorliegenden Fall die derzeit unbegrenzte Besugnis zur Ausgabe solcher Obligationen mißbraucht worden ist, bedarf keiner Darlegung.

Die Rene Boden=Aftiengesellschaft in Berlin.

Bon Dr. Felix Secht.

Eine der Nebengesellschaften des Spielhagen-Konzerns war, wie oben mitgeteilt worden ist, die Neue Berliner Baugesellschaft. Diese war am 8. Februar bezw. 24. März 1893 gegründet worden. Das ursprüngliche Erundkapital hatte 150 000 Mark betragen, und durch Beschluß der Generalversammlung vom 4. Mai 1895 wurde es auf 1 000 000 Mark erhöht. Die Gesellschaft hatte sür die Jahre 1896—1899 eine Dividende von 4% gegeben. Die Bilanz per 31. Dezember 1900 wies einen Berlust von 600 000 Mark aus, und die Generalversammlung vom 26. Februar 1901 beschloß zur Tilgung dieses Berlustes die Herabsehung des Erundkapitals um 600 000 Mark auf 400 000 Mark.

Durch Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 14./15. Mai 1901 wurde die Firma der Neuen Berliner Baugesellschaft in die Firma "Neue Boden-Aktiengesellschaft" abgeändert. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 1901 wurde der alte Gesellschaftsvertrag aufgehoben und ein neuer Gesellschaftsvertrag angenommen. Der Sit der Gesellschaft blieb Berlin.

Gemäß den Satungen der Neuen Boden-Aktiengesellschaft qualifiziert sich die Gesellschaft als eine Dividenden-Jmmobiliengesellschaft, die befugt ist, auf Beschluß des Vorstandes und Aufsichtsrats auf Namen oder an Order lautende oder im Falle staatlicher Genehmigung auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen auszugeben. (§ 10 der Satungen.) Ein Relativverhältnis zwischender Ausgabe von Obligationen und der Höhe des Aktienkapitals ist nicht vorgesehen. Der Beschlußfassung des Aufsichtsrats ist die Festsetung eines Amorti-

sationsfonds für die Teilschuldverschreibungen und der Rückfauf von solchen vorbehalten. (§ 16 Z. 4 der Satzungen.)

Der § 4 dieser neuen Satzungen ist in der Aufsichtsratssitzung vom 11. Juli 1901 beschlossen worden auf Grund der dem Aufsichtszat in der Generalversammlung vom 21. Mai 1901 erteilten Ermächtigung. In dieser Generalversammlung beschloß man eine Erhöhung des Grundkapitals um 25 600 000 Mark, so daß das Grundskapital sich auf 26 000 000 Mark stellte. Die tatsächlich durchgesührte Erhöhung wurde am 18. Juni 1901 in das Handelsregister eingetragen.

Diese Erhöhung des Grundkapitals erfolgte aus Anlaß der Übernahme der gesamten Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation durch die Neue Boden-Aktiengesellschaft.

Die Übernahme geschah gemäß dem Prospekt vom Oktober 1901, der zum Zweck der Zulassung der Teilverschreibungen zur Notiz an der Berliner Börse veröffentlicht worden ist (s. außer dem Wortlaut des Prospekts auch die Darstellung in Salings Börsenpapieren, s. v. Neue Boden-Aktiengesellschaft), in folgender Weise:

- I. Die sämtlichen neuen 25 600 000 Mark Aftien wurden durch den Konkursverwalter als Verwalter der Konkursmasse der Aktiengesellschaft Deutsche Grundschuld-Bank in Liquidation zum Parikurse gezeichnet, und zwar nicht gegen Barzahlung, sondern gegen Eindringung der gesamten Geschästsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation.
- II. Gegen diese Einbringung gewährte die Neue Boden-Aftiengesellschaft außer den vorgenannten 25 600 000 Mark Aftien ferner: Nom. $5\,376\,400$ Mark mit $3^{1/2}\,^{0/0}$.

",
$$20623600$$
 ", $40/0$

verzinsliche Teilschuldverschreibungen der Neuen Boden-Aftiengesellschaft, welche für die Zeit vom 1. Juli 1901 ab mit Zinsscheinen versehen und von denen die 4 % igen mit 102 %, die 3½ % igen mit 101 %, jedoch nicht vor dem 2. Januar 1907, rückzahlbar sind.

III. Von den vorstehend aufgeführten Wertpapieren stellen 25 600 000 Mark Aktien, 5 376 400 Mark $3^{1/2}$ % ige Teilschuldverschreibungen und 18 023 600 Mark 4% ige Teilschuldverschreibungen, sowie die jenigen Auswendungen, welche die Reue Boden-Aktiengesellschaft auf Grund der nachstehenden Ziffer IV b, c, d, e und fübernommen hat, den Gegenwert derjenigen Gegenstände dar, welche die Realodligationendeckung bei der Deutschen Grundschuld-Bank gebildet hatten.

Restliche 2600000 Mark 4% ige Teilschuldverschreibungen sind als Gegenwert der Chirographarmasse der Deutschen Grundschuld- Bank in Liquidation gewährt worden.

- IV. Die Ginbringung gemäß Ziffer I erfolgte unter folgenden Bebingungen:
 - a) Der Konfursverwalter brachte die Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld = Bank in Liquidation ohne jede Gewähr ein, mochten dieselben bekannt oder unbekannt sein. Dagegen übernahm die Neue Boden=Aktiengesellschaft keine Passiva, soweit sich solches nicht aus dem Nachstehenden ergibt.
 - b) Die Neue Boden=Aktiengesellschaft übernahm es, alle Masseschulden und Massekosten des Konkurses der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation zu tragen.
 - c) Die Neue Boden = Aktiengesellschaft übernahm die Hypotheken und Grundschulden auf den der Deutschen Grundschuld=Bank in Liquidation gehörigen Grundskücken.
 - d) Dieselbe übernahm alle Berträge, die der Konkursverwalter der Deutschen Grundschuld=Bank in Liquidation zu erfüllen hatte, mit allen Rechten und Pflichten, insbesondere auch die Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Deutschen Grundschuld=Bank in Liquidation zu Berlin und der Preußischen Hypotheken=Uktien=Bank zu Berlin unter dem 28. März 1901 geschlossen Bergleich.
 - e) Sie übernahm alle Anstellungsverträge mit Handlungsgehilsen oder sonstigen Angestellten mit Ausnahme der Borstands= beamten —, soweit solche spätestens zum 30. September 1901 fündbar waren.
 - f) Sie übernahm ferner Kosten und Stempel der Erhöhung des Aktienkapitals und der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen, des dabei abzuschließenden Bertrages und aller zur Aussührung dienenden Akte einschließlich des Stempels der Aktien und Schuldverschreibungen.
 - g) Miteingebracht wurde das Recht zur Rücknahme der bei den Hinterlegungsstellen seitens der Bank bisher hinterlegten oder seitens des Konkursverwalters künftig noch zur Hinterlegung gelangenden Beträge, insbesondere auch im Fall des § 382 des Bürgerlichen Gesethuchs.

Die seitens der Neuen Boden-Attiengesellschaft übernommenen Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation bestehen:

- 1. in dem zu Berlin, Köpenickerftr. 56/57 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts I Berlin von der Luisenstadt Band 50 Nr. 2428 verzeichneten Grundstück;
- 2. in dem zu Soldin, Richtftr. Ar. 315 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Soldin von den Soldiner Häufern Band 7 Ar. 315 verzeichneten Grundstück;
- 3. in dem zu Schöneberg, Belzigerstr. 58 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts II Berlin Band 48 Nr. 1733 verzeichneten Grundstück;

(die auf diesen drei Grundstücken ruhenden Hypotheken von zusammen 1161 000 Mark wurden seitens der Neuen Boden= Aktiengesellschaft mit übernommen)

- 4. in der beweglichen Habe der Deutschen Grundschuld-Bank, nämlich diversen Geschäftsutensilien,
- 5. in folgenden Werten:
 - a) 255 000 Mark 4% ige deutsche Reichsschatzunweisungen mit Zinscoupons per 1. Oktober 1901 und folgenden,
 - b) 145 000 Mark 4% ige dergleichen mit Zinscoupon per 1. Juli 1901 und folgenden,
 - c) 2000000 Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr zu Berlin,
 - d) 300 000 Mark Unteilen des Märkischen Immobilienvereins, G. m. b. H. Berlin,
 - e) 697 200 Mark Preußische Hypotheken-Aktien-Bank-Aktien,
 - f) 84 907 326,20 Mark der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquibation gehörigen Hypotheken und Grundschulden nebst allen Zinsrechten, welche der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nach Inhalt des Grundbuchs von den eingetragenen Anfangstagen der Berzinsung ab bezw. soweit ihre Eintragung als Gläubigerin noch nicht erfolgt war, nach Inhalt der Erwerbsurkunden zustanden, sowie mit allen Nebenrechten;
- 6. in allen übrigen Rechten und Forderungen, namentlich auch den nach Gegenstand und Betrag unbestimmten und aus den Büchern der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nicht ersichtlichen Rechten und Forderungen, einschließlich der der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nach dem Bergleich vom 28. März 1901 zustehenden Rechte an der Chirographarmasse der Preußischen

hnpotheken-Uttien-Bank und einschließlich der Barbestände der Konkursmasse.

Die sämtlichen durch den Konkursverwalter der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation bezogenen

Nom. 25 600 000 Mark Aftien,

, 20623600 , 4% ige Teilschuldverschreibungen, 37/2% ige ...

der Neuen Boden-Aktiengesellschaft wurden von ersterem an die Bank sür Handel und Industrie zu Berlin um den Preis von 37 944 640 Mark verkauft, und zwar gemäß einem vor der Zeichnung der Aktien zwischen der Bank sür Handel und Industrie und dem Konkurs= verwalter abgeschlossen Bertrag.

Dabei hatte die Bank für Handel und Industrie die Verpklichtung übernommen, den Realobligationären der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation deren Realobligationen mit Coupons per 1. Januar bezw. 1. Upril 1901 derart umzutauschen, daß auf je Nom. 4000 Mark $4^{0}/_{0}$ ige bezw. $3^{1}/_{2}^{0}/_{0}$ ige Realobligationen der Deutschen Grundschuld-Bank Nom. 1000 Mark Uktien und Nom. 1000 Mark $4^{0}/_{0}$ ige bezw. $3^{1}/_{2}^{0}/_{0}$ ige Teilschuldverschreibungen der Neuen Boden-Uktiengesellschaft, sowie $1^{1}/_{2}^{0}/_{0}$ des Nominalbetrages der Realobligationen der Grundschuld-Bank in dar zu gewähren waren.

Die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank sind zur Ausübung dieses Bezugsrechts durch eine erstmals am 21. Mai 1901 seitens der Bank sür Handel und Industrie in einer Reihe von Zeitungen erlassene Bekanntmachung eingeladen worden. Der Endetermin für die Geltendmachung des Bezugsrechts war zunächst auf den 21. August 1901 sestgesetzt, ist jedoch später bis 16. September 1901 hinausgeschoben worden.

Um den Aftionären der Deutschen Grundschuld-Bank die Beteiligung an der etwaigen Entwicklung der die Masse bildenden, auf die Neue Boden-Attiengesellschaft übergegangenen Werte und Forderungen zu ermöglichen, hat die Bank für Handel und Industrie diesen Aftio-nären durch Bekanntmachung in einer Reihe von Zeitungen Nom. 1250 000 Mark Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschafi in der Weise zur Versügung gestellt, daß auf je Nom. 8000 Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank unter Zuzahlung von 700 Mark det Nom. 1000 Mark Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschaft mit Dividendenberechtigung vom 1. Juli 1901 ab bezogen werden konnten. Dieses Bezugsrecht war bei Vermeidung des Verlustes desselben in

der Zeit vom 24. Mai 1901 bis spätestens 6. Juni 1901 (inkl.) auszuüben.

Neben der Jahlung des oben genannten, an den Konkursverwalter abzusührenden Kauspreises von 37944640 Mark übernahm die Bank für Handel und Industrie die bei der Einbringung der Grundschuld-Bank-Aktiven seitens der Neuen Boden-Aktivengesellschaft eingegangene Verpflichtung zur Bestreitung aller Massechulden und Massechsten der Deutschen Grundschuld-Bank, serner alle Ausgaben, welche durch die sich ergebende Transaktion an Stempeln, Steuern, Gerichts-Notariats- und sonstigen dergleichen Kosten erwuchsen (siehe oben unter IV b und IV f), jedoch nur bis zum Höchst betrage von 1451360 Mark. Soweit die Spesen diesen Betrag übersteigen, hatte die Neue Boden-Aktiengesellschaft dieselben aus eigenen Mitteln zu tragen, soweit sich aber bei der Abrechnung ergeben sollte, daß die Spesen den beregten Betrag von 1451360 Mark nicht erreichen, hatte die Bank für Handel und Industrie den nicht verbrauchten Kest an die Neue Boden-Aktiengesellschaft herauszuzahlen.

Dagegen verpflichtete sich die Neue Boden-Aktiengesellschaft zu der Barzahlung von $1^{1/2}$ %, welche die Bank sür Handel und Industrie denjenigen Realobligationären der Deutschen Grundschuld-Bank, die ihre Titres zum Bezug der neuen Bodenwerte einreichen, zu zahlen hatte, den Betrag von 423 000 Mark beizusteuern. (cf. gleiche Post in der Bilanz per 22. Mai 1901.)

Auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses vom 21. Mai 1901 hat die Gesellschaft anläßlich der Übernahme der Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld=Bank in Liquidation eine Anleihe von

Nom. $20\,623\,600$ Mark in $4\,^{\rm 0/0}$ igen Teilschuldverschreibungen,

riickzahlbar à $102\,^{\rm 0/o}$,

Nom. 5376400 Mark in $3^{1/2}$ % igen Teilschuldverschreibungen, rückzahlbar à 101%,

aufgenommen. Diesen Teilschuldverschreibungen steht kein Pfandrecht an den Bermögensobjekten der Gesellschaft zu; auch haben die Besitzer von Teilschuldverschreibungen keine Vorzugsrechte vor anderen Gläubigern der Gesellschaft.

Sämtliche Teilschuldverschreibungen lauten auf den Namen der Bank für Handel und Industrie zu Berlin und sind an Order gestellt. Die Übertragung des Eigentums an den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Indossament nach § 363 H. G. B. ohne Gewähr des Indossanten.

Die Rückzahlung dieser Anleihen geschieht im Wege jährlicher

Verlosung von Teilschuldverschreibungen, spätestens innerhalb 54 Jahren, nach Maßgabe des den Schuldverschreibungen aufgedruckten Tilgungsplanes, erstmals am 2. Januar 1907; die Verlosungen sind durch einen Notar, erstmals im Juli 1906, vorzunehmen. Die Rückzahlung der ausgelosten Stücke ersolgt für die 4 % igen Titres mit einem Aufschlag von 2 %, also zu 102 %, sür die 3½ % igen Stücke mit einem schlag von 1 %, also zu 101%.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, vom 1. Juli 1906 ab die planmäßige Tilgung der Teilschuldverschreibungen zu verstärken oder auch die Unleihen ganz oder teilweise mit sechsmonatlicher Frist zur Kückzahlung zu kündigen, und zwar mit $102\,$ % für die $4\,$ % igen und mit $101\,$ % für die $3^{1/2}\,$ % igen Titres.

Bei einer teilweisen Kündigung werden die zurückzuzahlenden Stücke durch Verlosung bestimmt, so jedoch, daß die Verlosung auch in einem anderen als dem Monat Juli ersolgen kann, jedoch mit sechsmonatlicher Frist dis zum Tage der Rückzahlung und nur per Ersten eines Monats.

Die Neue Boden-Uttiengesellschaft ist nicht berechtigt, vor vollsständiger Tilgung oder Sicherstellung dieser Anleihen eine neue Ansleihe aufzunehmen, welche deren Inhabern ein besseres Recht auf das derzeitige Vermögen der Gesellschaft einräumt als den Inhabern der jetzt ausgegebenen Teilschuldverschreibungen.

Die Bank für Handel und Industrie ist als Vertreterin für die jeweiligen Teilschuldverschreibungsgläubiger in Gemäßheit des Gesetzes, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, vom 4. Dezember 1899 bestellt.

Falls die genannte Bank die ihr danach zustehenden Rechte und Pflichten nicht serner ausüben will und kann, soll sie berechtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ihre Funktionen auf einen anderen Bertreter zu übertragen, sosen nicht die Bersammlung der Teilschuldverschreibungsgläubiger etwas anderes beschließt.

Die Gesellschaft erkennt für jede Teilschuldverschreibung nur einen Inhaber an.

Da die Bilanz der Neuen Berliner Baugesellschaft per 31. Dezember 1900 infolge der damals noch ungeklärten Verhältnisse im Konzern der Spielhagen-Banken ein richtiges Bild von der Lage der Gesellschaft nicht zu geben vermochte, ist per 31. März 1901 eine neue Bilanz der Gesellschaft aufgestellt worden. Diese Bilanz weist folgende Zissern auf:

Aftiva.				Paffiva.
Depositentonto Prämientonto Utenfilientonto Intenfilientonto Intenfiliento Intenfilient	906. 91. 91. 91. 91. 91. 91. 91. 91	Aktienkapitalkonto Refervebonto Diverfe Kreditoren Sypothekenfguldenkonto Kautionskonto Deutfge Bank, Vorfaußkonto Deutfge Erundfguld-Vank Gewinworttag		90.000,— 7 194,19 222 357,29 29 305 111,95 100,— 285 099,20 934 173,47 457,72
Die vorstehende Bilanz ist auch der solgenden, nach übernahme der Eeschäftsaktiva der Deutschen Erundschuld-Bank durch die Veue Boden-Aktienzesusschung zu Grunde gelegt worden. Pilanz per 22. Mai 1901 Vktiva.	, nach Übernal Bilanz per	, nach Übernahme der Geschäftsaktiva der Deutlihen E Bilanz per 22. Mai 1901	Frundschulde.	ank durch die Paffiva.
30₹.	M.		ΩR.	₩ŧ.
Kassatoren. Debitoren. a) Vantguthaben 3. freien Verfügung 1381 523,—	65 297,11	Aktienkapitalkonto. a) altes Aktienkapital b) neues "	400 000, 25 600 000,-	26 000 000,—
b) Set der Bankf. Handelu. Indultrie. Konto I. Reorganisationsfonto M. 1451:360,— Konto II. Vertraskäkige.		Teilschuldverlchreibungskonto. a) 3½°/0,6ige 311 101°/0, rückzablbar b) 4°/0 ige 311 102°/0, rückzablbar	5 376 400,— 20 6 2 3 600,—	26 000 000,—
Leiflung der Bank f. Handel und Industrie zur Aus- zahlung der Barvergütung		Reorganijationskostenkonto		1 451 360,—

1423 000,— 413 000,— 546 327,30 57 540,02 10 000,— 4 600,— 10 129,62 7 194,19	Effekten=Konto. Le sich zusammen aus: Deutsche Beichsschaufschen 201,30% vlus Zinsen, Attien ber Preußischen Hypotheten-Attien-Bank a 7% franko Zinsen, hypotheten-Attien-Bank Attien der Attien-Gesellschaft für Erundbesig und Hypothetenvertet, ausgenommen mit Mt. 1,—, Anteile des Märkischen Zmwobilienvereins, an- genommen mit Mt. 6000,— en Ztalienischen Eisenbahnobligation.
ber Deutschen Grundschuld Bank. 11/20/0, a. Nom. Mf. 94865900 rund Konto: Nückschung f. Realobligationen der Deutschen Grundschuld Bank, welche Eigentum der Gefellschaft, aber nicht Jurücknechaschen find. Hopothefenserwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerbungskonto. Hopothefensenwerschungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Rausgeldonyahlungskonto. Geschilcher Reserveschungen. Geschilcher Reserveschungen. Geschilcher Reserveschungen.	Effekten=Konto. Dasfelbe fette fich zusammen aus: 400 000,— Deutsche Keichsschafscheine zu 101,30% vlus Zinsen, 697 000,— Aktien ber Preußschem Hypotheten=Aktien=Bank z 000 000,— Aktien ber Aktien=Estellschaft für Erundbestig und hypothetenverkeht, ausgenommen mit Mk. 1,—, z 000 000,— Anteile bes Mätkischen Smundblienvereins, ans genommen mit Mk. 6000,— und einer werklosen Ztalienischen Estenbahnobilisation.
2 451 360, 107 239,33	canz geben zu Erläuterungen toren. gefchätz auf Mt. 100 322,93 6 916,40 Zufammen: Mt. 107 239,33
von 11/2°00 an die Realobliegationäre der Deutschen Grundschuld-Bant Mt. 1000 0000,— c) Diverse Debitoren in Höhe von Mt. 1222 955,90, bewertet mit Gestelenkoute. Bestand Mt. 2144,— angenommen mit. 2146,geschäpt aus Gestand Mt. 75354501,40,geschäpt aus Gento für rückschno. Wersiner Plende Grundsschonto. Mersiner Plende Grundsschonto. Bersiner Plende Enischen Mt. 620 834,29, geschäpt aus Grundsschotzen Mt. 620 834,29, geschäpt aus Grundsschotzen Mt. 620 834,29, geschäpt aus Grundsschotzen Mt. 620 834,29, geschäpt aus Grindsschotzen Angenommen mit. Rautionsfonto. Bestand Mt. 19151,50 angenommen mit. Rautionsfonto. Seitens der Gesclischigesten finiteriegte Kautionen. Ronto: Anteil an der Chirographarmassischen Anteil an der Chirographarmassischen Anteil an der Chirographarmassischen Anteil an der Kreußischen Stutten-Bant. Jum Gedächtnis. Ronto: Regrehanfprücke. Zum Gedächtis. Ronto: Regrehanfprücke. Zum Gedächtis.	Die folgenden Positionen der Bilanz, geben zu Erkäuterungen Alftiva. Diverse Debitoren. Zweifelhaste Posses, 90, geschätzt auf Mt. 100 322,93 Eute Debitoren 6 916,40

```
Supothefenforderungskonto.
    Dasselbe sett sich zusammen aus:
        Sypothekenbestand der Neuen Berliner
                                               166 000, - Mark
          Baugesellschaft . . . . . . . .
        von der Deutschen Grundschuld=Bank über=
          zusammen 75 354 501,40 Mark
und ift geschätzt auf 44 096 139,01 Mark. Diese Schätzung beruht im
wesentlichen auf den Ergebnissen, zu denen die staatliche Brüfungs=
kommission, die Liquidationskommission und die jekige Verwaltung
gelangt sind, doch ist dabei den inzwischen mehrfach veränderten Ber-
hältnissen entsprechend Rechnung getragen worden.
    Die Hypotheken lasten mit 47 725 569,83 Mark auf bebauten Grund-
                                             stücken,
                        " 24 360 271,12
                                            auf Terrains,
                        " 3268660,45 "
                                            auf Industrieunter=
                                            nehmungen
                 zusammen 75 354 501,40 Mark
    Dieselben verteilen sich:
                      zur 1. Stelle zur 2. u. dahinterstehenden Stelle
auf beb. Grund=
  ftücken . . . mit 1186200,— Mk. mit 46539369,83 Mk.
auf Terrains . . " 11 348 271,12 " " 13 012 000,— "
auf Industrieunter=
  nehmungen . . <u>" 1487 760,45 " " 1780 900,— "</u> <u>3ufammen 14022 231,57 Mt.</u> <u>3uf. 61 332 269,83 Mt.</u>
    refapituliert:
                      14 022 231,57 Mark
                      61 332 269.83
            zusammen 75 354 501,40 Mark.
                     Grundstückstonto.
    Die Neue Berliner Baugefellschaft besaß am 21. Mai 1901:
111 Grundstücke zum Buchwerte von . . . . 30468 842,68 Mark
dazu 3 Grundstücke, übernommen von der
Deutschen Grundschuld=Bank . . . . . . . . . . . . 1178493,12
                                   zusammen 31 647 335,80 Mark
Dabei ift bei drei Objekten eine Mindereinschätzung
```

Von der Aufnahme neuer Taxen konnte abgesehen werden, weil saft 4/5 der Grundstücke zur zweiten Stelle durch die Deutsche Grundsschuld-Bank beliehen waren und bei Bewertung der Hypotheken durch die verschiedenen Kommissionen bereits mitabgeschätzt worden waren. Diese 114 Grundstücke sind sast ausschließlich bebaut und sind davon im Werte von

22 373 189,11 Mark in Berlin,

4619890,41 " in Charlottenburg und sonstigen Berliner Bororten und

3788340,28 " in anderen Orten Deutschlands belegen. In letzter Zahl ist die Herrschaft Driesen-Steinbusch enthalten; Terrains besitzt die Gesellschaft nicht.

Konto: Unteil an der Chirographarmaffe ber Preußischen Sypotheken=Uktien=Bank.

Für die Chirographarmasse waren auf den Anteil der Neuen Boden-Aktiengesellschaft bis Ende August 1900 rund 775 000 Mark bar eingegangen. Der Rest unserer Ansprüche dürfte mit 1 500 000 Mark zu veranschlagen sein.

Ronto: Regreganfprüche.

Auf die Regreßansprüche waren bisher 25 000 Mark bar eingegangen. Wegen der übrigen erhobenen Ansprüche schweben teils Verhandlungen, teils Prozesse, deren Ergebnisse sich noch nicht voraussehen lassen.

Paffiva.

Rückftellung für Realobligationen der Deutschen Grundschuld = Bank: Die Deutsche Grundschuld = Bank hatte f. 3t. der Breußischen Hypotheken-Uktien-Bank . . Nom. 800 000 Mark und der Firma Anhalt & Wagener Nachf. **3**50 **00**0 zusammen Rom. 1150000 Mark ihrer Realobligationen geliehen, welche in natura hätten zurückgegeben werden müffen. Es sind jedoch nur zurückgeliefert worden: non ber Preußischen Honortheken-Aktien-Bank Nom. 89 000 Mark von der Firma Anhalt & Wagener Nachf. . . . " 135 000 Nom.

Realobligationen aus dem Verkehr zu ziehen sind, um den Umlauf derselben auf den in der Liquidations-Bilanz der Deutschen Grundschuld-Bank per 31. Januar 1901 angegebenen Betrag von Nom. 94 861 000 Mark heradzumindern. Hierfür ist in der Bilanz der Neuen Boden-Aktiengesellschaft der Betrag von 413 000 Mark vorgesehen worden. Bemerkt sei noch, daß von den der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank geliehenen Nom. 800 000 Mark der ausmachende Betrag sür Nom. 500 000 Mark verrechnet und die Forderung auf Kückgabe der übrigen Stücke in natura durch den Vertrag vom 28. März 1901 erledigt ist. Die Forderung an die Firma Unhalt & Wagener Nachs. auf Kückgabe restlicher Nom. 215 000 Mark Realobligationen in natura wird gegen dieselbe noch geltend gemacht werden.

Das Hypothekenschuldenkonto besteht aus

```
a) diversen Gläubigern . . . . . . . 8352500,— Mark
```

Von den Hypotheken sind fällig:

```
im Jahre 1902
                            806 350, - Mark
                    1903
                           427 400,—
                    1904
                           933 100,—
                    1905
                          3 247 600,—
                    1906 6 473 565,—
                    1907
                          1579400,---
                    1909
                            42 600,—
                    1910 1750700,—
                    1911 4 250 000, --
mit 3 monatlicher Kündigung 2304385,—
mit 6
                          1 635 200,—
                zusammen 23 453 300,— Mark.
```

Auf die Hypotheken sub b finden die in dem § 3 des Bergleiches mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vom 28. März 1901 ge-troffenen Bestimmungen Anwendung. Diese Bestimmungen des § 3 lauten folgendermaßen:

a) In allen Fällen, in welchen die Deutsche Grundschuld-Bank als Hypothekengläubigerin im Range hinter der Preußischen Hypotheken=Uktien-Bank steht, dürfen die für die Breußische Hypotheken=

Aktien-Bank haftenden Kapitalien, sofern die Zinszahlung unter Berücksichtigung der unten vorgesehenen Modifikationen pünktlich erfolgt, dis zum 31. März 1911 ohne Zustimmung der Deutschen Grundschuld-Bank nicht gekündigt werden. Wird eine Forderung in dieser Zeit aus einem anderen Grunde als infolge unpünktlicher Zinszahlung fällig, so ist die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank verpflichtet, ihr Kapital auf schriftliches Berlangen der Deutschen Grundschuld-Bank für den Kest des zehnjährigen Zeitzraums unter den alten Bedingungen stehen zu lassen.

b) Sofern die Deutsche Grundschnld-Bank Häuser oder andere Ertrag bringende Jmmobilien erwirbt, auf denen für die Deutsche Grund= schuld-Bank gegenwärtig eine Forderung haftet, und sofern der Brutto-Mietsertrag einschließlich des schätzungsweise einzusekenden Mietswerts leerstehender Räume nicht ausreicht, um die Zinsen für die Breufische Sypotheken-Aftien-Bank, die Spesen der Berwaltung und Erhaltung der Immobilien (die jedoch einschließlich der Steuern und Abgaben 20% des Brutto-Mietsertrages nicht übersteigen dürfen), sowie endlich einen Betrag von 1% des für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank haftenden Kapitals zu decken, ist die Preußische Hypotheken=Aktien=Bank verpflichtet, der Deutschen Grundschuld-Bank den Fehlbetrag der Zinsen zu er= laffen, mit der Maßgabe jedoch, daß diefer zu obigen Zwecken notwendige Nachlaß im Laufe eines jeden Kalenderjahres zu= sammen nicht mehr als ein Viertel des der Preußischen Sypotheken-Uktien-Bank zustehenden Binsbetrages ausmachen darf.

Soweit die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank in einzelnen Quartalen mehr Zinsen bezahlt erhalten hat, als ihr bei Zugrunde-legung vorstehender Bestimmungen nach dem Jahresergebnisse gebühren würden, findet nach Schluß des Kalenderjahres eine Berrechnung statt.

Solange Grundstücke der vorbezeichneten Art der Deutschen Grundschuld=Bank noch nicht eigentümlich gehören, erfolgt, sosern die auf die Hypothek der Deutschen Grundschuld=Bank entfallenden Jinsen noch nicht 1 % der für die Preußische Hypotheken=Aktien=Bank eingetragenen Kapitalien erreichen, eine entsprechende Zahlung oder Gutschrift seitens der Preußischen Hypotheken=Aktien=Bank an die Deutsche Grundschuld=Bank, indessen auch hier mit der Maßgabe, daß durch die Abgabe die Zinsen nicht um mehr als den vierten Teil gekürzt werden dürfen.

Die Deutsche Grundschuld-Bank muß jedoch auf Erfordern der Preußischen Hypothen-Aktien-Bank ihre Ansprüche nötigenfalls behufs Zurückerstattung an die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben suchen.

Wird ein Grundstück der vorstehend unter b bezeichneten Art demnächst weiter veräußert, so ist die Deutsche Grundschulds-Bank in denjenigen Fällen, in denen sie auf eine Fortgewähr der vorstehend sestgestellten Erleichterungen Unspruch macht, an die Genehmigung der Person des Käufers durch die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank gebunden, welche Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen versagt werden dars.

Gleichzeitig mit der Erteilung dieser Genehmigung soll zwischen der Dentschen Grundschuld-Bank und der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vereindart werden, in welcher Form und in welchem Umfange dem Erwerber eine den obigen Grundsäßen entsprechende angemessene Erseichterung für die Dauer der Hypothek zu gewähren ist.

Mangels Einigung werden die Bedingungen von dem vorgesehenen Schiedsgericht festgesetzt. Auch die Bestimmungen unter 3 b und die daraushin einzuräumenden Begünstigungen gelten nur für die Zeit dis zum 31. März 1911.

c) Bei einer größeren Anzahl von speziell sestgesetzten Immobilien sollen die gesamten rückständigen und zukünstig fällig werdenden Hypothekenzinsen auf 4 % p. a. herabgesetzt werden.

Soweit diese Zinsen nicht durch vorübergehende, die tatsjächlichen Unkosten der Berwaltung zuzüglich 10% des etwaigen Ertrages übersteigende Erträgnisse gedeckt werden, sollen für die Dauer von höchstens 10 Jahren, vom 1. April 1903 ab, jeweils am Jahresschlusse die Zinsen durch unverzinsliche Grundschulden beglichen werden, sosern diese Grundschulden mit dem Kange unmittelbar hinter der Kapitalsorderung der Preußischen HypothekensUktien-Bank mit der Maßgabe eingetragen werden, daß sie bei Berkauf des Grundstücks, spätestens aber am 31. März 1911 fällig sind.

Falls die Deutsche Grundschuld-Bank oder ihre Rechtsnachfolger solche Immobilien durch besondere Gesellschaften erwerben sollte, ist die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank berechtigt und verpflichtet, an Stelle solcher Grundschulden und ferner durch die vorstehenden Bestimmungen betroffener Hypothekenzinsen mit $4\,\%$

verzinsliche, durch diese Gesellschaft ausgestellte Obligationen, welche aus dem Verkaufsüberschuß der betreffenden Liegenschaften ratierlich an erster Stelle zu tilgen sind, zu ihrem Werte an Zahlungs Statt zu nehmen.

- d) Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wird, soweit es ihr nach Lage des Geldmarktes und ihrer eigenen flüssigen Mittel angezeigt erscheinen wird, auch fremde Hypotheken, welche den Borschriften des Reichs-Hypotheken-Bankgesetzes entsprechen und hinter denen die Deutsche Grundschuld-Bank als Cläubigerin rangiert, oder welche auf Grundstücken der Deutschen Grundschuld-Bank eingetragen sind, bei der Fälligkeit provisionsfrei zu marktmäßigem Zinssuß übernehmen.
- e) Von der in diesem Paragraphen bestimmten Verpslichtung kann sich die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank durch Abtretung der ihr gehörigen Hypotheken nicht befreien.
- f) Die Bestimmungen des § 3 sind auf jedes einzelne Grundstück gesondert anzuwenden.

Bei der Beurteilung der Entwicklungsgeschichte dieser Immobiliengesellschaft ist die Eigenartigkeit der Entstehung stets zu berücksichtigen. Ihr Grundbesitz ist eben nicht, wie bei anderen Immobiliengesellschaften, ganz oder überwiegend ein freiwillig erworbener gewesen, sondern gleichsam ein ihr oktronierter, ein solcher, der mit der Aufslösung einer notleidenden Hypothekenbank sich ergeben hat, eine Art Erbschaft. In demselben Sinn charakterisieren sich der Hypothekenbestand und andere Bilanzposten.

Der Entwicklung der Bank kam für die Jahre 1901 und 1902 die Hebung des Immobiliar= und Hypothekengeschäftes im allgemeinen zu statten, die sortdauernde Erleichterung des Geldmarktes und die Flüssigkeit der eigenen Mittel. Daher konnte die Bank auch schon im Jahre 1902 Nebengeschäften auf dem Immobiliengebiet sich widmen, und sie hat Terrains im Gesamtwert von 2 817 113,19 Mark erworben. Laut Konsortialkonto besitzt sie kerner eine Beteiligung an Uktien der Westlichen Boden-Aktiengesellschaft in Höhe von 749 737,10 Mark. Wichtiger als diese Beteiligungsquote ist die durch Mitbegründung der Westlichen Boden-Aktiengesellschaft betätigte Operationskraft. Die Neue Boden-Aktiengesellschaft sit keine reine Terraingesellschaft. Sie ist anscheinend bestrebt, Terrains zu sinanzieren, indem sie dieselben in die Hand selbständiger Gesellschaften gibt und diesen die Spezial=arbeit überläßt.

Schriften CXI. - Secht, Rrifenenquete. II.

Reine Terraingesellschaften dürfen überhaupt keine Obligationen ausgeben. Die Ausgabe von Obligationen sett voraus, daß aus ertragbringendem Grundbesit und aktiven Hypotheken genügende Einzänge sichergestellt sind, damit der Obligationendienst tadellos und unabhängig von spekulativen Konjunkturen sungiere. Dies trifft bei der Boden-Aktiengesellschaft durchaus zu.

Für den Dienst der
$$18\,883\,000$$
 Mf. $4\,\%$ igen und
$$\frac{3\,944\,100}{3}\,\frac{3\,\%}{0}\,$$
 3 $^{1/2}\,\%$ igen
$$3\,\%$$
 Führ erforderlich 893 364 Mf.

Dem steht ein fester Einnahmesaldo gegenüber von 1 393 364 Mk., der aus folgenden Posten erzielt wird:

Ausgaben.		Ginnahmen	•
Zinsen für fremde Hppo- theken aus eigenen Grund- ftücken	Mf.	Zinsen aus eigenen Hypo= theken	Mf. 1 367 845,99

Aus den Geschäftsberichten sür 1901 und 1902 ist ersichtlich, daß die Bank sich veranlaßt sah, die Hypothekenbestände auf eine Summe abzuschreiben, die weitere Verluste auf diesem Konto aller Voraussicht nach ausschließt. Man hat ca. 5 % des Buchwerts, 2 097 500 Mark, auf diesem Konto noch abgesetzt, weil sich in einer Anzahl von Fällen ergeben hatte, daß die Schätzung der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Hypothekensorderungen nicht ausreichend vorsichtig gewesen war.

Auch auf dem Grundstückskonto und zwar auf die Hausgrundstücke ift gemäß dem Bericht für 1902 unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes eines größeren Teiles der Häuser eine Abschreibung von 2 108 850 Mark vorgenommen worden. Zwar hatte sich im großen und ganzen die bei Gründung der Gesellschaft erfolgte Schätzung als zutreffend erwiesen, aber es war die Tatsache nicht genügend berücksichtigt worden, daß der schlanke Verkauf nur unter Gewährung eines entsprechenden Überschusses an den Käuser vorgenommen werden könne.

Diesem Umftand mußte den kaufmännischen Pflichten entsprechend Rechnung getragen werden.

Für die Möglichkeit dieser Abschreibungen fam der Gesellschaft zu statten, daß ihr auf Regreßansprüchekonto, das mit 1 Mark ursprünglich zu Buch stand, per Ende 1901 25 000 Mark Gewinn entstanden und im Jahre 1902 eine Einnahme von 5 887 776,58 Mark. Durch diesen Eingang gestaltete sich der Status der Gesellschaft liquid, zumal eben der Eingang in einer relativ kurzen Frist erfolgt ist.

Die Dividende betrug für das Jahr 1901: 6%, für 1902: 10%. Die Grundsätze der Bilanzierung erscheinen durchaus sachgemäß: die wirklich eingegangenen Zinsen werden auf Zinsenkonto einsgestellt. Dies ist im vorliegenden Fall durchaus gerechtfertigt.

Gemäß dem Abkommen zwischen der Boden-Aktiengesellschaft, der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Aktiengesellschaft für Grundbesit und Hypothekenverkehr war der letteren gestattet worden, dies jenigen Zinsen, welche vertragsmäßig der Boden-Aktiengesellschaft für Terrainhypotheken zustehen, nicht in dar zu zahlen, sondern durch Eintragung von Grundschulden abzurechnen. Die Grundschulden sind unverzinslich und am 1. April 1911 fällig. Die Grundschulden, neu eingetragen hinter den der Bodengesellschaft zustehenden Hypotheken, werden lediglich pro memoria mit 1 Mark bewertet.

Der Gesamtüberschuß aus Häusern ist verteilbarer Gewinn, nachbem vorher bei Bemessung der Gewinnzisser berücksichtigt worden ist, was sür bevorstehende Reparaturen etwa aufgewendet werden muß und was sür etwaige sonstige Ausgaben zu reservieren sei. Alle Ausewendungen auf die einzelnen Grundstücke sind auf Verwaltungs- resp. Reparaturenkonto abgebucht. In einem einzelnen Fall konnten die sür den Bau einer Talsperre aufgewendeten Baukosten dem vorsichtig angesetzen Wert des Gutes zugeschrieben werden.

Die Landbank in Berlin1.

Von Dr. Felix Secht.

§ 1. Die innere Entwidlungsgeschichte.

Die Gründung und Entwicklung des Instituts steht im engen Zusammenhang mit der preußischen Agrargesetzgebung. Das preußische Anstengutsgesetz vom 26. April 1886, besonders aber die preußischen Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891 bezwecken, dem dringend gewordenen Bedürfnis der Vermehrung des mittleren und kleineren Bauernstandes und der Seßhaftmachung ländlicher Arbeiter, namentlich im Osten unseres Baterlandes, nachzukommen.

Während das Ansiedlungsgeset von 1886 aber nur für Posen und Westpreußen erlassen war und neben dem genannten wirtschaftslichen noch den politischen Zweck versolgte, dem polnischen Grundbesitz Voden abzugewinnen, sind die Kentengutsgesetz von 1890/91 für alle Provinzen des preußischen Staats erlassen und versolgen rein soziale Zwecke. Es liegt nach ihnen die ganze Kolonisation der Privattätigseit ob, der Staat selbst wirkt dabei durch seine Organe, die General- und Spezialkommissionen und Kentenbanken, nur vermittelnd, befördernd und beaussichtigend mit. Die große Anzahl der seit dem Erlas der Kentengutsgesetze von 1890/91 gebildeten Kentengüter in den östlichen Provinzen bewies, daß eine Berkleinerung des hier namentlich obwaltenden Großgrundbesitzes und die Ansetung von

Die Darstellung beruht auf den Geschäftsberichten der Bank mit Ginsichluß der Statuten, und auf kleineren Drucksachen, die in den ersten Jahren der Geschäftstätigkeit ausgegeben wurden, sowie auf Prospekten. In Betracht gezogen find auch die Berichte der deutschen Ansiedlungsgesellschaft 1899, 1900. S. auch die vortreffliche Schrift von Sering, die innere Kolonisation im öftlichen Deutschland, 1893 (Schriften des Bereins für Socialpolitik, Bd. 56).

Bauern und ländlichen Arbeitern wirtschaftlich geradezu zwingend war, sowie daß die staatliche Beförderung der privaten inneren Kolonisation einem wirklichen Bedürfnis auch entsprochen hat. Es stellte sich jedoch heraus, daß es für viele Privatleute, also Gutsbesitzer, schwer ist, die Parzellierung ihrer Güter, sei es im Wege der Rentengutsbildung, fei es ohne Vermittlung der Rentenbanken ganz oder auch nur teil= weise vorzunehmen. Die praktische Durchführung einer selbst nur fleinen Kolonisation erfordert Zeit, Geld und große Geschäftsgewandt= Die Gewinnung von brauchbaren Ansiedlern und deren tatfräftige Unterstützung bei Begründung der Wirtschaften, die Bildung der Pläne und die Vermeffung, die Übernahme in das Katafter, die Bebauung der Gehöfte mit den notwendigen Wohn= und Birtschafts= gebäuden, die Serstellung der Wege und notwendigen Entwässerungs= anlagen, die Abstohung der Gutsschulden usw. verursachen stets Schwierigkeiten und Gelbausgaben, denen viele Besitzer nicht gewachsen sind. Die staatliche Hilfe, welche die General= und Spezial= kommissionen gewähren, reicht nicht aus, die genannten Schwierigkeiten zu überwinden. Nur wenn der Besitzer selbst die nötige Geschäfts= gewandtheit und stets flüffiges Geld hat, kann er ohne Verlufte die Kolonisationszeit durchhalten. Reelle Bankfirmen gewähren ja auch Aredit bei Rentengutsbildungen, aber regelmäßig erft dann, wenn die Rentengutsbildung fast durchgeführt ist und wenn feststeht, daß die Rentenbank eine bestimmte Anzahl Rentenbriefe demnächst hergibt, mithin erft im Schlußstadium des ganzen Verfahrens, also erft nach Rahren, wenn es sich nur noch um einfache Finanzierungen durch Abstogung der Gutsschulden handelt. Je schneller die Unfiedler gewonnen werden, desto leichter lassen sich auch die finanziellen Schwierigkeiten überwinden, denn um so schneller kann das Verfahren abgeschlossen werden. Da lediglich hieran vielen Gutsbesitzern gelegen ift, so find anfänglich vielfach Leute angesiedelt worden, die pekuniär zu schwach waren, um sich auf ihren Stellen erhalten zu können. Mit aus diesem Grunde ift es auch gekommen, daß in den Provinzen Posen und Westpreußen die Besiedlung mit Polen so überhand genommen hat, daß sonach der beabsichtigten Wirkung des Gesetzes von 1886 stark entgegengearbeitet ift. Die dortigen Besitzer, welche Renten= quiter aus zwingenden pekuniären Gründen bildeten, konnten die Unsiedlung deutscher Kolonisten aus den geeigneten Provinzen nicht betreiben, sondern mußten zusehen, daß sie Käufer aus der Nähe möglichst schnell erhielten. Tatsache ift, daß durch die Art der Renten=

gutsbildung in den öftlichen Provinzen die Einwanderung von anderen Provinzen her nur wenig gefördert wurde. Durch die finanzielle Unslicherheit der Rentengutsgeber wurden auch die Käuser vielsach von dem Kauf abgeschreckt, denn oft ist es vorgekommen, daß die Rentengutsbildung vorzeitig abgebrochen werden mußte, weil der Besitzer nicht mehr in der Lage war, sich pekuniär zu halten. Biele Käuser, die auf Gütern sich schon angesiedelt und auch schon ihr Geld und ihren Fleiß in die Parzellen gesteckt, insbesondere schon Bauten ausgesührt hatten, sind dadurch wirtschaftlich ruiniert oder wenigstens sehr schwer geschädigt worden. (Siehe Geschäftsbericht der Landbank sür 1896, S. 4, 5.)

Die Landbank stellte sich zur Aufgabe, unter Bermeidung der angeführten Mißstände der privaten Parzellierung die Wege zu ebnen.

Die Anregung zur Errichtung der Landbank im Interesse der inneren Kolonisation erfolgte durch den Rittergutsbesitzer Dr. Ferdinand von Hansemann auf Pompewo.

Die Bank ist mit dem Sitz in Berlin am 27. Juli/9. Oktober 1895 errichtet worden.

Die Statuten der Landbank bezeichnen als den Gegenstand des Unternehmens:

- a) Erwerbung und Beräußerung von Liegenschaften für eigene und fremde Rechnung im Deutschen Reich,
- b) landwirtschaftlichen Betrieb sowie Errichtung und Betrieb von Anlagen jeder Art auf den erworbenen Liegenschaften oder deren Berpachtung,
- c) Bildung und Besiedlung von Rentengütern aus eigenen und nicht eigenen Liegenschaften,
- d) sonstiger Geschäftsbetrieb zur Förderung der landwirtschaftlichen Interessen.

Sie kaufte Güter, nicht um dieselben zu behalten, sondern um dieselben in Parzellen, namentlich in Rentengüter zu zerlegen, diese weiter zu veräußern und dadurch aus selbständigen Gutswirtschaften Bauern= und Arbeiterkolonien zu bilden. Der Ankauf von Gütern zur Förderung der inneren Kolonisation war in den ersten Jahren ihrer Tätigkeit ihr Hauptzweck. Der Geschäftszweig der kommissions-weisen Durchführung von Rentengutsbildungen wurde für spätere Zeit in Aussicht genommen.

Die Bank war bestrebt, nur solche Güter anzukausen, welche sich unter Einschränkung der kostspieligen Zwischenverwaltung möglichst

schnell wieder umsetzen lassen und welche vermöge ihrer Beschaffenheit bei der Austeilung die nötige Sicherheit sür die Restlaufgelder gewährten. Aber zugleich war sie bedacht, die erworbenen Güter zweckmäßig aufzuteilen und das Wohlergehen der Käuser zu fördern. Im Geschäftsbericht für 1899 wird mitgeteilt, daß in diesem Jahre wie in den Vorjahren seine Zwangsversteigerung eines verkausten Grundstücks vorgekommen sei und daß die Bank Zinsverluste durch säumige Ansiedler nicht erlitten habe. Auch im Jahre 1900 erlitt sie keine nennenswerten Zinsverluste. "Wir dürsen darin um so niehr einen Beweis für die Lebenssähigkeit der von uns geschaffenen Stellen erblicken, als die ungewöhnlichen Witterungsverhältnisse des verstossenen Jahres unsere Ansiedler auf eine harte Probe gestellt haben."

Die Bemühungen auf dem Gebiete der Bauernkolonisation (Aufteilung in kleine Stellen), die in den ersten Jahren im Bordergrund der Tätigkeit standen, traten aber allmählich etwas zurück. Im Bericht für 1900 wird das des näheren begründet. Nur zum Teil sei dies auf den Umstand zurückzusühren, daß sich Gelegenheit bot, eine größere Anzahl Güter vorteilhaft an geeignete Käuser im ganzen abzugeben und daß sich überhaupt die Nachstrage auf größere zwecksmäßig zugeschnittene Restgüter und Borwerke äußerst rege erhielt. Der Rückgang hatte zum nicht geringen Teil auch darin seinen Grund, daß seitens der Staatsbehörden bei Regelung der öffentlich=rechtlichen Berhältnisse oft unverhältnismäßig hohe Ansorderungen an die Bank gestellt wurden, so daß die Bank wiederholt von geplanten Kolonien Ubstand nehmen und die Ausdehnung anderer Besiedlungen einsschränken mußte.

"Wenn wir auch glauben, auf dem Weg, den wir jetzt einschlagen mußten, der inneren Kolonisation und der Landwirtschaft als solcher wesentliche Dienste zu leisten, so werden wir doch im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse der Gründung von Bauernkolonien und auch der Gründung von Arbeiterstellen gerne wieder unsere erhöhte Aufmerksamkeit zuwenden, sobald und wo immer der vorberegte Hinderungsarund wegfällt." (Bericht für 1900.)

Die Bank wandte sich also vorübergehend von der eigentlichen Kolonisation ab und widmete sich mehr der Austeilung großer Herrschaften in kleinere Großgüter, d. h. in solche Güter, die an der unteren Grenze des Großbetriebs stehen, unter Ausstattung der einzelnen Teile zu selbständigen Wirtschaftsobjekten. In der gehörigen Herrichtung dieser einzelnen Güter und in der Veräußerung derselben

erblickte sie ihre Hauptaufgabe, auch trat der Landhandel stark in den Bordergrund. Aus dem Bericht von 1901 ist ersichtlich, daß allmählich eine Berständigung zwischen der Bank und den Behörden sich anbahnte, sowohl mit den staatlichen Behörden wie mit denjenigen der Selbstverwaltung. Es darf vorausgesetzt werden, daß die sich leicht erklärenden Differenzen sich vollständig ausgleichen und die bäuerliche Kolonisation unter Mitwirkung der Bank erhebliche Fortschritte macht. Die Begründung eigentlicher Arbeitsstellen tritt deshalb zurück, weil Leute, die sich etwas erspart haben, mit aller Energie danach streben, unabhängig zu werden.

Die Begründung von Bauerndörfern, die einige Zeit, wie bemerkt, zurückgegangen war, wird demnächst vielleicht wieder einen bedeutenden Umsang annehmen. Stellen von 5—20 ha sind selbständige bäuerliche Betriebe (ein und zwei Pferdewirtschaften), und diese Stellen sind zu Dorsschaften zu vereinigen, es sind die Gemeinden mit allem dem auszustatten, was sür ihr Gedeihen ersorderlich ist (Schulen, Wege, Forst usw.). Dabei sind die einzelnen Wirtschaften sehr geschickt zuzusschneiden, denn jede einzelne Wirtschaft muß ein lebenssähiges Ganzes bilden. Hiersür wird der Bank zu gute kommen, daß sie nach meinen Beobachtungen allmählich mit großem Geschick eine eigenartige Organisation herausgebildet hat, auf die aber hier des näheren nicht eingegangen werden kann; sie hat anscheinend allmählich geeignete Kräfte sür die Kolonisation gefunden. Solche Kolonisatoren müssen gute Landwirte, aber gleichzeitig geschäftlich routiniert und gute Menschenkenner sein. Gut zu kolonisieren ist eine schwere Kunst.

§ 2. Die äußere Entwicklungsgeichichte. Ginfluß der Rrifis.

Um die Wirksamkeit der Bank voll zu ermessen, bedarf es einer Darstellung der äußeren Entwicklungsgeschichte. Das Aktienkapital betrug Ende 1896: 4000000 Mark, seit 15. März 1897: 5000000 Mark. Es betrug Ende 1897: 6250000 Mark, Ende 1899: 8125000 Mark, seit Januar 1900: 10000000 Mark.

Die Gesellschaft ist befugt, Obligationen auszugeben. Sin bestimmtes Berhältnis des Obligationenkapitals zum Aktienkapital ist in den Statuten nicht vorgesehen. Sie hat von dieser Besugnis erstmals im Jahre 1900 Gebrauch gemacht. (S. Prospekt vom April 1900.) Bei einem voll eingezahlten Aktienkapital von 10 Millionen Mark betrug die Obligationenschuld Ende Dezember 1900: 3 500 000 Mark, Ende 1901: 4 900 000 Mark, Ende 1902: 8 100 000 Mark.

Die Obligationen sind zu 4½0% verzinslich, frühestens kündbar zum 2. Januar 1910, rückzahlbar zu 103%. Ein Zuschlagssonds, aus dem seinerzeit jeweils die 3% gezahlt werden, ist dis jett nicht gedildet. Die Obligationen werden durch Indossament übertragen. Die Landbank ist nicht besugt, vor vollskändiger Tilgung der Anleihe (im Gesamtbetrag von 10 Millionen Mark) eine weitere Anleihe aufzunehmen, welche den Inhabern ein besseres Recht auf das Bermögen der Gesellschaft oder eine besondere Sicherheit einräumt. Eine Auslosung der Schuldverschreibungen nach Nummern sindet nicht statt. Die Rückzahlung ersolgt nach einer von der Landesbank ausgehenden, nur zum 2. Januar oder 1. Juli jedes Jahres zulässigen sechsmonatlichen Kündigung, die in näher bestimmter Weise bekannt gemacht wird. Der dis zum 1. Juli 1939 nicht gekündigte Teil der Anleihe wird ohne Kündigung zum 2. Januar 1940 sällig.

Die Gesellschaft hat regelmäßig 7% Dividende auf das jeweils eingezahlte Aktienkapital gegeben.

Die Wirksamkeit der Bank war ursprünglich auf den preußischen Staat statutarisch beschränkt. Durch Beschluß der Generalversammlung vom 18. Dezember 1897 wurde die Ausdehnung auf das Deutsche Reich zugelassen. Mit Rücksicht auf das am 1. Januar 1900 erfolgte Inkrafttreten des B. G. B. und des H. G. B. hat eine Revision der Statuten im Jahre 1900 stattgefunden.

Der erworbene Grundbesitz umsaßte Ende 1902 insgesamt 84810 ha. Davon entsallen bis Ende

1896	ungefähr	17500	ha
1897	"	7250	,,
1898	"	8 750	,,
1899	"	$\boldsymbol{10075}$	"
1 900	"	$24\ 050$,,
1901	"	10525	,,
1902	,,	6 6 6 0	,,

Es wurden angekauft (s. Geschäftsbericht der Bank, S. 6)	E ŝ	wurden	angekauft	(ĵ.	Geschäftsbericht	der	Bank,	ු.	6)
--	------------	--------	-----------	-----	------------------	-----	-------	----	---	---

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	zufammen Landgüter	mit einer Fläche von ungefähr ha
I. Königreich Breußen:									
Brov. Oftpreußen	1		_	4	3	1	1	10	9 530
" Weftpreußen	7	3	4	6	12	1	2	35	· 2 3 570
" Pommern	2	7	3	2	_	1	2	17	11 685
" Posen	4	2	2	2	10	7	_	27	$24\ 275$
" Brandenburg	1	1	2	_	4	3	1	12	6985
" Sachsen	 —	 —	2	_			-	2	750
" Schlefien		<u> </u>			5	3	5	13	6 195
" Schleswig=Holftein .	—	-		—			1	1	895
Il. Königreich Bayern:	1								
Oberpfalz	—	-	-	_	_	1	-	1	925
Zusammen	15	13	13	14	34	17	12	118	84,810

Bon dem Gesamtgrundbesitz wurden an Flächen verkauft zussammen 73 610 ha an 2013 Käufer und zwar:

```
bis Ende 1896 ca. 6000 ha an 240 Käufer
im Jahre 1897
                 9000 , , 326
        1898
                 9 250 " " 296
       1899
                 8500 " " 263
                         , 126
        1900
                12000 "
                        ,, 217
        1901
                12425 "
        1902
                16435 " "
                           545
```

Die Übersicht zeigt, daß eine örtliche Ausdehnung der Tätigkeit allmählich eingetreten ist. Ursprünglich erstreckte sich die Tätigkeit der Bank nur auf die Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Pommern, Posen, Brandenburg, seit dem Jahre 1898 auch auf die Provinz Sachsen, seit 1900 auf Schlesien, seit 1902 auf Schleswig-Holstein. Im Jahre 1901 wurde erstmals die Tätigkeit auch auf außerpreußisches Gebiet erstreckt durch den Erwerb einer Herrschaft in der bayrischen Oberpsalz.

Es sind dadurch gebildet worden:

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	insgefamt		mit ha
a) Selbständige neue Bauern=										
stellen	193	257	147	112	66	68	86	929	12	947
b) Vergrößerung beftehender										
Wirtschaften burch Zukäufe c) Selbständige Vorwerke und	39	42	126	129	34	114	424	908	3	749
Restgüter	8	27	23	22	26	35	35	176	56	914
Zusammen	240	326	296	263	126	217	545	2013	78	610
Die Käufer verteilter	1 sict	ibr	er £	' Serfu	i nft 1	nach	mie	• følat	:	
1. aus der Proving Pofe			•			•				218
2. " " " West	preu	ßen								483
3. " " " Ostp:	reuße	en .								173
4. " " " Bran	dent	urg								131
5. " " " Pom	merr	t.								461
6. " " " Schle	sien									285
7. aus den preußischen !	Prov	inzer	n w	eftlic	h de	r E	lbe	unb (aus	
anderen deutschen Geb	ieten		•	•						241
8. nach dem Ausland .	•					•		٠		21
										2013

Es ift zur Würdigung dieser immerhin erheblichen Resultate zu berücksichtigen, daß die allgemeine Geldlage im Jahre 1900 den Berfäufen Schwierigkeiten entgegensette und daß die nachhaltige Trockenheit, die damals in den öftlichen Provinzen herrschte, die Guts= einnahmen schmälerte, daher auch manchen Reflektanten vom Erwerb abhielt.

Auch im Jahre 1901 war mit Schwierigkeiten ungewöhnlicher Art zu kämpfen. Die fast allgemeine Auswinterung der Winter= saaten, namentlich des Weizens, die nachhaltige Diirre, die namentlich in den Provinzen Westpreußen und Bosen herrschte, die Verlufte und die allgemeine Beunruhigung, die durch den Zusammenbruch großer Unternehmungen eintraten, übten auf die Rauflust und die Rauffraft in den auf Grundbesitz reflektierenden Kreisen nachteiligen Ginfluß, und die Nachwirkung erstreckte sich selbstverständlich auch auf das Jahr 1902.

§ 3. Rritif der geschäftlichen Tätigfeit. Bilanzgrundfätze.

Es ift die Tätigkeit der Bank mehrkach schark fritisiert worden, namentlich ihre Erwerbstendenz. Aber die Bank hat niemals ein Hehl daraus gemacht, daß sie ein Erwerbsinstitut sei. Sie hat mehrkach erklärt: daß sie berufen sei, die im staatlichen Interesse liegende innere Kolonisation mit angemessenem Nutzen für ihre Aktionäre zu fördern. Sie sei keine politische "Kettungsbank" und daher im eigenen wie im Interesse ihrer Ansiedler an bestimmte wirtschaftliche Grenzen bei Bemessung der Kauspreise für die zu erwerbenden Güter gebunden.

Daß sie angemessene Dividende gab, war ein Gebot der Selbsterhaltung. Nur dadurch konnten ihr die notwendigen Kapitalien stets zusließen. Die innere Kolonisation, in großem Maßstab betrieben, ist an und für sich keine leichte, eine Unsumme von geistiger und körperlicher Anstrengung erfordernde sozialpolitische Aufgabe allerersten Kanges. Die Landbank hat in den Ansiedlungsprovinzen mit der Königlichen Ansiedlungskommission gewirkt und sich auch bemüht, ihre Ansiedler aus weiter Ferne heranzuziehen. Sie hat der Landewirtschaft nicht Kapitalien entzogen, sondern zugesiührt.

Dazu bedarf es eines großen, kapitalkräftigen und auf die Dauer berechneten Unternehmens. Ein solches Unternehmen muß behuß Heranziehung immer neuer Kapitalien einen Teil der geschaffenen Werte in Gestalt eines Gewinns für sich und die werbenden Kapitalien in Anspruch nehmen. Das eigenste Interesse eines solchen Unternehmens gebot, daß hierbei die Interessen und das Wohl der Ansiedler berücksichtigt werden. Ohne die Landbank würde die innere Kolonisation nicht diesenigen Fortschritte gemacht haben, die sie gemacht hat. Die von Jahr zu Jahr zunehmende Ausdehnung ihres Geschäftsbetriebs beweist, daß die Bank einem starken Bedürsnis dient.

Ich werde jedes andere Unternehmen, das ohne jede Erwerbstendenz dieselben Ziele verfolgt wie die Landbank, sofern es auch diesselbe ersolgreiche Tätigkeit für die innere Kolonisation entwickelt, freudig begrüßen, aber der Landbank kann ich keinen Borwurf daraus machen, daß sie die Konjunktur der inneren Kolonisation geschäftlich verwertet, sofern dies in sorgfältig erwogenen Grenzen geschieht. Unter rein geschäftlichen Gesichtspunkten kann man nicht kolonisieren. Es muß ein reges Interesse bestehen, gute Ansiedlungen zu haben, die Lebensfähigkeit der Ansiedlungen muß gesichert sein.

Die Landbank besteht erst seit relativ kurzer Zeit, und ein abschließendes Urteil kann daher nicht gegeben werden. Es darf ansgenommen werden, daß es ihr auch serner gelingt, das Kapital zur Bersügung der inneren Kolonisation zu stellen, was vor einer staatlichen Kolonisation erhebliche Borzüge hat. Und es darf auch gehosst werden, daß dieses zur Bersügung der inneren Kolonisation jeweils bereitstehende Großkapital sich unter die Kontrolle einer Behörde stellt, die prüft, ob die Ansiedler unter erträglichen Bedingungen einzesetzt sind und ob die Gemeinden hinreichend mit öffentlichen Einzichtungen ausgestattet werden, die nötig sind, wenn sie gedeihen sollen. Das freundliche Zusammenwirken des privaten Kapitals mit der öffentlichen Behörde eröffnet die günstigsten Aussichten sür eine erfolgreiche Kolonisation.

Daß man sich berzeit auf dem richtigen Weg befindet, wird durch die Ersahrungen bewiesen, welche von der Deutschen Unsiedlungs= gesellschaft gemacht worden sind. Hier hatten sich hochangesehene Männer zusammengefunden, deren Namen sür höchste Uneigennützigfeit bürgte und die lediglich ein gemeinnütziges Unternehmen zur Förderung der inneren Kolonisation herstellen wollten. Sie wollten mit Hilse der preußischen Rentendank gute Unsiedlungen schaffen. In der Tat haben sie einige schöne Unsiedlungen hergestellt.

Die Deutsche Unfiedlungsgesellschaft verkaufte bis Ende 1899:

25	Rentengüter	unter	3	ha
14	"	von	3- 5	,,
27	"	,,	5— 1 0	"
61	"	,,	10— 1 5	"
32	"	"	15— 25	"
6	"	"	2 5— 50	"
1	"	"	5 0— 7 5	"
3	"	"	75 - 100	"
2	"	über	100	,,

Außer diesen 171 Kentengutsverkäusen wurden noch 69 freihändige Verkäuse mit Abjazenten abgeschlossen. Im Jahre 1900 "beschränkte sich die Tätigkeit der Gesellschaft auf die Aufarbeitung der in den früheren Berichtsjahren begonnenen Kolonisation und auf die Bearbeitung eines im Kreis Greisswald belegenen Kitterguts". Man machte dort den Versuch, neben kleinbäuerlichen Wirtschaften gleichzeitig eine größere Arbeiter= und Handwerkerkolonie zu schaffen. Es wurden dort 20 Arbeiter= und 8 Handwerkerstellen, erstere mit je 1 ha Wiese und 1 ha Acker, letzterer etwa doppelt so groß auß= gelegt, von welchen der größte Teil Ende 1901 vergeben war.

Die Schwierigkeit der Kapitalbeschaffung unter gleichzeitiger Beisbehaltung des ausschließlich gemeinnütigen Charakters des Unternehmens ist niemals überwunden worden. Die Versuche, diese Schwierigkeiten zu überwinden, sind interessant und lehrreich. Derzeit befindet sich die Deutsche Aussiedlungsgesellschaft in Liquidation. Ihren Überschuß wird sie gemäß den Statuten einem gemeinnütigen Zweck widmen. Nicht zu verwechseln mit der Deutschen Ansiedelungsgesellschaft ist die Ansiedlungsbank, die verhältnismäßig wenige ländeliche Kolonien geschaffen hat.

Im einzelnen ist zum Verständnis der Bilanzen der Landbank das Nachfolgende zu bemerken:

Die Güter, das Grundstückstonto, werden ohne Zinsbelastung als Aktivum ausgesührt. Über Gewinnkonto lausen nur diejenigen Güter, die vollständig ausgeteilt sind. Der Gewinn aus dem einzelnen Gut kommt erst dann zur Verrechnung, wenn das Gut vollständig verkauft ist, und dabei werden die aus dem Verkauf von Grundstücken noch zu erfüllenden Verbindlichkeiten (Kosten der Auflassungen usw.) voll berücksichtigt. (Geschäftsbericht sür 1900, S. 7.) Dabei ist zu beachten, daß auf dem Grundstückskonto die Grundstücke abgeschrieben werden, sobald sie verkauft sind, dagegen werden die Hypotheken erst abgelöft, sobald die Auflassung an den neuen Käuser ersolgt, und darüber vergeht eine längere Zeit, zuweilen 1—2 Jahre, da ja die Grundstücke neu vermessen werden müssen. Das ist bei der Beurteilung der Höhe des Kreditorenkontos auf der Passisseite der Bilanzen zu berücksichtigen.

Die Höhe des Debitorenkontos auf dem allgemeinen Hypothekenkonto aber ift erklärlich, weil die Erfüllung aller Formalitäten bis dum Übertrag der Forderungen auf die ländlichen Beleihungsinstitute stets längere Zeit in Unspruch nimmt.

Die Höhe des allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskontos hängt mit der Eigenart der Tätigkeit der Bank eng zusammen. Die Bank treibt nicht den reinen Handel mit Gütern, wenn sie auch gelegentlich einzelne Güter im ganzen weiter verkauft. Aber in der Regel müssen die aufgekauften Güter in die Höhe gebracht werden. Es sind beträchtliche Auswendungen im Interesse einer zweckmäßigen Austeilung der Güter erforderlich, Meliorationen, Drainagen usw. werden aus diesem Konto gedeckt. Entsprechend verhält es sich mit dem Baustonto. Wenn ein Gut in Teile zerlegt wird, so sind Neubauten nötig: Wohnungen, Stallungen, Ilmbauten, Scheunen. Dagegen bestindet sich auf diesem Konto nicht der Auswand zum Bau der Gebäude bei kleinen Ansiedlungen, weil bei diesen Bauten die Bank lediglich als Unternehmerin für die Ansiedler sungiert. Die Bauten werden den Ansiedlern zum Selbstkoftenpreis überlassen.

Die Bilanzmethoden der Immobiliengesellschaften.

Von Dr. Felix Secht.

Sowohl dem Spielhagen- wie dem Pommernbank-Konzern hat bekanntlich eine Reihe von Jmmobiliengesellschaften angehört, und gerade diese Jmmobiliengesellschaften haben innerhalb der beiden Konzerne eine bedeutsame Rolle gespielt. Zu dem Spielhagen- (besser Sanden-)Konzern gehörte die Aftiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, die Neue Berliner Baugesellschaft (Aktiengesellschaft), der Märtische Jmmobilienverein und die Grunderwerdsgesellschaft für Berlin und Bororte. Die beiden letztgenannten Gesellschaften waren Gesellschaften m. b. H. Zu dem Konzern der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank gehörte die Jmmobilien-Berkehrsdank (Aktiengesellschaft), Schumacher & Cie. (G. m. b. H.), die Jmmobilien-Grwerdsgesellschaft (G. m. b. H.) und die Bereinigung sür Grunderwerd (G. m. b. H.).

Es handelte sich also um Immobilien-Aktiengesellschaften und um Immobiliengesellschaften m. b. H. Wenn seiner Zeit an anderer Stelle die Entwicklungsgeschichte und die Ursachen der Katastrophen der betreffenden Hypothekenbanken zur eingehenderen Darstellung kommt, wird auf diese Immobiliengesellschaften des näheren einzugehen sein. Bei der Beurteilung der Solvenz dieser Gesellschaften waren die Bilanz- und Buchungsmethoden zu prüfen, und mehrsach wurde die Frage erörtert, ob gezahlte Hypothekenzinsen dem Wert der Immobilien, insbesondere der Terrains, in den Bilanzen zugeschrieben werden dürsen? Die Frage ist von allgemeiner Bedeutung und möge daher hier erörtert werden, weil in einer großen Unzahl von Fällen während der Krisis sich herausgestellt hat, daß die fortgesetze unrichtige Bilanzierung zu Katastrophen von Gesellschaften gesührt hat.

Schriften CXI. - Sect, Rrifenenquete. II.

Überblickt man alle gesetzlichen Bestimmungen, so ergibt sich meines Erachtens, daß bei der Bilanzierung von Jmmobilien zu unterscheiden ist, ob sie einem Privatmann gehören, ob sie einer Aktiengesellschaft oder einer Gesellschaft m. b. H. zu eigen sind?

Ein Privatmann wird seine Immobilien zum Selbstfostenpreis in seine Bilanz einstellen, er wird also insbesondere außer dem Kauspreis, den Meliorationskosten und sonstigen Unkosten auch die Zinsen der in die Immobilien verwendeten Kapitalien berücksichtigen. Die Einstellung des Selbstkostenpreises ist auch dei Gesellschaften m. b. H. gestattet, sosern dieser Selbstkostenpreis den sorgfältig ermittelten Wert der Immobilien zur Zeit der Vilanzierung nicht übersteigt. Nach den Spezialvorschriften des H. G. B. ist diese Vilanzmethode dei Immobilien-Aktiengesellschaften ausgeschlossen. Wohl die meisten Immobilien-Aktiengesellschaften sind Terrain-Aktiengesellschaften.

Wenn man in der Vilanz von Jmmobilien-Aktiengesellschaften ein Hauskonto findet, so wird dies meist auf eine nicht ganz glatt abgewickelte Terrainspekulation sich zurücksühren lassen. Und ein solches Konto ist mit besonderer Vorsicht zu prüsen, denn Häuser, die einer Terraingesellschaft zugefallen sind, können unter Umständen Absichreibungen und Reservestellungen in viel höherem Maße verlangen als Terrains. Bei einigem guten Villen aber wird die Frage, mit welchem Betrag die einer Jmmobiliengesellschaft gehörigen bebauten Grundstücke in die Vilanz aufzunehmen seien, ohne erhebliche Schwierigseit entschieden werden können. Man kann daher diese ausscheiden und sich auf die Erörterung der angeregten Frage in Bezug auf Terrains beschränken.

Ungesehene Terrain-Aktiengesellschaften, auch in Berlin, pflegen die Immobilien höchstens zum Anschaffungswert (Kaufpreis) in die Bilanz einzustellen. Sie lassen die Jinsen für Hypotheken über Gewinnund Verlustkonto gehen. Diese Methode der Buchung wird auch als richtig betrachtet von dem namhaften Kenner der Vilanzmethoden, Dr. Beit Simon ("Die Staatseinkommensteuer bei Uktiengesellschaften",

¹ H.G.B. § 261, inhaltlich übereinstimmend mit dem alten H.G.B. Art. 185 a, 239 a, und ebenda § 40. S. zum Verständnis dieses Paragraphen Motive zur Bundesratsvorlage (Berlin, Heymanns Verlag 1883, S. 257) und Reichstags-vorlage (Drucksachen des Reichstags, 5. Legislaturperiode, IV. Session 1884, Aktenstück 21, S. 303). Vericht der 9. Kommission derselben Reichstagssession, Aktenstück Nr. 128, S. 1020. S. ferner Geset betreffend die Gesellschaften m. b. H. § 42. Motive hierzu, amtliche Ausgabe, Verlin 1891, S. 91.

1892, S. 129). Der Anschaffungswert umfaßt zweifellos nicht die Zinsen des angeschafften Gegenstandes. Wenn man Rohterrains zu baureifen Bauftellen umwandelt, so können die hierauf bezüglichen Aufwendungen (für Straßenanlagen, Kanalisation, Wasserleitung usw.) dem Kaufpreis zugeschlagen werden. Sie gehören zu den Berftellungs= koften baureifer Barzellen. Bei einem Rohterrain kommen "Berftellungs= koften" in Betracht. Ein Rohterrain braucht eben folcher Aufwendungen zur Serftellung baureifer Parzellen. Bei baureifen Parzellen kommt ber "Anschaffungswert" in Betracht. Anschaffungswert ist der Kaufpreis. Für das Kriterium des Anschaffungswerts ist die Anschaffung feitens des derzeitigen Gigentumers maßgebend, nicht etwa die Er= wartung eines Zeitpunktes, in dem ein Dritter geneigt ist, das Terrain von dem jegigen Eigentümer sich "anzuschaffen". Der Unschaffungs= wert kann aber betriigerisch in die Höhe geschraubt sein durch Zwischen= fäufe vorgeschobener Personen oder Gesellschaften. Ein derartia fünstlich hergestellter Anschaffungswert ist selbstverständlich zur Einstellung in die Bilang nicht geeignet.

Bei einer Untersuchung über die Praxis einer großen Anzahl süddeutscher Immobilien-Aktiengesellschaften hat sich ergeben, daß dieselben Zinsen bei der Bilanzierung ihres Immobilienbesitzes nicht zuschlagen.

In der Praxis der Bilanzierung von Immobiliengesellschaften ist sonach zum mindesten überwiegend dieser Grundsatz anerkannt. Es mag fraglich erscheinen, ob der Zuschlag der Zinsen zu dem Kaufpreis von Terrains gegebenen Falls strasbar ist. Aber diese Frage gehört nicht hierher und de lege ferenda mag zur Erwägung stehen, ob etwa die Zinsen, die eine Gesellschaft für Restkaufgeld-Hypotheken zahlt, dem Immobilienkonto zugeschrieben werden dürsen, sie also so zu behandeln sind wie die Grundsteuern, die Meliorationen von Straßen usw.

Erachtet man es für zulässig, daß gezahlte Hypothekenzinsen dem Kauspreis zugeschlagen werden dürsen, so gelangt man leicht zu der Folgerung, daß auch Zinsen des in den Jimmobilien angelegten eigenen Kapitals dem Kauspreis zuzurechnen seien, denn andernfalls sett man eine Prämie auf tunlichst hohe Berschuldung der Jimmobilien.

Durchaus zwingend ist die Folgerung freilich nicht, denn das eigene Kapital, das in eine geschäftliche Unternehmung gesteckt wird, trägt keine Zinsen, es bringt Gewinn oder Verlust. Der Gewinn tritt gerade an Stelle der Zinsen, und man spekuliert, weil man

22 *

feine Zinsen, sondern etwas anderes, eben den Gewinn haben möchte, den man höher veranschlagt als Zinsen einer Kapitalanlage. Der Zuschlag von "Zinsen" für investiertes Kapital ist tatsächlich nichts anderes als der Zuschlag eines veranschlagten Gewinns. Will man aber Gewinn verrechnen, so muß man die Ware, das Terrain, verfauft haben. Die Zinsverluste auf das investierte Kapital sind für das betreffende Geschäft eine stille Keserve, und je größer diese ist, desto solider ist das Geschäft.

Der Mißstand einer eventuell gebotenen verschiedenartigen Behandlung des investierten eigenen Kapitals und des in die Terrains verwendeten fremden Kapitals aber führt ebenfalls zu der Folgerung, daß man Zinsen des fremden Kapitals dem Wert der Terrains in der Bilanz nicht zuschreiben soll.

Müssen die Zinsen aber jährlich über Gewinn= und Verlustkonto gehen, so kann freilich der Fall eintreten, daß im Lauf der Jahre ein Terrain, das inzwischen sehr erheblich im Wert gestiegen ist, schwer belastet erscheint und die Bilanz ganz ungünstig sich gestaltet, ja daß die Gesellschaft überschuldet erscheint und die daraus zu ziehensden Konsequenzen zu erwägen sind. Diesen Konsequenzen kann sie dann durch Erhöhung des Aktienkapitals vorbeugen. Aber die Erwägung dieser Möglichkeit wird eben dahin sühren, daß Jmmobiliengesellschaften nur im mäßigen Umfang ihre Terrains mit Schulden belasten. Schulden sind mit unbedauten Liegenschaften nicht leicht vereindar, und die strengere Bilanzmethode wird zur größeren Solibität des Terraingeschäfts mit veranlassen, was in hohem Grade wünschenswert und von der Gesetzgebung erstrebenswert ist.

Die gleichmäßige strenge Prazis ist für Aktiengesellschaften m. b. H. unter allen Umständen herzustellen. Daß Immobiliengesellschaften m. b. H. gestattet sein soll, was den Immobilien-Aktiengesellschaften nicht gestattet ist, kann nicht befürwortet werden. Die Frage ist deshalb von großer Bedeutung, weil in der Prazis des Immobilienverkehrs die Gesellschaft m. b. H. eine sehr große Rolle spielt, und anscheinend sind viele solcher Gesellschaften im Verhältnis zu ihrem Engagement nicht genügend mit Kapital sundiert. Des österen sind z. B. in Berlin solche Gesellschaften mit einem Kapital von nur 20 000 Mark ausgestattet, was im schreinosten Mißverhältnis zu ihrem Engagement in Grundstücken steht.

Man hat die Befugnis, einem Terrainkaufpreis die gezahlten Hypothekenzinsen zuschreiben zu dürfen daraus hergeleitet, daß ja ein

innerer Wertzuwachs bei Terrains stattzusinden pslege. Allein diese Begründung ist wahrlich nicht ausreichend. Der innere Wertzuwachs ist nicht selbstverständlich, und welch große Verluste sind bei Terrainspekulationen schon entstanden. In Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des inneren Wertzuwachses kommt es darauf an, ob das Terrain billig oder teuer gekaust worden ist. Der künstige Wertzuwachs ist des österen schon im Kaus eskomptiert. Der innere Wertzuwachs ist ein anderer Ausdruck sür eine tazierte Gewinnchance. Tazwerte können in eine Vilanz nicht eingestellt werden und Gewinnchancen können keine Berücksichtigung finden. Das Argument spricht wegen seiner Gesährlichkeit eher gegen als sür die Zulassung einer Zuschreibung gezahlter Hypothekenzinsen zum Kauspreis.

Gezahlte Hypothekenzinsen stellen an sich keine Verbesserung des Grundbesitzes dar. Es trifft das Argument zu, das oben hervorgeshoben worden ist. Wenn ich Wolle kause und darauf ein Darlehen aufnehme, so wächst doch dadurch nicht der Wert der Wolle, und Terrain ist, soweit es hier in Betracht kommt, eine Ware wie irgend eine andere Ware, zum mindesten in der Hand von Terraingesellschaften, keineswegs allerdings durchweg.

Ich unterscheide bei den Jmmobiliengesellschaften zwischen Dividendengesellschaften und Liquidationsgesellschaften. Bei den Liquisdationsgesellschaften. Bei den Liquisdationsgesellschaften wird die Dividendenverteilung ausgesett, bis die betreffenden Terrainkomplexe ganz oder wenigstens zu einem erheblichen Teil verkauft sind. Die statutarischen Bestimmungen gehen darüber auseinander, mit welchem Zeitpunkt Gewinne ausgeschiittet werden dürfen.

Bei jeder Dividenden-Terraingesellschaft entsteht die Frage: Wie konstruiert die betreffende Gesellschaft den Gewinn? Die meisten Statuten enthalten darüber keine oder doch nicht vollständig präzise Bestimmungen. Vielsach ist aus den Geschäftsberichten Näheres direkt oder indirekt zu entnehmen. Jede Dividenden-Terraingesellschaft sollte über diese Frage in jedem Geschäftsbericht eine Auskunft geben. Die Auskunft kann ganz präsis sein, ohne daß sie das berechtigte Geschäftsgeheimnis irgendwie preisgibt. Damit würde die Gesahr einer Aussschüttung von Scheingewinnen oder Gewinnen, die lediglich als Buchzgewinn sich qualifizieren, wesentlich verringert.

Bei der Prüfung der Bilanzmethoden der verschiedensten Dividenden= Terraingesellschaften erkennt man, daß vielsach offenbar bei der Beratung der Bilanzen die Frage erörtert worden ist, ob bei Festsetzung des Gewinns auch Restkausgeld-Forderungen, die den Gesellschaften zustehen, berücksichtigt werden dürfen, sosern man nach solidesten Grundsfähen bisanzieren will. Bekanntlich wird ja vielsach bei Verkäusen nicht die ganze Valuta in dar bezahlt, sondern ein Teil wird in bar entrichtet, ein anderer Teil bleibt hypothekarisch sichergestellt stehen.

Es ist zu unterscheiden:

- a) Man verkauft ohne Einräumung von Priorität und ohne die Berpflichtung zur Gewährung von Baugelbern. Dann steht die Gesellschaft mit dem Kaufgeld oder Restlaufgeld zur ersten Stelle. Ist nun zur Zeit der Bilanzierung bereits mit dem Bau begonnen und ist dieser Bau einigermaßen bereits vorgeschritten, so kann unzweiselhaft diese Hypothekensorderung volle Berücksichtigung bei der Gewinnberechnung sinden. Vielsach sind solche Forderungen geradezu erstklassig. Bielsach sind sie sehr leicht realisierbar. Aber auch ohne diese Prämisse sind Restkaufgelder vollwertig zu bilanzieren, wenn die Anzahlung in einem ausreichenden Verhältnis zum Kauspreis stand und der Aussteller der Hypothek zweisellos solvent ist.
- b) Man verkauft mit Einräumung von Priorität und mit der Berpflichtung, Baugeld zu geben. Solide Gesellschaften pflegen derartige Forderungen bei der Gewinnverteilung zurückzustellen. Es mag der Entscheidung des konkreten Falles anheimgegeben sein, ob man solche Forderungen etwa zu einem Teile für die Gewinnberechnung benützen will. Kätlich ist es, die bei solchen Gesellschaften sich ergebenden Gewinne auf Grundstücks-Interimskonto, oder wie es sonst genannt werden mag, zu übertragen und den Gewinn erst zu verteilen, wenn das betressende Geschäft tatsächlich abgewickelt ist. Derartige Forderungen sind zuweilen ebenfalls realisierbar. Hat man sie realisiert, so verschwindet jedes Bedenken der Berücksichtigung bei der Gewinnsfeststellung. Sind sie freilich mit Gewähr verkauft, so muß dies in der Bilanz seinen Ausdruck finden.

Bekanntlich bietet jede Gattung von Aktiengesellschaften für die richtige Bilanzierung eigenartige Schwierigkeiten, aber jeder vorsichtige Kaufmann und jeder gewissenhafte Vorstand von Aktiengesellschaften wird imstande sein, eine richtige Vilanz zu machen. Ein unvorsichtiger Kaufmann und ein leichtsertiger Vorstand werden trotz aller Gesetzes vorschriften Mittel und Wege finden, um unrichtige Vilanzen zustande zu bringen. Die letztere Erwägung darf nicht abhalten, daß man nach der Eruierung der richtigen Vilanzmethoden such und die Ve-

folgung richtiger Bilanzgrundfätze eventuell auch auf gesetzlichem Wege, soweit irgend tunlich, erzwingt.

Noch wichtiger als Gesetzesvorschriften ist die öffentliche sachgemäße Kritik. Aber um diese zu erreichen, muß wenigstens erzwungen werden, daß die Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonto und die dazu gehörigen erläuternden Berichte zum mindesten die Grundsäße klar erkennen lassen, nach denen Bilanzwerte eingestellt und die Gewinne ermittelt worden sind.

Es scheint mir, daß die Gesahr der Herstellung undurchsichtiger Bilanzen namentlich für alle Gesellschaften, bei denen die Immobilienwerte in Betracht kommen, besonders groß ist. Auch hat man über die Methoden der Bilanzierung gerade für diese Gattung von Gesellschaften selbst in Fachkreisen vielsach durchaus unklare Borstellungen. Gern möge hier konstatiert sein, daß bei der kritischen Prüfung zahlereicher Bilanzen von Immobilengesellschaften mir Bedenken nicht entgegengetreten sind, vielmehr im Gegenteil das Bestreben ganz außerordentlich solider Bilanzierung und erheblicher Reservestellungen, wenn dieselben auch vielsach sediglich als stille Reserven sich qualissieren und also nicht in die Erscheinung treten.

Die pathologischen Erscheinungen, die bei einer Reihe notleidender Immobiliengesellschaften zu Tage getreten sind, namentlich auch in dem Spielhagen-(Sanden)-Konzern, dürsen nicht zu Generalisierungen veranlassen, wenn sie anch keineswegs zu ignorieren sind. Die Aktiengesellschaft sür Grundbesitz und Hypothekenverkehr, eine Immobiliengesellschaft des Sanden-Konzerns, hat beispielsweise ihre Passiuhypotheken nicht auf der Passiusseite der Bilanz aufgesührt, sondern sie zog dieselben von dem in die Bilanz eingesetzten "Tax- resp. Buchwert" ihrer Immobilien auf der Uktivseite ab. Sie inventarisierte also beispielsweise Ende 1899:

Immobilien:

Tax= resp. Buchwert: 33 743 130,67 Mark

abzüglich Hypotheken: 26 287 407,56 = 7 461 723,11 Mark.

Das ist unzweiselhaft durchaus inkorrekt, derartige Saldi sind überhaupt nicht in die Bilanzen einzusehen. Taxwerte haben in den Bilanzen der Jimmobiliengesellschaften keine Stelle. Und wie entstanden die Buchwerte? Um Ende jedes Geschäftsjahres hat die Gesellschaft die Werte derjenigen unbebauten Grundstücke, die sie im Lause des Jahres nicht verkausen konnte, dadurch erhöht, daß sie ihnen:

- 1. die gezahlten Zinsen auf die eingetragenen Hypotheken,
- 2. die entstandenen Unkosten und
- 3. 5% der Differenz zwischen den Buchwerten der Grundstücke und ihrer hypothekarischen Belastung

zugeschrieben hat. Allerdings hat sie eine Jmmobiliarreserve geschaffen, aber das ändert nichts an dem Tatbestand einer meines Erachtens absolut inkorrekten Buchungs= und Bilanzierungsmethode.

Auch bei der zum Pommernbank-Konzern gehörigen Immobilien-Berkehrsbank wurden Posten, die unter Aktiven und Passiven getrennt hätten erscheinen müssen, gegeneinander aufgerechnet und sie erscheinen nur mit der Differenz unter den Aktiven. Von den Grundstückswerten wurden die Hypotheken abgezogen, und der große Umfang der von der Immobilien-Berkehrsbank unternommenen Geschäfte trat infolge hiervon nicht in die Erscheinung. Solchen Mißständen gegenüber ist die Kritik, welche durch die Presse geübt werden kann, machtlos, denn niemand kann vermuten, daß ein derartig gezogener Saldo in der Bilanz enthalten ist. Hier muß der Preßkritik die Gesetzgebung zur Seite treten bezw. ihr die Wege ebnen.

Die Aftiengesellschaft für Erundbesitz und Hypothekenverkehr hatte ferner Konsortialbeteiligungen in den Bilanzen auf der Passivseite stehen. Aber üblich ist, daß man die Einzahlungen auf Konsortialbeteiligungen unter die Aftiva verbucht. Gemäß den bei der Gesellschaft vollzogenen Buchungen erschienen die Konsortialbeteiligungen nur als Verpslichtungen, und Sinzahlungen scheinen darauf nicht gemacht worden zu sein. Nirgends ersichtlich war, wohin die Gewinne oder Verluste auf Konsortialkonto gekommen sind. Zu irgend einer Zeit hätten sie doch über Gewinn= und Verlustkonto gehen müssen.

Sehr merkwürdig war bei derselben Gesellschaft die Kreditseite des Gewinn= und Verlustkontos: "Gewinn an Zinsen und industriellen Unternehmungen". Aber industrielle Unternehmungen sinden sich gar nicht auf der Aktivseite der Bilanz. Industrielle Unternehmungen waren nach den Statuten dieser Gesellschaft auch nicht Gegenstand des Unternehmens. Die sehr weit gesaßten Statuten lassen allerdings "Bankgeschäfte" zu, aber industrielle Unternehmungen sind keine Bankzgeschäfte. Auch ersah man aus den Bilanzen dieser Gesellschaft keinerlei Gewinnausweise aus Kommanditbeteiligungen, obwohl Kommanditbeteiligungen doch vorhanden waren.

Die Tatsache, daß alles dies viele Jahre hindurch geschehen konnte, ohne daß man in der Öffentlichkeit davon Notiz nahm, gibt

immerhin zum Nachdenken Veranlassung, wenn allerdings auch zugegeben werden muß, daß man bei der eigenartigen Organisation des ganzen Konzerns die Ausmerksamkeit weiterer Kreise von der kritischen Prüsung abzulenken wußte.

Die Bilanzverschleierung, die Verteilung von Schein= und Buchvividenden ist bei Immobiliengeschäften noch dadurch sehr erleichtert,
daß diejenigen, die auf solche Manipulationen ausgehen, durch eine
besondere Art von Grundstücksgeschäften dies relativ leicht erreichen
können. Vielsach werden Grundstücke nicht einsach verkauft gegen
Kasse oder Kreditierung, sondern das Tauschgeschäft spielt eine große
Kolle. Es werden einerseits Grundstücke verkauft, andererseits Grunddagegen "hereingenommen". Hier ist sür manchersei Buchungsmethoden
Tür und Tor geöffnet. Natürlich stehen solide Immobiliengesells
schaften allen solchen Operationen durchaus sern, aber ein Hinweis
auf solche Gesahren ist an dieser Stelle unerläßlich.

Es sei schließlich noch auf das eine hingewiesen: Es gibt nur ganz vereinzelte Immobiliengesellschaften, die indossable Obligationen ausgeben. In der Tat sind nur wenige Immobiliengesellschaften zur Ausgabe solcher Obligationen sachlich legitimiert. Soviel ich sehen konnte, ist disher mit der Besugnis der Ausgade solcher Obligationen seitens deutscher Immobiliengesellschaften keinerlei Mißdrauch getrieben worden. Bei den oben monographisch von mir besprochenen Immobiliengesellschaften ergibt sich aus den Bilanzen leicht, daß diese betressenden Obligationen gut sundiert sind, und es ergibt sich noch deutlicher, wenn man die Aufschlüsse der Geschäftsberichte und der sonstigen Drucksachen versolgt. Nur bei dem Rheinaukonzern sind bes denkliche Erscheinungen hervorgetreten, auf die in der betressenden Absandlung hingewiesen ist.

Unter allen Umftänden sollte aus den Statuten ersichtlich sein, in welchem Berhältnis das Obligationenkapital zum Aktienkapital stehen muß, aus welchen Quellen die Zinsendeckung erfolgen soll, und wenn Obligationen rückzahlbar über pari ausgegeben werden, so ist der Zuschlagsfonds von Ansang an richtig zu dotieren.

Befanntlich dürfen die Hypothekenbanken gemäß dem Reichshypothekenbankgesek Hypotheken auf Terrains und Baupläge nur in einem sehr beschränkten Umfang als Deckung für Pfandbriese benützen, weil ja Terrains und Bauplätze keine Erträge liesern, daher die Pfandbriefzinsen nicht decken. Bei Jmmobiliengesellschaften, die Obligationen ausgeben, müssen ebenso der Zinsenpflicht unzweiselhafte Zinseingänge gegenüberstehen, so z. B. verzinsliche Hypothekenforderungen. Dieser Gesichtspunkt wird von den Jmmobiliengesellschaften denn auch durchaus beachtet, aber die Möglichkeit einer unvorsichtigen Disposition ist unverkennbar, und gewisse Kautelen könnten statutarisch schigestellt werden.

Der Zweck dieser Abhandlung ist lediglich gewesen, eine Anregung zur umfassenden Behandlung dieses außerordentlich umfangreichen und schwierigen Themas zu geben, eine erschöpfende Darstellung war an dieser Stelle ausgeschlossen.

Das Baugewerbe und die Krisis.

Bon

A. Goldschmidt, Regierungsbaumeister in Berlin.

Für die von dem Berein für Socialpolitik veranstaltete Krisen= enquete bin ich von dem genannten Berein beauftragt worden, den Bericht über das Baugewerbe zu übernehmen.

Dabei sei unter Baugewerbe sowohl die Tätigkeit der Bauherren wie die der Bauhandwerker, welche die einzelnen Arbeiten und Lieferungen an den Bauten übernehmen, zusammengefaßt.

Das Resultat einer solchen Untersuchung kann nicht zweifelhaft sein: das Baugewerbe ift in den größten Teilen Deutschlands in seinen meisten Betrieben von der eigentlichen Krisis nicht berührt Eine einzige Ausnahme machen nur diejenigen Betriebe, welche, wie die Walzwerke für eiserne Träger, die Zement= und Lino= leumfabriken, der Holzhandel usw., entweder große, kapitalistische Unter= nehmungen darstellen, oder auch noch für andere, außer dem Bau= gewerbe stehende Industrien und für den Export arbeiten. Baugewerbe hat weder in den Zeiten vor der Krisis in der Hoch= fonjunktur eine Überproduktion gezeitigt, noch sind nach Ausbruch der Krisis große Erschütterungen, Zusammenbrüche, ftarke Bermehrung der Subhastationen usw. eingetreten. Tropdem hat es unter gewissen Verhältnissen auch schwer zu leiden gehabt, die wohl beanspruchen dürfen, daß sie einer näheren Erörterung unterzogen werden, wenn sie auch nicht unter dem Begriffe der Krisis zusammenzufassen sind. Diese Verhältnisse machten sich aber schon in der Zeit vorher, in der die Industrie auf der Sohe stand, bemerkbar; sie ließen in ihrer Schärfe etwas nach, als die Krisis eingetreten war und sind heute auf dem besten Wege, ganz zu verschwinden. Das Baugewerbe hat feit Ende 1897 bis Ende 1901 an dem Mangel an Rapital für hupothekarische Beleihungen gelitten. Der Anreiz zur Anlage und Spekulation in Industriewerten, die eine wesentlich höhere Verzinsung und größere Verdienste in Aussicht stellten, veranlaßte das Publikum, der sicheren, aber geringer verzinslichen Anlage in Hypotheken oder in Pfandbriesen der Hypothekenbanken sernzubleiben. Die Verhältnisse spitzen sich so zu, daß Hypotheken auf den besten Grundstücken bis zur Hälste des Wertes Ende 1899 selbst gegen hohe Zinssäße nur schwer aufzutreiben waren, sie wurden naturgemäß noch schlimmer, als der Zusammenbruch einiger unsoliden Hypothekenbanken stattgesfunden hatte. Als aber die Krisis in ihrer ganzen Schärse eingetreten war und das Publikum, durch die starken Verluste in den Industriepapieren gewißigt, sich wieder der Hypotheken als zweisellos sicherer und deshalb nicht zu verachtender Anlage zu erinnern ansing, löste sich der Bann, und es wurden wieder Gelder sür Beleihungen in größerem Maße flüssig.

Da nun unsere Bauherren leider im allgemeinen nicht ver= mögend sind und ohne fremde Gelder nicht bauen können, folgt aus der angegebenen Tatsache ohne weiteres, daß mit dem Mangel an Supothefen bezw. Baugelbern auch ein großes Nachlaffen der Bautätigkeit eintreten mußte, um so mehr als durch den Aufschwung in der Industrie eine wesentliche Verteuerung vieler Baumaterialien und der Arbeitslöhne stattgefunden hatte. Nur allein diejenigen konnten mit Erfolg eine Bautätigkeit ausüben, welche über größere Mittel verfügten. Sie find meiftens trot der hohen Selbstkoften fehr aut dabei gefahren, da sie die fertiggestellten Räume schnell und zu guten Breisen vermieten konnten. Die fast in allen größeren Städten Deutschlands aufgetretene Wohnungsnot ift zu einem großen Teile auch auf den Mangel an Baugeldern zurückzuführen. Daß sie überhaupt auftreten konnte, beweift aber auch, daß gerade in den Zeiten der Hochkonjunktur der Industrie das Häuserbaugeschäft nicht einmal den Bedarf an den nötigen Wohnungen beschaffen konnte, also jeden= falls weit ab von einer Überproduktion gestanden hat.

Nachdem ich die Bewegungen des Baugewerbes vor, während und nach der Krisis im großen und ganzen gekennzeichnet, will ich den Berlauf im einzelnen in verschiedenen Städten unter Zuhilfenahme statistischer Daten näher untersuchen. Wenn auch von der ausgesprochenen Regel Abweichungen im einzelnen vorkommen werden, so dirfte sich im Durchschnitt doch die ausgesprochene Meinung von der Lage des Baugewerbes in den letzten Jahren als die richtige ergeben.

Vorausgeschickt sei, daß hier nur von dem Baugewerbe in den größeren Städten die Rede sein kann. Das Baugewerbe in den kleinen Städten und auf dem Lande ist keinen großen Konjunkturschwankungen unter-worfen. Es bleibt der Spekulation sern und sorgt wesentlich nur für den täglichen Bedarf, für die Unterhaltung der bestehenden Baulichekeiten und sür den Ersaß eines alten, unzureichenden Gebäudes durch ein neues. Natürlich bleibt es troßdem von der Kriss in der Industrie nicht unbeeinflußt. So manche Reparatur, wenn auch noch so nötig, unterbleibt, weil kein überklüssiges Geld vorhanden ist, und ebenso mancher Neudau; aber schließlich hört die Bautätigkeit nie ganz auf, und es gilt nur sich einzuschränken; von vernichtenden Jusammen-brüchen ist aber dort nur zu hören, wo die Gründe in der Persön-lichkeit und nicht in der Sache gelegen haben.

Das Baugewerbe, das von einer Arisis betroffen werden kann, ist nur in den größeren Städten und Industriebezirken zu suchen, in denen eine starke Bermehrung der Bevölkerung, besonders in den Zeiten der Hochkonjunktur, und eine große Zunahme des allgemeinen Reichtums im ganzen und im einzelnen stattgefunden hat. Hier nur allein wird der Sinn für Spekulation in Terrains und in Häusern losgelöft.

Eine besondere Stellung im Verhalten des Baugewerbes in den fritischen Jahren nehmen übrigens die reinen Industriebezirke, wie z. B. die Kohlenreviere, ein. In diesen ist natürlich die direkte Ab-hängigkeit des Baugewerbes von der Industrie sehr viel stärker als in den großen Städten. Hier teilt es das Schickal der Industrie, und wenn auch trozdem von einer großen Krisis nicht die Rede sein kann, so ist doch nur auf ein Wiederaufblühen zu rechnen, wenn es der Industrie selbst besser gehen wird. Da ja das Baugewerbe hier mit direkten Arbeiten für die Fabriken (Arbeiterwohnhäuser usw.) in großem Umsange betraut war, sehlt ihm natürlich sofort der größte Teil der Arbeitsgelegenheit, wenn diese selbst ruhen.

Das wichtigste Moment, den nervus rerum der Bautätigkeit, bildet die Flüssigkeit und Billigkeit der zur Verfügung stehenden Gelder für hypothekarische Beleihungen. Es sollen deshalb die Bewegungen des Hypothekenmarktes während der fraglichen Jahre hier in erster Linie behandelt werden. Die solgenden Angaben sind der Baugewerkzeitung und zwar den daselbst veröffentlichten Jahresberichten der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler, sowie des Herrn Emil Salomon entnommen. Da die hier aufgetretenen Ver-

hältnisse in ganz Deutschland im wesentlichen dieselben zu sein pflegen, sind die Angaben für Berlin im großen und ganzen als vorbildlich zu erachten. —

Mus dem Bericht für 1897.

Das Geschäft in Hypotheken entwickelte sich im Jahre 1897 in ausgedehntem Umfange. Alle abgelausenen Hypotheken erlangten einen niedrigeren Zinssuß. Die Hypothekenbanken, die im ersten Quartal flott arbeiteten, ließen aber bereits in der Folge nach, weil der Berkauf von $3^{1/2}$ % igen Psandbrießen schwerer zu werden anfing.

Un Zinssägen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken, von Stiftungen, Bersicherungsgesellschaften und Privaten erworben . . . $3^{5/8}$ — $3^{7/8}$ % % 0/0Desgl. von Hypothekenbanken $\left\{\begin{array}{l} \text{im ersten Semester.} \\ \text{im zweiten Semester.} \\ \text{im zweiten Semester.} \end{array}\right.$ $3^{7/8}$ — $4^{1/4}$ % Für Baugelder bei $1^{0/0}$ Bankprovision . . . $5^{0/0}$ Für Borortshypotheken $4^{1/2}$ — $4^{3/4}$ % Für zweite Hypotheken $4^{1/2}$ — $4^{3/4}$ % 0/0

Da die rückgängige Bewegung in den Mieten aufgehört hat, wird in Berlin überall viel gebaut. Es sind Aussichten auf ein gutes Baujahr vorhanden.

Mus bem Bericht für 1898.

Auf den Hypothekenmarkt hat die Industrie einen nachteiligen Einfluß ausgeübt. Die von der Industrie und der Spekulation dem Anlagenmarkte entzogenen Kapitalien bewirkten bereits im ersten Semester eine solche Stockung im Pfandbriefabsate, daß die Hypothekenbanken behindert waren, die Tätigkeit in vollem Umfange zu entfalten. Der rapide Aufschwung von Industriepapieren regte immer weitere Kreise zur Spekulation in diesen Essekten an. Die niedrig verzinslichen Pfandbriese wurden verkauft. — Die Hypothekenbanken sahen sich veranlaßt, ihre eigenen Pfandbriese zurüczukaufen. Um hiersür größere Summen slüssig zu halten, nahmen dieselben von der Hergabe von Darlehen Abstand. Auch die Sparkassen, Bersicherungsgesellschaften usw. zogen Ruzen aus der Situation und verlangten höhere Zinssätze.

Un Zinsen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken von Hypothekenbanken, Versicherungs= gesellschaften, Privaten usw. erworben:

Am Anfang de	es Jahres						$3^{3/4}$ — $4^{1/2}$ $0/0$
Am Schluß de	s Jahres						$4^{1}/_{4}$ — $4^{1}/_{8}$ $^{0}/_{0}$
Für Baugel	der bei 1-	$-2^{0}/_{0}$	Bankp	rovisi	on .		5 ¹ / ₂ —6—7 ⁰ / ₀
Für erfte B	orortshy	poth	efen				$4^{1/4}$ — $4^{1/2}$ $0/0$
Fürzweites	önpotheke	n in l	den erfi	ten Q1	uartal	en	$4^{1}/_{4}$ — $4^{1}/_{2}$ — $5^{0}/_{0}$
,, ,,	" in	den l	egten i	rei N	Ronat	en	$4^{1/2}$ — $5^{0/0}$

Mietshäuser wurden im Lause des Jahres weniger wie früher gebaut, so daß eine Wohnungsnot in Aussicht steht, dagegen entstanden viel Waren- und Geschäftshäuser in der Stadt. Letteres war der Grund, daß die Bautätigkeit doch im allgemeinen günstig blieb.

Mus dem Bericht für 1899.

Der Hypothekenmarkt nahm im laufenden Jahre eine ungünstige Gestaltung an. Industrie und Handel wurden immer geldbedürstiger. Die große Emissionstätigkeit entzog dem Baumarkt große Kapitalien, da die neu geschaffenen Werte alle willig aufgenommen wurden; dazu kam, daß diejenigen, welche selbst Hypotheken erwerben wollten, häusig davon abstehen mußten, weil sie ihre in Rentenwerten angelegten Kapitalien nicht ohne große Verluste der zurückgegangenen Kurse wegen verkausen konnten. Zeitweise herrschte vollkommener Stillstand.

An Zinsen wurden bewilligt:

Für erfte Hypotheken, von Hypothekenbanken, Bersicherungsgesellschaften und von Privaten erworben,

im ersten Semester nicht unter	37/8-4 0/0
Um Schluß des Jahres	$4^{1/8} - 4^{1/2} {}^{0/0}$
(Besonders schwer war sür Beleihungen über 300000	-

Mark Geld zu beschaffen.)

Für Baugelder bei
$$1-2\,^{0}/_{0}$$
 Provision . . . $6-6^{1}/_{2}\,^{0}/_{0}$ Für erste Vorortshypotheken $4^{1}/_{2}-4^{8}/_{4}\,^{0}/_{0}$

Für Unterbringung von zweiten Hypotheken ergaben sich besonders große Schwierigkeiten.

Trog hoher Baugelber, hoher Bauftellenpreise und erhöhter Lohnsfäge war die Bautätigkeit rege, da es sich sichtlich um die Befriedigung des Bedürfnisses handelte.

Mus bem Bericht für 1900.

Im Laufe des Jahres traten keinerlei Greignisse ein, welche die traurige Lage des Hypothekenmarktes besserten. Am Anfang des Jahres schien das Geschäft eine bessere Gestalt anzunehmen, es war Geschäftslust vorhanden, aber der Absat der Hypotheken schwierig. Im zweiten Quartal erlitt das Geschäft aber wieder eine Einschränkung, im weiteren Laufe des Jahres, nachdem die Spielhagen-Banken sallierten, kam es ganz zum Stillstand.

Un Binsfäten murden bewilligt:

Für erste Hypotheken: von Versicherungsgesellschaften, Hypothekenbanken, Privaten usw. erworben:

im ersten Semester noch	$4-4^{1/8} ^{0/0}$
Später nicht unter	$4^{1}/_{4}$ $- 4^{1}/_{2}$ $0/_{0}$
Für Baugelder bei 11/2—21/2 % Abschlußprovision	$6-6^{1/2}$
Für erste Vorortshypothefen	$4^{1/2}$ — $5^{0/0}$
Für zweite Sypotheken (die schwer zu haben	
waren)	$5-6^{0}/_{0}$

Mus dem Bericht für 1901.

Das Jahr begann unter dem Zeichen des Hypothekenbankkraches. Die Geschäftsstille des Vorjahres dauerte zuerst sort. Im Frühjahr gestaltete sich der Verkehr besser. Im Gerbst und gegen Ende des Jahres zeigten sich einige Banken recht geschäftslustig, auch wurde wieder reichlich Privatkapital angeboten.

Un Zinsen wurden erzielt:

Für erste Hypotheken bis 400000 Mark	$4^{1/4}$ — $4^{1/8}$ — $4^{0/0}$
Bei größeren Beleihungen	$4^{1/2}$ $-4^{1/3}$ $-4^{1/4}$ $0/0$
Für Baugelder im Anfang des Jahres bei	
1—1 ¹ /2 ⁰ /0 Ubschlußprovision	$6^{1/2}$ — $6^{0/0}$
In den letten Monaten bei gleicher Provision .	$5^{1/2}$ — $5^{0/0}$
Für erste Vorortshypotheken	$5-4^{3}/4^{0}/0$
In zweiten Hypotheken (die schwer zu haben	
maren)	$6-5^{\ 0}/_{0}$

Für das Jahr 1902 liegt natürlich noch kein Jahresbericht vor, da dieser Aufsat im November des Jahres 1902 bereits geschrieben wurde. Um aber zu zeigen, wie sich die Verhältnisse gebessert haben, seien einige der letzten Wochenberichte angefügt.

Wochenbericht des Vereins Berliner Grundstücks= und Hypotheken= makler vom 7. November des Jahres 1902: Das Hypothekengeschäft bleibt belebt, die Zinssätze sind unverändert. Wir notieren:

Für	erft	2 Hypot	hel	t e n	fei	inste	e	Gin	tra	gu	nge	n	in	
ť	leinen	Beträgen												33/4-37/8 0/
Rapit	alien	von Privc	iten											4 ⁰ /υ
Gelbe	r von	Hypothek	enbo	inten	u	w.								41/8-41/40/
für S	Baug	elber.												$4^{1/2}$ - $5^{0/0}$
für zi	weite .	Hypotheker	n.											$4^{1/2}$ — $5^{0/0}$
_					• /						_			

Institutsgelder bedingen 1/2—1 % Abschlußprovision.

Ein zweiter Bericht vom selben Datum der Wirtschaftsgenossen= schaft der Berliner Grundbesitzer besagt:

Für erste Hypotheken sind Gelber in halber Beleihungsgrenze zu $3^{3/4}$ $^{0/0}$ und bei strenger und nachweisbarer Mündelsicherheit schon zu $3^{5/8}$ $^{0/0}$ zu haben, während Hypotheken auf Neubauten nur mit $4^{1/8}-4^{1/4}$ $^{0/0}$ untergebracht werden können. Für nicht zu hohe, zweite Hypotheken sinden Anträge schnelle und kulante Berücksichtigung, meistens zu $5^{0/0}$. Das Grundstückgeschäft ist unverändert. Ginzelne Baustellen wurden, der lebhaften Bautätigkeit entsprechend, mehrsach gehandelt.

Die den vorgenannten Berichten entnommenen Angaben geben ein anschauliches Bild der stattgehabten Bewegungen auf dem Markte für Baukapitalien und dem mit ihm aufs innigste zusammen= hängenden Baugeschäft.

Schon Ende 1897, in den Zeiten der beginnenden Konjunktur der Induftrie, fangen die erften Schwierigkeiten der Snpothekenbeschaffung an. Die 31/2 % igen Pfandbriefe der Hppothekenbanken werden schwer verkäuflich, da die Industriepapiere eine wesentlich höhere Verzinsung in Aussicht stellen, und wenn auch später die Banken nur noch 4 % ige Pfandbriefe herausbringen, so nütt das nicht auf lange. Die Industriepapiere haben in der Schätzung des Publikums einen entsprechend weiteren Vorsprung gewonnen. Im Jahre 1898 machen die Schwieriakeiten Fortschritte: im ersten Semester ist nur erst von einer Behinderung in der Tätigkeit der Sypothekenbanken die Rede, im zweiten Semester schon von einem Stillstande. Die Banken faufen ihre Pfandbriefe zurück, um den Kurs derfelben zu halten, und verwenden hierzu ihre flüffigen Gelder, anftatt Hypotheken zu erwerben. Das Jahr 1899 bringt keine Besserung. Handel und Industrie werden immer geldbedürftiger, und Private, felbst wenn sie in Schriften CXI. - Becht, Rrifenenquete. II. 23

Industriewerten nicht mitspekulieren wollen und die Absicht haben, ihr Geld in auten Hypotheken anzulegen, können es zumeist nicht, weil sie bei dem Verkauf der so wesentlich heruntergegangenen Renten= papiere zu große Verlufte erleiden würden. Das Geschäft in Sypotheken kommt zum Stillstande. Wer in der Lage war, sich Ende des Jahres eine neue Beleihung selbst auf dem bestgelegenen Grundstück und zu mäßiger Söhe beschaffen zu müffen, kam durch diese Verhältnisse in die gröfte Verlegenheit. Dieses zur Zeit der gröften Sochkonjunktur, in der das Geld selbst für die zweifelhaftesten Werte auf der Strafe lag. Im Jahre 1900 blieben die Verhältnisse ungeändert; die Anfänge einer kleinen Besserung werden durch die Katastrophe der Spielhagenschen Hypothekenbanken zunichte gemacht. Das Jahr brachte, nachdem die Folgen des Zusammensturzes vor= 1901 genannter Institute noch lange nicht überwunden waren, den weiteren Busammenbruch der Pommerschen und Medlenburg-Strelitichen Snvothekenbank. Die Stille im Sypothekengeschäft mußte natürlich anhalten. Jedoch mit dem Ende des Jahres, zur Zeit, in der der Sturg in den Industriewerten in ganzer Linie eingetreten war, fing der Albdruck sich zu lösen an. Wenn auch von den Sypothekenbanken vorerft auf Hergabe von Kapitalien nicht zu rechnen war, so traten doch Versicherungsgesellschaften, Sparkassen und ähnliche Institute mit reich= licheren Angeboten für Hypotheken an den Markt, und auch Privat= kapital war wieder reichlich vorhanden. Aus den beiden Wochenberichten des laufenden Jahres 1902 geht hervor, daß die Besserung wesentliche Fortschritte gemacht, und daß wieder gute Hypotheken willig unter nicht zu hohen Binsfägen Abnehmer finden. Daß die Berhältnisse auf dem Hypothekenmarkte, wenn auch viel besser, heute noch nicht gang normal find, ift immer noch als eine Folge des Hypothefen-Da die 3½0/0 igen Pfandbriefe infolge bankfraches zu bezeichnen. des durch die Ereignisse entstandenen Mistrauens wesentlich unter Hundert, im Durchschnitt zu 95-96% stehen, sind genannte Banken nicht in der Lage, mit 31/20/0 igen Pfandbriefen herauszukommen. Sie müffen an dem Modus der 4% igen Pfandbriefe festhalten und fönnen dementsprechend keine Sypothekendarleben unter 41/8 % ge= Da aber Gelder anderer Institute und von Privaten zu mähren. 4% und billiger zu haben sind, muß ihre Tätigkeit eine beschränkte, sich auf größere Objekte erstreckende bleiben.

Bergleichen wir nun, wie die Zinsfäte in den Jahren 1897-1902

gewechselt haben, so ergibt sich für beste erste Hypotheken in nicht zu großer Höhe als kleinster Sat

```
für 1897\ 3^{5/8}\,^{0/0}
, 1898\ 3^{3/4}\,^{0/0}
, 1899\ 3^{7/8}\,^{0/0}
für Anfang 1900\ 4^{0/0}
für Ende 1900\ 4^{1/4}\,^{0/0}
für 1901\ 4^{1/4}\,^{0/0}
endlich für 1902\ 3^{3/4}\,^{0/0}
```

Im laufenden Jahre ift also der Prozentsat von 1898 wieder erreicht, während er Ende 1900 und Ansang 1901 den enorm hohen Ansangssat von $4^{1/4}$ % behauptete. Es ist anzunehmen, daß er im nächsten Jahre 1903 weiter sinkt, dis wieder der Zustand von 1897 mit $3^{5/8}$ % sür pupillarisch sichere, nicht zu große erste Hypotheken einzetreten ist. Der niedrige Zinssat zusammen mit den reichlich angebotenen Kapitalien wird voraussichtlich auch im kommenden Jahre zu weiterer Entsaltung der Bautätigkeit anregen.

Noch schlimmer als das Steigen der Zinssätze für erste Hypotheken hat die Verteuerung der Baugelder und ihre schwierige Beschaffung auf die Bautätigkeit in den Jahren der Hochkonjunktur gewirkt. Ift doch ihr Zinssatz von 5 % mit 1 % Abschlußprovision auf $6^{1/2}$ —7% mit $1^{1/2}$ — $2^{1/2}$ derselben gestiegen. Bei solchem hohen Zinssatz und der außerordentlich hohen Provision ließen sich, da auch die Arbeitslöhne und das Baumaterial ziemlich um 10% gestiegen waren, keine rentierenden Häuser sür Mittels und kleine Wohnungen mehr dauen, um so weniger, als die nötigen Beleihungen zur zweiten Stelle saft gar nicht zu begeben waren.

Daß troß dieser Verhältnisse die Bautätigkeit 1898—1901 in den Berichten als rege und zufriedenstellende bezeichnet werden konnte, ist nur daher zu erklären, daß in jener Zeit die Anzahl der Gebäude, welche ohne Ansprüche an den Hypothekenmarkt gebaut wurden, eine verhältnismäßig große zu nennen war. Von der großen Geldfülle, die der Industrie zu Gebote stand, flossen natürlich auch beträchtliche Summen direkt dem Baugewerbe zu. Es wurden für die Fabriken neue Werkstattgebäude gebaut oder solche erweitert; auch brauchten sie wohl eigene Verwaltungsgebäude. Geschäftsgebäude, welche meist von kapitalkräftigen Händen erbaut werden, entstanden in großer Unzahl, auch Gebäude sür Warenhäuser und dergleichen. Luxusbauten aller

Art, Einzelvillen in den Vororten und Häuser mit großen, teuren Wohnungen wurden errichtet. Was aber ganz daniederlag, das war der Häuserdau auf eigene Kosten und Gesahr für Mittel= und Klein= wohnungen. Aus den Jahresberichten der Gesellschaften, die hierfür geeignete Terrains seilbieten, ergibt sich, daß ihr Absat in den in Frage kommenden Jahren äußerst gering gewesen ist, da es überall an Baugeldern sehlte.

In welcher Weise der Wohnhausbau zurückgegangen ist, zeigen die folgenden Bahlen. Noch im Jahre 1895 gab es 31 599 leer= stehende Wohnungen in Berlin, am 1. Januar 1899 nur noch 8446, 1900: 3230, 1901: 1761, 1902: 2584. Zurzeit mag die Zahl wieder auf 5000 gestiegen sein. Damit ist aber noch lange kein normales Verhältnis hergestellt. Nimmt man an, daß bei den 470 000 Wohnungen, die Berlin besitt, 3% derselben als genügender Spielraum für die jährlichen Ruzüge und Umzüge wenigstens freistehen müffen, so handelt es sich hierbei um eine Anzahl von mindestens 14000. Legt man diese zu Grunde, so folgt, daß man jedenfalls 13 000 Wohnungen oder (das Haus in medio zu 30 Wohnungen gerechnet) "430" Häufer in den Jahren von 1895—1901 mehr hätte bauen müffen, als faktisch gebaut worden sind, wenn man einer Wohnungsnot hätte vorbeugen wollen. Diese offenbare Rückständigkeit im Wohnungsbau ist denn auch der Grund, weshalb die Bautätigkeit nach dem großen Krache in Handel und Industrie, im Gegensatz zu der sonstigen Geschäftsunluft nicht nachgelassen hat. Sie hat im laufenden Jahre sogar eine kleine Steigerung erfahren, die voraussichtlich so lange anhalten wird, bis der Bedarf an= nähernd gedect ift. Nur in Geschäftshäusern, Kabriken und Luxusbauten dürfte eine ftarke Abschwächung ftattgehabt haben, die aber auch nicht den Namen einer Krisis verdient.

Einen weiteren Aufschluß über den Verlauf der Bautätigkeit geben auch die pro Jahr vom Polizeipräfidium in Berlin erteilten Bau-scheine und die Subhaftationsresultate.

Es wurden erteilt 1:

¹ Angaben erhalten von dem Statistischen Amte der Stadt Berlin.

	Bauscheine	Baugenehmigungen
1895	2141	6324
1896	1780	6006
1897	1522	5987
1898	1616	6306
1899	1338	6205
1900	1254	6232
1901	1159	5881
1902	1337	6085

Die in der Tabelle aufgeführten Baugenehmigungen haben für unsere Betrachtungen geringen Bert. Baugenehmigungen betreffen nur Ausführungen und Reparaturen untergeordneter Art. Für jede etwas größere Ausführung werden Bauscheine erteilt. Nur sie ge= ftatten einen Rückschluß auf die Bautätigkeit. Sier ist nun sehr auffällig, daß die Bahl der erteilten Baufcheine seit 1895 sehr ftark abnimmt, beinahe bis auf die Sälfte. Für die starke Ubnahme von 1895 bis 1897 um über 600 Bauscheine pro Jahr liegt eine formelle Ursache vor. Bis zum April 1896 wurden die Bauscheine gebühren= frei erteilt. Mit genanntem Termin ist eine verhältnismäßig hohe Gebühr eingeführt worden. Die Folge war, daß nunmehr alle Baugesuche, die bloß versuchsweise, ohne die feste Absicht, zu bauen, ein= gereicht wurden, fortfielen und nun wesentlich nur solche Baugesuche zur Vorlage kamen, die wirklich für die Ausführung bestimmt waren. Die Anzahl von 1897 mit 1522 Stück dürfte darum erst als normal anzunehmen sein. Die weitere Abnahme in den folgenden Jahren ift dann einerseits auf die besprochenen Sypothekenverhältnisse gurud= zurückzuführen, anderseits aber auch darauf, daß ein großer Teil des Wohnhausbaues auf das nachbarliche Gebiet der Vororte über= getreten ift. Es sollen denn auch die bezüglichen Rahlen des Saupt= vorortes, der Stadt Charlottenburg, zur Ergänzung weiter unten mit= geteilt werden. Die angegebenen Zahlen der jährlichen Bauscheine fügen ein weiteres Argument der Beweisführung zu, daß weder eine Beriode der Überproduktion noch eine darauffolgende Zeit eines großen wirtschaftlichen Riederganges im Baugewerbe stattgefunden hat. Noch deutlicher zeigt dieses die Tabelle der ftattgehabten Zwangs= verfäufe:

	Subhastationen ¹											
	in bebauten in unbebar Grundftücen											
1895	355	37										
1896	352	57										
1897	28 8	46										
1898	215	15										
1899	155	13										
1900	136	0										
1901	Ühnlich wie 19	00 keine Zunahn										
1902	gegen bi	ie Vorjahre.										

Die Anzahl der Zwangsverkäufe hat seit 1895 sehr stark abge= Sie ift von 392 auf 136 im Jahre 1900 herabgegangen, also auf ein Drittel, und hat sich auch 1901 wie im laufenden Jahre ungefähr auf dieser Söhe erhalten. Das Berhältnis dieser Ziffer zur Rahl der überhaupt vorhandenen Grundstücke (es gibt in Berlin allein 24 500 bebaute) ist recht günstig zu nennen. Es ist in sehr vielen anderen Städten des Deutschen Reiches schlechter, wie sich aus den weiter mitgeteilten Tabellen ergeben wird. Aus der geringen Bahl der Subhaftationen ift übrigens auch zu schließen, daß der so ge= fürchtete Bauschwindel bei Neubauten, der fast immer mit einer Subhaftation endete, mittelft deren die Bauhandwerker um ihre Forderungen geprellt wurden, sehr abgenommen hat. Dieses ist im Interesse des ganzen Baugewerbes als ein äußerst günstiger Fortschritt zu begrüßen. Der Geldmangel für hypothekarische Beleihungen mußte aber auch diese günftige Nebenfolge mitbringen. Denn da die Geld= geber die Wahl hatten, sahen sie sich in jedem Falle diejenigen etwas näher an, denen sie ihre Gelder anvertrauten, und so kam es, daß allen zweifelhaften Unternehmern zu allererst der Kredit entzogen wurde. Auch war die Söhe der Beleihungen in jener Zeit so herunter=

¹ Angaben erhalten von dem Statistischen Amte der Stadt Berlin. Eine bestimmte Angabe für 1901 war nicht zu erreichen, selbst nicht durch eine direkte Anfrage beim zustehenden Gericht. Die Berweigerung der Auskunft wurde von letzterem unter anderem dadurch motiviert, "daß hierdurch ein Präzedenzsfall geschaffen wäre, der das Gericht in die Zwangslage stellen würde, auch einem jeden anderen Ersuchen seines der Gerichtseingesessenen entsprechen zu müssen". Die Angaben für 1901 und 1902 beruhen auf einer Auszählung der in den Tagesblättern veröffentlichten Subhastationsanzeigen.

gegangen, daß überhaupt nur solche Kräfte einen Bau zu Ende führen konnten, denen größere Mittel zur Berfügung standen als dieser zweiselhaften Gesellschaft.

Leider hatte die Schwierigkeit der Beschaffung der Baugelder gar keinen Einfluß auf die Terrainspekulation gehabt. Man hätte doch meinen sollen, daß, da der Absat der Erundstücke ein eingeschränkterer geworden, auch die Preise nach dem Geset von Angebot und Nachstrage hätten heruntergehen müssen. Das ist aber leider nicht geschehen. Diese Tatsache sindet darin ihre Erklärung, daß der spekulative Terrainbesit in Berlin in seiner Mehrheit in starken Händen sich befindet, die eben auf günstigere Zeiten warten können.

Wir kommen nunmehr zur Erörterung der entsprechenden Bershältnisse von Charlottenburg.

Für die Stadt Charlottenburg liegen bezüglich der Bautätigkeit zwei Tabellen der Baubehörde vor. Die eine, welche die Zahl der erteilten Bauscheine in den Kalenderjahren 1895—1901 einschl. gibt, bezieht sich auf die gesamten der Baupolizeibehörde vorzgelegten Gesuche, sowohl auf Neubauten wie auf alle kleineren Reparaturbauten.

Nach ihr sind erteilt worden 1:

```
Im Jahre 1895: 537 Baufcheine

" " 1896: 815 "
" " 1897: 1132 "
" " 1898: 1185 "
" " 1899: 1110 "
" " 1900: 1018 "
" " 1901: 1042 "
```

Die zweite Tabelle gibt die Zahl der stattgehabten Revisionen von eigentlichen Hochbauprojekten in den letzten Jahren an.

(Das Jahr hier immer von April zu April gerechnet.)

Es wurden revidiert 1:

```
1898/1899: 239 Hochbauprojekte
1899/1900: 259 "
1900/1901: 227 "
1901/1902: 216 "
```

¹ Statistisches Umt von Charlottenburg.

Die Zahl der stattgehabten Subhastationen ist die folgende 1:

126 Subhaftationen

```
Im Jahre 1895:
         1896:
                127
         1897:
                 97
         1898:
                 56
         1899:
                 46
         1900:
                 25
         1901:
                 40
```

Geht man auf die in den Tabellen angeführten Zahlen näher ein und nimmt hinzu, daß die Bautätigkeit im laufenden Jahre sehr lebhaft war, so kommt man zu dem Schlusse, daß die Bewegungen im Baugewerbe Charlottenburgs in den angezogenen Jahren im großen ganzen denfelben Verlauf wie in Berlin genommen haben.

Ich will den Abschnitt über das Baugewerbe Berlins und seiner Vororte nicht schließen, ohne noch einen Blick auf die Arbeiterverhältnisse in demfelben Zeitabschnitte geworfen zu haben.

Die Lohnverhältnisse der im Baugewerbe tätigen Arbeiter sind in den Zeiten der Hochkonjunktur in gang Deutschland trot der widrigen Sprothekenverhältnisse als günftige zu bezeichnen gewesen. Die Löhne blieben in gleichmäßigem Aufsteigen. Außer dem guten Berdienst erreichten die Arbeiter noch wesentliche andere Borteile rücksichtlich der Arbeitsdauer usw.

Uls Beispiel, wie hoch die Löhne gestiegen sind, seien einige Rahlen angeführt. Die Maurer und Zimmerleute erstritten sich in Berlin 65 Pf. pro Stunde, in Leipzig 53 Pf., in Köln 45 Pf., in Bosen 40-45 Pf., die ungelernten Bauarbeiter in Berlin 40-45 Pf., die Klempner 50-55 Pf. usw.

Die Buter erreichten in Berlin einen Tageslohn von 7 Mart, desgleichen die Ralkträger derfelben.

Die günstige Lage der Bauarbeiter hat sich auch im Laufe der folgenden Jahre, also in den Jahren der wirtschaftlichen Depression, im allgemeinen nicht verschlechtert. Alls flassischer Beweis sind die im Jahre 1902 recht häufig in Szene gesetzten Streiks anzuführen. Solche haben fast überall stattgefunden. Ich führe Berlin, Köln, Hamburg, Altona, Barmen und Elberfeld, Brandenburg, Guben, Harburg, Bohwinkel usw. an. In den meisten dieser Kämpfe haben die Arbeiter insofern einen Sieg erstritten, als der alte Lohn gehalten

¹ Ungaben des Statistischen Umtes von Charlottenburg.

werden konnte, wenn sie auch mit ihren Versuchen, noch höheren zu erlangen, zumeift nicht durchgedrungen sind.

Wie übrigens in den beiden Lagern der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer die Berhältnisse des Baugewerbes im laufenden Jahre aufgefaßt wurden, dafür sei je eine Kundgebung von beiden Seiten angeführt.

Im Juli 1902 beabsichtigten die Maurer von Berlin, in eine Lohnbewegung einzutreten. Für eine zu dem Zwecke von dem Vereine zur Wahrung der Interessen der Maurer Berlins und Umgebung einzuberusende Versammlung wurde ein Flugblatt i mit solgendem Inhalt verbreitet:

"Wir stehen in einer blühenden Konjunktur, und besteht deshalb die Möglichkeit, die Forderung, die wir schon im Herbst 1900 unseren Arbeitgebern unterbreiteten, jett von neuem zu stellen. Die Konjunktur, das Nichtvorhandensein nötiger Arbeitskräfte zwingt sie, den Lohn zu erhöhen. Biele Bauten sind mit nicht genügend Kollegen besetzt, und täglich bitten die Bauleiter uns, wir möchten ihnen Maurer schicken" usw.

Die andere Kundgebung geht vom Vorstand der Baugewerksinnung zu Berlin aus; sie ist eine Antwort auf eine Anfrage des Magistrats, ob im Winter 1902/1903 auf besonders viele Arbeitslose im Bauhandwerkerstande zu rechnen ist. Sie lautet ²:

"Die Lage im hiefigen Baugewerk ist in diesem Jahre zurzeit etwas günstiger als im Jahre vorher, da die Bautätigkeit, besonders in der Peripherie und in den nächsten Bororten, recht lebhaft ist, und da mannigsache Anzeichen, wie z. B. auch die wiedererwachende Geneigtheit der Banken zur Baugeldhergabe, auf eine langsam steigende Konjunktur hindeuten. Aus diesem Grunde ist auch nicht anzunehmen, daß in dem bevorstehenden Winter eine besondere Arbeitslosigkeit im Baugewerbe Platz greisen werde. Es wird sich vielmehr, soweit nicht durch die naturgemäße Einschränkung der Bautätigkeit im Winter Arbeiterentlassungen notwendig werden, die Lage der Bauarbeiter in diesem Winter günstiger als im Borjahre gestalten."

Wir kommen nun zu den Berhältnissen im Baugewerbe einiger anderen großen Städte Deutschlands. Als Unterlage zur Beurteilung der Berhältnisse dienen die Jahreszahlen der von den bezüglichen

¹ Aus dem "Baugewerbe", Juli 1902.

² Baugemerkszeitung.

Baupolizeibehörden genehmigten Bauprojette und der stattgehabten Subhaftationen. Das nötige Zahlenmaterial habe ich in dankens= werter Weise von den statistischen Amtern der betreffenden Städte erhalten.

Breslau.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Reubauprojekte von Wohn-							
häusern betrug	229	232	241	229	329	287	252
2. Die Zahl der anderen Neusbauten	308	406	439	469	460	440	536
3. Die Bahl ber Zwangsver= fteigerungen bebauter Grund=							
ftücke betrug	77	65	59	48	58	4 3	39
4. Diefelbe unbebauter Grund=				İ			
ftücke	2	2	2	4	6	8	17

Die Zahl der Baugenehmigungen im laufenden Jahre war nicht bekannt, dagegen liegt die Angabe über die von Januar dis September 1902 erfolgten Zwangsversteigerungen bereits vor. Es handelt sich in jenem Zeitraum um 25 bebaute und 15 unbebaute Grundstücke, während zum Vergleich in derselben Zeit 1901 29 bebaute und 6 unbebaute Grundstücke zur Zwangsversteigerung gelangten.

Die angegebenen Zahlen stellen ähnliche Verhältnisse wie die in Berlin gewesenen sest. Die Gesamtzahl der genehmigten Bauprojekte ist im Jahre 1901 um 61 Stück gestiegen. Wenn auch die Zahl der Wohnhausbauten gesallen ist, hat diejenige für Bauten anderer Zwecke stark zugenommen. Die Zahl der Subhastationen war im Jahre 1899 zur Zeit der höchsten Konjunktur verhältnismäßig hoch; sie ist 1900 und 1901 gesallen, und das Fallen hat sich auch im lausenden Jahre sortgeset, wie die Zissern sür bebaute Grundstücke, um die es sich hier in erster Lienie handelt, beweisen. Von einer stattgehabten überspekulation und solgendem Daniederliegen der Bautätigkeit ist nicht zu sprechen.

Magdeburg.

(Die angegebenen Tabellenzahlen beziehen sich auf das Etatsjahr vom 1. Upril bis 31. März des folgenden Jahres).

	1895/96	1896/97	1897/98	1898/99	1899/1900	1900/01	1901/05
1. Die Zahl ber genehmigten Wohnhausprojekte betrug .	6 8	82	103	107	109	115	159
2. Die Zahl ber genehmigten Bauprojekte aller Art zus fammen betrug	211	26 8	294	312	363	489	470
3. Die Zahl 1 ber Zwangs- versteigerungen insgesamt betrug	_	136	90	4 8	46	62	58
4. Die Zahl derfelben von uns bebauten Grundstücken betrug	_	_	_	4	1	4	2

In Ergänzung der Kolonne 1, die genehmigten Wohnhausprojette betreffend, wird noch die Zahl der im Rohbau abgenommenen Gebäude angegeben; sie zeigt, wie sich die Zahl der genehmigten zu der der wirklich ausgesührten Projekte verhält. Allerdings beziehen sich diese Angaben nicht auf das Etatsjahr, sondern auf das Kalenderjahr.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
Es wurden im Rohbau Wohn- hausbauten abgenommen .	68	57	87	94	106	94	114

Aus den Tabellen geht hervor, daß sich die Bautätigkeit in Magdeburg von 1895 an ganz gleichmäßig gehoben hat; auch ist die Zahl der Subhastationen regelmäßig zurückgegangen. Daß dieses

¹ Die Zahl bezieht sich nur auf Grundstücke, die der Umsatsteuer unterliegen, die außerdem subhastierten Grundstücke sind jährlich auf etwa drei zu schätzen.

Ergebnis auch im laufenden Jahre statt hatte, folgt aus den folgenden Zahlen: Vom 1. April bis 1. Oktober 1901 haben 32 Subhastationen bebauter Grundstücke stattgefunden, in demselben Zeitraum von 1902 nur 26. Ferner sind vom 1. Januar bis 31. Oktober 1901 100 Wohngebäude im Rohbau abgenommen worden, in demselben Zeitraum von 1902 gar 160. Das Baugewerbe hat sich sowohl in der hochgehenden Zeit wie in denen des Niederganges gleichmäßig entwickelt. Offendar ist sür ein vorhandenes Bedürsnis gearbeitet, das noch jest weiterbesteht. Die schlechten Hypothekenverhältnisse haben wohl zurückhaltend, aber nicht behindernd gewirkt.

Hannover.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Reubauprojekte von Wohn- häusern betrug	296	386	255	284	233	155	105

In den Statsjahren

	1897/98	1898/99	1899/1900	1900/01	1901/02
2. Die Zahl von Zwangsver- fteigerungen bebauter Grund- ftude betrug	106	102	111	94	136
3. Dieselbe unbebauter Grunds ftücke	7	2	1		6

Die Zahl der genehmigten Wohnhausprojekte ist, mit Ausnahme des Jahres 1898, von 1896 ab gefallen. Im Jahre 1900 steht sie weit unter der Hälfte derjenigen von 1896. Im laufenden Jahre 1902 betrug die Anzahl vom 1. Januar bis 1. Oktober bereits wieder 113, also wesentlich mehr als im gleichen Zeitraum 1901. Hier ist also die Einwirkung der Hypothekenverhältnisse besonders auffällig. Die Zwangsversteigerungen waren im Jahre 1901/1902 wesentlich häusiger als früher. Die absolute Zahl ist dieselbe wie in Berlin im Jahre 1900.

Bremen1.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
Die Zahl von Neubauten in ber Stadt betrug Die Zahl ber Zwangsversfteigerungen bebauter Grunds	577	573	681	682	683	508	730
ftücke betrug	61	71	83	74	89	67	108

In Ergänzung der Tabellen ist mitzuteilen, daß die Zahl der Subhastationen 1902 vom 1. Januar bis 24. Oktober 88 betrug; es ist also eine Steigerung gegen 1901 nicht merklich. Was die Zahl der Neubauten für dieselbe Zeit anbetrisst, so konnte dieselbe noch nicht bekannt sein, dagegen ist mir die Zahl der Baugenehmigungen angegeben worden. Sie betrug 520 und wird voraussichtlich mit Schluß des Jahres 550 erreichen, wogegen im Vorjahre nur 276 erteilt wurden. Die so große Steigerung ist allerdings zum Teil auf Anschluß von Gebietsteilen an die Stadt zurüczusühren. Jedenfalls enthüllen die Zahlen die gleichen Verhältnisse große Zahl der sertiggestellten Neubauten in allen Jahren zeigt, daß in Bremen der Bau von Häusern mit wenigen Wohnungen günstigerweise immer noch die Regel bildet.

Hamburg.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Neubauprojekte aller Art bestrug	948 438	883	733 354	827 277	864	869	;

¹ Der Tabelle konnte die Zahl der Baugenehmigungen nicht zu Grunde gelegt werten, da in Bremen häufig unter einer Baugenehmigung eine ganze Zahl von Neubauten zusammengekaßt werden.

Das über Hamburg erhaltene Material ist etwas lückenhaft. Die Statistif über die in Zwangsversteigerung geratenen Grundstücke ist seit 1899 nicht mehr geführt worden. Die Zahlen der angesührten Jahre beziehen sich übrigens auf den ganzen Amtsgerichtsbezirk von Hamburg, was bei der Beurteilung der großen Höhe zu berücksichtigen ist. Über die Bautätigkeit im Jahre 1901 liegt ein Bericht aus der "Bangewerkszeitung" vor; nach demselben hat sie den gleichen Umfang gehabt wie im Vorjahre.

Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die Beschäftigung des Baugewerbes in Hamburg im Lause der letzten sieben Jahre im Privatbau eine ziemlich gleichmäßige, normale gewesen ist, wenig durch die äußeren Zeitverhältnisse beeinflußt. Wenn trotzem über den Umfang derselben geklagt wird, so liegt das wohl daran, daß die große Hasenbautätigkeit des Staates neuerdings nachgelassen hat.

Rönigsberg i. Pr.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der Neubauten, die zu Wohnzwecken bezw. vor- wiegend zu Wohnzwecken be- stimmt waren, betrug 2. Die Zahl der neugeschaffenen	57	151	201	190	123	126	101
Wohnungen betrug	582	1499	2235	2052	1381	1370	1013

Aus der Tabelle folgt, daß bereits seit 1898 die Bautätigseit Königsbergs zurückgeht. Eine neue Belebung derselben hat nach dem Niedergange der Industrie n icht stattgefunden, auch nicht im laufenden Jahre 1902, denn vergleicht man die Neubauten, welche in den ersten drei Quartalen der letzten drei Jahre ausgeführt wurden, so ergibt das für 1900 73, für 1901 77, für 1902 aber nur noch 52. Ebenso verhält sich die in demselben Zeitraum hergestellte Zahl von Wohnungen; sie betrug dementsprechend: 762, 734 und 1902 nur 521. Eine Sub-hastationsstatistik zur Ergänzung dieser Zahlen sehlt leider.

Leipzig.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der ausgeführten Reubauten aller Art betrug 2. Die Zahl der Zwangsver-	497	612	609	879	847	802	754
versteigerungen von bebauten Grundstücken betrug		95	54	37	34	74	98

Die Bautätigkeit Leipzigs ist im allgemeinen seit 1898 sich ziemlich gleich geblieben. In dem letzten Verwaltungsberichte der Stadt Leipztg wird über dieselbe folgendes gesagt. Die Bautätigkeit ist auch nach dem Niedergange der Industrie im Jahre 1901 sehr sebhaft gewesen. Es wird nur geklagt, daß dieselbe sich in falschen Bahnen bewege. Während immer noch der Bedarf an kleinen Wohnungen nicht gedeckt ist, werden viel mehr große und mittlere Wohnungen gebaut, als nötig sind. Das Versahren hat bereits zu einer Überproduktion der ersteren gesührt, während an den lezteren auch kein Mangel mehr ist. Im übrigen solgt aus dem Mangel an kleinen Wohnungen, daß troß der ungünstigen Zeitverhältnisse in Handel und Industrie kein Abzug von Arbeitern nach dem Lande stattgesunden hat.

Dresben.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl ber ausgeführten Reubauten überhaupt mit Ausschluß ber kleinen Bau- lichkeiten betrug			575	618	578	514	343
2. Die Zahl ber Baugenehmisgungen für Wohnhausbauten betrug	350	343	329	369	374	265	196
3. Die Zahl ber wirklich aus- geführten Wohnhausbauten betrug	217	204	347	350	355	314	229
fteigerungen bebauter Grundsftücke betrug	41	36	51	67	73	105	285
Grundstücke betrug	6	0	29	53	91	42	113

Aus obiger Tabelle folgt, daß die Lage des Baugewerbes in Dresden zurzeit schlechter ist als in den vorher aufgeführten Städten. Die Anzahl der Neubauten aller Art hat auch hier bereits seit 1899 abgenommen. Bon einer wieder etwas belebteren Beschäftigung nach der Krisis ist aber wenig zu spüren. In sehr starkem Maße haben sich die Subhastationen bebauter Grundstücke vermehrt: sie sind von 41 auf 285 im Jahre 1901 gestiegen; noch viel stärker aber haben sich im Berhältnis die Subhastationen unbebauter Grundstücke erhöht: von

0 auf 118. In dieser Zahl liegt wohl auch der Schlüssel zu den ungünftigen Verhältnissen des Baumarktes. Es hat augenscheinlich eine sehr große Terrainspekulation stattgefunden. Diese hat die Bautätigkeit mitgerissen, und mit der ersteren Kückgang mußte natürlich auch die letztere leiden.

Schließen wir den Kreis der Städte von Nord- und Mittelbeutschland und kommen zu denen Süddeutschlands. Hier ist von vornherein zu bemerken, daß der Zeiten Auf- und Niedergang ungünstigeren Einfluß auf das Baugewerbe ausgeübt hat. Haben wir gefunden, daß in Nord- und Mitteldeutschland das Baugewerbe fast überall zurzeit leidlich beschäftigt ist, so trifft das sür Süddeutschland im allgemeinen nicht so zu; auch hier dürfte in erster Linie, wie in Dresden, den übertriebenen Grundstücksspekulationen die Schuld zugeschoben werden. Alls Beispiel sind Nürnberg und München herangezogen.

Nürnberg.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl ber genehmigten Reubauprojekte aller Art be- trug	213	286	418	464	513	291	243
fteigerungen bebauter Grund- ftücke betrug	59	35	29	24	49	15 2	?
3. Dieselbe Zahl ber unbebauten Grundstücke betrug	5	8	3	4	8	24	

München1.

	Durch= fchnitt von 1891/95	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl ber ausgeführten Neubauten aller Art betrug		482	542	489	480	679	469
2. Die Zahl ber Zwangsver- fteigerungen bebauter Grund- ftude betrug	150	103	77	46	5 7	120	206
3. Dieselbe Zahl der unbebauten Grundstüde betrug	?	10	14	17	18	66	97
4. Die Zahl der neuhergestellten Wohnungen betrug	2733	3332	3630	3829	4750	6549	5234

¹ Münchener Jahresübersichten für 1901.

Die Tabellen für München und Nürnberg tragen einen anderen Charafter wie die der früher aufgeführten Städte. Da über München das meiste statistische Material vorliegt, seien die einschlägigen Berhältnisse hier näher erörtert; sie treffen für eine Zahl anderer, hier nicht genannter füddeutscher Städte gleichfalls zu. Aus der Bahlenreihe der aufgeführten Neubauten (Nr. 1) ift zu erseben, daß die Bautätigkeit Münchens in den der Hochkonjunktur vorhergehenden Rahren durch die Hypothekenverhältnisse nicht merklich gelitten hat: dasselbe ergibt sich auch aus der Reihe Nr. 4, der Zahl der jährlich hergestellten Wohnungen. Die Abnahme setzt erst Ende 1900 und im Jahre 1901, also im Zeichen des Niederganges der Industrie, ein; ihr entspricht die Zunahme der Zwangsversteigerungen. Bon einer heute wieder erwachenden Bautätigkeit ist noch nichts zu spüren, und nicht, weil in den voraufgegangenen Jahren die zwar deshalb genügende Rahl von Wohnungen gebaut werden konnte, so daß zur Reit kein Bedarf da ist, im Gegenteil: es ist ein Überfluß leerstehender Wohnungen vorhanden.

Im Jahre 1900 standen bereits 5% aller Wohnungen leer. Diese Zahl hat sich im Laufe von 1901 noch wesentlich vermehrt, da der Zuzug geringer geworden ist, die Bautätigkeit von 1901 aber noch nicht in entsprechendem Maßstade abgenommen hat. Dabei stehen aber nicht, wie in anderen Städten, nur größere Wohnungen leer, sondern auch viel kleine und kleinste. Ist doch der jährliche Prozentsat der Herstellung neuer Wohnungen von sechs Zimmern und mehr vom Jahre 1897 bis 1901 von 8,2% auf 1,7% gefallen, während der Prozentsat von Wohnungen mit nur zwei heizbaren Räumen in derselben Zeit von 25,7 auf 49,6% gestiegen ist. Hieraus folgt übrigens, daß München eine von den wenigen Städten gewesen ist, die keine Wohnungsnot gehabt haben, und in denen die Wohnungspreise sür kleine Wohnungen auch nicht so sehr in die Höhe getrieben sein können.

Anlaß zu der regen Bautätigkeit gab die Terrainspekulation, eine Terrainspekulation, die so übertrieben wurde, daß sie an ähnliche Berhältnisse in Berlin während der Gründerzeit 1870/71 erinnert. Dieselbe begann, als man im Süden der Stadt ein Industriezentrum in Angriff genommen, um die in elektrische Energie umgesette Kraft der Jar wirtschaftlich auszunutzen. Wenn es bei dieser großzügig ansgelegt gewesenen Anlage mit allem, was an Terrain dazu gehört, geblieben wäre, so würde das nur als ein Borteil für München und seine industrielle Entwicklung zu betrachten gewesen sein. Dabei blieb

Schriften CXI. - Secht, Rrifenenquete. 11.

es aber nicht. Die Spekulationswut in Terrains war einmal geweckt, und nun ging es unaufhaltsam vorwärts. Nachdem im Jahre 1891 die erste Terraingesellschaft gegründet war, folgten in den Jahren 1897—1900 deren 141 mit einem Kapital von 50 Millionen Mark. Das ganze Terrain stundenweit im Umkreise von München wurde erworben und mittelst großer Tafeln als Baugründe bezeichnet. Diese Entwicklung fußte im Endzweck auf der Annahme, daß sich das Anwachsen der Stadt in noch viel rascherem Tempo in der Zukunft vollziehen würde, als es sich in der Vergangenheit vollzogen hat, und daß dementsprechend das Bedürfnis nach Schaffung weiterer Wohnungen sich geltendmachen werde. Nun besteht aber kein Zweifel darüber, daß, selbst wenn München sich wirklich noch schneller als bisher ent= wickeln würde, Jahrzehnte vergehen müßten, bis die Terrains, die sich in dem Besitze der Terraingesellschaften befinden, tatsächlich zu Bauplägen werden könnten. hier war natürlich ein Rückschlag zu erwarten, und dieser trat auch ein. Es kam die Bahlungsstockung eines Groffpekulanten, und ihr folgte ein kolossaler Rückgang der Terrainwerte. Diese Berhältnisse konnten selbstverständlich nicht ohne Einfluß auf den Baumarkt bleiben. Da die Terrainspekulanten un= bedingt als Anregung eine große Bautätigkeit brauchten, wurden die Geldmittel, die anderwärts für den Spekulationsbau mangelten, beschafft; auch zeigte sich das Privatpublikum dem Beleihungsgeschäft gegenüber nicht so zurückhaltend. Es nahm selbst in großem Um= fange an der Spekulation in Terrainwerten teil und wurde so dem Baugeschäft nicht so entfremdet wie in anderen Orten, wo sich die Spekulation vorwiegend in Industriewerten bewegte. So konnte mit der Hochkonjunktur in der Industrie eine gute und lohnende Tätig= keit des Baugewerbes parallel laufen. Natürlich hatte der Nieder= gang der Terrainwerte ein Erschlaffen der Bautätigkeit zur Folge, das zurzeit noch andauert und keine Belebung erfahren hat, da ein Bedürfnis für Neubauten in größerem Umfange nicht vorliegt.

Das Resultat der Untersuchungen der Bautätigkeit Deutschlands bestätigt, daß in der großen Mehrzahl der Bauzentren Deutschlands die Stellung des Baugewerdes während der letzten Jahre eine andere gewesen ist als die der sonstigen industriellen Tätigkeit. Sie ist hauptsfächlich durch die anhaltende Schwierigkeit, hypothekarische Beleihungen

¹ Allgemeine Zeitung, München, Anfang Juli 1902.

zu erlangen ungünstig beeinflußt gewesen. Da das Baugewerbe gerade in den Jahren, in denen in allen anderen Ständen Unternehmungsluft und reiche Mittel vorhanden waren, sich nicht so ent= falten konnte, wie es zur Erfüllung seiner sozialen Aufgaben in der Wohnungsschaffung notwendig gewesen wäre, sei die Frage aufgeworfen, ob diesem Übelstande nicht für späterhin wenigstens in etwas abzuhelfen sei. Diese Frage ist in der Hauptsache so lange mit Nein zu beantworten, als es Menschen gibt, die in ihrer Spekulationswut, in der trügerischen Hoffnung auf großen Bins = und Rursgewinn die Sicherheit des Rapitales felbft vernachläffigen. In normalen Zeiten pflegt der Sinn für Spekulation im allgemeinen latent zu bleiben. In den Zeiten der Hochkonjunktur wird er frei und ist dann schwer zu bannen. hier die Voraussicht, daß sehr wenige aus den Verlusten, die ihnen die Spekulationswut bei= gebracht, etwas lernen werden. Die nächste Konjunktur wird der Überspekulation dieselben großen Mittel liefern, und das Kapital für die sichere, aber verhältnismäßig gering verzinsliche Hypothek wird wiederum fnapp werden.

Bessern könnten sich die Verhältnisse nur dann, wenn es möglich wäre, ein kapitalkräftigeres Publikum, das weniger vom Kapitalsmarkt abhängig ist, als Bauherrn zu gewinnen. Der Krebsschaden der ganzen privaten Bautätigkeit liegt darin, daß vermögende Leute heut= zutage nicht mehr selbst bauen wollen, es sei denn ein eigenes Wohnhaus oder ein ihren speziellen Zwecken dienendes Geschäftshaus. Die Fälle, wo die Leute zwecks Kapitalsanlage selbst bauen, sind sehr selten geworden; höchstens beschränken sie sich darauf, fertige Häufer zu kaufen. Vor 1870/71 war das Bauen in der Absicht, Gelder zinstragend anzulegen, in Berlin und in anderen großen Städten die Regel, fo daß es ein vermögensloses Unternehmertum in dem Umfange wie heute nicht gab. Es lohnt sich, die Gründe klarzulegen, warum sich die Verhältnisse so gestaltet haben. man davon absieht, daß der Grund und Boden und auch das Bauen kostspieliger geworden ist, also mehr Kapital zur herstellung eines Baues gehört als früher, welcher Übelftand aber durch die ftarke Bermehrung des Kapitals überhaupt wieder ausgeglichen sein dürfte, so liegt der Hauptgrund wohl in den 3 folgenden Punkten:

- 1. in der Schwierigkeit, vorher zu übersehen, ob man auch die Bauerlaubnis in der gewünschten Form erhält;
 - 2. in der Furcht vor den Unannehmlichkeiten des Bauens felbst;

24*

rücksichtlich der Kostenüberschreitungen und der rechtzeitigen Fertig= stellung;

- 3. in der schwierigen Verwaltung des fertigen Hauses, hauptsfächlich veranlaßt durch die unangenehme Kampfstellung, die sich leider zwischen Mieter und Vermieter ausgebildet hat.
- Ad 1. Die Befürchtung, ob man auch ein eingereichtes Bauprojekt unter allen Umständen genehmigt erhält, ist keine so unberechtigte. Die Baugesetze sind in den letten Jahren so kompliziert geworden, allerdings häufig durch die notwendigen Forderungen sür Lust und Licht, daß sich ein Laie besonders schwer über die Ausnutzungsfähigfeit eines zu erwerbenden Grundstücks orientieren kann. Selbst der Fachmann kann ihm in vielen Fällen keine sichere Auskunft geben. Man kann sich denken, wie häufig jemand durch diese Unskunft geben. Man kann sich denken, wie häufig jemand durch diese Unskunft ob er auch in dem Umsange das Grundstück ausnutzen kann, wie es ihm für die Berzinsung der angewendeten Mittel unbedingt nötig erscheint, vom Bauen abgehalten wird. Diesem übelstande wäre durch die Schaffung einer Art Auskunstsbureau seitens der Behörde, in dem man auf Grund einer nur slüchtigen Stizze unmittelbare Auskunst über die Bebaubarkeit eines Grundstückes erhalten kann, in der Hauptsache abzuhelsen.
- Ad 2. Die Angst vor den Unannehmlichkeiten, die der Bau dem Bauherrn bringt, ist und dies sei hier besonders betont zurzeit keine berechtigte mehr. Gewiß sind viele Leute durch Kosten= und Fristilderschreitungen auch noch in letzter Zeit zurückgeschreckt worden, doch sind das Übelstände, die der leitende Bauaussührende, wenn er ernstlich will, vermeiden kann. Wie jede andere industrielle Tätigkeit so hat auch die Bauaussührung erhebliche Fortschritte gemacht. Die Zuverlässigkeit des Kostenanschlages hat gewonnen, und die Technik hat so viel neue Mittel geschaffen, um den Bau, sobald er durch Streiks oder sonstige unvorhergesehene Umstände zurückgeblieben, rascher zu sördern, daß eine verspätete Fertigstellung sast immer zu vermeiden sein wird. Das ganze Bauhandwerktum hat sich in seiner Leistungsfähigkeit sehr gehoben; es arbeitet im Durchschnitt viel besser und pünktlicher als früher. Die große Entwicklung der Technik ist auch an ihm nicht spurlos vorübergegangen.
- Ad 3. Schwerer zu lösen ist die Frage, wie man die Verwaltung eines fertigen Hauses wiederum angenehmer gestalten kann. Das alte patriarchalische Verhältnis hat aufgehört; an seine Stelle ist ein ziemlich unklarer Rechtszustand getreten, auf Grund dessen sich der

Mieter und Vermieter gegenseitig bekriegen. Dieses Verhältnis hat sich dadurch immer schlechter gestaltet, daß sich die Zahl der Berührungspunkte zwischen beiden Parteien durch Sinführung aller der neuen, gemeinschaftlichen Anlagen, wie Wasserleitung, Kanalisation, Zentralheizung, Aufzug, stetig vermehrt hat. Vielleicht wird sich dieses am ehesten durch Schiedsgerichte besser gestalten lassen, welche durch ihre Rechtsprechung für alle Forderungen der Mieter rücksichtlich der Reparaturen, Instandhaltungen usw., die ja im großen ganzen überall ähnliche sein werden, allgemein giltige Normen schaffen. Sind diese Normen dann erst zum Gewohnheitsrecht geworden, so werden sie viel Reibereien und Streit zwischen Mieter und Bermieter verhindern und die Hausverwaltung wesentlich erleichtern.

Wird in der angegebenen Beife planmäßig an der Beseitigung der Unbequemlichkeiten, welche der Bau und der Besitz von Miets= häusern mit sich bringen, gearbeitet, so ist wohl denkbar, daß dem Baugewerbe wieder ein kapitalkräftigeres Unternehmertum gewonnen Welche Vorteile das vor dem jetzigen Zustand hat, braucht wohl kaum näher erörtert zu werden. Jedoch, wie eine verlorene Position sich im allgemeinen schwer wieder erringen läßt, so kann auch hier eine Rückgewinnung kapitalkräftigerer Elemente nur langsam, Schritt für Schritt erfolgen. Könnte man die Berhältniffe fo umgestalten, daß das Publikum, welches in Terrains spekuliert, und das meistens, im Gegensat zum Bauherrentum, über reichliche Mittel ver= fügt, selbst bauen müßte, um seinen Gewinn zu realisieren, so würde viel gewonnen sein. Aber leider gibt es hierfür keine Zwangsmittel, und so muß man vorerst noch mit den jekigen Unternehmern rechnen, die in ihren Mitteln für den Bau im allgemeinen recht beschränkt find. Natürlich haben gerade fie unter der Geldknappheit für Sppothefen am meiften gelitten. Es mare für die Bukunft ein Segen, wenn man eine Einrichtung treffen könnte, die einer solchen Geldknappheit wenigstens in etwas vorbeugen könnte. Wer den vorliegenden Aufsak verfolgt hat, wird aber ersehen haben, daß hierfür durchgreifende Mittel kaum zu schaffen sein werden; doch will ich nicht versäumen, die Aufmerksamkeit auf eine Form der Hypotheken zu lenken, die ge= eignet wäre, wenigstens in manchen Fällen, die Geldgeber williger zu machen, auch in den Zeiten der Hochkonjunktur der Industrie ihre Gelder dem Baugewerbe nicht zu entziehen. Mein Vorschlag geht dahin, erfte oder zweite Sypothefen mit mech felndem Binsfuß einzuführen. Natürlich kommen für diese in erster Linie nur private

Geldgeber in Betracht und nicht Banken und fonstige öffentliche Institute. Unter Sypotheken mit wech felndem Binsfuß verstehe ich folde, für die ein gemisser Zinsfuß — also nehmen wir zum Beispiel 31/2 % an — unter allen Umftänden als unterfte Grenze festzuseten ift, die aber dann noch einen weiteren Zinszuschlag erhalten, der sich nach dem jedesmaligen Ertrage des Hauses im Vorjahre richtet. Da die Erträgnisse des Hauses jedes Jahr durch die städtischen Einschätzungen zur Grundsteuer aftenmäßig festgelegt werden, könnte über die Söhe der Erträgnisse kein Zweifel entstehen. Es leuchtet ein, wie viele Vorteile dem hausbesitzer wie dem hopothekenbesitzer aus einem folden Abkommen erwachsen würden. In den Zeiten der Hochfonjunktur steigen naturgemäß die Mieten; mit ihnen hebt sich die Berzinfung der Hypothek — sagen wir auf 41/8-41/2 0/0. Der Geld= geber, der auch bei aller Sicherheit der Anlage einen erhöhten Zins= ertrag seiner Gelder erhält, sieht sich deshalb weniger leicht veranlaßt. die sichere Anlage aufzugeben, um imaginärem Gewinn nachzujagen. Underseits verringern sich die Zinsabgaben in schlechten Zeiten, — eine Unnehmlichkeit, die für den Hausbesitzer gar nicht zu unterschätzen ist. Der Vorschlag hat aber noch als weiteren Vorzug den, daß nunmehr der Sypothekenbesitzer ein gang anderes Interesse an der Bewirtichaftung des Hauses hat wie früher. Er wird häufig mit Rat und Tat ein= springen können und weiterhelfen, wo für ihn früher keine Beranlassung vorlag. Da dieser Urt von Hypotheken Bedenken bezüglich der Eintragsfähigkeit ins Grundbuch nicht entgegenstehen, dürfte es sich lohnen, mit ihrer Einführung Versuche zu machen.

Mit diesem Vorschlag, den ich einer Erwägung anempsehle, schließe ich den Bericht über die Entwicklung des Baumarktes in den Jahren der Hochkonjunktur und der darauffolgenden Krisis der Insbustrie.

Die Einwirkung der Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe.

Bon.

Baumeister August Schuster, Mannheim, Borstandsmitglied ber Südwestlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft.

Um die Frage zuverlässig zu beantworten, war es notwendig, das Material der Berufsgenossenschaften zu Grunde zu legen.

Aus diesem Material sind die verausgabten Lohnsummen ersichtlich, und zwar war es zweckmäßig, die Periode von 1897 bis einschließlich 1901 zu wählen. Die Lohnsummen für das Jahr 1902 waren noch nicht sestgestellt. Es kann aber mit einiger Bestimmtheit angenommen werden, daß die Lohnsummen sür 1902 hinter denjenigen des Jahres 1901 zurückleiben, selbstverständlich nicht überall gleichmäßig, sondern mit nicht unerheblichen Bariationen sür die einzelnen Bezirke. Ja, in einzelnen Bezirken werden sie überhaupt nicht gegen 1901 zurückstehen. Diese Statistik der verausgabten Lohnsummen ist sür den vorsliegenden Zweck vollsommen ausreichend.

Junerhalb einer Darstellung über den gesamten Arbeitsmarkt mögen noch andere Gesichtspunkte mit Recht hervortreten, aber die erhöhte und verringerte Bautätigkeit wird aus den verausgabten Lohnsummen sich immer ergeben.

Die Statistif der verausgabten Lohnsummen ist nun mit tunlichster Vollständigkeit erhoben worden. Die Statistik ist nur dadurch ermöglicht worden, daß wir die Organisation der Berufsgenossenschaften besitzen. Die Organisation der Berufsgenossenschaften in Deutschland ist die folgende:

Es bestehen im Deutschen Reiche zwölf Berufsgenossenschaften; diesselben sind wieder in einzelne Sektionen eingeteilt.

Die Abgrenzung der zwölf Baugewerks = Berufsgenossenschaften untereinander und an sich in Sektionen ist folgende:

I. Hamburgische Baugewerts-Berufsgenoffenschaft, Six Hamburg.

Dieselbe ist eingeteilt in fünf Sektionen:

Sektion I, Hamburg, umfaßt die Stadt Hamburg, von Schleswig-Holftein die Kreise Altona und Pinneberg, sowie Gemeindebezirk Wandsbek.

Seftion II, Lübeck, umfaßt die Stadt Lübeck, von Mecklenburg-Strelig das Fürstentum Rageburg, von Schleswig-Holstein die Kreise Lauenburg mit der Enkl. Geesthacht; Stormann mit den Enkl. Wohldorf-Ohlstedt, Volksdorf, Groß Hansdorf-Schmalenbeck, Farmsen-Berne, ferner Kreis Segeburg und Fürstentum Lübeck.

Sektion III, Kiel, umfaßt die Kreise Oldenburg, Plön, Kiel, Steinburg, Süder- und Norder-Dithmarschen, Rendsburg, Edernförde.

Seftion IV, Flensburg, umfaßt die Kreise Eiderstedt, Schleswig, Husum, Flensburg, Sonderburg, Apenrade, Tondern, Hadersleben.

Sektion V, Schwerin, umfaßt Mecklenburg = Schwerin, Mecklenburg = Strelit ohne Fürstentum Razeburg, aber mit Dodow.

II. Nordöftliche Baugewerts-Berufsgenoffenschaft, Sig Berlin.

Dieselbe ist ebenfalls in fünf Sektionen eingeteilt, welche umfassen :

Sektion I, Berlin, den Verwaltungsbezirk Berlin, die Stadtkreise Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf und die Amtsbezirke Tempelhof, Steglig, Groß = Lichterfelde, Deutsch = Wilmersdorf und Friedenau;

Seftion II, Potsdam, die Provinz Brandenburg mit Ausschluß der in Sektion I aufgeführten Bezirke;

Seftion III, Stettin, die Proving Pommern;

Sektion IV, Dangig, die Proving Beftpreußen;

Seftion V, Königsberg i. Br., die Proving Oftpreußen.

III. Schlesisch=Bosensche Baugewerts=Berufsgenossenschaft, Six Breslau.

Auch diese Genossenschaft ist in fünf Sektionen eingeteilt, und umfassen dieselben:

Seftion I, Breglau, den Regierungsbezirk Breglau;

Sektion II, Liegnit, den Regierungsbezirk Liegnit;

Die Ginwirkung der Krifis in der Industrie auf das Baugewerbe. 377

Seftion III, Oppeln, den Regierungsbezirk Oppeln;

Seftion IV, Pofen, den Regierungsbezirf Bofen;

Seftion V, Gnesen, den Regierungsbezirk Unesen.

IV. Hannoveriche Baugewerts-Berufsgenoffenichaft, Sig Sannover.

Dieselbe ift eingeteilt in vier Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Hannover, die Regierungsbezirke Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Osnabrück und das Fürstentum Kyrmont;

Sektion II, Minden i. Westfalen, die Regierungsbezirke Minden, Lippe und Schaumburg-Lippe und Kreis Kinteln;

Seftion III, Braunschweig, den Regierungsbezirk Braunschweig;

Seftion IV, Bremen, den Regierungsbezirk Bremen, Oldensburg ohne die Fürstentümer Lübeck und Birkenfeld, ferner Regierungssbezirk Aurich und Stade.

V. Magdeburgische Baugewerts-Berufsgenoffenschaft, Sitz Wagdeburg.

Dieselbe ist in drei Sektionen eingeteilt, welche fich erftrecken:

Seftion I, Magdeburg, auf den Regierungsbezirk Magdeburg;

Sektion II, Halle a. S., auf den Regierungsbezirk Merseburg; Sektion III, Deffau, auf Anhalt.

VI. Sächsische Baugewerts=Berufsgenoffenschaft, Six Dresden.

Dieselbe ift eingeteilt in sechs Sektionen, welche umfassen:

Seftion I, Dresben, die Rreishauptmannschaft Dresden;

Settion II, Leipzig, die Rreishauptmannschaft Leipzig;

Sektion III, Zwickau, die Amtshauptmannschaften Zwickau, Plauen i. Bogtl., Auerbach, Ölsnitz und Glauchau;

Se ktion IV, Chemnit, die Amtshauptmannschaften Chemnit, Flöha, Marienberg, Annaberg und Schwarzenberg;

Sektion V, Baugen, die Amtshauptmannschaft Baugen;

Seftion VI, Gera, Reuß ältere Linie und Reuß jüngere Linie und Enkl. Gefell.

VII. Thüringische Baugewerts-Berufsgenoffenschaft, Sitz Erfurt.

Dieselbe ift eingeteilt in vier Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Weimar, Sachsen-Weimar ohne Zillbach, Klein-

Zillbach, Seebach, Flmenau, Bösleben, Allstedt, Oldisleben, jedoch mit den Enkl. Nazza, Neukirchen, Werningshausen, Oberellen, Dietlas, Treppendorf, Lichtenhain, Vierzehnheiligen, Kamburg, Wosen, Schweinig, Österröda.

Sektion II, Altenburg, Sachsen-Altenburg ohne Schweinitz, jedoch mit den Enkl. Gr.-Kochberg, Rödelwitz, Milda und Schwarzburg-Kudolstadt;

Sektion III, Gotha, Sachsen-Meiningen, die Enkl. Zillbach, Klein-Zillbach, Leutenberg, Kreis Ziegenrück, Sachsen-Koburg-Gotha mit den Enkl. Seebach, Wandersleben, Angelroda und Geschwenda;

Sektion IV, Erfurt, den Regierungsbezirk Erfurt ohne Wandersleben und Ziegenrück, jedoch mit Elzleben und Kranichfeld, ferner Schwarzburg = Sondershausen ohne Geschwenda, endlich mit Jimenau, Bösleben, Allstedt, Oldisleben, Traßdorf, Gr.=Körner, die Herrschaft Frankenhausen, sowie Jimmenroda und Schlotheim.

VIII. Heisen=Rassauliche Baugewerts=Berufsgenossenichaft, Six Frankfurt a. M.

Diefelbe ift eingeteilt in sieben Sektionen, deren Bezirke sind:

Seftion I, Frankfurt a. M., vom Regierungsbezirk Wiesbaden die Areise Frankfurt a. M., Stadt und Land, der Obertaunuskreis, die Areise Höchst und Usingen: vom Regierungsbezirk Kassel die Kreise Hanau, Stadt und Land, Gelnhausen, Schlüchtern und Gersfeld; vom Großherzogtum Hessen die Kreise Offenbach, Friedberg und Büdingen.

Sektion II, Darmstadt, die Kreise Darmstadt, Groß-Gerau, Dieburg, Erbach, Heppenheim und Bensheim.

Seftion III, Wiesbaden, Stadtfreis Wiesbaden und Landfreis Wiesbaden, Untertaunusfreis, Oberwesterwaldfreis, Unterwesterwaldfreis, Kreis Westerburg, Oberlahnfreis, Unterlahnfreis, Kreis Limburg, Rheingaufreis und Kreis St. Goarshausen.

Sektion IV, Mainz, die Kreise Mainz, Bingen, Alzen, Worms und Oppenheim.

Sektion V, Kassell, die Kreise Kassel, Stadt und Land, Eschwege, Frizlar, Hofgeismar, Homberg, Melsungen, Kotenburg, Wizenshausen, Wolfhagen, Hersseld, Hünfeld und Schmalkalben.

Sektion VI, Gießen, vom Regierungsbezirk Kassel die Kreise Marsburg, Frankenberg ohne die Herrschaft Itter, Kirchhain, Ziegenhain, Fulda; vom Regierungsbezirk Wiesbaden der Dillkreis und Die Einwirfung der Krifis in der Induftrie auf das Baugewerbe. 379

Kreis Biedenkopf, von Heffen die Kreise Gießen, Schotten, Alsfeld und Lauterbach.

Seftion VII, Arolsen, Kreis der Twiste, Kreis des Eisenbergs, Kreis der Eder, vom Kreis Frankenberg im Regierungsbezirk Kassel die Herrschaft Itter.

IX. Rheinisch-Westfälische Baugewerks-Berufsgenoffenschaft, Sitz Elberfeld.

Die Genossenschaft ist eingeteilt in 8 Seftionen, welche umfassen:

Seftion I, Münfter, Regierungsbezirk Münfter.

Seftion II, Dortmund, Regierungsbezirf Urnsberg.

- Sektion III, Elberfeld, den rechtscheinischen Teil des Resgierungsbezirks Düsseldorf ohne Stadt- und Landkreis Düsseldorf;
- Sektion IV, Düsseldorf, den linksrheinischen Teil des Regierungsbezirks Düsseldorf sowie Stadt- und Landkreis Düsseldorf;

Seftion V, Röln, Regierungsbezirk Röln;

Seftion VI, Aachen, Regierungsbezirk Aachen;

Seftion VII, Robleng, Regierungsbezirk Robleng;

Seftion VIII, Saarbriiden, Regierungsbezirk Trier und Birkenfeld.

X. Württembergische Baugewerfs-Berufsgenoffenschaft, Sik Stuttaart.

Diese Genossenschaft umfaßt das ganze Königreich Württemberg, und besteht in derselben keinerlei Sektionsbildung.

XI. Bahrifche Baugewerks-Berufsgenoffenschaft, Sit München.

Auch hier besteht keinerlei Sektionsbildung, und umfaßt die Genoffenschaft das ganze Königreich Bayern.

XII. Südwestliche Baugewerts-Berufsgenossenschaft, Sitz Strafburg i. E.

Dieselbe ift eingeteilt in sechs Sektionen, und zwar:

Seftion I, Mannheim, umfaßt die Kreise Mannheim, Heidelsberg und Mosbach;

Seftion II, Karlsruhe, umfaßt die Kreise Karlsruhe, Baden und Offenburg;

Sektion III, Freiburg, umfaßt die Kreise Freiburg, Walds= hut, Lörrach, Konstanz, Billingen, sowie die Hohenzollernlande;

```
Sektion IV, Straßburg i. E., umfaßt Unterelsaß;
Sektion V, Mülhausen i. E., umfaßt Oberelsaß;
Sektion VI, Meg, umfaßt Lothringen.
```

Die innerhalb der Jahre 1897 bis inkl. 1901 nachgewiesene anrechnungsfähige Lohnsumme der sämtlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaften betrug 3 740 233 605,56 Mark.

Diese Summe verteilt sich auf die einzelnen Genossenschaften, wie folgt:

1.	Hamburgische L	3augewerfs	3=Berufsgenossenschaft	207 272	348,16	Mŧ.
2.	Nordöstliche		"	625 403	551,00	,,
3.	Schlesisch=Poser	ısche	"	269 049	603,55	,,
4.	Hannoversche		"	287 944	463,00	"
5.	Magdeburgische		"	151 989	046,00	,,
6.	Sächsische		"	472 903	359,00	,,
7.	Thüringische		"	114 150	980,00	,,
8.	Hessen=Nassauis	ct)e	"	2 54448	714,00	"
9.	Rheinisch=Westf	älische	"	668 734	989,00	"
10.	Württembergisch	je	"	125 441	869,85	,,
11.	Bayrische		"	333 624	570,00	,,
12.	Siidwestliche	i	<i></i>	229 270	112,00	,,

Zusammen 3740233605,56 Mf.

Die Verteilung der vorstehenden Lohnsummen auf die einzelnen Jahre, sowie auf die einzelnen Sektionen ist aus der angefügten tabellarischen Aufstellung näher ersichtlich.

Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Lohnsummen versschiedener Genossenschaften im Jahre 1901 bedeutend zurückzgegangen sind.

Der Rückgang ist hauptsächlich auf die noch heute andauernde Krisis in der Industrie zurückzuführen, und ist mit Sicherheit anzunehmen, daß auch für das Jahr 1902 ein weiterer Rückgang der Lohnsummen zu verzeichnen ist.

Um nun eine Übersicht darüber zu bekommen, inwieweit die herrschende Krisis in der Industrie mit dem Rückgang des Baugewerbes und mit der Erlangung von Baugeldern und sesten Hypotheken zusammenhängt, wurde ein Ersuchen an sämtliche Genossenschaften und Sektionen um Beantwortung nachstehender Fragen gerichtet:

- 1. Hat die allgemeine wirtschaftliche Krisis auf die Beschaffung von Baugelbern und festen Hypotheken einen nachteiligen Einfluß, und in welcher Weise macht sich derselbe bemerkbar?
- 2. Hat die wirtschaftliche Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe einen nachteiligen Einfluß, und in welcher Weise macht sich derselbe bemerkbar?

Die auf diese beiden Fragen erfolgten Antworten zeigen uns, inwieweit die zur Zeit noch herrschende Krisis in der Industrie einen nachteiligen Einfluß ausgeübt hat, und zwar macht sich derselbe, wie folgt, geltend:

In der Hamburgischen Baugewerks=Berufsgenossenschaft ist ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrzunehmen; es wurden mehr Gelder auf Bauobjekte angeboten, als verlangt wurden; der Zinssuß für Hypotheken ging infolgedessen um ½% auch in dem Baugewerbe ist ein nachteiliger Einfluß infolge der herrschenden Arisis nicht wahrzunehmen, die Baulust war sehr rege, und es war daher die Bautätigkeit ziemlich flott.

Diesen Aussührungen schließen sich die sämtlichen Sektionen dieser Genossenschaft an, mit Ausnahme der Sektion II —, Lübeck — welche für die beiden letzten Jahre einen Rückgang des Baugewerbes zu verzeichnen hat.

Auch in der Nordöftlichen Baugewerks=Berufs= genoffenschaft war mit Ausnahme der Sektion IV und V ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Beschaffung von Baugeldern und festen Hypotheken nicht zu bemerken. In dem Baugewerbe war trot der herrschenden Krisis in der Industrie kein Rückgang zu ver= zeichnen, und es dürfte nach den gemachten Wahrnehmungen die Lohnsumme der Genossenschaft gegen das Borjahr eine Steigerung er= fahren.

In den obenerwähnten Sektionen IV und V — Danzig und Königsberg i. Pr. — hat die Krisis einen sehr nachteiligen Einfluß auszgeübt, und zwar sowohl in der Erlangung von Baugeldern und sesken Hypotheken, da zur Zeit nur auf in guter Lage befindliche Gebäude Hypotheken gegeben werden, als auch in dem Baugewerbe, welches auf mehr als die Häste des früheren Umfangs zurückgegangen ist.

In der Schlesisch=Posenschen Baugewerksberufs= genossenschaft war trop der Krisis in der Industrie ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Erlangung von Baugeldern und sesten Hypo= theken nicht zu bemerken, jedoch macht sich bezüglich der Bautätigkeit ein nachteiliger Einfluß insofern bemerkbar, als Überfluß an Geschäftszund Wohnhäusern vorhanden ist und die Fabriken keine Neuz oder Umbauten vornehmen lassen; das Baugewerbe geht insolgedessen ziemlich schlecht, und wird daher die Lohnsumme gegen das Vorjahr bedeutend zurückgehen.

Diese Berhältnisse sind in den sämmtlichen Sektionen die gleichen mit Ausnahme der Sektion V — Gnesen —, in welcher keinerlei nachteilige Einflüsse, weder bezüglich der Beschaffung von Baugeldern noch auch bezüglich der Bautätigkeit, bemerkbar sind, weil in diesem Bezirk Industrie fast gar nicht vertreten ist.

In der Hannoverschen Baugewerks=Berufsgenossen= schaft macht sich die Krisis in der Industrie sowohl in der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken als auch in dem Baugewerbe sehr bemerkbar.

Hypotheken sind schwer zu erhalten, und ist der Zinssuß von $3^8/4$ % auf $4^1/2$ % gestiegen. Das Baugewerbe liegt, da keinerlei Aufträge, weder sür Fabrik= noch sür Privatbauten, erteilt werden, sehr danieder.

Diese Berhältnisse sind in sämtlichen Sektionen mit Ausnahme der Sektion IV — Bremen — die gleichen.

In diesem Bezirk war bezüglich der Erlangung von Baugeldern und sesten Hypotheken und auch bezüglich des Baugewerbes ein nachteiliger Einfluß trot der Arisis in der Industrie nicht zu bemerken, und es wurde konstatiert, daß Baugelder und Hypothekeu leicht zu erhalten sind, auch daß der Geschäftsgang in allen Gewerbszweigen ein ziemlich flotter ist.

In der Magdeburgischen Baugewerks=Berufs= genossenschaft war ein nachteiliger Ginfluß in der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken zu bemerken, jedoch sind Hypotheken in letter Zeit wieder leichter erhältlich.

Auch in dem Baugewerbe ist ein nachteiliger Einsluß bemerkbar; es werden keine Fabriken gebaut, auch von den bestehenden keine Umbauten vorgenommen; außerdem sehlt es an Aufträgen für Privatsbauten, da viele Wohnungen, namentlich größere, leer stehen.

In der Sächsischen Baugewerks=Berufsgenossenschaft liegen die gleichen Verhältnisse wie in vorstehender Genossenschaft vor.

Nur in der Sektion II — Leipzig — konnte trot der herrschen= den Krisis ein nachteiliger Einfluß in der Beschaffung von Bau= gelbern und Hypotheken nicht wahrgenommen werden; infolge des Bankfraches der dortigen Bank wurden die Gelder dem Baugewerbe zugewendet, und sind infolgedessen Hypotheken leichter und gegen einen geringeren Zinssuß zu erhalten als früher.

Die Thüringische Baugewerks-Berufsgenossenschaft hat einen nachteiligen Ginfluß in der Erlangung von Baugeldern und Hypothefen nicht zu verzeichnen. Das Baugewerbe ist etwas zurücksgegangen, jedoch nicht erheblich.

In der heffen=Rassauischen Begeichen Berhältnisse vor. In der hessen=Rassauischen Baugewerks=Berufs=genossenschaft macht sich namentlich in den Sektionen I—IV infolge der Krisis in der Industrie ein nachteiliger Einfluß sowohl in der Beschaffung von Baugeldern und hypotheken als auch in dem Baugewerbe bemerkbar. In den übrigen Sektionen V—VII wird ein

nachteiliger Einfluß in der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrgenommen; jedoch ist auch in diesen Sektionen das Baugewerbe etwas zurückgegangen

Trotz dem Mückgang des Baugewerbes ist die Lohnsumme in dieser Genossenschaft bedeutend gestiegen, was hier hauptsächlich auf die Höhe der Löhne zurückzuführen ist.

In der Rheinisch = Westfällischen Baugewerks = Berufs = genossenschaft hat die wirtschaftliche Krisis in der Industrie sowohl auf die Erlangung von Baugeldern und Hypotheken als auch auf das Baugewerbe einen nachteiligen Einfluß ausgeübt. Die Lohn summe ist, wie aus der tabellarischen Aufstellung ersichtlich ist, um über 11 000 000 Mark zurückgegangen.

Die Bautätigkeit ist namentlich dadurch so bedeutend zurückgegangen, da die Rohmaterialien infolge von Ringbildungen bedeutend im Preise gestiegen sind, auch sind die Arbeitslöhne überaus hohe.

Diese Wahrnehmungen wurden in sämtlichen Sektionen gemacht. In der Württembergischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft war ein nachteiliger Einfluß in der Erlangung von Baugeldern und sesten Hypotheken nicht zu bemerken; in dem Baugewerbe macht sich ein nachteiliger Einfluß jedoch insosern bemerkdar, als keine Fabrikneubauten oder -Umbauten ausgeführt werden.

In der Banrischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft konnte bezüglich der Erlangung von Baugeldern ein nachteiliger Einfluß nicht bemerkt werden; es waren sogar von einzelnen Banken aute Beleihungsobjekte sehr gesucht; dagegen waren Banken in ein-

zelnen Bezirken in der Beleihung von Gebäuden sehr vorsichtig und haben den Prozentsat der höchstzulässigen Hypothekenbelastung sehr reduziert. Dies scheint jedoch berechtigt durch den Rückgang der Kaufpreise der Jimmobilien, welcher direkt dem Einfluß der geschäftelichen Krisis, verbunden mit der erschwerten Lebenshaltung und Geldskappheit in den meisten Bevölkerungsschichten, zuzuschreiben ist.

Auf das Baugewerbe war die Krifis von sehr nachteiligem Ginfluß. Hauptsächlich in Bezirken, in denen die Industrie im Bordergrund des wirtschaftlichen Erwerbsleben steht, war ein starker Kückgang des Baugewerbes zu verzeichnen; dies hat lediglich darin seinen Grund, daß selbst diejenigen Industriezweige, die mit Gewinn arbeiten, mit den nötigen Bergrößerungen zurückhalten.

In ländlichen Kreisen macht sich, infolge des giinstigen Ernteausfalls, die Krisis weniger bemerkbar, jedoch kommt dies für das Baugewerbe nur im geringsten Grade in Betracht.

Auch in der Südwestlich en Baugewerks-Berufsgenossenschaft ist ein nachteiliger Einfluß in der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrgenommen worden; es waren Hypotheken leicht zu erhalten, und wurden für solche 4—41/40/0 verlangt.

Das Baugewerbe ist jedoch bedeutend zurückgegangen, und hat dies lediglich darin seinen Grund, daß die Fabriken keine Neu- oder Umbauten vornehmen ließen.

Außerdem stehen in den Städten außerordentlich viele Wohnungen leer, da viele Arbeiter wieder auf das Land zogen, um billiger zu leben.

Infolge der Überproduktion an Wohnungen und des Mückgangs der Mieten ist es für die Unternehmer daher unrentabel, Neubauten zu erstellen.

Diefe Berhältniffe find in fämtlichen Sektionen ziemlich die gleichen.

161988888

	Rame &		Settion I 18. Samburgifche Baugewerts. Berufsgenoffenschaft " III 53. " III 53.	Zufammen	${\it Nordöftliche Baugewerks-} \left\{ \begin{array}{c} {\mathfrak{Settion I}} & 48. \\ {\it "II} & 26. \\ {\it "III} & 9. \\ {\it "V} & V & 9. \\ {\it "V} & V & 10. \\ {\it "V} & V & V & 10. \\ {\it "V} & V & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V \\ {\it "V} & V & V & V \\ {\it "V} & V & V$	Zufammen 108	EaliefifgPofeniche Bau=
	Lohnfumme pro 1897	M.F.	18 528 037,41 3 062 640,70 5 840 987,15 2 380 244,27 6 414 254,46	36 226 163,99	48 521 222,— 26 391 065,— 13 477 109,— 9 107 818,— 10 506 385,—	-'669 800 8	15 539 257,74 10 595 784,54 10 616 504,— 5 336 613,24 3 369 000,75
	Lohnfumme pro 1898	∭ŧ.	19 310 175,88 3 492 470,82 6 028 853,36 2 677 986,59 6 639 069,90	38 148 556,55	52 572 160,— 27 722 798,— 14 979 096,— 10 285 989,— 11 189 224,—	116749267, -	16 780 776,14 12 300 232,58 12 739 939,85 5 911 218,70 3 347 285,43
6,	Lohnfumme pro 1899	Mt.	21 721 002,41 4 103 175,89 6 481 017,72 2 897 865,56 6 628 361,20	41 831 422,78	56 322 660,— 30 284 773,— 15 225 309,— 10 668 803,— 11 529 070,—	$108\ 003\ 599, -\ 116\ 749\ 267, -\ 124\ 030\ 615, -\ 138\ 023\ 856, -\ 138\ 596\ 214, -\ $	18 361 411,71 13 068 795,62 12 613 344,67 6 434 680,56 3 618 003,45
G(m.)	Lohnfumme pro 1900	 ₩.	22 549 826,82 4 479 000,36 7 305 882,— 3 079 824,27 6 861 567,09	44 276 100,54	67 049 643,— 32 260 033,— 16 247 345,— 11 513 227,— 10 953 608,—	138023856, -	20 862 224,75 13 394 716,90 14 029 181,05 7 365 476,70 4 008 285,75
6.00	Lohnfumme pro 1901	mŧ.	24 138 651,11 4 032 288,49 8 591 129,85 3 302 196,59 6 725 838,26	46 790 104,30 207 272 348,1	66 305 942,— 34 419 305,— 17 105 156,— 9 945 719,— 10 820 092,—	138596214,-	20 990 421,02 12 457 290,52 13 597 361,42 7 899 354,71 3 812 441,75
	Summe	mŧ.	106 247 693,6 19 169 576,2 34 247 870,0 14 338 117,2 33 269 090,9	207 272 34	290 771 627,- 151 077 974,- 77 034 015,- 51 521 556,- 54 998 379,-	625 403 551,-	92 534 091,3 61 816 820,1 63 596 330,9 32 947 343,9 18 155 017,1

N a m e		Lohnfumme pro 1897	Lohnfumme pro 1898	Lohnfumme pro 1899	Lohnfumme pro 1900	Lohnfumme pro 1901	Summe
		Mt.	₩.	Mŧ.	Mt.	Mŧ.	M.f.
Hannoveriche Baugewerks- Berufsgenoffenichaft	Settion I " III " IV	23 087 861,— 7 784 665,— 6 861 753,— 14 232 885,—	24 867 321,— 9 008 868,— 7 353 293,— 15 325 407,—	25 570 103,— 9 487 269,— 7 657 814,— 16 047 640,—	25 685 593,— 9 765 637,— 8 538 295,— 16 625 647,—	24 413 406, 9 224 165, 8 730 775, 17 676 066,	123 624 284,— 45 270 604,— 39 141 930,— 79 907 645,—
	Zusammen	51967164,-	56 554 889,—	58 762 826,—	60 615 172,—	60 044 412,—	287 944 463,—
Magdeburgifche Baugemeris Beruisgenoffenschaft	Settion I III III	$\begin{array}{c} 12315186, - \\ 10095994, - \\ 3802081, - \end{array}$	12 754 497,— 11 389 757,— 4 302 651,—	14 307 987,— 12 869 858,— 4 328 012,—	14 679 067,— 13 852 489,— 4 495 502,—	14 823 222,— 13 770 691,— 4 202 052,—	68 879 959,— 61 978 789,— 21 130 298,—
	Zufammen	26 213 261,—	28 446 905,—	31 505 857,—	33 027 058,—	32 795 965,—	151 989 046,—
Sächliche Baugewerke- Berufsgenoffenschaft	©eftion I " III " IV " V " VI " VI	32 546 893,— (35 928 313,— 21 287 506,— 26 425 850,— 12 633 432,— 13 422 158,— 10 511 681,— 12 904 429,— 6 512 542,— 4 263 435,— 4 159 657,— 4 263 435,— 87 651 711,— 100 235 701,—	35 928 313,— 26 435 850,— 13 422 158,— 12 904 429,— 7 281 516,— 4 263 435,—	33 408 684,— 27 316 372,— 13 898 669,— 7 724 884,— 3 793 943,— 99 513 188	30 092 550,—128 298 424,—14 438 629,—74 409 27079 533.—19 77 079 533.—	25 970 623,— 157 947 063,— 27 157 714,— 180 495 866,— 12 404 457,— 66 779 345,— 12 673 333,— 63 134 676,— 7 288 979,— 36 217 143,— 2 928 120,— 18 311 266,— 88 423 226,— 1479 903 359.—	157 947 063,— 130 495 866,— 66 197 345,— 68 134 676,— 36 217 143,— 18 311 266,— 472 903 359.—
Thiringifce Baugewerfs- Verufsgenoffenschaft	Seftion I III III III III III III III III III	3 792 370,— 3 246 960,— 5 4416 200,— 5 733 630,— 18 189 160,—	4749 590,— 3 561 360,— 6 100 330,— 6 831 050,— 21 242 330,—	5 593 900,— 5 593 900,— 6 617 390,— 7 918 880,— 24 073 570,—	6 318 890,— 4 325 440,— 6 970 990,— 8 259 810,— 25 875 130,—	5 600 020,— 26 054 770, 4 246 650,— 19 323 810, 7 170 890,— 32 275 800, 7 753 230,— 36 496 600, 24 770 790,— 114 150 980,	26 054 770,— 19 323 810,— 32 275 800,— 36 496 600,— 114 150 980,—

Geffen - Naffauische Bau≠ gewerks-Berufägenossen schaft	Settion		19 123 050, — 4 836 289, — 6 809 447, — 6 5515 721, — 6 354 616, — 3 965 288, — 467 127, — 47 071 538, —		23 656 234,—5 722 496,—7 748 608,—6 276 528,—6 130 885,—5 089 432,—5 36 697,—1 0 518 227,—1 0 518 227,—1	25 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	105 493 043,— 26 583 715,— 36 217 904,— 29 123 308,— 31 596 177,— 22 888 906,— 2545 661,— 254 448 714,— 46 982 508,—
Rheinisch-Westsälische Baugewerts- Berussgenossenschaft	3ufammen	1 28 504 172, 38 548 025, 28 706 693, 31 769 832, 31 769 832, 31 769 832, 32 706 693, 31 769 832, 32 706 693, 32 706 932, 33 706 935, 34 8011 296, 35 7011 28 80 805, 35 805, 35 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 80 805, 35 805, 35 805, 35 805, 35 805, 35 805, 35 805, 35 805, 35		36 439 838, 39 508 075, 36 439 838, 12, 35 883 512, 16 964 793, 19 623 653, 19 872 856, 20 720 104, 6 053 053, 861 299, 7 9 427 608, 8 60 0 590, 9 427 608, 150 861 532, 139 712 442, 150 861 532, 139		149,— 118,— 118,— 648,— 404,— 940,— 433,—	
Württembergisch Baugewerks-Berufs- genossenschaft Bayrische Baugewerks-Berufsgenossen schaft	td=Berufs=}	22 142 181,28 59 488 330,—	24 574 656,39 67 318 320,—	26 123 607,19 71 153 860,—	26 566 733,74 70 379 130,—	26 034 691,25 125 441 869,85 65 284 930,— 333 624 570,—	125 441 869,85 333 624 570,—
Gübweftliğe Bangeverfs: Berufsgenoffenfdaft	Cettion I II II II II	6 450 039,	8 036 412,- 11 448 919,- 8 446 544,- 7 279 081,- 6 036 515,- 4 528 930,- 45 776 401,-	9 540 900, — 11 520 321, — 8 604 842, — 7 713 682, — 5 544 074, — 5 287 299, — 48 211 118, —	10 835 695,— 11 010 194,— 8 635 745,— 7 413 371,— 4 913 417,— 6 507 291,—	10 329 775,— 45 10 421 898,— 54 8 8 234 171,— 41 6 6 647 360,— 35 8 4 539 585,— 26 6 6 254 403,— 26 3	45 192 821,— 54 237 349,— 41 213 099,— 35 510 089,— 26 676 552,— 26 440 202,— 229 270 112,—

Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901.

Von

Dr. Ludolf Maak,

Wiffenschaftl. Uffiftent des Statistischen Amtes der Stadt Frankfurt a. M.

Fortsegung von Seite 227.

III. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse im Stadtinnern und in den Stadterweiterungsgebieten 1.

- 1. Die Altstadt und die Borstädte links der Ffar. Die Altstadt (Bezirk I-IV) ist sast ganz ausgebaut, und die Baustätigkeit ist hier beschränkt auf den Ersat der alten Häuser an sich oder bei der sür die Stadterweiterungsgebiete wichtigen Durchsührung von Durchbrüchen und Straßenerweiterungen. Der Grundbesitzwechsel betrifft daher meistens bebaute Anwesen, von denen ein Teil zum Abbruch bestimmt ist, während die Besitzveränderungen an unbebauten Liegenschaften nur kleine Teilslächen betreffen, deren Preis nicht als durchschnittlicher betrachtet werden kann². Der Breis sür bebauten
- ¹ Man vergleiche zu den Kapiteln III und IV die am Schlusse angefügten Tabellen: I. Die Besitzveränderungen an unbedauten Liegenschaften in München 1896—1901; II. Die Bautätigkeit in München 1896—1901; III. Die Terrains Aktiengesellschaften in München 1897—1902. In Tab. I konnten die Flächen nicht ausgewiesen werden, da diese auf den für die Stadt vom Rentamte ansgefertigten Berzeichnissen häusig nicht angegeben waren. Sierdurch ist auch ein weiteres Eingehen auf den Besitzwechsel an unbedauten Liegenschaften zwischen Privaten illusorisch geworden. Auf die in Tab. II gemachten Angaben über die mit Neubauten überbauten Flächen kann nicht weiter eingegangen werden, jedoch geben sie unter Berücksichtigung der in neuen Unwesen entsstandenen Gebäude und unter Einrechnung der Hosssläche (durchschnittlich die Hälfte der überbauten Fläche) ein ungefähres Bild davon, wieviel Grund und Boden durch die Bautätigkeit verbraucht wurde.
- 2 Nach Wallbrecht, Über die Entwicklung des Münchener Baugewerbes im 19. Jahrhundert, München 1897, schwankt der Kaufpreis für einen Quadratfuß Münchener Grund und Boden in der Regel zwischen etwa 0,50 Mk. und 50 Mk., wonach im Stadtinnern der Preis für 1 qm etwa 600 Mk. im Durchschnitt beträgt.

Boden ist im letzten Jahrsünft sehr gestiegen. 1891/95 betrug die Spannung zwischen dem Mindest= und dem Höchstpreis sür 1 qm bebauten Grund und Boden im Durchschnitt des Jahrsünfts im I. Bezirk (Max=Josephlat) 107—3396 Mk., 1896/1900 105—2350 Mk., im II. Bezirk (Markt) 105—1259 Mk. bezw. 150—1440 Mk., im III. Bezirk (Sendlingerstraße) 76—1800 Mk. bezw. 157—2758 Mk. und im IV. Bezirk (Promenadeplat) 102—1567 Mk. bezw. 182 bis 2369 Mk. 1.

Auch die früheren Vorstädte sind zum großen Teil ausgebaut. Bon der früheren Maxstadt, welche sich ungefähr mit den Bezirken V-VIII deckt, find der V. (Ludwigstraße) und VI. (Königsplag), in welchen sich zahlreiche öffentliche Gebäude befinden, fast ganz auß= gebaut, wie aus der geringen Zahl von Neubauten in neuen Anwesen hervorgeht. Im VII. Bezirk dagegen hat sich, da dieser sich bis nach Schwabing erstreckt und noch eine große bebauungsfähige Kläche aufweist, im letten Jahrzehnt eine rege Bautätigkeit entfaltet, worauf der größere Umsatz an unbebauten Liegenschaften in der nördlichen Marstadt in den letten Jahren zurückzuführen ist. Da hier der Grundftücksspekulation sich ein gutes Feld eröffnet hat, zeigt sich die Wir= tung der Krisis in der größeren Zahl von Zwangsversteigerungen an unbebauten Liegenschaften, deren Besitzer zum größten Teil Baumeister waren, und an dem ftarken Rückgang der Verkäufe und des Erlöses aus benfelben schon im Jahre 1899 in der nördlichen Magftadt. Wenn nun in diesem Bezirke der Preis des unbebauten Bodens 1891/95 12—104 Mk., 1896/1900 20—86 Mk. betrug, so ist der Rückgang des Höchstpreises teils auf die Krisis, teils darauf zurückzuführen, daß das veräußerte Land von den Verfehrsmitteln sehr entfernt ift. Auch im VIII. Bezirk ist noch bebauungsfähiges Land vorhanden, besonders auf bem Marsfelde. Jedoch mußten von der Stadt erft geeignete Bufahrt= straßen von der Altstadt her geschaffen werden, wie die Mars= und die

¹ Die Mindest- und Höchstpreise für bebauten und unbebauten Grund und Boden in den beiden Jahrfünften wurden von Herrn Dr. von Renauld nach den rentamtlichen Umschreibeverzeichnissen berechnet und auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt. Es wurden die Preise für Privatgrundstücke berechnet, wobei besonders hohe und besonders niedrige ausgeschlossen wurden, wie auch die bei Zwangsversteigerung, Bertauschungen, Berkäusen unter Auslage von Servituten bezahlten Preise, da diese die freie Preisbildung zu beeinträchtigen geeignet sind. Für die Altstadt wurden aus den oben erwähnten Gründen keine Preise für den unbebauten Grund und Boden berechnet. — Für die freundliche überlassung der Bodenpreise sei auch an dieser Stelle Dank ausgesprochen.

Hirtenstraße, bevor dieses Gebiet der Bebauung erschlossen werden konnte; die Gemeinde hat durch die Durchsührung der Hasenstraße und Unterstührung derselben unter dem Zentralbahnhose und Übersührung der Graßerstraße über denselben auch eine direkte Verbindung mit den stüdlich des Zentralbahnhoses gelegenen Bezirken geschaffen. Erst in den letzten Jahren ist daher die Bautätigkeit etwas belebt worden. Die Stadt selbst hat einen großen Teil ihres Besitzes in diesem Bezirke, den Massenger, den sie der Bedauung hätte erschließen können, an den Fiskus verkaust. Die Preise sür Grundstücke bezw. ihre Spannung sind in dem V., VI. und VII. Bezirk bedeutend gestiegen, so vom unbedauten Boden im V. Bezirk von 10—238 Mk. auf 19—501 Mk., im VIII. Bezirk von 2—89 Mk. auf 7—214 Mk., im VI. Bezirk von 1—121 Mk. auf 35—137 Mk., jene vom bedauten Boden im V. Bezirk von 14—858 Mk. auf 33—1000 Mk., im VI. Bezirk von 24—949 Mk. auf 9—1000 Mk., im VIII. Bezirk von 9—475 Mk. auf 23—1121 Mk.².

Eine größere Tätigkeit in der Erschließung neuer Baugebiete als in der Marstadt entfaltete die Stadtgemeinde in der jezigen Ludwig= ftadt, welche die frühere Ludwigvorstadt, Farvorstadt, Annavorstadt, das Lehel und einen Teil der Schönfeldvorftadt umfaßt. Bor allem ift die Tätigkeit der Stadt im IX. Bezirk (Theresienwiese) zu er= mähnen. Zu ihrem bisherigen Besitz erwarb sie 1880/81 42 Tagwerk (14,3 ha) zum Preise von 8000 Mf. für ein Tagwerk oder 2,34 Mf. für 1 am hinzu, so daß sie von dem etwa 255 Tagwerk (87 ha) großen Ureal zwischen Krankenhaus und dem Steilhang an der Theresienwiese 170 Tagwerk (58 ha) ihr und der von ihr verwalteten Stiftungen eigen nennen konnte 3. hiervon hat die Stadt das Webiet zwischen Theresienwiese und Schwanthaler=, Pauls=, Bettenkofer=, Goethe= und Lindwurmstraße bis jum Bahndamm der Bebauung jugeführt, und zwar hatte sie bis Ende 1898 ca. 5 ha Bauland verkauft zum Preise von 35-60 Mf. für 1 qm. Diese Preise sind ziemlich hoch, wenn man bedenkt, daß durch ortspolizeiliche Vorschrift die Ausnugung des Bodens fehr beschränkt wurde (offenes Baufnftem mit 12 m Abstand, Erdgeschoft und 2 Obergeschoffe, einstödige Rückgebäude), baher wurden die Anwesen sehr teuer. Die Spannung für 1 gm bebauten Bodens ftieg von 32-1076 Mf. 1891/95 auf 50-1555 Mf. 1896/1900, also weit höher als in der Marstadt. Für den unbebauten

^{1 24 780} qm für 4 500 000 Mt. (VIII. Bezirt).

^{2 3}m VII. Bezirk von 26-356 Mk. auf 83-473 Mk.

³ B.B. 1882—1887 S. 86 ff.

Boden stieg die Spannung von 36-156 Mk. auf 19-400 Mk. Doch dieser Bezirk ist jett fast ganz ausgebaut, wie auch der anschließende X. Bezirk (Schlachthaus) zwischen Thalkirchner- und Lindwurmstraße. Da in diesem Bezirke große städtische Gebäude liegen, war die Gemeinde an der Aufschließung desselben ftark beteiligt, so bei der Herstellung der Häberlstraße, der Tumblingerstraße u. a. mehr. Auch fühlich des Südbahnhofes im XI. Bezirke befinden sich große städtische Gebäude, vor allem die Lagerhäuser, der Holzhof u. a. mehr. Um diese, sowie die großen Gebiete südlich des Bahndammes an die innere Stadt anzuschließen, hat die Stadt am Südbahnhofe Unterführungen herstellen lassen für die Sauptzugangsstraßen, die Thalkirchner= und die Lindwurmstraße, während die Unterführung der Tumblinger= straße nicht erreicht werden konnte. Da die städtischen Lagerhäuser aufgegeben sind, kann hier die Stadt noch ein großes Gebiet (8,22 ha) der Bebauung zuführen. Vorläufig aber war in diesem Teile des XI. Bezirkes die Bautätigkeit nur gering, während der nördliche Teil zwischen der Altstadt und der Isar schon fast ganz ausgebaut ift. hier hat die Stadt eine rege Tätigkeit, vor allem an der Rfar, da es sich um schwierige Uferbauten handelte, entwickelt und neue Strakenzüge geschaffen, wie die Auen= und die Wittelsbacherstraße. An diesen verkaufte sie ca. 2,3 ha Bauland zum Preise von 30-35 Mk., in neuerer Zeit von 50-60 Mt. für 1 gm. Die Spannung der Preise für unbebauten Boden betrug 1891/95 5—118 Mf., 1896/1900 7-200 Mk., für bebauten Boden 4-540 Mk. bezw. 9-699 Mk.

Der XII. Bezirk (Gärtnerplat) ist ganz ausgebaut, wie aus der Anwesenstatistik hervorgeht. Es sind daher keine Berkäuse von Baupläten im letzten Jahrfünst zu verzeichnen. 1891/95 war die Spannung 93—130 Mk. für unbebauten Boden, jene für bebauten Boden stieg von 35—775 Mk. auf 113—1036 Mk. Über die Grundbesitzversänderungen in den genannten Bezirken kann Tabelle I nicht genügend Auskunst geben, da vor allem der IX. Bezirk (Theresienwiese) nicht in der Sektion VI enthalten ist und diese sich nur mit dem X.—XII. Bezirk deckt. Wir sehen in den letzten Jahren, besonders aber 1901, eine starke Abnahme der Grundstücksverkäuse, vor allem des Erlöses aus denselben.

Im XIII. Bezirk (Max II. Denkmal) zwischen Zweibrückenstraße und Englischem Garten hat die Stadt ganz besondere Tätigkeit zur Erschließung des Gebietes entwickelt, zunächst bei der Anlage der Steinsdorfstraße (Quaianlage), dann beim Durchbruch von Straßen

im früheren Lehel, wie Stern=, Mühl=, Triftstraße u. a., und endlich bei der Durchführung der Prinzregentenstraße. Bebauungsfähiges Land findet sich in diesem Bezirke nur noch nördlich der Prinzregentenstraße am Englischen Garten, deshalb hat die Bautätigkeit hier seit 1898 nachgelassen. Die Grundstückspreise sind stark gestiegen, beim un= bebauten Boden von 12—200 Mk. auf 23—290 Mk., beim bebauten Boden von 35—651 Mk. auf 37—870 Mk. Die Grundbesitzveränderungen dieses Bezirks sind in jenen der Sektion II (Lehel) enthalten, welche aber einen kleinen Teil von Schwabing mit umfaßt. Die Zahl der Verkäuse von unbedauten Liegenschaften ging danach 1900 stark zurück, jedoch ist nur eine Zwangsversteigerung, wenn auch von einem großen Grundbesig, zu verzeichnen.

2. Die Borstädte und das Stadterweiterungsgebiet rechts der Ifar. Ein Beweiß für die große Bedeutung guter Berkehrs= ftraken und Berbindungen mit dem Stadtinnern ist die nur sehr langsame Entwicklung der schon im Jahre 1854 einverleibten Bororte Saidhausen, Au und Giefing bis zum letten Jahrfünft. Erst nachdem in den Bezirken links der Rar gute Zugangsftragen zu den Brücken geschaffen waren und dann erft nachdem auf dem rechten Marufer der Steilhang durch sehr kostspielige 1 Auffahrtstraßen überwunden war, konnte sich 1891/95 in Haidhausen und 1896/1900 in Untergiesing eine regere Bautätigkeit entfalten, mährend die Au erft in der jüngsten Zeit nach Vertigstellung der neuen Auffahrtstraßen (Gebsattel=, Bergstraße) sich zu entwickeln beginnt und das hinter derfelben liegende große Giefinger Oberfeld an die Stadt herangezogen wird. hier mußte die Stadt auch durch Unterführungen die Hindernisse, die der Bahndamm und der Oftbahnhof für die Aufschließung dieser Stadterweiterungsgebiete bildeten, überwinden. Für die Entwicklung von Saidhaufen und dem 1892 eingemeindeten Bogenhausen war die Weiterführung der Bringregentenstraße unter Überwindung des Steilhanges besonders wichtig. Für den ganzen Often aber war die Ausdehnung des Trambahnnetzes nach und in demselben von großer Bedeutung. Jest steht er durch 5 Trambahnlinien mit der Altstadt bezw. dem Zentralbahnhof und dem Westen in Berbindung 2.

Un der Aufschließung des Oftens durch Verkauf von Bauland hat sich die Stadt nur wenig beteiligt. Nur zwischen der Ffar, dem

¹ Namentlich die zahlreichen Serbergen waren der Regulierung des Steilshanges hinderlich.

² M.J. 1901 €. 48.

Steilhang und dem Bahndamme hat fie felbst neue Strafenzüge er= öffnet und Baupläte in größerem Make verkauft. Sier hat die Stadt größere Besitzungen (Städtischer Heumarkt, Städtische Gärtnerei usw.) und führte in denselben einzelne Straßen durch (Claude Lorrain=, humboldt=, Ofelestraße, Regulierung der Freibadstraße) und verkaufte an diesen ca. 1,5 ha Bauland für 33-65 Mk, für 1 gm. Wichtiger für die Aufschließung des Oftens ift aber die Tätigkeit der Terrain= gesellschaften 1. Im Jahre 1897 erwarb die in demselben Jahre gegründete Heilmannsche Immobiliengesellschaft (Aktiengesellschaft) ein großes Gebiet an der Ismaningerftraße und erschloß dieses der Bebauung. 1898 kaufte die 1897 gegründete Banrische Terrain-Aktiengesellschaft in München ein zusammenhängendes Terrain von 23,9 ha für 3,5 Millionen Mt. zwischen Prinzregenten= und Außeren Wienerstraße und 1899 von der Aktienziegelei 6,7 ha für 1,2 Millionen Mk. Nachdem die Gesellschaft mehr als 3 ha zur Herstellung der Straßen abgetreten hatte, wurden fortgesett Baupläte mit gutem Nuten verfauft2. Bon großer Bedeutung für die Aufschließung des Geländes an der Prinzregentenstraße war die Schaffung des Prinzregenten= Theaters durch die Gesellschaft Brinzregenten=Theater, deren Gründer neben Privatpersonen besonders die Banrische Terrain-Aftiengesellschaft, die Aktienziegelei, die Heilmannsche Immobiliengesellschaft und das Baugeschäft Heilmann und Littmann sind8. 1901 wurde das Theater eröffnet. Um die Erschließung des Gebietes noch mehr zu fördern, wurde im April 1900 die Prinzregentenplat-Aftiengesellschaft gegründet, welche neben dem Awecke des Erwerbs, der Parzellierung und des Berkaufs von Grundstücken noch den für die Gestaltung der Terrain= und Bauverhältnisse wichtigeren Zweck verfolgt, Baudarleben zu ge= währen, um dadurch die Bautätigkeit anzuregen und die Tätigkeit der Banken zu ergänzen. Sie erwarb von der Heilmannschen Immobilien=

¹ Die Angaben über die Terraingefellschaften find dem "Handbuch beutscher bezw. füddeutscher Aktiengefellschaften" (Leipzig) und Zeitungsberichten entenommen. Über die Lage der Gebiete der Terraingefellschaften gibt "Brunns neuester Plan von München" genauen Aufschluß.

^{2 1899/1900: 2,4} ha, 1900/1901: 2,2 ha, darunter ein Baublock für 3 Mk. für den Quadratfuß oder 35 Mk. für 1 qm.

³ Die Gesellschaft brachte außer dem Boden (0,7 ha) zu Selbstkostenpreisen das nötige Baukapital auf. Die Hoftkeaterintendanz verzinst das Platz und Baukapital mit 2% und zahlt jährlich 55 000 Mk. Pacht auf 10 Jahre, innerhalb deren der Zivilliste das Recht der Erwerbung des Theaters zum Betrage der damaligen Grundz und Baukosten vorbehalten ist.

gesellschaft ca. 6,6 ha reine Bauplatsläche zum Preise von 3,50 Mf. für den Quadratsuß oder ca. 40 Mf. für 1 qm, von der sie 1900/01 nur 1749 qm verkaufte, da der Bebauungsplan erst spät genehmigt wurde, nach welchem, wie im Terrain der Bayrischen Terrain=Aktien= gesellschaft das geschlossene System mit Parterre und 3 Stockwerken zugelassen ist. 1901/02 konnte die Gesellschaft troß der ungünstigen Berhältnisse auf dem Jmmobilienmarkte 2,3 ha verkausen bezw. vertauschen, 1902/03 dagegen nur 0,1 ha. — Um ihr Terrain weiter zu erschließen, hat die Prinzregentenplaß=Aktiengesellschaft selbst Häuser erbaut.

Im nördlichen Bogenhausen hat die 1900 gegründete Terraingesellschaft Herzogpark-Gern den ehemaligen 389,3 Tagewerk oder 130,6 ha großen Park des Herzogs Karl Theodor für 4 Millionen Mk. erworben. Die Tätigkeit der Gesellschaft war aber nur vorbereitend, da der Baulinienentwurf für dieses neue Villenviertel noch nicht fest stand. Dasselbe gilt von der Terrain-Aktiengesellschaft München-Nordost und der Aktienziegelei, welche hier größere Gebiete besitzen.

Auch in dem vom Verkehr mit der Stadt troz des 1898 eröffneten Giesinger Bahnhoses aus Mangel an Zusahrtsstraßen fast abgeschlossenen Untergiesing besitzt eine Terrain-Aktiengesellschaft, die Münchener Allgemeine Terraingesellschaft, eine Fläche von 57,2 ha, welche aber verpachtet ist. Ganz anders dagegen hat sich im Südwesten von Giesing, im Giesinger Oberseld, die von der Heilmannschen Immobiliengesellschaft geschaffene Villenkolonie Menterschwaige entwickelt, da sie gute Berbindungen mit der Stadt über Großhesseldhe mit der Staatsbahn und der Fsartalbahn hat. In diesem 47,7 ha großen Gebiete, in welchem die Häuser nur Erdgeschoß und ein Obergeschoß bei 10—12 m Pavillonzwischenraum haben dürsen, hat sich eine rege Bautätigkeit entwickelt², und ein großer Teil ist schon verkaust. Auch das südlich des Bahnzdammes gelegene Gut Geisgesteig mit einer Fläche von 159,1 ha

¹ Nicht direkt kommen zwei Terrain-Aktiengesellschaften in Betracht, deren Besitz außerhalb des Burgfriedens, aber unmittelbar an demselben liegt. Die Terrain- und Baugesellschaft München Ost (gegründet 1899 mit 500 000 Mt. Uktienkapital) hatte 1901 in Berg am Laim, Trudering, Solalinden einen Besitz von 442,9 ha. Die Terraingesellschaft Ostend (gegründet 1898 mit 600 000 Mk. Uktienkapital) besitzt 136,3 ha an den Stationen Haar und Gronsdorf.

² Der Quadratmeter koftet 45—80 Pf. je nach Lage. S. auch Harben: berg, Billenkolonien und Terraingefellschaften in München. Süddeutsche Bauzeitung 1900 S. 354.

wurde von der Heilmannschen Immobiliengesellschaft erworben, um hier ein weiteres Villenviertel zu eröffnen. Nördlich der Menterschwaige erwarb 1901 die Prinzregentenplat = Uftiengesellschaft, um ihren Wirkungskreis zu erweitern, von Ingenieur Heilmann durch Tausch ein schon vollständig arrondiertes, 51,5 ha großes Grundstück für 1,5 Millionen Mk., welches sich vom Grünwalderplat bis zum städtischen Sanatorium Harlaching erstreckt.

In Haibhausen (XV. Bezirk) hat, wie bemerkt, schon 1891/95 eine lebhaste Bautätigkeit eingesetzt, der aber durch den Ostbahnhof eine Schranke gesetzt wurde. Die Preise für unbebauten Boden stiegen von 4—59 Mk. auf 0,2—150 Mk., für bebauten Boden von 9—263 Mk. auf 19—464 Mk. Die Grundstücksverkäuse hatten schon 1897 ihren Höhepunkt erreicht, hoben sich wieder im Jahre 1899, um 1900 desto stärker zurückzugehen; ohne die Tätigkeit der Terraingesellschaften, besonders der Bayrischen Terrain-Aktiengesellschaften, wäre dieser Rückgang noch bedeutend stärker gewesen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist ziemlich gleich geblieben und nicht von großem Belang.

In Bogenhausen war die Bautätigkeit in den letzten Jahren stärker als in Haibhausen, was wohl zum Teil der Tätigkeit der Terraingesellschaften zuzuschreiben ist, besonders der Heilmannschen Immobiliengesellschaft an der Jsmaningerstraße. Die Preise für unbebauten Boden stiegen von 9—180 Mk. auf 0,8—211 Mk.¹, sür bebauten Boden von 1—370 Mk. auf 14—541 Mk. Die Grundstücksverkäuse gingen seit 1899 stark zurück, denn die hohen Erlöse aus Kauf und den sonstigen Besitzveränderungen (Einlage) im Jahre 1900 sind zum größten Teil auf die Gründung der neuen Terraingesellschaften zurückzusühren. Der große Erlös aus dem Tausch ist durch den oben erwähnten Tausch zwischen der Prinzregentenplaß-Uktiengesellschaft und Heilmann herbeigesührt.

In der ehemaligen Vorstadt Au ist die Bautätigkeit zurückgeblieben, hob sich jedoch 1898/1900, um dann besonders im nördlichen Teil (XVI. Bezirk) zurückzugehen. Hier fanden 1891/95 keine nennenswerten Besitzveränderungen an unbebautem Boden statt, der Preis desfelben ist von 144 Mk. im Jahrsünst 1886/90 auf 11—225 Mk. im Jahrsünst 1896/1900 gestiegen, der Preis sir bebauten Boden stieg auch bedeutend, von 45—373 1890/95 auf 11—813 Mk., da die

¹ In der neuesten Zeit wurden in der Nähe des Prinzregentenplates 133 Mk. für 1 qm, weiter entsernt 73 Mk. gezahlt, in der Nähe des Bahnsgeleises, wo ein neues Industrieviertel entstehen soll, 29 Mk.

Herbergsanwesen relativ teuer bezahlt werden müssen. In dem südslichen Teil der Au stiegen die Bodenpreise nicht so, da bedeutend mehr bebaubares Land vorhanden ist. Es hoben sich hier die Preise sür unbebauten Boden von 4—100 Mk. auf 3—130 Mk., für bebauten von 11—370 Mk. auf 20—540 Mk.

In Giesing hat die Bautätigkeit, wie wir sahen, erst im letzten Jahrsünft kräftig eingesetzt, die Preise für unbebauten Boden stiegen entsprechend, von 0,9—59 Mk. auf 0,3—102 Mk., für bebauten Boden von 1—254 Mk. auf 1—387 Mk. Die Verkäuse an unbebauten Liegenschaften erreichten in der Steuersektion VIII, welche außer Obergiesing auch die Au umfaßt, 1899 ein Maximum, auf das 1900 ein sehr starker Kückgang solgte, während die Zahl der Zwangsversteigerungen bedeutend zunahm. In Untergiesing, das sich dis zur Großhesselcher Brücke erstreckt, trat auch 1900 ein starker Kückgang der Grundstücksverkäuse ein, der ohne die Tätigkeit der Heilmannschen Immobiliensgesellschaft in der Villenkolonie Menterschwaige noch größer gewesen wäre.

3. Das Stadterweiterungsgebiet im Westen und Südwesten der Stadt. Wie im Osten so war auch im Südwesten die Erschließung neuer Bauquartiere trot der großen Ausdehnung des Stadtgebietes nach Sendling hin durch den Mangel an guten Verkehrsmitteln
aufgehalten worden. Wir sahen, wie die Stadt im IX., X. und XI. Bezirk für Verkehrsstraßen sorgte und diese unter dem die Entwicklung
hemmenden Bahndamme hindurch in das Stadterweiterungsgebiet leitete.
Bon großer Bedeutung war auch die Ausdehnung und die Ausgestaltung
des Trambahnnehes, so vor allem die Verlängerung der Linie Stachus—
Sendling dis Neuhosen, die Anlage der Linie Färbergraben—Fartalbahnhof und die frühzeitige Einrichtung dieser Linien für elektrischen Betrieb,
und jener von der Landsbergerstraße dis Schwabing und die Schaffung
des Borortverkehrs über Laim nach Pasing und über Thalkirchen nach
Großhesselobe.

Im XX. Bezirk, westlich der Theresienwiese bis zum Bahndamme, hat sich erst im letzten Jahrsünft eine größere Bautätigkeit entwickelt. Un der Ausschließung dieses Bezirkes hat die im Jahre 1898 gegründete Immobilien= und Baugesellschaft München einen regen Anteil gehabt. Diese erwarb 1898 2,5 ha Baugrund an der Bergmann=, Riedler= und Heimeranstraße für 1,3 Millionen Mk. (mit dem Gebiete in Friedenheim) und 1899 noch 3,1 ha in deren Nähe für 0,97 Millionen Mk. Außer= dem hatte die Gesellschaft 1898 3,4 ha in Friedenheim erworben. Während auf diesem Terrain die Tätigkeit der Gesellschaft bis 1901

eine vorbereitende war, gestaltete sich der Verkauf im Westendviertel ziemlich lebhaft, so daß das Terrain zum großen Teil schon bebaut und die Neubauten bewohnt sind. Die Grundpreise stiegen von 2—58 Mk. auf 11—93 Mk. für unbebauten und von 15—350 Mk. auf 14—380 Mk. für bebauten Boden.

In dem vom XX. Bezirk nur durch die Bahndämme getrennten Bororte Laim haben die Terrain-Aktiengesellschaft an meisten ihre Tätigkeit entfaltet. In der Nähe des Bahndammes hat 1898 die Terrain-Aktiengesellschaft München-Friedenheim 24,3 ha für rund 1 Million Mk. erworben, Baupläge aber noch nicht viel verkaust, da die Baulinienpläne erst spät genehmigt wurden². Mehr verkaust hat die Terraingesellschaft München-West, welche 1897 98,4 ha für 1,5 Millionen Mk. erwords. Ende 1900 trat diese in Fusion mit der Terrain-Uktiengesellschaft Neu-Westend, hauptsächlich zur Beschaffung neuer Barmittel, die zur Bezahlung der Straßenpslasterung bezw. deren Sicherung (1¹/₄ Millionen Mk.) und zur Entsaltung der Bautätigkeit ersorderlich gewesen wären.

Die Terraingesellschaft Neu-Westend ging im Jahre 1900 aus der Terraingesellschaft Westend hervor. Diese wurde schon im Jahre 1891 gegründet, in welchem sie 119,4 ha Liegenschaften in Laim samt Inventar für 897 000 Mt. übernahm. Jedoch konnte nur wenig Land verkauft werden, es entstand höchstens hie und da ein Haus im Orte oder ein Fabrikneubau am Geleisstrang. Die Gesellschaft hatte genug mit den Vorarbeiten zur Verwertung ihres Grundes zu tun, wobei sie vielfach auf den Widerstand der inzwischen reich gewordenen Bauern und der aus diesen gebildeten Gemeindeverwaltung stießen. Gesellschaft hat daher ihr ursprüngliches Gebiet nur wenig zum Zwecke der Arrondierung erweitert. Dagegen wurden 1898 vom Architekten Exter deffen in Pasing belegener Villen= und Grundbesitz erworben, fowie ein weiterer Grundbesitz daselbst. Ende 1898 betrug der Besitz der Gefellschaft 120,6 ha zum Gesamtwerte von ca. 1,4 Millionen Mt. Berkauft wurden 1899 39,4 ha mit einem Gewinn von 2,4 Millionen Mt. (davon 32 ha an die mit einem Aftienkapital von 1 Million Mk. neugegründete Terraingesellschaft München m. b. H. und 1,5 ha an die Allgemeine Baugenoffenschaft von Verkehrsbeamten in

¹ Es murden verkauft 1899/1900 1,1 ha, 1900/01 0,6 ha, 1901/02 0,13 ha.

² Infolge der befferen Ausnutzungsmöglichkeit durch eine andere Bauftaffel wurde eine Wertsteigerung des Terrains um 367 000 Mk. erwartet.

³ 1898/99 2,7 ha, 1899/1900 13,9 ha.

Laim), erworben wurden 50,5 ha, so daß Ende 1899 der Jmmobilienbesitz 131,7 ha betrug. Im April 1900 verkaufte die Gesellschaft 3,3 ha für 229 000 Mf. an den Bau- und Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes, wobei sie sich zur Herstellung der Straßen und zum Bau einer Trinkwasserleitung verpflichtete. Dieses Gebiet hat die Genossenschaft nach der Gewährung eines hohen, den größten Teil der Bausumme (2,69 Millionen Mf.) deckenden 3% igen Darlehens vom bayrischen Staate ganz ausgebaut und 51 Häuser (Erdgeschoß und 2 bezw. 3 Obergeschosse) mit 443 Wohnungen geschaffen.

Im März 1900 verkaufte die Westendgesellschaft an die neugegründete Terrain-Aftiengesellschaft Neu-Westend 52,8 ha Land in Laim und Pasing um 4,3 Millionen Mk. und im April 1900 den Restbesit in Laim von 43,2 ha und die Villenkolonie II in Pasing zu 30,6 ha, zusammen für 8,39 Millionen Mf. 1. Ende 1900 vermehrte die Neu-Westendgesellschaft ihr schon von 5 auf 12 Millionen Mt. erhöhtes Aftienkapital um weitere 21/4 Millionen Mk. infolge der Angliederung der Terrain-Aktiengesellschaft München-West, wodurch sie eine unter Umftänden sehr läftige Konkurrenz beseitigte. Der Grundbesit der Gesell= schaft vergrößerte sich durch diese Fusion um 82,6 ha in Laim und Großhadern, so daß er 228,9 ha betrug. hiervon murden 51,7 ha verkauft, von denen der größte Teil auf das Gebiet der ehemaligen Gesellschaft München-West kam, und 13,1 ha für Straßen, freie Plätze und Anlagen in Laim an die Stadtgemeinde abgetreten, fo daß im Besit, der Gesell= schaft Ende März 1901 164 ha verblieben. Der Verkauf der Gesellschaft in Laim war erschwert durch die Beränderung der Strafenalignements infolge Einverleibung von Laim. Immerhin waren Mitte 1901 4 km Straßenfront bebaubar. Aber auch 1901/02 war die Tätigkeit der Gesellschaft nur vorbereitend wegen der im Baugewerbe herrschenden miklichen Verhältnisse, dann weil die Festlegung der Baulinien und vor allem die Frage der Berlängerung der Trambahn über Laim nach Pasing noch nicht erledigt war. Berkauft bezw. abgetreten wurden 2,2 ha, zur Abrundung angekauft 5,3 ha, so daß sich Ende März 1902 ein Besitstand von 490,28 Tagwert oder 167,1 ha (Buchwert 16,74 Millionen Mf.) ergab, wovon 309,59 Tagwerk oder 125,5 ha in Laim lagen, das selbst nur eine Fläche von 466,5 ha hat. Im

¹ In der Liquidation wurden auf 2 Mill. Mk. Aktienkapital der Westendsgesellschaft 14,3 Mill. Mk. zurückgezahlt, auf eine Aktie 7170 Mk. Die Liquisdation ist als beendet anzusehen.

April 1902 erwarb die Gesellschaft in ihrem Gebiete liegende 26,8 ha Boden in Laim, im August verkaufte sie daselbst 51,8 ha um 5½ Millionen Mt. an den Fürsten von Taxis, außerdem aber nur einige kleine Parzellen in Pasing. Um mehr Grundstücke zu verkausen, sucht die Gesellschaft in Laim die genossenschaftliche Bebauung zu fördern (es sind 65 Häuser mit 550 Wohnungen für die Genossenschaften erbaut worden) und hat daneben selbst mehrere Häuser errichtet und beschlossen, in Laim eine Realschule und ein Progymnassum zu erbauen für die Kinder jener, die sich auf ihrem Gebiete angesiedelt haben. Sie hofft, daß noch mehr Baugenossenschaften sich dort niederlassen.

Über die Bautätigkeit in Laim, die, wie wir sahen, durch die Terraingesellschaften sehr zu heben gesucht wurde, liegen zwar Zahlen vor, jedoch nur in Verbindung mit Nymphenburg, so daß sich auf Grund der Tabelle II die Entwicklung von Laim nicht genügend beurteilen läßt. Da jedoch die Bevölkerung in Laim von 838 Versonen im Jahre 1895 auf 2612 im Jahre 1900 gewachsen ist, in Nymphenburg dagegen nur von 3694 Personen auf 3936, so ist anzunehmen, daß der größte Teil der Mehrung der Anwesen im XXIII. Bezirk von 3471 auf 504 in Laim stattgefunden hat. In Laim und Nymphenburg sind die Breise für unbebauten Boden von 0,5-24 Mk. auf 0,6-77 Mk., für bebauten von 2-74 Mt. auf 8-101 Mt. geftiegen. Diese Preise sind für Laim aber zu hoch, denn im Jahre 1900 betrug hier der Preis für 1 qm Boden 7—14 Mt., stieg wohl auch bis 35 Mt. Über den Grundbesitzwechsel sind nur Angaben vom Jahre 1900 und 1901 vorhanden. Diese zeigen aber deutlich den Ginfluß der Krifis, wenn auch im Jahre 1900 die große Verschiebung zwischen den Terraingesellschaften stattfand.

In dem Teile des XIX. Bezirkes zwischen den Bahngeleisen, dem Sendlinger Unterfeld, hat sich an der Lindwurmstraße und südlich derselben eine etwas regere Bautätigkeit gezeigt. Gine Terraingesellschaft hatte hier dis zum Jahre 1901 noch keine Tätigkeit entwickelt. Jedoch hatte Baumeister Hoech hier große Komplexe erworden, und von diesem erward die Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft 1901 durch Tausch 2,4 ha und 1902, als er in Zahlungsschwierigkeiten geraten war, die neugegründete Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria 4,4 ha für etwa 1,4 Millionen Mk. Durch die Instruktion neuer Baulinien wurde die

¹ **Nymphenburg hatte am 1. Januar 1899: 222 Unwesen, Laim am** 1. Januar 1900: 63 Unwesen.

Ausnuybarkeit des Bodens erhöht und die Aussichten auf baldige Bebauung gefördert. Bedeutend früher hatte auf dem Sendlinger Ober= feld eine Bodengesellschaft einen großen Komplex erworben. Im Jahre 1897 erwarb hier die Heilmannsche Jmmobiliengesellschaft ein Gebiet von rund 200 Tgw. oder 68,2 ha. Diesift noch nicht der Bebauung zugeführt worden, wird aber bald zugänglich gemacht werden, da die Gefellschaft beim Verkauf des Areals für den Waldfriedhof die Bedingung ftellte, daß die Stadt bis zum 1. Januar 1904 eine Straße und darauf eine Trambahnlinie herstellen sollte. Die Stadt ist darauf eingegangen, hat aber den Termin für die Eröffnung der Trambahn etwas hinaus= geschoben. Im Jahre 1902 verkaufte die Heilmannsche Immobilien= gesellschaft ihren Restbesitz in Laim und ferner einen größeren Komplex an die neugegründete Terraingesellschaft Sendlinger Oberfeld (G.m.b. H. mit 300 000 Mf. Aftienkapital). Bon dem bedeutend größeren Areal der Gesellschaft in Klein= und Großhadern, das unmittelbar an den Burgfrieden und den Besit der Gesellschaft innerhalb desselben stöft. hat sie außer der Fläche des Waldfriedhofes (38,6 ha) nur sehr wenig verkauft und sich auf die Anlage einzelner Strafen beschränkt.

Größere Bedeutung für die Erschließung des Sendlinger Oberfeldes haben die im Nahre 1891 an der damaligen Burgfriedengrenze in Talkirchen gegründeten Farwerke (G. m. b. H.). Diese großen Elektrizitätsanlagen mit zwei im engften Zusammenhange stehenden Zentralftationen bei Höllriegelsgereut und Pullach haben unter geeigneter Ausnutzung der Wasserfräfte der Isar oberhalb Großhesselohe seit mehr als einem Dezennium die weitere Umgebung mit elektrischem Strom versorgt (so auch Talkirchen und Laim). Wichtiger aber wurden sie durch die Schaffung eines ganzen Fabrikviertels unmittelbar am Burgfrieden der Stadt, wobei sie Terrain nur unter der Bedingung des Bezuges elektrischer Kraft von ihr verkaufen. (Das Gebiet umfaßt mehr als 70 ha.) Da auch Anschlußgeleise gelegt wurden, ent= wickelte sich hier ein großes Fabrikviertel ohne Schornsteine, welches durch die Staffelbanordnung auf seinen jekigen Umfang beschränkt ist. Für den übrigen Teil des Sendlinger Oberfeldes füdlich der Farwerke bis Talkirchen ist villenartige Bebauung vorgeschrieben. — hier hat die Heilmannsche Immobiliengesellschaft ein kleines Villenviertel eröffnet, dann innerhalb des Burgfriedens auch auf der Ludwigshöhe und nicht weit davon entfernt, außerhalb des Burgfriedens an den Haltestellen Solln (Staatsbahn) und Pullach (Ffartalbahn). Ferner hat die Gesellschaft in Planegg zur Schaffung einer Villen= Schriften CXI. - Secht, Rrifenenquete. II. 26

kolonie 14,4 ha erworben, jedoch im Jahre 1900 an die Heimftättengesellschaft verkauft, zu demselben Zwecke dann in Gräfelsing ca. 123 ha, welche sie im Jahre 1902 für ca. 3 Millionen Mt. an die Terraingesellschaft Gräfelsing veräußerte, und endlich am Starnsberger See bei Feldasing 200 Tagwerk (ca. 68 ha), wo sie eine Villenkolonie selbst schafft. —

In Sendling hat, wie wir faben, die Bautätigkeit in den letten Jahren zugenommen. Die Breise für unbebauten Boden ftiegen entsprechend, von 0,5—53 Mt. auf 0,1—72 Mt., für bebauten Boden von 0,3—323 Mk. auf 3—432 Mk. Die Besitzveränderungen sind nicht ausscheidbar, da die V. Steuersektion (Theresienwiese) neben dem XIX. auch den IX. und den XX. Bezirk umfaßt, zwei Bezirke, in welchen die Bautätigkeit im letten Jahrfünft bedeutend war. Für Thalkirchen liegen für die Bautätigkeit und den Besitzwechsel nur die Rahlen von 1900 und 1901 vor. Danach ist die Bautätigkeit nicht unbedeutend, wie denn auch die Bahl der Anwesen im letten Jahrfünft bedeutend zugenommen hat2. Die Preise für bebauten Grund und Boden stiegen von 0,6-100 Mf. auf 1-250 Mf., die Spannung der Preise für unbebauten Boden dagegen ift geringer geworden: 1891/95 0,2-96 Mf., 1896/1900 0,7—57 Mf., was wohl seinen Grund darin hat, daß entfernter liegende Grundstücke veräußert wurden. Bei den Besig= veränderungen an unbebauten Liegenschaften zeigt sich ein starker

¹ Nur für die Bewegung des Gesamtbesites der Seilmannschen Immobiliengefellschaft liegen Bahlen vor. 1897 murben 347 ha erworben und 16,2 ha verkauft, so daß der Bestand am 1. Januar 1898 330,8 ha war. 1898 wurden 279,2 ha hinguerworben, verkauft bezw. für Strafen, Plate und Unlagen abgetreten 73,9 ha, fo daß am 1. Januar 1899 der Beftand 536,1 ha betrug. 1899 murden 182,9 ha erworben und 89,9 ha verkauft bezw. abgetreten, so daß am 1. Januar 1900 der Beftand 629,1 ha war. In diesem Jahre kamen durch Rauf und als Einlagen 296,2 ha hingu, mahrend 73,6 ha verkauft bzw. abgetreten wurden, fo daß der Besamtbesit der Gesellschaft am 1. Januar 1901 851,7 ha betrug. Im Jahre 1901 wurden 5,3 ha erworben, 143,7 ha verkauft bezw. abgetreten, fo daß der Beftand 1. Januar 1902 713,3 ha betrug. Bon diefem Gefamtbefit maren gelegen 125,1 ha innerhalb des Burgfrieden 3-München, und zwar in Bogenhausen, Saidhausen, Solzapfelkreuth, Menterschwaige, Nymphenburg, Bern, Talfirchen, 405 ha außerhalb desfelben, aber unmittelbar anftoßend, und gwar in Rlein- und Großhabern, Solln und Geifelgesteig, 183,3 ha in Bullach, Lochham, Gauting, Feldafing.

² Talfirchen hatte 1895 123 Anwesen und 1416 Einwohner, 1900 302 Anwesen und 5773 Einwohner.

Rückgang der Verkäufe und eine große Zunahme der Zwangs= versteigerungen, welche jedoch meistens kleine Objekte betrafen.

4. Die Stadterweiterungsgebiete im Nordweften. In Reuhaufen hatte, wie erwähnt, ichon vor der Ginverleibung eine rege Bautätigkeit eingesett, welche im letten Jahrzehnt sich immer mehr steigerte, besonders nachdem geeignete Zufahrtstraßen durch den XX. Bezirk und auch eine Verbindungsftraße mit Schwabing durch die vom Militärfiskus durch Oberwiesenfeld gelegte Kasernstraße geschaffen und ferner der elektrische Betrieb auf der Strecke Nymphen= burg—Oftbahnhof (1899) und Grünwaldpark—Oftbahnhof (1900) ein= geführt war. An der Erschließung neuer Bauquartiere waren hier fast ausschließlich Private beteiligt. Die Stadt mar für die Ent= wicklung außer durch die Berlängerung und Elektrisierung der Trambahn besonders tätig für die Auflassung des alten Landshuter Bahngleises, das ein großes Berkehrshindernis bildet. Jest wird das Geleise aufgelassen und eine breite Avenue auf bessen Flucht geschaffen. Die Preise des unbebauten Grund und Bodens haben eine ftarke Erhöhung erfahren, von 1-62 Mk. auf 2-100 Mk., jene für be= bauten Boden stiegen von 18-438 Mk. auf 10-443 Mk. Grundverkäufe erreichten 1899 ihr Maximum, nach welchem sie 1900 und 1901 bedeutend abnahmen, während die Zwangsversteigerungen bedeutend stiegen. An diesen waren hauptsächlich Baumeister be= teiligt, welche den Grund und Boden nur zum Teil für Zwecke der Bebauung erworben hatten.

Die Entwicklung von Nymphenburg läßt sich aus Tabelle II nicht ersehen, da es hier mit Laim zusammengesaßt ist. Jedoch sahen wir, daß der größere Teil der Unwesen der beiden Bororte zusammen auf Laim entsiel. In Nymphenburg war man bestrebt, neue Billenquartiere zu eröffnen, woran sich hauptsächlich die Heilmannsche Jmmobilien= gesellschaft beteiligte. Diese hat zwischen dem Nymphenburger Park und dem Hirschgarten ein 27,6 Tgw. oder 9,4 ha großes Gebiet der Bebauung mit Villen erschlossen. Der Preis des Quadratmeters schwankt zwischen 18,80 Mf. und 29,35 Mf., je nach der Lage des Bauplages. Die Baupläge (für ca. 70 Villen) sind zum großen Teile verkauft. Ein etwas größeres Bauquartier hat die Gesellschaft nördlich des Gerner Kanals zur Bebauung vorbereitet, welche dadurch begünstigt wird, daß an dem Terrain die 1900 vom Grünwaldpark zum nordwestslichen Friedhof durchgesührte Trambahnlinie vorbeisührt. Nördlich vom Nymphenburger Kanal hat im Jahre 1900 die Terrainaktien=

gefellschaft Herzogpark München Gern 30,2 ha. Grundstücke für 2,2 Millionen Mk. erworben. Das Terrain ist nach Genehmigung des Alignements durch Straßen aufgeschlossen, jedoch fanden keine Grundverkäuse statt. Auch die Stadt hatte 1897 in Nymphenburg einen großen Besitz zu 31,965 ha für 1,1 Millionen Mk. erworben zum eignen Bedarse und zum Wiederverkauf, jedoch noch kein Terrain verkauft. Die Zahl der Grundstücksverkäuse war 1899 und 1900 ziemlich gleich, jedoch der Wert derselben 1900 bedeutend höher (darunter 2 Verkäuse zu je 1½ und einer zu 1 Millionen Mk.). Stark zugenommen haben die Zwangsversteigerungen, an welchen 1901 mehrere Baumeister beteiligt waren.

5. Das Stadterweiterungsgebiet im Norden der Stadt. Während in allen übrigen Stadtteilen natürliche und fünstliche Schranken die Aufschließung neuer Baubezirke mehr oder weniger hinderten, konnte im Norden eine rege Tätigkeit in dieser Art sich ungehindert entfalten, da hier die Ebene sich unbeschränkt fortsetzt und die vorhandenen Strafen des V. und VI. Bezirks ohne weiteres eine Fortsetzung gestatteten. Sier brauchte die Stadt nur für die Unlage und Ausdehnung von Trambahnlinien zu forgen. 1895 wurden die bestehenden Linien Schwabing-Landsbergerstraße und Schwabing-Promenadeplag zwar verlängert, der elektrische Betrieb wurde jedoch erft 1900 eingeführt. Die Lokalbahn Moosach-Schwabing, für welche die Stadt so große Aufwendungen gemacht hat, kommt für den Berkehr fast gar nicht in Betracht, da zunächst keine Versonen befördert werden follen. Bedeutungsvoller für die spätere Entwicklung ift, daß dieser Bahnbau die Stadt veranlaßte, in Schwabing weite Komplexe zu erwerben, wovon ein großer Teil nach Anlage der Industriegleise für induftrielle Zwecke verkauft werden foll. Jedoch konnte die Stadt bis jegt nur wenig Bauland verkaufen. Die Haupttätigkeit in der Erschließung von Schwabing und dem nördlichen Teile des VII. Bezirks, der eng mit jenem zusammenhängt, ging von einzelnen größeren Baumeistern aus. Schon anfangs der neunziger Jahre hatte ein Baumeister und Realitätenbesitzer (Hoech) hier große Gebiete erworben und sie der Bebauung zugeführt, war aber schon damals bei dem Rückgange der Bautätigkeit in Zahlungsschwierigkeiten geraten. dem Aufschwunge der Bautätigkeit entwickelte er eine noch bedeutendere Tätigkeit auf dem Grundstücksmarkte und besonders im Norden, wo derselbe noch sehr große Terrains besitzt, geriet bei der Krisis dann wieder in Zahlungsschwierigkeiten. In der neueren Zeit hat außer

andern besonders ein Baumeister mit Hilfe einer auswärtigen Bank große Terrains teils felbst bebaut, teils der Bebauung erschlossen. Rodengesellschaften haben erft in der jüngsten Zeit in die Entwicklung ein= gegriffen. Nur die Bayrische Terrainaktiengesellschaft war hier länger tätig. Sie erwarb 1897 einen Teil des Parkes des Prinzen Leopold von Bayern im Umfange von 4,5 ha für 2 Millionen Mf. bar und zur Arrondierung 0,75 ha für 793 000 Mf. Ein weiteres Terrain in Neufreimann und ein Komplex an der Belgrad=, Herzog=, Klemens= und Fellmanrstraße wurden bald nach dem Erwerbe en bloc mit entsprechendem Nugen verkauft. Das Terrain hinter dem Leopold= parke wurde 1899 durch Strafen erschlossen und in demselben Jahre 5700 qm zwischen Friedrichs=, Habsburger=, Konrad= und Hohenstaufenstraße verkauft, darunter ca. 4900 gm an den Mittel= deutschen Kreditverein in Ansbach zu 111,50 Mt. per gm, mäh= rend der Selbstkostenpreis 88 Mk. betrug. Dem letteren gewährte Baukapital, die Gesellschaft 100000 Mf. die Pfälzische Bank 170 000 Mf. Die Banrische Terrainaktiengesellschaft hat aber diese Baupläte bald wieder in einer Zwangsversteigerung zurückerworben. 1900/01 verkaufte die Gesellschaft weitere Bauplätze an Baumeister, welche dieses Terrain fast ganz ausgebaut haben. Im Jahre 1903 ftieß die Gesellschaft durch ein Tauschgeschäft, durch das sie einen großen Besitz in Nymphenburg erwarb, den Restbesitz in Schwabing ab. Um Bahnhof der neu eröffneten Lokalbahn Moofach-Schwabing erwarb die 1900 gegriindete Terraingesellschaft München-Schwabing 10,1 ha und legte in diesen Strafen an; Berkäufe aber haben 1900 und 1901 nicht stattgefunden. Kleinere Terrains besitzt die Terrain= aktiengesellschaft München-Nordost an der Schleißheimerstraße, von welchen sie 1902 0.68 ha um 86 000 Mk. (mit einem Nuken von 40 220 Mt.) an die Stadt verkaufte. Dagegen besitzt die Gesellschaft außerhalb aber unmittelbar am Burgfrieden 105 ha große Komplere in Freimann und Kleinlappen, welche durch die Durchführung der Ringbahn zum Oftbahnhofe bedeutend an Wert gewinnen werden. Bei Freimann hat auch Hoech eine Fläche von 430 ha zu einem Werte von 23 Millionen Mk. erworben, ferner auch bei Milberts= hofen. Die Stadt besitt hier über 100 ha. Reue Baugründe sind von der 1900 gegründeten Betuelschen Terrainaktiengesellschaft München= Riesenfeld erschlossen worden. Diese erwarb den 53,7 ha großen Grundbesitz des Herrn Betuel für 2,7 Millionen Mt. und dazu noch 17,2 ha. 1900 murden 1,2 ha verkauft und 0,7 ha für das Bahn=

areal der Lokalbahn, die durch den Besitz führt, abgetreten, 1901 wurden 0,3 ha verkauft und 0,14 ha für Straßenführung abgetreten. Diese werden in Riesenseld, wo eine Villenkolonie im Entstehen ist, ausgeführt sein, ebenso die Verkäuse an Land.

Die Bautätigkeit mar in Schwabing im letten Jahrfünft die stärkste in der ganzen Stadt. Sie erreichte 1900 ihren Söhepunkt mit 100 neuen Gebäuden, wovon 80 in neuen Anwesen errichtet waren. Die gesamte Mehrung der Anwesen im letten Jahrfünft betrug 219 gegenüber 83 im vorhergehenden. Die Bodenpreise stiegen von 0,8-109 Mt. auf 3-193 Mt. für unbebauten und von 2 bis 270 Mf. auf 5-458 Mf. für bebauten Boben. Die Preise für den unbebauten Boden find die höchsten im ganzen Stadterweiterungs= Sie sind aber hier in den letten Jahren etwas zurückgegangen, mährend sie in den übrigen Stadterweiterungsgebieten nur nicht weiter geftiegen find. Die Berkäufe ftiegen im Jahre 1899 bedeutend und besonders der Verkaufspreis, im Jahre 1900 war die Zahl der Verkäufe etwas größer, jedoch ging der Erlös aus denfelben bedeutend zurück und ohne die Räufe der Stadt und die Ankäufe der Terraingesellschaften wäre nicht nur der Erlös, sondern auch die Zahl der Verkäufe zurückgegangen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen schnellte in diesem Jahre ftark empor, von 5 auf 27, der Erlös aus denselben von 252 700 Mf. auf 2 281 100 Mf., also um 2 Millionen Mt., und auch im Jahre 1901 war ihre Zahl und der Erlös nicht viel geringer. In beiden Jahren waren meiftens Baumeifter die Besitzer der versteigerten Grundstücke, welche zum größten Teil in der Nähe der bebauten Straßen lagen.

IV. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse in der ganzen Stadt in der letzten Wirtschaftsperiode und die frisenartige Störung auf dem Terrainmarkte und im Baugewerbe.

Unter dem Einflusse des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunges in der letzten Wirtschaftsperiode hat München im letzten Jahrsiinft (1896—1900) einen großen Bevölkerungszuwachs gehabt. Diesen konnte die fast ganz ausgebaute Altstadt nicht aufnehmen und die Borstädte links der Isar auch nur zum kleineren Teil. Sie wurden im Laufe des Jahrsünftes infolge der Bevölkerungsmehrung saft ganz ausgebaut, und zwar hat die Stadt in die Erschließung neuer

Bauquartiere in benselben, besonders im Süden und Südosten, nicht nur durch die Anlage von Straßen, sondern auch durch Berkauf von Bauterrain eingegriffen, da es vor allem galt, für die großen Stadterweiterungsgebiete, deren Einbeziehung in die Bebauung der große Bevölkerungszuwachs notwendig machte, gute Zusahrtse und Bersbindungsstraßen mit dem Stadtinnern und durch dasselbe hindurch zu schaffen. Auch für die Anlage guter Berkehrsmittel trug die Stadt Sorge, jedoch konnte sie hierbei insolge finanzieller Schwierigkeit, welche die Übernahme des Trambahnunternehmens veranlaßt hatte, nicht dem Bedürsnisse so vorauseilen, wie es im Intersse der Erschließung neuer Bauquartiere ersorderlich gewesen wäre.

Un der Erschließung neuer Baubezirke selbst hat sich die Ge= meinde in den Stadterweiterungsgebieten in der letzten Wirtschafts= periode fast gar nicht beteiligt. Sier hatte die Terrainspekulation ein weites Feld und entfaltete ihre Tätigkeit in ausgedehntem Maße. Seit dem Jahre 1897 traten hier neben diefen Bodenspekulanten eine große Bahl von Terrainaktiengesellschaften mit großem Kapitale auf dem Grundstücksmarkte auf. Jedoch nur ein Teil dieser Gesellschaften hat seinen Besitz oder Teile davon der Bebauung durch Unlage von Strafen und Bläten in der letten Wirtschaftsperiode erschlossen, nachdem die Alignements für fast das ganze Stadterweiterungsgebiet fest= gestellt war, wie im vorhergehenden Abschnitte ausführlich dargestellt ift. Dadurch haben diese die für die Entwicklung der Stadterweiterungs= gebiete wichtigfte Aufgabe erfiillt, wozu fie als Besiger großer zu= sammenhängender Kompleze am besten imstande sind und was 3. B. für die Einverleibung von Laim mit maßgebend war. Einzelne Gesellschaften suchten, wie wir saben, die Bautätigkeit durch die Ge= währung von Baukapitalien an die Baumeister zu fördern und einzelne bauten auf eigene Rechnung hauptsächlich Villen, um so ihre Terrains zu verwerten.

Außer diesen Gesellschaften hat aber die durch den Erfolg einzelner Gesellschaften stark gehobene Nachfrage der in der Zeit des wirtschaftelichen Aufschwunges von der Spekulationswut erfaßten, besonders kleineren Kapitalisten nach Terrainaktien die Gründung weiterer Gesellschaften veranlaßt, welche am Burgfrieden und außerhalb deseschen Terrains erwarben, deren Bebauung noch Jahrzehnte und mehr auf sich warten lassen wird. Bei einzelnen handelte es sich allerdings um Familiengründungen, wobei indes der Hauptgedanke mitgewirkt haben wird, diese sogenannten Familienpapiere gelegente

lich mit hohem Aufgeld auf den Markt zu bringen. Durch diese starke Gründertätigkeit sind die an und sür sich konservativen Effekten in München zu Industriepapieren mit so starker Preisssluktuation geworden, daß sie hier die hauptsächlichsten Spekulationssobjekte wurden. So haben in den Jahren 1897—1900 ganz außersordentliche Kapitalien im Terrainaktiens und im Terrainmarkte Verwendung gesunden. Die Ende 1902 bestehenden Terrainaktiengesellsichaften umfaßten ohne die alte Westendgesellschaft ein ungesähres Aktienkapital von 48 Millionen Mk. Das bei der Ausgabe bezw. Sinsührung dieser Aktien an der Börse gesorderte Agio ist mit ungefähr 15 Millionen Mk. anzunehmen. In den Tagen der stärksten Spekusation berechnet sich das Agio — allerdings nur nach dem Kursblatte — auf rund 48 Millionen Mk.; es war also eine volle Verdoppelung des Nennwertes eingetreten.

Auf den Grundstücksmarkt mußten diese kapitalkräftigen Gesellschaften einen großen Einfluß ausüben, wenn auch zunächst nur durch ihre Gründung, dann durch den Verkauf größerer Kompleze an neu gegründete Gesellschaften und wohl auch an Bodenspekulanten und schließlich, aber noch nicht in größerem Maße, durch den Verkauf von sertigem Bauland an die Bauunternehmer. Dieser Einfluß der Terraingesellschaften auf den Grundstücksmarkt zeigt sich in der starken Steigerung der Verkäuse von unbedauten Liegenschaften seit 1897, welche aus solgender Übersicht hervorgeht:

	3	Bahl verä	der S nderu	Besit ngen	=		Gefamter	lö3 in 100	00 M f.	
Jahr	insgefamt	durch Kauf	durch Lausch	durch Zwang	fonstige	Summe	aus Kauf	aus Taulth	aus Zwang	fonstiger
1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902	813 1076 1194 1152 969	324 565 638 704 588	153 169 147	10 14 17 18	9 119 274 319	21 995,2 25 951,8 47 010,3 54 718,9 73 190,0 81 179,3 35 374,8 43 699,3	19 818,5 22 425,0 39 489,8 45 395,8 54 989,4 60 312,4 21 021,2 34 990,1	1 768,5 2 589,7 5 625,3 6 127,3 15 185,2 10 916,0 8 406,6 2 846,0	408,2 719,1 431,8 1349,8 1057,3 4891,5 5158,6 5863,2	209,0 1463,4 1846,5 1958,1 5059,4 788,4 2

¹ Banrische Sandelszeitung 1902 Nr. 36, S. 557.

² In der Gesamtsumme nicht enthalten. Die Zahlen für 1895 find den J.U. 1900, jene für 1902 dem Monatsbericht des Stat. Amtes für Januar 1908 entnommen.

Die Nachfrage nach Bauterrain allein hat diese Steigerung der Berkäufe und die besonders in den Stadterweiterungsgebieten, wie wir seben, starke Steigerung der Bodenpreise nicht allein bewirkt, sondern es wirkte hier außer andern Momenten die Bodenspekulation der Brivaten und der Terraingesellschaften zusammen. Durch die stärkere Nachfrage der Terraingesellschaften selbst, welche sich in den erften Jahren weiter auszudehnen suchten, trat eine schnelle Aufwärts= bewegung der Preise ein, und zwar war diese in der Nähe der Besitungen der Gesellschaften vielfach so groß, daß sie die weitere Ausdehnung des Gesellschaftsbesitzes verhinderte. Der Expansionsdrang der Gefellschaften, besonders jener, welche weiter von der Stadt ent= fernt Terrain besaßen, wurde durch die Ende 1899 infolge der Uberfättigung des Terrainaktienmarktes und der Berteuerung des Geldes auf diesem beginnende Störung ftart beschränkt. Bis Ende 1901 schrumpfte das Ugio der Terrainaktien nach Abzug des Disagio für einzelne Gesellschaften auf 8 Millionen Mt. zusammen, und auch die weitere Erholung förderte das Agio nur um 7 Millionen Mk. (1902), also kaum bis zu dem Preise, der ursprünglich von den Kapitalisten gefordert wurde.

Der starke, aus obiger Übersicht ersichtliche, Rückgang der Terrainverkäuse im Jahre 1900 — die Steigerung der Erlöse gegen das Borjahr sind nur auf die Gründung von neuen Terrainaktiengesellschaften in Bogenhausen und Laim zurückzusühren — und die große Zunahme der Zwangsversteigerungen ist auf die stark verminderte Nachstrage nach Bauterrains von seiten der kleineren Bodenspekulanten und besonders der Bauspekulanten zurückzusühren insolge der durch die allgemeine Lage des Geldmarktes und durch das Hypothekengeset vom Jahre 1899 sehr erschwerten Geldbeschaffungsmöglichkeit. Die Ursache des Rückgangs der Terrainverkäuse und der Mehrung der Zwangsversteigerungen ist aber nicht direkt auf den Rückgang der Bautätigkeit zurückzusühren, sondern diese ging wie die Terrainverkäuse zurück insolge der erschwerten Möglichkeit, sür Baupläte Geld zu ershalten, und zwar gingen die Terrainverkäuse vor der Bautätigkeit zurück.

Wie in andern großen Städten 1, ist auch in München das Bauunternehmertum meistens darauf basiert, Bauparzellen ohne Anzahlung und nur gegen hypothekarische Eintragung der Kaufsumme zu er=

¹ Schneider, Beschaffung von Hypotheken, S. 14.

werben und zu bebauen. Denn das Geschäft der Bauspekulation, welches seine Berechtigung hat und sogar absolut notwendig für die Unterbringung der Massen ist, lag zum großen Teil auch in München in schwachen Händen 1. Leute, die durch Grundstücksspekulationen ein kleines Bermögen erworben hatten, kleine Maurermeister, überhaupt Bauhandwerker, die durch die Herstellung und Lieferung der in ihr Fach einschlägigen Arbeiten zum Baue die Baukosten herabzumindern bestrebt waren, dann das Groß der Maurerpoliere, denen der Bau lediglich Mittel zur Beschaffung des eigenen Unterhaltes während der Bauzeit war, bildeten die Mehrzahl der auf diesem Gebiete Tätigen. Hinter ihnen stand der Baugeldgeber, der je nach dem Baufortschritte die nötigen Mittel so lange zur Berfügung stellte, bis das haus zur Beleihung durch die Bank fertiggestellt, war und der eventuell mit seiner Baugelderresthypothek hinter das Bankfapitat zurücktreten mußte, wenn das gewährte Darlehen nicht hinreichte, diese und wohl auch jene für die Erwerbung des Bauplages vollständig zurückzuzahlen. Daß unter solchen Umftänden häufig Gebäude entstanden, die nicht als vollwertig zu bezeichnen waren, ift zweifellos: allein die ziemlich scharfe Aufsicht der Baupolizeibehörde und der Umstand, daß die direkt unfoliden und vertrauensunwürdigen Elemente bald bekannt waren, und daß infolgedessen hauptsächlich die Banken und deren Vertrauens= männer den Rredit diesen Leuten gegenüber mefentlich beschränkten, verhinderten ein Überwuchern dieser zweifelhaften Elemente, so daß das Geschäft im großen und ganzen ein solides blieb. Auch die aus= wärts vielfach aufgetretene Erscheinung, daß die Zeche schließlich von den kleinen Bauhandwerkern bezahlt werden mußte, war in München relativ felten — alles wohl eine Folge des Umstandes, daß die Berhältnisse nicht so groß waren, daß man die unsauberen Elemente nicht alsbald erkannt und sich infolgedessen vor ihnen gehütet hätte1. Potente Baumeister und Architekten beteiligten sich an dieser rein speku= lativen Art des Baugeschäftes verhältnismäßig wenig, sondern über= ließen fie den Baufpekulanten. Denn die Grundstückspreise im Stadterweiterungsgebiete find in den letten Jahren, wie wir faben, fo geftiegen, daß vielfach nur Unternehmer, die im ungünftigsten Falle wenig oder gar nichts zu verlieren haben, hier Spekulationsobjekte (Mietkafernen) herftellen können2. Für diese machte sich die Geld=

^{1 &}quot;Münchener Grundftücksverhältniffe einft und jest". Münchener Allgemeine Zeitung 1902 Nr. 176, 178, 179 und 180. Hier fpeziell Nr. 178.

² Bericht der Handels- und Gewerbekammer von Oberbanern 1898, S. 164.

knappheit im Jahre 1900 und die Einschränkungen der Beleihung durch das Hypothekengeset von 1899 am meisten geltend, denn hiersdurch wurde die Beschaffung des Geldes nicht nur für sie verteuert und erschwert, sondern auch sür die Abnehmer ihrer Spekulationsbauten. Denn da besonders im Stadterweiterungsgebiete eine Überproduktion namentlich an größeren Wohnungen stattgesunden hatte, standen hier so viele Wohnungen leer, daß die berufsmäßigen Hausbesitzer, selbst wenn ihnen nicht die Geldbeschaffung erschwert gewesen wäre, von dem Erwerb der Häuser abgestanden wären. Da so die Bauspekulanten ihren Verpflichtungen nicht nachkommen konnten, trat im Jahre 1900, in welchem die Bautätigkeit ihren Höhepunkt erreichte, im Baugewerbe eine starke, noch lange nicht überwundene krisenmäßige Störung ein, welche in dem starken Anschwellen der Zwangsversteigerungen und in dem starken Kückgang der Verkäuse und Vertauschungen bebauter Unwesen ihren Ausdruck findet.

	Zahl	der Be		änder	ungen		Erlös in	1000 Mf.	
Fahr	Kauf und Taufch	Erbschaft	Zwangs= versteigerung	fonstige	zusammen	Rauf	Lau[ch	Zwangs= ver= fteigerung	Zusammen
1896 1897 1898 1899 ³ 1900 ³ 1901 1902	1253 1377 1350 1174 875 699 683	350 320 303 306 212 432 369	103 77 46 57 120 206 314	81 89 88 102 119 133 136	1787 1863 1787 1639 1326 1470 1502	125 952,6 150 879,7 153 925,2 123 075,5 93 048,1 79 629,7 61 428,7	15 610,8 18 772,5 23 949,2 30 367,3 25 575,2 26 151,7 21 659,5	9 890,3 12 096,7 4 207,4 7 030,6 21 515,7 31 019,9 42 912,9	151 453,7 181 748,9 182 081,8 160 473,4 140 139,0 136 801,3 126 001,1

¹ In München standen 1900 von 118 738 Wohnungen 5886 oder 5% leer, davon in Neubauten 2044 (in Schwabing 858 Wohnungen oder 11,2%, davon in Neubauten 416) von den Vierzimmerwohnungen standen 20,0%, von den Fünfzimmerwohnungen 22,5% und von den Sechszimmerwohnungen 18,9% leer. S. "Die Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 in München". Mittdes Stat. Umtes XVII Heft 3 II. Teil S. 7—9 und 28.

Die durchschnittliche Arbeiterzahl im Baugewerbe betrug 1898: 59 017, 1899: 61 758, 1900: 67 251, 1901: 61 552, 1902: 59 782.
 3. U. 1901.
 5. 56.

³ Bis einschließlich 1898 ohne Numphenburg, bis einschließlich 1899 ohne Laim und Thalfirchen. J. U. 1901. S. 30 und Monatsbericht für Januar 1903.
S. 11.

den Zwangsversteigerungen sind auch viele berufs= mäßige Sausbesitzer betroffen, welche die Säuser von den Bauspekulanten gegen eine geringe Anzahlung erworben hatten 1 und auf welche die Geldknappheit und Beschränkung der Beleihung und die Wohnungs= überproduktion, wenn auch nicht so stark wie auf die Bauspekulanten, eingewirft hat. In steigendem Maße aber sind die Bauspekulanten an den Zwangsversteigerungen beteiligt, da ihnen durch den Mangel an Absakmöglichkeit es unmöglich gemacht wurde, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Doch auch an den Zwangsversteigerungen von Bauplägen sind die Bauspekulanten nicht unerheblich beteiligt gewesen, sei es nun, daß sie die Bauplätze zur Bebauung oder zum Wiederverkauf erworben hatten. Ein Teil der Baufpekulanten find zugleich Terrain= spekulanten, wodurch natürlich die Wirkung der Geldknappheit und der Einschränkung der Beleihung sich doppelt bei ihnen fühlbar machte.

Die große Geldversteifung im Jahre 1899 veranlagte die Hypothekenbanken zur Rückkehr zu den 4% igen Pfandbriefen und zu einer entsprechenden Erhöhung des Zinsfußes auf 4½0/0. Von diesem waren die Banken in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwunges bei dem sinkenden Zinsfuße auf Wunsch ihrer Darlehensnehmer 2 im Rahre 1895 auf 4% zurückgegangen. Ferner aber sahen sich die Hypothekenbanken am Orte infolge der starken Konkurrenz auswärtiger Banken und in neuerer Zeit der Berficherungsgesellschaft veranlaßt, dem Drängen der städtischen Grundbesitzer statt der Unnuitäten reine Zinsdarlehen zu gewähren, nachzugeben, wodurch die Verkäuflichkeit der Objette stark gefördert wurde. Die Konkurrenz fast aller deutschen Hypothekenbanken führte zwar dahin, daß in den Beleihungen hier und da etwas weit gegangen wurde, auch wurde die Spekulation in Terrains, auch wenn diese in der Stadt oder unmittelbar an der Peripherie derselben lagen, durch die Bank mehr als gut gewesen sein mag, unterstütt, aber im großen und ganzen rafften sich die Münchener Institute immer wieder zur rechten Zeit auf und vermieden gefähr=

¹ Bgl.: Die Anwesen- und Gebäudezählung 1900. München 1902. A². Die Anwesen nach dem Besitzverhältnis und dem Beruf der Eigentümer, auch nach Stadtteilen, S. 5 und 6 bezw. 17 und 18.

² 1895 wurden bei der Bayrischen Hypothekens und Wechselbank 4800 Gessuche um Zinsherabsetzung mit einer Kapitalsumme von 48,8 Mill. Mk. einsgebracht. Rechenschaftsbericht für 1895.

³ Münchener Grundstücksverhältnisse u. s. w. Münchener Allg. Zeitung Nr. 178.

liche und unsolide Übertreibungen. Durch diese Erleichterung der Beleihung wurden die Bautätigkeit und der Grundstückshandel stark gefördert, und die hypothekarische Berschuldung des bebauten und unbebauten Bodens im allgemeinen natürlich stark vermehrt, wie solgende aus den Münchener Jahresübersichten für 1901 entnommene Tabelle zeigt.

(Tabelle fiehe S. 414.)

Im Jahrfünft 1896/1900 sind danach in München 597,9 Mill. Mf. Darlehenshypotheken eingetragen und 282,3 Millionen Mf. ge= löscht worden, so daß der überschuß der Eintragungen 315,6 Millionen Auf Annuitäten entfielen von diesem Überschuß 70,7 Millionen Mf., auf Zinsdarlehen 241,3 Millionen Mf., worin sich die Reigung der städtischen Grundbesitzer nach Zinsdarleben deutlich ausprägt. Bon großer Bedeutung find ferner die als Sypothefen ein= getragenen Kauf= und Strichschillinge, von deneu 1896/1900 241,4 Millionen Mf. eingetragen und 137,2 Millionen Mf. gelöscht wurden, so daß der Überschuß der Eintragungen 104,2 Millionen Mf. betrug. Un diesen Hypotheken sind vornehmlich die Terrain-Aktiengesellschaften beteiligt, und zwar sowohl beim Ankauf der Terrains, wie die starke Unschwellung der Eintragungen im Jahre 1898, dem Gründungs= jahre mehrerer Gesellschaften, zeigt, als auch beim Berkauf der Grund= ftude. Ferner find Staat und Gemeinde hier bei Käufen und Verfäufen beteiligt 1. In dem starken Rückgang des Eintragens von Kauf= und Strichschillinge zeigt sich schon die Wirkung der krifenmäßigen Störung auf dem Grundstücksmarkt. Diese zeigt sich aber noch deut= licher in dem Anschwellen der durch Zwangsversteigerung gelöschten Hypotheken, vor allem der Zinsdarlehen und der Kauf= und Strich= schillinge.

Diese Zahlen veranschaulichen jedoch auch schon die Wirkung des Hypothekengesetzes vom 13. Juli 1899. Durch dieses ist die Beeleihung von Bauplägen sehr beschränkt worden, da die Banken solche nur dis zum Betrage der Hälfte ihres Aktienkapitals vornehmen dürsen. Dieses an sich recht nügliche und innerlich richtige Verbot des Gesetzes bedeutet einen schweren Schlag nicht nur für die Bauspekulanten, sondern insbesondere sür die Terraingssellschaften, da sie ihre Terrains nur

¹ Bei den Grundveräußerungen der Stadt waren 1898 vom Gefamtpreis von 2575 000 Mk. 1892 000 Mk. als Hypothek eingetragen, 1899 von 1 333 000 Mk. 624 000 Mk., 1900 von 346 000 Mk. 109 000 Mk.

² Münchener Grundstücksverhältniffe. Allg. Zeitung 1902 Rr. 180.

Hypothefenverkehr in München 1896 bis 1901. (Rach Mitteilung des Königl. bayr. statistischen Bureaus.)

3eit		-		•								
3eit		i			જાં	က်	4	ت	9.		7.	
3eit	ନ	Darlehen = Hypotheken	- Hopothek	na	Pant	Kür	Renten=		Souffice		Hypothefen	
57	A. Annuitäten	Sonitige b. von öffentí.	lige c. iibrige	ing= gefamt	grund und Strich= fchillinge	Heraus gahlung an Eltern ufw.		tions= hypo= thefen	Bertrags= hypo= thefen	a. zur Sicherung öffentlicher Laffen	b. Zwangs= und Arreft= einträge	Summe
					a. Eintr	Gintragungen.	(1000 Mark)	rf)				
_	50 952,3	0.7	58 307,1	111 375,0	38 329,3	1 203,7	19,1	8 181,7	2114.5	2 928,0	730,1	164 881,4
	34 123,6		81 237,3	116 789,9	46 165,3	1 257,2	83,1	8 456,7	1259,2	2 234,6	940,0	177 196,0
_	39 629,2	_	77 596,3	119 031,0	63 227,6	2 237,4	168,0	15 256,9	7.067,2	4 369,3	775,9	212 133,3
	29 246,4		90 480,9	121 303,1	51 143,2	1 905,5		22 753,2	2259,5	5 334,8	1 390,6	206 093,4
1900	29 832,0	3 315,3	∞	199 408,1	42 486,0	999,5	126,0	25 080,5	2553,0	4 350,5	1 703,4	206 707,0
_	41550,3	 	81 123,1	126 461,0	21 167,4	6625,0		26 099,3	4913,9	3 335,3	1771,3	190 373,9
					b. 236	b. Bofcungen.	(1000 Mark)	(1)				
1896	35 275,4	1 413,5	26 593,2	63 282,1	23 953,8	1373,2	22,7	5 440,5	743,0	1 471,9	865,1	97 152,3
_	27 450,7	1 365,4	31 731,0	60 547,1	28 194,5	1 494,2	59,3	7 301,7	3210,9	1 477,5	755,2	103 040,4
_	20 722,6	1 208,6	26 701,7	48 632,9	26 761,6	2 215,4	31,1	6 305,7	733,7	4 802,6	604,9	8,780 OS
_	13 161,7	1 212,4	35 760,3	50 134,4	28 832,3	1369,5	37,7	9 461,1	1 414,6	3 609,0	810,5	95 669,1
_	16463,5	1450,3	41 808,1	59 721,9	29 437,2	1111,1	15,0	14 564,4	2087,0	4 617,2	949,4	119 503,2
_	17 997,6	561,1	35 286,3	53 845,0	25 436,3	1173,1	35,3	13 309,1	1745,7	2 172,9	553,1	38 270,5
			Darunter	er Löschun	Löschung infolge	Zwangs	versteigerung.		(1000 Mark	(1)		
1896	132,0	1	1 095,3		1 323,0		.	302.9	163.4	7.72	228.7	3 473.1
1×97	30,0		649,7	679,7	6,966	1	1	204,6	179,3	213,3	306,9	2 580,7
1898	1	1	710,4	710,4	721,5	16,9		271,6	232,8	1349,6	217,3	3 520,1
1899			754,3	754,3	727,3	10,0	1	186,5	169,2	281,6	200,1	0,828.0
1900	1	1	4 143,1	4 143,1	2 005,0	-		464,2	480,0	950,0	498,0	8,040,8
1901	342,0	188,0	6 392,1	6.959,1	3 637,3	34,0	1	1 753,5	1971,6	964,0	1 010,7	16 298 3

1 Körperschaften, Stiftungen usw.

in sehr beschränktem Maße mit unkündbaren Pfandbriefdarlehen belasten. Die Bauunternehmer müssen deshalb, soweit ihnen bare Mittel nicht zur Verfügung stehen, bei den Terraingesellschaften Kredit in Unspruch nehmen und diese ihn gewähren, womit ein großes Risiso verbunden ist. Einzelne Terraingesellschaften sind daher auch, wie wir sahen, zur Gewährung von Baugeld an die Bauunternehmer übergegangen, haben aber zum Teil bei der Krisis damit sehr unangenehme Ersahrungen gemacht.

Uber auch im einzelnen ist durch das Hypothekengesetz die Beleihungsgrenze enger gezogen worden. Wenn auch fämtliche Banken in ihren Reglements bisher schon die 50 % ige Beleihungsgrenze als Norm festgesett hatten, so besteht doch kein Zweifel, daß die Sandhabung dieser Vorschrift eine laxere war. Denn einmal wurden die Schätzungen nicht in der rigorofen Beise vorgenommen, wie dies heute der Fall ist, dann wurde sehr häufig, namentlich bei gut situierten Objekten noch überdies erheblich über die 50 % ige Grenze bewußt mit der Beleihung hinausgegangen, während heute die äußerste Grenze auf Grund rigorofer Werterhebung die 60 % ige Beleihung, diese jedoch nur ausnahmsweise und mit jedesmaliger Zustimmung des Staatstommiffars, bildet2. Das Gefet läßt zwar eine Beleihung bis zu 3/5 des erhobenen Wertes zu, die banrische Regierung aber hat mit Rücksicht auf das den Banken verliehene Privilegium der Mündel= sicherheit der Pfandbriefe die Beleihungsgrenze als Regel auf 50% des Wertes festgesett, so daß für die bagrichen Banken die Beleihungs= grenze enger gezogen ift, als für die außerbanrischen. Die Folge der Beschränkung der Beleihung ift, daß das Privatkapital sich in viel er= heblicherem Maße in Grund und Boden engagieren mußte, wie dies bisher der Fall war, wenn in demfelben Maße wie bisher weiter gewirtschaftet werden soll. Dazu aber ist das Brivatkapital zu vorsichtig. Die Baugeldgeber ziehen es vor, die Geschäfte ganz zu unterlassen, in denen sie mit großen Summen als zweite Sypothekengläubiger den Hypothekenbanken die erste Hypothek garantieren mußten, da ohnehin, wie erwähnt, das Bauspekulationsgeschäft in schwachen Sänden lag. Diese sind denn auch heute, im dritten Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, fast vollständig von der Bildfläche verschwunden und mit ihnen zahlreiche fragwürdige Existenzen, welche auf dem Terrain=

¹ Die Immobilien= und Baugefellschaft München mußte 20 Unwesen, für deren Bau sie Geld hergegeben hatte, bei Zwangsversteigerungen zurückerwerben
² Münchener Grundstücksverhältnisse a. D.

markte ihr Wesen trieben. Gine Folge der Belastung durch das Hypothekengesetz ist, daß einzelne Terrainaktiengesellschaften beschlossen haben, eine Statutenänderung vorzunehmen, nach welcher aus dem Reinertrag statt der Dividendenzahlung Rückahlungen auf das Aktienskapital vorzunehmen sind und daß so die Gesellschaften die ihrem Zwecke entsprechende Korm annehmen.

Gegenüber der Wirkung der Einschränkung der Beleihung der Objekte und der Verteuerung des Kredites ist der Rückgang des wirt= schaftlichen Aufschwunges, welcher München den großen Bevölkerungs= zuwachs und dem Terrainmarkt und dem Baugewerbe damit die Möglichkeit brachte, sich in der geschilderten Weise zu entwickeln, doch nur von geringer Bedeutung dafür, daß auf dem Terrainmarkte und be= fonders im Baugewerbe eine fo ftarte frisenmäßige Störung eintrat. München ist keine ausgesprochene Industriestadt 1, deshalb die industrielle Krisis der Jahre 1900/1901 sich hier nicht stark fühlbar gemacht und demnach auch nicht für das Baugewerbe und den Terrainmarkt durch eine verringerte Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Denn das Bauspekulantentum befaßte sich fast nur mit der Herstellung größerer Wohnungen. Daher hat der allgemeine wirtschaftliche Rückgang hier einen größeren Ginfluß ausgeübt, da er den sonst ziemlich starken Zuzug besser situierter Versonen, welche Unspruch auf beffere Wohnungen machen und wohl auch dem Spekulanten ein haus abkaufen, unterbrochen hat. Wenn aber auch die Wirkung des Abnehmers der Nachfrage nach besseren Wohnungen und damit nach häusern mit solchen Wohnungen auf das Baugewerbe, befonders auf die Bauspekulanten und dann auf die Terrainspekulanten, nicht zu unterschätzen ist, so tritt sie dennoch stark hinter jener der Geld= verteuerung durch die Lage des Geldmarktes, und vor allem der durch das Gesetz veranlaßte Beleihungsbeschränkung, zurück. ohne ein Bedürfnis nach Schaffung neuer Wohnungen hätte noch eine Zeitlang weiter gebaut und wohl auch weiter mit Terrains spekuliert werden können, wenn die Belehnung der Terrains und der fertiggeftellten häufer noch in demfelben Umfange möglich gewesen wäre, wie vor dem Inkrafttreten des Gesetzes2. Dann aber hätte die über furz oder lang eintretende Krifis im Baugewerbe und auf dem Terrainmarkte noch bedeutend mehr Existenzen vernichtet, als sie es bis jett getan hat.

¹ Bal. 3. U. 1901. S. 56.

² Münchener Allg. Zeitung Nr. 180.

Tabelle I. Die Besitzberänderungen an unbebauten Liegenschaften in München nach Steuergemeinden und Sektionen 1. (1896—1901.)

~.			ihl d ränd				(S)	efamter	löß in	1000 D	
Steuer= gemeinden und Sektionen	Sahr	insgefamt	durch Kauf	durch Tausch	durch Zwang	fonstige	Summe	aus Kauf	aus Taufch	aus Zwang	aus fonstigen Besityver= änderungen
I. Alltstadt	1896 1897 1898 1899 1900 1901	7 20 56 47 21 34	6 16 26 17 3 9	1 4 16 12 10 8	_ 1 _ -	- 13 18 8 17	317,1 158,8 894,3 243,7 120,9 33,0	148,8 676,0 230,5 75,3	30,0 10,0 17,4 1,1 40,3 7,3	200 — —	0,9 12,1 5,3 2,7
II. Lehel	1896 1897 1898 1899 1900 1901	16 49 51 46 27 27	15 36 32 23 7 18	9 8 10 11 2	$\frac{1}{\frac{1}{1}}$	-4 10 13 8 7	1967,2 4651,7 2895,3 1173,9 737,8 779,3	4602,7 2636,7 1019,9 159,7 769,2		29,3 — 87,0 — 433,0 —	0,6 5,6 2,6 89,8 7,8
III. Nördliche Mayftadt	1896 1897 1898 1899 1900 1901	32 85 110 95 64 48	28 54 78 52 35 25	1 18 16 14 14 14	1 1 8 3 9	3 12 15 21 12 7	7628,6 7688,7 5980,8 2801,6	4610,6 6334,2 4652,0 2802,8 1585,9	284,9 2155,1 1241,9 2153,2 2944,2 378,5	24,0 71,0 582,5 229,6 835,0	47,0 40,1 8,5 301,0 4,2 2,2
IV. Südliche Maxstadt	1896 1897 1898 1899 1900 1901	10 8 11 18 13 9	9 3 4 2 2 2	2 1 2 4 2	_ _ _ 1	$\begin{vmatrix} 1\\ 3\\ 6\\ 14\\ 6\\ 5 \end{vmatrix}$	378,8 92,0 192,7 3621,9 888,4 53,2	91,7 191,9 3615,5 68,2	0,1 - 2,0 0,1 12,6	610,0	29,0 0,2 0,8 4,4 210,1 0,2
V. Therefien: wiefe	1896 1897 1898 1899 1900 1901	81 99 148 143 131 132	68 72 81 101 73 62	9 12 28 15 20 14	$\frac{3}{1}$ $\frac{1}{3}$ $\frac{3}{5}$	1 15 38 26 35 51	7533,0 7985,7 9438,4	5999,0 8597,7 4943,3	1001,2 203,6 725,8 644,3 774,6 1161,8	416,6 136,0 100,0 244,0 103,3	50,0 400,3 1124,9 96,4 163,3 545,6
VI. Ffarviertel	1896 1897 1898 1899 1900 1901	32 78 121 91 74 33	29 49 60 48 36 16	1 12 10 7 13 8	2 2 — 1	15 51 35 24 9	2328,5 3341,5 6355,2 4376,8 2392,4 1088,8	5917,3 3467,1 2162,8	154,5 61,1 436,4 902,6 184,4 399,8	25,0	41,3 1,5 7,1 20,2 1,0

¹ Für die Jahre 1896, 1897 und 1898 aus "Beränderungen im Grundsbesitze in München 1896, 1897 und 1898". Mitt. des Stat. Amtes XIV S. 272 und 341 und XVI S. 304. Die Zahlen für 1899-–1901 wurden aus freundlichst überlassenen handschriftlichen Tabellen des Amtes entnommen.

Schriften CXI. - Specht, Rrifenenquete. 11.

~.			ihl deränd				(3)	efamterlö	18 in 19	000 M	ŧ.
Steuer= gemeinden und Sektionen	Sahr	insgefamt	durch Kauf	durch Taufch	durch Zwang	fonstige	Summe	aus Kauf	aus Laufch	aus Zwang	aus fonstigen Besitzver= änderungen
VII. Unter= Giefing	1896 1897 1898 1899 1900 1901	33 68 80 118 111 75	27 49 47 55 42 43	8 15 11 19 10	$\begin{bmatrix} 2 \\ 1 \\ - \\ 2 \\ 1 \\ 3 \end{bmatrix}$	1 10 18 50 49 19	1 664,6 2 476,7 1 640,8 2 248,9 3 531,4 3 002,6	1 277,1 1 759,9 1 506,5 1 832,0 2 967,2 1 170,9	172,5 24,8 81,5 331,6 479,0 1676,0	165,0 79,0 80,5 69,7 141,0	50,0 613,0 52,8 4,8 15,5 14,7
VIII. Ober: Siefing und Au	1896 1897 1898 1899 1900 1901	18 61 102 101 46 92	14 38 64 68 20 27	2 3 15 9 4 19	$-\frac{1}{2}$	2 20 22 24 20 39	736,6 2 825,0 2 901,2 4 124,3 1 161,8 2 038,2	629,5 2 220,9 2 437,5 2 912,2 1 019,3 1 233,1	98,1 562,5 132,0 265,6 0,7 241,8	2,4 2,4 140,0 555,6	9,0 41,6 329,3 946,5 1,8 7,7
IX. Haidhaufen {	1896 1897 1898 1899 1900 1901	40 99 74 90 55 54	38 79 41 52 29 31	$egin{array}{c c} 1\\ 7\\ 12\\ 12\\ 7\\ 9 \end{array}$	$egin{array}{c c} 1 \\ 4 \\ 5 \\ \hline 4 \\ 2 \\ \end{array}$	$ \begin{array}{r} -9 \\ 16 \\ 26 \\ 15 \\ 12 \end{array} $	$ \begin{vmatrix} 1 & 611,0 \\ 4 & 698,0 \\ 4 & 707,2 \\ 4 & 783,0 \\ 2 & 832,2 \\ 2 & 106,8 \end{vmatrix} $	1 390,0 4 013,3 3 858,1 4 196,2 2 135,2 1 787,5	166,0 338,8 432,2 185,8 464,9 164,2	55,0 143,5 380,9 230,7 154,3	202,4 36,2 401,0 1,4 0,8
Neuhaufen {	1896 1897 1898 1899 1900 1901	30 118 137 183 155 121	28 79 86 128 76 54	$egin{array}{c} 2 \\ 15 \\ 7 \\ 20 \\ 19 \\ 27 \\ \end{array}$	5 4 2 11 19	$ \begin{array}{r} - \\ 19 \\ 40 \\ 33 \\ 49 \\ 21 \end{array} $	2 110,3 4 403,8 4 559,2 7 827,7 5 009,5 3 981,7	2 039,8 3 406,5 3 758,7 6 944,4 4 389,8 1 978,7	70,5 794,2 605,2 672,6 267,1 1207,5	89,9 190,5 41,6 325,5 771,5	113,2 4,8 169,1 27,1 24,0
Schwabing {	1896 1897 1898 1899 1900 1901	61 104 143 185 205 165	54 70 86 108 110 58	5 21 18 27 23 21	1 3 5 27 26	1 12 36 45 45 60	3 042,9 7 058,4 7 138,0 22 141,8 13 278,0 5 589,1	4 280,1 12 593,3 7 609,5	2295,6 9284,2 1617,6	35,8 66,4 281,5 252,7 2281,1 1700,5	24,0 10,7 280,2 11,6 1769,8 76,9
Bogenhaufen {	1896 1897 1898 1899 1900 1901	8 24 43 30 32 28	8 20 33 16 18 17	4 1 9 4 7		9 5 9 4	501,0 2 941,6 7 820,5 3 672,5 13 790,4 3 335,8	501,0 2 934,8 7 799,2 3 485,2 11 396,0 1 289,0	$\begin{array}{c} -6,8\\ 20,3\\ 187,3\\ 68,8\\ 2046,7 \end{array}$	124,0	$\begin{bmatrix} -1,0\\0,2\\2201,6\\0,1\end{bmatrix}$
Nymphenburg {	1899 1900 1901	47 72 55	34 36 25	$\begin{vmatrix} 5\\10\\4 \end{vmatrix}$	11 19	8 15 7	7 644,6	1 443,4 4 768,6 2 346,9	2677,3	178,9 655,8	1,3 19,7 10,8
Laim {	1900 1901	46 26	35 10	1		10 16	11 805,1 209,1				3,6 44 ,6
Thalfirchen {	1900 1901	100 70			7	$\begin{vmatrix} 24 \\ 21 \end{vmatrix}$	5 880,9 2 058,1			241,6	526,0 49,3

. 11.)		stundredü 🖹 schöffenur& 🖹	2 546,5 1 2 546,5 1 2 546,5 1 2 546,5 1 2 546,5 1 3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	145 515,0
3. (3.	1901	nənən ni noanC nələand	277 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 4 8 8 8 8 8 8 8 8	390
thens		Jahl der neuen Bebäube	25.4 114 24.0 25.0 25.0 25.0 25.0 25.0 25.0 25.0 25	553
n Münchens.	00	ətundredü Zabuldanıra	1 0 3752 3 1 0 325 3 1 0 325 3 1 0 325 3 1 269 5 5 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	462 187 800,0
irfe	1900	nsusn ni nouaC nslsannE	1	462
Stadtbezirken		Jahi der neuen	6 6 6 7 8 8 1 1 8 8 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	746
den Sta	61	stundradu g schöffenur E	1 974,2 1 190,6 2 690,4 2 434,8 6 657,0 2 414,1 10 003,0 2 751,1 1 151,3 1 1 51,3 1 51,3	958 155 649,9
in d	1899	nsusn ni noard nslsannk	1 0 2 8 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	358
Fläche		Zahl der neuen	00000 88 88 8 4 4 5 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	548
bebaute Fl	86	ətundrədü Z əmintonur® Z	1136,0 2451,9 2459,1 2573,0 8680,3 4714,1 10 998,8 151,6 4 816,6 972,3 8 968,6 13 407,3 9 031,3 10 463,8 10 463,8 110 463,8	138 856,8
	1898	nouon ni nouoc noloannk	1 0 0 0 0 0 0 0 0 0	301
derfelben		Zahl der neuen Bebäude	404.c 888.8 c 87.04.c 8 88.00.1 c 8 88.00 l l	511
von derf	97	atundradtü $\widehat{\Xi}$ adbölfenur® $\widehat{\Xi}$	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	148 247,3
die	1897	nonon ni nounce noloann	1 1 1 1 2 2 2 2 2 2	410
Qui		Bahl der neuen Schüde	1147 - 01 88 88 84 48 85 85 8 4 8 8 8 8 8 8 8 9 9 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	701
Privatbautätigfeit	968	ətundrədiğ əchölfonur ©	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	132 364,8
tbau	180	nənən ni noarc	$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	312
riba		Bahl der neuen	-11221 1228 85 85 82 42 52 52 42 4 85 85 85 85 85 85 85 85 85 85 85 85 85	584
Sic &		Stadt: bezirfe und Stadt: teile		München
			27*	

Labelle III. Die Terrain-Aftiengefellschaften in München 1897 bis 1902.

	C	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		,				
	Monat	Urfprüng= liches	Gřekt	iver Stand	Effektiver Stand des Aktienkapitals in 1000 MK. Ende	en t apital§	in 1000 g	Rk. Ende
N a m e	uno Jahr der Gründung	Aftien: kapital in 1000 Mt.	1897	1898	1899	1900	1901	1902
Münchener Lerrain-Gefellschaft Westend Heilmanniche, Zmmobilien, Gejellschaft	VI. 1891 III. 1897	3000	3000 3000	760 3 750	2 000 6 000 6 000	i. 3. 6 270	i. 3. 6 270	i. 2. 6 270
Lerram-Geleul darli Miundon-Welt. Bayrifde Lerrain-Aftiengel. Aftingen	VII. "	0009	375 1500	3,000	0009	0009	000 9	9 000
Neunchener Augem. Letrain-Geleulchaft Terrain-Gel. München-Friedenbeim	VIII. 1898	1000	400	1000	1 000	1 000	1 000	1 000
Immodillen- 11 Sangeleilligalt Villiager Münchener Lerrain-Eefellsdaft Ostend Terrain- 11. Bangefellsdaft München-Oft	VIII. " IX. 1899	200 200 200		009	1 600 500 500	600 650 650	1 850	1 850 1 850
Terrain - Gefellschaft Neu - Westend in München Terrain-Aftiengel. München-Rodost	III. 1900 III. "	5000 3000				$\begin{array}{c} 10750 \\ 3000 \end{array}$	14 250 3 000	14 250 3 000
Pringregentenplaß Aktiengesellschaft in München Terrain-Aktiengel. München-Schwabing	IV. "	3000 1200				3 000 1 200	3 000 1 200	3 000 1 200
Terrain uttiengesellschaft Herzogpark München, Gern	ΙV. "	2000		1	1	6 500	5 500	5 500
Petneliche Lerrain-Geleufchaft Winnsper- Riefenfeld Terrain-Aftiengef. Bavaria in München	V. III. 1902	2900		11		2 900	2 900	2 900 1 000
3uf.	1	1	6035	10 385	18 350	43 370	47 070	48 670

' Rach dem Bandbuch der deutschen bezw. der füddeutschen Aftiengefellschaften (Leipzig).