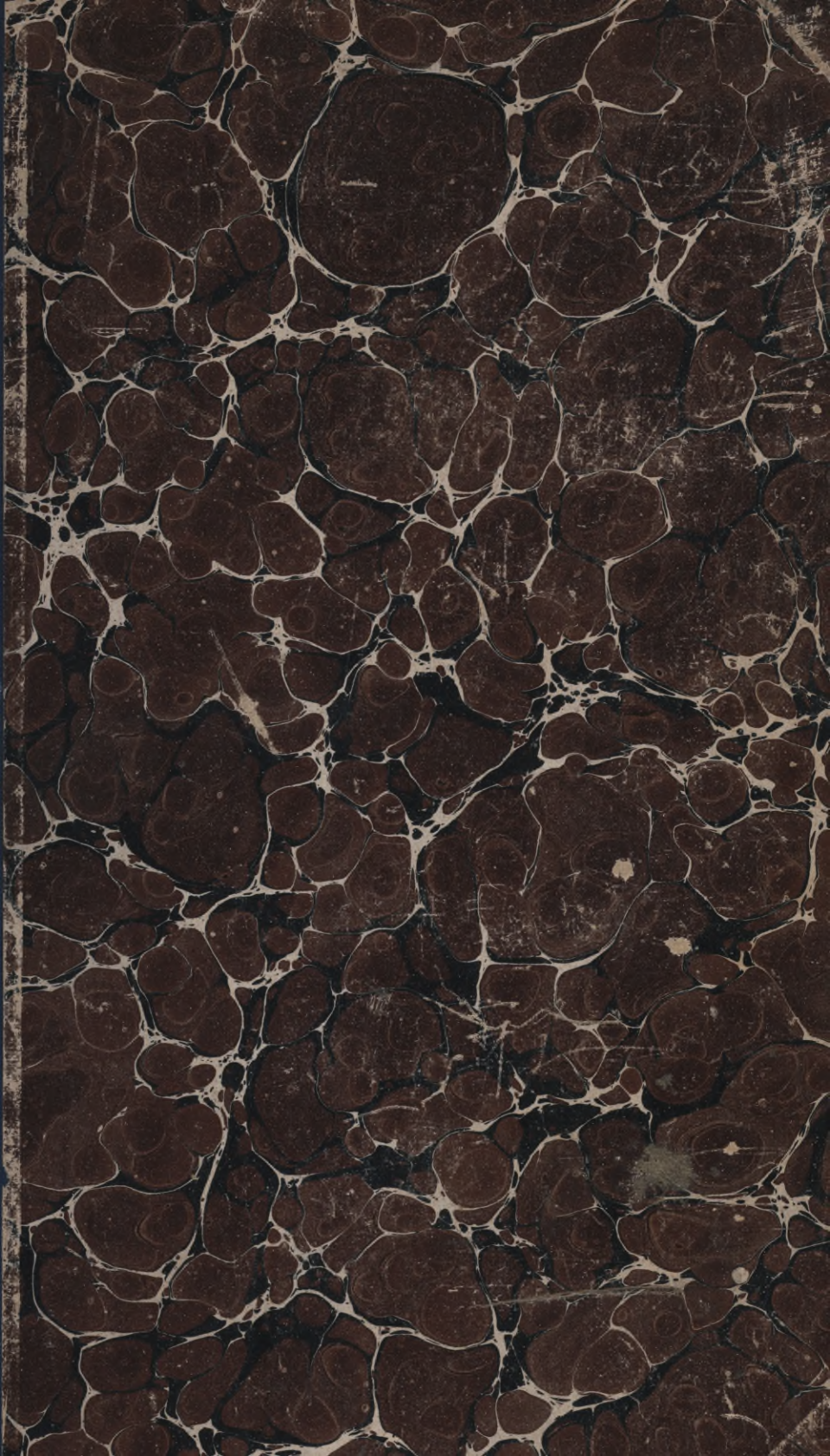
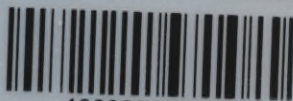


1958



Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000299517

Zur Geschichte und Theorie der Grundstückskrisen in deutschen Großstädten

mit besonderer Berücksichtigung
von Groß-Berlin

Von

Dr. Vilma Carthaus



316787

Jena
Verlag von Gustav Fischer
1917

B99.127.



II 7785

Alle Rechte vorbehalten.

Akc. Nr. 5123 / 51

Vorwort.

Die vorliegende Arbeit kann keinen Anspruch machen auf originelle Darlegung der wirtschaftlich bedeutsamen Faktoren des großstädtischen Wohnungsproduktionssystems und ihrer Ursachen und Wirkungen. Die Erörterungen über die wirtschaftliche Lage der großen deutschen Immobilienmärkte standen in den letzten Jahren so sehr im Mittelpunkt des wirtschafts- und sozialpolitischen Interesses, daß die wesentlichen Fragen, die jetzt eine sozialpolitisch bedeutungsvolle Zusammenfassung erfuhren in den Referaten für die Immobilier-Kredit-Kommission, in allen ihren Einzelheiten nahezu erschöpfend diskutiert wurden.

In den vorliegenden Ausführungen soll nun die fast allgemein anerkannte Tatsache, daß es sich bei der heutigen wirtschaftlich ungünstigen Gestaltung des Wohnungsmarktes in deutschen Großstädten im wesentlichen um die Folgen ganz besonderer Einrichtungen handelt, auch für den Konjunkturrechsel auf dem städtischen Grundstücksmarkt nachgewiesen werden und an Hand typischer Beispiele der spezifische Verlauf der städtischen Immobiliarkrise in seiner äußeren Erscheinungsform einerseits, in seiner ursächlichen Entstehung, volkswirtschaftlich bedeutsamen Wirkung und nach seinen Sanierungsmöglichkeiten andererseits Darstellung finden.

Es ist darum kein Wert gelegt auf eine monographisch vollständige Krisenschilderung und gleichmäßige Untersuchung der Krisensymptome, vielmehr eine Bedeutungsauswahl getroffen zugunsten der für den Konjunkturrechsel wesentlich in Betracht kommenden Erscheinungen. Leider mußte auf die eingehende Untersuchung eines besonders lehrreichen Krisensymptoms, auf die Untersuchung der Zwangsversteigerungen in Groß-Berlin (etwa nach Art der Schäferschen Untersuchung für den Dresdener Markt)

verzichtet werden, da die Beschaffung und Bearbeitung des hierfür notwendigen amtlichen Materials eine dem Raum und der Zeit nach besondere Arbeit erfordert hätte.

Es ist fernerhin der mehr konkreten Schilderung einzelner die Marktentwicklung besonders stark beeinflussenden Ereignisse vor der allgemeinen mehr abstrakten zahlenmäßigen Übersicht der Vorzug gegeben, um die Besonderheiten der Marktpraxis deutlicher zu veranschaulichen. Die Schwierigkeit der Materialbeschaffung verwies mich hierfür allerdings hauptsächlich auf die Unternehmungsform, die einzig durch die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeit ihrer Geschäftsführung einen Einblick in ihre wirtschaftliche Entwicklung gestattet. Da aber die Terrainaktiengesellschaften heute als die wesentlichsten Träger der großstädtischen Stadterweiterung angesehen werden können und ihre Geschäftslage die Marktstimmung nicht nur wesentlich beeinflusst, sondern auch wesentlich ausdrückt, ist es berechtigt, die Entwicklung dieser Gesellschaften vor den anderen schwieriger zu erfassenden Marktvorgängen in den Vordergrund der Darstellung zu rücken.

Es sei endlich noch darauf hingewiesen, daß die vorliegende Arbeit bereits vor Ausbruch des Krieges im wesentlichen fertiggestellt war, sodaß einige neuere Gesichtspunkte nur noch andeutungsweise im Schlußkapitel berücksichtigt wurden.

Die Anregung zu dieser Arbeit verdanke ich Herrn Universitätsprofessor Dr. Rudolf Eberstadt-Berlin, der als erster in neuerer Zeit den Gedanken vertrat, daß besondere gesetzliche Bestimmungen und Verwaltungsmaßnahmen für die Gestaltung der deutschen großstädtischen Wohnungsverhältnisse von einschneidender Bedeutung wurden und der auch die wesentlichen Grundzüge des Krisenproblems in seinen letzten Schriften andeutete. Für seine anregende und beratende Hülfe bei Ausführung der Arbeit und seine liebenswürdige Unterstützung bei der Materialbeschaffung sage ich ihm hier meinen ergebenen Dank.

Zu besonderem Dank verpflichtet bin ich auch meinem hochverehrten Lehrer, Herrn Universitätsprofessor Dr. C. J. Fuchs in Tübingen, der die Durchführung der Arbeit gütig unterstützte.

Allen, die durch mündliche Auskunft oder Überlassung von Material zur Förderung der Arbeit beigetragen, spreche ich an dieser Stelle meinen Dank aus.

Vilma Carthaus.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Einleitung	1
Erster Teil.	
Erstes Kapitel. Grundlagen der heutigen Großstadterweiterung	4
I. Das Stadterweiterungssystem	4
II. Kreditverhältnisse	10
Zweites Kapitel. Der deutsche Immobilienmarkt zur Zeit der Gründerjahre	16
Drittes Kapitel. Die Berliner Immobiliarkrise von 1911 bis zum Kriege	24
I. Übersicht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarkts seit der Gründerzeit	24
II. Der Konjunkturrechsel auf dem Grundstücks- und Bau- markt in Groß-Berlin seit 1902	28
1. Die Jahre der Hochkonjunktur 1902—1906	28
2. Die Jahre der schwankenden Konjunktur 1907—1910	64
3. Die Jahre der Krise und Depression 1911 bis zum Kriege	92
Viertes Kapitel. Die Konjunkturschwankungen auf anderen deutschen Immobilienmärkten	145
I. Überblick über die Entwicklung des Münchener Grundstücksmarktes	145
II. Überblick über die Entwicklung des Dresdener Grundstücksmarktes	154
Zweiter Teil.	
Erstes Kapitel. Genetische Entwicklung der Ursachenreihe	165
Zweites Kapitel. Systematische Darstellung der großstädtischen Immobiliarkrise	169
I. Das System der großstädtischen Wohnungsproduktion	169

	Seite
1. Der Verlauf der Produktion	169
2. Die für den Konjunkturrechsel wesentlichen Grundlinien der Produktion	181
II. Die Krise	188
1. Der Umschwung	188
2. Krise und Depression	191
3. Die Sanierung	198
Drittes Kapitel. Allgemeine Zusammenhänge zwischen Im- mobiliemarkt und Geldmarkt	200
Viertes Kapitel. Grundsätzliche Beurteilung der Abhilfe- maßnahmen	206
Anhang.	
Tabellen	219
Literatur	235

Einleitung.

„Wie die Dinge heute liegen, muß die Frage, ob der heutige Haus- und Grundbesitzerstand in der Lage ist, Kriegsleistungen auf sich zu nehmen, leider glattweg verneint werden.“¹⁾ Diese wissenschaftliche Feststellung aus dem Jahre 1910 hat sich für den städtischen Grundbesitz bald nach Kriegsausbruch vollkommen bestätigt. Die wirtschaftliche Notlage, die durch Verminderung des Einkommens bei gleichbleibenden finanziellen Verpflichtungen eine Reihe von Erwerbsständen seit Beginn des Krieges hart betroffen, hätte den Hausbesitzerstand dem wirtschaftlichen Ruin preisgegeben, wäre nicht durch gesetzliche Bestimmungen verschiedenster Art vorläufig dem Schlimmsten vorgebeugt worden. Der mit den Verhältnissen des städtischen Grundbesitzes eng vertraute Georg Haberland hält aber eine weitergreifende finanzielle Unterstützungsaktion mit Beiträgen des gesamten Grundbesitzes und Hypothekarkredits und Zuschüssen von Staat und Gemeinde für unbedingt notwendig, um einen Zusammenbruch des Grundbesitzes bei längerer Dauer oder nach Beendigung des Krieges zu verhüten. Ohne eine solche tatkräftige und zielbewußte Hilfe würde nach seiner Meinung das bisherige System der Wohnungsproduktion dem Untergang geweiht sein: „Mit dem Zusammenbruch des Hausbesitzes in den Großstädten entfällt die Möglichkeit der Wohnungsfürsorge in der bisherigen Form auch für die Zeit nach dem Kriege. Auf den Trümmern eines zusammengebrochenen Hausbesitzerstandes wird sich niemand bereit finden, Wohnungen zu Mietzwecken zu errichten. Auch die Baugenossenschaften müssen völlig versagen, da sie von den gleichen Mißständen betroffen werden. Die Wohnungsfürsorge wird dem Staate und der Gemeinde obliegen

¹⁾ Franz Höniger, Der Einfluß des Krieges auf den Grundbesitz, Berlin 1910 S. 69.

und sie wird große Opfer von ihnen erfordern.“¹⁾ Diese Ausführungen Haberlands, der noch im Jahre 1912 sich gegen eine gesetzliche Hilfsmaßnahme²⁾ mit den Worten gewandt hatte, „der Bauschwindel wird von selbst aufhören wie jede Krankheit am Körper des Wirtschaftslebens von selbst ausheilt“, bedeuten eine Bankerotterklärung der heutigen Organisation des städtischen Immobilienmarktes. Die Tatsache, daß der nicht von unmittelbaren Kriegsverheerungen betroffene großstädtische Hausbesitz wie kaum ein anderes größeres Teilerwerbsgebiet der deutschen Volkswirtschaft den Anforderungen des Krieges gegenüber widerstandsunfähig ist, weist darauf hin, daß der heutige Immobilienmarkt bei großen Störungen des Wirtschaftslebens besonderen Bedingungen unterworfen ist.

Da der Grundstücksmarkt der meisten größeren deutschen Städte aber bereits vor dem Kriege von einer schweren Depression heimgesucht war, bedeutet die von außen durch den Krieg an den Markt herangetragene schwere Störung nur eine durch die allgemeine Ungunst der wirtschaftlichen Lage verursachte Verschlimmerung der an sich bereits besonders schlechten Marktverhältnisse. Aber der auffallend schwere und hier und da krisenhafte Charakter dieser bereits einige Jahre andauernden und durch den Krieg nur verschlimmerten Depression steht nicht in ersichtlicher Übereinstimmung mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Seit den letzten Jahrzehnten bewegte sich überhaupt die Konjunktur auf dem Immobilienmarkt in mancher Hinsicht in einer gewissen Gegensätzlichkeit zur allgemeinen Wirtschaftslage. Seit den 80er und 90er Jahren traten nämlich auf dem Bau- und Grundstücksmarkt der meisten deutschen Großstädte periodische Störungen auf, die sich auf den einzelnen Märkten zu verschiedenen Zeiten entwickelten, sich oft in offensichtlichem Gegensatz zur allgemeinen Konjunktur bewegten und von besonders schweren Folgen für Produzenten und Konsumenten begleitet waren. Seit Beginn der letzten dieser schweren, örtlich begrenzten Krisen, der tiefgreifenden Störung auf dem Großberliner Markt, verfielen dann allmählich auch die übrigen Teilmärkte in eine allgemeine andauernde Stagnation, die bereits vor Kriegsausbruch zur Erkenntnis einer besonderen Revisionsbedürftigkeit ihrer spezifischen organisatorischen Grundlage führte.

¹⁾ Georg Haberland, Das Mietverhältnis im Kriege, Berlin 1914 S. 9.

²⁾ Polemik gegen die Einführung des zweiten Teils des Gesetzes zum Schutze der Bauhandwerker auf dem am 10. Mai 1912 in Berlin abgehaltenen Hausbesitzertag.

Die Eigentümlichkeiten dieser Störungen dürften Veranlassung sein, durch Untersuchung einzelner besonderer Immobiliarkrisen zu ihrer genaueren Erkenntnis beizutragen. Ehe im ersten Teil der Verlauf einiger typischer Grundstückskrisen mit besonderer Berücksichtigung der letzten großen Berliner Krisis dargestellt wird, soll eine Schilderung der letzten großen allgemeinen Krisis auf dem deutschen Immobilienmarkt und eine Erörterung der seit den 70er Jahren entwickelten besonderen Grundlage der Marktorganisation vorangehen. Eine genetische Entwicklung der Ursachenreihe, Darstellung der Krise im Rahmen des ganzen Systems und Beurteilung der Abhilfemaßnahmen folgt dann im zweiten Teil.

Die Erkenntnis der besonderen Art des Konjunkturrewechsels auf dem Immobilienmarkt deutscher Großstädte bietet aber nicht nur Anhaltspunkte für praktische Folgerungen, sie ist auch krisentheoretisch von gewissem Interesse. Es fragt sich nämlich, ob der allgemeine Krisenbegriff auch auf die Störungen des Grundstücksmarktes in vollem Maße Anwendung finden kann. Geht man von dem ursprünglichen medizinischen Sinn des Wortes „Krisis“ aus, d. i. „entscheidender Wendepunkt im Verlaufe einer Krankheit“, versteht man also unter einer wirtschaftlichen Krisis die Zeit, in der sich unter besonderen Erschütterungen der Volkswirtschaft und unter besonderen Verlusten eines größeren Kreises von Personen die Umwandlung eines nicht normalen Zustandes in einen wirtschaftlich normalen entscheidet (Spiethoff), so ist folgendes von Bedeutung: Ob nämlich die schweren Störungen auf dem Immobilienmarkt ganz unter diesen Begriff zu subsummieren sind, oder ob zwar der Verlauf einer solchen Störung äußerlich krisenhaften Charakter trägt, innerlich aber eines wesentlichen Merkmals, der Entwicklung zur Wiedergesundung, zur Restauration, zur Entlastung, entbehrt. Es ist die Frage zu beantworten, ob die Krisis eine wirkliche Erholung herbeiführt oder ob die zeitweise scheinbare Erholung nur eine durch besondere wirtschaftliche Umstände oder gesetzliche Maßnahmen hervorgerufene Betäubung ist, scheinbare Krise und scheinbare Erholung aber nur äußerlich verschiedene Teile eines einzigen großen krisenhaften Entwicklungsprozesses sind, der erst mit dem Ende des Systems die Art der Störung auf dem Bau- und Grundstücksmarkt dem allgemeinen Charakter des Konjunkturrewechsels angleicht.

Erster Teil.

Erstes Kapitel.

Grundlagen der heutigen Großstadterweiterung.

Für das Verständnis der Organisation des Immobilienmarktes und der schweren Störungen dieses Wirtschaftsgebietes ist die Kenntnis ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen unerlässlich. Es sei darum eine kurze Zusammenfassung ihrer seit etwa 1870 eingetretenen wesentlichen Veränderungen, resp. Erweiterungen gegeben, die für die Produktion auf dem städtischen Immobilienmarkt von Einfluß wurden und darum auch von Bedeutung für die in ihr beschlossenen spezifischen Krisenerscheinungen¹⁾. Bei den für die Entwicklung des deutschen Städtebaues bedeutungsvollen Ergebnissen handelt es sich vornehmlich um das Stadterweiterungssystem und die Kreditverhältnisse.

I. Das Stadterweiterungssystem.

In den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts findet in Deutschland, namentlich im Nordosten, für die Erweiterung der großen Städte das System der sog. weiträumigen Parzellierung mit Mietskasernenbebauung weitgehende Anwendung, d. h. die neu erbauten oder umgebauten Stadtbezirke charakterisieren sich in ihrer Anlage durch breite Straßen, die mit vielstöckigen und mit Quer- und Hintergebäuden versehenen Häusern besetzt sind.²⁾

¹⁾ Es sei bemerkt, daß die folgende Darstellung nur die für die weitere Erörterung bedeutsamen Tatsachen kurz hervorheben will, daß also auf Vollständigkeit des geschichtlichen Bildes verzichtet ist.

²⁾ Vgl. Die statistische Darstellung dieser Entwicklung, namentlich auch den Vergleich der einzelnen deutschen Städte untereinander und mit ausländischen Städten bei C. J. Fuchs, Artikel über die Wohnungsfrage in Conrads Handw. B. d. Staatswissensch.

Die Zunahme der städtischen Bevölkerung und die rapide Großstadtentfaltung seit der Entwicklung Deutschlands vom Agrar- zum Agrar- und Industrie-Staat rief an sich noch nicht die Notwendigkeit eines solchen Stadterweiterungssystems hervor. Namentlich Eberstadt hat immer wieder darauf hingewiesen, daß sich die Wohnungsform der Mietskaserne nur unter bestimmten gesetzlichen und verwaltungspolitischen Maßnahmen außerhalb der sog. „City“ durchsetzen konnte¹⁾. Es war die besondere Ausgestaltung der Bauordnungen, Bebauungspläne und gesetzlichen Bestimmungen über Straßen- und Kanalisationsanlage, die ein solches durch die Wohnsitte nur wenig vorbereitetes Parzellierungs- und Bebauungssystem in großem Umfange zur Anwendung brachte²⁾.

Da diese Entwicklung in Berlin am prägnantesten in die Erscheinung tritt und außerdem die Verhältnisse auf dem Berliner Immobilienmarkt später besondere Berücksichtigung erfahren, sei sie an den für Groß-Berlin bestimmend gewordenen Faktoren kurz illustriert. In der Innenstadt wurde der schon in den 50er und 60er Jahren zunehmenden Tendenz zur engeren und höheren Bebauung kein Hindernis entgegengesetzt. Die Berliner Baupolizeiordnung von 1859, die die Anlage großer, feuersicherer Treppen vorschrieb und der Bebauungsplan von 1862, der besonders breite Straßen verlangte, drängten im Gegenteil durch ihre Vorschriften auf eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks hin.³⁾ Für die näheren und

1) „Das herrschende System ist willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder geschichtliche Grundlage. . . . Es ist durch administrative Maßnahmen geschaffen und wird durch die gleichen künstlichen Mittel festgehalten.“ Rudolf Eberstadt, Handb. des Wohnungswesens, Jena 1909 S. 64. Vgl. ebendas. den 4. Teil.

2) C. J. Fuchs a. a. O. „Diese besonders für Deutschland — namentlich im Gegensatz zu England und Belgien — charakteristische Erscheinung des Vorherrschens der Etagenhäuser auch in den Außenbezirken der großen Städte ist aber hier . . . doch in erster Linie geradezu durch verkehrte Bebauungspläne geschaffen worden, die . . . statt einer entsprechenden Abstufung (Zonenbau) dieselben weitgehenden Anforderungen in bezug auf Straßenbreite usw. draußen an der Peripherie stellten. Diese fehlerhaften Bebauungspläne hängen eng zusammen mit den Mängeln der Bauordnungen, die eine zu große Höhe der Bebauung und eine zu starke Ausnutzung der Grundfläche zuließen resp. zulassen.“

3) Von 1000 bewohnten Gebäuden hatten in Berlin:

	nur Erdgeschoß	4 u. mehr Stockwerke
1864	79	152
1867	66	204
1875	56	271

weiteren Vororte galt aber bis 1887 die Baupolizeiordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam vom 15. März 1872, die in allen ihren Bestimmungen auf die Errichtung kleiner Häuser mit ländlichem Charakter hinwirkte. Nur in Charlottenburg, wo die Baupolizeiordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam vom 26. Januar 1872 galt, die kein Hindernis für die Errichtung von Mietskasernen bot, fand der geschlossene Hochbau, namentlich seit Eröffnung der Stadtbahn, Eingang. „Im ganzen hatte jedoch bis 1887 das System der Berliner Mietskaserne nur an wenigen Stellen über das Weichbild hinübergreifen. Das kleine Mietshaus und das Einfamilienhaus bildete noch die typische Bauart der Berliner Umgegend.“¹⁾ Trotz der starken Bevölkerungszunahme der Vororte waren Mietskasernen dort noch sozusagen unbekannt. Die Gebäudesteuerrevision von 1880 ergab:²⁾

	Gesamtzahl der Wohngebäude	Davon Wohnhäuser mit	
		4 Stockwerken	mit 5 und mehr Stockwerken
im Kreise Teltow	11 547	114	35
„ „ Niederbarnim	11 199	31	114
in Charlottenburg	1 712	37	8

Entsprechend der geringeren baulichen Ausnutzung des Bodens waren die Bodenpreise sehr niedrig³⁾.

Durch die neue Berliner Bauordnung von 1887, die man noch im selben Jahre auf die Vororte ausdehnte, wurde das Bausystem der Innenstadt auch auf die Vororte übertragen und in kurzer Zeit hatte sich die 4- und 5-stöckige Mietskaserne mit Seitenflügeln und Hintergebäuden auch in der Umgebung Berlins eingebürgert und der größeren Ausnutzung entsprechend gingen die Bodenpreise stark in die Höhe⁴⁾. In wenigen Jahren war ein vollkommener Umschwung in der Entwicklung der Stadterweiterung eingetreten.

	nur Erdgeschoß	4 u. mehr Stockwerke
1880	53	336
1890	23	466
1895	36	671

Fuchs a. a. O.

¹⁾ Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage, in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901 S. 126.

²⁾ Nach Paul Voigt a. a. O. S. 124.

³⁾ Derselbe a. a. O. S. 120, 124, 212.

⁴⁾ Vgl. Derselbe a. a. O. S. 127f., 216f.

Die weitgehenden Baubeschränkungen der sog. Stubenrauchschen Bauordnung¹⁾ vom 15. Dezember 1891 blieben nur kurze Zeit in Kraft und konnten die Entwicklung nicht wieder in die alten Bahnen lenken²⁾. Sie wurde am 5. Dezember 1892 durch eine neue Bauordnung ersetzt, die das ganze für den Berliner Baumarkt für lange Zeit in Betracht kommende Gebiet umfaßt und von diesem Gebiet weite Bezirke dem Hochbau preisgibt³⁾. In der Folgezeit wurde dann diese Bauordnung einigen Änderungen unterworfen. Die Abänderungsbestimmungen vom 24. August 1897 und vom 1. Mai 1903⁴⁾ wirkten weiterhin in der Richtung der Einbürgerung der Mietskaserne, indem sie weitere Bezirke dem Hochbau erschlossen oder doch eine größere Ausnutzung des Bodens zuließen (3-stöckiger Landhausbau). Überhaupt war „die ganze Entwicklung des Baurechts in den Vororten durch eine zunehmende Konnivenz der Behörden gegenüber den Interessen und Bestrebungen der Spekulation“⁵⁾ bestimmt, die es auch durchzusetzen verstand, daß die Baupolizei außerhalb des Gebietes der Vorortbauordnung Mietskasernen für zulässig erklärte⁶⁾. Nur die Neuordnung vom 21. August 1898 und vom 28. Mai 1907 brachten für einzelne Gebiete unbedeutende Beschränkungen der Bodenausnutzung.

In Verbindung mit den Bauordnungen hatten schematische Bebauungspläne auch für eine möglichst tiefe Bebauung der Grundstücke d. h. für die schablonenmäßige Ausnutzung durch Seitenflügel und Hintergebäude gesorgt⁷⁾.

Die Einbürgerung der Mietskaserne wurde aber noch besonders begünstigt durch das preußische Baufuchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 über die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen, das eine ganze Reihe von Bestimmungen enthält, die die Errichtung von Kleinhäusern bedeutend erschweren. Vorher war es in Preußen nach einer Kabinettsorder von 1832 erlaubt, Wohnhäuser an unregulierten Straßen zu erbauen, deren Herstellung dann, wenn genügend Bewohner vorhanden waren, von der Gemeinde über-

1) So genannt nach ihrem Schöpfer, dem Landrat Stubenrauch.

2) Sie wurde für rechtungsgültig erklärt, weil ihre Bestimmungen der von der höheren Instanz erlassenen älteren Bauordnung widersprachen.

3) Über den Geltungsbereich dieser nur wenig abgeänderten Bauordnung vgl. P. Voigt, a. a. O. S. 129ff. und Karte im Anhang.

4) Vgl. S. 134ff.

5) P. Voigt a. a. O., S. 136.

6) Vgl. P. Voigt a. a. O. S. 136f.

7) Vgl. Rud. Eberstadt, Handb. d. Wohnungsw. S. 56ff.

nommen wurde. Die Unkosten wurden später auf die Anlieger verteilt, die aber die Kosten für den Straßenboden nicht zu tragen brauchten. Das Gesetz von 1875 brachte eine grundlegende Änderung zugunsten des Massenmietshauses. Nach § 12 des Gesetzes wurde durch Ortsstatut die Errichtung von Wohngebäuden an noch nicht vorschriftsmäßig regulierten Straßen in den meisten Vororten Berlins verboten, obwohl zwar der Errichtung von Mietskasernen, nicht aber der von Kleinhäusern hygienische Gründe entgegenstanden. Die Anlieger wurden verpflichtet, der Gemeinde außer Unkosten für Straßenherstellung und der kostspieligen Kanalisationsanlage auch die Kosten für den Ankauf des Bodens zu erstatten, und die Regulierungskosten wurden auf die einzelnen Grundstücke nach ihrer Straßenfrontlänge verteilt. Außer dieser letzten direkten Benachteiligung des Kleinhauses brachten diese gesetzlichen Bestimmungen für die Errichtung kleinerer Häuser unüberwindliche wirtschaftliche Schwierigkeiten mit sich. Zunächst mußten die für den Miethausbau naturgemäß höheren Unkosten für Straßenherstellung und Kanalisation auch vom Kleinhausbau getragen werden; dann aber wurde durch das ortsstatutarische Bauverbot das Bauland durch die Gemeinden aus dringlichen finanziellen Gründen oder aber absichtlich möglichst eingeschränkt, die Konkurrenz des billigen Bodens ausgeschlossen und durch die infolgedessen steigenden Bodenpreise der Kleinhausbau unrentabel gemacht¹⁾.

Ebenso wie in Groß-Berlin wurde auch in anderen Großstädten, namentlich im Nordosten Deutschlands, durch das Baurecht und die Verwaltungspraxis von Polizei und Gemeinde der größte Teil des für absehbare Zeit in Betracht kommenden Besiedlungsgebiets der Bebauung mit Massenmiethäusern vorbehalten.

Das wurde von weitreichender Bedeutung für den Produktionsprozeß der Stadterweiterung. Die Aufschließung des Geländes für ein mit Mietskasernen bebautes Häuserviertel erforderte einen großen Kapitalaufwand. Der Grundbesitzer, der in der Bebauung

¹⁾ P. Voigt a. a. O. S. 140: „Da die Kanalisierung wegen ihrer Kostspieligkeit schon mit Rücksicht auf die Gemeindefinanzen im allgemeinen nur langsam fortschreiten kann, so wird durch das Bauverbot, das im Augenblick für die Bebauung verfügbare Land im höchsten Grade eingeschränkt. Überdies liegt für die von den Grundbesitzerinteressen beeinflussten Gemeindeverwaltungen die Versuchung nahe, den Gang der Kanalisierung noch absichtlich zu verlangsamen, um die Bautätigkeit zu regulieren und ein Fallen der Mietpreise infolge eines Überangebots von Wohnungen zu verhindern.“ Vgl. auch Rud. Eberstadt, Großstädtische Bodenpreise, i. Schmollers Jahrb. 39. Jahrg. 2. Heft, München-Leipzig 1915.

seines Bodens von der Gemeinde unabhängig bleiben wollte, sah sich also gezwungen, den Anschluß an das Kapital zu suchen. Das Parzellierungsgeschäft wurde mehr und mehr Gegenstand der Großunternehmung und wählte sich in den letzten Jahrzehnten als günstigste Unternehmungsform die Aktiengesellschaft. Mit dem Gesetz von 1892 tritt die Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Unternehmungsform für das Grundstücksgeschäft hinzu, allerdings nur in verhältnismäßig geringem Maße für den Zweck der Parzellierung. Neben diese Verselbständigung und Vergesellschaftung des Parzellierungsgeschäfts tritt eine Umgestaltung der Bauunternehmung und des Hausbesitzes. Aber es änderte sich im wesentlichen nur der Betriebscharakter, nicht die Betriebsform des Baugeschäfts und des Hauserwerbs, d. h. es waren in der Hauptsache nach wie vor Einzel-Bauunternehmer und Einzel-Hausbesitzer, die für ihr kleines Kapital in der Bauunternehmung und im Hausbesitz Anlage suchten. Selbstverständlich gab und gibt es auch größere Bauunternehmungen in Gesellschaftsform, ebenso gesellschaftlichen Hausbesitz¹⁾, aber im allgemeinen blieb das Baugeschäft und prinzipiell auch der für die Großunternehmung ungeeignete Hausbesitz dem Einzelnen überlassen. Dennoch änderte sich ihr Charakter von Grund aus. An die Stelle des alten Handwerkers trat der Bauunternehmer²⁾, an die Stelle des alten Privathausbesitzers der erwerbsmäßige Miethausverwalter³⁾. Der Bauunternehmer arbeitete nicht mehr unmittelbar für den Einzelbedarf, sondern unmittelbar oder mittelbar für einen Markt; der Hausbesitzer erwarb das bebaute Grundstück nicht mehr zu eigenem dauernden Bedarf, sondern zur erwerbsmäßigen Vermietung. Beide betrieben ein Gewerbe mit stark spekulativem Charakter; denn es kam ihnen eigentlich auf den gewinnreichen Verkauf des Grundstücks an. Da für den Bau oder Kauf einer Mietskaserne aber eine bedeutend größere Kapitalbewegung erforderlich war, als für die Errichtung oder den Erwerb eines Kleinhauses, da andererseits die Einzel-Bauunternehmer und -Hausbesitzer in ihrer Masse höchstens ein geringes Barkapital ihr Eigen nannten, so mußte ein beträchtlicher Teil des notwendigen Kapitals durch Kredit beschafft werden. Die wesentliche Funktion der beiden Gewerbe bestand daher in finanziellen Operationen für die Kapitalbeschaffung und -Ver-

1) Vielfach durch Zwangsversteigerungen bedingt.

2) Vgl. darüber Emmy Reich, Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840—1910, München-Leipzig 1912 S. 19ff.

3) Vgl. Dieselbe, ebd. S. 29ff. und Kurt Baschwitz, Die Organis. d. städt. Haus- und Grundbes. i. Deutschland, Stuttgart 1909.

waltung. Bei der zunehmenden Höhe der Produktionskosten¹⁾ wurde darum eine günstige Gestaltung der Kreditverhältnisse unerläßlich.

II. Kreditverhältnisse.

Die Ausgestaltung des Realkredits, der für den Grundbesitzer geeignetsten Kreditform, wurde für die städtische Wohnungsproduktion seit der Einbürgerung der Mietskaserne von grundlegender Bedeutung. Die bereits vorhandene rechtliche Grundlage des Realkredits wurde erst mit der Entwicklung der Mietskasernenbebauung von tiefgreifendem Interesse für den städtischen Grundbesitz. Schon seit Ausgang des Mittelalters bildete das Bodenpfandrecht mit dem Prinzip der Publizität, der Spezialität und der Priorität²⁾ und das Bodeneigentumsrecht mit dem Prinzip des superficies solo cedit trotz verschiedener Regelung im einzelnen die rechtliche Grundlage des deutschen Realkredits. Namentlich in Preußen war seit Einführung der Friedericianischen Reformgesetzgebung (Konkursordnung von 1748, Hypothekenordnung von 1783) und der Hypothekenbestimmungen des A. L. R. 1794 I 20 die Verknüpfung der genannten Prinzipien fast lückenlos durchgeführt³⁾. Seit 1870 wurde rechtlich nur insofern eine Vollendung des Systems herbeigeführt, als die Hypothekengesetze von 1872 (Grundbuchordnung und Eigentumserwerbsgesetz) mit der Beschränkung der das Vertrauen des Darlehnsgebers beeinträchtigenden Möglichkeit der

1) Der durchschnittliche Feuerkassenwert eines Grundstücks in Berlin betrug:

	M.		M.
1860	50 798	1890	137 622
1870	65 340	1900	163 188
1880	106 149	1905	176 985

Er umfaßt nur einen Teil des Gebäudewertes (z. B. fehlen die Untermauerungskosten); die Baukosten betragen aber durchschnittlich ca. 60% des gesamten Grundstückswertes. E. Reich a. a. O. S. 23.

²⁾ Publizitätsprinzip, d. h. jedes Pfandrechtsverhältnis muß durch Eintragung, die öffentlichen Glauben genießt und von Interessenten eingesehen werden kann, nach außen hin erkennbar sein. Spezialitätsprinzip, d. h. die Eintragung muß über die Rechtsverhältnisse eines jeden einzelnen Grundstücks Auskunft geben. Prioritätsprinzip, d. h. reine Altersrangfolge der Eintragungen im Gegensatz zum alten Prinzip der Privilegierung einzelner Forderungen.

³⁾ Vgl. darüb. Moritz Weyermann, Zur Geschichte d. Immobilienkreditwesens in Preußen, Karlsruhe 1910.

Eigentumsduplizität¹⁾ und mit der Schaffung der „Grundschild“²⁾ den Formalismus des Bodenpfandrechts verstärkten. Außerdem wurde später die Grundlage der preußischen Gesetzgebung durch die Reichsgrundbuchordnung vom 24. März 1897 formell und durch das Bürgerliche Gesetzbuch materiell auf ganz Deutschland übertragen, wodurch die Rechtseinheit im Bodeneigentums- und Pfandrechth hergestellt war³⁾. Diese Ausfeilung und Erweiterung eines Systems, das in seiner rechtlichen Klarheit und Eindeutigkeit vorzüglich geeignet war, das Kapital dem Immobilienmarkt zuzuführen, wurde für den städtischen Grundbesitz seit der Zeit von großer Bedeutung, da seine spezifische Produktionsform auf eine ausgedehnte Kreditbenützung angewiesen wurde.

Die günstige rechtliche Grundlage konnte aber erst vollkommen ausgenutzt werden, wenn dem städtischen Grundbesitz ähnliche Kreditorganisationen ermöglicht wurden wie dem ländlichen Grundbesitz. Diesem wurden seit der Pfandbriefgesetzgebung Friedrichs des Großen schnell und sicher große Kapitalmengen durch die sog. Landschaften⁴⁾ zugeführt, während der städtische Grundbesitz vorläufig auf den mühseligen unmittelbaren Zufluß des Privatkapitals angewiesen blieb. Bis Anfang der 60er Jahre entbehrte der städtische (auch der kleine ländliche) Grundbesitz⁵⁾ jeder Bodenkreditorganisation, deren Mangel sich mit den zunehmenden konkurrierenden Anlagemöglichkeiten für das Privatkapital in Aktien, in staatlichen und kommunalen Anleihepapieren stärker fühlbar machte. Zwar bestimmte das Sparkassenreglement vom 12. Dezember 1838 für Preußen, daß die Kassenbestände hauptsächlich in Hypotheken angelegt werden sollten, so daß die städtischen Kassen dem städtischen Grundbesitz Kapital zuführten, aber für eine größere Stadt waren diese Beträge kaum von Bedeutung.

Die zahlreichen Petitionen um Konzessionierung von städti-

1) Von jetzt ab mußten nicht nur die Verschuldung, sondern auch die Eigentumsveränderungen ins Grundbuch eingetragen werden.

2) Eine von dem zugrundeliegenden persönlichen Schuldverhältnis losgelöste „Verkehrshypothek“.

3) Den landesgesetzlichen Vorschriften wurde trotzdem im einzelnen genügend Spielraum gelassen.

4) Genossenschaftliche Verbände des Grundbesitzes zur Beleihung von ländlichen Grundstücken gegen hypothekarische Verpfändung derselben zu erster Stelle innerhalb der Grenze einer bestimmten Taxe. 1770 Gründung der ersten preuß. Landschaft in Schlesien.

5) Mit Ausnahme einiger Staaten, z. B. Hannover, Sachsen-Altenburg, Kassel usw.

schen Bodenkredit-Instituten gaben in den 60er Jahren in Preußen den Anstoß zur Gründung von Hypothekenaktienbanken auf der Grundlage der Normativbestimmungen von 1863¹⁾). Diese ersten Hypothekeninstitute Preußens genügten aber dem Kreditbedürfnis der städtischen Grundbesitzer nicht. Denn sie waren vorzugsweise für die Beleihung des ländlichen Grundbesitzes bestimmt²⁾, und, so weit sie städtischen Grundbesitz beleihen durften, durch strenge Normativbestimmungen in mannigfacher Weise, namentlich hinsichtlich der Taxierung der Pfandobjekte, gehemmt. Zwar wurde im Jahre 1867 eine geringe Erweiterung der Beleihungsgrenze festgesetzt, im übrigen aber an den alten Grundsätzen festgehalten, und auch der amtlich ermittelte Grundsteuerreinertrag, bzw. Gebäudesteuernutzungswert als Maßstab für die Taxierung und Grundlage der Darlehenshöhe festgehalten³⁾). Alle Gesuche um Konzessionierung von kommunalen oder sonstigen öffentlichen Hypothekenbanken, um Gewährung der Mündelsicherheit der Pfandbriefe, um Beschränkung des Amortisationszwanges, wurden von der Regierung abgelehnt. Nur zwei Instituten, der 1870 ins Leben gerufenen Preußischen Zentralbodenkreditanstalt und der Frankfurter Hypothekenaktienbank⁴⁾ wurde eine Sonderstellung durch weitgehende Befreiung von den Vorschriften der Normativbestimmungen (namentlich auch von dem festgesetzten Taxierungsmaßstab) und durch Einräumung besonderer Privilegien eingeräumt. Die im Jahre 1872 außer ihnen bestehenden fünf preußischen Hypothekenbanken⁵⁾ waren ihnen gegenüber außer Konkurrenz gesetzt.

Reichere Kreditquellen wurden aber in den folgenden Jahren

1) Über die Entwicklung der städtischen Bodenkreditinstitute vgl. Fritz Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken, Berlin 1911, ferner Paul Ehrlich, Das Reichshypothekenbankgesetz in seiner wirtschaftlichen Bedeutung, Berlin 1909 und Goldschmidt, Deutsche Hypothekenbanken, Jena 1880.

2) Der „Deutsche Ökonomist“ sieht hierin die Ursache der Verleitung zur Überbeleihung von landwirtschaftlichem Grundbesitz und Verdrängung des Beleihungsgeschäfts in die Außenbezirke der Stadt, „die erste Ursache der kranken Entwicklung und schließlichen Katastrophe der Preuß. Hypothekenaktienbank und der National-Hypothekenkredit e. G. in Stettin“ (1906 S. 451).

3) Zur Kritik der Normativbestimmungen vgl. Heinrich Schmidt, Die Normativbestimmungen und die preuß. Hypothekenbanken, Berlin 1883, außerdem die Denkschrift des preuß. Finanzministers an das Abgeordnetenhaus 1880.

4) Schon 1862 vor der Annektion Frankfurts gegründet.

5) Eine, die „Erste Preußische Hypothekenbank“, mußte schon vorher liquidieren.

dem preußischen städtischen Grundbesitz erschlossen in den mittlerweile emporgeblühten außerpreußischen Hypothekenbanken¹⁾, denen eine freiere Geschäftsführung gestattet war. Diese bedeutend günstiger gestellten Beleihungsinstitute eroberten sich in Preußen ein umfangreiches Geschäftsgebiet, und ihr Hypothekenverkehr erreichte in der Folgezeit auch in preußischen Städten, besonders in Berlin, eine beträchtliche Höhe²⁾.

Das Jahr 1893 brachte für die preußischen Hypothekenbanken die Befreiung von den alten hemmenden Bestimmungen. Nach dem Muster der Statuten der Preußischen Zentralbodenkreditanstalt wurden neue Normativbestimmungen erlassen, die den dringenden Wünschen der Grundbesitzer gerecht wurden, indem sie an die Stelle des alten schablonenhaften Maßstabs für die Taxierung die Ertragstaxe setzten und den Amortisationszwang für städtische Hypotheken bedeutend einschränkten. Das Reichshypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 gab dem subjektiven Ermessen bei der Abschätzung der Grundstückswerte noch mehr Raum, indem es an die Stelle der Ertragstaxe die Werttaxe setzte und damit auch den preußischen Banken das bisher verboten gewesene Baugeldergeschäft ermöglichte³⁾. Die neuen Normativbestimmungen, bzw. das Reichshypothekenbankgesetz gaben den preußischen Hypothekenbanken die gleiche Möglichkeit, in der Höhe der Beleihung und der jährlichen Zinsleistung den Wünschen der Darlehenssucher ebensoweit entgegenzukommen wie die außerpreußischen Institute. Im wesentlichen war damit die rechtliche Gleichheit der Geschäftsführung für alle Hypothekenbanken hergestellt. Immerhin bestand aber noch ein für die Konkurrenz bedeutsamer Unterschied zwischen zwei Gruppen; denn die bayrischen Hypothekenbanken besaßen allein das Recht der Mündelsicherheit der Pfandbriefe. Dafür waren sie allerdings in der Beleihung von Grundstücken auf 50 % des ermittelten Wertes beschränkt, während die übrigen Institute Darlehen bis zur Höhe von 60 % gewähren durften. Da nun im allgemeinen⁴⁾ die Bestimmungen

¹⁾ Als die erste deutsche Hypothekenbank wird die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank in München angesehen, 1835 gegründet. Sie ging aber erst 1875 zur Pfandbriefausgabe über. Die übrigen ersten außerpreußischen Hypothekenbanken entstanden auch in den 60er Jahren.

²⁾ Über die Entwicklung der deutschen Hypothekenbanken vgl. Tabelle I im Anhang.

³⁾ Dagegen erfuhr durch das neue Gesetz gleichzeitig das früher in viel größerem Umfange erlaubte Baugeldergeschäft außerpreußischer Institute eine Einschränkung.

⁴⁾ In Württemberg, Baden, Hessen öffentliche Taxen.

über wichtige Darlehnsbedingungen in das subjektive Ermessen der Kreditanstalten gelegt waren, konnte diese Möglichkeit von den verschieden berechtigten Gruppen als ausgleichender Faktor für die Konkurrenz benutzt werden, wodurch ein den Darlehnsucher begünstigender Einfluß auf die Beschaffenheit der Darlehnsbedingungen stattfinden mußte.

Die Hypothekenaktienbanken blieben zwar zunächst die einzige spezifische Kreditorganisation für den städtischen Grundbesitz¹⁾, aber nicht der einzige organisierte Kapitalgeber überhaupt. Die Sparkassen, die ja schon seit langer Zeit auch dem städtischen Grundbesitz ihre Kapitalien zuführten, blieben für den großstädtischen Markt von untergeordneter Bedeutung. Dagegen erwuchsen den Hypothekenbanken mächtige Konkurrenten in den Versicherungsanstalten. Seit den 80er Jahren nahm die Entwicklung der Versicherungsgesellschaften eine große Ausdehnung an. Den weitaus größten Teil ihrer Kapitalien legten sie in Hypothekendarlehn auf den Grundbesitz größerer Städte an und ihre jährlichen Neuausleihungen reichten immer mehr an die Höhe der Neuausleihungen der Hypothekenbanken heran²⁾. Da sie den Hypothekenbanken in Bezug auf die Gewährung von Darlehen in wichtigen Punkten überlegen sind (Ausschaltung des Amortisationskredits, kein Agioverlust durch Pfandbriefausgabe, elastischere staatsaufsichtliche Bedingungen usw.), so entstand zwischen beiden Gruppen ein heftiger Konkurrenzkampf, der von weit größerem Einfluß auf die Beschaffenheit der Darlehnsbedingungen wurde als die Konkurrenz der Hypothekeninstitute untereinander.

In den letzten zwei Jahrzehnten kommen als wichtige Geldgeber für den städtischen Grundstücksmarkt auch die großen Kreditbanken in Betracht. „Fast alle großen Effektenbanken, welche noch in der Zeit zwischen 1880 und 1890 dem Terrainmarkte teilnahmslos gegenüberstanden, sind zum Teil durch die Begründung ihrer Depositenkassen zum Teil durch ihre indirekte vermögende Kundschaft mit dem Grundstücksgeschäft bekannt geworden.“³⁾ Die finanzielle Verknüpfung der Großbanken mit dem Immobilien-

¹⁾ In den letzten Jahren traten auch genossenschaftliche und öffentlichrechtliche Darlehnsinstitute hinzu.

²⁾ Einen Vergleich der Hypothekenbestände bei Versicherungsgesellschaften, Hypothekenbanken und preußischen Sparkassen gibt die Tabelle II im Anhang.

³⁾ Leopold Meinardus, Die Technik des Terraingewerbes, Berlin 1913 S. 14.

markt, die aber nur zum geringeren Teil in der Zuführung von Kapitalien auf dem Wege des Realkredits besteht, wurde mit der Zeit immer enger und mannigfalter. In mehr oder weniger großem Umfange wandten sie sich dem Baugeldgeschäft zu, sie errichteten besondere Abteilungen oder Tochtergesellschaften für die Hypothekenvermittlung¹⁾ und gaben die Pfandbriefe der Hypothekenbanken, die sich immer mehr an die Großbanken anschlossen, an ihren Depositenkassen in Vertrieb. Vor allem aber wurden sie die Emittenten und Financiers der großen Terrainaktiengesellschaften, deren Aktien sie vertrieben, und denen sie große Betriebskredite gewährten. Schließlich gingen sie selbst in größerem Umfange zu eigenen Beteiligungen an Grundstücksunternehmungen über²⁾.

Durch die spezifische Art des Bebauungssystems und die rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung, die sich wechselseitig bedingten und unterstützten, erhielt die großstädtische Stadterweiterung im Laufe der letzten Jahrzehnte in allen ihren Teilen den Charakter der spekulativen Unternehmung, und der städtische Grundbesitz wurde in weit höherem Maße als der ländliche Grundbesitz Handelsobjekt. Es bildete sich ein Markt für Immobilien, die mit Hilfe eines geeigneten Realkreditsystems sozusagen „mobil“ wurden, d. h. größtmögliche Beweglichkeit für den Verkauf erhielten, und mit denen gehandelt und spekuliert werden konnte wie mit jeder anderen Ware³⁾. Mit den marktlichen Grunderscheinungen, der Bildung von Angebot und Nachfrage und der Preisbildung, traten zugleich Diskongruenzen, bzw. Schwankungen dieser Erscheinungen auf, und auch dieser Teilmarkt der Volkswirtschaft blieb nicht von großen krisenartigen Störungen verschont, wie sie alle anderen Gebiete der kapitalistischen Wirtschaft mit verschiedenartiger Heftigkeit heimsuchen.

¹⁾ Z. B. bei der Deutschen Bank, der Dresdner Bank, dem A. Schaaffhausenschen Bankverein. Die Versicherungsgesellschaften lassen ihre Kapitalien auch durch Kreditbanken vermitteln.

²⁾ Über die Zunahme der Konsortialbeteiligungen der Großbanken am Terraingeschäft vgl. S. 56, 57.

³⁾ Über die Einzelheiten des Produktionsprozesses und die Beziehungen des Systems zur Grundstückskrise vgl. die Erörterungen im zweiten Teil.

Zweites Kapitel.

Der deutsche Immobilienmarkt zur Zeit der Gründerjahre.

Die schwere Immobiliarkrise, die Mitte der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts den deutschen Grundbesitz heimsuchte, ist im wesentlichen eine Teilerscheinung der allgemeinen Wirtschaftskrise, an der ganz Mitteleuropa und auch Amerika beteiligt waren.

Der Anfang der 70er Jahre war für ganz Europa die Zeit eines gewaltigen industriellen Aufschwungs. Eine glückliche Verkettung von wirtschaftlichen, technischen und politischen Umständen brachte namentlich dem deutschen Wirtschaftsleben im Laufe eines knappen Jahrzehnts die reiche Entfaltung, die zu den unerhörten Äußerungen des wirtschaftlichen Optimismus der Gründerzeit verleitete. Technische Erfindungen, namentlich für Agrikultur und Schwerindustrie¹⁾, gute Ernten, Fortschritte der Verkehrsmittel, gute Absatzmöglichkeiten im Ausland, volle Durchführung der Freizügigkeit und Einführung der Gewerbefreiheit, wurden zu bedeutenden Entwicklungsfaktoren. Zum unmittelbaren Anlaß des schnellen Aufschwungs wurde aber namentlich die Aufhebung der Sonderbesteuerung und des Konzessionszwanges für Aktiengesellschaften, Reformen des deutschen Geld- und Bankwesens und nicht zuletzt der siegreiche Krieg gegen Frankreich mit seinen Folgen in der Kapitalbewegung²⁾. Alle diese Faktoren gaben teilweise schon in den 60er Jahren für Preußen, später aber für das geeinigte Deutsche Reich die Grundlage für die Betätigung einer auch durch sich selbst wachsenden Unternehmungslust. Aber die Schöpfungen dieser umfangreichen Geschäftstätigkeit bedeuteten nur zum Teil eine tatsächliche Erweiterung der Produktion und Bereicherung der Volkswirtschaft mit realen Werten. Zum großen Teil und seit 1873 sogar vorwiegend, handelte es sich nur um große Kapitalsverschiebungen mit Verlust auf der einen und Gewinn auf der anderen Seite, um Schöpfungen nicht von Werten, sondern von Wertpapieren, um eine von der Produktion schließlich vollkommen losgelöste Spekulation. Schon vor dem Kriege blühte an den Börsen die Spe-

¹⁾ Verbesserung der Gußstahlherstellung usw.

²⁾ Da die deutschen Staatsschulden mit Hilfe der französischen Milliarden getilgt wurden, suchten die freigewordenen Kapitalien eine andere vorteilhafte Anlage.

kulation in meist sehr zweifelhaften ausländischen Effekten, namentlich in Eisenbahnobligationen. Erst später kam die größte Masse neuer deutscher Papiere auf den Markt, unter denen die Aktienwerte die größte Rolle spielten. In den Jahren 1871/72 wurden in Preußen über doppelt so viel Aktiengesellschaften gegründet als im ganzen Jahrhundert vorher. Dabei handelte es sich zum großen Teil nur um Unternehmungen auf dem Papier. Die Errichtung der den Aktien zugrunde liegenden Betriebe war entweder nur Vorwand und fand in Wirklichkeit nie statt, oder aber es wurden bestehende Firmen angekauft und ihre Erweiterung als Zweck der Gründung angegeben. Wie schon in früheren Gründerzeiten¹⁾ warf sich die Spekulation mit Vorliebe auf die Erweiterung des stehenden Kapitals, so daß man auch hier von einer extension mania, einer Manie der Erweiterung²⁾, sprechen konnte. Zu den wirklich neu ins Leben tretenden Betrieben gehörten vorzugsweise Banken und ähnliche Kreditinstitute, die selbst vielfach nur dem Zweck fiktiver Wertschätzungen dienten.

Ein weiteres Merkmal der damaligen Spekulation ist die enorme Ausdehnung ihres Betätigungskreises. Für Deutschland war zwar Berlin der Hauptschauplatz der „Gründer“, aber von diesem Zentrum aus knüpften sie Beziehungen mit der Provinz nicht nur durch einen mit großer Reklame verbundenen Aktienvertrieb, sondern auch durch zahlreiche Neugründungen im Verein mit den Einwohnern mittlerer und kleinerer Städte³⁾. Alle Gegenden, alle Volksschichten, wurden vom Unternehmungsgeist ergriffen. Alle möglichen Zweige von Handel, Gewerbe und Industrie lieferten Gründungsobjekte⁴⁾.

1) Die Krise der 70er Jahre war in ihrer Art keineswegs originell und besaß schon mehrere Vorläufer; vgl. Darstellung der früheren Gründerkrisen bei M. v. Tugan-Baranowsky, Studien zur Theorie und Geschichte der Handelskrisen in England, Jena 1901.

2) So charakterisiert „The Economist“, 18. Mai 1867, die Gründerperiode in England von 1863—65.

3) Erwin Steinitzer, Ökonomische Theorie der Aktiengesellschaft, Leipzig 1908 S. 33: „Es war bloß nötig, eine kleine Reise in die Provinz zu unternehmen, dort eine beliebige Fabrik oder Brauerei auszuwählen, dem Eigentümer so viel zu zahlen, daß er sie gerne hergab und einen Prospekt und einen Pack Aktien drucken zu lassen.“

4) Die Worte Steinitzers über die englische Gründungsära von 1720 charakterisieren auch die Gründerzeit der 70er Jahre. Es heißt dort S. 32: „Es war ja schließlich einerlei, was man gründete, die Hauptsache war, daß man es in Aktienform teuer losschlagen konnte. Wie nebensächlich die Unternehmung an sich war, das hat theoretisch am schärfsten der Mann bewiesen, der im Taumel des Jahres 1720 eine Aktiensubskription ohne An-

Eine der bekanntesten Gründerbanken, die 1870 entstandene Vereinsbank Quistorp & Co., Berlin, „ließ in rastloser Aufeinanderfolge einige 30 Gründungen und Emissionen in die Welt gehen: Feilen-, Tabaks-, Papier-, Waggon-, Faß-, Werkzeug-, chemische, optische, und andere Fabriken, Bau-, Fuhr-, Pferdeisenbahnen-, Brauerei-, Dampfschiffs-, Werkbau- und Hüttengesellschaften, die zum Teil in Berlin, zum Teil über ganz Deutschland saßen.“¹⁾

Der wesentliche Vorgang bei all diesen Gründungen war das Werbespiel um die günstige Meinung des Publikums über die Entwicklungsmöglichkeiten der angeblichen „Werte“, die Einführung der Effekten an der Börse, ihr Vertrieb mit Hilfe der Bankinstitute, und meist in Form der Aktienaussgabe schließlich die fieberhafte Börsenagiotage, die sogar in großem Umfange zur Ausgabe reiner Spielpapiere führte²⁾.

Von der so gekennzeichneten Spekulation wurde auch der Immobilienmarkt ergriffen. Die Hausse auf dem Bau- und Grundstücksmarkt war eine Teilerscheinung der Gesamtkonjunktur. Wie die Produktion in den anderen Wirtschaftszweigen dienten auch der lebhafteste Grundstückshandel und die flotte Bautätigkeit zunächst den durch die Bevölkerungszunahme geschaffenen neuen Bedürfnissen. Für den Immobilienmarkt kam noch der Umstand hinzu, daß die vorhergehende schwere Krisis eine vollkommene Lähmung der Bautätigkeit und eine drückende Wohnungsnot zur Folge gehabt hatte, die ein dringendes Bedürfnis nach neuen Wohnungen, namentlich in den größeren Städten geschaffen hatte. Die Spekulation bemächtigte sich zunächst der wirklichen Produktion. Es wurden eine große Anzahl neuer Unternehmungen ins Leben gerufen, die im Umkreise der größeren Städte das Land aufkauften, es in Baugrund verwandelten, und die Baustellen zu hohen Preisen an andere Unternehmer verkauften, die dann kleine Miethäuser und Villen errichteten. Auf der Wohnungsproduktion baute sich ein ebensolches Gebäude des Effektenspiels auf, wie auf allen anderen Produktionszweigen. Die Spekulation benutzte die gemeinnützige Propaganda zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, die schon

gabe des Unternehmungszwecks eröffnete. Er erklärte nachher, daß er nur einen Witz habe machen wollen.“

¹⁾ Otto Glagau, Der Börsen- und Gründungsschwindel in Berlin, Leipzig 1876 S. 36.

²⁾ Über die charakteristischen Einzelheiten des Gründungsprozesses und die verschiedenen Gründungsmanöver vgl. O. Glagau a. a. O. S. 47ff.

in den 60er Jahren eingesetzt hatte¹⁾, für ihre Zwecke und die „Wohnungsnot“ gab ein geeignetes Reklamemotto für neue Gesellschaften, die nie in ihrem Leben ein Haus bauten. In der eigentlichen Haussezeit unterschieden sich die Gründungsusancen dieser Gesellschaften, die Beschaffenheit der gegründeten Objekte, die Verbreitung der sog. „neuen Werte“ und die Ausdehnung der Börsenagiotage in nichts von der Gesamtheit der übrigen Unternehmungen. Über ganz Deutschland verbreiteten sich Bau- und Baumaterialgesellschaften, deren eigentlicher Zweck nur die Schöpfung neuer Effekten war. Diese Spekulationsgesellschaften kauften Terrains meist in der Umgebung der größeren Städte, veräußerten einzelne Parzellen zu hohen Preisen und waren im übrigen bestrebt, ihre Aktien im breiteren „Publikum“ unterzubringen. Diese Unterbringung, d. h. Realisierung der Gewinne für die Gründung, erforderte ebenso wie bei den übrigen Gründungen Reklame und Anpreisungen, als deren geeignetstes Mittel mit Vorliebe die Konstruktion künstlicher Dividenden angewandt wurde²⁾.

Der Mittelpunkt der Bodeneffektenspekulation wurde die Berliner Börse, wie sich ja auch in Berlin die kapitalistische Terrainpekulation zu besonders hoher Blüte entfaltet hatte³⁾. Eine Reihe großer Spekulanten, unter denen die Namen: Carstenn, Quistorp, Mammoth am bekanntesten wurden⁴⁾, riefen hier Baubanken ins

1) Die Wohnungsfrage, die schon in den 40er Jahren lebhaft erörtert worden, beschäftigte auch damals die nationalökonomische Wissenschaft und die praktische Politik. Es wurde auf das englische Cottage-System und die englischen Baugenossenschaften hingewiesen und zur Gründung von Landhauskolonien nach engl. Muster aufgefordert. Vgl. Fuchs in Schmollers Festgabe.

2) „Um ihre Aktien unterzubringen, warfen die Baugesellschaften Bauzinsen aus. Während der Bauzeit sollten die Aktionäre 4, 5 oder gar 6% Zinsen erhalten; und viele Baugesellschaften zahlten jahrelang Bauzinsen — ohne je zu bauen. Selbstverständlich staken die Bauzinsen schon in dem so hoch wie möglich gegriffenen Aktienkapital, und die Aktionäre bezahlten sie tatsächlich wieder selber aus der eigenen Tasche.“ Glagau a. a. O. S. 110.

3) Vgl. die Darstellung von P. Voigt a. a. O. S. 114ff.

4) J. A. W. Carstenn, der Napoleon der Terrainspekulanten, kam von Hamburg nach Berlin, wo er zunächst die Villenkolonie Lichtenfelde gründete. Er verfügte schließlich über 4000 Morgen Land im Süden Berlins, d. h. über eine Fläche von der Größe eines Fünftels des Berliner Weichbildes. Heinrich Quistorp gründete zuerst die Villenkolonie Westend in Charlottenburg. „Hier steckte er Straßen ab und baute in jeder Allee 1 oder zwei Häuser; zugleich aber auch ein Restaurant ersten Ranges, ein groß-

Leben zur Gründung und ersten Finanzierung von Bauvereinen, von denen wiederum zahlreiche Tochtergesellschaften ausgingen, so daß in kurzer Zeit in Berlin allein über 60 Aktienbaugesellschaften entstanden. Die Aktien dieser Gesellschaften wurden neben den Eisenbahnpapieren die beliebtesten Spieleffekten des Börsenpublikums.

Das Jahr 1873 brachte das Ende der Haussezeit. Ihren Ausgang nahm die Krise in Österreich, wo die Spekulation an der Wiener Börse besonders stark betrieben worden war. Am 8. Mai 1873 brach auf der Wiener Effektenbörse eine Panik aus, die einen vollständigen Zusammenbruch der Börsenagiotage herbeiführte¹⁾. Von Österreich pflanzte sich die Krise auf Deutschland und alle an der vorhergehenden Hausse beteiligten Länder fort. Der Anstoß zur Krise erfolgte überall auf dem Kreditmarkte. Trotz vorteilhaftester Bedingungen konnten die neuen Effekten nicht mehr untergebracht werden, so daß die Gesellschaften immer mehr zum Brankkredit gegen Verpfändung ihrer Papiere ihre Zuflucht nahmen. Da die Darlehen nicht pünktlich zurückgezahlt werden konnten, begannen die Banken ihre Zahlungen einzustellen, was eine große Anzahl von Gesellschaften vor den Bankerott führte. Die erste Börsenpanik genügte dann, um den Zufluß des Kapitals zum Stocken zu bringen. Die künstlich aufgetriebenen Werte brachen sofort zusammen, aber auch die Produktion, die schon unter dem Druck der sinkenden Rentabilität gestanden, kam zum Stillstand, und jahrelang herrschte über dem gesamten Wirtschaftsleben eine tiefe Depression²⁾.

Die eigentliche Krise lag auf dem Effektenmarkt, und hier kam auch der Rückschlag in den rapiden Wertrückgängen und den daraus folgenden Verlusten am stärksten zum Ausdruck. Der Statistiker Engel hat die Kursverluste, die das Publikum bei den an der Berliner Börse gehandelten Aktien erlitten, auf etwa 700 Millionen Taler

artiges Kasino und eine Wasserkunst“, in O. Glagau a. a. O. S. 36. Anfang 1870 gründete die Westendgesellschaft die Vereinsbank Quistorp & Co., die in schneller Aufeinanderfolge etwa 30 Gründungen mit verschiedensten Zwecken in die Welt gehen ließ. Quistorp gründete unter anderem den Deutschen Zentral-Bauverein, der schließlich mit 1 Mill. M. Unterbilanz zusammenbrach, was Quistorp jedoch nicht abhielt, mitten im Konkurse eine neue Gesellschaft zu gründen. Eduard Mamroth war der Schöpfer einer der größten Gründerbanken, der Zentralbank für Bauten, die nach 10monatlichem Bestehen schon 43% Dividende verteilte und den Kurs ihrer Aktien bis 420 hinauftrieb, der dann „nach dem Krach“ bis auf 50 sank.

¹⁾ Vgl. Neuwirth, Die Spekulationskrise von 1873, Leipzig 1874.

²⁾ Oechelhäuser, Die wirtschaftliche Krisis, Berlin 1876.

berechnet, wobei zu berücksichtigen, daß knapp die Hälfte aller Gründungen im Berliner Kurszettel zur Notierung gekommen. Die industrielle und gewerbliche Produktion wurde nicht annähernd so hart betroffen, wie die Effektenspekulation, weil es sich ja zum großen Teil nicht um Verluste aus dem wirklichen Geschäftsbetrieb handelte; trotzdem wurde auch die Produktion von schweren Verlusten heimgesucht und zu bedeutenden Betriebseinschränkungen gezwungen, als die Krisis durch die Störung des Warenabsatzes auf Handel, Gewerbe und Industrie übertragen wurde.

Der Immobilien-Effektenmarkt nahm an der allgemeinen Entwicklung unmittelbaren Anteil¹⁾. Auch auf diesem Teilmarkt der Wertpapiere erfolgte die gleiche Offenbarung der unsoliden, ja schwindelhaften Geschäftspraxis der Gründerzeit. Die Kurse sanken weit unter pari, Dividenden wurden nicht mehr verteilt, die meisten Gründungen hörten auf zu existieren, und die Inhaber der Effekten trugen Verluste, soweit sie tatsächlich Käufer gewesen waren. Von 36 in Berlin domizilierenden Aktiengesellschaften betrug das Kapital nach dem Kurswert vom 31. Dezember:

1872	1873	1874	1875	1876
148	52	49	29	27 Mill. M.

und sie zahlten an Dividenden:

1872	1873	1874	1875	1876
12	3	2	1	0,4 Mill. M. ²⁾

Die folgende Übersicht über die Kursentwicklung einiger Berliner Terrainspekulationsgesellschaften gibt ein anschauliches Bild des krisenhaften Wertumschwungs:³⁾

(Tabelle siehe Seite 22 oben.)

Mit diesem Umschwung auf dem Immobilien-Effektenmarkt änderten sich auch allmählich die Verhältnisse in der Produktion. Zu einer Einschränkung des Wohnungsbedürfnisses trat eine Verminderung der Nachfrage infolge Abnahme der Bevölkerungszuwanderung. Der Wohnungsbedarf war seit 1875/76 völlig gedeckt und mit jedem folgenden Jahre ergab sich ein größeres Überangebot.

1) Eine Baubank, die Quistorpsche, hatte den Anstoß zum allgemeinen Börsenkrach gegeben.

2) E. Reich a. a. O. S. 90.

3) O. Glagau a. a. O. S. 112/13; vgl. ferner bei Glagau viel Einzelmaterial. Der Kurs obiger Gesellschaften sank meist noch weiter bis auf 0, Dividenden wurden nicht mehr verteilt.

Name der Gesellschaft	Vor dem Krach verteilte Dividende in %	Einstiger Kurs	Gegen- wärtiger (d. h. 1875/6) Kurs
Zentralbank für Bauten	43	420	25
Ostend	11	120	12
Südend	15	125	4
Landerwerb- und Bauverein	40	200	15
Land- und Baugesellschaft Lichterfelde	25	155	18
Lichterfelder Bauverein	9	126	12
Berliner Bauvereinsbank	11	110	30
Berlin-Charlottenburger Bauverein . .	12	115	15
Birkenwerder	11	115	10
Tiergarten	20	140	3
Königstadt	14	115	18
Westend (Quistorp)	17	225	3
Deutscher Zentral-Bauverein	15	165	1

Die Zunahme der leerstehenden Wohnungen hatte eine Ermäßigung der Mietpreise und die Verminderung der Rentabilität ein Sinken der Grundstückspreise zur Folge, was hinwiederum einen lähmenden Einfluß ausübte auf Bautätigkeit, Grundstückshandel und Bodenspekulation. Ähnlich wie in anderen Produktionszweigen führte auch die Absatzstockung auf dem Immobilienmarkt zu großen Verlusten der beteiligten Einzelwirtschaften und zu einer tiefen Depression der Unternehmungslust, legte aber zugleich wieder mit der Preisrevolution und Einschränkung der Produktion die Grundlage zu normalen, wirtschaftlichen Verhältnissen.

Trotzdem die Weiterführung der Effektenkrise zur Produktionskrise und Stagnation auf dem Immobilienmarkt sich im allgemeinen in Übereinstimmung vollzog mit der Entwicklung des allgemeinen Wirtschaftslebens, sind doch bei genauerer Betrachtung der Produktionsverhältnisse in einigen größeren Städten Abweichungen nicht zu verkennen. Die besondere Vorliebe der Gründer für Bodeneffekten läßt sich zwar daraus erklären, daß bei der Verlegenheit um Gründungsobjekte es ja auf der Hand lag, den reichlich vorhandenen Boden als Spekulationsgrundlage zu ergreifen. Dagegen lassen sich die besonders schweren Ausschreitungen der Produktion in den Zentren einiger großer Städte, die dann auch zu einer entsprechenden Verschlimmerung der nachfolgenden Krise führten, nicht ohne weiteres auf dieselbe Wurzel zurückführen; denn es war

ja eine charakteristische Erscheinung der damaligen Effektspekulation, daß es ihr um die wirkliche Betriebsamkeit der Produktion nicht zu tun war. Wie intensiv aber in einzelnen Städten Bauunternehmungen in Angriff genommen und in welcher Masse neue Wohnungen angeboten wurden, sei an Berliner Zahlen illustriert: Nach dem Mietssteuerkataster betrug nämlich:

im I. Quartal	Vermehrung der vorhandenen Wohnungen in %	Vermehrung ihres Mietwertes in %	Leerstehende Wohnungen in % der vorhandenen
1870	1,43	9,27	1,1
1871	2,65	9,81	1,2
1872	1,89	20,98	0,7
1873	4,72	23,36	0,6
1874	8,30	13,64	0,8
1875	10,01	7,80	2
1876	6,66	3,16	3,4
1877	6,67	0,85	6
1878	4,87	— 0,71	7,1
1879	3,11	— 0,96	7,8
1880	2,36	0,42	6,8

Zugleich ergibt sich aus diesen Zahlen ein besonders starkes Mißverhältnis zwischen Produktion und Nachfrage.

Diese beiden Tatsachen der besonderen Intensität des Konjunkturrewechsels und des geringen Zusammenhanges der Produktion mit dem Konsum sind zwei Erscheinungen, die auch späterhin dem Immobilienmarkt eigentümlich blieben. Sie finden weiterhin bei Darstellung der spezifischen neueren Grundstückskrisen und bei Darlegung der Ursachenfrage im zweiten Teil genauere Erörterung. Den wesentlichen Charakter der allgemeinen Grundstückskrise der 70er Jahre als einer Teilerscheinung der allgemeinen Konjunktur vermögen sie aber nicht zu verwischen, da sie sich auf wenige örtliche Bezirke, eigentlich nur auf die Berliner Innenstadt, beschränkten und auch dort noch nicht vollkommen ausgebildet waren.

In solcher Einheitlichkeit und solchem Gesamtumfange wie in den 70er Jahren wurde der deutsche Bau- und Grundstücksmarkt von einer eigentlichen Krise nicht wieder heimgesucht. Zwar übten die Konjunkturwellen des allgemeinen Wirtschaftslebens auch auf den Immobilienmarkt im ganzen immer einen mehr oder weniger

starken Einfluß aus, aber die schweren Grundstückskrisen, die in einer Reihe von deutschen Großstädten periodisch wiederkehren, entwickelten sich in den verschiedenen örtlichen Bezirken zu verschiedenen Zeiten, eine Tatsache, die seit Ende der 90er Jahre immer deutlicher in die Erscheinung trat. Seit dieser Zeit haben sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt bald in dieser, bald in jener größeren Stadt krisenartig zugespitzt, bis schließlich eine drückende „Hypothekennot“ fast alle Teilmärkte größerer Städte einer allgemeinen Stagnation zuführte.

Drittes Kapitel.

Die Berliner Immobiliarkrise von 1911 bis zum Kriege.

I. Übersicht über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarkts seit der „Gründerzeit“.

Nach Überwindung der Krisis der 70er Jahre ist der Berliner Immobilienmarkt bis zur jetzigen schweren Zeit von einer nachhaltigen Depression, d. h. von einer jahrelang dauernden völligen Untergrabung der Unternehmungslust durch Erschütterung des Vertrauens in die Kreditwürdigkeit des Grundbesitzes und in die Rentabilität der Terrainwerte, verschont geblieben; denn auch die Krise zu Beginn der 90er Jahre führte die damaligen Grundbesitzer in ihrer Totalität nicht im entferntesten an den Abgrund eines gänzlichen Zusammenbruchs, und die in vielen großen Städten recht fühlbare Grundstückskrisis um die Zeit der Jahrhundertwende ist am Berliner Markt sozusagen unwirksam vorübergegangen.

Die erst Mitte der 80er Jahre einsetzende Belebung des Grundstückshandels und der Bautätigkeit verdankte der Berliner Markt der starken Bevölkerungszunahme und den überaus günstigen Kapitalmarktsverhältnissen, zwei Faktoren, die, von kurzen Unterbrechungen abgesehen, ca. 2 Jahrzehnte lang wirksam waren und eine der Hauptlinie nach stetig günstige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zur Folge hatten. An der Abwanderung der Landbevölkerung in die Großstädte hatte Berlin besonders großen Anteil, namentlich im Jahrzehnt 1880—90, wo alljährlich ungefähr 23000

bis 42000 Menschen zuwanderten, d. h. ca. 21—28 pro mille der jeweiligen Bevölkerung. Die fallende Tendenz des Zinsfußes kam seit 1886 etwa mit der Konsolidierung des Grundbesitzes auch dem Pfandbriefmarkt zugute und der Übergang zum 3 ½ %igen Pfandbrieftypus (1886/87) war das Zeichen des wiedergewonnenen Vertrauens der Geldgeber. Mit der ungefähren Verdoppelung der von den Hypothekenbanken gewährten Darlehen im Jahre 1888 und der starken Zuwendung der Versicherungsgesellschaften zur Darlehensgewährung auf Berliner Objekte begann eine bedeutende Entfaltung des Institutskredits für den Immobilienmarkt und gleichzeitig als Folge der Hypothekenregulierung der Institute die Hinlenkung des anlagelustigen kleinen Privatkapitalisten auf den Markt der Nachhypotheken¹⁾.

Unter diesen günstigen Bedingungen der steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und des reichlichen Kapitalangebots erlebte der Berliner Immobilienmarkt eine neue Hochkonjunktur. Zwei Erscheinungen dieser Aufschwungsjahre sind dabei als bemerkenswert hervorzuheben: Die besondere Ausbildung der Grundstücksspekulation und die Entwicklung der Vororte²⁾. Die Gründerspekulation in Terrainaktien wiederholte sich nicht. Der Kurszettel von 1890 wies mit 12 Terrainaktiengesellschaften mit einem Aktienkapital von rd. 42,2 Millionen Mark einen Höhepunkt der Gesellschaftsbildung auf³⁾. Das bedeutet aber der in den 70er Jahren dagewesenen und auch der späteren Entwicklung gegenüber nur eine bescheidene Heranziehung des Großkapitals für das Terraingewerbe.

Dafür nahm die Grundstücksspekulation einen intensiven Charakter an und zeigte sich dem Publikum zum ersten Male deutlich

¹⁾ E. Reich a. a. O. S. 104: „1886 können die Hypothekenbanken zum ersten Male den Pfandbriefumlauf stärker vermehren und benutzen ihn zuerst zu einer Verstärkung der Hypothekenregulierung, die sie schon in den letzten Jahren eifriger aufgenommen hatten. Wenigstens kann man es daraus schließen, daß plötzlich die Löschungen in Berlin stark zunehmen, während im selben Verhältnis die Eintragungen wachsen“.

²⁾ Unter „Vororten“ werden hier und künftighin alle Ortschaften verstanden, die trotz selbständiger städtischer Verwaltung in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht untereinander und mit Berlin eng verknüpft sind und vielfach sogar zu einer baulichen Einheit mit der Innenstadt und den Nachbarorten verschmolzen sind. Eine Gesamtübersicht über Charakter und Entwicklung der Berliner Vororte gibt P. Voigt a. a. O. S. 147.

³⁾ Im Jahre 1895 stehen zwar 14 Gesellschaften auf dem Kurszettel, aber das Aktienkapital hat sich auf 28,8 Mill. M. reduziert.

in ihren Besonderheiten, d. h. nur auf diesem Spekulationsgebiet besonders ausgeprägte Geschäftsformen traten zum ersten Male auffällig in die Erscheinung. Wenn der Grundbesitzwechsel in unbebauten Grundstücken der Zahl nach größer war als der von 1872¹⁾, so handelte es sich jetzt mehr um den Baustellenhandel als um größere spekulative Terrainverkäufe. Das Baustellengeschäft im weitesten Sinne, d. h. die Nutzbarmachung von Baustellen durch unmittelbaren Verkauf oder durch Bebauung mit Mietskasernen, erfuhr eine bis in die feinsten Schattierungen des gesetzlich unfaßbaren Bauschwinds hineinreichende Ausbildung. Zugleich erhielt diese Geschäftspraxis eine erweiterte Anwendungsmöglichkeit auf neuer-schlossenem Baugelände in den Vororten.

In diesen Jahren begann nämlich die Erschließung der Vororte für das im Stadtzentrum ausgebildete Bausystem. Die Entwicklung Charlottenburgs hatte bereits mit der Eröffnung der Stadtbahn — 1882 — begonnen und durch die Bauordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam vom 26. Januar 1872 waren dem Hochbau dort keine Hindernisse gesetzt. Für die anderen Vororte galt aber zunächst noch die Bauordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam vom 15. März 1872, die im wesentlichen an der ländlichen Bebauung festhielt²⁾. Am 24. Juni 1887 wurde jedoch die Berliner Hochbauordnung auf einen großen Teil der Vororte ausgedehnt und die Mietskaserne fand mit der weiteren Entwicklung der Vorortbahnen (namentlich seit 1891) schnell Eingang. Zu gleicher Zeit setzte eine bedeutende Wertsteigerung des Grund und Bodens in den Vororten ein. Für das Jahrzehnt 1887/97 betrug sie nach einer Berechnung P. Voigts rund 1 Milliarde Mark. Der Grundbesitz in den Vororten war erst jetzt spekulationsreif geworden³⁾, und in den neuen Hochbaubezirken erwuchs dem inneren Stadtgebiet eine mächtige Konkurrenz.

Die vorübergehende Kapitalteuerung in den Jahren 1890—93 (die Erhöhung des Reichsbankdiskonts im Jahre 1890 von

¹⁾ Im Jahre 1872 wechselten in Berlin 1162 unbebaute Grundstücke ihren Besitzer, im Jahre 1889 dagegen 1539 unbebaute Grundstücke. (Nach dem Berliner Statistischen Jahrbuch).

²⁾ Im Jahre 1880 gab es im Kreise Teltow unter 11 547 Wohngebäuden nur 114 Wohnhäuser mit 4 und 35 mit 5 und mehr Stockwerken, im Kreise Niederbarnim unter 11 199 Wohngebäuden nur 31 5stöckige und 144 4stöckige. Nach P. Voigt a. a. O. S. 124.

³⁾ Die Zusammenhänge zwischen Vorortentwicklung, bzw. Erschließung der Vororte für den Hochbau und der spezifischen Grundstücksspekulation werden im zweiten Teil erörtert.

3,68 auf 4,52 % wirkte auch erhöhend auf den Hypothekenzinsfuß) brachte die günstige Entwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt zum Stillstand. Es folgte gleichzeitig mit der Erschlaffung des allgemeinen Wirtschaftslebens ein Niedergang auf dem Bau- und Grundstücksmarkt, dessen Tiefpunkt für Berlin in das Jahr 1895 fiel, dagegen erst einige Jahre später für die Vororte, wo die Unternehmungslust auch erst später im Anschluß an die Gewinne großer Terraingesellschaften (Kurfürstendamm-Gesellschaft und Berlin-Wilmersdorfer Terrain-Gesellschaft) ihre Blüte erlebt hatte¹⁾.

Die Vorgänge, die die Krise enthüllte, waren aber in ihrer Art nicht in den allgemeinen wirtschaftlichen Niedergang ohne weiteres einzuordnen, und so kam es, daß die Öffentlichkeit sich in erregtester Weise mit den zutage geförderten Erscheinungen auf dem Baumarkt besonders beschäftigte. Zum erstenmal ertönte laut und eindringlich die Klage über den Bauschwindel. Die Verluste von Handwerkern, Lieferanten und kleinen Kapitalisten (am bekanntesten wurde der Krach des Ronacher-Theaters und der „Fall Seeger“) wurden zum Ausgangspunkt heftiger Debatten über die Praktiken des Bauschwindlers und über die Möglichkeit, seinem Treiben Einhalt zu tun²⁾. Im allgemeinen beschränkte man sich auf die Erörterung der am stärksten auffallenden kriminellen Auswüchse, man verurteilte die „moralische Unzulänglichkeit gewissenloser Existenzen“ und ließ dabei die „günstige Gelegenheit“ des ganzen Systems³⁾ und seine notwendige volkswirtschaftliche Wirkung außer acht. Dementsprechend riet man zur Aufklärung „Uneingeweihter“ und verlangte eine verschärfte Anwendung bestimmter Paragraphen des Strafgesetzbuches⁴⁾. Tiefere volkswirtschaftliche Erwägungen, wie z. B. die ersten Erörterungen über ein Schutzgesetz für Bauhandwerker, drangen nicht zu allgemeinerer Anschauung.

Die Wirkungen der Krisis, die in den 355 Berliner Zwangsversteigerungen des Jahres 1895 (gegenüber 40 im Jahre 1888) am

¹⁾ Vgl. P. Voigt a. a. O.

²⁾ H. Böttcher, Der Bauschwindel und das Pfandvorrecht der Bauhandwerker, Braunschweig 1894.

³⁾ Im zweiten Teil eingehend erörtert.

⁴⁾ So z. B. Martin Petersen, Entlarvung des höheren Bauschwindel-systems, oder des modernen Raubrittertums der Jetztzeit, Hamburg-Eimsbüttel 1891. Er bringt „15 Beispiele über die Operationsweise des Grundwucherers, Geldwucherers und Häuseragenten sowie deren Facit: Offenbarungseide, Armen-, Zucht- und Irrenhaus“, und macht im Anschluß daran „Vorschläge zum Schutze gegen die Attentate auf das Vermögen der Uneingeweihten“.

deutlichsten zutage traten, schwanden schneller aus dem Gedächtnis der interessierten Kreise als man geglaubt hatte. — Die große Zahl der leerstehenden Wohnungen, die beinahe an die Zahl der 70er Jahre heranreichte, wurde durch die starke Zuwanderung infolge der günstigen industriellen Konjunktur schnell aufgebraucht und nach einigen Jahren entstand in einzelnen Stadtgegenden sogar ein drückender Mangel an kleinen Wohnungen, da bis 1900 fast nur Gebäude zu gewerblichen Zwecken und in den Vororten Häuser mit großen Wohnungen entstanden. Von einer Depression in diesen Jahren kann aber keine Rede sein. Zwar hielt sich die Spekulation und die Bautätigkeit in mäßigen Grenzen, aber die Substationen nahmen schnell ab, die Mieten stiegen, der Hausbesitz versprach mit jedem Jahr höhere Gewinne, und seit 1897 lagen die Marktverhältnisse für die Grundbesitzer wieder durchaus günstig. Nur die Erhöhung des Zinsfußes — 1899/1900 — und die vorübergehende Zurückhaltung des Kapitals infolge des aufsehenerregenden Zusammenbruchs einiger Hypothekenbanken verzögerte eine neue Hochkonjunktur für den Berliner Immobilienmarkt; er blieb im wesentlichen aber in aufsteigender Entwicklung und wurde von der allgemeinen wirtschaftlichen Konjunkturwelle (Hausse 1899, Baisse 1900)¹⁾ kaum berührt.

II. Der Konjunkturrechsel auf dem Grundstücks- und Baumarkt in Groß-Berlin seit 1902.

1. Die Jahre der Hochkonjunktur 1902/06.

Für die Beurteilung der ersten schweren Depression, die der Berliner Immobilienmarkt seit den Gründerjahren erlebte, ist die Erkenntnis der vorhergehenden Aufschwungszeit (1902—06) und auch der im Charakter schwankenden Übergangszeit (1907—11) unerläßlich; denn in dieser Periode wird das umfangreiche Gebäude errichtet, das später an allen Ecken und Enden drohende Risse und Sprünge zeigt und nur durch zahllose künstliche Stützen vor dem Einsturz bewahrt werden kann.

¹⁾ Vgl. die Feststellung Eberstadts über die Bewegung der Mieten zur Zeit des wirtschaftlichen Niedergangs im Handbuch des Wohnungswesens, 2. Aufl. S. 117: „Der Zuzug nach Berlin fiel im Jahre 1901 auf ein Viertel der Vorjahre, . . . die Arbeitslöhne der ansässigen Bevölkerung selber gingen zurück. Trotz aller dieser Umstände, die unter natürlichen Wirtschaftsverhältnissen einen scharfen Rückgang der Mieten hätten bewirken müssen, wurde die starke Mietssteigerung durchgesetzt.“

Eine eingehende Schilderung der Hochkonjunktur wird am besten erläutern, warum auf dieser Grundlage unter bestimmten äußeren Umständen mit Notwendigkeit ein Zusammenbruch erfolgen mußte.

Die Krisis einiger norddeutscher Hypothekenbanken i. J. 1901 (Rekonstruktion der Preuß. Hypotheken-Aktien-Bank, der Pommer-schen Hypotheken-Aktien-Bank, der Mecklenburg-Strelitz'schen Hypothekenbank und Konkurs der Deutschen Grundschuldbank)¹⁾ hatte den Anfang einer stärkeren Belebung im Berliner Grund-stücksgeschäft wieder zunichte gemacht, ohne jedoch hier von katastrophaler Wirkung zu sein. Im Gegenteil konnte noch die niedergehende Konjunktur für Industriewerte mit der Ermäßigung des Zinsfußes und dem günstigeren Kapitalangebot von Versiche-rungsgesellschaften, Sparkassen und Privaten zur Erweiterung der Tätigkeit auf dem Grundstücksmarkt benutzt werden. Schon für 1901 wurde berichtet: „Das Jahr begann unter dem Zeichen des Hypo- thekenbankkrachs. Im Frühjahr gestaltete sich der Verkehr besser. Im Herbst und gegen Ende des Jahres zeigten sich einige Banken recht geschäftslustig, auch wurde wieder reichlich Privatkapital angeboten²⁾.“ Außer der günstigen Ernte und der Anregung des Ex- porthandels durch eine starke Nachfrage in Amerika war es diesmal auch die schnell erwachende Unternehmungslust im ganzen deutschen Baugewerbe, die eine neue wirtschaftliche Aufschwungsperiode für Deutschland einleiteten. Die Konjunktur im Baugewerbe Groß- Berlins³⁾ war ungefähr in gleicher Linie mit der gesamten Baukon- junktur der allgemeinen Konjunktur um einen Schritt voraus. (Nur die Verhältnisse in einzelnen großen Städten, z. B. München und Mannheim, nahmen eine besondere Entwicklung.) Während in den meisten Wirtschaftszweigen erst im Jahre 1904, zum Teil erst 1905 (Textilgewerbe) eine Steigerung der Warenumsätze und Waren- erzeugung einsetzte und sich die vorhergehenden Jahre vornehmlich

¹⁾ Über den Zusammenbruch und die Sanierung dieser Institute (über das Schachtelsystem, die Verknüpfung mit der Terrainspekulation, die miß- lichen Ergebnisse im Taxwesen usw.) vgl. die Abhandlungen von Ernst Kritzler und Felix Hecht in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 111, Leipzig 1903.

²⁾ Nach dem Jahresbericht des Vereins Berl. Grundstücks- und Hypo- thekenmakler.

³⁾ Wenn nicht ausdrücklich anders vermerkt, wird hier und im folgenden unter „Großberlin“ ganz allgemein Berlin mit Vororten verstanden. Vgl. S. 25 Anm. 2.

durch die der inneren Konsolidierung und Wappnung gegen die amerikanische Konkurrenz dienenden Parzellierungs- und Fusionsbestrebungen charakterisieren, hatte sich die größere Betätigung im Grundstückshandel und Baugewerbe schneller durchgesetzt. In Berlin hatten sich die Hoffnungen, die man sich Ende 1901 versprach, erfüllt und schon das Frühjahr 1903 leitete mit einer ungehemmten Unternehmungslust für den Immobilienmarkt Groß-Berlins eine gewaltige Entwicklung ein.

Ohne die Berücksichtigung der Kapitalmarktsverhältnisse für das Immobiliengeschäft ist aber die wirtschaftliche Bedeutung dieses Aufschwungs für die spätere Zeit nicht zu erfassen. Mit der Ermäßigung der Anforderungen von Handel und Industrie nahm die Flüssigkeit auf dem Geldmarkte, die seit 1900 im Sinken des Diskontsatzes¹⁾ zum Ausdruck kam, zu und die Kapitalbeschaffung für den Immobilienmarkt erleichterte sich. Die Zurückhaltung des darleihenden Publikums machte trotz der kurz vorher aufgedeckten Mißwirtschaft der verkrachten Hypothekenbanken ziemlich schnell wieder vollem Vertrauen Platz. Die äußere Tatsache, daß es sich nur um die Unzuverlässigkeit bestimmter Personen gehandelt hatte, und die Hoffnung auf die günstigen Wirkungen des neuen Hypothekenbankgesetzes mit der Neuregelung der Staatsaufsicht und dem Verbot übermäßiger Terrainbeleihungen trugen dazu bei, das Mißtrauen der Kapitalisten in die Sicherheit der Pfandbriefe zu beseitigen. Die Abneigung gegen Industriewerte, die Billigkeit älterer Pfandbriefe und die immer noch 4%ige Verzinsung neuer Serien rückte den Kapitalisten auch die Anlage ihres Geldes in Pfandbriefen wieder näher. So kam es, daß das Privatkapital sich unmittelbar und auch mittelbar durch die Hypothekenbanken dem Hypothekenmarkt wieder zur Verfügung stellte. Einzelne Banken konnten schon 1901 ihren Pfandbriefumlauf vermehren, und das Gesamtergebnis wurde von Jahr zu Jahr günstiger²⁾. Wie begehrt schon 1902 wieder Pfandbriefe als Kapitalanlage waren, geht daraus hervor, daß in Berlin die reichliche Nachfrage nach Hypothekendarlehen durch das Angebot an Kapital übertroffen wurde. So heißt es im Jahresbericht der Deutschen Hypothekenbank in Berlin für 1902: „Der sogleich bei Beginn des Berichtsjahres überaus starke Absatz von Pfandbriefen ließ unsere flüssigen Mittel derartig schnell anwachsen, daß die Belegung derselben durch den Erwerb neuer Hypo-

¹⁾ Vgl. Tab. III im Anhang.

²⁾ Vgl. Tab. IV im Anhang.

thehen nicht gleichen Schritt halten konnte. Infolgedessen war in dem ersten Semester das Mehr an Hypotheken gegen den Pfandbriefumlauf kleiner als sonst.“ Dasselbe Resultat findet man aber auch bei anderen, namentlich in Groß-Berlin ausleihenden Instituten. Z. B. berichtete die Hypothekenbank in Hamburg, die über die Hälfte ihrer Darlehn auf Berliner Objekte ausgeliehen, für das Jahr 1902 über eine „die Vorjahre übertreffende Fülle“ des Anlage suchenden Kapitals, die sie beinahe gezwungen hätte, wegen der Schwierigkeit der schnellen Beschaffung guten Hypothekmaterials den Pfandbriefverkauf zeitweilig einzustellen. Da die Bautätigkeit in Berlin aber in vollem Aufblühen war, Hypothekendarlehen bedeutend mehr als in den Vorjahren nachgefragt wurden, erklärt sich dieses zeitweilige Mißverhältnis zwischen Pfandbriefumlauf und Hypothekenbestand nur aus dem plötzlich außergewöhnlich reichlichen Kapitalangebot.

Die Hinweise auf die Schwierigkeit, sich geeignete Deckungshypotheken zu verschaffen, erfahren eine bedeutsame Erläuterung durch die gleichzeitige Erwähnung, daß „der überaus flüssige Geldstand dem Hypothekenmarkte ganz bedeutende Kapitalien von öffentlichen Instituten, Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und von privater Seite“ zuführte¹⁾.

Die Erscheinung, die die Erörterungen der auf dem Hypothekenmarkt interessierten Kreise beherrschte, war die Konkurrenz der Beleihungsinstitute.

Für Berlin traten die aufblühenden Versicherungsgesellschaften mit ihren steigenden Prämieinnahmen unter den Konkurrenten der Hypothekenbanken als die kräftigsten Geldgeber hervor, und es wurde immer wieder auf die Vorteile dieser Gesellschaften hingewiesen.²⁾ Namentlich in Berlin erweiterten die Versicherungsgesellschaften das Feld ihrer Beleihungstätigkeit³⁾. Nach dem Beleihungsverzeichnisse der unter Reichsaufsicht stehenden Lebensversicherungsgesellschaften (abgesehen von den kleinen Kassen) hatten Hypothekendarlehen gegeben:

im Jahre 1905

90 Gesellschaften	3316 Darlehen zu	341 216 000 M.
davon auf Großberlin	1124 „ „	209 248 000 „

¹⁾ Nach Angabe der Deutschen Hypothekenbank.

²⁾ Bereits auf S. 14 erörtert.

³⁾ Ein einziges Institut (Die Victoria) lieh allein im Jahre 1903 über 50 Mill. M. auf fertige und unfertige Berliner Objekte.

im Jahre 1906

87 Gesellschaften	3445 Darlehen zu	357 382 000 M.
davon auf Großberlin	1169 „ „	223 576 000 „

Auch die Stückelungsübersichten in den Geschäftsberichten des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherung (d. h. die Verteilung der Größengruppen der Hypotheken) zeigen, daß in Berlin nicht nur die größte Anzahl mit dem größten Betrag ausgeliehen, sondern daß auch dorthin die höchsten Einzeldarlehen gewährt wurden.

Die Beleihungstätigkeit der Sparkassen kam für Berlin nicht so sehr in Betracht. Allerdings zeigten die späteren Subhastationsergebnisse, daß sich kleine Provinzsparkassen in riskante Beleihungen auf Berliner Objekte eingelassen hatten. Ebenso hatten kleine Kreditbanken (Genossenschaftliche Vorschußbanken) und auch Wohlfahrtskassen in für ihre Verhältnisse recht hohem Masse Berliner Grundbesitzern und Bauunternehmern Baugelder und zweite Hypotheken gewährt.

Daß damals auch Privatkapitalisten die Konkurrenz mit den Hypothekenbanken aufnahmen und sich mit der Anlage ihres Kapitals in Nachhypotheken nicht begnügten, geht daraus hervor, daß Ablösungen erster Institutshypotheken auch durch Private erfolgten.

Der Konkurrenzkampf der in Betracht kommenden Gruppen drehte sich natürlich nicht nur um das neu an den Markt kommende Hypothekenmaterial, sondern auch um die fällig gewordenen älteren Hypotheken. Die Hypothekenbanken befanden sich anfangs in einer mißlichen Lage, denn bei Prolongationen wurde eine solche Ermäßigung des Zinssatzes gefordert, daß ein Überschuß über die Pfandbriefzinsen von 4% nicht möglich gewesen wäre¹⁾. Infolge zunehmender Hypothekenrückzahlungen sahen sich die Hypothekenbanken genötigt, vom Jahre 1903 ab wieder zur Emission 3 $\frac{3}{4}$ und 3 $\frac{1}{2}$ %iger Pfandbriefe überzugehen, um den Anforderungen der Darlehnsnehmer nach Ermäßigung des Hypothekenzinsfußes gerecht werden zu können.

Das Sinken der Zinssätze war die erste Folge des Konkurrenzkampfes für die Darlehnsbedingungen. Die Durchschnittsleistung der Darlehnschuldner an Zinsen (und Provision)²⁾ betrug in Berlin:³⁾

1) Daß die Hypothekenbanken für ihre Kunden dennoch Äquivalente hatten, wird später erörtert.

2) So weit zu ermitteln.

3) Nach den Jahresberichten des Vereins der Berliner Grundstücks- und Hypothekmakler und nach Tabelle XXIIIe bei Reich. a. a O.

Jahr	Baugeld	Provision für Baugeld	Zinsfuß für ¹⁾	Zinsfuß für
			I. Hypotheken	II. Hypotheken
in Prozent.				
1900	6 — 6½	1½ — 2½	4 — 5	4¾ — 5
1901	5 — 6½	1 — 1	3⅞ — 5	5 — 6
1902	4½ — 6	1 — 1½	4 — 5	4½ — 5
1903	4½ — 5	1	3⅞ — 4¼	4¾ — 5¼
1904	4¾ — 5	—	3¾ — 4⅓	4¾ — 5½
1905	4½ — 5½	—	3¾ — 4¼	4½ — 5½

In der Ermäßigung der Zinssätze lag aber nicht die bedeutsamste Folge des Konkurrenzkampfes für die Beschaffenheit des Darlehens. Gleichzeitig vermochten die Darlehnsnehmer ihrer Vorliebe für die nichttilgungsbedürftige Hypothek weitgehendes Entgegenkommen zu erobern. Versicherungsgesellschaften und Private hielten wie bisher an dieser Darlehnsform fest. Die Hypothekenbanken folgten ihnen jetzt in dieser Beleihungspraxis für Großstadtobjekte in großem Umfange nach. Selbst Institute, die am Amortisationsprinzip streng festgehalten hatten, sahen sich gezwungen, (namentlich für Berlin) die Zügel lockerer zu lassen. So verringerte sich der Bestand an städtischen Amortisationsdarlehen bei der Preußischen Zentralbodenkreditanstalt, deren Verdienst es ist, immer wieder auf die Bedeutung der Amortisation hingewiesen zu haben, seit 1895 folgendermaßen:

Die nicht amortisablen Darlehen verhielten sich zu den amortisablen Darlehen

im Jahre	wie	zu
1895	1	4,22
1899	1	4,05
1900	1	3,96
1905	1	2,99

Die Angaben der anderen Hypothekenbanken über den Umfang der von ihnen gewährten Amortisationshypotheken beweisen ebenfalls eine Abnahme dieser Darlehnsform.

Die Kapitalfülle bei Konkurrenz der Kreditgeber hatte aber auch auf die Höhe der Beleihung bedeutsamen Einfluß. Es heißt, „daß die Forderungen der Darlehnsuchenden oft eine Höhe erreichten, welche manchmal den vollen Wert des Grundstücks repräsen-

¹⁾ Provision bei I. Hypotheken durchschnittlich zwischen ½ und 1½ %. Der Zinsfuß für I. Hypotheken in den Vororten vielfach etwas höher als in Berlin.

tierte¹⁾.“ Das „gegenseitige Überbieten der Geldgeber“ kam weniger in den Darlehnsbedingungen (Zinsleistung) zum Ausdruck als vielmehr in der Höhe der Beleihungen²⁾. In der Gewährung höherer Darlehen war den Hypothekenbanken, die zunächst noch aus Rücksicht auf die Verzinsung ihrer Pfandbriefe an den höheren Zinsfuß gebunden waren³⁾, eine ausgleichende Konkurrenzmöglichkeit gegeben. Die freien gesetzlichen Bestimmungen über die Wertermittelung der von öffentlichen Instituten und Hypothekenbanken zu beleihenden Objekte konnten hierfür nutzbar gemacht werden. Eine aus Hypothekenbankkreisen stammende Zuschrift an den „Deutschen Ökonomen“⁴⁾ schildert, wie hierdurch trotz einer gesetzlichen Beleihungsgrenze die Darlehnshöhe bis zum gewissen Grade vom Kreditgeber reguliert werden konnte: „Die Sparkassen (die Darlehn nur bis zu 50 % der Schätzung gewähren dürfen) treten nicht nur in der Höhe der Beleihungen mit denjenigen Instituten, die Darlehen bis zu 60 % der Taxe gewähren in lebhaften Wettbewerb, sondern es sind auch Fälle bekannt, wo dieselben höhere Summen bewilligen konnten. Dies ermöglicht sich dadurch, daß nach und nach bei vielen Taxatoren die Gepflogenheit Platz gegriffen hat, bei Aufstellung einer Schätzung in Berücksichtigung zu ziehen, ob ein Darlehen bis 50 oder 60 % der Taxe gewährt werden kann. Für eine Beleihung bis 50 % der Schätzung wird die Taxe um 20 % höher aufgestellt, so daß sich in beiden Fällen ein Darlehen von gleicher Höhe herausrechnen läßt. Da auf den Schätzungen in den seltensten Fällen vermerkt wird, für welche Stelle dieselben bestimmt sind, so kann den Besitzern einer auf der Basis einer 50 %igen Beleihung aufgestellten Taxe dieselbe einem Institut unterbreiten, das Darlehen bis zu 60 % gewährt.“

Dasselbe Mittel blieb aber auch den Hypothekenbanken ihren Konkurrenten gegenüber (Versicherungsgesellschaften). Wie weit von dieser Praxis Gebrauch gemacht worden, ist zahlenmäßig schwer festzustellen. Das von vielen Hypothekenbanken angegebene Verhältnis der erzielten Verkaufspreise der von ihnen beleihenen Objekte zu ihren ehemaligen Taxen ergibt zwar keine oder doch nur eine unwesentliche Überschreitung der Beleihungsgrenze, aber es ist doch zu beachten, daß es sich hier um freihändige Ver-

¹⁾ Aus dem Jahresbericht d. E. Salomon für 1903.

²⁾ Vgl. die Geschäftsberichte des Kaiserl. Aufsichtsamts für Privatversicherungen.

³⁾ Vgl. S. 32.

⁴⁾ Der deutsche Ökonomist, 1904 S. 608.

käufe handelt, d. h. um Objekte von durchschnittlich guter Entwicklung, die auch noch in schlechteren Zeiten Käufer gefunden haben. Außerdem geben die Banken immer nur Durchschnittszahlen, die eine ziemliche Übereinstimmung von Verkaufspreis und Taxe aufweisen. Daraus ist zweifellos zu schließen, daß stattgefundenene Wertsteigerungen von Grundstücken durch ebenso große Wertminderungen (und das bedeutet eben in vielen Fällen Reduzierung des zu hohen Taxwertes) wieder ausgeglichen werden; denn eine vollkommene Wertstabilität aller beliebigen Grundstücke ist unwahrscheinlich. Durchschnittszahlen haben demnach für die Beurteilung der Taxen nur beschränkten Wert. Sie werden aber ganz bedeutungslos durch die meist beigefügte Klausel „nur angegeben, soweit Verkäufe bekannt geworden“. Außerdem bringen einzelne Banken, deren Geschäftsverhältnisse gerade für Berlin von besonderem Interesse sind, über das Verhältnis der Verkaufspreise zu den Taxen gar keine Angaben (Schlesische Bodenkreditbank, Preußische-Hypotheken-Aktienbank, Berliner Hypothekenbank).

Viel wertvolleren Aufschluß geben die vollständigen und spezialisierten Verhältniszahlen der Versicherungsgesellschaften. Dem Kaiserlichen Aufsichtsamt für Privatversicherung müssen alljährlich Verzeichnisse vorgelegt werden über die freihändigen Verkäufe¹⁾ der beliebigen städtischen Grundstücke (mit Ausnahme solcher, deren Beleihungen Steuertaxen zugrunde liegen, wie in Bremen und Hamburg). Und zwar ist seit dem Erlaß vom 2. Mai 1906, der den preußischen Grundbuchämtern die Mitteilung über den Kaufpreis eines veräußerten Grundstücks an die Hypothekengläubiger vorschreibt, auch eine Vollständigkeit der Verzeichnisse ermöglicht. Nach einer Zusammenstellung der Taxen und Kaufpreise inländischer städtischer Grundstücke von 1904—1913 erreichten die Verkaufspreise durchschnittlich nur 90,8 % der Taxen. Daß sich das Verhältnis aber für Groß-Berlin ungünstiger stellte, ergibt folgende Tabelle:

(Tabelle siehe S. 36.)

Nach Durchschnittsberechnungen erreichten in Berlin die Verkaufspreise in den angegebenen drei Jahren etwa 85—87 % der Taxen, in den folgenden Jahren aber noch weniger. Diese Ergebnisse sind aber nicht nur dem Irrtum eines einzigen großen Optimismus der Hochkonjunktur zuzuschreiben. Man erkannte damals schon, daß es sich um eine bestimmte Beleihungspolitik handele, daß die herr-

¹⁾ Erbregulierungen usw. ausgeschlossen.

Die Kaufpreise betragen von 100 der Taxen:	Bei je 100 Verkäufen					
	1907		1909		1911	
	in Groß- berlin	sonst	in Groß- berlin	sonst	in Groß- berlin	sonst
über 100%	12,9	29,1	12,1	26,3	11,8	29
90—100%	22,4	22,6	21,2	23,8	15,1	22,7
80— 90%	44,8	24,8	41,2	27,5	43,3	25
70— 80%	17,8	17,1	20,4	15,9	24,4	15,5
60— 70%	2,1	5,2	4,3	5,6	5,1	5,9
unter 60%	—	1,2	0,8	0,9	0,3	1,9

schende Willkür im Wertermittlungsverfahren auch nach der damaligen Beurteilung der Bodenverhältnisse zu Überbeleihungen führen mußte¹⁾. Die zahlreichen Klagen über Reformbedürftigkeit des Taxwesens führten dazu, daß das Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten sich mit der Frage einer Neuordnung des Taxwesens für den städtischen Grundbesitz beschäftigte.

Die faktische Erweiterung der nominell festgehaltenen Beleihungsgrenze, d. h. die Hochtreibung der I. Hypothek, wird von folgenschwerer Bedeutung erst in Verbindung mit der noch folgenden Verschuldung des Grundstücks durch Nachhypotheken. In Anbetracht der verheißenen und zunächst auch teilweise stattfindenden günstigen Bodenpreisentwicklung war das Privatkapital bereit, selbst die äußerste, d. h. bis an den vollen Wert der Grundstücke reichende Beleihung, zu riskieren. Zahlreiche Hypothekengeschäfte versprachen in Inseraten „höchste Beleihungen“ zu vermitteln (Bank der Berliner Grundbesitzer 1904), und der kleine Kapitalist, dessen Vorliebe sich nachdrücklich von der spekulativen Anlage in Industrieaktien den „sicheren“ festverzinslichen Papieren zuwandte, machte es ihnen leicht, ihr Versprechen zu erfüllen. Bei Aufnahme mehrerer bis an die nominelle Wertgrenze reichenden Nachhypotheken mußte natürlich jede tatsächliche Überschreitung der für die I. Hypothek nominell innegehaltenen Beleihungsgrenze zu einer absoluten Überschuldung führen. Aber ganz unabhängig von der Tatsache, daß auf diese Weise Überbeleihungen zustande kamen, ist es bedeutsam, daß sich genügend Geldgeber fanden, die das Risiko einer nahe an der Grenze der damaligen Werttaxen liegenden Nachhypothek auf sich nahmen.

¹⁾ Welche Rolle dabei die Taxen der privaten Feuerversicherungsgesellschaften spielen, wird im zweiten Teil erörtert.

Ein weiteres Ergebnis des Kampfes um die Beleihungsobjekte war die größere Zuwendung des Kapitals zum Baugeldgeschäft; denn „hierdurch verschaffte man sich nach Fertigstellung geeignete Hypotheken, die in Höhe und Zinsfuß den Anforderungen der Darleiher entsprachen“¹⁾, und es zeigt sich, „daß die Gewährung von Baukapitalien eine Notwendigkeit ist, um sich gute Hypotheken zu sichern in einer Zeit, wo ein Mangel an denselben vorherrscht“¹⁾. Diese Logik „verstärkte Bautätigkeit zwecks Unterbringung von reichlich vorhandenem Kapital in Form von Hypotheken“ wurde damals in Berlin in großem Umfange angewandt und half zahlreichen Bauunternehmern über die ersten und letzten finanziellen Sorgen leicht hinweg. Die Versicherungsgesellschaften durften allerdings mit den Kapitalien der Prämienreserve keine Baugeldgeschäfte betreiben. Auch die Hypothekenbanken waren in diesem Geschäftszweig gehemmt; denn nach Bestimmung des Reichshypothekenbankgesetzes dürfen sie die Gesamtsumme der auf Bauplätze und unfertige Neubauten ausgeliehenen Darlehen den zehnten Teil des Hypothekenbestandes und die Hälfte des eingezahlten Aktienkapitals nicht überschreiten lassen, wenigstens nicht, soweit diese Summe zur Pfandbriefdeckung bestimmt ist. Außerdem galt es, Ersatz zu schaffen für die früher in größerem Umfange gewährten Baudarlehen der außerpreussischen Hypothekenbanken, die vor Erlaß des Reichshypothekenbankgesetzes einer Beschränkung nicht unterworfen waren. Dennoch stand Baugeld reichlich zur Verfügung. Die Hypothekenbanken legten ihre freien Kapitalien vielfach in Baugeldern an, kleine Baubanken, Genossenschaftsbanken widmeten sich diesem Geschäftszweig, die Terraingesellschaften selbst stellten Baugelder zur Verfügung. In starkem Maße wandten sich auch die großen Kreditbanken, die, wie später noch näher erwähnt wird, zugleich in erhöhtem Maße die Finanziers der großen Terraingesellschaften wurden, dem Baugeldgeschäft zu.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren, die die Realkreditgewährung dieser Jahre auszeichnen, gewinnt die hohe Zunahme der gesamten Verschuldung Groß-Berlins besondere Bedeutung. Die Angaben über die Hypothekenbewegung in der Stadt Berlin²⁾ von 1901—1906 ergeben folgendes Bild:

1) Aus dem Bericht des E. Salomon für 1903.

2) Nach dem Berliner Statistischen Jahrbuch.

Jahr	Ein- tragungen	Löschungen	Mehrein- tragungen	Summe der Belastung	Vermehrung in % durch Mehrein- tragungen
	in Millionen Mark				
1901	229	138	91	4875	1,90
1902	333	157	179	5052	3,61
1903	372	184	188	5239	3,72
1904	443	204	239	5478	4,56
1905	520	243	267	5755	5,44
1906	500	245	255	6010	4,43

Für die Vororte Berlins ergibt sich eine prozentual noch stärker zunehmende Verschuldung. Nach Angaben der Zeitschrift des Preussischen Statistischen Büros stiegen die Mehreintragungen im Stadtkreis Berlin von 179 Mill. Mark im Jahre 1902/3 auf 273 Mill. Mark im Jahre 1905/6, d. h. um ungefähr 52,5 %, dagegen in den Städtischen Bezirken der Provinz Brandenburg (und das sind vorzugsweise die Vororte Berlins) von 289 Mill. Mark im Jahre 1902/3 auf 474 Mill. Mark im Jahre 1905/6, d. h. um ungefähr 64 %.

Diese gewaltige Steigerung der Gesamtverschuldung bestand der Art nach, wie oben geschildert, in der Mehrheit aus nicht amortisablen, kündbaren und verhältnismäßig niedrig verzinslichen Darlehen, für die im ganzen ein nach den damaligen Taxen ebenso hoch oder doch nur um ein Geringes höher bewerteter Grundbesitz haftete.

Im Zeichen der günstigen Kapitalmarktverhältnisse¹⁾ erlebte das Berliner Grundstücks- und Baugeschäft in den Jahren 1902—06 eine Entwicklung, wie sie seit den Gründerjahren nicht vorgekommen.

Das Terraingewerbe ging in diesen Jahren in Groß-Berlin fast vollkommen über in die Hände großer Gesellschaften. Einen Überblick über die Entwicklung der Terrainaktiengesellschaft in Groß-Berlin gibt Meinardus²⁾:

¹⁾ Die Untersuchung der Zusammenhänge (Ursache, Wirkung und Wechselwirkung) im zweiten Teil.

²⁾ Die Technik des Terraingewerbes 1913 S. 8 f.

Es bestanden:

im Jahre	Terrainaktien- gesellschaften	Mit eingezahltem Aktienkapital in Mark
1885	7	22 513 780
1890	11	42 209 800
1895	12	28 815 200
1900	19	46 073 900
1905	29	136 293 700
1911	34	189 822 000

Danach fiel die Hauptgründerzeit in die Jahre 1900—05. Meinardus berücksichtigt aber nur die im Berliner Kurszettel angegebenen Gesellschaften und hat auch in seiner allgemeinen Übersicht das letzte Jahrzehnt nicht organisch getrennt.

Ende 1900 bestanden in Groß-Berlin etwa 52 Aktiengesellschaften¹⁾ mit einem Aktienkapital von rund 141,9 Mill. M., die sich mit dem Erwerb, der Verwertung und Beleihung von Bauland befaßten²⁾, darunter etwa 42 Gesellschaften mit noch unbebautem Grundbesitz. Ihre Entstehungszeit fällt in die vorhergehenden 3 Jahrzehnte und zum großen Teil (16 Gesellschaften) befanden sie sich damals bereits in Liquidation. Zu den vorhandenen traten in etwas über $\frac{1}{2}$ Jahrzehnt, von 1901—06, insgesamt: 44³⁾ neue Terrain- und Bauaktiengesellschaften mit rund 161,4 Mill. M. Aktienkapital⁴⁾. Die in diesen Zahlen enthaltene große Entwicklung wird aber anschaulicher, wenn man bedenkt, welche Geländeflächen durch diese Gründungen dem Berliner Terrainmarkt zugeführt wurden. In den Jahren 1901—06 hatten von den neu gegründeten Gesellschaften 33 Terraingesellschaften⁵⁾ mit 119 Mill. M. Aktienkapital insgesamt rund 3437 ha oder 2423767 QR, unbebautes Land erworben in Berlin und weiterer Umgegend⁶⁾. Von dieser

¹⁾ Nach dem Handbuch der Deutsch. Akt.-Ges. zusammengestellt.

²⁾ Es sind nur die Gesellschaften berücksichtigt, deren Geschäftsgebiet sich speziell auf Berlin und weitere Umgebung beschränkt.

³⁾ Nach dem Handb. d. Deutsch. Akt.-Ges. berechnet. Vgl. auch Anm. 2.

⁴⁾ Höhe des Aktienkapitals Ende 1906, also die Erhöhungen gleich einbezogen.

⁵⁾ Der Besitz der übrigen Gesellschaften bestand damals in bebautem Grundbesitz oder er ist nicht genau feststellbar, weil nur der Wert angegeben, oder weil es sich um indirekten Besitz (Beteiligungen bei G. m. b. H.) handelte.

⁶⁾ Nach dem Handbuch f. Dtsch. Akt.-Ges. zusammengest. Der Grund-

Fläche waren etwa 3220 ha noch unerschlossen, das übrige Netto-Bauland oder Baustellen-Land. Allerdings kam nur etwa der fünfte Teil dieses in Gesellschaftsbesitz übergegangenen Landes für eine Erschließung vorläufig in Betracht. Läßt man die Terrains in weiterer Entfernung von Berlin (Spandau, Zehlendorf, Mariendorf, Hermsdorf usw.) außer acht, so verblieb in der näheren Umgebung Berlins und in Berlin selbst noch ein unbebauter Besitz von rund 690 ha oder 486 242 QR., der fast ausschließlich der Bebauung mit Mietskasernen zugeführt werden sollte. Diese in größter Nähe rings um Berlin gelegenen Terrains sind in ihrer Größe etwa dem vierten Teil der jetzt bebauten Fläche der Stadt Berlin gleichzusetzen und umfassen doch nur den fünften Teil des Grundbesitzes, der in einem halben Jahrzehnt neu gegründeten Terrainaktiengesellschaften.

Außer den oben erwähnten 3437 ha der 33 neuen Aktiengesellschaften warteten aber noch stattliche Terrainkomplexe der alten Aktiengesellschaften inklusive ihrer insgesamt etwa 250 ha großen von 1901 bis 1906 neu erworbenen Geländeflächen neben dem Grundbesitz zahlreicher Gesellschaften mit beschränkter Haftung auf Erschließung und Bebauung. Die Gesellschaften m. b. H. befaßten sich allerdings in der Regel nicht mit größeren Terraintransaktionen. Es handelte sich bei ihnen (abgesehen von den namentlich später sehr zahlreichen kleinen G. m. b. H.-Gründungen zur Übernahme subhastierter Grundstücke) vielfach um Tochtergründungen größerer Aktiengesellschaften, die mit der unmittelbaren Verwertung eines der Aktiengesellschaft gehörigen Terrainkomplexes beauftragt wurden.

Bis Ende 1906 (resp. 1906/7) war in stundenweisem Umkreis von Berlin eine solch große Fläche unbebauten Bodens in die Hand von Terraingesellschaften übergegangen, daß selbst bei weiterer günstiger Entwicklung der Stadt in mehreren Jahrzehnten die Bebauung des Geländes noch nicht abgeschlossen sein dürfte. „Der Grund und Boden an den Peripherien der Reichshauptstadt Berlin und ihrer Vororte“ war in diesen Jahren fast ganz „aus dem Besitz der ersten Hand in die zweite der juristischen Person übergegangen“, er war „im besten Sinne des Wortes vergesellschaftet worden“.¹⁾

Zur Beurteilung der Preisentwicklung der dem Berliner

besitz der Zehlendorf-Klein Machnower Terrain Akt.-Ges. (12387 ha) ist außer acht gelassen und nur ihr Bruttobaulandbesitz vom Jahre 1905 berücksichtigt.

¹⁾ Meinardus a. a. O.

Terrainmarkt in diesen Jahren zugeführten Bodenkomplexe sollen genauere Angaben über die wichtigsten Gründungen gemacht werden.

Namentlich im Norden und Westen, bzw. Südwesten Berlins brachten die neuen Gesellschaften bedeutende Geländeflächen in ihren Besitz.

Im Norden¹⁾ wurden zunächst in der Gegend eines geplanten Volksparkes zwei Gesellschaften gegründet. Ein an der See- und Exerzierstraße fast an der nördlichen Weichbildgrenze von Berlin gelegenes Terrain (59712 qm) wurde im Dezember 1903 in die Akt.-Ges. Bauland Seestraße Nordpark eingebracht zu einem Preise von ca. 41 M. für den qm reines Bauland²⁾. Zugleich mit dieser Gesellschaft wurde im Januar 1904 unter der Firma „Nordpark“ eine andere ebenfalls noch Ende 1903 gegründete Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen, die 103185 qm à 16 M. und 50000 qm à 14 M. übernahm und für die der Gestehungspreis eines qm reinen Baulands sich auf rund 22 M. stellte. Trotzdem die industrielle Entwicklung auf dem benachbarten Reinickendorfer Gelände die Errichtung von Mietshäusern mit Arbeiterwohnungen zum Bedürfnis machte, wurden die gezahlten Preise damals schon in Fachkreisen als unverhältnismäßig hoch angesehen; der Deutsche Ökonomist wies darauf hin, daß sie noch höher seien „als im Grunewald am Roseneck, als daselbst schon nach drei Richtungen Pferdebahnen liefen und die Gesellschaft Kurfürstendamm bereits ausverkauft hatte.“ Der Optimismus der Gründer gab die noch höheren Preise in den benachbarten weiter zu nach Berlin gelegenen Straßen (Togo-, Kameruner-, Lüderitz- und Guineastraße), die auch damals teilweise realisiert wurden, als wirtschaftlichen Rechtfertigungsgrund der hohen Einstandspreise an. So wurde auf das Gutachten eines Architekten, der in jener Gegend arbeitenden Süddeutschen Immobiliengesellschaft hingewiesen, nach welchem in diesen Straßen 70—92 M. für den qm und Mietpreise von 230 M. pro Zimmer erzielt wurden³⁾.

In die benachbarten Terrainkomplexe an der Müllerstraße und Umgebung teilten sich zwei im Jahre 1905 begründete Aktiengesellschaften, die Bodengesellschaft Berlin-Nord und die Terrain-

¹⁾ Kein ausgesprochenes Arbeiterviertel, sondern auch vom mittleren Bürgerstand bewohnt, weiter hinaus auch Villenbesitz.

²⁾ Trotz der in der Praxis üblichen Größenangabe nach Morgen und Quadratruten sollen hier die Flächen in qm angegeben werden, weil sich das metrische Flächenmaß für Übersichten besser eignet.

³⁾ Deutsch. Ökonomist, 1904 S. 179.

Akt.-Ges. Müllerstraße¹⁾, die beide in der folgenden Zeit Gegenstand der Erörterung wurden, als die Zulassung ihrer Aktien an der Börse abgelehnt wurde. Die Bodengesellschaft Berlin-Nord mit 10 Mill. M. Aktienkapital gehört zu den wenigen großen „Immobilienbanken“, die im Gegensatz zu den „Liquidations-“ oder „ad hoc-Gesellschaften“ einen fortdauernden Handel mit Grundstücken betreiben²⁾. Ihre im Jahre 1905 erworbenen Terrains liegen an der Müllerstraße im äußersten Norden Berlins und im benachbarten Vorort Reinickendorf zur Seite des Tegeler Schießplatzes in einer Gesamtgröße von rund 56 ha Bruttobauland.

Einige Angaben der Gesellschaft³⁾ über den Erwerb der einzelnen Grundstückskomplexe bieten Interesse für das Anwachsen der Preise bereits vor der Bebauung. Diese Angaben sind in der folgenden Tabelle übersichtlich geordnet:

	Preis für den qm in Mark:			
	Grundstückskomplex:			
	Müller- straße 1	Müller- straße 2	Müller- straße 3	Reinicken- dorf
	47 929 qm	201 058 qm	99 395 qm	216 656 qm
Kaufpreis des Vorbesitzers im Jahre 1904 für den qm Bruttobauland	—	14,81	11,05 ⁴⁾	—
Erwerbspreis der Gesellsch. im Jahre 1905 für den qm Bruttobauland	54,58	16,92	15,37	4,90
Preis für den qm Nettobau- land nach Berechnung aus dem Jahre 1905	81,10	44,64	31,24	16,50

Um sich der in § 192 H.G.B. vorgeschriebenen Revision für Illationsgründungen zu entziehen, benutzte die Gesellschaft einen gern gebrauchten Modus der Verschleierung. Sie konstituierte sich als Bargründung und erwarb die Terrains, die sie sich schon vorher zu bestimmten Preisen gesichert hatte, offiziell erst nach der Grün-

¹⁾ Die Entwicklung der beiden Gesellschaften kommt später eingehend zur Sprache; hier sei nur auf die Gründungsvorgänge hingewiesen.

²⁾ Vgl. Meinardus a. a. O. S. 17.

³⁾ Nach dem Prospekt.

⁴⁾ Vom Vorbesitzer in der Subhastation erworben. Den hohen Einstandspreis erklärt die Gesellschaft damit, daß dem Vorbesitzer in der Subhastation ein Verlust von 400 000 M. an einer Sicherungshypothek erwachsen sei.

dung. Allerdings stellte sich später die Umgehung heraus, so daß nachträglich noch eine Revision erfolgte.

Ob nun die Zulassungsstelle der Börse an dieser Art der Gründung oder an den Zwischengewinnen Anstoß nahm, oder ob sie eine Majorisierung der Aktionäre befürchtete, weil 50 % der Aktien in Händen der Emissionshäuser blieben, jedenfalls lehnte sie die Zulassung der Aktien ab und verharrte bei ihrer Weigerung trotz erhobener Beschwerde. Die Handelskammer entschied aber gegen die Zulassungsstelle, und so wurde die Einführung der Aktien an der Börse doch ermöglicht.

Nicht so leicht gelang es der Terrain-Akt.-Ges. Müllerstraße, ihren Aktienbesitz an die Börse zu bringen. Der bald nach der Gründung im Jahre 1906 von der Bankfirma S. Zielenziger eingereichte Prospekt der Gesellschaft wurde von der Zulassungsstelle abgelehnt und erst im Jahre 1909 nach steten Bemühungen der Gesellschaft doch genehmigt. Die Zulassungsstelle hatte die Ablehnung im Jahre 1906 ausdrücklich mit dem Hinweise auf die hohen Zwischengewinne begründet. Dem Prospekt und besonderen Angaben der Gesellschaft ist über die Preisbewegung folgendes zu entnehmen: Im Jahre 1905 wurden 151542 qm Bruttobauland für 2297705 M. von einem Konsortium erworben. Im selben Jahre ging dann das Terrain an ein zweites Konsortium über für 3078674 M. (inklusive Unkosten und Provisionen) und nach Verkauf von 5488 qm und Abtretung von 39024 qm Straßenland für 4062822 M. an die Aktiengesellschaft. Der Zwischengewinn für das Konsortium belief sich auf 1092149 M. Stempel und Steuerlasten von 125829 M. und eine weitere Abtretung von 2066 qm für Straßenland erhöhten den Einstandspreis. Die zunächst berechneten 692000 M. für Straßenregulierung reichten später nicht aus und der Preis für das anbaufähige Nettobauland stieg noch um ein Beträchtliches. Der Preis für 1 qm erhöhte sich also ungefähr folgendermaßen:

Er betrug im Laufe des Jahres 1905

15,16 M.	beim Übergang an das erste Konsortium,
20,32 „ „ „ „ „	zweite „
27,85 „ „ „ „	die Aktiengesellschaft,
36,10 „	nach Abtretung von Straßenland,
37,24 „ „	Begleichung von Steuern und Unkosten.

Der Preis sollte sich nach Berechnung der Gesellschaft erhöhen auf

49,38 M. durch Abtretung von Straßenland und Kosten für Straßenregulierung, er stieg aber im Laufe der Jahre auf 51,83 M. und höher.

Den Zwischengewinn von rund 1 ½ Mill. Mark erhielten die beiden Konsortien für den Verkauf des unbearbeiteten Bruttolandes. Die Namen der Konsortialen (Baugesellschaft Bellevue mit der Mitteldeutschen Kreditbank, Haberland, Bolder und Schweriner, Mosler und Wersche) finden sich zum Teil unter den Gründern der Aktiengesellschaft (Bolder, Mosler, Wersche) wieder. Um die Gründergewinne zu realisieren, mußten diese ersten Aktionäre natürlich bestrebt sein, die Aktien an den Markt zu bringen und ihre Zulassung an der Börse durchzusetzen. Den hohen Einstandspreis suchte die Gesellschaft zu rechtfertigen mit dem Hinweis auf die Zwischengewinne der Bodengesellschaft Berlin-Nord und auf die überhaupt recht hohe Bewertung der Terrains im Norden Berlins¹⁾.

Innerhalb der nördlichen Stadtgrenzen, etwa zwischen dem Exerzierplatz am Güterbahnhof der Nordbahn und der Grenze des nordöstlichen Postbezirks begründeten außer der nur mit einem geringen Aktienkapital (100 000) ausgestatteten Prenzlauer Allee-Terrain-Akt.-Ges.²⁾ noch zwei größere Aktiengesellschaften ihren Grundbesitz.

Die Akt.-Ges. am Hochbahnhof Schönhauser Allee mit 4,4 Mill. M. Aktienkapital, im Jahre 1906 von der Deutschen Bank und vier Mitbegründern ins Leben gerufen, übernahm an der Bornholmer und Wisbyer Straße einen Grundstückskomplex in Größe von 282 536 qm zu ca. 27 und 32 M. für den qm Bruttoland, d. i. nach Angabe der Gesellschaft ca. 59 und 60 M. für den qm Nettobauland. Noch im Gründungsjahr, ehe die Parzellierung in Angriff genommen, wurde über ein Viertel des Nettoterrainbestandes als verkauft nachgewiesen mit einem Verkaufsgewinn von rund 1,1 Mill. M., d. i. mehr als 20 % des Aktienkapitals. Der Emissionskurs der Aktien wurde dementsprechend recht hoch auf 130 % festgesetzt, so daß die ersten Aktionäre trotz des hohen Gewinns immer

¹⁾ Der deutsche Ökonomist, 1906 S. 148. — Die Gesellschaft bemerkt zutreffend, schließlich käme es doch nur darauf an, ob die Bewertung richtig sei.

²⁾ Die Prenzlauer Allee Terrain Akt.-Ges. übernahm 1904 für die Grundstücke einer anderen Gesellschaft das Parzellierungsgeschäft.

noch ein Agio von 10 % zu zahlen hatten. Für die Beurteilung des überraschend schnellen Erfolges ist es wissenswert, daß der betr. Terrainkomplex an den eigenen Direktor der Gesellschaft verkauft wurde, der ihn mit einer sehr geringen Anzahlung übernommen hatte. In dem auf dem Grundstück eingetragenen hohen Restkaufgeld von ca. 3 ½ Mill. M. ruhte somit das Risiko der Gesellschaft oder vielmehr der späteren Aktionäre, die am Gewinn des Emissionshauses, bzw. der Gründer und der ersten glücklichen Aktienverkäufer, nicht teilgenommen. In Wirklichkeit war die Nutzbarmachung der Terrains für die Gesellschaft noch um nichts gefördert, und nur die Verantwortung für die Verkaufstätigkeit auf einen anderen Namen und das Risiko auf andere Schultern abgewälzt. Von einem Mitglied des Aufsichtsrates und ehemaligem Direktor der Deutschen Bank erhielt man eine ehrliche Aufklärung, warum eine solche „Verschiebung der Geschäftstätigkeit“ für die Aktiengesellschaft von Vorteil sei. Auf einen Artikel, der den Verkaufsabschluß der Gesellschaft mit ihrem Direktor mißbilligte, erwiderte er: „Wenn der Artikel sagt, was Herr L. (der Direktor) in seiner Person als Terrainspekulant kann, dazu muß er auch als Direktor der Gesellschaft befähigt sein, so ist das ein Irrtum. Herr L. kann nur einen Nutzen auf seinen Kaufpreis erzielen, indem er unter Einräumung der Priorität weiterverkauft, den Käufern zweite Hypotheken gibt und sie bei der Durchführung des ganzen Geschäfts soulagiert. Derartige Geschäfte sind m. E. für eine Aktiengesellschaft ungeeignet; sie führen häufig zu Engagements in bebauten Grundstücken . . . Die Gesellschaft kann nur das Risiko laufen, daß ihr Käufer die geleistete Anzahlung im Stich läßt und dann stehen ihr die Terrains eben 200 000 M. niedriger ein.“¹⁾ Mit dieser Aufklärung werden zugleich einige typische Geschäftspraktiken der Terrainspekulation von einem Sachverständigen bestätigt.

Die Allgemeine Boden-Akt.-Ges. konstituierte sich im selben Jahre (1906) mit 7 Mill. M. Aktienkapital. Da sie die Revision zu umgehen suchte (die später doch erfolgte), trat sie als Scheinbargründung ins Leben. Die Gründer hatten bereits vor der offiziellen Gründung mit der G. m. b. H. Prenzlauer Allee einen Kaufvertrag über eine Reihe von Grundstücken abgeschlossen und in diesem Verträge festgesetzt, daß der Erwerb durch die Gesellschaft zu gleichem Preise und gleichen Bedingungen, wie sie den Gründern von der G. m. b. H. gestellt wurden, erfolgen solle. Die Vorgeschichte

¹⁾ Berl. Tageblatt, 1906 Nr. 281.

der nach erfolgter Gründung übernommenen Terrains ist von Interesse für die geschäftliche Grundlage der Gesellschaft. Schon seit Jahrzehnten waren die Terrains in den Händen von Terraininteressenten. Sie gehörten ehemals zum Besitztum des im Jahre 1872 begründeten Deutsch-Holländischen Aktienbauvereins, der ein 1112000 qm großes Terrain vor dem Schönhauser und Prenzlauer Tor für den Preis von 5 Mill. Talern, d. i. 13,50 M. für den qm, übernahm¹⁾. Das war für die damalige Zeit bei der entfernten Lage ein „Schwindelpreis“. Nach Eintritt der Krise wurden dann auch die Aktien des Vereins wertlos, und 1882 erfolgte die Auflösung. Im Jahre 1898 ging das Gelände für den niedrigen Preis von 690 000 M.²⁾ in die Hände einer holländischen Kapitalistengruppe über, die sich im Jahre 1899 zur Gründung der G. m. b. H. Prenzlauer Allee entschloß, um den bei Erbgang entstehenden Unkosten und Unbequemlichkeiten zu entgehen. Das Stammkapital von 2 008 800 M. wurde dadurch belegt, daß jeder seinen Anteil an den Grundstücken in Anrechnung auf dasselbe in die Gesellschaft einbrachte. Und zwar handelte es sich nur um etwa den dritten Teil des ursprünglichen Terrains, gleich 316 520 qm. Als das Projekt einer Wertzuwachssteuer auftauchte, traten die Besitzer im Jahre 1905 mit einer Gruppe Terraininteressenten, Schaaffhausenscher Bankverein, Dresdener Bank mit Berlinischer Bodengesellschaft, in Verhandlung und verkauften ihr die Anteile der G. m. b. H. am 1. Januar 1906 für rund 10,72 Mill. M. einschließlich aller Kosten³⁾. Das Terrain wurde dann am 6. März 1906 auf die Aktiengesellschaft für 12,6 Mill. M. übertragen. An dem unbearbeiteten Boden vollzog sich also diese Preissteigerung: 1 qm wurde bewertet:

im Jahre 1872	mit	13,50	M.	
„	„	1899	„	6,35 „
„	„	1906	„	33,88 „ (Januar)
„	„	„	„	39,90 „ (März)

Der Preis für das reine Bauland sollte sich dann noch nach Berechnung der Gesellschaft auf 70 M. für den qm erhöhen. — Die Aktionäre hatten aber nicht nur den hohen Preis inklusive Gründergewinn von 1,87 Mill. M. zu zahlen; der Einstandspreis ihres Besitzes erhöhte sich noch durch ein Emissionsagio von 17 ½ % auf 7 Mill. M.

¹⁾ Deutscher Ökonomist, 1906 S. 351.¹⁾

²⁾ Nach Angabe des Berl. Tageblatts 1906 Nr. 240.

³⁾ Nach Angabe der Emissionshäuser. Wie sich der Zwischengewinn auf die einzelnen Gruppen im einzelnen verteilte, ist nicht angegeben.

Aktien um 1225000 M. Ein großer Teil des eventl. verzinslichen Gewinnes wurde also für die Gründer (bzw. Emittenten) vorweg genommen, ohne daß ein einigermaßen sicherer Anhalt für die erwartete hohe Bodenrentabilität in jener Gegend gegeben war.

Weiter nördlich, bereits außerhalb der Berliner Stadtgrenze, lag der Grundbesitz zweier noch im Jahre 1905 gegründeter Aktiengesellschaften, der Aktiengesellschaft am Pankower Amtsgericht und der Aktiengesellschaft Niederschönhausen. Da für das Terrain der letzteren Landhausbebauung vorgeschrieben, interessiert sie hier weniger.

Die Terraingesellschaft am Pankower Amtsgericht, mit einem Kapital von 5 Mill. M., erwarb das durch den Pommernbankprozeß bekannt gewordene Wollanck'sche Terrain¹⁾ im südlichen Pankow. Das ganze Terrain war ursprünglich ca. 75 ha groß. Im Jahre 1898 kaufte es die Immobilienverkehrsbank für 3 Mill. M. von der Pommernbank. Es wurde dann bis 1900 auf 21 Mill. M. hinauftaxiert und für die Pommersche Hypothekenbank und die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank ebensohoch belastet. Nach dem Zusammenbruch der Banken schätzte die Revisionskommission der Darmstädter Bank den Wert des Grundstückskomplexes aber nur auf rund 4 ½ Mill. M., und dieser Betrag wurde für die aus der Pommernbank hervorgegangene Berliner Hypothekenbank hypothekarisch eingetragen. Nachdem dann verschiedene Abtretungen und Verkäufe stattgefunden, übernahm die Akt.-Ges. am Amtsgericht Pankow den Restkomplex von 443656 qm durch Vermittlung der Neuen Boden-Akt.-Ges. für 5 ½ Mill. M. Das rohe Bauland unterlag also in einer verhältnismäßig kurzen Zeit großen Preisschwankungen; denn ein qm wurde bewertet:

	im Jahre 1898 mit	4	M.
	„ „ 1900 „	28	„
	„ „ 1901 „	6,5	„
	„ „ 1905 „	12,4	„

und nach Aufwendung für die Parzellierung

im Jahre . . . mit 19 M.

Daß trotz der immer noch riskanten letzten Bewertung im Jahre 1905 auch diese neuen Terrainaktien sehr begehrt waren, ergibt sich aus folgendem; den Aktionären der Berliner Hypothekenbank wurde auf 3,3 Mill. M. Aktien der neuen Gesellschaft das Bezugs-

¹⁾ Vgl. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 111 S. 70/71.

recht eingeräumt zu 105%. Infolgedessen stiegen die Aktien der Berliner Hypothekenbank, die bereits einen recht hohen Kurs hatten, noch um 20% im Kurse. Man setzte also auf die Entwicklung der Gesellschaft große Hoffnungen.

Die Terrainokkupation durch große Gesellschaften vollzog sich im Westen und Südwesten Berlins in noch größerem Umfange als im Norden¹⁾. Und zwar handelte es sich hier nur um Gelände außerhalb der Berliner Stadtgrenze in den postalisch mit Berlin verknüpften Vororten und noch weit darüber nach Westen und Südwesten hinaus.

Den ersten Impuls zu größeren Terrainspekulationen gab die schnelle Entwicklung der westlichen Vororte.

Nachdem schon im Juni 1902 eine Terraingesellschaft „Flora“ mit 1,5 Mill. M. Aktienkapital in Charlottenburg errichtet war, folgten im Jahre 1903 für den Westen zwei reich ausgestattete Gesellschaften, die Westliche Boden-Akt.-Ges. mit 12,5 Mill. M. und die Neuwestend-Akt.-Ges. mit 12 Mill. M. Aktienkapital.

In die Westliche Boden-Akt.-Ges. wurden wertvolle Grundstücke an der Uhlandstraße, am Kurfürsten- und Hohenzollerndamm eingebracht, in einer Gesamtgröße von 437 321 qm und zu Baustellenpreisen von 52, 60 und 50 M.

Die Akt.-Ges. Neuwestend war zum Zwecke der Herstellung der Döberitzer Heerstraße²⁾ von der Deutschen Bank ins Leben gerufen worden und begründete durch ihre Arbeit in Gemeinschaft mit der schon bestehenden Akt.-Ges. Park Witzleben die Entstehung eines neuen Stadtteils. Sie erwarb etwa 1,35 Mill. qm Bruttoterrain teils fest, teils in Option. Unter Berücksichtigung der großen Landabtretungen für Straßen und Plätze — etwa $\frac{1}{3}$ des ganzen Terrains — und aller Unkosten stellte sich der Einstandspreis für den qm Nettobauland auf 24 M.

Die Vorbesitzer hatten den Umsatz bedeutend erleichtert: für den Kauf der Hälfte der Terrains war bis 1910 die Form der Option gewählt worden, d. h. statt hoher Zinsen waren alljährlich steigende Pachten von 40—76000 M. zu zahlen. Von 1910 ab sollten dann nur niedrige Zinsen berechnet werden, nämlich für eine drei Viertel des Kaufpreises, ca. 3,7 Mill. M. betragende Restkaufgeldhypothek

1) Westen und Südwesten wurden als Wohngegenden der wohlhabenden Bevölkerung von der Bauspekulation bevorzugt.

2) Fortsetzung der Straße Unter den Linden und der Charlottenburger Chaussee.

auf 10 Jahre nur 3 %. Auf diese Weise ersparte sich die Gesellschaft einen großen Teil der bei unbebautem Besitz oft recht hoch anwachsenden Zinsenlast.

Noch ein anderer bemerkenswerter Geschäftsgebrauch bei Terraingründungen trat bei der Gründung der Neuwestend-Akt.-Ges. in die Erscheinung, die Anwendung des Systems der unter sich von Anfang an ungleich berechtigten Aktien¹⁾. Bei vielen Terraingesellschaften gibt es nämlich gleich bei der Gründung zwei Aktienkategorien, die Aktien Lit. A und die Aktien Lit. B mit bevorrechtigter Stellung der kleineren Gruppe. (Z. b. bei Berlin-Nord, Akt.-Ges. am Hochbahnhof Schönhauser Allee, Akt.-Ges. am Amtsgericht Pankow, Teltower Kanal Terrain Akt.-Ges. usw.). Es handelt sich bei dieser Gruppe in der Tat um Vorzugsaktien, ohne daß sie, wie z. B. bei einer Sanierung, durch besondere Leistung der Besitzer als Vorzugsaktien motiviert wären, und ohne daß dem Publikum ein deutlicher Hinweis auf ihren Vorzugscharakter gegeben wäre. So haben z. B. die Aktien Lit. B bei der Neuwestend-Akt.-Ges. ($\frac{1}{3}$ des Aktienkapitals) vor den Aktien Lit. A folgende Vorrechte: Sie brauchten nur bis zu 25 % des Nennbetrages eingezahlt zu werden. Wenn der Aufsichtsrat aber eine Zuzahlung beschließt, so sind ihre Inhaber berechtigt, sich „aus den flüssigen Mitteln der Gesellschaft, die nach dem Ermessen des Aufsichtsrats nicht zum laufenden Geschäftsbetrieb erforderlich sind, . . . bis zur Höhe der über 25 % betragenden Einzahlung zinslos jederzeit kündbare Vorschüsse“ gewähren zu lassen. Da der Aufsichtsrat und die B-Aktionäre durch Personalunion eng verbunden, bezahlen die B-Aktionäre also tatsächlich nur ein Viertel des Aktienkapitals aus eigenen Mitteln und ersparen bei langfristigen Unternehmungen hohe Zinsen. Trotzdem werden die B-Aktien bei der Gewinnverteilung aus der Liquidationsmasse zuerst berücksichtigt²⁾ und ihre Inhaber haben außerdem für jede Aktie volles Stimmrecht. Diese bevorzugte Aktiengruppe befindet sich natürlich seit der Gründung in festen Händen. Die B-Aktien von Neuwestend wurden gar nicht an die Börse gebracht³⁾, d. h. die

¹⁾ Vgl. Ludwig Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme, Jena 1913, S. 59ff.

²⁾ L. Eschwege a. a. O. S. 62.

³⁾ Derselbe, ebd. S. 61: „Ja, es existieren — oder existierten früher — nicht einmal Aktienurkunden darüber; vielmehr geht die Beteiligung nur aus der Eintragung im Aktienbuch hervor. Man hat also hier nicht einmal die Beobachtung der äußeren Form, wie sie im Aktienwesen sonst üblich ist, für nötig gehalten, und auf diese Weise noch die kleine Ersparnis von einigen Prozent Aktienstempel auf 4 Mill. M. mitnehmen können.“

günstigeren Chancen und das geringere Risiko blieb den Gründern vorbehalten.

Die Deutsche Bank rief noch im gleichen Jahre (1903), auch im Südwesten, eine Terraingesellschaft ins Leben, die Schöneberg-West-Akt.-Ges. mit 3 Mill. M. Aktienkapital. Das Terrain der Gesellschaft in einer Größe von 65228 qm liegt an der Grunewaldstraße in Schöneberg. Der Einstandspreis für den qm rohes Bauland stellte sich auf ca. 42 M. Der an sich schon recht hohe Preis gewinnt aber erst Farbe, wenn berücksichtigt wird, daß das Terrain wegen sumpfiger Beschaffenheit erst in Höhe von mehreren Metern abgetragen werden mußte; ehe die Straßenanlage beginnen konnte.

Im Industriebezirk am Bahnhof Papestraße wurden im Jahre 1905 329367 qm für 9 M. per qm durch eine Aktiengesellschaft Industriegelände Schöneberg (5 Mill. M. Aktienkapital) dem Terrainmarkt zugeführt. Und im benachbarten Schmargendorf durch die Schmargendorfer Boden-Akt.-Ges. 167062 qm zu Durchschnittspreisen von 14—16—17 M. für den qm unreguliertes Bauland.

Südwestlich vom Gelände der Schöneberger Gesellschaften in Friedenau erfuhr der Besitzstand der schon im Jahre 1895 gegründeten Terraingesellschaft Berlin-Südwesten im Jahre 1905 eine bedeutende Erweiterung durch Hereinnahme eines großen Terrainkomplexes von 134766 qm zu dem hohen Preise von 40,2 M. für den qm Bauland. Wenn hier auch keine Neugründung vorlag, ist der Kauf doch zu erwähnen, weil er zu den größten Terraingeschäften des Jahres gehörte. Zur Beurteilung des Preises ist zu bemerken, daß die Gesellschaft, die in jener Gegend bereits große Flächen besaß, für den qm rohes Land im Jahre 1895 nur ca. 8,5 M. bezahlte.

Noch weiter südwestlich liegen die Grundstücke der Berliner Terrain- und Baugesellschaft. Weil die Schicksale dieser im Jahre 1903 erfolgten Gründung in einem späteren Kapitel noch ausführliche Darstellung erfahren, sei hier nur kurz auf den Terrainerwerb hingewiesen. Bei der Gründung übernahm die Gesellschaft einige hier wenig interessierende Grundstücke der Allgemeinen Berliner Omnibusgesellschaft. Ende 1904 wurde das ursprüngliche Aktienkapital von 2250000 M. auf das Doppelte erhöht zwecks Erwerbung eines geschlossenen Terrainkomplexes von ca. 556565 qm an der Stadtgrenze von Schöneberg zwischen den Bahnhöfen Friedenau und Steglitz¹⁾. Der Preis pro qm stellte sich auf 12,97 M. für

¹⁾ Terrains des Fürsten zu Fürstenberg.

das Rohland, auf 16,64 M. für das reine Bauland, auf 21,15 M. für die anbaufertige Baustelle.

Auch die weitere Umgebung Berlins ging in diesen Jahren zum großen Teil in den Besitz von Terrainaktiengesellschaften über, die vielfach unter der Reklame „Gartenstadt“ für ihr entlegenes Gelände Propaganda machten. Im Norden, in Hermsdorf und Birkenwerder, im Westen in Spandau und Grunewald, im Süden in Zehlendorf, Mariendorf und am Teltowkanal, im Osten in Treptow und Köpenick wurden von 1902—06 große Flächen in Terrainaktiengesellschaften eingebracht.

Namentlich auf die Gesellschaften am Teltowkanal wurden große Erwartungen gesetzt. Die Hoffnung, daß sich am Teltowkanal¹⁾ Industrie ansiedeln und daß die Erschließung der dortigen Terrains sich sehr gut verzinsen werde, ließ dort in diesen Jahren drei neue Aktiengesellschaften entstehen, die insgesamt, die bedeutende Besitzerweiterung einer älteren Gesellschaft miteingeschlossen, rund 1780 ha erwarben. Davon liegt der weitaus größte Teil im Südwesten Berlins, etwa von Steglitz bis Stahnsdorf auf beiden Seiten des Kanals. Die Einstandspreise für den qm Grund und Boden in Mark betragen für die verschiedenen Gesellschaften:

Name:	für Bruttobauland	für Nettobauland
(im Südwesten)		
Teltower Kanalterrain Akt.-Ges. 1905 .	4,01	5,29 u. 13,1
Aktienbaugesellschaft ²⁾ Ostend 1905 .	2,36	—
Teltower Boden-Akt.-Ges. 1905 . . .	2,28	5,49
(im Osten)		
Terrain Akt.-Ges. am Teltowkanal Rudow-Johannisthal 1902	1,5 u. 0,13	—

Um die Preise für das zumeist recht weit draußen gelegene Gelände anschaulicher zu machen, sei erwähnt, daß die Vorort-Boden-G. m. b. H., von der die Teltower Boden-Akt.-Ges. 1905 den größten Teil ihres Besitzes erworben hatte, für dasselbe Land im Jahre 1902 durchschnittlich nur 0,7 bis 1,9 M. für den qm bezahlt hatte. Es fand also durchschnittlich eine Verdoppelung des Preises in drei Jahren statt, ehe mit der Bearbeitung des Landes begonnen wurde.

¹⁾ Der Teltowkanal verbindet südlich von Berlin die östliche Spree mit der westlichen Havel.

²⁾ Schon 1872, als Stahnsdorfer Terrain Akt.-Ges. gegründet, 1905 in obige Firma umgewandelt.

Dieser Überblick über die wichtigsten Gründungen gibt in besonderer Weise nochmals ein Bild von der Größe der okkupierten Fläche. Durch die Gründungen dieses Jahrfünfts wurde die Monopolstellung der Grundbesitzer stark befestigt; denn mit der gänzlichen Verdrängung der Urbesitzer und kleinen Gesellschaften und dem Übergang ihres zersplitterten Besitzes in die Hände weniger kapitalkräftiger Aktiengesellschaften wurde das latent vorhandene Bodenmonopol zu praktischer Wirksamkeit erst ausgelöst. Wenn man berücksichtigt, daß die inneren Stadtgegenden und ein großer Teil der unerwähnt gebliebenen Vorortgebiete sich damals im Besitze älterer Aktiengesellschaften befanden, so läßt sich erkennen, daß der Prozeß der Besitzkonzentration für Groß-Berlin in den Gründerjahren zum Jahrhundertbeginn der Vollendung entgegenschritt. Die wenigen noch nicht in den privaten Großgesellschaftsbesitz einbezogenen größeren Flächen wurden zum Teil noch in der folgenden Zeit (1907—1910) dem Markt durch Aktiengesellschaften zugeführt und so ihrer Konkurrenzfähigkeit (billigere Bodenpreise) entkleidet¹⁾.

Daß die Bodenpreise bei Hereinnahme der Terrains in die Aktiengesellschaft sich meist bedeutend erhöhten, zeigen die Einzelangaben über die Preisentwicklung. Aus der Preisangabe des Bodens geht aber allein noch nicht hervor, welche Hoffnungen damals auf seine Wertsteigerung gesetzt wurden. Ein vollständiges Bild der damaligen optimistischen Terrainbewertung gibt uns erst ein Überblick über die Kursentwicklung der Terrainaktien. Es ist bemerkenswert, daß die neuen Wertpapiere alle zu relativ hohen Kursen an die Börse gebracht wurden, trotzdem es sich meist um sehr langfristige Unternehmungen handelte. Die folgende Übersicht über die Kursentwicklung bis 1906 zeigt aber ferner, daß gerade in den ersten Jahren bei den neuen Gesellschaften große Kurssteigerungen stattfanden:

(Tabelle siehe S. 53.)

Die Vorteile der Agiotage, die sich auf der Ausgabe der neuen Terrainaktien aufbaute, kamen zunächst allen zugute, die irgendwie an der Gründung der Gesellschaften beteiligt waren. Wenn nun die Frage nach den Urhebern der großen Terrainunternehmungen aufgeworfen wird, — auf ihre Geschäftspolitik ist ja bei den Schilderungen einzelner Gründungsvorgänge schon hingewiesen, — so ergibt sich aus den Prospekten der Gesellschaften, daß es sich um eine nicht allzugroße Anzahl von Beteiligten handelte, die Gründer mit

¹⁾ Vgl. über den Kauf des Tempelhofer Feldes durch die Tempelhofer Feld-Akt.-Ges. L. Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme S. 56.

Name:	Einführungs-kurs	Erster Kurs	Kurse am Ende d. Jahre		
			1904	1905	1906
Bauland Seestraße-Nordpark	112,5	114,25	121,75	124,30	116
Nordpark	125	127,5	156	167	152,5
Berlin-Nord	—	123	—	—	120
Müllerstraße	—	115	—	—	—
Am Pankower Amtsgericht	105,4	125	—	139,5	128,5
Am Hochbahnhof Schönhauserallee	130	139	—	—	124
Allgemeine Boden	117,5	118,5	—	—	120
Neuwestend	128	130	161	192,25	177,5
Westliche Boden	105,5	130	121,8	127,9	117
Berliner Terrain- u. Baugesellschaft	142	142	165	155	159
Am Neuen Botanischen Garten	118	119	120,25	127	130
Teltower Kan. Terr.	105	110	—	108,75	93
Teltower Boden	112	112,75	—	—	104,5
Rudow Johannisthal	105	105	—	—	101

den Direktoren und Aufsichtsratsmitgliedern häufig identisch waren und sich auch dieselben Namen in den Verwaltungen verschiedener Betriebe wiederfanden¹⁾. Zu dieser engen Interessenverquickung der verschiedenen Unternehmungen infolge Identität der leitenden Persönlichkeiten trat auch eine sachliche Verschachtelung durch Austausch von Aktien oder Übernahme fremder Aktien, durch gegenseitige Kreditgewährung oder irgendwelche geschäftlichen Vereinbarungen. Namentlich zu den Tochtergründungen behielten die Gesellschaften, die sie ins Leben gerufen, enge Beziehungen.

Die meisten Terrainunternehmungen, namentlich die kleineren unter ihnen und die Liquidationsgesellschaften, beschränkten sich ja auf die Verwertung ihres eigenen Grundbesitzes und bewirkten

¹⁾ So war z. B. Werner Eichmann in vier Gesellschaftsverwaltungen vertreten, er war zugleich Direktor der Neuen Boden Akt.-Ges., Direktor der Berlin-Wilmersdorfer Akt.-Ges., Direktor der Akt.-Ges. Park Witzleben und gehörte zum Aufsichtsrat der Terrain Akt.-Ges. Nordpark. Ebenso waren z. B. S. Haberland, A. Pinkuss, M. Steinthal, O. Droste, J. Stern, J. Ruhm usw. als Privatpersonen oder Vertreter einer Gesellschaft jeder an mehreren Gründungen beteiligt. Vgl. hierzu die Aufstellung von M. Wagner über die Personal- und Bankverbindungen der bedeutenderen Groß-Berliner Terrainaktiengesellschaften im Technisch. Gemeindeblatt, Berlin v. 20. Mai 1916.

höchstens Gesellschaftsgründungen (meist Gesellschaften m. b. H.) oder engere Geschäftsverbindungen (z. B. mit Baugesellschaften), die der unmittelbaren Förderung dieses Zweckes dienen sollten¹⁾. Der schon erwähnte Typus der „Immobilienbank“ oder der „Handelsgesellschaft für Grundbesitz“ befaßte sich aber neben der Verwertung eigenen Grundbesitzes auch mit der Gründung neuer Terrainaktiengesellschaften mit neuen eigenen Geschäftszielen. Eine Reihe von bedeutenden Gründungen der Jahre 1902—06 sind unter Mitwirkung solcher Immobilienbanken entstanden. Besonders großen Anteil²⁾ hatten die Neue Boden-Akt.-Ges., die Berlinische Bodengesellschaft und die Handelsgesellschaft für Grundbesitz am Gründungsseifer jener Zeit.

Die Neue Boden-Akt.-Ges., selbst erst im Jahre 1901 mit 26 Mill. M. Aktienkapital aus der Deutschen Grundschuldbank hervorgegangen, war in Berlin an den Gründungen acht großer Aktiengesellschaften beteiligt: 1902 Westliche Boden-Akt.-Ges., 1903 Terrain-Akt.-Ges. Nordpark, 1905 Berlin Nord Akt.-Ges., am Amtsgericht Pankow, Teltower Boden-Akt.-Ges., Neue Grunewald-Akt.-Ges., Terrain-Akt.-Ges. Mariendorf und Hermsdorfer Boden-Akt.-Ges. Die Handelsgesellschaft für Grundbesitz, 1898 mit 5 Mill. M. Kapital begründet, gehörte zu den Gründern der Akt.-Ges. Industriegelände Schöneberg (1905) und der Akt.-Ges. Bahnhof Jungfernheide (1906). Die Berlinische Bodengesellschaft, 1890 mit 1 Mill. M. Aktienkapital entstanden, begründete außer einem besonderen Kreditinstitut, der Berlinischen Bodenkredit-Akt.-Ges. (1904), die Schmargendorfer Terrain-Akt.-Ges. (1906), beteiligte sich an der Gründung der Westlichen Boden-Akt.-Ges. (1902) und übernahm im Jahre 1905 von der Terrain-Akt.-Ges. Berlin-Südwesten neue Aktien im Betrage von 6,2 Mill. M. gegen Einbringung eines großen Terrainkomplexes. Die genannten drei Gründergesellschaften blieben durch Aktienbesitz und Kreditgewährung an der Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften stark interessiert. Allein die Konsortialbeteiligungen (und hierfür kamen im wesentlichen nur Berliner Gründungen in Betracht), beliefen sich z. B. bei der Neuen Boden-Akt.-Ges. 1907 auf über

¹⁾ Über diese Beziehungen werden im folgenden noch Einzelangaben gemacht.

²⁾ Auch noch andere größere Immobiliengesellschaften haben an Berliner Gründungen teilgenommen, so z. B. die Immobilien-Verkehrsbank bei der Boden-Akt.-Ges. Pankow, die Süddeutsche Immobilien-Gesellschaft und die Norddeutsche Immobilien-Akt.-Ges. bei der Boden-Akt. Ges. Berlin-Nord.

7 Mill. M., bei der Berlinischen Boden-Gesellschaft auf über 2 Mill. M.

Es fällt in die Augen, daß die Berlinische Bodengesellschaft trotz ihrer umfangreichen Tätigkeit mit einem verhältnismäßig geringen Aktienkapital ausgestattet wurde. Ihre Bilanz wies dagegen Ende 1902 über 6 ½ Mill. M. Bankschulden auf. Das erklärt sich aus ihrer engen Verknüpfung mit der Dresdener Bank, in deren Besitz sich fast sämtliche Aktien der Bodengesellschaft befanden, und die ihr das Betriebskapital durch umfangreiche Kreditgewährung beschaffte¹⁾. Ebenso stand die Handelsgesellschaft für Grundbesitz in enger Geschäftsverbindung mit einer großen Kreditbank, der Berliner Handelsgesellschaft. Bei den erwähnten Gründungen traten beide Gesellschaften gemeinsam als Gründer auf, und die Handelsgesellschaft für Grundbesitz bezog von der Bank hohe Betriebskredite. Bis 1903 betrug die Bankschulden bereits annähernd 1 Mill. M., und die Gläubigerin war bereit, noch weitere große Summen zur Verfügung zu stellen.

In der Abhängigkeit dieser gründungseifrigen Immobiliengesellschaften von großen Kreditbanken deutet sich bereits die äußerst wichtige Verknüpfung des Terraingewerbes mit den Großbanken an. Von der Beteiligung der großen Effektenbanken als Kreditgeber für das Grundstücksgeschäft, namentlich als Baugeldgeber, war bereits die Rede²⁾. In diesen Jahren verbanden sie sich dem Terraingewerbe aber noch viel enger dadurch, daß sie selbst unter die Gründer gingen. So nahm die Deutsche Bank nach Durchführung der Reorganisation der Preußischen Hypotheken-Aktienbank im Jahre 1903 die Gründung der Neuwendend-Akt.-Ges. und der Schöneberg-West-Akt.-Ges., im Jahre 1906 der Akt.-Ges. am Hochbahnhof Schönhauser Allee in die Hand. Die Dresdener Bank, die schon im Jahre 1898 die Bodengesellschaft Kurfürstendamm begründete, gehörte zu den Konsortien, die einen großen Terrainkomplex am Hohenzollerndamm erwarben und später gemeinsam mit der Bank für Handel und Industrie und der Berlinischen Bodengesellschaft der Westlichen Boden-Akt.-Ges. gegen ihre jungen Aktien übereigneten. Ebenso war sie gemeinsam mit der Berlinischen Bodengesellschaft an der Schmargendorfer Akt.-Ges. und der Akt.-Ges. Berlin-Südwesten interessiert. Die Berliner Handelsgesellschaft

¹⁾ Das Aktienkapital ist also nur Garantiekapital, und die Verteilung der Gewinne auf eine solch geringe Summe (im Verhältnis zum Geschäftsumfang) ergab natürlich hohe Dividenden, z. B. 1905 und 1906 je 100%.

²⁾ Vgl. S. 37.

hatte zu denselben Terraingesellschaften Gründerbeziehungen wie die mit ihr eng verbundene Handelsgesellschaft für Grundbesitz. Die Bank für Handel und Industrie war Mitbegründerin der Berlin-Nord-Akt.-Ges. und der Akt.-Ges. Mariendorf. Die Nationalbank für Deutschland nahm ebenfalls an der Gründung der Berlin-Nord-Akt.-Ges. teil und rief außerdem die Akt.-Ges. am Neuen botanischen Garten und die Norddeutsche Immobilien-Akt.-Ges. ins Leben. Die Kommerz- und Diskonto-Bank war als Gründerin interessiert an der Akt.-Ges. am Teltow-Kanal Rudow-Johannisthal. Der A. Schaffhausen'sche Bankverein, der sich nach seinem Geschäftsbericht für 1904 durch die Terraingesellschaft Groß-Berlin G. m. b. H. an Grundstückspekulationen beteiligte, war außerdem an der Entstehung der Allgemeinen Boden-Akt.-Ges. beteiligt¹⁾.

Durch diese Teilnahme an Gründungen wurden die Banken meist Großaktionäre der betreffenden Terrainunternehmungen. Ihr Besitz an Terrainwerten vermehrte sich aber noch dadurch, daß bei Übernahme von Emissionen oft ein beträchtlicher Teil der Wertpapiere zeitweise oder dauernd in ihrer Hand blieb. Daß die Terrainwerte bei den Großbanken erst seit dieser Gründerzeit in Groß-Berlin²⁾ einen größeren Raum unter ihren Konsortialbeteiligungen einnahmen, ergibt folgende Übersicht:

Deutsche Bank.

Jahr	Konsortialbestand an Terrainwerten M.	In % der gesamten Konsortial- beteiligungen
1900	738 592	2,1
1904	1 350 035	5,7
1906	4 020 016	9
1910	7 569 211	19,2
Dresdner Bank ³⁾		
1900	2 410 000	6,3
1904	3 383 367	7,6
1906	4 429 669	8,8
1910	8 249 218	18,8

¹⁾ Über ihre Geschäftsverbindung mit der Baufirma Berndt vgl. S. 312.

²⁾ Die Terrainkonsortialbeteiligungen der erwähnten Großbanken sind fast alles Berliner Werte.

³⁾ Die große Steigerung bei der Deutschen und Dresdner Bank im Jahre 1910 ist zurückzuführen auf die einzige größere Terraintransaktion der späteren Jahre, die Gründung der Tempelhofer Feld Akt.-Ges. mit 20 Mill. M. Aktienkapital.

Nationalbank für Deutschland.

Jahr	Konsortialbestand an Terrainwerten M.	In % der gesamten Konsortial- beteiligungen
1900	2 170 000	10,7
1904	1 599 000	8,3
1906	3 370 000	10
1910	5 243 345	16

A. Schaaffhausenscher Bankverein.

1900	—	—
1904	709 000	3,47
1906	2 659 000	8,15
1910	2 951 000	8,32

In weitgehendem Maße wurden die Großbanken die Financiers der großen Terrainunternehmungen nicht nur durch Emission ihrer Aktien¹⁾, sondern auch durch Gewährung bedeutender Betriebskredite. Darüber äußert sich der deutsche Ökonomist folgendermaßen²⁾: „Über den Umfang der Kreditengagements der Berliner Großbanken lassen sich allerdings keine ziffernmäßigen Angaben machen. Sie haben zum Teil indirekte Form insofern, als Tochtergesellschaften der Großbanken als die direkten Interessenten erscheinen, deren Aktien sich im Besitz der Banken befinden und denen die letzteren wieder in der verschiedensten Art Kredit gewähren. Die durch Hypotheken gedeckten Kreditoren dürften sämtlich dieser Provenienz sein, und ebenso befindet sich wahrscheinlich unter den Lombards ein mehr oder weniger großer Betrag lombardierter Terrainaktien und lombardierter Hypotheken. Dazu kommen noch . . . unter Avalverpflichtungen die zum Teil recht beträchtlichen Bürgschaften und Ausbietungsgarantien für Hypotheken³⁾.“

Soweit Umsätze, Bautätigkeit und Mietspreise in Frage kommen, wurden die Erwartungen der Unternehmungslustigen zunächst durchaus gerechtfertigt. Für die Steigerung der Umsätze und der erzielten Preise gibt bis zum Jahre 1904 einschließlich Croner's

1) So übernahm z. B. die Deutsche Bank die Aktienemission der Wilmersdorfer Terrain Rheingau Akt.-Ges. und Teltow Kanal Akt.-Ges. neben der Aktienemission ihrer eigenen Gründung Neuwested.

2) Der Deutsche Ökonomist, 1912 S. 696.

3) Vgl. Einzelheiten über diese Kreditengagements S. 75, 116, 124, 126, 129, 133.

Statistik ein allgemeines Bild¹⁾. „Die gesamten Flächenumsätze der zehn Jahre 1895—1904 mit Ausnahme von Wilmersdorf, Rixdorf und Tegel betragen in Berlin und Vororten zusammen ca. 71. Mill. qm gleich 71 qkm. Das bedeutet, daß innerhalb der zehn Jahre ein Areal, das fast so groß ist wie Berlin und Schöneberg zusammengenommen, seinen Besitzer gewechselt hat, da Berlin 63 qkm und Schöneberg 9 qkm Umfang hat“²⁾. Über Zahl und Preis der veräußerten bebauten und unbebauten Grundstücke vgl. die anschaulichen Tabellen von Croner³⁾. Die Aufwärtsentwicklung erreichte im allgemeinen aber erst 1905—07 den Höhepunkt⁴⁾.

Neben die enormen Gründungsumsätze in unbebauten Grundstücken trat ein lebhafter Baustellenhandel. Die Terraingesellschaften verkauften große Komplexe ihrer Terrains an Baustellenhändler, die dann ihrerseits Baustellen an einzelne Bauunternehmer verhandelten. Die Geschäftsberichte der Terrainaktiengesellschaften berichteten bis 1906 meist über „günstige Verkäufe an solvente Unternehmer“. Daß bei diesen Verkäufen bedeutende Buchgewinne erzielt wurden, geht aus folgenden Tabellen hervor:

Die mit Buchstaben versehenen Zahlen sind die Einstandspreise:

- A) für rohes Bauland
- B) „ reines Bauland
- C) „ Baustellenland.

Jahr	Es betragen die Einstandspreise und Verkaufspreise in Mark für den qm bei: ⁵⁾		
	Aktiengesellschaften im Norden:		
	Nordpark	Müllerstr.	Schönhauserallee
1903	A) 16 und 14 B) 22		
1904	77,2		
1905	65	A) 27,8 B) 49,4	
		56,77	
1906		84,6	A) 27—32
		(47 M. Gewinn angegeben)	B) 59—60
			81—82,16

1) Croner, Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten 1906.

2) Croner a. a. O. S. 27.

3) Croner a. a. O.

4) Nach den Zahlenangaben der städtischen Statistischen Ämter und den Berichten des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler. Einheitliche Angaben für Großberlin liegen nicht vor. Vgl. Tab. V. im Anhang.

5) Da es sich bei den Verkäufen nur selten um die Abgabe von völlig

Jahr	Aktiengesellschaften im Westen:				
	Flora	Neu-Westend	Westliche Boden		
1902	B) 75 84,6—123				
1903		B) 24	C) 52 90,2	C) 60	C) 50 134,6
1904	91		80	122,6	68,4
1905	88		71,5	156,2	87,7
1906					
1907		48			

Jahr	Aktiengesellschaften im Südwesten und Südosten:			
	Berliner Terrain u. Bau-G.		Teltower Boden	Rudow-Johannisthal
1902				A) 1,5—0,13
1904	A) 12,97	C) 21,15		
1905			A) 2,28	B) 5,49
1906	36 und 42,3		13	10,6

Diese Tabellen geben zwar nur einen kleinen Ausschnitt aus den Verkaufsergebnissen der Aktiengesellschaften, weil bei den meisten Gesellschaften vollständige und klare Angaben darüber fehlen¹⁾, aber sie geben darum doch ein typisches Bild.

Obwohl der Bauunternehmer diese hohen, noch durch Aufschläge der Zwischenhändler bedeutend verteuerten Bodenpreise zu bezahlen hatte, hörte man damals bei den Verkäufern keine Klagen über Mangel an Abnehmern. Allerdings fanden die Käufer bei den Verkäufern weitgehendes Entgegenkommen. Die Aktiengesellschaften nahmen von ihnen nur geringe Anzahlungen und ließen den Rest des Kaufgeldes hypothekarisch eintragen. Außerdem unterstützten sie die Bauunternehmer mit Baugeldern oder sie räumten fremden Baugeldern vor einem Teil ihres Restkaufgeldes Priorität ein²⁾.

reguliertem Bauland handelte, so ist der Gewinn auf den Bruttoeinstandspreis oder doch nicht auf die volle Höhe des Nettoeinstandspreises zu verrechnen.

¹⁾ So sind z. B. bei der Allgemeinen Boden-Akt.-Ges. die Verkaufspreise weder aus Bilanz- noch Geschäftsbericht klar ersichtlich.

²⁾ Vgl. Näheres darüber bei der Krisenschilderung und im Systematischen Teil.

Mit der Zunahme der Unternehmungslust zeitigte der spekulative Baustellenhandel auch Geschäftsformen, die teilweise noch während der Hauszeit von mißlichen Folgen begleitet waren. So berichtet der Verein Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler schon für 1904: In einigen Stadtteilen „ist es schwer, Baustellen gegen Barzahlung zu verkaufen und wurde hier vielfach zu dem Mittel gegriffen, den Verkauf durch Hereinnahme von anderen oft zweifelhaften Werten zu forcieren. Diese Manipulationen hatten eine erhebliche Preisdifferenz gegen den Kassawert im Gefolge. Das Ende war die Subhastation des Grundstücks“. So kam es, daß in einigen Berliner Vororten die Zwangsversteigerungen im Jahre 1904 beträchtlich zunahmen, z. B. stiegen sie in Weißensee von 17 auf 29, in Wilmersdorf von 21 auf 43, in Rixdorf von 31 auf 74. Zugleich lieferten Zahlungseinstellungen und Konkurse von Bauunternehmern den Beweis, daß das System des sog. Bauschwinds keineswegs überwunden war. Anlässlich der Fallissements zweier Bauunternehmer und Spekulanten (Köhne und Ziegra) bemerkte der Deutsche Ökonomist im Jahre 1904¹⁾: „Das hiesige Bauunternehmertum ist und bleibt eine dubiose Gesellschaft, und man kann fast sagen, daß, je eleganter die Equipage ist, in welcher der Bauunternehmer herumfährt und seine Bauten besucht, desto weniger vertrauenswürdig seine Verhältnisse sind. Unter den Berliner Bauunternehmern gibt es eine Anzahl, welche eine immense Bautätigkeit entfalten und riesige Kredite in Anspruch nehmen und finden, ohne selbst ein entsprechendes Vermögen zu besitzen. Ohne diese Unternehmer würde die Bautätigkeit etwas langsamer von statten gehen.“ Aber ebenso wie die Zunahme der Zwangsversteigerungen auf einige Orte beschränkt blieb und auf die Gesamtentwicklung des Marktes keinen hemmenden Einfluß ausübte, gingen auch die Konkurse einzelner Spekulanten und die vereinzelt Klagen über unsoliden Bauunternehmertum ohne Einfluß auf die Gesamtstimmung vorüber.

Der Umfang der Berliner Bautätigkeit erweiterte sich seit 1901 mit jedem Jahre. Schon seit 1902 waren etwa 3—4000 Maurer mehr als in den besten Jahren in Berlin und Umgegend beschäftigt²⁾. Über die Zunahme der Bautätigkeit in einzelnen Gemeinden vgl. Tab. VI i. Anh. und außerdem folgende Statistik der Baukonsense für Berlin und 23 Vororte in den Handelskammerberichten:

1) Deutsch. Ökon. 1904 S. 376.

2) Nach Richard Calwer.

Baukonsense.

Jahr	Neubauten	Umbauten
1901	2781	1619
1902	2902	1691
1903	3897	2294
1904	3288	2314
1905	3527	2171
1906	3419	2033
1907	2552	2179

Die besondere Lebhaftigkeit des Baugeschäfts in einzelnen Stadtbezirken geht aus dieser allgemeinen Übersicht jedoch nicht hervor. Im Norden wurde namentlich die Gegend an der Schönhauser Allee bis nach Pankow hinein der Bebauung zugeführt. Es entstanden dort in diesen Jahren ganze Straßenzüge mit neuen Häusern. Im Osten sind vor allem die erschlossenen Grundstücke an der Frankfurter Allee bis zur Ostbahn zu erwähnen. Auch in dem im Südosten liegenden Rixdorf herrschte lebhafte Tätigkeit. Es wurden dort im Jahre 1905 nicht weniger als 16 Straßen neu angelegt und 15 neue Straßen und Plätze waren in Ausführung begriffen¹⁾. Die größte bauliche Entwicklung zeigten aber die neuen westlichen und südwestlichen Vororte, unter deren Konkurrenz der alte Westen und Nordwesten stark zu leiden hatte. In Charlottenburg, Westend, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz, Schmargendorf suchten neugegründete und ältere Gesellschaften ihre Terrains dem Baumarkt zuzuführen.

Bei all den neu entstandenen Stadtvierteln handelte es sich im wesentlichen um die Bebauung breiter Straßen im Mietskasernenstil. Die neue Bauordnung von 1887 hatte dafür gesorgt, daß große Vorortbezirke dem geschlossenen Hochbau zugeführt werden konnten³⁾. Immerhin bildete der Vorbehalt einzelner Bezirke für die Landhausbebauung für die neu aufblühende Spekulation ein Hindernis. Dem Antrag des Abgeordneten Vorster und Gen. (1902 im Abgeordnetenhaus), nach welchem die Staatsregierung aufgefordert wurde, „für eine rationellere Bebauung der Berliner Vororte Vorkehrungen zu treffen“, wurde stattgegeben und mit dem 1. Mai 1903 trat eine neue Verordnung in Kraft, die neue Gebietsteile der geschlossenen und hohen Bauweise zuführte. Ludwig Eschwege zeigt, wie die Hoffnung auf eine aus dieser Neuordnung sich ergebende

¹⁾ Nach dem Berliner Jahrbuch für Handel und Industrie für 1905 S. 487.

²⁾ Vgl. S. 6 u. 26.

Vergrößerung der Gewinnaussichten sofort in der Kursentwicklung zum Ausdruck kam¹⁾. „Laut amtlichen Kurszettels der Berliner Börse erfuhren die Kurse einer Reihe von Berliner Terraingesellschaften, deren Besitz hauptsächlich auf Vorortterrain belegen ist, innerhalb des letzten Vierteljahrs folgende Verschiebungen:

	Kurs am 2. 1. 03 %	Kurs am 11. 4. 03 %
Terraingesellschaft Südwesten	102,60	133
Terraingesellschaft Park Witzleben	118,75	143,25
Berlin-Charlottenburger Bauverein	588 p. Aktie	790 p. Aktie
Gr.-Lichterfelder Terraingesellschaft	325	385
Terraingesellschaft Nordost	123,50	145,25
Baugesellschaft Berlin-Neustadt	159,50	171,25
Berlin-Lichtenberger Terraingesellsch.	4100 p. Aktie	4975 p. Aktie
Schönhauser Allee	116	125,25
Bauverein Weißensee	678 p. Aktie	922 p. Aktie
City Baugesellschaft	84,50	146,50
Baugesellschaft f. Mittelwohnungen	300 p. Aktie	436 p. Aktie

Da der Kapitalwert der genannten Gesellschaften rund 30 Mill. M. betrug, so ergab sich ein Kursgewinn von rund 9 Mill. M. innerhalb eines Vierteljahres.

Die allgemeine Marktstimmung wurde durch das stellenweise vorhandene Mißverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage nicht behelligt. Erst im Jahre 1903, als der Wohnungsmangel durchschnittlich behoben war, setzte die stärkste Bautätigkeit ein, und die Zahl der leerstehenden Wohnungen, der beste Indikator für das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, nahm von Jahr zu Jahr zu²⁾.

Ungeachtet der Zunahme der leerstehenden Wohnungen nahm das Baugeschäft lebhaften Fortgang. Der Glaube an die Rentabilität der Produktion wurde ja auch unterstützt durch die Höhe der Produktionserträge, der Mieten. Die hohen Mietpreise aus den vorhergehenden Jahren dringender Wohnungsnot erfuhren keine Ermäßigung, sondern erhöhten sich von Jahr zu Jahr, wenn auch die Mietssteigerung nicht in demselben Verhältnis zunahm. Die folgenden Zahlen veranschaulichen für Berlin die Erhöhung der

1) In der „Zeit“ 1903 N. 31.

2) Vgl. Tab. VII i. Anhang.

Mieten pro Kopf der Bevölkerung trotz Zunahme der leerstehenden Wohnungen¹⁾:

Jahr	Zunahme des Nutzertrages der benutzten Wohnungen in %	Mietsbelastung pro Kopf der Bevölkerung	Leerstehende Wohnungen u. Gasse pro mille der vorhandenen
1900	5,14	189	14
1901	2,82	196	10
1902	2,88	200	12
1903	4,36	204	15
1904	2,50	208	17
1905	4,05	208	21
1906	4,14	211	26

Der Berliner Hausbesitzer, der sein Besitztum nur mit einer geringen Anzahlung erwarb, fand bei den hohen Mieterträgen und der gleichzeitig verhältnismäßig niedrigen Verzinsung der auf dem Hause lastenden Hypotheken im Durchschnitt eine gute Verzinsung seines kleinen Anlagekapitals. Der hohe Grundbesitzwechsel in bebauten Grundstücken bewies aber, daß es den meisten auf einen einmaligen hohen Verkaufsgewinn ankam.

Ein Überblick über die Entwicklung der Verhältnisse auf dem Groß-Berliner Immobilien- und Grundstücksmarkt in dieser Zeit ergibt in kurzer Zusammenfassung folgende für die kommenden Jahre bedeutsame Grundlage:

Ankauf großer Geländeflächen in Berlin und seiner näheren und weiteren Umgebung durch reich ausgestattete Aktiengesellschaften zu relativ sehr hohen Einstandspreisen für das rohe Bauland; Erschließung großer Terrainkomplexe für die Bebauung durch alte und neue Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die nicht nur unter sich in enger Interessenverbindung standen, sondern auch mit den großen Kreditbanken als ihren Großaktionären und Finanziers eng verknüpft waren; Verkauf beträchtlicher, meist durch die Regulierung bereits sehr verteuerter Flächen des Gesellschaftsbesitzes an Baustellenhändler mit Preisaufschlag und nach der Verkaufsmethode: geringe Anzahlung — hohe Restkaufgeldeintragung; Weiterverkauf der Bauparzellen an einzelne Bauunternehmer mit abermaligem Preisaufschlag und nach derselben Methode; Errichtung von Mietskasernen auf diesen Parzellen

¹⁾ Nach E. Reich, Wohnungsmarkt in Berlin S. 128 Tab. V.

mit Hilfe reichlich vorhandenen Baugeldkredits; Ablösung des kurzfristigen Baugeldkredits und auch zum Teil schon der Restkaufgeldverschuldung durch feste, verhältnismäßig niedrig verzinsliche, nach einer bestimmten Anzahl von Jahren kündbaren Hypotheken bis nahezu zur Höhe des damals geschätzten Grundstückswerts; Deckung und teilweise Überdeckung des Wohnungsbedarfs durch das Wohnungsangebot; Eigentumsübergang der hochverschuldeten bebauten Grundstücke an zahlreiche kleine Kapitalisten gegen geringe Anzahlung und Übernahme der Hypotheken; steigende Tendenz der Mieten, die durchschnittlich gerade die Verzinsung der Hypotheken und des kleinen Anlagekapitals des Besitzers decken.

2. Die Jahre der schwankenden Konjunktur 1907—10.

Als die günstige Konjunktur auf dem Waren- und Arbeitsmarkt nahezu aller wichtigen volkswirtschaftlichen Produktionszweige erst den Höhepunkt erreichte, traten auf dem Immobilienmarkt die ersten Schwierigkeiten auf. Die zunehmenden Klagen über steigende Zinssätze, drückende Höhe der Löhne und Baumaterialpreise verdichteten sich zur Hemmung der Unternehmungslust, jedoch zunächst nur im eigentlichen Terraingewerbe. Baustellenhandel und Baugewerbe wurden vorläufig weniger stark betroffen, erreichten im Gegenteil selbst zur Zeit der allgemeinen wirtschaftlichen Krise stellenweise erst höchste Regsamkeit, bis diese schließlich im Jahre 1910, das noch einmal eine kurze Hauszeit erlebte, auch erstarb.

Diese Jahre zwischen Hochkonjunktur und Krise brachten Stagnation und Zusammenbruch neben lebhafter Geschäftstätigkeit, trugen aber, genauer betrachtet, trotz aller Schwankungen, durchaus vorkrisenhaften Charakter.

Bei wechselnder Konjunktur der allgemeinen Kapitalmarktsverhältnisse¹⁾ überwog für den Groß-Berliner Realkreditmarkt die ungünstige Tendenz.

Die Geldmarkterleichterung nahm im Jahre 1905 ein Ende²⁾.

¹⁾ Eine eingehende Darstellung über Geldmarkt und Hypothekensbankobligationen von 1905—1909 gibt Hans Ludewig in den „Staats- und Sozialwissenschaftlichen Forschungen“, herausgg. v. Schmoller u. Sering, Heft 181.

²⁾ Vgl. auch für die folgende Schilderung der Geldmarktsverhältnisse: Tab. III i. Anh.

Das Jahr wies zugleich einen Diskontsatz von 3 und 6% auf. Der blühende Aufschwung der allgemeinen Konjunktur in den Jahren 1905 und 06 (im Eisengewerbe, Kohlenbergbau, wie auch in der Fertigfabrikation und in Handel und Verkehr) lenkte das Kapital auf die Dividendenwerte und war zugleich mit dem ausnahmsweise starken Anleihebedürfnis der Staaten Ursache der im Herbst 1905 beginnenden Geldknappheit. Da nicht allein die Kommunen, sondern auch das Reich und die Bundesstaaten zur Ausgabe 4% iger Anleihen schritten, sahen sich auch die Hypothekenbanken zur Ausgabe höher verzinslicher Papiere gezwungen; die Unterbringung 3½% iger Pfandbriefe, von denen große Beträge zurückflossen, war abgeschlossen. Die Wirkung auf den Hypothekenzinsfuß blieb nicht aus, und man begegnete im Jahre 1905 zum ersten Male auch in den Geschäftsberichten größerer Aktiengesellschaften den Klagen über das „teure Geld“.

Die infolge der industriellen Expansion bereits gespannten Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt¹⁾ wurden aber bedeutend verschärft durch die Folgen der amerikanischen Geldkrise im Jahre 1907. Auch in Amerika hatte die Kapitalbildung mit der industriellen Entwicklung nicht Schritt gehalten. Die gespannten Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt wuchsen sich in Amerika aber deshalb zur Krise aus, weil beim Zusammenbruch der Effektenspekulation (eingeleitet durch den Krach einer angesehenen Trustkompagnie am 21. Oktober), dem folgenden Run auf die Depositenkassen und der Zurückhaltung des Bargelds die mangelhafte Organisation des Geldumlaufs und des Kredits die Lage verschlimmerte²⁾. Die amerikanische Geldkrise zog auch die europäischen Märkte in starke Mitleidenschaft. Bedeutende Summen Geldes flossen nach Amerika, namentlich aus England und Deutschland. Die Folge davon war eine bedeutende Erhöhung der Diskontsätze, in London auf 7% (Bankdiskont), in Berlin auf 7½%.

Da der Kurs, bzw. Realzins der festverzinslichen Papiere in der Regel unmittelbar der Bewegung des Zinssatzes für kurzfristigen Kredit zu folgen pflegt, wurde den Hypothekenbanken, die bereits alle zum 4% igen Pfandbrieftypus zurückgekehrt waren, sogar die Begebung 4% iger Pfandbriefe sehr erschwert und nur durch Er-

¹⁾ Ende 1906 stieg der Bankdiskont auf 7%.

²⁾ Warum und in welchem Maße diese Umstände die amerikanische Krise zur typischen Geldkrise stempelten, zeigt Hermann Schumacher, „Die Ursachen der Geldkrise“, Dresden 1908; vgl. weiterhin auch Jos. Esslen, Konjunktur und Geldmarkt, 1902—1908, Stuttgart und Berlin, 1909.

höhung der Bonifikationen (Verkaufsvergütung) an die vertreibenden Bankiers ermöglicht.¹⁾

Im zweiten Halbjahr 1907 gingen zwei Institute, die Landwirtschaftliche Kreditbank zu Frankfurt/Main und die Deutsche Hypothekenbank in Berlin zur Ausgabe 4 ½ % iger Pfandbriefe über. Die übrigen Institute, die auf ein baldiges Nachlassen des Kapitalmangels rechneten, hielten es nicht für zweckmäßig, den 4 ½ % igen Pfandbrief als allgemeinen Typus einzuführen und den Grundbesitz auf längere Zeit mit hohen Zinsen zu belasten. Anstatt dessen legten sie sich aber größere Zurückhaltung in der Darlehnsstätigkeit auf.

Durch beide Maßnahmen wurde aber der Darlehnsucher hart getroffen. Die Hypothekenregulierung zum Juli- und Oktobertermin 1907 brachte die ersten großen Schwierigkeiten für die Grundbesitzer in Groß-Berlin. Wo eine Erneuerung der Darlehen ermöglicht wurde, fanden doch meist Beleihungsrevisionen statt, und zuletzt hörte ein reguläres Beleihungsgeschäft ganz auf. Zwar kamen in der ersten Hälfte des Jahres 1907 noch mehrere Millionenbeleihungen zum Abschluß, sie waren aber mit Großbankgarantie versehen. Namentlich das Baugeschäft, das noch viele Objekte unter den Händen hatte, erlitt mit der Erschwerung der Finanzierung große Beeinträchtigung. Viele Millionen zum 1. Januar 1908 fällig werdender Baugelder mußten verlängert werden, weil die Unternehmer nicht in der Lage waren, feste Hypotheken abzuschließen. Um eine größere Unterbrechung ihrer Verkaufstätigkeit und den Zusammenbruch ihrer Käufer zu vermeiden, wandten sich die Terraingesellschaften jetzt in stärkerem Maße dem Baugeldgeschäft zu oder räumten den Baugeldgebern vor ihren Restkaufgeldhypotheken Priorität ein. Der „Deutsche Ökonomist“ schrieb schon im Jahre 1904²⁾: „Wer in Berlin Terraingeschäfte machen will, muß in der Lage sein, den Parzellenkäufern Baugelder geben oder beschaffen zu können, und er muß bereit sein, den Baugeldgebern die erste Hypothek zu überlassen, demselben aber vor dem Restkaufgelde die Priorität einzuräumen“, und begründete dann die schlechte Verkaufstätigkeit der Terraingesellschaft Berlin-Halensee damit, daß sie diesen Geschäftsgebrauch nicht beachtet habe. Die steigenden Millionenforderungen der Terraingesellschaften gemäß den betr. Aktivkonten („Hypotheken

¹⁾ Über den Pfandbrief- und Hypothekenumlauf der Hypothekenbanken, vgl. Tab. IV im Anh.

²⁾ Deutsch. Ökonomist, 1904 S. 118.

und Debitoren“ oder „Vermittelte Baugelder“ usw.) und dem Passivkonto „Baugeldkredite“ in den Bilanzen¹⁾ beweisen die umfangreiche Anwendung dieses Geschäftsprinzips auch in den der Hochkonjunktur folgenden Jahren.

Mit Hilfe der finanziellen Unterstützung der Terraingesellschaften wurde der Baumarkt vor einer Erschütterung bewahrt. In viel schwierigerer Lage befand sich der ältere Hausbesitz, der, vollkommen losgelöst von den kapitalkräftigen ersten Besitzern, zudem noch unter der Konkurrenz der Neubauten zu leiden hatte. Im Jahre 1907 wurde die „Berliner Hausbesitzerbank“ ins Leben gerufen, eine Kreditgenossenschaft, die nur Hausbesitzern bei Hypothekenregulierung, Umbau des Grundstücks und ähnlichen Gelegenheiten gegen Wechsel und Realsicherungen Kredit gewähren sollte, um so das dringendste Kreditbedürfnis der Hausbesitzer zu befriedigen.

Aber auch der Berliner Hausbesitz sollte vor schwersten Schädigungen bewahrt bleiben. Die allgemeine Produktionseinschränkung zu Beginn des Jahres 1908 führte im Jahre 1908 bis Herbst 1909 eine überraschende Geldflüssigkeit herbei, so daß die Zentralnoteninstitute ihre Diskontsätze bedeutend ermäßigten und die Reichsbank den Diskont für Wechsel vom 16. Februar bis 20. September 1909 beständig auf $3\frac{1}{2}\%$ halten konnte.

Infolge der Ruhe auf dem Industrieaktienmarkt wandte sich das Publikum, angelockt durch die hohen Zinssätze, namentlich dem Markt für zweite Hypotheken zu. So standen denn Nachhypotheken seit 1908 bis 1909/10 in genügendem Maße zur Verfügung. Um die Beschaffung erster Hypotheken war es schwieriger bestellt. Allerdings führten die Versicherungsgesellschaften dem Hypothekenmarkt viele Kapitalien zu. Da es ihnen nach den Satzungen nicht erlaubt war, Baugelder auszuleihen, gaben sie feste Hypotheken auf Gebäude in Form von Ablösungen, die an die Stelle des Baugelddarlehens traten. (Ihre Neubaudarlehen betragen 1908 130 Mill. M. 1909 sogar 135 Mill. M. in Groß-Berlin.) Die Hypothekeninstitute hielten aber die seit 1907 beobachtete Zurückhaltung in der Gewährung von Darlehen im großen und ganzen aufrecht und gaben als Grund meist die Unklarheit über die weitere Entwicklung der politischen und wirtschaftlichen Lage an. Infolge der in Kapitalistenkreisen bestehenden Abneigung gegen Dividendenwerte ging zwar der Pfandbriefabsatz wieder leichter von statten, und die Rückflüsse

¹⁾ Einzelne Angaben bei Darstellung der Geschäftslage einzelner Gesellschaften im folgenden.

von Pfandbriefen wurden geringer, auf die Ermäßigung des Hypothekenzinsfußes war diese Tatsache aber nicht von Einfluß. Der Absatz neuer Pfandbriefserien hatte unter der Konkurrenz anderer festverzinslicher Papiere zu leiden (Reichs-, Staats-, Kommunalanleihen), die namentlich im ersten Halbjahr 1908 in hohen Beträgen auf den Markt gebracht wurden. Außerdem war das Angebot an Darlehnsgesuchen für den Groß-Berliner Markt so groß, daß die ausleihenden Institute selbst bei dem Mangel an gutem Material gerade in dieser Zeit nicht zur Ermäßigung der Beleihungsbedingungen zu schreiten brauchten und sich die besten Objekte aussuchen konnten¹⁾. So kam es, daß sie Klagen über schwierige Geldbeschaffung auch in den günstigen Monaten der Jahre 1908 und 1909 nicht verstummten und die Hoffnungen, daß mit dem Nachlassen der industriellen Ansprüche die Versteifung für den Hypothekenmarkt nachlassen würde, sich nur zum Teil erfüllten. Trotzdem ergibt die Statistik der Hypothekenbewegung²⁾ in Berlin und Vororten zusammen noch keine bedeutende Abnahme der Verschuldungszunahme gegenüber den vorhergehenden Jahren. Die Mehreintragungen an Hypotheken betragen:

im Jahre	im Stadtkreis Berlin	in den städtischen Be- zirken der Prov. Brandenburg (d. s. aber vor allem die Vororte
1904/05	232	411
1905/06	273	474
1906/07	268	417
1907/08	179	371
1908/09	128	404

Die immerhin auch für den Grundbesitz noch günstige Lage des Kapitalmarktes ging 1909 mit einer abermaligen Versteifung der Geldsätze zu Ende. Die üblichen Diskontermäßigungen zum Jahresbeginn erhielten im Jahre 1910 frühzeitig ihr Ende durch den hohen Geldbegehrr der südamerikanischen Staaten, die frühzeitige Welt-

¹⁾ Bei den Zwangsversteigerungen dieser und der folgenden Jahre ergab sich, daß es nicht immer die besten Objekte gewesen waren, die sich die Hypothekenbanken aussuchten. Vgl. darüber die Ergebnisse der Zwangsversteigerungen S. 140.

²⁾ Nach der Zeitschr. d. Preuß. Stat. Büros.

ernte und die neue Belebung der Emissionstätigkeit und Börsenspekulation¹⁾. Die Konsolidierung des allgemeinen Wirtschaftslebens, die durch die ungeklärten politischen Verhältnisse auf dem Balkan und den österreichisch-serbischen Konflikt im Jahre 1909 eine Verzögerung erlitt, setzte sich im Jahre 1910 in vollem Umfange durch. Es begann ein neuer Aufschwung der Dividendenwerte, der die Zinssätze in die Höhe trieb und das Kapital aufzog.

Die Emission neuer Pfandbriefserien war mit steigenden Unkosten verbunden (Bonifikationen). Außerdem war den Hypothekenbanken durch die neue Reichsfinanzgesetzgebung vom Jahre 1909 eine Erhöhung des Effektenstempels für Pfandbriefe von 2 auf 5⁰/₁₀₀ und die Talonsteuer (Stempelabgabe für die Erneuerung von Kupon- und Dividendenscheinbogen) aufgebürdet worden. Und da die Banken übereinstimmend erklärten, die neue Steuer ihren Obligationären gegenüber übernehmen zu wollen, hatten die Hypothekenschuldner die Steuer zum großen Teil zu tragen. Die Folge für die Darlehnsnehmer war eine abermalige Erhöhung des Zinsfußes um etwa $\frac{1}{8}\%$ oder aber eine entsprechende Erhöhung der Abschlußprovision. Die Hypothekenbanken wurden außerdem immer zurückhaltender in der Gewährung von Beleihungen. In einer ganzen Reihe von Geschäftsberichten wurde hervorgehoben, daß es schwer sei, geeignetes Hypothekenmaterial zu beschaffen und daß für die schwer erworbenen Obligationen oft die geeignete Anwendungsmöglichkeit fehle.

Mit dem Ende des Jahres 1910 begannen auch die Schwierigkeiten für den Markt der Nachhypotheken und schließlich lag die Beleihungstätigkeit vollkommen darnieder.

Zum erstenmal tauchten Klagen auf über Mängel im Hypothekenrecht, über die Mietzinsverfügungen²⁾ und Zinszessionen³⁾. Auf Versammlungen und Kongressen beschäftigte man sich mit der Frage der zweiten Hypothek. Von den verschiedensten Seiten wurden Vorschläge gemacht zur Beseitigung der Hypothekennot: Städtische Hypothekenvermittlung und genossenschaftliche Selbsthilfe, größere Sicherstellung der Gläubiger durch Neuregelung des Taxverfahrens und Änderung des Hypothekenrechts in bezug auf

¹⁾ Bedeutendste Emissionen des Jahres die ungarische und Osmanische Anleihe.

²⁾ Abtretungen oder Pfändungen des grundsätzlich dem Hypothekengläubiger zukommenden Miet- oder Pachtzinses gemäß § 1124 BGB. II und § 573 B.G.B. § 57 Z.V.G.

³⁾ Abtretung der Zahlung fälliger Hypothekenzinsen der ersten Hypothek an Dritte, die dadurch eine Forderung im Range der 1. Hypothek erwerben und die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners verdecken.

die Miet- und Zinszessionen, Erleichterung des Verfahrens der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung waren die wesentlichsten Vorschläge, von denen man eine günstigere Gestaltung der Geldbeschaffung für den Grundbesitz erhoffte. Praktisch zustande kam in Berlin aber nur außer der bereits 1907 errichteten Berliner Hausbesitzerbank im Jahre 1909 eine Hypothekenabrechnungsstelle zur Erleichterung des Hypothekenzahlungsverkehrs, die sich aber nach einer geringen erfolglosen Tätigkeit im Jahre 1912 bereits wieder auflöste.

Das Jahr 1907 brachte zugleich mit den veränderten Kapitalmarktverhältnissen ein Abflauen der Unternehmungslust auf dem Immobilienmarkt. Das zeigte sich allerdings zunächst nur im Erlöschen der Emissionstätigkeit, also im Großterrainhandel. Die eigentliche optimistische Gründerzeit erreichte im Jahre 1906 ihr Ende. Sozusagen als Nachzüglergründungen entstanden im folgenden Jahre noch zwei größere Gesellschaften, die Terrainaktiengesellschaft Berlin und Vororte¹⁾ mit 6,1 Mill. M. Kapital und die Lichtenberger Terrainaktiengesellschaft, die aber nur als Umgründung einer bereits bestehenden, der Berlin-Lichtenberger Terraingesellschaft, zu betrachten ist.

Die Entstehungsgeschichte der letzteren Gesellschaft liefert ebenfalls einen interessanten Beitrag zu den Gründungstransaktionen des Terraingewerbes. Sie wurde mit dem niedrigen Grundkapital von 50000 M., wovon außerdem nur 25% eingezahlt wurden, gegründet. Mehrere Wochen später erfolgte die Erhöhung des Grundkapitals um 6,2 Mill. M. zur Übernahme des Besitzes der Berlin-Lichtenberger Terrain-Akt.-Ges. i. Liqu. Diese bedeutende Kapitalserhöhung wurde dadurch ermöglicht, daß der Terrainbesitz der alten Gesellschaft, der mit 5,5 M. für den Quadratmeter zu Buche stand, bei der Übernahme mit 19,2 M. für den Quadratmeter bewertet wurde. Daraufhin wurde die Zulassung der Aktien von der Börse abgelehnt, zumal sich der Aufsichtsrat und die Liquidatoren der Berlin-Lichtenberger Terrain-Akt.-Ges. auf Grund dieser Höherbewertung des rohen Landes nahezu eine halbe Mill. M. Tantiemen berechnet hatten. Erst als im Jahre 1909 beschlossen wurde, diesen Tantiemenbetrag vorläufig zurückzugeben, bis die Übernahmepreise erzielt seien, wurden die Aktien zum Handel an der Börse zugelassen.

¹⁾ Terrains an der Hauptstraße Tempelhofs, der Berliner Straße.

Im Jahre 1910 gab die Erweiterung der Verkehrsmittel¹⁾ noch einmal einen Anstoß zu einigen größeren Bodenspekulationen. So erfolgte im Norden ein Abschluß über ein großes Gelände zwischen der Bodengesellschaft Berlin-Nord und der Süddeutschen Immobiliengesellschaft, im Süden der Ankauf des Terrains des Berliner Spediteurvereins durch die Dresdener Bank. Die größte Terraintransaktion dieses Jahres war aber der Erwerb des Tempelhofer Feldes (Eigentum des preußischen Fiskus) durch einen Konzern von Großbanken unter Führung der Deutschen Bank. Das große Terrain von über 144 ha Rohland wurde für 72 Mill. M. in die Tempelhoferfeldaktiengesellschaft eingebracht. Die vorübergehende Unternehmungslust dieses Jahres vermochte jedoch das Vertrauen in die Marktlage nicht zu befestigen und die rückgängige Kursbewegung der Terrainaktien nicht aufzuhalten. Am Ende des Jahres 1911 war die Anregung zu neuen Geschäften wieder erloschen.

Wie schon erwähnt, erfuhr aber nur das Gründergeschäft eine einschränkende Entwicklung. Zahl und Preis der umgesetzten unbebauten Grundstücke beweisen eine immer noch lebhaftere Geschäftstätigkeit auf dem Berliner Markt²⁾.

Aber es handelte sich bei diesen Umsätzen im wesentlichen um Verkäufe von baureifem Land und Baustellen. Die folgende Tabelle zeigt, daß einzelne Vorortbezirke erst in diesen Jahren eine Blüte der Baulandspekulation erlebten³⁾. Es betrug:

- a) gleich Zahl der umgesetzten unbebauten Grundstücke,
- b) gleich Preis der umgesetzten unbebauten Grundstücke in 1000 M.;

		1906	1907	1908	1909
Berlin	a)	—	412	213	286
	b)	107 000	58 849	20 389	30 025
Charlottenburg	a)	—	234	210	454
	b)	65 500	38 717	22 101	52 091
Wilmerdorf	a)	—	156	122	202
	b)	33 000	17 874	15 118	29 934

1) Eröffnung der Schöneberger Teilstrecke der Untergrundbahn bis zur Hauptstraße in Schöneberg; fortschreitender Bau der Dahlemer Schnellbahn und der Nordbahn; Genehmigung der Nord-Süd-Unterpflasterbahn und der Schnellbahn der A. E. G. Gesundbrunnen-Rixdorf.

2) Vgl. Tab. V im Anhang.

3) Leider besitzen wir keine einheitliche, bzw. vollständige Statistik für Großberlin. Die obige ist nach dem Bericht d. Vereins Berl. Grundstücks- und Hypothekemakler zusammengestellt.

		1906	1907	1908	1909
Schöneberg	a)	—	64	95	180
	b)	15 000	7 865	9 954	32 916
Steglitz	a)	—	174	107	112
	b)	6 600	12 264	5 335	6 292
Friedenau	a)	—	38	51	96
	b)	15 700	2 427	2 735	7 297
Schmargendorf	a)	—	23	17	25
	b)	3 387	1 154	1 319	2 665
Neukölln	a)	—	337	186	197
	b)	31 500	28 500	15 656	14 931
Lichtenberg	a)	—	123	60	59
	b)	11 000	11 832	3 086	5 046
Pankow	a)	—	85	53	54
	b)	—	5 951	3 374	4 037

Bei dieser Umsatzspekulation in unbebauten Grundstücken handelte es sich außer Neuerwerbungen von Terraingesellschaften im wesentlichen um die Verwertung des großen Gesellschaftsbesitzes (vornehmlich in den neuen Vorortbezirken), namentlich um die direkte oder indirekte¹⁾ Verkaufstätigkeit der in den vorhergehenden Jahren neu entstandenen Aktiengesellschaften.

Inbezug auf die Verkaufstätigkeit befolgten die Terraingesellschaften eine verschiedene Praxis. Da die Aussicht, Parzellen an einigermaßen kapitalkräftige Unternehmer zu verkaufen, immer schlechter wurde, hielten einige kapitalkräftige Terraingesellschaften mit dem Verkauf zurück, um auf günstigere Angebote zu warten. Die meisten anderen Gesellschaften legten sich im Verkauf ihres Baulandes in diesen Jahren aber keine Zurückhaltung auf, und viele berichteten in ihren Jahresübersichten von gewinnreichen Verkäufen. Sie fanden Käufer, die ihnen unter der Bedingung einer geringen oder auch gar keiner Anzahlung unter Gewährung hoher Baubehilfen noch immer steigende Preise bewilligten. Die Restkaufgelderforderungen der Gesellschaften nahmen zu und beliefen sich auf viele Millionen. Da viele Aktiengesellschaften den Kaufpreis für ihren Grundbesitz nur zum Teil in bar belegt hatten und den Rest hatten eintragen lassen²⁾, so war schon die hypothekarische Belastung der verkauften unbebauten Parzellen durchschnittlich recht hoch. Ein typisches Beispiel aus der damaligen Verkaufstätigkeit der Terrain-

1) Durch Baublockkäufer, Ges. m. b. H. und sonstige Vermittler.

2) Bzw. später verschuldet hatten.

gesellschaft Müllerstraße mag zeigen, welchen Raum und welche Bedeutung die Verschuldung einnahm. Die Terraingesellschaft Müllerstraße hatte von 1905—08¹⁾ ca. 8016 qm verkauft für rund 769455 M. Davon wurden aber nur 82617 M. bar angezahlt, und 302338 M. eingetragen hinter bereits eingetragenen und auch vom Käufer übernommenen Hypothekenschulden von 384500 M. Die Käufer zahlten also eigentlich nur den neunten Teil, also etwa 11 % des Kaufpreises in bar und die hypothekarische Belastung betrug bei einem Durchschnittsverkaufspreise von 96 M. für den Quadratmeter ca. 81 M. Von ihrem Reingewinn, der buchmäßig 41 M. für den Quadratmeter betrug, hatte die Gesellschaft tatsächlich nur ca. 3,4 M. für den Quadratmeter in bar realisiert, falls man berücksichtigt, daß sie selbst nur den geringen Betrag von 7 M. für den Quadratmeter bar ausgelegt hatte. Hätte sie dagegen wie viele andere Gesellschaften einen nur etwas geringer belasteten Besitz, so hätte sie nicht einmal ihre eigenen Barauslagen realisiert und ihr Gewinn stände vollständig nur auf dem Papier.

So weit nicht vom Gesellschaftsbesitz noch größere Komplexe veräußert wurden, waren in diesen Jahren Zwischenhändler, vielfach auch G. m. b. H. damit beschäftigt, die Parzellen der früher und jetzt an sie verkauften Terrains an einzelne Unternehmer weiterzugeben. Obgleich viele Gesellschaften ihre Terrains mit Bauverpflichtung weitergegeben hatten und auch tatsächlich zahlreiche Neubauten in Angriff genommen wurden, liefen die alten Restkaufgeldforderungen nur zum geringen Teil ein, weil die Verkäufer sich oft dazu verstehen mußten, den Baugeldern vor ihren Kaufgeldforderungen Priorität einzuräumen. Das Restkaufgeld blieb dann vielfach als Nachhypothek auf dem Grundstück stehen. Oder aber die Gesellschaften gewährten Baugelder und mußten sie bei unvollständiger Finanzierung selbst durch feste Hypotheken ablösen. So kam es, daß sich die Aktivhypotheken- und Restkaufgelderkonten auch durch Eingänge aus älteren Forderungen nicht ermäßigten.

Den Buchgewinnen der Terraingesellschaften standen große finanzielle Verpflichtungen gegenüber. Die Bankschulden waren durch die enormen Aufwendungen für Parzellierung, Straßenregulierung usw., für Baudarlehen und andere Betriebsauslagen, vielfach sogar für die Dividenden zu beträchtlichen Summen angewach-

¹⁾ Von 1908—1910 verkaufte die Gesellschaft nichts.

sen¹⁾, und Ende des Jahres 1910 war der finanzielle Zustand der Gesellschaften keineswegs liquide.

Außerdem untergruben große Unterbilanzen und vollständiger Vermögensverfall einzelner Gesellschaften das Vertrauen in die Solidität der Terrainwerte. Obgleich manche Terrainaktien im Hinblick auf die wirklichen Erträge der betr. Gesellschaft noch recht hoch bewertet wurden, beweist doch ein Überblick über die Kursrückgänge der wichtigsten Papiere eine Erschütterung der zuversichtlichen Stimmung:

Kurse Ende der Jahre in Prozent:

	1906	1907	1908	1909	1910
Allgemeine Boden	120	119,25	121	120	118,75
Bauland Seestraße	116	100,50	105,60	116,25	115
Berliner Terrain- und Bau	159	137,25	145	161	109
Borsigwalder Terrain	—	—	117	112,5	100,75
City		Kursnotierung eingestellt!			
Frankfurter Chaussee	139,70	114	128,2	123,3	113
Handelsges. f. Grundbesitz	199,5	182	186	199	190
Lichtenberger	—	—	—	75	66,5
Müllerstraße	—	—	—	113,5	102,25
Neues Hansaviertel	—	—	—	Notiz eingestellt	
Pankower Amtsgericht	128,5	115	126,5	115,5	94
Schönhauser Allee	124	99,8	103,5	99	97
Stahnsdorfer Terrain	95	82,25	82,75	71,10	61
Teltower Boden	104,5	61,25	59	40,25	Notiz eingest.
Teltower Kanalterrain	93	72	71,5	74,5	61
Teltowkanal-Rudow-Johannisthal	101	97,5	100	96,5]	99

Besonders die Aktien der Gesellschaften am Teltowkanal wurden von dem allgemeinen Kursrückgang stark betroffen. Daß der Kurs

¹⁾ Leopold Meinardus berechnet die fremden Kapitalien, die im Jahre 1910 in den an der Börse notierten Berliner Terrainaktiengesellschaften arbeiteten, insgesamt auf:

a) Hypothekenschulden	152 209 267 M.
b) fundierte Schulden	51 747 687 „
c) schwebende Schulden	44 042 018 „
	247 998 972 M.

Mit dem eigenen Kapital (Akt.-Kap. u. Res.) war nach seinen Berechnungen im Jahre 1910 ein Gesamtkapital von rd. 483 Mill. M. allein an diesen Gesellschaften interessiert. Am Berl. Terraingewerbe überhaupt aber rd. $\frac{3}{4}$ Milliarden M.

der Aktien der Akt.-Ges. am Teltowkanal Rudow-Johannisthal verhältnismäßig stabil blieb (Einführungskurs 105 %), erklärt sich wohl daraus, daß von den Aktien nur ein geringer Teil in die Hände des Publikums gelangte; denn auch diese Gesellschaft hatte seit der Gründung keinen Erfolg zu verzeichnen, keine Dividende verteilt, sondern im Gegenteil für 1909 schon eine Unterbilanz von 731 000 M. bei einem Anwachsen der Verbindlichkeiten auf 1,3 Mill. M. Dagegen war der Kurs der drei anderen Gesellschaften bedeutend gesunken und die Kursnotiz der Teltower Boden-Akt.-Ges. wurde schließlich eingestellt.

Die Teltower Boden-Akt.-Ges. mußte bereits im Jahre 1910, im vierten Jahre nach ihrer Gründung, einer Sanierung unterzogen werden. Sie hatte im Jahre 1905 einen großen Terrainkomplex von der Vorortboden-G. m. b. H. zu einem hohen Einstandspreise erworben¹⁾, wobei die Vorbesitzerin etwa 1 Mill. M. Zwischengewinn bezogen hatte²⁾. Die Terrains blieben mit einer Hypothekenschuld von 863 000 M. belastet, wovon über die Hälfte schon 1910 fällig wurde. Für die Aufschließung der Terrains und die Bezahlung fälliger Hypothekenzinsen wurden große Bankkredite in Anspruch genommen, die sich im Jahre 1908 bereits auf annähernd 1 Mill. M. beliefen, bei 3 Mill. M. Aktienkapital. Die Terrainverkäufe³⁾ brachten der Gesellschaft auch keine Barmittel; die Anzahlungen der Käufer reichten nicht einmal aus, die für die Vorbesitzer auf den veräußerten Trennstücken eingetragenen Hypotheken abzulösen, so daß die Gesellschaft auch für die Rückzahlung dieser Teilhypotheken Kredit in Anspruch nehmen mußte. Von welcher Qualität die Käufer waren, geht daraus hervor, daß die Gesellschaft statt einer baren Anzahlung minderwertige Industrieaktien mit in Zahlung nehmen mußte⁴⁾. Die an und für sich recht schlechte Geschäftslage der Gesellschaft wurde durch die allgemeine ungünstige Entwicklung am Teltowkanal noch verschlimmert. Es heißt darüber⁵⁾: „Die Kanalverwaltung stipulierte für Hafenanlagen zu schwere Bedingungen und auch die Anliegergemeinden stellten hohe Anforderungen an die Terrainbesitzer; erst die spät erfolgte Herabsetzung der Kanaltarife hat auch den Verkehr etwas belebt.“ Ende 1910 sah sich die Teltower Boden-Akt.-Ges., die sich bei dem tiefen Kursstande

¹⁾ Außerdem ein Terrain von den Brüdern Eberbach.

²⁾ Vgl. S. 51.

³⁾ Vgl. S. 59.

⁴⁾ Der Deutsche Ökonomist, 1908 S. 373.

⁵⁾ In der „B.-Z. am Mittag“ vom 26. Mai 1910.

der Aktien (25 %) keinen Kredit mehr beschaffen konnte, zu einer durchgreifenden Reorganisation gezwungen. Zur Beseitigung der Unterbilanz, die am Ende des Jahres 1910 auf über $\frac{1}{2}$ Mill. M. angewachsen war zur Beschaffung des notwendigsten Betriebskredits und zur Ablösung fälliger Verbindlichkeiten wurde das Aktienkapital im Verhältnis von 2 : 1 auf 1,5 Mill. M. herabgesetzt und gleichzeitig um 1,5 Mill. M. erhöht durch Ausgabe von 750 Vorzugsaktien à 2000 M. Berücksichtigt man, daß im Januar 1906 die Aktien mit 112 % zur Subskription aufgelegt wurden¹⁾, und daß der Kurs im Jahre 1910 auf 25 % fiel, so ergibt sich ein großer Verlust für die Aktionäre. Der Ausfall der Zeichner wurde unter Anrechnung der Zinsen auf etwa 110 % veranschlagt¹⁾.

Schon vor der Reorganisation der Teltower Boden-Akt.-Ges. war die Sanierung einer anderen Terrain-Akt.-Ges., der City-Baugesellschaft, beschlossen worden, konnte aber wegen ungenügender Zahlungen nicht durchgeführt werden.

Die City-Baugesellschaft war schon zur Zeit des Gründungsschwindels in den 70er Jahren als Tochtergesellschaft der Zentralbank für Bauten entstanden. Der Börsenkurs ihrer Aktien stieg damals auf 175 % und sank später auf 8 %. Trotzdem überstand die Gesellschaft die schweren Krisenjahre und überwand auch spätere Verluste. Im Jahre 1901 besaß sie noch ca. 48170 qm Baustellenland an der Müller- und Kamerunerstraße. In den Jahren der Hochkonjunktur verkaufte sie den größten Teil ihres Grundbesitzes. Nach welchem Geschäftsprinzip diese Verkäufe erzielt wurden geht aus dem später erfolgten Bericht der Revisionskommission hervor, der von „der unsorgsamem Art“ bei den Terrainverkäufen ein Beispiel gibt: „Wenn unter anderem ein Terrain zum Preise von ca. 73000 M. mit 500 M.barer Anzahlung verkauft wurde an einen Mann, über den die eingeholten Auskünfte ungünstig lauteten, so war vorauszusehen, daß die Gesellschaft in absehbarer Zeit die Grundstücke in der Subhastation zurücknehmen mußte. Die auf solche Geschäfte in früheren Jahren herausgerechneten Gewinne, aus denen Dividenden und Tantiemen ausgeschüttet wurden, sind de facto gar nicht erzielt worden.“ Durch Kreditgewährung an die Käufer ihrer Grundstücke hatte die Gesellschaft im Jahre 1907 ihre ungenügenden Barmittel vollständig erschöpft. Gerade in diesem Jahre aber war sie gezwungen, eine Reihe von halbbebauten Grund-

¹⁾ Von der Nationalbank für Deutschland und der Neuen Boden-Akt.-Ges.

²⁾ Berliner Tageblatt.

stücken in der Subhastation zurückzunehmen. Da Barmittel zum vollständigen Ausbau der Grundstücke nicht mehr zur Verfügung standen, Beschaffung von Hypotheken bei der Lage des Geldmarktes unmöglich war, sah sich die Gesellschaft gezwungen, sich durch Wechsel die nötigen Mittel zu beschaffen und ihre besten Hypotheken in Lombard zu geben. Durch die hohen Zinsen und Provisionen für die aufgenommenen Kredite entstand für 1907 ein Verlust von über 65 000 M. Schon vorher war die Kursnotierung der Aktien an der Börse eingestellt und die Zulassung einer anderen Serie wegen Nichtliquidität der Bilanz abgelehnt worden. Die Banken, die bisher Kredit gaben, die Deutsche Bank und die Kommerz- und Diskonto-Bank, verweigerten neue Zuschüsse und sperrten die Dividende, die nur durch Inanspruchnahme eines Bankkredits ermöglicht worden wäre. Da die Hypothekenforderungen der Gesellschaft zumeist in 2. Hypotheken bestanden, die nicht flüssig gemacht werden konnten, sah sich die Gesellschaft in ihrem Geschäftsbetrieb vollkommen lahm gelegt. Ein Sanierungsbeschluß vom Jahre 1908 hatte deshalb — nachdem man Abschreibungen auf den Hausbesitz und die Hypothekenforderungen vorgenommen hatte — eine Zuzahlung von 40 % auf den Nominalbetrag der Aktien festgesetzt. Da die Zuzahlung aber nicht ganz durchgeführt wurde, geriet die Gesellschaft vollständig in Vermögensverfall. Sie konnte keine Hypothekenzinsen mehr bezahlen und bis Mai 1909 kam annähernd $\frac{3}{4}$ ihres Besitzes zur Zwangsversteigerung. Der Konkursantrag wurde abgelehnt, weil eine Kostenkaution von 14 000 M. nicht beigebracht werden konnte. Noch im selben Jahre wurde die Liquidation beschlossen. Bei den noch folgenden Subhastationen fielen auch eine Reihe von Bauhandwerkern mit ihren Forderungen aus, es erfolgten Anzeigen wegen Bauhandwerkerbetrugs oder Konkursvergehens, und die Staatsanwaltschaft beschlagnahmte die Bücher der Gesellschaft. Ende 1909 überstieg die Unterbilanz um mehrere 100 000 M. das Aktienkapital von 1,2 Mill. M.

Ebenso ungünstige Verhältnisse wurden in diesen Jahren bei der Terrain-Akt.-Ges. Neues Hansaviertel offenbar, deren Bilanzabschluß vom Jahre 1908 zuerst die zurückliegenden Mißstände enthüllte. Sie war im Jahre 1898 gegründet worden und besaß Terrains an der Levetzow- und Jagowstraße, in der Gegend des neuen Hansaviertels. Bis zum Jahre des Liquidationsbeschlusses 1904 verkaufte die Gesellschaft über ein Viertel ihres Besitzes zu einem durchschnittlich doppelt so hohen Preise wie dem Einstandspreise der Grundstücke, und auch nach dem Eintritt in die Liqui-

dation wurden bis zum Jahre 1907 noch eine Reihe von Baustellen zu hohen Preisen verkauft. Als sich für das Jahr 1906 ein Verlust ergab, wurden neue Liquidatoren gewählt, die feststellten, daß die Gesellschaft durch die erste Liquidationsverwaltung stark geschädigt worden war. Insbesondere seien außer (nicht näher bezeichneten) „Verstößen in der Geschäftsführung“ viel zu hohe Baugeldprioritäten bei den früheren Verkäufen gewährt worden und zudem die Ausgaben für Fundamentierung zu niedrig veranschlagt gewesen. Die Gesellschaft sah sich gezwungen, in den folgenden Jahren eine große Anzahl zum Teil halbfertiger Grundstücke zurückzuerwerben und selbst auszubauen.

Die Geschichte dieser subhastierten Grundstücke liefert einen treffenden Beitrag zur Geschäftsführung der Gesellschaft¹⁾. Die Gesellschaft hatte ihre Grundstücke an mittellose Baustellenverkäufer veräußert, auf deren Namen bereits häufiger Grundstücke subhastiert waren. Vielfach hatten diese Käufer gleich mehrere Baustellen zur Bebauung übernommen. Die Gesellschaft blieb mit großen Summen an den Grundstücken interessiert; entweder hafteten für sie hohe Beträge zur ersten Stelle, oder aber sie besaß Restkaufgeldhypotheken zur zweiten Stelle.

Soweit die auf dem ehemaligen Gesellschaftsbesitz errichteten Häuser noch nicht zur Subhastation kamen, mußten doch die Hypothekenforderungen niedriger bewertet werden. Im Jahre 1907 wurden allein auf Debitoren über 700000 M. abgeschrieben. Insgesamt belief sich die Abschreibungssumme auf annähernd 1 Mill. M., und nach Heranziehung sämtlicher ca. $\frac{1}{2}$ Mill. M. betragender Reserven ergab sich ein Bilanzverlust von 801050 M. Der Buchgewinn aus einer im Jahre 1908 beschlossenen Zuzahlung von 500 M. auf jede Aktie, insgesamt 844000 M., wurde in Reserve gestellt.

Die bis 1909 vorgenommenen Abschreibungen genügten aber bei weitem nicht. Um den Buchwert der sich noch im Gesellschaftsbesitz befindlichen Hausgrundstücke mit den vorläufig zu erzielenden Preisen in Einklang zu bringen, wurde auf Grund von Sachver-

¹⁾ Eine interessante Übersicht über die Verhältnisse der Subhastaten und ihre Beziehungen zur Gesellschaft bringt der „Deutsche Ökonomist“, 1908 S. 385f. Als Beispiel sei die Geschäftsverbindung mit dem Architekten C. B. erwähnt; er besaß ein Grundstück in Schöneberg, das im Jahre 1906 zur Subhastation kam, an der auch die Gesellschaft mit einer 2. Hypothek von 115000 M. beteiligt war. Trotzdem verkaufte ihm die Gesellschaft zwei Grundstücke, an denen sie mit beinahe $\frac{1}{2}$ Mill. M. interessiert blieb und die im Jahre 1908 zur Versteigerung kamen.

ständigentaxen Ende 1910 eine abermalige große Abschreibung von etwa 1,38 Mill. M. für erforderlich gehalten. Diese Minderbewertung mußte zum großen Teil ungedeckt bleiben, weil sie die durch die Aktienzuzahlung gebildete Reserve noch um ca. $\frac{1}{2}$ Mill. M. überschritt. Da die Gesellschaft außerdem noch Kredite aufnehmen mußte, um die übernommenen Rohbauten fertig zu stellen, erhöhte sich auch hierdurch der Bilanzverlust. Trotz steigender Mieten und verminderter Zinsen- und Provisionskosten stieg der Gesamtverlust bis Ende 1910 auf 2,26 Mill. M., erreichte also beinahe die Höhe des noch vorhandenen Aktienkapitals von 2,3 Mill. M. Im selben Jahre gingen dann die gesamten Baustellen der Gesellschaft ungefähr zum Buchwerte an die Boden-Akt.-Ges. Berlin-Nord über, und zugleich übernahm die Neue Boden-Akt.-Ges. die Liquidation des Häuserbesitzes der Gesellschaft.

Inschlimmer Verfassung befanden sich auch die ehemaligen Bau-terrains der Bodengesellschaft am Hochbahnhof Schönhauser Allee und der Terrain-Akt.-Ges. Berliner Neustadt. Die Terraingesellschaft am Hochbahnhof Schönhauser Allee hatte, wie schon erwähnt, noch vor der Börseneinführung ihrer Aktien einen großen Terrainkomplex an den eigenen Direktor verkauft, der die Parzellen möglichst schnell nach der schon oft geschilderten Methode an einzelne Baustellenkäufer weiter veräußerte. Seit 1908 kam es nun zu zahlreichen Substationen, und die versteigerten, zum Teil erst teilweise bebauten Grundstücke wurden meist von einer G. m. b. H. erworben, deren Gründer der Direktor der Gesellschaft war; weil Restkaufgeldhypothenken seit 1907 kaum eingelöst wurden, sah sich die Gesellschaft, die bereits in Liquidation übergegangen war, gezwungen, von der Ausschüttung einer Liquidationsrate abzusehen.

Die Terrains der Akt.-Ges. Berliner Neustadt (bereits 1872 gegründet, seit 1902 in Liquidation) liegen zwischen dem Berliner Städtischen Zentralviehhof, der Ringbahn, Frankfurter Allee und Thaerstraße, also im Osten Berlins. Ende 1900 besaß die Gesellschaft noch ca. 166 873 qm im Buchwerte von 24,4 M. für den Quadratmeter. Um den Aktionären, die jahrzehntelang ohne Dividende geblieben waren, endlich eine Rückzahlung zukommen zu lassen, wurde seit 1900 der Verkauf der Terrains forciert und bis zum Jahre 1908 fast der gesamte Terrainbestand zu Preisen von 65,7 bis 79,5 M. für den Quadratmeter verkauft. Seit 1908 verfielen die meisten dieser so schnell und teuer veräußerten Baustellen der Zwangsversteigerung und jene Gegend wurde so verrufen, daß kein Beleihungsinstitut sich mehr bereit finden wollte, den dortigen Grundstücksbesitzern

erste Hypotheken zu gewähren. Der „Deutsche Ökonomist“, der die in den letzten Jahren stattgehabten Zwangsversteigerungen registrierte, zählt auf¹⁾:

Dolzigerstraße 6, 9, 10, 11, 25—26, 27, 28, 32, 34, 45,
Eldenaerstraße 29
Liebigstraße 4, 15
Mirbachstraße 35, 43—44, 47, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 73, 75
Pettenkoferstraße 5, 25, 26, 28, 37, 39, 40
Samariterstraße 21
Schreinerstraße 11, 24, 26, 27—28, 29, 36—37, 47, 48
Voigtstraße 13, 18, 26, 39 usw.

Die Häuser ganzer Straßenzüge kamen unter den Hammer, wobei Millionen an Hypothekenforderungen ausfielen oder doch gefährdet wurden. In den Geschäftsberichten der Gesellschaft war trotzdem von Verlusten noch nicht die Rede. Aber seit 1908 hörten die Verkäufe auf, und es wurde auch ein kleiner Komplex in der Zwangsversteigerung zurückgenommen. Wesentlicher aber war es, daß die Gesellschaft auf den verkauften Baustellen ihres ehemaligen Besitzes noch über 2 Mill. Mark Hypothekenforderungen ausstehen hatte.

Die abnehmende Liquidität, die Unklarheit über die Qualität der ausstehenden Forderungen und die Zunahme der Substationen auf den in den Vorjahren verkauften Terrains waren die typischen Kennzeichen der Geschäftslage auch vieler anderer Terraingesellschaften, die keine großen Bilanzverluste aufzuweisen hatten²⁾.

Außer dieser allgemeinen übermäßig überspannten Geschäftslage großer Terraingesellschaften³⁾ erregten auch die Verluste des Passagekaufhauses in der Friedrichstraße Besorgnis und die immer undurchsichtigere verwickelte und gefährdete Lage der an dem Gedeihen dieses Kaufhauses interessierten Berliner Terrain- und Baugesellschaft⁴⁾. Die Aufdeckung größerer, durch Veruntreuungen und Eigenspekulation der Leiter hervorgerufener Unregelmäßigkeiten bei zwei großen Terraingesellschaften, der Borsigwalder Terrain-Akt.-Ges.

1) 1908 S. 401.

2) Im Gegenteil wurden oft noch hohe Dividenden verteilt; so erhöhte die Neue Boden-Akt.-Ges. im Jahre 1909 ihre Dividende von 8 auf 10 %, ohne einen Nachweis für die Sicherheit der 27 Mill. M. betragenden Hypothekenforderungen und der ausstehenden 1,6 Mill. M. Baudarlehen zu liefern.

3) Namentlich auch der Akt.-Ges. Berlin-Nord und der Allg. Boden-Akt.-Ges.

4) Vgl. Näheres S. 117.

und der Akt.-Ges. Frankfurter Chaussee¹⁾, trugen auch dazu bei, die Marktstimmung zu verschlechtern. Auf den Hypothekenmarkt übten außerdem die Hotelspekulationen des Spekulanten A. C. Eberbach einen drückenden Einfluß aus. Eberbach war der Führer im sog. Eberbachkonzern, dem eine Reihe großer Hotelgesellschaften angehörte²⁾, in deren Verwaltung sich die Eberbachgruppe maßgebenden Einfluß zu verschaffen wußte und die zum Teil durch weitgehende Verschachtelung miteinander verknüpft waren. Bei den Erwerbungen und Verknüpfungen dieser Gesellschaften fanden gewaltige Preissteigerungen zugunsten Eberbachs statt. So erstand er z. B. im Jahre 1906 das Monopolhotel für 7 Mill. M. und brachte es dann mit dem hohen Aufschlag von 2 Mill. M. in die neugegründete Monopolhotelaktiengesellschaft ein. Ebenso wurde das Belvedere-Hotel mit einem hohen Aufschlag von über 1 Mill. Mark in die Admiralsgartenbadgesellschaft eingebracht. Alle diese Transaktionen wurden ausgeführt mit Hilfe hoher Kreditgewährung einiger Großbanken, die Hypotheken auf die betr. Grundstücksobjekte gaben oder große Aktienbeträge lombardierten³⁾. Auf diese Weise wurde der Grundbesitz der verschiedenen Hotelgesellschaften hoch und vielfach über den Wert hinaus belastet, so daß bei Substationen hohe Beträge ausgefallen wären⁴⁾. Die spekulative Mißwirtschaft, die sich schließlich bei allen Unternehmungen des Eberbachkonzerns herausstellte, führte dann zu tiefgreifenden Sanierungen. Seit dem Jahre 1907 war man bestrebt, die verwirrten Geschäftsverhältnisse neu zu ordnen und umzubilden, aber erst nach mehreren Jahren gelang es, die einzelnen Hotelbetriebgesellschaften der Reihe nach zu rekonstruieren und neu zu finanzieren.

Für die immer deutlicher erkennbare Depression im Terraingewerbe wurde namentlich von Interessenten mit großer Eindringlichkeit die zunehmende Belastung des Bodens mit Steuern und Gebühren verantwortlich gemacht. Die Frage der Besteuerung des Grundbesitzes stand sogar damals im Gegensatz zu den späteren

1) Bei der Akt.-Ges. Frankfurter Chaussee handelte es sich um Kredite, die ohne Deckung gewährt wurden.

2) In Berlin: die Monopolhotel-Akt.-Ges., die Belvedere G. m. b. H., die Admiralsgartenbad-Akt.-Ges., die Savoyhotel-Ges., das Terminushotel, Hotel Gesellschaft Kaiserhof.

3) Die Commerz- und Diskontobank und die Nationalbank für Deutschland beliehen Aktien im Betrage von $2\frac{3}{4}$ Mill. M.

4) So war z. B. das Monopoltheater belastet mit ca. 8,5 Mill. M. und hoch aufgelaufenen Zinsbeträgen, während der Buchwert des Grundstücks nach der Bilanz mit 7,3 Mill. M. ausgewiesen, des Gebäudes mit 2,8 Mill. M.

Jahren, die der Frage der Kapitalbeschaffung größere Beachtung schenkten, im Vordergrund der Erörterungen.

Es waren namentlich die „Bodenreformer“, die sich für eine intensivere Besteuerung des Bodens eingesetzt hatten¹⁾. Besonders ihren Bestrebungen ist es zuzuschreiben, daß die Besitzsteuer in vielen preußischen Gemeinden nicht mehr vom Nutzungswert, sondern vom Verkaufswert erhoben wurde. Das Prinzip der sog. Grundbesitzbesteuerung nach dem gemeinen Wert, die durch § 25 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 ermöglicht wurde, hatte sich bis Mai 1906 bereits in 234 preuß. Gemeinden durchgesetzt und kam auch in den folgenden Jahren weiterhin praktisch zur Anerkennung.

Die großen Spekulationsgewinne der Hochkonjunktur veranlaßten die Bodenreformer, ihre Bestrebungen um Einführung einer Besteuerung dieser Gewinne fortzusetzen. Da die öffentlichen Körperschaften in dieser Besteuerung eine ergiebige Einnahmequelle entdeckten, waren die Bemühungen der Reformer von Erfolg begleitet. Zeitlich fiel nun die Durchführung der Steuererhöhungen und -erweiterungen mit den Jahren der abnehmenden Unternehmungslust zusammen, und zwar wurde gerade der Grundstückshandel von den neuen Steuern betroffen.

Die Gemeinden machten von ihrem Recht der Grundbesitzbesteuerung erneut Gebrauch und erhöhten allmählich die Umsatzsteuer um 1—2%. Aber auch die Staaten und das Reich erhoben neue Ansprüche an den Grundbesitz. Preußen versteuerte im Jahre 1909 Kauf- und Tauschverträge über Grundstücke mit 1%²⁾; das Reich brachte mit der Reichsfinanzreform des Jahres 1909 eine Grundstücksumsatzsteuer von $\frac{1}{3}$ %³⁾. Die Protesterklärungen der Haus- und Grundbesitzervereine hatten keinen Erfolg, und so erhöhten sich die Unkosten bei Grundstücksverkäufen (es kamen in diesen Jahren auch noch höhere Maklergebühren hinzu) um durchschnittlich mehrere Prozent. Die unmittelbare Folge der neuen Umsatzsteuern war die Massengründung von kleinen Terraingesellschaften m. b. H. mit 20000 M. Stammkapital, da auf diese Weise (es wechselten formell nur die Anteile den Besitzer, nicht die Grundstücke, und so war nur der Veräußerungsstempel für G. m. b. H.-Anteile

¹⁾ Vgl. das Jahrbuch der Bodenreform und die Zeitschrift „Bodenreform“.

²⁾ Tarifstelle 32 des Stempelsteuergesetzes vom 26. Juni 1909.

³⁾ Tarifstelle 11 des Reichsstempelgesetzes vom 15. Juli 1909.

von $\frac{1}{50}$ % von dem meist sehr niedrig bemessenen Grundkapital zu bezahlen) eine Umgehung der neuen Unkosten ermöglicht wurde¹⁾.

Eine weit größere Erregung in Grundbesitzerkreisen riefen die Wertzuwachssteuergesetze hervor, die die Besteuerung des sog. unverdienten Wertzuwachses der Grundstücke zum Gegenstand hatten. Seit 1904²⁾ kam diese Art der Besteuerung in preußischen Gemeinden mit staatlicher Genehmigung mehr und mehr in Aufnahme. Auch in einer Reihe von Berliner Gemeinden wurde eine Wertzuwachssteuer eingeführt. Das Reichwertzuwachssteuergesetz vom 14. Februar 1911 brachte dann mit einer Besteuerung von ca. 10 bis 30 % des durch die Wertsteigerung bei Grundstücksumsätzen erzielten Gewinnes das Prinzip allgemein zur Durchführung³⁾.

Während sich die Lage im Terraingewerbe in mancher Hinsicht bereits kritisch zuspitzte, zumindest aber doch die Unternehmungslust abflaute, war die Bautätigkeit gerade in diesen Jahren noch recht lebhaft, und in manchen Gegenden erlebte das Baugewerbe und die Zwischenspekulation erst eine Blütezeit⁴⁾. Trotzdem sich mit dem Rückgang der Bevölkerungszunahme infolge der allgemeinen Krisis die Zahl der leerstehenden Wohnungen vermehrte⁵⁾, kam doch noch ein starkes Angebot von Häusern neu auf den Markt. Und zwar handelte es sich hier nicht nur um Neubauten, deren Bau in der guten Konjunktur begonnen wurde, sondern um gänzlich neu in Angriff genommene Bauten⁶⁾. Weder die wirtschaftliche Ungunst der allgemeinen Lage noch der hohe Geldstand vermochten zunächst auf die Geschäftstätigkeit der Bauunternehmer hemmend einzu-

1) Über die Umgehungsmöglichkeit und Abwälzbarkeit der den Grundbesitz treffenden Steuern vgl. S. 208.

2) Im Jahre 1904 wurde die Zuwachssteuer von der Stadt Frankfurt a. M. eingeführt in Verbindung mit der Umsatzsteuer, dem sog. „Währschaftsgeld“.

3) Die stärkere Vermehrung der Umsätze in den Jahren 1909/10 wird aus der Besorgnis vor der drohenden Einführung der Reichwertzuwachssteuer erklärt. So wurde z. B. auch die Umgründung der Lichtenberger Terrain-Akt.-Ges. mit der Flucht vor der Einführung der Wertzuwachssteuer in Lichtenberg erklärt, die nach Berechnung der Gesellschaft bei Zugrundelegung der letzten Verkäufe über eine halbe Million Mark Unkosten verursacht haben würde.

4) Vgl. S. 84, 86.

5) Vgl. Tab. VII i. Anh.

6) Über die Zunahme der Bautätigkeit vgl. Tab. VI i. Anh.

wirken. In einem Vortrag, der später in der Generalversammlung des Vereins der Steinhändler von Groß-Berlin (5. 2. 1914) gehalten wurde, war von einer „Ausartung zur Bauwut“ in jenen Jahren die Rede und wurde bemerkt, daß der Konsum an Hintermauerungssteinen der im Jahre 1905 2000 Mill. M. betragen, 1909 noch bis auf 2250 Mill. M. stieg. Im Jahre 1907 erhoffte man von der vorübergehenden Bauarbeiteraussperrung in Berlin eine wirksame Einschränkung der Bautätigkeit, und selbst aus Interessentenkreisen, die durch die zeitweise Stockung der Bautätigkeit hart betroffen wurden, wie z. B. die das Berliner Baugewerbe versorgenden Ziegeleien und Mörtelwerke, wurde sie als Erlösung aus der durch die Überproduktion hervorgerufenen schwierigen Lage begrüßt. Wenngleich sich nun in den folgenden Jahren die Zahl der erteilten Bauscheine insgesamt verringerte, nahm die Bautätigkeit in einzelnen Gebieten doch ihren ungestörten Fortgang. Im Jahre 1906/07 steigerte sie sich besonders in der Innenstadt, zum Teil wohl infolge des begonnenen Baues der Untergrundbahnlinie Potsdamer Platz—Alexanderplatz. In den folgenden Jahren bis 1911 ergaben sich für die Vororte (namentlich Wilmersdorf, Schöneberg, Friedenau, Neukölln) hohe Neubautenziffern.

Die rege Bautätigkeit konnte zu der Annahme führen, daß der Berliner Grundstücksmarkt eine vorübergehende Hemmung infolge der allgemeinen Wirtschaftskrise überwunden habe und in neuer Aufwärtsentwicklung begriffen war¹⁾. Eine eingehendere Betrachtung ergibt aber die Symptome einer durchaus unsoliden Geschäftsgearbung und den Beginn einer zunehmenden Zerrüttung. Die kritische Situation des Baugewerbes äußerte sich zunächst in Verlusten und Zahlungseinstellungen einer Reihe von Baumaterial- und Baufirmen. Das Jahr 1909 war ein Unglücksjahr für die Berliner Holz- und Kalksandsteinlieferanten. Eine Zeitlang wurde fast täglich über den Zusammenbruch derartiger Firmen berichtet²⁾. Die insolvent gewordenen Firmen hatten sich vielfach mit eigenem Gelde an Grundstücksspekulationen beteiligt, das sie dann bei Subhastationen der beliebigen Grundstücke verloren. Oder aber sie hatten

¹⁾ So heißt es im Jahresbericht des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler für 1910: „Es scheint, daß die gewaltige Entwicklung, welche in Berlin und dessen Vororten ihren ungestörten Fortgang nimmt, selbst eine Krisis siegreich zu überwinden imstande ist.“

²⁾ Die Holzfirma Vallentin war eine der ersten insolvent gewordenen Firmen.

ihre Barmittel in umfangreichem Häuserbesitz festgelegt¹⁾ und konnten Schwierigkeiten bei der Regulierung zweiter Hypotheken nicht überwinden. Ebenso hatten sich eine Reihe größerer und kleinerer Baufirmen durch Teilnahme an Grundstücksspekulationen in finanzielle Schwierigkeiten gebracht. Die größeren Baugesellschaften²⁾ sahen ebenso wie die Terraingesellschaften die Flüssigkeit ihrer Geschäftsbilanz in höchstem Maße gefährdet. Sie hatten sich durch die Übernahme von Finanzierungsbauten infolge der schwieriger werdenden Hypothekenregulierung in Transaktionen verwickelt, die ihre Barmittel festlegten oder hohe Zinslasten zur Folge hatten³⁾. Bei einzelnen kleinen Firmen führten ähnliche Schwierigkeiten zu Zahlungseinstellungen und Konkursen.

Ein noch deutlicheres Zeichen für die geringen Aussichten des Baugewerbes auf eine weitere günstige Entwicklung der Bautätigkeit war die recht prekäre Lage des Berliner Miethausbesitzes. Auch die Lage des gewerbsmäßigen Hausbesitzes zeigte in diesen Jahren einen schwankenden Geschäftscharakter. Nebeneinanderstanden hohe Mieten und Zunahme der leerstehenden Wohnungen, lebhaftere Verkaufstätigkeit in bebauten Grundstücken und steigende Zahl der Zwangsversteigerungen. Bei der Zunahme der leerstehenden Wohnungen drohten dem Hausbesitz Mietausfall infolge Leerstehens der Wohnung und Erhöhung der Unkosten durch die höheren Regiespesen infolge öfteren Wohnungswechsels der Mieter. Die Gefährdung der Rentabilität ließ es dem Hausbesitzer mehr denn je wünschenswert erscheinen, seinen Besitz so schnell wie möglich mit Gewinn zu verkaufen. Der umfangreiche Grundbesitzwechsel in bebauten Grundstücken beweist diese Tendenz des spekulativen Hausbesitzes. Es betrug⁴⁾:

(Tabelle siehe S. 86.)

Dem Hausbesitzer, der einen guten Verkauf seines Grundstücks erzielen wollte, mußte es darauf ankommen, die Mieten auf einer rentablen Höhe zu halten⁵⁾.

¹⁾ Die Firmen H. Bry und Edmund Schramm.

²⁾ Über die Lage der Baugesellschaft Knauer m. b. H. Vgl. S. 114, 118, 124.

³⁾ So z. B. soll sich die Baufirma H. Malachowski in Wechseltransaktionen verstrickt haben, die jährlich 40000 M. Zinsaufwendungen verursachten. Frankf. Ztg. 1910, 20. Sept.

⁴⁾ Nach dem Bericht des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekmakler. Vgl. auch den Umsatz in unbebauten Grundstücken auf S. 71 f.

⁵⁾ Vgl. Tab. VIII i. Anh.

a = Zahl der umgesetzten bebauten Grundstücke.

b = Preis der umgesetzten bebauten Grundstücke in 1000 M.

		1906	1907	1908	1909
Berlin	a)	—	1504	1014	1014
	b)	561 700	510 501	289 490	353 269
Charlottenburg	a)	—	329	299	215
	b)	80 750	98 680	74 334	64 900
Wilmerdorf	a)	—	136	88	115
	b)	44 000	39 546	29 876	33 206
Schöneberg	a)	—	168	152	177
	b)	60 500	47 846	41 576	48 666
Steglitz	a)	—	102	70	94
	b)	9 900	13 418	9 870	15 150
Friedenau	a)	—	64	47	64
	b)	9 600	9 570	7 251	10 013
Schmargendorf	a)	—	13	7	11
	b)	2 010	1 871	912	791
Neukölln	a)	—	275	163	148
	b)	35 700	48 214	29 754	27 507
Lichtenberg	a)	—	102	83	62
	b)	10 100	13 144	9 592	8 561
Pankow	a)	—	55	40	25
	b)	—	5 795	5 100	3 173

Daß die tatsächlich meist recht hohen Mieten bei dem gleichzeitig hohen Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen nicht immer nach den gewöhnlichen Regeln der Preisbildung zustande kamen, ist selbstverständlich. Die neuen Häuser waren den alten gegenüber im Vorteil und hatten zunächst hinreichenden Zuspruch. Wo aber die Zahl der leerstehenden Wohnungen besonders schnell wuchs, wurden Mieter angelockt durch das Angebot der Mietfreiheit (die sog. Trockenwohner durften unentgeltlich wohnen) oder durch besonders niedrige Mieten, während die Verträge dagegen hohe Mietsummen aufwiesen, da es dem Besitzer auf ein hohes Scheinerträgnis ankam. In dem Geschäftsbericht des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherungen für 1906 wird diese Praxis genau dargelegt: „In Berlin hat die Unsitte, daß die Mietsverträge den Grundstücksertrag höher erscheinen lassen als der Wirklichkeit entspricht, in den letzten Jahren immer weiter um sich gegriffen. Auf die hinsichtlich einer Hypothek in Berlin gestellte Anfrage einer Gesellschaft, ob die in den Verträgen angeführten Mietspreise tatsächlich erzielt worden oder ob es sich etwa um Scheinverträge handelt, antwortete der Taxator: „Ich vermute, daß hierbei wie bei sehr vielen Mietsab-

schlüssen in Berlin dem Mieter die Wohnung für das erste Viertel- oder Halbjahr umsonst überlassen wird und diese Ersparnis dann auf den Rest der Mietsdauer als Zuschuß verteilt wird. Der Mieter wohnt dann zuerst umsonst, der Vermieter hat den Vorteil, bei etwaigem Verkaufe höhere Mieterträge nachweisen zu können, ohne daß der Käufer dadurch zunächst wenigstens geschädigt wird“.

Die seit 1907 ständig wachsenden Zwangsversteigerungen bewiesen die steigende Unfähigkeit des Hausbesitzers, sich der Überproduktion und Schwierigkeit der Geldbeschaffung gegenüber zu halten. Zuerst wurden die in Alt-Berlin gelegenen Hausgrundstücke von dem Verhängnis ereilt. Die Entwicklung der Vororte mit ihren zahlreichen neuen „mit allem Komfort“ versehenen Wohnungen und guten Verkehrsgelegenheiten beschleunigte die Abwanderung aus den Innenbezirken und brachte den Hausbesitz der Innenstadt zum Teil in eine recht verzweifelte Lage. Die Zunahme der Subhastationen im Stadtinnern brachte deutlich zum Ausdruck, daß der Hausbesitz der doppelten Schwierigkeit der sinkenden Rentabilität und der erhöhten Zinsleistungen (die Hypothekenregulierung für den alten Hausbesitz war sehr schwierig) nicht gewachsen war. Aber auch in den Vororten häuften sich hier und da die Zwangsversteigerungen; und zwar waren es hier meist die eben erst fertiggestellten Neubauten und kurz vor der Vollendung stehenden Rohbauten, die dem Hammer verfielen. Daß vielfach sogar die neuen Häuser selbst bei voller Vermietung nicht mehr den für die Zinsleistungen nötigen Überschuß abwarfen, war ein Zeichen für die „verspekulierte“ Grundlage des Baumarktes.

Die Zahlen der Zwangsversteigerungen¹⁾ zeigen, in welchen Gegenden sich besonders schwere Mißerfolge einstellten²⁾. Auffallend ist namentlich die große Zunahme in Weißensee (148 gegen 23 im Vorjahre) und Großlichterfelde (137 gegen 32 i. V.) in 1909. Dort kamen zahlreiche Grundstücke in bester Lage zur Versteigerung, meist Baustellen aus dem Besitze von Gesellschaften m. b. H., die zum zweitenmal zur Versteigerung kamen. Die Gesellschaft m. b. H., die für die Umgehung der neuen Steuern wertvolle Dienste leistete, bürgerte sich zugleich als Ersterin subhastierter Grundstücke immer mehr ein. Es wurde zur Übernahme des subhastierten Grundstücks

¹⁾ Vgl. Tab. IX i. Anh.

²⁾ Von der Häufung der Zwangsversteigerungen auf den ehemaligen Terrains großer Aktiengesellschaften, der City-Akt.-Ges., der Akt.-Ges. Pankower Amtsgericht, Akt.-Ges. Neues Hansaviertel und Akt.-Ges. Berliner Neustadt war schon die Rede.

eine G. m. b. H. mit nominell 20000 M. Stammkapital gegründet. In den meisten Fällen stand aber entweder bares Geld kaum zur Verfügung oder aber eine im Verhältnis zur Größe des Objekts nur geringe Summe, und es kam häufig bald darauf zur zweiten Subhastation. Wie sehr die Anwendung der Form der G. m. b. H. im Berliner Grundstücksverkehr zunahm, ergeben die Subhastationslisten und die Eintragungen im Berliner Handelsregister. So wurden z. B. im Amtsbezirk Berlin-Wedding an einem Tage 43 Gesellschaften m. b. H., jede mit 20000 M. Stammkapital, für eine bestimmte Parzelle in der Scharnweberstraße gebildet und sämtlich mit demselben Geschäftsführer eingetragen¹⁾. Eine große Anzahl besonders bezeichnender Gründungen bringt der „Deutsche Ökonomist“ in seinen Zwangsversteigerungslisten²⁾. So z. B. erwarb die von der Maklerfirma Mosler & Wersche gegründete Grundstücksgesellschaft Milastraße m. b. H. in der Schönhauser Allee ein Objekt im Werte von 1½ Mill. M., obwohl sie selbst nominell nur 20000 M. Kapital besaß. Oder aber es wurden mehrere Objekte von einer Gesellschaft übernommen. Die Tempelhof-Mariendorfer Terrain-G. m. b. H. übernahm z. B. zwei große mit insgesamt 1 Mill. M. belastete Grundstücke, obwohl ihr Stammkapital von 20000 M. bis zu 17000 M. aus einer Hypothek bestand, im günstigsten Falle also 3000 M. bar eingezahlt waren. Es kam vor, daß das Kapital einer solchen Gesellschaft sogar nur aus notleidenden Hypotheken bestand. In jedem Fall waren aber die übernommenen Verpflichtungen der finanziellen Leistungsfähigkeit nicht entsprechend, und es kam dann zur Insolvenz der Firma. Es ist leicht ersichtlich, warum die Vorbesitzer der zur Versteigerung kommenden Terrains die Zurücknahme der betreffenden Grundstücke formell lieber auf einen Strohmann abwälzten, zumal sich in der Form der G. m. b. H. eine so bequeme Gelegenheit bot³⁾. Wenn aber auch die Hypothekenbanken ihre ersten Hypotheken vielfach lieber einem zweifelhaften Schuldner stehen ließen, als daß sie das Grundstück selbst übernahmen, so ist das wohl, abgesehen von der Scheu vor dem schlechten Eindruck, wohl auch auf die Tatsache zurückzuführen, daß sie die auf dem subhastierten Grundstück ruhende Hypothek dann voll zur Deckung benutzen können, während sie im anderen Falle sie nur zum halben Betrage als Deckung benutzen dürfen.

Außer der Häufung von G. m. b. H.-Gründungen mit geringen

1) Frankf. Ztg. 1909, 6. April.

2) Der Deutsche Ökonomist, 1908 S. 505.

3) Der Deutsche Ökonomist nennt sie den „anonymen Strohmann“.

Barmitteln zur Übernahme subhastierter Grundstücke deuteten aber noch andere Symptome eine krisenhafte Entwicklung an. Wiederholung der Subhastationstermine aus Mangel an Geboten, mehrfache Versteigerungen desselben Grundstücks, Häufung der Versteigerungen in derselben Gegend und auf denselben Namen¹⁾, Eigentumsverzicht, Gefährdung und Verluste hoher Hypothekenbeträge, Zunahme der unvalutierten Eintragungen, d. h. der Scheineintragungen für Ehefrauen oder Verwandte der falliten Schuldner²⁾, alles das waren Anzeichen einer beginnenden Erschütterung des Marktes.

Die Verluste der Hypothekengläubiger statistisch genau festzustellen, wäre schwer durchführbar³⁾ und würde auch selbst für einen kleinen Teil von Groß-Berlin eine besondere Untersuchung erfordern. Soweit große Terraingesellschaften als Kreditgeber in Betracht kamen, wurde bereits angedeutet, welche von ihnen durch Subhastationen besonders schwer heimgesucht wurden⁴⁾. Die Beteiligung der Hypothekenbanken an Groß-Berliner Zwangsversteigerungen läßt sich aus ihren örtlich nicht differenzierten Angaben nicht erkennen; außerdem sind ihre Mitteilungen unvollständig, weil sie sich nur auf die Deckungshypotheken beziehen, nicht auf die freien Hypotheken. Die Subhastationsverzeichnisse des Deutschen Ökonomen zeigen aber, daß die Darlehen von Hypothekenbanken in vielen Fällen von unbeteiligter Seite nicht ausgedoten wurden, und daß die Bank das Grundstück selbst übernehmen mußte oder doch gezwungen war, eine Übernahme-G. m. b. H. zu gründen. Wenn die Banken auch durchschnittlich keine Verluste erlitten, so traten doch oft genug Minderungen des Verkaufswerts eines Grundstücks bis zu 40 % ein. Als Ergebnis für die Beleihungstätigkeit der Hypothekenbanken ist auch die oft sehr geringe Risiko-Verteilung bemerkenswert, die Bevorzugung bestimmter Gegenden,

1) Oft wurden in einer einzigen Woche zehn und mehrere Grundstücke eines und desselben Besitzers versteigert.

2) Die sog. „Gefälligkeitshypotheken“, die nie realisiert werden, weil sie durch einen geheimen Nebenvertrag wieder aufgehoben werden, haben nur den Zweck, den Wert des Grundstücks für den Verlauf recht hoch erscheinen zu lassen.

3) Die wirklichen Verluste bei Subhastationen sind aus der Angabe der Meistgebote nicht genau zu ersehen, da die Ersteher sich vorher häufig mit den hinter ihnen stehenden Gläubigern auseinandergesetzt haben.

4) Die Verluste bei Subhastationen erstreckten sich für die Terraingesellschaften natürlich nicht nur auf ausgefallene Hypothekenbeträge, wesentlicher noch war die notwendige Zurückschreibung der vorweg genommenen Gewinne.

bestimmter Gesellschaften und Einzelunternehmer, die dann oft zu Massenbeteiligungen an Subhastationen führte¹⁾.

Außer den Hypothekenbanken waren auch die anderen großen Kreditgeber, die Großbanken und Versicherungsgesellschaften an Berliner Zwangsversteigerungen beteiligt²⁾. Auffallend waren die verhältnismäßig großen Interessen kleinerer Institute, von Aktien-³⁾ und Genossenschaftsbanken⁴⁾, sogar von Wohlfahrtsinstituten, Sterbekassen und Provinzsparkassen an Berliner Subhastationsobjekten. Die genossenschaftlichen Vorschubbanken hatten sich in weitgehendem Maße am Baugeldgeschäft beteiligt und waren später auf den Baugeldern „sitzen geblieben“. So war z. B. die größte Genossenschaftsbank, die Friedrichsberger Bank in Lichtenberg, allein an Zwangsversteigerungen in der Gegend des Zentralviehhofs (1908) mit 1685523 M. beteiligt⁵⁾. In den folgenden Jahren mußte ihre Tochtergesellschaft, die Bodengesellschaft Weißensee m. b. H., zahlreiche Grundstücke in Weißensee übernehmen, wo die Bank mit einigen Baustellenbesitzern, bzw. Gesellschaften m. b. H. in intensiverer Geschäftsverbindung gestanden, ihnen Hypotheken lombardiert und Baustellen zur dritten Stelle gegeben hatte, die dann zum größten Teil ausfielen.

Eine statistische Feststellung der Verluste einer bestimmten Gruppe von (meist) zweiten Hypothekengläubigern für diese Jahre enthält eine vom Königlich Preussischen Statistischen Landesamt ausgearbeitete Denkschrift⁶⁾. Sie gibt Auskunft über die Verluste der Bauhandwerker und Lieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909—11 und stützt sich dabei im wesentlichen auf

1) So belieh z. B. die Gothaer Grundkreditbank in Zehlendorf in einer abgelegenen Sackgasse denselben Schuldner 1. Niemand, 2. K. D. unbekanntem Aufenthalts, eine ganze Anzahl von Grundstücken, mit insgesamt 656000 M., die im Jahre 1909 sämtlich zur Subhastation kamen.

2) Verhältnismäßig oft, meist sogar an zweiter Stelle, Beteiligung der Kommerz- und Diskontobank.

3) Z. B. die Rostocker Bank mit 5 Mill. Mark Aktienkapital.

4) Zusammenbruch der Märkischen Bank in Pankow im Jahre 1908. Beteiligung der Genossenschaftsbank des Stralauer Stadtviertels, der Pankower Spar- und Leihbank, der Weißenseer Bank, der Friedrichsberger Bank usw. an Subhastationen.

5) Der Deutsche Ökonomist, 1908 S. 427.

6) Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Großberlin in den Jahren 1909—1911. Im Auftrage des Ministers für Handel und Gewerbe bearbeitet im Kgl. Preuß. Statist. Landesamt von Dr. jur. H. Höpker, 1914.

die Ergebnisse einer Umfrage bei Bauhandwerkern und Baulieferanten¹⁾. Eine Übersicht über die gesamten Bauverluste dieser Gläubigergruppen in den der Statistik unterworfenen Jahren ergibt folgendes:

Es wurden 6962 Gebäude errichtet im Werte von 1154 Mill. Mark. An 2818 Häusern gleich 40,48 % wurden Verluste angemeldet in einer Höhe von 20,5 Mill. M. Das waren 1,78 % der Neubauwerte und 41,41 % der gefährdeten Forderungen, d. h. der Forderungen, bei denen ein Teil in Verlust geraten war und die sich auf 49,5 Mill. M. beliefen. Von den Häusern, bei denen Verluste gemeldet wurden, waren 1378 zur Zwangsversteigerung gekommen. Die an diesen Gebäuden entstandenen gefährdeten Handwerker- und Lieferantenforderungen betragen 28,29 Mill. M. oder 57,16 % aller gefährdeten Forderungen und die Verluste 12,25 Mill. Mark. d. h. 59,76 % aller Verluste. Bei den zwangsversteigerten Häusern waren hiernach 43,30 % der gefährdeten Forderungen in Verlust geraten gegen 41,41 % bei sämtlichen Forderungen. Auf die 5 Gemeinden mit dem größten Bauwert (Berlin, Charlottenburg, Wilmersdorf, Neukölln, Steglitz) fielen 65 % der gesamten Bauverluste gleich 13,4 Mill. M.²⁾.

Die Folge der zunehmenden Klagen über den Bauschwindel und die Verluste der Handwerker war der Erlaß eines Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom Jahre 1909. Schon im Jahre 1897 war der Entwurf einer solchen Schutzgesetzgebung veröffentlicht worden, war dann aber mehrfach wieder umgestoßen und neu bearbeitet worden. Aber auch jetzt nach Verabschiedung des Gesetzes trat doch nur sein unwesentlicher erster Teil mit den allgemeinen Sicherungsmaßregeln (Baugeld-Verwendungspflicht des Empfängers, Buchführungspflicht des Bauunternehmers usw.) in Kraft; denn der zweite Teil mit der privatrechtlichen dinglichen Sicherung der Baugläubiger (Bauvermerk usw.) sollte laut § 9 nur in den durch landesherrliche Verordnung bestimmten Gemeinden stattfinden. Er wurde aber nirgends durchgeführt, weil man von seiner Einführung eine noch größere Zurückhaltung des Kapitals und eine vollkommene Unterbindung der Unternehmungslust fürchtete.

¹⁾ Über die Schwierigkeiten der Berechnungen, die natürlich keine ganz genaue Statistik ergeben konnten, vgl. S. 1—15 der Denkschrift.

²⁾ Über Einzelheiten, Verluste an den verschiedenen Gebäudearten (Mietshäuser sind die ungünstigste Baugruppe), in den verschiedenen Gegenden usw., vgl. die Denkschrift.

Aus der Darstellung der wichtigsten Erscheinungen dieser Jahre ergibt sich, daß sich die Konjunktur auf dem Berliner Immobilienmarkt trotz zeit- und stellenweise günstiger Marktstimmung so zugespitzt hatte, daß sich ihr schwankender Charakter unter nur wenig ungünstigeren Umständen zur Krise wenden konnte. Je deutlicher aber die gefährdete Situation des Marktes offenbar wurde, desto auffallender trat das eigentümliche Kennzeichen dieser Jahre in die Erscheinung: die forcierte Abwicklung der eingegangenen Engagements und hastige Realisierung der Gewinne.

3. Die Jahre der Krise und Depression 1911 bis zum Kriege.

Die Zeit von 1911 bis zum Kriege war die schwerste, die der Berliner Immobilienmarkt seit der Gründerzeit zu bestehen hatte. An die Stelle der Unsicherheit der geschäftlichen Grundlage trat seit 1911 die Gewißheit eines Umschwungs zum Niedergang. Das Jahr 1912 brachte den Ausbruch der eigentlichen Krisis¹⁾ und den Beginn der schweren Depression, die bis zum heutigen Tage andauert.

Krise und Depression auf dem Immobilienmarkt fielen zeitlich zusammen mit der Erholung und dem neuen Aufschwung des allgemeinen Wirtschaftslebens, überdauerten aber auch den folgenden allgemeinen wirtschaftlichen Niedergang und die anschließenden Kriegsjahre.

Das Jahr 1911 brachte eine Steigerung der Rentabilität der gewerblichen Betriebe und im allgemeinen eine Zunahme der Produktion, stand aber noch unter dem Druck hoher Rohmaterial- und Lebensmittelpreise und einer Baisse auf dem Baumwollmarkt. Die Geschäftstätigkeit der Börse wurde ungünstig beeinflusst durch politische Wirren: Marokkokrise, Tripolisfrage, Umwälzungen in China, Portugal und Mexiko. Das Charakteristikum des internationalen Geldmarktes war die Auflösung in Einzelmärkte²⁾. Infolge der politischen Vorgänge begann zuerst die Bank von Frankreich ihre im Ausland arbeitenden Gelder zurückzuziehen und ihre ausländischen Guthaben (namentlich in Deutschland) einzuziehen, worauf die anderen Länder mit gleichem folgten.

¹⁾ Das Wort „Krisis“ ist hier und weiterhin in bezug auf die betr. Vorgänge am Berliner Immobilienmarkt im weiteren Sinne des Wortes zu verstehen, d. h. als entscheidender Umschwung der Konjunktur zum Niedergang.

²⁾ Richard Calwer, Das Wirtschaftsjahr 1911.

Die zunehmende Geldversteifung hinderte aber keineswegs die Erweiterung des wirtschaftlichen Produktionsapparates und den Aufschwung der wirtschaftlichen Konjunktur. Das Jahr 1912 übertraf „alle seine Vorgänger sowohl hinsichtlich der Gesamtproduktion als auch hinsichtlich des Internationalen Warenaustausches“.¹⁾ Auch die erste Hälfte des Jahres 1913 brachte für die Entwicklung der Produktion noch keinen Umschwung. Gegenüber der zunehmenden Inanspruchnahme des Kredits durch die Produktion war bereits seit Anfang des Jahres 1912 die Reichsbank energisch bemüht, eine größere Liquidität des Volkvermögens herbeizuführen. Die Wirkung der Reichsbankpolitik kam in einer Erhöhung der Zinssätze und einer Verschlechterung der Börsentendenz²⁾ zum Ausdruck, da die Banken sich durch Zurückhaltung im Diskontgeschäft und Einschränkung der Kredite bei Börsenspekulationen den neuen Bestrebungen auf Liquiditätserhöhung anpaßten³⁾. Die Spannung am Geldmarkte steigerte sich durch politische Wirren (Aufwendungen für Rüstungen) in solchem Maße, daß im letzten Vierteljahr 1912 sämtliche Wochenausweise der Reichsbank eine Überschreitung der steuerfreien Notenreserve zeigten und der offizielle Diskontsatz sich bis auf 6 % erhöhte⁴⁾.

Das Jahr 1913 stand im Zeichen der völligen Erschöpfung des Kapitalmarktes, die gleichzeitig mit der vorhandenen relativen Überproduktion⁵⁾ das Ende der aufsteigenden Wirtschaftsentwicklung herbeiführte. Seit der Beendigung des zweiten Balkankrieges durch den Frieden von Bukarest trat der Umschwung der allgemeinen Konjunktur deutlich zutage⁶⁾. Dank verschiedener regulativer

1) Richard Calwer, Das Wirtschaftsjahr 1912.

2) Die Effektenbörse wurde dann auch durch den Ausbruch des Balkankrieges ungünstig beeinflusst.

3) Über die vom Reichsbankpräsidenten Havenstein eingeschlagene Richtung der Reichsbankpolitik vgl. die Tageszeitungen zu Anfang des Jahres 1912.

4) Vgl. Tab. III i. Anh. Ultimogeld wurde mit $8\frac{3}{4}$ % bezahlt.

5) Die Absatzmärkte für die deutsche Industrie wurden durch den geringeren Konsum der erschöpften Balkanstaaten und der damit zusammenhängenden Depression in Österreich, durch die Einschränkung der durch Rüstungen finanziell stark engagierten Staaten Italien, Rußland, Österreich und durch eine Depression in Amerika stark eingeschränkt.

6) Berliner Tageblatt, Jan. 1914 Nr. 21: „Man hatte vergebens auf den Frieden gewartet, und als auch dieser letzte Hoffnungsanker versagte, da starb der Wille zur Fortführung der Konjunktur an seiner eigenen Erschöpfung, während die Konjunktur selbst sich vorher erschöpft hatte“.

Momente¹⁾ folgte zwar kein krisenhafter Umschwung, aber die langsam einsetzende Depression trug doch recht intensiven Charakter. Mit dem Ende der Hochkonjunktur trat dann eine für den kurzfristigen Kredit anhaltende Erleichterung des Geldmarktes ein²⁾, die aber erst Ende 1913 in der Herabsetzung der offiziellen Diskont-rate zum Ausdruck kam³⁾.

Die Kapitalbeschaffung für den Immobilienmarkt war seit 1911 dauernd mit großen Schwierigkeiten verknüpft. Die günstige industrielle Konjunktur und ihre Anwartschaft auf den Geldmarkt für kurzfristige Kredite hatte an und für sich bereits eine Erschwerung des Pfandbriefabsatzes zur Folge. Sie wurde aber verschärft durch eine wachsende Abneigung des Anlage suchenden Publikums, Pfandbriefe zu erwerben⁴⁾. Zwar erfuhr der gesamte Pfandbriefumlauf der Hypothekenbanken im Jahre 1911 noch eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahre, aber der Kurs der Pfandbriefe stand durchschnittlich niedriger als im vorhergehenden Jahre. Nur in wenigen Fällen waren die Institute in der Lage, aus der Begebung von 4%igen Pfandbriefen ein Agio von mehr als 1% zu erzielen⁵⁾, die mit weniger als 4% verzinslichen Hypothekenobligationen gingen zurück und fanden seit 1912 überhaupt keine Abnahme.

Auch die Emissionen 4%iger Papiere hatten trotz hoher Bonifikationen für die Obligationenvertreiber seit 1912 nur geringen Erfolg. Wie sehr das Emissionsgeschäft in Stockung geraten geht daraus hervor, daß selbst die Preuß. Zentralboden-Kreditanstalt ihre neuen Pfandbriefe nur schwer unterbringen konnte, trotzdem sie 1% unter den Januarkurs der neuesten Serie herunterging und den Zeichnungspreis von 98,70% wählte. Trotz der großen Absatzschwierigkeiten enthielten sich die Institute im allgemeinen, höhere als 4%ige Papiere auszugeben. Nur die Deutsche Hypothekenbank und die Berliner Hypothekenbank gingen im Jahre 1913 zum 4½%igen Typus über.

Die Hoffnung, daß sich das Publikum infolge der Verluste durch Effektenrückgänge im Jahre 1913 wieder mehr dem Pfandbriefmarkt

1) Kartellierung und geschäftliche Solidität (Reserven) der Industrie, bereits bestehende Depression an der Börse, regulative Tätigkeit der Großbanken, gute Ernten.

2) Auch während des Krieges hielt die Geldflüssigkeit an.

3) Vgl. Tab. III i. Anh.

4) Über den Pfandbriefumlauf der Hypothekenbanken vgl. Tab. IV i. Anh.

5) Frankf. Ztg. v. 27. 3. 1912.

zuwenden würde, erfüllte sich nicht, zumal es ja Gelegenheit hatte, seine Gelder in den zahlreich auf den Markt fließenden fest verzinslichen Werten von Reich, Staat und Gemeinde anzulegen. Die Rückflüsse von Pfandbriefen nahmen zu und erfuhren nur Anfang 1914 vorübergehend eine unbedeutende Verringerung. Sie waren den Banken trotz der dabei erzielten Disagiogewinne sehr unerwünscht, weil sie das notwendig verfügbare Arbeitskapital stark verminderten. Einzelne Institute konnten ihre Beleihungstätigkeit schließlich nur mit zurückfließenden Hypotheken und freien Geldern bestreiten. Durch den Ausbruch des Krieges wurde dann die geringe Hoffnung auf baldige Wiederbelebung des Pfandbriefabsatzes völlig zunichte gemacht.

Der zunehmenden Stagnation des Pfandbriefabsatzes entsprach die Zurückhaltung der Hypothekenbanken in der Darlehnstätigkeit¹⁾. Wie sehr sich die Geldbeschaffung für erste Hypotheken erschwerte, geht aus den erhöhten Zinssätzen hervor²⁾. Ebenso drückend wurde aber die Belastung der Darlehnsnehmer mit Abschlußprovisionen, die in letzter Zeit regelmäßig auch bei Verlängerung alter Hypothekenschulden von Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften verlangt wurden. So betrug z. B. die Höhe der Provisionssätze bei der Hypothekenbank in Hamburg im Jahre 1912 durchschnittlich 2—2 ½ % bei einem Zinsfuß von 4 ½ %³⁾. Die Deutsche Hypothekenbank in Berlin berechnete im Jahre 1913 bei Neuausleihungen von Hypothekengeldern 4⁵/₈ bis 4³/₄ % Zinsen und 1 ½ % Abschlußprovision. Die staatliche Bodenkreditanstalt für das Herzogtum Oldenburg erließ eine Bekanntmachung, daß sie den Zinsfuß für Darlehen auf Häuser städtischer Bauart auf 4,8 % erhöhe und einen einmaligen Zuschlag von 1 ½ % erhebe, um die Darlehnssucher zur Zurückhaltung zu zwingen. Seit 1912/13 konnten aber die Darlehnssucher trotz Bewilligung hoher Zinssätze und rigoroser Darlehnsverträge nicht immer Darlehen erhalten, bzw. ältere Beleihungen ganz oder teilweise erneuern, weil sich die Institute äußerste Zurückhaltung auferlegten⁴⁾. Seit Aus-

1) Vgl. Tab. IV. i. Anh. Die Versicherungsgesellschaften wandten ihre Kapitalien vorzugsweise den großen Millionenbeleihungen zu und traten nur noch um erstklassige hohe Abschnitte in Konkurrenz mit den Hypothekenbanken.

2) Vgl. Tab. III i. Anh.

3) Für das Jahr 1913 wurde die Höhe der Provision schon nicht mehr angegeben, ging also wahrscheinlich noch über den vorjährigen Satz hinaus.

4) Wenn trotz der bedeutenden Einschränkung der Beleihungstätigkeit die meisten Hypothekeninstitute an der Höhe der alten Dividende festhalten

bruch des Krieges — Neubeleihungen kamen überhaupt nicht mehr in Betracht — bildete die Hypothekenerneuerung die größte Schwierigkeit. Nur selten gewährten die Institute eine langfristige Verlängerung der Hypotheken auf zehn Jahre und nur gegen Zahlung einer erheblichen Abschlußprovision bis zu $2\frac{1}{2}\%$ und Erhöhung der Zinsen auf $4\frac{1}{2}$ bis $4\frac{3}{4}\%$. Jedoch bewilligten sie in den meisten Fällen eine kurzfristige Verlängerung bis höchstens zum Ende des Krieges gegen $4\frac{1}{2}$ bis 5 bis 7% Zinsen. Im Juli 1915¹⁾ veröffentlichten 89 dem Schutzverband für den deutschen Grundbesitz angeschlossene Institute (Versicherungsgesellschaften und ein kleiner Teil der Hypothekenbanken) eine Erklärung, in der sie sich bereit erklärten, dem Schuldner die Hypotheken bis 3 Monate nach Friedensschluß zu $4\frac{3}{4}\%$ stehen zu lassen²⁾; damit wurde aber die Hauptschwierigkeit in die Jahre nach Friedensschluß verschoben.

Da sich das Kapital von der unmittelbaren Anlage in Hypotheken aber noch entschiedener abwandte als von der Anlage in Pfandbriefen, bildete seit 1911 die Placierung von zweitstelligen Hypotheken den größten Übelstand. Die hohen Zinssätze, die es in den vorhergehenden Jahren schwieriger Kapitalmarktsverhältnisse noch vermocht hatten, das Privatkapital dem Immobilienmarkt zu erhalten³⁾, blieben seit 1912 für große Bezirke fast wirkungslos. Neuabschlüsse konnten kaum noch erzielt werden und für die Verlängerung einer 5%igen zweiten Hypothek wurde bei einer Verlängerungsfrist von ca. 5 Jahren durchschnittlich eine Damno von 10% verlangt. Die eigentliche „Hypothekennot“ dieser Jahre bestand in dieser schwierigen Beschaffung der Nachhypotheken⁴⁾. Ihr ist es auch zuzuschreiben, daß sich schließlich die Nachfrage nach ersten Hypotheken verringerte, weil nur geringe Aussicht vorhanden war, die unbedingt nötigen zweiten Darlehen zu erhalten.

Die Schwierigkeiten der Hypothekenbeschaffung legten natürlich das Baugeldgeschäft vollkommen lahm. Seit wenig Aussicht auf pünktliche Ablösung des kurzfristigen Baugeldkredits bestand,

konnten, so erklärt sich das daraus, daß die zu günstigeren Bedingungen prolongierten Hypotheken und die günstiger angelegten größeren Beträge der freien Gelder erhebliche Zinsgewinne brachten. So konnte z. B. die Hypothekenbank in Hamburg sogar ihre Dividende im Jahre 1913 von 9 auf 10% erhöhen.

¹⁾ Vgl. die Tageszeitungen vom 22., 23. und 29. Juli 1915.

²⁾ Über die kriegsnotrechtlichen Erleichterungen für die Hypothekenschuldner vgl. S. 144.

³⁾ Vgl. S. 67.

⁴⁾ Über Zinssätze für 2. Hypotheken vgl. Tab. III i. Anh.

wurde es Sitte, vor Abschluß des Baugeldvertrages die Vorlegung der Schlußscheine über die erste Hypothek zu verlangen¹⁾.

Seit 1911—12 war die Hypothekennot eine allgemeine und dauernde Erscheinung. In den meisten größeren deutschen Städten bestanden dieselben Schwierigkeiten, und bis heute brachte weder die aufsteigende noch die niedergehende allgemeine wirtschaftliche Konjunktur darin eine wesentliche Besserung. Für keine andere Stadt erwuchs aber aus der schwierigen Kapitalbeschaffung eine solch krisenhafte Not, ein solch harter Kampf um die wirtschaftliche Existenz des Grundbesitzes wie für Groß-Berlin. Seit 1912 erreichten dort die Zins- und Provisionssätze eine noch nicht dagewesene Höhe. Sie betragen in Prozent:²⁾

Jahr	Für Instituts- gelder	Abschluß- provision für Institutsfelder	Erste Stellen für Vororte	Baugelder
1911	$4\frac{1}{4}$ — $4\frac{3}{8}$ — $4\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$ — $2\frac{1}{2}$	$4\frac{1}{2}$ — $4\frac{5}{8}$ — $4\frac{3}{4}$	5—6
1912	$4\frac{1}{4}$ — $4\frac{1}{2}$ — $4\frac{3}{4}$	1— $2\frac{1}{2}$	$4\frac{1}{2}$ —5	5—6—7
1913	$4\frac{5}{8}$ — $4\frac{3}{4}$	2—3	$4\frac{3}{4}$ —5	6—7— $7\frac{1}{2}$
	Zweite Stellen:			
1911	5— $5\frac{1}{2}$ —6			
1912	$4\frac{3}{4}$ —5— $5\frac{1}{2}$ — $6\frac{1}{2}$			
1913	$5\frac{1}{2}$ —6—7			

Die Hypothekenbanken hielten sich von Beleihungen auf Berliner Objekte besonders zurück. Es kam vor, daß selbst angesehene Terraingesellschaften auf ihre unbeliehenen baureifen Terrains kein Geld zur ersten Stelle bekommen konnten. Bei Prolongationen fälliger erster Hypotheken erfolgten gründliche Darlehnsreduktionen, selbst Darlehen auf Grundstücke in günstiger Lage wurden vielfach um 10 bis 20 % reduziert.

Die Darlehnsucher mußten sich meist dazu verstehen, in eine Reihe von einzelnen für sie höchst nachteiligen Vertragsbestimmungen einzuwilligen. Ein guter Kenner des Berliner Hypothekengeschäfts zählt eine Reihe von Klauseln auf,³⁾ die der Darlehnsnehmer in den Vertrag mit dem Darlehnsgeber der ersten Hypothek aufzunehmen

1) Über die Einschränkung des kurzfristigen Betriebskredits der Terraingesellschaften vgl. die Einzelschilderungen weiter unten.

2) Nach den Jahresberichten des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler.

3) Leopold Meinardus a. a. O. S. 41ff.

gezwungen war, wenn er überhaupt ein Darlehen, bzw. eine Pro-
longation erhalten wollte. Dazu gehörten:

1. die Verkaufsklausel, in welcher sich der Darlehnsnehmer ver-
pflichtet, falls er das Haus billiger verkauft als die Schätzungs-
urkunde des Beleihungsinstituts lautet, so viel von der ersten Hypo-
thek abzuzahlen, als sie sich nicht innerhalb des 60 % igen Wertes des
Verkaufspreises bewegt;

2. die Mietsklausel, die eine Ermäßigung der Höhe des Hypo-
thekendarlehens vorsieht, wenn die Mieten hinter den in der pro-
jektierten Mietaufstellung ausgewiesenen Mieten zurückbleiben;

3. die Zins- und Provisionsklauseln, worin der Darlehnsnehmer
sich verpflichtet, für den Fall, daß er mit Zinsen im Rückstande
bleibt, Verzugszinsen zu zahlen;

4. die Subhastationsklausel, in welcher sich der Darlehnsgeber
vorbehält, sein Kapital fällig zu machen, sobald über das von ihm
beliehene Grundstück Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung
ausgebracht wird.

Außer diesen Zusicherungen verlangte der Darlehnsgeber viel-
fach auch noch die Garantie des zweiten Hypothekariers, um sich
einen weiteren persönlichen Schuldner zu beschaffen. Besonderen
Unwillen erregten die Abmachungen über die sog. „Strafprozente“,
durch die festgesetzt wurde, daß im Falle der Subhastation des be-
liehenen Objektes der Ersteher ein halb Prozent oder bedeutend
mehr der Hypothekensumme auf die ganze noch fehlende Laufzeit
der Hypothek als eine Art Konventionalstrafe sofort zu zahlen habe¹⁾.

Zur besonderen Kalamität wurde aber auch für Berlin die Be-
schaffung der Nachhypotheken. Außer hoher Verzinsung wurde
durchschnittlich eine Provision bis zu 10 und mehr Prozent des Dar-
lehens verlangt, das sogenannten Damno. Vielfach wurde es Sitte,
den 5 % übersteigenden Zinsbetrag dem Geldgeber bei Gewährung
des Darlehens auf die Laufzeit der Hypothek herauszuzahlen oder
aber es wurde das Darlehen nur zum Teil in bar gewährt, zum an-
dern Teil aber in Baustellen²⁾.

1) Im Mai 1914 richtete der „Deutsche Bauschutztag“ an die Geld-
geber für erste Hypotheken ein Rundschreiben, in dem unter anderem auch
auf die Nachteile und die Unbilligkeit dieser „Strafprozente“ hingewiesen
wurde.

2) So wurde z. B. einem gutsituierten Berliner Grundbesitzer auf eins
seiner Grundstücke eine zweite Hypothek von 500 000 M. angeboten, die
mit 7 % verzinslich sein und auf 20 Jahre festliegen sollte. Außerdem wollte
der Darlehnsgeber aber das Recht haben, 2 % von den 7 % bereits bei Hingabe

Die Statistik der Schuldveränderungen¹⁾ auf Berliner Grundstücken veranschaulicht den Einfluß der Hypothekennot auf die Gesamtverschuldung des Berliner Grundbesitzes in der bedeutenden Abnahme der Mehreintragungen. Es betragen die Mehreintragungen in Mill. Mark:²⁾

Jahr	Im Stadtkreis Berlin	In den städt. Bezirken der Prov. Brandenburg (d. h. vorzugsweise der Vororte Berlins)
1909/10	213,06	474,83
1910/11	193,34	448,14
1911/12	138,06	106,34
1912/13	66,27	114,52

Namentlich im Hinblick auf die trostlosen Verhältnisse am Berliner Hypothekenmarkt führten die Bestrebungen um Beseitigung der Hypothekennot zu einer Reihe von Petitionen und Hilfsaktionen. Auf Versammlungen und Kongressen³⁾, im preuß. Abgeordnetenhaus und im Reichstag⁴⁾ wurden die Realkreditverhältnisse, namentlich die Frage der zweiten Hypothek, zur Sprache gebracht und Abhilfemaßnahmen erörtert. Je nach der Beurteilung der Ursachen wurde auf eine unmittelbare Vermehrung und Erleichterung der Kreditbeschaffung oder aber auf eine mehr oder weniger tiefgehende Reorganisation des Realkreditwesens und der bestehenden Kreditorganisationen hingewiesen und hingearbeitet.

Nur zum geringen Teil setzten sich die Bestrebungen zur Verbesserung der bestehenden Verhältnisse in die Praxis um. Der Ge-

des Darlehns für die 20 Jahre Laufzeit abzuziehen, so daß der Schuldner statt 500000 M. nur 300000 M. bar bekommen hätte. Berl. Tagbl. 1911 Nr. 183. Ebendasselbst heißt es: „Fast ist es gang und gäbe geworden, die zweite Hypothek nur zu geben, wenn gleichzeitig noch ein anderes Objekt mit hineingenommen wird.“

1) Vgl. Tab. X i. Anh.

2) Nach der Ztschr. d. Preuß. Stat. Bureaus.

3) Vgl. die Verhandlungen des 2. Deutsch. Wohnungskongresses in Leipzig, Juni 1911, der Deutsch. Wohnungskonferenz in Frankfurt a. M., 9. Nov. 1912 und den Bericht über den 2. Internationalen Hausbesitzerkongreß, Berlin 5.—9. Mai 1912.

4) Vgl. den Bericht über die Sitzungen vom 13. Dez. 1912 und vom 16. und 18. Januar 1913 im Preuß. Abgeordnetenhaus und der Budgetkommission des Reichstags vom 22. Jan. 1913.

danke, daß es auf eine zweckmäßigere Organisation der Hypothekenvermittlung auf dem Wege der genossenschaftlichen Selbsthilfe der Hausbesitzer ankomme¹⁾, führte in der ersten Hälfte des Jahres 1912 zur Errichtung der „Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken G. m. b. H.“. Die Genossenschaft machte es sich zur Aufgabe, vorwiegend zweistelligen Hypothekarkredit für Grundstücke innerhalb Berlins zu vermitteln und für die vermittelten Hypotheken die Ausbietungsgarantie zu übernehmen²⁾. Das reine Prinzip der Selbsthilfe wurde aber verlassen, als die Genossenschaft zur Stadtgemeinde in Beziehung trat und ihr ein Kredit von 1 Mill. Mark bewilligt wurde. Im Januar 1914 wurde eine ähnliche Genossenschaft in Lichtenberg gegründet. Gegenüber dem gewaltigen Umfange der gesamten Realverschuldung der betreffenden Gemeinden³⁾ bedeuteten diese Organisationen aber nur eine geringe Hilfe.

Von wesentlicherer Bedeutung war die Eröffnung des Brandenburgischen Pfandbriefamts für Hausgrundstücke am 1. April 1912, das nach dem Muster der für den ländlichen Grundbesitz bestehenden Organisationen eingerichtet wurde⁴⁾, und auch in Berliner Vororten unkündbaren Tilgungskredit gewähren durfte. Es verließ aber ebenfalls das strenge Prinzip der reinen Selbsthilfe, da der Provinziallandtag ein Darlehen von 100 000 M. als Betriebskapital gewährt und eine Garantie von 500 000 M. übernommen hatte. !

Nachdem schon in einer Anzahl deutscher Städte, namentlich in Mittelstädten der Rheinprovinz, Westfalens und Hessens⁵⁾, die Heranziehung der Kommunen für die Organisation des städtischen Realkredits verwirklicht worden war, wurden seit 1911 auch in Groß-

¹⁾ Namentlich von den Hauptorganisationen der deutschen Hausbesitzer, dem Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands und dem Preuß. Landesverband vertreten.

²⁾ Es wurde hierdurch also auch der Gedanke der Hypothekenversicherung in gewissem Sinne verwirklicht. Vgl. Näheres über die Organisation bei Walter Leiske, „Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den bestehenden Hausbesitz,“ Berlin 1914 S. 23ff.

³⁾ Die Genossenschaft in Berlin vermittelte bis Anfang 1914 insgesamt für 1 Mill. 317 000 M. Hypotheken zur 2. Stelle, während man für Berlin mit einer zweistelligen Kreditmasse von rd. 2,5 Milliarden M. rechnen kann, bei einem Gesamtgemeinwert des privaten Grundbesitzes von 9,3 Milliarden M. (1913).

⁴⁾ Ein namentlich von Dr. Baumert eifrig verfochtener Gedanke.

⁵⁾ Vgl. darüber Leiske a. a. O. S. 32ff.

Berliner Gemeinden schon länger erwogene Projekte in die Tat umgesetzt.

Im Juni 1911 ging die Gemeinde Neukölln zur Begebung zweitstelliger Hypotheken über. Um sich die Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu ersparen, begründete man aus eigenen städtischen Mitteln einen Sammelfonds von mehreren Mill. Mark, der bis zur Höhe von 40% in zweitstelligen, nicht oder nur gering ($\frac{1}{2}\%$) zu tilgenden Hypotheken auf Grundstücke in Neukölln bis zur Wertgrenze von 80% angelegt werden konnte¹⁾.

Ein Ministerialerlaß vom 9. Februar 1912 betreffend die Neuerrichtung städtischer Hypothekenanstalten suchte die Neigung zur Errichtung derartiger Institute der Entschuldung des städtischen Grundbesitzes nutzbar zu machen und knüpfte die Gründung neuer kommunaler Anstalten an die Bedingung, „daß der Zweck der Anstalten ausschließlich auf die Beschaffung wohlfeilen und die Schuldabbürdung fördernden Kredits gerichtet sei“²⁾. Dementsprechend wurden die weiterhin in Groß-Berlin gegründeten städtischen Organisationen strengeren Bedingungen unterworfen als die früher gegründeten Institute.

Eine städtische Hypothekenanstalt für erststellige Hypotheken wurde im März 1912 ebenfalls für die Gemeinde Neukölln errichtet³⁾. Die neue Anstalt, deren erstes Kapital durch eine Anleihe von 20 Mill. M. aufgebracht wurde, belieh bebaute und unbebaute Grundstücke erststellig bis zu 60% des Wertes. Gemäß dem Februarerlaß des Ministers wurden zwar nur Tilgungshypotheken ausgegeben ($\frac{1}{4}\%$ Tilgungsquote), aber zunächst die Kündbarkeit der Hypothek beibehalten.

Im September 1913 kam in Schöneberg das Projekt einer gemischt-wirtschaftlichen Unternehmung zur Durchführung, der Berlin-Schöneberger Hypotheken-Bankverein. Es handelte sich um einen Verein von Hausgrundstückseigentümern, der sich aber verwaltungsrechtlich an die Gemeinde anlehnte. Er gab Pfandbriefe aus, für die die Stadt den Gläubigern gegenüber Bürgschaft leistete und gewährte seinen Mitgliedern zweite Tilgungshypotheken auf

¹⁾ Vgl. Näheres bei Leiske a. a. O. S. 102ff.

²⁾ Ministerialblatt für die preuß. innere Verwaltung, 1912, 47—48.

³⁾ Dort bestand schon seit 1903 der Plan einer solchen Gründung, weil das Stadtgebiet mit dem vorherrschenden Mietskasernenbau für Arbeiterwohnungen zeitweise von den Hypothekeninstituten sehr vernachlässigt wurde. Vgl. Näheres bei Leiske a. a. O. S. 86ff.

bebaute Grundstücke bis zu 80% des Wertes¹⁾. Nach dem Muster des Schöneberger Hypotheken-Bankvereins wurde auch in Charlottenburg ein solcher Verein begründet, dem aber erst seit Juli 1915 Rechtsfähigkeit zustand, als eine von der Aufsichtsbehörde verlangte Statutenänderung hinsichtlich Verschärfung des Amortisationsprinzips von der Gemeinde bewilligt wurde²⁾.

Bei der Errichtung einer städtischen Anstalt für 2. Hypotheken in Berlin-Lichtenberg wurden von der Aufsichtsbehörde eine Reihe von Grundsätzen aufgestellt, die sozusagen als eine Art Normalstatut für die noch weiterhin geplanten Anstalten galt: so wurde z. B. der Nachweis eines einjährigen Besitzes für den Darlehnsucher verlangt, ferner Tilgung und Unkündbarkeit der voreingetragenen Hypothek, Mindesttilgungssatz für die 2. Hypothek von 1% und Unkündbarkeit der 2. Hypothek. Diesen Grundsätzen entsprechend wurden auch die Statuten der Ende 1913, bzw. 1914 von den Gemeindeverwaltungen beschlossenen städtischen Anstalten für 2. Hypotheken in Treptow, Weißensee, Pankow, Reinickendorf, Niederschönhausen und Wilmersdorf auf Veranlassung der Aufsichtsbehörde abgeändert.

Durch die einschränkenden Bestimmungen der Aufsichtsbehörde wurden bis zum gewissen Grade die Wünsche derer erfüllt, die eine grundlegende Beseitigung der Hypothekennot erst von einer größeren Sicherstellung der Kapitalgeber erwarteten. Von den Bestrebungen um den Schutz der Hypothekengläubiger sollten allerdings nur die Bemühungen um weitere Ausgestaltung der rechtlichen Sicherheit der Darlehnsgeber zum Ziel führen.

Von vielen Seiten wurden die sog. Mietzessionen als wesentliche Ursache des Mißtrauens der Kreditgeber angesehen. Wie schon erwähnt handelte es sich hierbei um die Abtretung der Miet- und Pachteinnahmen, die grundsätzlich für die Hypothek und deren Zinsen haften. Nach dem geltenden Recht³⁾ behielten aber freiwillige Verfügungen des Grundstückseigentümers und zwangsweise Verfügungen von anderer Seite (Pfändungen) für das laufende und das folgende Kalendervierteljahr ihre Wirksamkeit, so daß der Hypothekengläubiger sowohl bei der Verfolgung seines Hypothekenspruchs als auch bei Übernahme des Grundstücks in der Substation hierdurch benachteiligt werden konnte. Im Februar 1913 wurde durch Beschluß des Reichstags die Reichsregierung um Ein-

¹⁾ Vgl. Näheres bei Leiske a. a. O. S. 105ff.

²⁾ Vgl. Berl. Tagebl. v. 1. Juli 1915 Nr. 330.

³⁾ Vgl. § 1124 und § 573 B.G.B. und § 57 Z.V.G.

bringung eines Gesetzentwurfs ersucht, der eine Abänderung des Hypothekenrechts zugunsten der dinglichen Sicherheit des Hypothekengläubigers bezwecken sollte. Das Reichsjustizamt begann auch mit der Bearbeitung einer Gesetzesvorlage, aber erst am 29. Mai des Jahres 1915 wurde der Gesetzentwurf vom Reichstag verabschiedet, nachdem eine Eingabe der Ältesten der Kaufmannschaft um schnellere Gesetzeserlassung petitioniert hatte. Nach dem neuen Gesetz (Änderung des § 1124 Abs. 2 B.G.B. und des § 57 Z.V.G.) wurde die Verfügung über Miet- und Pachtzinsforderungen im wesentlichen so weit eingeschränkt, daß der Hypothekengläubiger es in der Hand hatte, die Lage so zu gestalten, daß ihm die Mietzinsen nur für ein Kalendervierteljahr entgehen konnten.

Die Vorschläge zur Ausgestaltung der wirtschaftlichen Sicherstellung der Hypothekengläubiger blieben aber im wesentlichen unberücksichtigt. Zwar wurde ja bei Errichtung der neuen Realkreditinstitute der letzten Jahre das Prinzip der wirtschaftlichen Sicherheit nicht außer acht gelassen (Amortisation, Beleihungsgrenze), aber abgesehen davon, daß auch hier noch wesentliche Gesichtspunkte außer acht blieben (Taxwesen), war doch das Anwendungsgebiet viel zu klein¹⁾ und der Grundcharakter der gesamten Realkreditverhältnisse blieb unverändert.

Mit der von der Preuß. Regierung schon vor Jahren angekündigten Neuregelung des Schätzungswesens wurde erst im Jahre 1916 mit Einbringung des preuß. Gesetzentwurfs über die Einrichtung von Schätzungsämtern begonnen, ohne daß hiermit eine baldige zweckmäßige Ausführung des Gesetzes in Aussicht gestellt worden wäre.

Auch das Amortisationsprinzip erhielt keine grundsätzliche und durchgreifende Förderung. Immerhin brachte hier die preuß. Regierung ihre Ansicht zugunsten des Amortisationsprinzips deutlich zum Ausdruck und gelegentlich der Genehmigung städtischer Hypothekenanstalten neuerdings auch zur Anwendung. Dem Ministerialerlaß vom 9. Februar 1912, betreffend die Neuerrichtung städtischer Hypothekenanstalten, der die Wichtigkeit der Entschuldung des städtischen Grundbesitzes betonte, folgten in den Jahren 1914 und 1915 Erlasse des preuß. Landwirtschaftsministers, in denen ebenfalls nachdrücklich auf die wirtschaftliche Bedeutung der unkündbaren Tilgungshypothek hingewiesen wurde. Die erste bedeutende Anwendung für den städtischen Realkredit erfuhr das Amor-

¹⁾ Vgl. v. Mangoldt, Realkreditfragen in der Frankf. Ztg. 1916 Nr. 50.

tisationsprinzip in dem im Sommer 1916 in Preußen eingebrachten Gesetzentwurf „zur Förderung der Stadtchaften“.

Der Gedanke der Reorganisationsbedürftigkeit des städtischen Realkredits, der schon vor dem Kriege Fuß gefaßt hatte, führte dann während des Krieges weiteste Kreise zu der festen Überzeugung, daß nach Friedensschluß eine durchgreifende Sanierungsaktion stattzufinden habe. Grundlegende Angaben für diese Neugestaltung enthalten die Ergebnisse einer im Juni 1913 vom Reichstag beschlossenen und später vom Reichskanzler eingesetzten Kommission¹⁾, die die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen unseres Realkreditsystems sowie des Schätzungs- und Beleihungswesens untersuchen sollte.

Ohne die Ursachen- und Folgenreihe hier schon aufzurollen, soll jetzt die Frage Beantwortung finden, wie sich die wirtschaftliche Lage für das Terrain- und Baugewerbe und den Hausbesitz Groß-Berlins in dieser Zeit der schwierigen Kapitalmarktsverhältnisse gestaltete.

Die wirtschaftliche Konjunktur in Groß-Berlin ging Hand in Hand mit der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland: Hochkonjunktur 1911, Umschwung 1912/13, Depression ohne tiefgreifend schwere Erschütterung seit 1913²⁾. Für den Immobilienmarkt, der seit 1906 keinen kräftigen Aufschwung mehr erlebt hatte, wendete sich die Marktlage schon mit dem Jahre 1911 endgültig dem wirtschaftlichen Niedergang zu.

Die Unternehmungslust im Terraingewerbe war seit den letzten größeren Transaktionen im Jahre 1910 vollständig erstorben. Aber auch die Verwertungstätigkeit der Terraingesellschaften wurde jetzt fast ganz eingestellt. Von einigen größeren durch besondere Umstände veranlaßten Veräußerungen abgesehen³⁾, hörte die Verkaufstätigkeit bei den meisten Gesellschaften auf. Wo aber noch Umsätze stattfanden, wurde an den alten Buchpreisen meist festgehalten, oder sogar mit erheblichem Buchgewinn veräußert. So verkaufte noch im

¹⁾ Die sog. Realkreditenquete, zu der außer Vertretern der Reichs- und Staatsbehörden und Reichstagsabgeordneten Sachverständige zugezogen wurden. Vgl. Stenog. Bericht der I. K.

²⁾ Vgl. die Tab. XII über die Bevölkerungsentwicklung in Groß-Berlin im Anhang.

³⁾ Z. B. verkaufte im Jahre 1913 die Boden-Akt.-Ges. Berlin-Nord 2900 Quadratrußen an der Beußelstraße an die Stadt Berlin für eine Großmarkthalle.

Jahre 1912 die Akt.-Ges. Müllerstraße den Quadratmeter Bauland mit 38 M. Aufschlag auf den Buchpreis. Die ungünstige Marktlage im Terraingewerbe äußerte sich also im Abflauen und schließlich gänzlichen Stillstand der Verkaufstätigkeit, hatte hingegen im allgemeinen auf die Bodenpreise keinen Einfluß. Auch dann, wenn Gesellschaften zur Reorganisation gezwungen waren, blieben die Terrainkonten vielfach von Neubewertungen unberührt und die alten Buchpreise als Basis bestehen.

Auf diesen Preisen nach Art der bereits dargestellten Verkaufspolitik eine Fortsetzung der Verkaufstätigkeit zu begründen, wurde den Terraingesellschaften durch die Schwierigkeiten älterer Engagements und durch die Illiquidität der Geschäftslage unmöglich gemacht. Die Substationen, bei denen große Beträge der von Terraingesellschaften bewilligten Kredite ausfielen oder gefährdet wurden, nahmen zu. Die auf den ehemals verkauften Grundstücken eingetragenen Restkaufgelder und Baugelder fielen zum großen Teil aus oder wurden nicht pünktlich eingelöst, da die Ablösung durch feste Hypotheken sich immer schwieriger gestaltete, und mußten gestundet werden¹⁾.

Zur Deckung der hohen Gesamtverluste, von denen die Abschreibungen auf Hypothekenforderungen den größten Betrag ausmachten, wurden außer den Gewinnvorträgen die Reserven herangezogen, die bei vielen Gesellschaften ganz aufgezehrt wurden²⁾.

Die Reservebestände genügten aber vielfach nicht, um die Verluste auch nur annähernd zu decken. Bei einzelnen Gesellschaften wurden Sanierungen vorgenommen mit Zusammenlegung und Wiedererhöhung des Aktienkapitals und Heranziehung einzelner kapitalkräftiger Interessenten³⁾. Es waren vornehmlich die in den Gründerjahren 1901—07 entstandenen Unternehmungen, deren Geschäftsverhältnisse ein besonders ungünstiges Gepräge trugen. Das zeigt eine Übersicht über die Bilanzabschlüsse dieser Jahre mit enormen Unterbilanzen. Es betrug der Gewinn-, bzw. Verlustsaldo (mit + und — bezeichnet) bei folgenden Gesellschaften in den Jahren:

¹⁾ Um welche hohe Beträge es sich hier handelte, geht aus der Höhe der Restkaufgelder-, bzw. Aktivhypothekenkonten und der darauf notwendig gewordenen Abschreibungen einiger großer Terraingesellschaften hervor; deren Verhältnisse weiter unten dargelegt werden.

²⁾ Z. T. wurden dann wieder neue Reservefonds aus Sanierungsgewinnen gebildet.

³⁾ Einzelheiten darüber vgl. weiter unten.

	1911	1912	1913	1914
Allgemeine Boden	— 749 375	— 875 775	— 1 171 139	— 1 473 047
Bauland Seestraße				
Nordpark	— 61 471	— 89 176	— 132 457	— 175 242
Berlin-Nord	—	— 2 648 741	— 2 633 794	— 3 349 541
Berliner Terrain u.				
Bau	— 6 000 000	— 187 510 nach d. Sa- nierung	— 1 999 869	— 109 814 nach d. Sa- nierung
Boden A.-G. Pan-				
kower Amtsger.	— 571 606	— 847 382	— 906 925	— 1 238 495
Lichtenberger Ter-				
rain	+ 216 218	+ 80 142	— 115 448	+ 107 614
Müllerstraße ¹⁾	— 315 465	— 864 935	— 266 903	— 462 334
Neue Boden	+ 229 861	+ 562 319	+ 584 146	— 2 036 483
Schönhauserallee	— 123 759	— 184 466	— 282 850	— 343 204
Teltower Kanalter-				
rain A.-G.	— 338 755	— 412 605	— 474 584	—

Da die Gewinnvorträge und Reserven größtenteils aufgezehrt waren, das Aktienkapital in sehr schwer einlösbaren und teilweise zweifelhaften Forderungen festlag, so bedurften die Gesellschaften in erhöhtem Maße des Bankkredits, um die nötigsten Betriebsmittel zur Fortführung des Geschäfts zu erhalten. Die Banken stellten auch noch während der Krise dem Terraingewerbe große Beträge zur Verfügung. Seit sie aber durch die allgemeine Konjunktur und namentlich durch die Bestrebungen der Reichsbank²⁾ zur Einschränkung der Kreditgewährung gezwungen wurden, sah sich das Terraingewerbe zum Teil wegen völliger Illiquidität zur Einstellung des Geschäftsbetriebs gezwungen.

Von kapitalkräftigeren Gesellschaften wurde dagegen der Gedanke erwogen, bei der geringen Nachfrage nach Bauparzellen von seiten solventer Bauunternehmer die Weiterveräußerung oder die Bebauung der Grundstücke selbst in die Hand zu nehmen. Die Idee eines Abkommens über syndikatsmäßigen Verkauf blieb allerdings theoretisch, aber es kam zur Gründung von Treuhand- und Verwaltungsgesellschaften für die Verwertung von syndikatlich gebundenem Grundbesitz, wie z. B. der Charlottenburg-West-Akt.-Ges., die einen Terrainkomplex an der Charlottenburger und Spandauer

¹⁾ Gilt für die Geschäftsjahre 1911/12—1914/15.

²⁾ Vgl. S. 93.

Chaussee zur Verwertung von einem Syndikat übernahm, zu dem außer der Deutschen Bank die Terraingesellschaft Groß-Berlin m. b. H., die Neue Boden-Akt.-Ges. und die Berlinische Boden-Akt.-Ges. gehörten. Im Jahre 1912 beschloß die der Berliner Handelsgesellschaft nahestehende Handelsgesellschaft für Grundbesitz den Übergang zur Selbstbebauung. Auch durch Errichtung von „Baufinanzierungsgesellschaften“ suchte man das Einzelunternehmertum auszuschalten. So wurde z. B. von der Deutschen Bank im Jahre 1914 die Akt.-Ges. für Baubeteiligungen und Baufinanzierungen gegründet, die der Tempelhofer-Feld-Akt.-Ges. Baustellen abnehmen und finanzieren sollte.

Die großen Verluste bei Substationen des ehemaligen Besitzes, die risikoreiche Verwicklung in den Häusermarkt durch die gewährten Kredite, die geringe Flüssigkeit der geschäftlichen Grundlage bewirkten eine zunehmende Entwertung der Terrainaktien. Es betragen die Kurse folgender Gesellschaften am Ende der Jahre:

	1910	1911	1912	1913
Allgemeine Boden	118,75	115	100	—
Berliner Neustadt	52	45	46	46
Bauland Seestr.	115	109,8	83	80
Berliner Terrain und Bau	109	50,75	20	Notiz eingest.
Berlin-Nord	122,5	96	55,5	53
Borsigwalder Terrain	100,75	96,8	67	70,5
Frankfurter Chaussee	113	95	82,5	73,25
Handelsgesellsch. f. Grundbesitz	190	177	151,5	158
Lichtenberger Terrain	66,5	57,25	49,25	54,5
Müllerstraße	102,25	100,25	47,5	10,25
Neuer Botan. Garten	125,75	110	92,5	88
Neue Boden	151,10	147,25	86,5	91
Niederschönhausen	102	94,75	70,5	67,75
Neu Westend	188,75	178	159,75	165
Pankower Amtsgericht	94	82	57	57
Schönhauserallee	97	84,5	61	61
Stahnsdorfer Terrain	61	50,5	45	42
Schöneberg-Friedenauer	132	129	83	83
Tempelhofer Feld	—	123	100	99,5
Teltower Kanal-Terrain	61	48	33	31,25
Teltow-Kanal Rudow Johannis- thal	99	95,1	—	77
Wilmsdorfer Terr. Rheingau . . .	107,25	94,75	72,5	71

Zu dieser Schädigung der Aktionäre durch Kursverluste trat eine bedeutende Verringerung der Gewinnaussichten und auf Dividenden hatten die Aktionäre vorläufig nicht mehr zu rechnen¹⁾.

Einzelne schwere finanzielle Katastrophen großer Gesellschaften waren nicht nur für den Terrainaktienmarkt von einschneidender Wirkung, sondern bedrückten und erschütterten den gesamten Immobilienmarkt.

Schon im Jahre 1911 nahmen die Geschäftsverhältnisse einzelner Terraingesellschaften krisenhaften Charakter an (Gesellschaften am Teltowkanal, Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges.) oder brachten noch ungünstigere Ergebnisse als in den Vorjahren (Neue Hansaviertel-Terrain-Akt.-Ges.)²⁾.

Eine besonders schwere Belastung erfuhr der Berliner Immobilienmarkt durch die Lage der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges., die schon seit 1908 mit ihren verwickelten, undurchsichtigen Engagements zur Beunruhigung Veranlassung gegeben hatte. Weil gerade diese Terraingesellschaft besonders großen Anteil hatte an der schweren Depression im Berliner Immobiliengewerbe und weil ihre mannigfaltigen Geschäftsverbindungen eine Reihe von typischen Gepflogenheiten des Terraingewerbes vereinigen, soll die Entwicklung ihrer Geschäftslage hier besondere Berücksichtigung erfahren.

Die Anregung zur Gründung der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. ging aus vom Fürsten zu Fürstenberg, der seinen großen Grundbesitz im Süden Berlins in eine Aktiengesellschaft abzustoßen gedachte. Die ihm finanziell verpflichtete Bankfirma Karl Neuburger³⁾ leitete die Unternehmung ein und veranlaßte ihre Tochtergründung, die Allgemeine Berliner Omnibus-Akt.-Ges., die offizielle Gründung in die Hand zu nehmen. Das Grundkapital der im Jahre 1903 ins Leben gerufenen Gesellschaft betrug 2250 000 M. Es wurde

¹⁾ Soweit die Gesellschaften überhaupt Dividenden auszuschütten pflegten, vgl. Tab. XI i. Anh.

²⁾ Auch die Zahlungseinstellung der Bodengesellschaft Machnow, die ca. 200 Morgen Land in Klein-Machnow besaß, fällt in das Jahr 1911. Die Aktien wurden versteigert; der Konkurs konnte nicht eröffnet werden; weil 20000 M. vom Gericht eingefordert wurden und nicht aufgebracht werden konnten.

³⁾ Die Bankfirma Karl Neuburger war bereits 1878 als Privatfirma entstanden und wurde 1907 umgewandelt in eine Kommanditgesellschaft auf Aktien. 1911 geriet die Gesellschaft in Zahlungsschwierigkeiten infolge Entziehung einer größeren Anzahl von Depositengeldern in den zahlreichen Provinzfilialen. Ihre Verwicklung in Terraingeschäfte trug die Hauptschuld an ihrem Zusammenbruch. Das Aktienkapital von 5 Mill. M. ist verloren.

aber nur zum kleineren Teil bar eingezahlt; für 1 950 000 M. Aktien wurden von der Allgemeinen Berliner Omnibus-Akt.-Ges. Grundstücke in Altschöneberg und am Kottbuser Damm eingebracht, deren hypothekarische Belastung von 270 000 M. in Anrechnung auf den Rest des Kaufpreises ebenfalls von der Gesellschaft übernommen wurde. Die verschiedene Bewertung der eingebrachten Grundstücke bietet ein gewisses Interesse. Bei der Inferentin standen sie per 31. Dez. 1902 zu Buche mit 1 233 000 M., die Gesellschaft übernahm sie für 2 220 000 M., gerichtlich vereidigte Taxatoren schätzten ihren Wert auf 2 812 640 M., ein anderer Taxator bewertete sie sogar auf 3 023 521 M. Da sie aber für die Gesellschaft nur von untergeordneter Bedeutung blieben, mag hier ihre Entwicklung unberücksichtigt bleiben.

Schon im Jahre nach der Gründung (1904) fand eine Erweiterung der geschäftlichen Grundlage statt. Am 15. Juni 1904 brachte die Firma Neuburger die Aktien der Gesellschaft zu dem hohen Einführungskurse von 142 % an die Börse. Ein paar Monate später wurden auf Beschluß der Generalversammlung für 2 250 000 M. Aktien ausgegeben, die von der Firma Neuburger zu 110 % übernommen, den alten Aktionären zu 115 % zum Bezuge angeboten wurden.

Die Aktienaussgabe diente dem Erwerb eines dem Fürsten zu Fürstenberg gehörigen Terrainkomplexes an der Stadtgrenze von Schöneberg zwischen den Bahnhöfen Friedenau und Steglitz in einer Größe von 556 565 qm. Der Kaufpreis inklus. Unkosten betrug 6 650 040 M., d. h. ca. 12 M. für den Quadratmeter Rohland. Der Preis für den Quadratmeter Bauland stellte sich nach Angabe der Gesellschaft auf rund 16 M. und der Preis für den Quadratmeter anbaufertige Baustelle auf rund 21 M. Der Kaufpreis wurde nur zum geringen Teil in bar erlegt und im übrigen für den Vorbesitzer Restkaufgeldhypothenken im Betrage von 5 450 000 M. eingetragen, die zu 3 % verzinslich, bis 1. Januar 1915 vom Gläubiger unkündbar waren. Der Vorbesitzer, der also nur ca. 18 % des Kaufpreises bar in Händen hielt, blieb an der weiteren Entwicklung der Terrains stark interessiert.

Der Geschäftsbetrieb der beiden ersten Jahre 1904—05 bestand nur in der Verwaltung des bebauten Grundbesitzes und einigen Bauausführungen an der Frobenstraße und am Kottbuser Damm auf eigene oder fremde Rechnung. Aus dem Reingewinn wurden an die Aktionäre 5 % Bauzinsen gezahlt und der aus dem Agiogewinn der begebenen neuen Aktien gebildete Reservefonds vergrößert.

Diese ruhige Entwicklung machte aber seit dem Jahre 1906 einer beschleunigt betriebenen Geschäftstätigkeit Platz. Der forcierte Verkauf von Steglitzer Parzellen und die Übernahme eines großen Bauauftrags war der wesentliche Inhalt des Geschäftsbetriebs der Jahre 1906 und 07. Vom Steglitzer Terrain wurden im Jahre 1906 verkauft:

1 752	qm	zu	62 985 M.	—	ca.	35,95 M.	p.	qm
7 326,5	„	„	309 900 „	—	„	42,30 „	„	„
8 992,4	„	„	300 364 „	—	„	42,30 „	„	„

zusammen: 18 070,9 qm zu 753 249 M. — ca. 40,14 M. p. qm

Selbst wenn man den Verkäufen den von der Gesellschaft berechneten Einstandspreis von 21 M. für die anbaufertige Baustelle zugrunde legt, so betrüge die reine Bodenwertsteigerung also in etwa $1\frac{1}{2}$ Jahren das Doppelte dieses Preises, und es wäre ein Durchschnittsgewinn von 100 % erzielt. — Trotz der allgemein ungünstigen Marktlage¹⁾ gelang es der Gesellschaft doch, im Jahre 1907 noch einen größeren Komplex ihrer Steglitzer Terrains zu verkaufen. Es waren diesmal 50 456 qm, die mit 735 820 M. Gewinn, d. h. 14,5 M. Gewinn, pro Quadratmeter verkauft wurden. Es fanden sich also doch noch immer Unternehmer, die trotz der schlechten Lage auf dem Baumarkt Preise zahlten, bei denen für die Verkäufer ein hoher Gewinn herausprang. Über die finanzielle Potenz der Parzellenkäufer wurde allerdings keine nähere Auskunft gegeben. Dagegen zeigte die Bilanz für 1907 (181 000 M. Aktivhypotheken auf verkaufte Parzellen, nahezu $1\frac{1}{2}$ Mill. Mark Restkaufgeldhypotheken), daß es nur unter der Bedingung geringer Baranzahlung und finanzieller Unterstützung möglich war, Käufer zu finden. Von der Qualität dieser Forderungen hing es ab, ob die berechneten Buchgewinne auch realisiert werden würden.

Der Bauauftrag²⁾, den die Gesellschaft im Jahre 1906 übernahm, entsprang ihrem Bedürfnis nach einem großen Bauobjekt. Das geplante Kaufhaus, das die Friedrich- und Oranienburger Straße durch eine Passage verbinden sollte, war ein gemeinsames Unternehmen der Firma Neuburger, der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. und der Möbelfirma M. Markiewicz. Die Markiewiczschen Grundstücke

¹⁾ Die Gesellschaft klagt selbst im Geschäftsbericht über die wenig erfreuliche Lage des Baugeschäfts „wegen der hohen Zinssätze und der Unsicherheit infolge des Fehlens von Tarifverträgen mit den Arbeitnehmerorganisationen“.

²⁾ Passage-Kaufhaus W. Wertheim an der Friedrichstraße.

wurden einer neugegründeten Gesellschaft mit der Firma Berlin-Passage-Bau-Akt.-Ges. für rund 4 Mill. M. überlassen gegen 1,80 Mill. Mark Hypotheken, 2 Mill. M. Stammaktien und 0,17 Mill. M. in bar. Die Deutsche Bank gab eine erste Hypothek von 4 Mill. M. und die Berliner Terrain- und Bau-Ges. übernahm den Bau des Kaufhauses (im Jahre 1907 begonnen), den sie später, als das Geld der Deutschen Bank verbraucht war, mit eigenem Gelde fortführte. Damit legte die Gesellschaft große Geldsummen fest in eine Unternehmung, die schon ihrer Entstehung nach keine kräftige Entwicklung versprach.

Die nötigen Barmittel für die lebhafteste Geschäftstätigkeit dieser Jahre hatte sich die Gesellschaft im Jahre 1906 verschafft durch eine abermalige Erhöhung des Aktienkapitals, diesmal um 3 Mill. Mark. Der Kurs der alten Aktien war inzwischen hoch gestiegen und erreichte im Jahre 1906 zeitweise 188%. Die hohen Buchgewinne aus den Terrainverkäufen und die für 1906 und 07 auf 10% berechnete Dividende hatten ihre kurstreibende Wirkung nicht verfehlt. Die Zulassung der neuen Aktien wurde aber von der Börse zunächst abgelehnt, weil die Zulassungsstelle abwarten wollte, „bis der Effekt der erheblichen Kapitalsvermehrungen in den Bilanzen der Gesellschaft zum Ausdruck kommt“¹⁾. Diese Zurückhaltung der Börse war ein Zeichen für die ungewisse Prognose der weiteren Entwicklung.

Das an Ereignissen reiche Geschäftsjahr 1908 legte den eigentlichen Grund zu der krisenhaften Entwicklung der folgenden Jahre. Die Verwaltung der Aktiengesellschaft ging in diesem Jahre von Neuburger über an den sog. „Fürstentrust“, der schon vorher die Majorität der Aktien an sich gezogen hatte. Es wurde schon erwähnt, daß der Fürst zu Fürstenberg, die finanzielle Stütze der Neuburgerischen Firma, die Anregung zur Gründung der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. gab, um seinen Großgrundbesitz im Süden Berlins zu verwerten. Der Fürst gehörte zu den Gründern des sog. Fürstentrusts, einer Gesellschaft mit der Firma „Handelsvereinigung Akt.-Ges.“, die durch Ausgestaltung der im Jahre 1905 entstandenen Madeira-Akt.-Ges. in den Jahren 1907—08 mit 15 Mill. M. Aktienkapital entstanden war und an der Spitze außer dem Fürsten zu Fürstenberg noch andere fürstliche Persönlichkeiten hatte²⁾. Diese Organisation, die von der Deutschen Palästina-Bank unterstützt wurde, stellte einen

¹⁾ Angabe des Vorsitzenden der Gesellschaft in der Generalversammlung vom 25. Juni 1910 auf die Anfrage eines Aktionärs.

²⁾ Prinz Friedrich Karl zu Hohenlohe-Öhringen, Christian Kraft Fürst zu Hohenlohe-Öhringen, Franz Prinz von Ratibor.

Versuch dar, „etwa nach dem Beispiel des Fürsten Guido Henckel von Donnersmarck den emporgewachsenen fürstlichen Reichtum in großem Maßstabe der industriellen Betätigung zuzuführen“¹⁾. Die ungenügende Leitung und der mangelhafte Ausbau dieser Organisation, deren eigentlicher Zweck es war, eine Reihe verwickelter und gefährdeter Engagements sorgfältig zu verwalten, steht hier nicht zur Erörterung. Es sei nur darauf hingewiesen, daß der Fürstenkonzern außer zur Deutschen Palästina-Bank und zur Berliner Handelsgesellschaft später auch zur Deutschen Bank in Kreditbeziehungen trat, weil diese letztere Verbindung eine unglückliche Interessenverquickung für die Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. zur Folge hatte.

Das erste Werk der neuen Verwaltung im Jahre 1908 war eine bedeutende Erhöhung des Aktienkapitals zur Beschaffung neuer Erwerbsmittel. Im ganzen wurden neu ausgegeben:

1. 3 Mill. M. den bisherigen gleichstehende Aktien Lit. A zum Kurse von $133\frac{1}{3}\%$ und

2. 7 500 000 M. Aktien Lit. B zum Nennwert, die erst nach dem Jahre 1918 an der Dividende voll teilnehmen sollten und bis dahin zunächst mit 4% zu verzinsen waren, wenn auf die übrigen Aktien 10% Dividende verteilt wurden.

Die Ausgabe der Aktien Lit. B diente dem Erwerb der Anteile einer Reihe von Gesellschaften m. b. H.²⁾, denen der übrige Grundbesitz des Fürsten zu Fürstenberg gehörte. Damit kamen ca. 40 Morgen Land am Teltowkanal und ca. 1 784 411 qm in Zehlendorf für 7,5 Mill. M. neuer Aktien und 535 638 M. in bar in den Besitz der Terrainaktiengesellschaft. Der Einstandspreis des neuen Geländes stellte sich also durchschnittlich auf 4,5 M. für den Quadratmeter.

Die Ausgabe der Aktien Lit. A diente dem Erwerb der Anteile der großen Baufirma Boswan & Knauer G. m. b. H. Die Motive zu dieser Interessenverquickung, die bei Bau- und Grundstücksinteressenten großes Aufsehen erregte, waren weitreichend und hingen mit der Beteiligung der Gesellschaft am Passagekaufhaus indirekt zusammen:

Die Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. hatte den Bau des Passagekaufhauses im Jahre 1908 mit eigenem Gelde (d. h. mit Vorschüssen der Handelsvereinigung Akt.-Ges.) zu Ende geführt. Ihre

¹⁾ Frankf. Ztg. 1912, 8. Febr.

²⁾ Zur Ersparung der Wertzuwachssteuer.

Forderungen waren schließlich auf $7\frac{1}{2}$ Mill. M. angewachsen, ohne daß die Ablösung durch eine Hypothekenbank gelungen war. Dadurch aber waren die notwendigsten Betriebsmittel der Gesellschaft festgelegt und sie suchte neuen Kredit nach. Die Handelsvereinigung-Akt.-Ges. war aber selbst so stark kreditbedürftig, daß sie mit weiteren Vorschüssen schwer dienen konnte. Als nun die Deutsche Bank als Bankverbindung zur Handelsvereinigung-Akt.-Ges. an die Stelle der Berliner Handelsgesellschaft trat¹⁾, ergab sich für sie die Gelegenheit, die schwere finanzielle Lage der Berliner Terrain- und Baugesellschaft zur Ausführung eines Planes zu benutzen, der für alle Teile vorteilhaft zu sein schien. Sie vereinigte die bisher mit ihrem Konzern²⁾ verbundene Baufirma Boswau & Knauer mit der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. und willigte dafür ein in die Ausgabe einer mit 5% zu verzinsenden durch Hypotheken und Grundschulden fundierte Obligationenanleihe der Gesellschaft im Betrage von 20 Mill. M., deren Zinsen und Amortisationsdienst durch die Handelsvereinigung-Akt.-Ges. garantiert wurde. Dieser Vorgang wurde von allen Beteiligten als Erleichterungsaktion empfunden. Die Deutsche Bank hatte mit der Loslösung der Baufirma aus ihrem Konzern zugleich die engere Verbindung mit einem in große Bau- und Finanztransaktionen verstrickten Unternehmen gelöst. Die Firma Boswau & Knauer, die als Bauabteilung der Terraingesellschaft angeschlossen wurde, erübrigte aus der Obligationenbegebung ca. 4 Mill. M. Betriebsmittel. Die Handelsvereinigung-Akt.-Ges., die durch die Garantieübernahme für die Obligationenverzinsung noch enger mit der Berliner Terrain- und Baugesellschaft verknüpft wurde³⁾, erhielt die der Terraingesellschaft bewilligten Vorschüsse zurück. Die Terraingesellschaft bekam die nötigen Bar-mittel in die Hand zur Konsolidierung alter Verbindlichkeiten und Weiterführung ihres Terraingeschäftes.

Für die Berliner Terrain- und Baugesellschaft bedeutete aber diese Gestaltung der Verhältnisse nur eine augenblickliche Erleichterung ihrer Geschäftslage. Sie blieb auch weiterhin durch eine Hypothek von 8 Mill. M. hinter $4\frac{1}{2}$ Mill. M. erster Hypothek der Deutschen Bank auf dem Warenhaus an der Friedrichstraße mit dem Schick-

1) Nachdem die Berliner Handelsgesellschaft mit der Handelsvereinigung Akt.-Ges. in Konflikt geraten war.

2) Deutsche Bank, Bergisch-Märkische Bank, Darmstädter Bank.

3) Sie besaß ja schon durch die persönliche Verbindung eines ihrer Hauptmitglieder und durch Aktienbesitz ein weitgehendes Interesse an der Terraingesellschaft.

sal der Passage-Bau-Akt.-Ges. aufs engste verbunden. Außerdem hatte die Folge ihrer Verknüpfung mit der Baufirma Knauer weitreichende Interessenverflechtungen zur Folge. Die Firma Boswau & Knauer, 1892 als Privatfirma gegründet, war 1902 in eine G. m. b. H. umgewandelt worden und hatte infolge zahlreicher Bauaufträge von Behörden, Industriellen und Privaten eine schnelle Entwicklung genommen¹⁾. Sie galt in Fachkreisen als gut organisiert und trug bis 1906 eine Dividende von 15 %²⁾. Zur Zeit ihrer Vereinigung mit der Terraingesellschaft war sie an zahlreichen Finanzbauten stark engagiert, und das Interesse der Terraingesellschaft wurde seit 1908 durch Übernahme von Aktivhypotheken, Restkaufgeldforderungen und anderer Beteiligungen (Aktien- und G. m. b. H.-Anteile) mit dem Schicksal einer Reihe größerer Bauobjekte der Firma Knauer aufs engste verknüpft.

Das Resultat der ersten Tätigkeit der neuen Verwaltung im Jahre 1908 war also:

1. die Einbeziehung einer finanziell stark engagierten Baufirma in den Geschäftskreis der Gesellschaft,
2. der Erwerb eines großen Terrainkomplexes weit im Süden Berlins,
3. die Erhöhung des Aktienkapitals um 10,5 Mill. M. auf 18 Mill. M.,
4. die Ausgabe einer Obligationenanleihe von 20 Mill. M., die bis auf 6,8 Mill. M. im Jahre 1908 gegeben wurde.

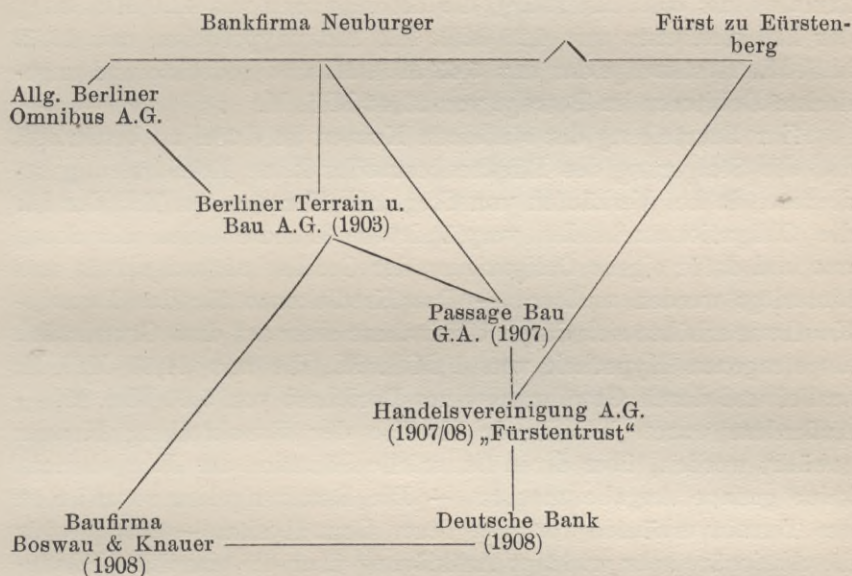
Es fand also eine riesige Kapitalsvermehrung statt, um trotz bereits bestehender großer Engagements zwei neue erhebliche Geschäfte abzuschließen. Als Unterlage für die 20 Mill. M. Obligationen, deren Zinsen und Amortisationsdienst, wie schon erwähnt, von der Handelsvereinigung-Akt.-Ges. garantiert wurde, hafteten erstens die Grundstücke der Berliner Terrain- und Baugesellschaft, deren Nettobuchwert Ende 1907 6,85 Mill. M. betrug³⁾, die aber bereits

¹⁾ Nach Angabe der Berliner Börsenzeitung vom 18. Juli 1908 beschäftigte die Baufirma im Jahre 1892/3 6 Beamte und 100 Arbeiter und hatte einen Umschlag auf Bauaufträge in Höhe von ca. 200 000 M., im Jahre 1906/7 aber beschäftigte sie über 500 Beamte und ca. 10 000 Bauarbeiter und hatte einen Umschlag von ca. 50 Mill. M.

²⁾ Zu ihren Anteilseignern zählten die Bergisch-Märkische Bank und die Bergisch-Märkische Industriegesellschaft, die nun für ihre Anteile neue Aktien der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. erhielt.

³⁾ Die Pflasterreserve von 0,83 Mill. M. ist von dem Gesamtwert von 7,68 Mill. M. abzuziehen.

mit 4,40 Mill. M. belastet waren, zweitens eine Hypothek auf dem Hotel Exzelsior von 1,84 Mill. M. hinter $3\frac{1}{4}$ Mill. M. und eine Hypothek auf dem Hotel Esplanade von 675 000 M. hinter $7\frac{1}{2}$ Mill. M., drittens die zweite Hypothek auf dem Passage-Kaufhaus von 8 Mill. M. Jede Verschiebung in den Verhältnissen der Passage-Bau-Akt.-Ges. berührte also auch die Grundlage der Obligationen. Der Wert der Obligationen und Aktien ruhte auf einem viel unsichereren Fundament als die hohe Dividende von 10 % (bei 10,5 Mill. M. Aktien gleich 1,05 Mill. M.) und die Kurse der Stammaktien erwarten ließen. Das folgende Schema soll die bis 1908 zustande gekommenen wichtigsten Interessenverbindungen der Terraingesellschaft und die Verschachtelung der Beziehungen veranschaulichen:



Der Geschäftsbericht der Terraingesellschaft für das Jahr 1910 brachte den Aktionären die erste Enttäuschung. Obwohl die Aktionäre bestimmt auf eine Dividende von 5 % gewartet hatten, wurde doch auf eine Dividendenverteilung ganz verzichtet, da sie aus Liquiditätsgründen unmöglich geworden war.

Zu einem Aktienkapital von 18 Mill. M. und 20 Mill. M. Obligationenschulden, zu 2,20 Mill. M. verschiedener Reservefonds und 1,18 Mill. M. Avalen und Kautionen kam ein neugebildeter für Abschreibungen bestimmter Delkrederefonds von 7,26 Mill. M. Er entstand aus einem Betrage von 5 250 000 M., den die Besitzer

der B-Aktien unter der Bedingung der Gleichstellung ihrer Aktien mit den A-Aktien zugezahlt hatten und aus dem Überschuß der beiden letzten Jahre im Betrage von rund 2 Mill. M. Die Notwendigkeit dieses neuen Reservekontos wurde von der Verwaltung nur allgemein begründet „im Hinblick auf die Risiken, die mit den zum Teil noch im Entwicklungsstadium befindlichen Unternehmungen verknüpft sind“. Zu diesen Passiven kamen Passiv-Hypotheken im Betrage von 7,55 Mill. M. und schwebende Verpflichtungen in Höhe von 15,52 Mill. M. Die Gesellschaft war also gezwungen gewesen, in hohem Maße Bankkredit in Anspruch zu nehmen.

Diesen Konten der Passivseite standen gegenüber: die mit 3,28 Mill. M. bewerteten Berliner Grundstücke und Gebäude, die Terrains mit 15,80 Mill. M.¹⁾, die Beteiligungen mit 4,20 Mill. M.²⁾, der Effektenbesitz mit 4,29 Mill. M., Aktivhypotheken mit 16,72 Mill. M., Restkaufgelder mit 5,43 Mill. M. und gedeckte und ungedeckte Debitoren im Betrage von 21,42 Mill. M.

Zur Beurteilung der einzelnen Konten ist dabei zu bemerken, daß die Steigerung des Effektenbestandes keine Erleichterung bedeutete, da bei Verkäufen von Steglitzer Terrains ein Teil der für die Obligationenschulden verpfändeten Grundschulden abzulösen war und dafür eigene Obligationen der Gesellschaft aufgekauft und hinterlegt werden mußten. — Das Kreditkonto für das Passage-Kaufhaus erhöhte sich durch Übernahme einer auf dem Grundstück eingetragenen Hypothek von 1 Mill. M., die mit 14,80 Mill. M. auslief und durch Gewährung eines Darlehens von 5,63 Mill. M. — Außerdem waren bedeutende Kredite der Bauabteilung Knauer gewährt worden, über deren finanzielle Situation der Jahresbericht keine genaue Angabe machte. — Die Restkaufgelder resultierten aus Terrainverkäufen vom Steglitzer Grundbesitz. — Manche für die Aktionäre sehr wichtige Aufklärung über die einzelnen Bilanzposten blieb unerwähnt. Die Lage der Bauabteilung wurde überhaupt nicht erörtert, die Bestimmung des neuen Delkrederefonds nur undeutlich erklärt, die Qualität der Aktivhypotheken und Restkaufgelder nicht näher bezeichnet. Im ganzen aber gestattete dennoch eine Gegenüberstellung der beiden Bilanzseiten einen Einblick in die äußerst illiquide Geschäftslage der Terraingesellschaft.

Das Mißtrauen in die Solidität der geschäftlichen Grundlagen wurde durch die weitere Entwicklung der Gesellschaft verstärkt

1) Von den Steglitzer Terrains waren inzwischen schon wieder verschiedene Blocks verkauft worden.

2) Bedeutende Beteiligung an der Baugesellschaft Hohenzollerndamm.

und kam in einem jähren Kurssturz der Aktien zum Ausdruck. Der Kurs war bereits am Ende des Jahres 1910 von 135 % Anfang November bis auf 110 % Ende Dezember gesunken. Von Anfang des Jahres 1911 bis zum Februar 1912 stürzten die Kurse weiter bis auf 30 %.

Die Aktienverkäufe hingen in erster Linie zusammen mit der Entwicklung des Passagekaufhauses. Nach Fertigstellung des Baues im Jahre 1908 wurde das Kaufhaus zunächst an eine „Vereinigung von Spezialgeschäften aller Branchen“ vermietet, deren Mitglieder nur durch die gemeinsame Übernahme der Spesen finanziell verkettet waren. Da diese Betriebsform sich als durchaus ungeeignet erwies, wollte sich ein Teil der Geschäfte zu einer Betriebsgesellschaft m. b. H. zusammenschließen, die den Betrieb in regelrechter Warenhausform fortführen sollte. Die Schwierigkeiten, die sich aus dieser Überleitung ergaben, wurden dadurch gelöst, daß Herr Wolf Wertheim die Gebäude mietete, das gesamte Warenlager übernahm und den Betrieb unter der Firma „W. Wertheim G. m. b. H.“ weiterführte. Da Herr W. Wertheim zugleich die Aktien der Passage-Bau-Akt.-Ges. aus den Händen der Firma Neuburger und Markiewicz an sich brachte, bestand ein Pachtvertrag zwischen Wertheim und der Aktiengesellschaft eigentlich nur noch formell. Im Jahre 1909 schloß die Kaufhausgesellschaft mit einem größeren Verlust ab. Die Höhe des Jahresverlustes ohne eigentliche Abschreibungen betrug über 1,1 Mill. M. Die Entwicklung der Passagebaugesellschaft verlief auch weiterhin ungünstig. Auch für 1910 und 1911 ergaben sich bedeutende Unterbilanzen, und das Jahr 1911 schloß ab mit einem Verlust von 9,3 Mill. M. bei 4 Mill. M. Aktienkapital. Trotzdem hatte die Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. der Firma hohe Kredite gewährt, sogar ohne hypothekarische Sicherheit entgegen den statutarischen Vorschriften. Zwar waren der Terrain-Akt.-Ges. sowohl die 4 Mill. M. Aktien der Passage-Bau-Akt.-Ges. wie die 4 Mill. M. Anteile der W. Wertheim G. m. b. H. verpfändet, aber dadurch wurde die Gesellschaft nur sozusagen Besitzerin eines durch und durch verspekulierten Unternehmens¹⁾.

Der Geschäftsbericht der Terraingesellschaft für 1911 gab

¹⁾ Es waren der Terraingesellschaft auch Ansprüche aus einem Prozeß verpfändet, den Herr W. Wertheim gegen seine Brüder wegen angeblich zu geringer Wertzuwachs bemessung bei der Liquidation der alten Firma A. Wertheim angestrengt hatte. Da aber die Klage vom Reichsgericht abgewiesen wurde, war der auf 5 Mill. M. bewertete Anspruch als Sicherheit für die Terrain-Ges. gestandlos geworden.

trotz aller Verschweigungspolitik doch einen Anhaltspunkt für die geschäftliche Lage der Bauabteilung. Die Verwaltung gab zu: „unter den Aktiven der Firma Boswau & Knauer befanden sich in deren Bilanz seit Anfang unserer Verbindung nicht unerhebliche Beträge von Bauforderungen, Hypotheken und Beteiligungen an Unternehmungen, für welche die Firma in früheren Jahren Bauaufträge ausgeführt hatte. Ein Teil dieser Werte hat sich im Laufe der Zeit als schwer realisierbar, ein anderer Teil als notleidend und sogar als nicht zu Recht bestehend, herausgestellt¹⁾“. Die Terraingesellschaft hatte sich genötigt gesehen, ihr in weitgehendem Maße Betriebskredit zu gewähren und hatte per 31. Dezember 1911 im Kontokorrent von ihr bereits über 8 Mill. M. zu fordern. Trotzdem die Bauabteilung sich gegen die Behauptung, daß ein großer Teil ihrer Bauaufträge als „verschleierte Kommissionsbauten“ anzusehen seien, in einer ausführlichen Darlegung ihrer Aufträge ausdrücklich verwahrte, bewies doch ihr starkes Kreditbedürfnis, daß ihre flüssigen Mittel in den sich auf 20—30 Mill. M. belaufenden Bauaufträgen festgelegt waren²⁾.

Wenn auch die Verbindung der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. mit der Passagebau-Akt.-Ges. und der Knauer G. m. b. H. eine ungünstige Entwicklung nahm, hätte man doch annehmen können, daß sie in ihrem eigenen Terraingeschäft eine glückliche Hand gehabt hätte. Buchmäßig betrachtet ging ja auch der Verkauf aus ihrem Steglitzer Grundbesitz schnell und gewinnreich von statten. Es waren in den letzten Jahren trotz der schwierigen Marktlage noch fast der ganze Restbesitz der Steglitzer Terrains von rund 275000 qm veräußert worden³⁾. Da die Verkäufer aber nur eine geringe Anzahlung leisteten, standen die Verkaufsgewinne auf dem Papier. Einen Einblick in die Art und Weise, wie die flotten Verkäufe zustande kamen, gibt eine Bemerkung der Verwaltung in der Generalversammlung vom Sommer 1912. Nach Angabe des Jahresberichts für 1910 war nämlich das Steglitzer Terrain bis auf 14180 qm ausverkauft; nach der Mitteilung des Geschäftsberichts für 1911 waren

1) Die Baufirma wurde auch im Jahre 1910 durch den Konkurs ihres ehemaligen Geschäftsführers Hermann Knauer stark geschädigt. Vgl. Frank. Ztg. 1910, 5. April.

2) Zu ihren Bauaufträgen gehörte z. B. der Erweiterungsbau des Hotels Esplanade (Beteiligung 2,2 Mill. M.); der Erweiterungsbau des Hotels Excelsior (Beteiligung: 1,45 Mill. M.); die Kurfürstenoper; das romanische Haus; das Piccadilly Café (3½ Mill. M. Baukostenrest); die Charlottenburger Volksoper.

3) Keine Angabe des Verkaufspreises.

aber noch 107768 qm vorhanden. Dieser Widerspruch wurde kurz und bündig mit den „Gepflogenheiten des Terraingeschäfts“ entschuldigt: nicht alle verkauften Grundstücke würden an die ersten Käufer aufgelassen, sondern an den, „den der erste Käufer bringt“. Als die Konjunktur sich verschlechtert habe, sei ein Komplex zurückgebucht worden. Heute werde nur noch „rite notariell verkauft und aufgelassen“. Hierzu ist zu bemerken, daß aber der Gewinn für diese nicht definitiv veräußerten Parzellen bereits verrechnet und für die Bilanz herangezogen worden war¹⁾.

Um Gewinne verzeichnen zu können, hatte die Gesellschaft nach dem schon oft erwähnten Verkaufssystem große Terrainblocks an Baustellenhändler verkauft, die die einzelnen Parzellen abermals mit bedeutendem Gewinnaufschlag an mittellose Bauunternehmer weiterveräußerten. Seit 1911 aber war das System nicht mehr zu halten, und die Subhastationen in jener Gegend nahmen einen solchen Umfang an, daß man das Wort: „vom berüchtigten Steglitzer Hypothekenkirchhof“ prägte. Auch in Schmargendorf kam es auf den Terrains der Baugesellschaft Bahnhof Hohenzollerndamm m. b. H., bei der die Berliner Terrain- und Baugesellschaft stark beteiligt war, zu vielen Subhastationen, weil die Aktiengesellschaft durch die Baugesellschaft Terrains von der Handelsgesellschaft für Grundbesitz hatte aufkaufen und die Parzellen unter großem Gewinnaufschlag, ca. 28 M. für den Quadratmeter, an mittellose Unternehmer hatte weiter verkaufen lassen²⁾.

Der übrige Grundbesitz der Gesellschaft, die Terrains am Teltowkanal, teilten das Schicksal der ganzen Gegend, deren bodenwertsteigernde Entwicklung von einer Reihe von Terraingesellschaften vergeblich erhofft worden war.

Das ungünstige Geschäftsergebnis der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. für das Jahr 1911 machte eine Sanierung notwendig. Die Kreise, die an der Entwicklung der Gesellschaft am stärksten interessiert waren, der Fürstenkonzern und der Konzern der Deutschen Bank, erörterten einen Reorganisationsplan, der allen Beteiligten Opfer auferlegte. Am 20. Februar 1912 bildete sich ein Sanierungskonsortium aus den interessierten Kreisen, das das Engagement des Deutschen Bankkonzerns bei der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-

¹⁾ Kollision mit § 314 H.G.B.

²⁾ Vgl. darüber die Erörterungen im Deutsch. Ökon. 1912. Der Deutsche Ökonomist hält es für eine unmittelbare Folge der erwähnten Vorkommnisse, daß sich die Handelsgesellschaft für Grundbesitz dazu entschloß, ihre dortigen Gelände in eigener Regie zu bebauen.

Ges. (d. h. also Forderungen und Aktien und Obligationenbesitz) erwarb zu einem Übernahmepreis, bei dem die Banken rund 12 Mill. M. opferten (die Deutsche Bank konzedierte ca. 7 Mill. M. Nachlässe, die Bergisch-Märkische Bank und die Bergisch-Märkische Industriegesellschaft opferten ca. 5 Mill. M. durch niedrigere Bewertung des Aktien- und Obligationenbesitzes). Dafür beschloß das Konsortium, der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges. erstens einen Barzuschuß von 3,8 Mill. M. zuzuwenden, zweitens ein Warenhauskonsortium zu gründen, das die nicht hypothekarisch sichergestellten Forderungen der Berliner Terrain- und Baugesellschaft an die Firma W. Wertheim im Betrage von rund 10,4 Mill. M. ankaufen sollte. Die Aktionäre der Terraingesellschaft aber verpflichteten sich¹⁾, der Verwaltung auch für die früheren Jahre Entlastung zu erteilen und in eine Herabsetzung des Aktienkapitals durch Zusammenlegung von 3:2 auf 12 Mill. M. einzuwilligen.

Über den Sanierungsgewinn aus der Herabsetzung des Aktienkapitals, die bestehenden Reserven, den Überschuß aus 1911 und den Barzuschuß wurde nun folgendermaßen verfügt:

6,00 Mill. M. aus der Aktienzusammen-	} 2,2 Mill. M. für:	Abschreibungen auf
legung		Bauterrains
1,88 „ „ ordentlicher Reservefonds		0,06 „ „ Abschreibungen auf
0,15 „ „ Dispositionsfonds		Terrainbeteili-
0,01 „ „ Überschuß aus 1911		gungen,
	} 0,50 „ „ Abschreibungen auf	Effekten,
	} 4,83 „ „ Abschreibungen auf	Hypotheken (dar-
		unter 1,5 Mill. M.
		auf Wertheim),
	} 0,45 „ „ Abschreibungen auf	Debitoren
8,04 Mill. M. für Abschreibungen		
6,66 „ „ (Delkrederefonds) für Abschreibungen auf die Forderungen an Boswau & Knauer,		
3,83 „ „ Barzuschuß des Sanierungskonsortiums für Abschreibungen auf Forderungen der Bauabteilung Boswau & Knauer.		

Hierzu trat die Ermäßigung der Bankschulden durch die von der Deutschen Bank konzedierte Nachlässe und die Abtragung

¹⁾ Trotz mancherlei Einwendungen des Aktionärverbandes der Berliner Terrain- und Baugesellschaft, der zur Wahrung der Interessen der unabhängigen Aktionäre gegründet worden war.

weiterer Schuldbeträge aus dem Verkaufserlös des W. Wertheim-Engagements an das Warenhauskonsortium, das ja die Forderungen der Deutschen Bank an die Terraingesellschaft übernommen hatte.

Der eigentliche Träger der Stützungsaktion war die Deutsche Bankgruppe, die um den Preis der Lösung ihrer Beziehungen zu der Berliner Terrain- und Baugesellschaft Buchwerte im Betrage von ca. 12 Mill. M. opferte¹⁾, und der Fürst zu Fürstenberg, der Hauptträger der beiden Konsortien, der, abgesehen von dem Barzuschuß von 3,8 Mill. M. und dem mit dem W. Wertheim-Engagement übernommenen Risiko, als Großaktionär durch die Zusammenlegung des Aktienkapitals Verluste zu tragen hatte. Da der Aktienbesitz, der sich damals im Publikum befand, ca. 6 Mill. M. nominell betrug, hatten auch die unabhängigen Aktionäre infolge der Zusammenlegung nominell 2 Mill. M. zur Sanierung beizutragen²⁾.

Trotz des sich auf viele Millionen Mark belaufenden Sanierungsgewinns waren im wesentlichen nur zwei Geschäftsgruppen bereinigt: das Engagement bei der Bauabteilung Boswau & Knauer und die nicht hypothekarisch sichergestellten Kredite an die W. Wertheim G. m. b. H. Dagegen wurde von der der Terraingesellschaft verbliebenen Hypothek auf dem Grundstück des Passagekaufhauses nur eine geringe Summe von 1,5 Mill. M. abgeschrieben, obwohl die über 10 Mill. M. betragende Hypothek nach 4 ½ Mill. M. für die Deutsche Bank, also erst hinter 15 Mill. M. auslief, gegenüber 16 Mill. M. Erwerbs- und Bauwert des Kaufhauses. Ferner wurden keine Abschreibungen gemacht auf die Restkaufgelder und auf die Hauptmasse der Terrains, obgleich die Entwicklung der verkauften Parzellen eine Erniedrigung der Buchwerte notwendig machte. Außerdem war der in der Delkrederereserve enthaltene Aufschließungsfonds für die Zehlendorfer Terrains nun zur Sanierung der Bauabteilung verbraucht und dadurch der Keim zu neuen finanziellen Schwierigkeiten gelegt worden.

Die folgenden beiden Jahre brachten die Bestätigung dafür, daß die erste große Sanierungsaktion nicht ausreichend gewesen war.

¹⁾ Der Einfluß dieser Verluste tritt in der Gewinn- und Verlustrechnung der Deutschen Bank pro 1911 nicht in Erscheinung, da die erforderliche Summe aus inneren Rücklagen gedeckt werden konnte. Zu den Leidtragenden gehörte auch die Bergisch-Märkische Industriegesellschaft in Barmen, die über 1 ½ Mill. M. Abschreibungen für 1911 auf Effekten und Beteiligungen verrechnen mußte.

²⁾ Viel bedeutender aber waren die Kursverluste. Da der Ankauf der Aktien durchschnittlich ca. 100 % über dem damaligen Börsenkurse von 30 % erfolgt war, bedeutete das einen Verlust von 6 Mill. M.

Die Schwierigkeit auf dem Hypothekenmarkt verursachte den Zusammenbruch des nun schon jahrelang betriebenen Verkaufs- und Bausystems auf den ehemaligen Terrains der Berliner Terrain- und Baugesellschaft. Die Bauunternehmer konnten ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, da ihnen keine Geldmittel mehr zur Verfügung gestellt wurden und auch die Terraingesellschaft nicht mehr in der Lage war, die ehemalige Unterstützungspolitik aufrecht zu erhalten. So sah sich die Gesellschaft gezwungen, große Blocks, die bereits als verkauft galten und zum Teil schon halb oder ganz bebaut waren, freiwillig oder in der Subhastation wieder zurückzunehmen¹⁾. Die Erhöhung des Kontos Bauterrain Ende 1912 um 2,14 Mill. M., sowie die Ermäßigung des Kontos Hypothekenforderungen um 0,88 Mill. M. auf 15,6 Mill. M. ist auf diese Rücknahme, bzw. diesen Rückerwerb Steglitzer Grundstücke zurückzuführen, ebenso die Reduktion der Restkaufgelder um ca. 1,2 Mill. M. Die Verkaufstätigkeit ruhte vollständig²⁾.

Da den Betriebspesen und festen Lasten, unter denen die Obligationszinsen von nahezu 1 Mill. M. die Hauptstellung einnahmen, keine genügenden Einnahmen gegenüberstanden, ergab der Geschäftsbetrieb bereits im ersten Jahre nach der Sanierung Ende 1912 einen Verlust von 187510 M., der sich Ende 1913 auf 993613 M. erhöhte.

Die ungünstige Entwicklung der ehemaligen Bauterrains der Gesellschaft machte es außerdem notwendig, eine Neubewertung

¹⁾ Der Deutsche Ökonomist, 1912 S. 388: „Nach amtlicher Auskunft sollen zurzeit von 102 Steglitzer Neubauten nicht weniger als 72 notleidend sein, und es fungieren als Bauherren u. a. 24 Fleischergeesellen, 7 Friseure, 2 Leinewebergesellen, 11 frühere Restaurateure, usw.“ In der Handwerkszeitung vom 2. August 1912 schreibt der Vorsitzende der Handwerkskammer Rahardt: „Daß Steglitz schon seit Jahren für unsere Bauhandwerker ein heißes Pflaster ist, und der Kirchhof des Bauwesens von Großberlin genannt wird, ist allgemein bekannt. . . Bei meinem kurzen Rundgang fand ich an einer großen Anzahl der hier aufgeführten Schwindelbauten Plakate angeschlagen, die Auskunft darüber geben, daß der Konkursverwalter hier zu bestimmen hat, trotzdem noch nicht eine einzige Wohnung bezogen ist. Etwa die dreifache Anzahl solcher subhastierten Grundstücke aber, ebenso leer wie die ersteren, steht voraussichtlich binnen kurzem vor dem gleichen Schicksal. . . Die Verluste der Lieferanten und Bauhandwerker werden sich auf Millionen beziffern. Dabei aber wird lustig drauf losgebaut, neben den verkraachten Grundstücken entstehen neue, und ungezählte Baustellen harren noch derjenigen, die auf den Leim gehen sollen.“

²⁾ Wenn von einem Erlös aus dem Grundstücksgeschäft von 131979 M. die Rede ist, so besteht dieser Posten in der Rückgewährung früher bezahlter Wertzuwachssteuer, die der Gesellschaft im Prozeßwege zugesprochen worden war.

einiger Bilanzposten vorzunehmen. Es wurden abgeschrieben: auf Hausgrundstücke 385000 M., auf Terrains und Terrainbeteiligungen 8062847 M. und auf Debitoren 1558408 M.¹⁾ Die Bau Terrains und Terrainbeteiligungen standen nach der Abschreibung nur noch mit 9388906 M. zu Buch. Erst dieser um viele Millionen Mark ermäßigte Buchwert entsprach also nach Meinung der Verwaltung der damaligen Verkaufsmöglichkeit. — Diese außerordentlichen Abschreibungen von insgesamt rund 10 Mill. M. erhöhten die Unterbilanz für 1913 auf 10,99 Mill. M.

Zu diesem ungünstigen Geschäftsergebnis infolge sinkender Rentabilität des Terrainbesitzes kam die Gefährdung der Obligationen durch den Konkurs der W. Wertheim G. m. b. H.²⁾, da für diese Schuldverschreibungen die auf dem Passagekaufhaus eingetragene Hypothek der Terraingesellschaft haftete.

Im Juli des Jahres 1914 beschloß die Generalversammlung eine zweite große Sanierung, um die Gesellschaft vor dem Konkurs zu behüten. Das Aktienkapital von 12 Mill. M. wurde auf 1 Mill. M. herabgesetzt und wieder auf 12 Mill. M. erhöht. Aus dem Sanierungsgewinn von rund 22 Mill. M. wurde die Unterbilanz von 10,99 Mill. M. getilgt. Die neuen Aktien im Betrage von 11 Mill. M. erhielt die Handelsvereinigung Akt.-Ges., die dafür die im Handel befindlichen 17 1/2 Mill. M. Obligationen auf der Basis von 75% einlöste. Diese Beseitigung der festen Zinsenlasten der Anleihe bedeutete für die Terraingesellschaft eine große finanzielle Erleichterung, für die Obligationeninhaber aber, die s. Z. im Vertrauen auf die Beteiligung der Deutschen Bank an der Placierung der Obligationen ihr Kapital in diesen Schuldverschreibungen angelegt hatten, war diese Abfindung eine schwere Enttäuschung.

Die Sanierung wurde vervollständigt durch die Umwandlung der Gesellschaft in eine Liquidationsgesellschaft. Man folgte dem Beispiel anderer Terraingesellschaften, die erkannt hatten, daß eine regelmäßige Dividendenausschüttung mit der Natur des Terraingeschäfts nicht zu vereinbaren sei.

Nach Beendigung der Sanierung nahm der Geschäftsbetrieb

1) Unter den Debitoren befanden sich viele zahlungsunfähige Hausbesitzer.

2) Auch die Jahre 1912 und 13 brachten für die W. Wertheim G. m. b. H. wieder große Unterbilanzen, so daß es Anfang 1914 zum Konkurs kam. Vgl. Näheres über den Geschäftsbetrieb des Unternehmens und die Ergebnisse des Konkurses im Berl. Tageblatt 1914, 18. April, 6.—7. Mai und in anderen Tageszeitungen.

der Gesellschaft ruhigeren Charakter an. Das Jahr 1914 brachte auch die Loslösung von der Bauabteilung, da die Boswau & Knauer-Anteile vom Fürsten Fürstenberg übernommen wurden. Dadurch verringerten sich die Kreditoren der Gesellschaft von 7,49 Mill. M. um über 4 Mill. M. Mit dem Ausbruch des Krieges kam dann wie bei den übrigen Terraingesellschaften der normale Geschäftsverkehr zum Stillstand¹⁾.

Das ungünstige Ergebnis der Berliner Terrain- und Baugesellschaft zu Anfang des Jahres 1912 hatte die eigentliche Krise auf dem Berliner Terrainmarkt eingeleitet.

Kurz darauf, am 20. Februar 1912, folgte der die Marktstimmung sehr bedrückende Beschluß der Handelsgesellschaft für Grundbesitz, der den Übergang zur Selbstbebauung ins Auge faßte. Vielen Besitzern von Terrainaktien wurde erst dadurch, daß diese große Gesellschaft sich zur Übernahme eines neuen risikoreichen Systems bewogen fühlte, über die kritische Lage des Berliner Terraingewerbes die Augen geöffnet.

Namentlich die Gesellschaften, die vor 5—7 Jahren ihren Besitz im Norden Berlins begründet hatten, entwickelten sich sehr ungünstig. Meist kam diese Wendung der Geschäftslage äußerlich überraschend unvermittelt zum Ausdruck.

Die Boden-Akt.-Ges. Berlin-Nord betrieb seit ihrer Gründung eine gewinnreiche Verkaufstätigkeit. Selbst in dem ungünstigen Jahre 1907 wurde ein großer Teil der Terrains an der Müllerstraße „zu lohnenden Preisen“ verkauft. Die ungünstigen Geldmarktverhältnisse bildeten kein Hindernis, da die Gesellschaft von den Käufern kaum bares Geld verlangte, sie im Gegenteil mit Baugeldern unterstützte. Dadurch brachte sie die Käufer in die Lage, „die Bauten trotz ungünstiger Geldverhältnisse zu beginnen“.²⁾ Die Folge dieser Verkaufstätigkeit war zunächst eine Überspannung der Finanzen. Die Dividendenauszahlung für 1909 und 1910 von je 6% wurde nur ermöglicht durch Erhöhung der Bankschulden auf 3 1/2 Mill. M.; denn fast alle disponiblen Mittel waren in Baudarlehen und Aktivhypotheken³⁾ festgelegt.

1) Das Jahr 1914 brachte einen Betriebsverlust von über 100000 M.; der Gewinn aus dem Verkauf von rd. 70 Morgen Zehlendorfer Terrains an die Optische Anstalt C. P. Goerz, kam noch nicht zur Verrechnung.

2) Vgl. Geschäftsbericht der Gesellschaft für 1907.

3) Unter den Hypothekenforderungen war ein Betrag aus der Liquidationsmasse, der National-Hypotheken-Kreditgesellschaft, für welche die Berlin-Nord die Ausbietungsgarantie übernommen hatte.

Für 1911 mußte die Gesellschaft nicht nur ihre Dividendenzahlung einstellen, sie sah sich auch gezwungen, einen großen Teil ihrer Reserven zu Abschreibungen zu verwenden. Die Hypothekenforderungen von 7,9 Mill. M., darunter 90 % zweitstellige Hypotheken, wurden um 1,1 Mill. M. minderbewertet. Die Verwaltung begründete diese Abschreibung damit, daß der augenblickliche Rentenwert der Häuser erheblich niedriger veranschlagt werden mußte, als der Bauwert, weil das Vermietungsgeschäft sehr daniederliege und sich trotz der Aufwärtsbewegung der gewerblichen Konjunktur nicht gebessert habe¹⁾.

Die günstige Prognose der Verwaltung für das Jahr 1912 wurde durch die tatsächlichen Vorgänge nicht gerechtfertigt. Eine immer größere Zahl der von der Gesellschaft ehemals verkauften und beliehenen Parzellen kam zur Zwangsversteigerung²⁾. Der Reservefonds wurde aufgelöst und als Vorsorge für weitere Verluste eine Delkrederereserve von 2 Mill. M. gebildet. Die für 1912 verbliebene Unterbilanz von 900 000 M. erhöhte sich aber durch weitere große Verluste an Hypothekenforderungen und Debitoren Ende 1913 auf über 2,5 Mill. M. Einen großen Anteil an diesen Verlusten trugen die Nießbrauchzuschüsse an Hypothekenschuldner, denen es nicht gelang, erste Hypotheken zur Ablösung des teuren Baugeldes abzuschließen.

Im folgenden Jahre entstanden abermals große Verluste. Die Unterbilanz erhöhte sich auf 3,34 Mill. M., und der Rest des Reservefonds von über 1,72 Mill. M. wurde auf Aktivhypotheken und Debitoren abgeschrieben. Eine Sanierung, die wohl erst nach Friedensschluß erfolgen dürfte, wird den Aktionären große Opfer auferlegen, da bereits jetzt die Unterbilanz ein Drittel des Aktienkapitals und die Bankschulden mehr als drei Fünftel desselben ausmachen³⁾.

1) Daß der Herstellungswert den Ertragswert selbst zur Zeit einer gewerblichen Hochkonjunktur, also zur Zeit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen überschritt, ist bemerkenswert.

2) Dabei stellte es sich heraus, daß die Terraingesellschaft ein Schweizer Institut, die Banque Foncière du Jura, in Basel zur Beleihung ihrer Parzellen bewogen hatte. In Reinickendorf kamen viele Grundstücke zur Subhastation, die von dieser Bank beliehen waren.

3) Berliner Tageblatt 1912 Nr. 164: „Wenn ein Unternehmen wie die Berlin-Nord-Akt.-Ges. die doch zu den gefestigten Bodengesellschaften gerechnet wurde, nicht nur ihre Dividendenzahlungen einstellte, sondern auch den größten Teil ihrer Reserven zu Abschreibungen verwenden muß, so ist dies ein Zeichen dafür, daß auch seriöse Unternehmen die Aussichten des Grundstücksmarktes stark überschätzt haben.“

Auch die auf benachbarten Terrains arbeitenden Terraingesellschaften nahmen eine ähnliche Entwicklung. Die Allgemeine Boden-Akt.-Ges., die Boden-Akt.-Ges. am Pankower Amtsgericht, die Terraingesellschaft Schönhauser Allee, die Terrain-Akt.-Ges. Bauland Seestraße-Nordpark und die Terraingesellschaft Müllerstraße, die zum Teil bereits große Komplexe ihres Grundbesitzes veräußert hatten, arbeiteten infolge notwendig gewordener Abschreibungen mit Unterbilanzen¹⁾, sahen ihre Barmittel und Reserven aufgezehrt und erlitten zunehmende Verluste an ihren Forderungen durch die Substationen auf den ehemals mit Gewinn verkauften Parzellen. Die Folge dieser Ergebnisse war ein beständiges Sinken ihrer Aktienwerte²⁾.

Es schien zunächst, als ob die Aktien der Terrain-Akt.-Ges. Müllerstraße von der allgemeinen Entwertung verschont bleiben sollten. Noch Ende 1911 hielt der Kurs sich ein Viertel Prozent über pari und ging auch Anfang 1912 nur wenig zurück. Um so unerwarteter kam der plötzliche Kurssturz im Dezember 1912 um 50 %. — Das Emissionshaus der Gesellschaft, die Bankfirma S. Zielenziger in Berlin, hatte s. Z. die in ihrem Besitz befindlichen Aktien der Terraingesellschaft als Unterlage für Bankkredite benutzt und war darum bestrebt, alle an den Markt kommenden Aktien der Terraingesellschaft über pari anzukaufen, um einer Entwertung vorzubeugen. Im ganzen besaß die Firma 2,3 Mill. M. Aktien der Terraingesellschaft, von denen etwa 2,1 Mill. M. vom A. Schaaffhausen'schen Bankverein und der Bank für Handel und Industrie mit $66\frac{2}{3}\%$ beliehen worden waren. Die restlichen Aktien im Betrage von 300 000 M., die anderweit verpfändet waren, wurden Ende 1912 an den Markt gebracht. Die Bankfirma Zielenziger³⁾, die sich nur noch durch Lombardierung von Effekten und Hypotheken bei Berliner Großbanken noch über Wasser gehalten, konnte den hohen Betrag nicht mehr aufnehmen, und so erfolgte ein plötzlicher Kurssturz der Aktien bis auf 40 %.

Damit wurde aber der Wert der Aktien erst den inneren Verhältnissen der Gesellschaft angepaßt. Für 1911/12 hatten bereits verhältnismäßig hohe Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen werden müssen auf Debitoren, Restkaufgelder und Aktivhypotheken, so daß sich eine Unterbilanz von 315 465 M. ergeben hatte. Infolge des Zusammenbruchs der Bankfirma Zielenziger fehlte

1) Vgl. S. 106.

2) Vgl. S. 107.

3) Insolvenz der Bankfirma Zielenziger Ende 1912.

der Gesellschaft die finanzielle Unterstützung zur Fortführung des Geschäftsbetriebs. Die an der Terraingesellschaft interessierten Großbanken (A. Schaaffhausen'scher Bankverein und die Bank für Handel und Industrie) verhüteten indessen eine Zahlungseinstellung, indem sie ihr einem Kredit von 600 000 M. zur Verfügung stellten.

Diese Mittel genügten aber keineswegs zur Ordnung der geschäftlichen Grundlage. Alle Verkäufe der Gesellschaft mußten im folgenden Jahre 1912/13 rückgängig gemacht werden. Der Geländebesitz erhöhte sich dadurch von 96 310 qm auf 109 087 qm. Die Gesellschaft mußte also über 10 000 qm zurückerwerben, auf deren Verkauf man bereits über 600 000 M. Reingewinn verrechnet hatte. Auf Außenstände und Hausgrundstücke wurden abermals Abschreibungen nötig, so daß sich die Unterbilanz auf 876 725 M. erhöhte. Man beschloß daher eine Sanierung durch Zuzahlung von $33\frac{1}{3}\%$ auf die Aktien gegen Verleihung von Vorzugsrechten. Der Sanierungsgewinn von 802 706 M. wurde auf den Bilanzverlust verrechnet, so daß er sich auf 62 228 M. ermäßigte. Aber bereits im folgenden Jahre erhöhte er sich wieder auf 266 902 M.

Selbstverständlich blieben die übrigen Terrainaktiengesellschaften von der Krise nicht unberührt. Bei einigen Gesellschaften brachten allerdings erst die Jahre 1914/15 die Offenbarung des Mißerfolges. Als Beispiele seien angeführt: Im Jahre 1912 erfolgte der Zusammenbruch der Deutschen Bau- und Terrain-Akt.-Ges. Es war ein von Neuburger nach seiner Trennung vom Fürstenkonzern gegründetes Konkurrenzunternehmen der Berliner Terrain- und Bau-Akt.-Ges., dem aber mit dem Konkurs der Neuburger'schen Firma die stützende Grundlage entrissen wurde. Sie war an einer Reihe später in Konkurs geratenden Bodengesellschaften m. b. H. beteiligt (z. B. bei der Steglitzer Boden-G. m. b. H.) und geriet dann selbst in Zahlungsschwierigkeiten. Da die Liquidation weder Barmittel noch verwertbare Erwerbsrechte ergab, erfolgte die Löschung im Handelsregister. — Im Jahre 1914 sah sich die Terrain-Akt.-Ges. am Teltowkanal Rudow-Johannisthal zu einer Sanierung gezwungen durch Herabsetzung des Aktienkapitals (7 855 000 M.) im Verhältnis von 3:2 und Wiedererhöhung durch Ausgabe von 1 Mill. M. Vorzugsaktien. — Die Neue Berliner Grundstücks-Akt.-Ges. geriet zu Beginn des Krieges in Schwierigkeiten, als große Hypotheken fällig wurden und die zu ihrer Ablösung erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 2 Mill. M. nicht aufgebracht werden konnten. — Dadurch erlitt auch die Grundstücks-Akt.-Ges. in Liqu. Verluste, die an der

genannten Gesellschaft beteiligt war. So übertrug sich oft infolge von Konsortialbeteiligungen der Mißerfolg von einer Gesellschaft auf die andere. Der Geschäftsabschluß mit Unterbilanzen infolge notwendiger Abschreibungen auf Debitoren, Aktivhypotheken und Restkaufgelder, auf Bauterrains und Hausgrundstücke war überhaupt für die Terrainaktiengesellschaften in diesen Jahren typisch.

Besonderes Aufsehen erregte der Verlustabschluß der Neuen Boden-Akt.-Ges. für das Jahr 1914. Die Neue Boden-Akt.-Ges. gehörte, wie bereits erwähnt, zu den eifrigsten Gründern der vergangenen Hausseperiode im Terraingewerbe¹⁾. Mit einem umfangreichen Terrain- und Häuserbesitz und hoch in die Millionen gehenden Hypothekenforderungen war sie unmittelbar an der Entwicklung des Groß-Berliner Grundstücksmarkts interessiert. Seit dem ersten Geschäftsjahre, von Ende 1901 bis Ende 1911, verteilte sie jährlich eine Dividende von 6—10 %²⁾, und die Aktien erfuhren Ende 1911 an der Börse noch eine Bewertung von 147,25 %. Noch im Juli 1912 veröffentlichte die Verwaltung günstige Mitteilungen über die Entwicklung des Geschäftsbetriebes, aber Ende des Jahres sank der Kurs auf 86,50 % und eine Dividende wurde nicht mehr verteilt. Zwar war für die Jahre 1912 und 13 immer noch ein Gewinnsaldo von über 1/2 Mill. M. zu verzeichnen, aber die Abschreibungen auf Effekten³⁾, Debitoren und sonstige Forderungen, die Illiquidität der Geschäftslage und die Höhe der noch bestehenden Hypothekenforderungen⁴⁾ bei der krisenhaften Lage des Hypothekenmarkts verfehlten ihre Wirkung auf die Kurse nicht.

Der Geschäftsabschluß für das Jahr 1914 brachte dann Verlust-

¹⁾ Vgl. S. 54.

²⁾ Die hohen Dividenden wurden zuerst aus den abgeschriebenen Eingängen der von der deutschen Grundschuldbank übernommenen alten Objekte ermöglicht. Von diesen Eingängen entfielen auf die Neue Boden-Akt.-Ges. bis 1907 allein rund 16 Mill. M., während die Dividenden bis dahin 14,7 Mill. M. ausmachten. Vgl. Näheres darüber im Deutschen Ökonomen 1906 und 07.

³⁾ Die Neue Boden-Akt.-Ges., die seinerzeit an der Emission der Aktien der Berlin-Nord beteiligt gewesen, sah sich angesichts der Entwicklung dieser Gesellschaft zu Abschreibungen auf den ihr verbliebenen Aktienbesitz genötigt.

⁴⁾ Die Neue Boden-Akt.-Ges. hatte auch hohe Hypothekengarantien übernommen (3,76 Mill. M.). Die Hypothekenregulierung zwecks Ablösung von Baugeldern auf verkauften Grundstücken war vielfach nur durchführbar gewesen durch Garantieübernahme für die erste Hypothek. Es wurden aber auch Garantien übernommen für erste Hypotheken im Interesse der für die Gesellschaft auf fremden Grundstücken haftenden zweistelligen Hypotheken.

abschreibungen auf Hypotheken, Debitoren und Hausgrundstücke in Höhe von über 2 Mill. M., die durch den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr und den Rest des Reservefonds gedeckt wurden. Diese Abschreibungen bedeuteten aber im Hinblick auf die Höhe der betr. Konten nur eine geringe Minderbewertung von einigen Prozent; denn die Gesellschaft besaß noch Hypothekenforderungen in Höhe von 24,8 Mill. M., Debitoren in Höhe von 4 Mill. M. und Hausgrundstücke im Werte von 16,3 Mill. M. Unter den 24,8 Mill. M. Aktivhypotheken befanden sich aber rund 17,7 Mill. M. an zweitstelligen Hypothekenforderungen. Nimmt man an, daß der Durchschnitt einer zweitstelligen Hypothek in Berlin etwa 50 000 M. beträgt, so war die Gesellschaft also außer an den eigenen 70 Hausgrundstücken noch an etwa 354 Grundstücken erheblich interessiert¹⁾.

In Anbetracht dieser risikoreichen Verwicklung in die äußerst schwierige Lage des Häuser- und Hypothekenmarkts bedeuteten die Abschreibungen nur eine verschwindend geringe Sicherstellung.

Eine Gegenüberstellung der beiden Bilanzseiten²⁾ ergibt weiterhin eine äußerst ungünstige Liquidität:

Aktiva:	Passiva:
24,8 Mill. M. Hypothekenforderungen	26 Mill. M. Aktienkapital
16,3 „ „ Hausgrundstücke	21,4 „ „ fundierte Schulden,
16,6 „ „ Bauterrains	21,7 „ „ Hypothekenschulden
9,9 „ „ Konsortialterrains	7,2 „ „ schwebende Schulden
4,0 „ „ Debitoren	
3,5 „ „ Effekten	
1,2 „ „ Bankgrundstücke	
<hr/> zus. 76,3 Mill. M.	<hr/> zus. 76,3 Mill. M.

Reserven sind also nicht mehr vorhanden. Würden sich Schwierigkeiten bei der Ablösung fälliger zweitstelliger Hypotheken ergeben, so wäre die Gesellschaft auf Bankkredit angewiesen. Da die Banken der Gesellschaft aber bereits über 5 Mill. M. geliehen haben, ist es fraglich, ob sie weitere Summen zur Verfügung stellen würden³⁾.

¹⁾ Vgl. die ausführliche Darstellung der Lage der Gesellschaft im Berliner Tageblatt, 1915 Nr. 220.

²⁾ Vgl. Anm. 1.

³⁾ Im Berliner Tagebl. 1915 Nr. 220 bemerkt hierzu ein Aktionär: „Da sich die Gesellschaft bei ihrer sehr ungünstigen Liquidität allein nicht helfen kann, wird sie in Zukunft fast nur von dem Wohlwollen der bei ihr beteiligten Banken abhängen. Ziehen diese, weil sie etwa kein genügendes Aktieninteresse an der Gesellschaft haben, ihre Hand von dem Unterneh-

Daß der ungünstige Abschluß der Neuen Boden-Akt.-Ges. Ende 1914 ebenso wie die weitere Verschlechterung der Geschäftslage anderer Terraingesellschaften keineswegs nur dem Kriege zuzuschreiben ist, sondern als Fortsetzung der mit dem Jahre 1912 einsetzenden schweren Depression im Terraingewerbe anzusehen ist, geht aus der Schilderung des Tatsächlichen klar hervor.

Heftiger und unmittelbarer als im großen Terraingewerbe kam die Krisis im Vermittler- und Baugewerbe zum Ausdruck; denn dem hier Beteiligten stand meist nicht die finanzielle Unterstützung zur Verfügung, die die größeren Terraingesellschaften sich aus eigenen Mitteln oder denen kapitalkräftiger Interessenten beschaffen konnten.

Für die Hauptmasse dieser im Vermittler- und Baugewerbe tätigen Unternehmer bedeutete Krediteinschränkung oder dauernd schwierige Kreditbeschaffung bei ihrer Mittellosigkeit Zusammenbruch oder günstigenfalls Beschäftigungslosigkeit.

Eine große Reihe von Zahlungseinstellungen und Konkursen enthüllte die schon seit Jahren betriebene unsolide Geschäftspraxis des Zwischenhandels im Terraingewerbe, d. h. aller der Unternehmer, die mit möglichst geringen Barmitteln Terrainverkäufe, Bauunternehmungen und Beleihungen in die Wege leiteten.

Typische Beispiele für diese Zwischenspekulation sind die beiden bekannten Unternehmer Leo Schiffmann und Hugo Allers sen. Schiffmann begründete in Berlin ca. 40 Grundstücksgesellschaften m. b. H. und zugleich eine Anzahl Finanzierungsgesellschaften mit Firmen wie: Gelsenkirchen Finanzierungs-G. m. b. H., Harpen-Rombach-Dortmund Finanzierungs-G. m. b. H., so daß der Eindruck erweckt werden konnte, als ständen diese Gesellschaften in Zusammenhang mit den bedeutenden Unternehmungen der Montanindustrie. Die ersten Geldschwierigkeiten brachten das Gebäude ins Wanken, es kam zur Zahlungseinstellung, die Grundstücke wurden sämtlich versteigert, und Schiffmann selbst wanderte nach Anhäufung von 2 Mill. M. Schulden nach Amerika aus. — Bei derartigen Unternehmungen (Schiffmann blieb nicht der einzige) handelte es sich in der Mehrzahl der Fälle nicht um eigentliche strafbare Handlungen, sondern um „Schiebungen“¹⁾.

men zurück, so würde die Gesellschaft sicherlich an ihre Aktionäre appellieren müssen, um den Betrieb aufrecht zu erhalten.“

1) Berl. Tagebl. 1911 Nr. 157: „Keine Woche vergeht, ohne daß von dieser oder jener Gaunerei berichtet wird, . . . Handel mit wertlosen Hypo-

Hugo Allers, ursprünglich Bahnbeamter, dann entmündigt und pensioniert, erzielte zunächst einige Erfolge bei der Erschließung eines großen Terrains am Sachsendamm. Dann kaufte er von der Gemeinde Weißensee ein 125 Morgen großes Gelände für 1,2 Mill. M. mit einer Anzahlung von 150 000 M. Das Bargeld erhielt er dadurch, daß er schnell einige Parzellen wieder verkaufte, bevor sie ihm von der Gemeinde aufgelassen waren. Die Gemeinde gewährte ihm dann Hypotheken in bedeutender Höhe, ebenso erhielt er von Banken hohen Kredit. Krediteinschränkung führte ihn aber im Jahre 1912 zum Konkurse. Den ungedeckten Gesamtpassiven von 300 000 M. standen keine realisierbaren Aktiven gegenüber. Ohne das geringste Vermögen hatte Allers mit Riesenobjekten spekuliert und durch den Anschein großer Geldmittel den Hypothekengläubigern schweren Schaden zugefügt.

Da immer mehr unsolide Spekulationen aufgedeckt wurden, zahllose Klagen auf Untersagung des Gewerbebetriebes als Bauunternehmer schwebten wegen völliger Mittellosigkeit der Betroffenen, entschlossen sich interessierte Kreise zur Gründung einer Bauauskunftsstelle. Bereits vorher hatte sich der „Verband zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits“ konstituiert, der die Kreise umfassen sollte, die unmittelbar mit ihrer Erwerbsarbeit am Grundbesitz beteiligt sind. Der Verband sollte eine Zentralinstanz sein, die gesetzmäßige und behördliche Maßnahmen in ihrer Wirkung auf den Grundbesitz prüfen und vorhandene Mißstände und Interessenbeeinträchtigung bekämpfen sollte. Im Verein mit der Berliner Handwerkskammer und dem Schutzverein der Berliner Bauinteressenten begründete der Verband eine Kontroll- und Auskunftsstelle für Bauten, die sich die Bekämpfung des Bauschwindels zur Aufgabe machte. Auch die Einführung des zweiten Teils des Bauhandwerker-Schutzgesetzes wurde wieder erörtert, und die Folge dieser Erörterungen war die bereits erwähnte Denkschrift über die Verluste der Handwerker und Lieferanten¹⁾.

Die beiden für den Baumarkt bedeutsamsten Krisenereignisse waren die Zahlungseinstellung der Hypothekemaklerfirma Mosler & Wersche im März 1912 und der Konkurs der Baufirma Kurt Berndt im August desselben Jahres.

Der Zusammenbruch des am Berliner Terrainmarkt bekannten

thekendokumenten, ebenso wie mit scheinbar hochrentablen, in Wahrheit von zahlungsunfähigen Trockenwohnern bewohnten Häusern, war an der Tagesordnung.“

¹⁾ Vgl. S. 90.

Bankgeschäfts für Hypotheken und Grundbesitz, der offenen Handelsgesellschaft Mosler & Wersche, gewährte einen interessanten Einblick in die Praxis der Finanzierung von Terrain- und Baugeschäften. Die Firma befaßte sich mit der Vermittlung von Baugeldern und Hypotheken. Sie erhielt von verschiedenen Banken hohe Barbeträge, die sie Bauunternehmern als Baugelder zur Verfügung stellte. Den Banken gegenüber übernahm sie die Garantie für die Ablösung der Baugelder durch feste Hypotheken und die Ausbietungsgarantie im Falle der Subhastation.

Die Hypothekenvermittlung der Firma war in Bauunternehmerkreisen sehr gesucht, da sie in der Regel Beleihungen in Aussicht stellte, die die normalen Beträge um 20—50 000 M. übertrafen. Das Geld erhielt sie von einigen Großbanken, insbesondere auch von 2 Hypothekenbanken, allerdings nur in dem um diese 20/50 000 M. niedrigeren Betrage. Diese „Spitze“ gab sie aus eigenen Mitteln dazu. Im Grundbuch aber stellte sich der Darlehnsbetrag als einheitliche Hypothek dar; denn die Bank ließ die Hypothek zunächst insgesamt für sich eintragen und zederte dann den entsprechenden Betrag an die Firma Mosler & Wersche. Die Firma gab dann diese sog. „Spitzen oder Schwanzhypotheken“ bei verschiedenen Kreditbanken in Lombard, um sich die weiteren Barmittel zu beschaffen. Für ihre Vermittlung erhielt sie hohe Provisionen, nahm sie aber in der letzten Zeit vielfach nicht mehr in bar, sondern in Form von schwer realisierbaren Restkaufgeldern und Wechseln. Da ihr auf diese Weise die flüssigen Mittel ausgingen, mußte sie in ausgedehntem Maße Bankkredit in Anspruch nehmen.

Die Firma beteiligte sich aber auch an Terrainspekulationen. In Karlshorst besaß sie in der Form von Gesellschaften m. b. H. eine große Anzahl von Baustellen, die sie der Bebauung zuführte¹⁾. Sie war ferner interessiert an Grundstücksspekulationen in Mariendorf. Mit ca. 1,4 Mill. M. Aktien war sie an der Mariendorfer Grundstücks-Akt.-Ges. beteiligt, deren Passiven die Aktiven um etwa $\frac{1}{2}$ Mill. M. überstiegen²⁾.

¹⁾ Der Deutsch. Ökon. 1913 S. 21: „Am 5. Dez. 1912 kamen ca. 13000 Quadratruten eines früher der Firma Mosler & Wersche gehörigen Geländes in Karlshorst zur Zwangsversteigerung. Ersterin wurde die mit 20000 M. Stammkapital ausgerüstete Grundstücksgesellschaft Karlshorst m. b. H. für 1400000 M. bar. Wie nun das Berliner Tageblatt erfährt, hat die Ersterin jetzt im Kaufgelder-Belegungstermin den Kaufpreis nicht erlegen können, woraufhin dann von den interessierten Hypothekengläubigern von neuem das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet worden ist.“

²⁾ Angeblich weil der Grundbesitz zu niedrig bewertet war.

Krediteinschränkung der Banken brachte die Firma, die durch ihre Ausbietungsgarantien und Beleihungen in zahlreiche Substationen verwickelt war, in Zahlungsschwierigkeiten. Als ein Betrag von 100 000 M., der an eine Großbank gezahlt werden sollte, nicht mehr geleistet werden konnte, erfolgte Zahlungseinstellung. Fünf Großbanken¹⁾ waren mit rund 3,68 Mill. M. Forderungen beteiligt, zahlreiche Baumaterial- und Baufirmen mit Wechselforderungen interessiert. Da die Passiven durch die Aktiven gedeckt erschienen, das aktive Vermögen aber nicht flüssig war, wurde der Konkurs durch ein bis 1915 gewährtes Moratorium beseitigt²⁾.

Die Beleihungspraxis der Firma war an der Überspannung des Berliner Hypothekenmarkts in erheblichem Maße schuld³⁾. Da man den Konkurs zu vermeiden wußte, wurden zwar viele Baufirmen vor dem unmittelbaren Zusammenbruch bewahrt, aber das drohende Fallissement und die Ergebnisse der Revisionskommission trugen wesentlich zur Verschlechterung der Marktstimmung bei.

Die Substationen von Roh- und Neubauten, deren Finanzierung nicht mehr zu bewerkstelligen war, nahmen zu. Der durchschnittliche Einzelbauunternehmer und kleinere Baufirmen waren den Bargeldanforderungen, die an sie gestellt wurden, nicht gewachsen, und soweit sie nicht sich rechtzeitig ihrer Engagements hatten entledigen können, standen sie vor dem Bankerott. Aber auch für einzelne größere Baufirmen bedeutete die schwierige Lage des Geldmarktes den Zusammenbruch⁴⁾.

Der Konkurs der alten Baufirma Kurt Berndt⁵⁾ wurde eben-

1) Darmstädter Bank, Dresdner Bank, Kommerz- und Diskontobank, Nationalbank für Deutschland, Rheinisch-Westfälische Bodenkreditbank.

2) Die Aktiva wurden in Treuhandgesellschaften eingebracht, die Firma Mosler & Wersche besteht weiter.

3) Der Deutsch, Ökonom. 1912 S. 228: „Neben der Firma Mosler & Wersche . . . zählt der Eingeweihte noch eine ganze Anzahl gleichartiger und gleichwertiger Firmen auf dem Berliner Immobilienmarkte, die untereinander und durch das Medium der G. m. b. H. wieder in vielfacher Verbindung stehen.“

4) Von der schwierigen Finanzlage der Baufirma Boswau und Knauer war schon die Rede. Weitere Beispiele: 1911 Zahlungseinstellung der bekannten Baufirma Alfred Schrobsdorf, die Verluste bei Entrepreneurbauten erlitten hatte, ferner: Konkurs der Berlin-Schöneberger Baugesellschaft infolge starker Mietsausfälle, 1912 Konkurs der Baugesellschaft für Mittelwohnungen, Zahlungseinstellung des Baugeschäfts Geörg Philipps-thal, 1913 Konkurs des Baugeschäfts Kunze & Koch (erster Baukrach auf dem Tempelhofer Feld) usw.

5) Die Firma Kurt Berndt bestand bereits seit 25 Jahren und hatte

falls unmittelbar veranlaßt durch Krediteinschränkung der Banken. Die Baufirma hatte mit Hilfe ausgedehnter Bankkredite große Bauten finanziert und geriet vielfach bei der Hypothekenbeschaffung in Schwierigkeiten. So z. B. bei der Beschaffung der Nachhypotheken für das von ihr finanzierte Hotel de Rome, Unter den Linden. Um sich Barmittel zu beschaffen, gab sie hohe Hypothekenbeträge (über 11 Mill. M.) bei Banken in Lombard oder verkaufte sie gegen hohe Provisionen und Abzüge. Trotzdem waren diese Barmittel bei der schwierigen Hypothekenbeschaffung bald wieder erschöpft. Eine Reihe von Lieferanten und Handwerkern konnte nur mit Wechseln bezahlt werden, aus denen die Firma dann unter schwierigeren Geldmarktsverhältnissen in Anspruch genommen wurde.

Zu diesen Schwierigkeiten kam noch besonders Mißgeschick infolge von Kalkulationsfehlern. Bei einem großen Hotelbau, dem Zollernhof, Unter den Linden, wurde der Voranschlag um ca. 2 Mill. M. überschritten, und bei einem Hotelbau an der Weidendammer Brücke stellte sich die Fundamentierung erheblich teurer. Als es dann bekannt wurde, daß der A. Schaaffhausen'sche Bankverein (infolge der Havenstein'schen Reichsbankpolitik) der Baufirma weiteren Kredit entzogen habe, wurden ihr auch andere Kreditquellen verschlossen, und die Zahlungseinstellung war unvermeidlich.

Die Einsicht in einige Aktivposten wirft ein Licht auf die Geschäftstätigkeit:

Von 25750 M. Wechselforderungen galten nur etwa 15000 M. als einziehbar; $1\frac{1}{2}$ Mill. M. eigene Hypotheken wurden nur mit 50500 M. bewertet; 11,28 Mill. M. Hypotheken waren lombardiert, davon 4,73 Mill. M. für den A. Schaaffhausen'schen Bankverein; von den gesamten Außenständen, die buchmäßig 2,71 Mill. M. betragen, konnten nur 50000 M. als sicher für die Masse bezeichnet werden. Die Konkursdividende ergab nach der ersten Berechnung ca. $3\frac{1}{2}\%$. Ein Sanierungsvorschlag, der eine Dividende von 10% in bar und 40% in Aktien berechnete, wurde nicht ausgeführt¹⁾.

An den Verlusten waren Großbanken, Baumaterialfirmen²⁾ und Bauhandwerker in hohem Maße beteiligt. Die Deutsche Bank

in technischer Beziehung, namentlich im Bureauhausbau, große Erfolge erzielt. Unter ihren Arbeiten: Geschäftshäuser in der Köpenicker- und Rungestraße, Café Kerkau, Metropolpalast, usw. Die Jahresgewinne sollen wiederholt $\frac{1}{4}$ Mill. M. erreicht haben.

¹⁾ Ein endgültiges Resultat liegt noch nicht vor.

²⁾ Es waren größere Firmen des Steinhandels und der Zementbranche beteiligt.

befand sich unter den gedeckten Gläubigern mit 2 Mill. M. und erlitt keinen Verlust, die Gesamtforderungen des A. Schaaffhausen'schen Bankvereins, die sich auf über 4 Mill. M. beliefen, wurden durch Vergleich auf 600 000 M. reduziert. Die Verluste der Lieferanten und Handwerker berechnete man auf ca. 2 Mill. M. Im Anschluß hieran wurde die Anwendbarkeit des ersten Abschnitts der Schutzgesetze für Baulieferanten und Bauhandwerker erörtert, man kam aber zu der Überzeugung, daß er bei den sehr verwickelten Finanzoperationen größerer Geschäfte praktisch unanwendbar sei.

Der zunehmenden Schwierigkeit der Baufinanzierung zeigte sich auch das solide Bauunternehmertum nicht mehr gewachsen, und nach Abwicklung der unter günstigeren Chancen eingegangenen Geschäfte trat Ruhe auf dem Baumarkte ein. Der Stillstand im Baugewerbe, der natürlich auf das allgemeine Wirtschaftsleben eine nachteilige Wirkung ausübte, kam in einer bedeutenden Abnahme der ausgestellten Bauscheine für Neubauten und der polizeilich vollzogenen Gebrauchsabnahme für Neubauten zum Ausdruck¹⁾. Der Abstand der Unternehmungslust zwischen 1912 und 1913 war sehr stark. Die leichte Belegung im ersten Halbjahr 1914 wurde durch Ausbruch des Krieges zunichte gemacht. Der spekulative Wohnungsbau hörte beinahe ganz auf, aber auch Auftragsbauten und öffentliche Bauten kamen nur wenig in Betracht. Stellt man die in den Hauptbaumonaten des Jahres April bis Juni bei der Polizeibehörde erfolgten Baugenehmigungsgesuche der beiden Jahre 1914 und 1915 gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

	Baugenehmigungsgesuche in:	
	1914	1915
2.— 8. April	28	5
9.—15. „	27	8
16.—22. „	34	5
22.—29. „	31	6
30. April bis 6. Mai	28	9
7.—13. Mai	28	1
14.—20. „	34	1
21.—27. „	18	2
28. Mai bis 3. Juni	24	0
4.—10. Juni	30	2
11.—17. „	45	1
18.—24. „	28	2
25. Juni bis 1. Juli	22	4
zusammen	382	46
	d. h. rund 15 %.	

¹⁾ Vgl. Tab. VI im Anhang.

Die schwere Depression, die seit 1911 auf dem Berliner Immobilienmarkt lastete, umfaßte auch die Not und den wirtschaftlichen Ruin des gewerbsmäßigen Miethausbesitzes. Der Hausbesitzer schwebte zwischen der Scylla und Charybdis steigender Hypothekenzinsen und geringerer Mietsserträge. Auf die Schwierigkeiten der Hypothekenregulierung ist schon an anderer Stelle hingewiesen worden¹⁾.

Dazu kam aber andererseits die sinkende Rentabilität des Hausbesitzes. Die leerstehenden Wohnungen hatten von Jahr zu Jahr zugenommen. Namentlich größere Wohnungen waren weit über den Bedarf hinaus vorhanden²⁾. Erst zu Anfang des Jahres 1914 war infolge der vollkommen stillliegenden Bautätigkeit eine Abnahme zu bemerken. Für den Kleinwohnungsmarkt, der schon zur Zeit der wirtschaftlichen Hochkonjunktur die Nachfrage nicht genügend befriedigen konnte, begann bereits die nach einer schweren Grundstückskrise typisch einsetzende Wohnungsnot, bis der Krieg wiederum vorübergehend die Verhältnisse wandelte. — Die Mietpreise³⁾ erfuhren aber trotz eines bedeutend überwiegenden Angebots über die Nachfrage keine entsprechende Ermäßigung. Da eine Verringerung der Mietsserträge den geringbemittelten und hochverschuldeten Hausbesitzer, der in dieser Zeit mit höheren Zinslasten zu rechnen hatte, ebenso in seiner Existenz bedrohte wie dauerndes Leerstehen der Wohnungen, war der organisierte Hausbesitz bemüht, die Mietpreise auf der Höhe zu halten.

Die Art und die Zunahme der Substationen, ein allgemeines Symptom für die ungünstige Entwicklung des Immobilienmarktes, zeigte insbesondere auch, wie unhaltbar der Hausbesitz geworden war. Einige Beispiele mögen veranschaulichen, daß es dem geringbemittelten Hausbesitzer unter ungünstigen Konjunkturverhältnissen in zahlreichen Fällen unmöglich wurde, seinen Besitz vor der Substation zu retten. So ergab sich bei folgenden subhastierten Hausgrundstücken in verschiedenen Groß-Berliner Gemeinden folgendes Verhältnis von Ertragswert und hypothekarischer Belastung⁴⁾:

1. Berlin, Köpenicker Straße 154 (gewerblichen Zwecken dienend):

1) Vgl. S. 97ff.

2) Vgl. Tab. VII i. Anh.

3) Vgl. Tab. VIII i. Anh.

4) Die Zahlenangaben der ersten vier Beispiele (Ergebnisse bei Substationen) nach dem Grundstücksarchiv 1912, S. 330, des 5. Beispiels nach dem Berl. Tagebl. 1914, Nr. 351 (ebenf. Ergebn. einer Subhast.).

Gebäudesteuernutzungswert:	55 490 M.
Ertragswert: mit 4 % kapitalisiertem Gebäudesteuer-	
nutzungswert	1 387 250 „
mit 5 % desgl.	1 109 800 „

Hypothekarische Belastung:

1.	725 000	M.
2.	400 000	„
3.	100 000	„
4.	200 000	„
5.	5 371,75	„
6.	150 000	„
7.	203 468,75	„
8.	1 000	„
9.	1 171,97	„

Summa: 1 786 012,47 M.

Die erste Hypothek = 52 und 65 % des Ertragswertes.

Die gesamte Belastung = 130 „ 160 % „ „

2. Weißensee: Gürtelstraße 10:

Gebäudesteuernutzungswert:	9 170 M.
Ertragswert: mit 4 % kapitalisiertem Gebäudesteuer-	
nutzungswert	229 250 „
mit 5 % desgl.	183 400 „

Hypothekarische Belastung:

1.	104 000	M.
2.	20 000	„
3.	20 000	„
4.	48 500	„
5.	10 500	„

Summa: 203 000 M.

Die erste Hypothek = 46 und 57 % des Ertragswertes.

Die gesamte Belastung = 90 „ 110 % „ „

3. Neukölln, Donaustraße 7.

Gebäudesteuernutzungswert:	10 800 M
Ertragswert: mit 4 % kapitalis. Gebäudesteuernutzungs-	
wert	270 000 „
mit 5 % desgl.	216 000 „

Hypothekarische Belastung:

1.	135 000	M.
2.	60 000	„
3.	575,40	„
4.	20 000	„

Summa: 215 575,40 M.

Die erste Hypothek = 50 und 62 % des Ertragswertes,
die gesamte Belastung = 80 „ 99 % „ „

4. Schöneberg, Martin-Lutherstraße 4.

Gebäudesteuernutzungswert: 30 800 M.

Ertragswert: mit 4 % kapitalis. Gebäudesteuernutzungs-
wert 770 000 „
mit 5 % desgl. 616 000 „

Hypothekarische Belastung:

1.	270 000	M.
2.	30 000	„
3.	110 000	„
4.	25 000	„
5.	25 000	„
6.	5 000	„
7.	60 000	„
8.	50 000	„
9.	50 000	„
10.	27 842	„

Summa: 652 842 M.

Die erste Hypothek = 35 und 44 % des Ertragswertes,
die gesamte Belastung = 85 „ 106 % „ „

5. Charlottenburg, Lietzenseeufer 6.

Gebäudesteuernutzungswert: 23 390 M.

Ertragswert: mit 4 % kapitalis. Gebäudesteuernutzungs-
wert 584 750 „
mit 5 % desgl. 467 800 „

Hypothekarische Belastung:

1.	413 000	M.
2.	40 000	„
3.	100 000	„

Summa: 553 000 M.

Die erste Hypothek = 70 und 88 % des Ertragswertes,
die gesamte Belastung = 94 „ 118 % „ „

Diese Beispiele zeigen, wie bei der überaus hohen Dauerverschuldung bereits eine Zinsfußerhöhung von durchschnittlich 1 % genügte, um die Rentabilität des Grundstücks zu der übernommenen Zinsverpflichtung in ein Mißverhältnis zu setzen. Der Ertrag dieser Grundstücke stand jedenfalls in einem solchen Verhältnis zu der Zinsverpflichtung, daß eine geringe Erhöhung der Hypothekenzinsen oder eine Verringerung des Ertrages einen Fehlbetrag herbeiführen mußte.

Im ganzen stieg die Zahl der Zwangsversteigerungen in den Groß-Berliner Amtsgerichtsbezirken von 1494 im Jahre 1911 auf 1904 im Jahre 1912¹⁾. Die Merkmale, die schon die vorjährigen Zwangsversteigerungen gekennzeichnet hatten, traten jetzt noch deutlicher in die Erscheinung: mehrfache Versteigerungen in dasselbe Grundstück, Häufung der Versteigerungen auf denselben Namen und in derselben Gegend, Eigentumsverzicht²⁾, Gefälligkeithypotheken usw. Noch häufiger als in den Vorjahren trat als Ersteherin bei Zwangsversteigerungen die mit 20000 M. Stammkapital ausgerüstete Gesellschaft m. b. H. auf, die namentlich für größere Beleihungsinstitute und Terrainaktiengesellschaften die Tatsache verschleiern sollte, daß sich für die Subhastationsgrundstücke kein Käufer gefunden hatte.

Über die Beteiligung der großen Geldgeber an den Berliner Zwangsversteigerungen liegen keine vollständigen oder örtlich spezifizierten Angaben vor. Die Hypothekenbanken sind zwar gesetzlich verpflichtet, die Zahl der Immobilienzwangsvollstreckungen, an denen sie beteiligt waren, anzugeben, ihre Mitteilungen enthalten aber keine örtlichen Angaben. Immerhin können die Zahlen der Institute, die vorzugsweise in Berlin ausleihen, für die Berliner Krise einen gewissen symptomatischen Wert haben. Es betrug die Zahl der Zwangsversteigerungen, an denen folgende, in Groß-Berlin ausleihende Hypothekenbanken beteiligt waren:

¹⁾ Vgl. Tab. IX i. Anh., die nicht alle Vororte umfaßt.

²⁾ Am 6. März 1912 gelangten z. B. in einer Stunde und an einer und derselben Gerichtsstelle beim Amtsgericht Neukölln 56 „herrenlose“ Grundstücke zur Versteigerung.

	1904	1905	1911	1912
Berliner Hypothekenbank	20	19	99	80
Deutsche Hypothekenbank	35	62	48	68
Deutsche Grundkreditbank in Gotha	35	89	36	35
Hypothekenbank in Hamburg	30	36	55	68
Deutsche Hypothekenbank in Mei- ningen	81	88	128	146
Norddeutsche Grundkreditbank in Weimar	13	15	25	32
Preuß. Hypotheken-Aktienbank . . .	45	80	101	75
Preuß. Boden-Kredit-Aktienbank . .	36	50	31	47
Rheinisch-Westfälische Boden-Kredit- bank	38	59	85	119
Insgesamt	333	498	608	670

Von Versicherungsgesellschaften waren 37 Gesellschaften im Jahre 1912 an 331 und im Jahre 1913 an 308 Zwangsversteigerungen in Groß-Berlin beteiligt¹⁾. Über die Beteiligung der großen Kreditbanken an den Berliner Subhastationen lassen sich keine genauen Angaben machen, sie waren aber direkt oder indirekt auch in hohem Maße interessiert²⁾. — Verluste hatten größere Hypothekeninstitute als Darlehnsgeber meist erster Hypotheken nur selten zu erleiden. Da es ihnen aber nicht immer gelang, Ersteher für ihre Subhastationsgrundstücke zu finden, so gründeten sie vielfach Übernahmegesellschaften m. b. H., um nicht selbst auf dem Grundstück „hängen zu bleiben“³⁾.

Über die Beteiligung und die Verluste der kleinen Kreditbanken und Hypothekenfirmen, der Lieferanten und Handwerker an den Berliner Zwangsversteigerungen lassen sich ebenfalls keine genauen Angaben machen, es wurde aber bereits an den verschiedensten Stellen darauf hingewiesen, daß diese Kreise alle in hohem Maße be-

¹⁾ Vgl. Berl. Tagebl. 1914 Nr. 44. Besonders häufig findet man bei Subhastationen den Namen der „Victoria“, der „Wilhelma“, „Germania“ und des „Nordstern“, die allerdings auch alle mit einem besonders hohen Hypothekenbestande am Berliner Grundstücksgeschäft interessiert sind.

²⁾ Es sei hier ergänzend hinzugefügt, daß z. B. der A. Schaaffhausensche Bankverein u. a. durch die Terraingesellschaft Großberlin G. m. b. H., der er rund 11 Mill. M. Baugeldkredite zur Verfügung stellte, an Berliner Subhastationen stark interessiert war.

³⁾ Daher lautet die typische Angabe in den Geschäftsberichten: „in allen Fällen sind die Grundstücke seitens Dritter unter Ausbietung der Hypotheken erstanden worden.“

teiligt waren und daß gerade sie als Nachhypothekarier die größten Verluste zu tragen hatten. Gerade die Verluste der zweiten Hypothekengläubiger waren es, die die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Mißstände am Berliner Immobilienmarkt hinlenkten.

Das Mißtrauen in Immobilienwerte kam deutlich zum Ausdruck in einer rapiden Abnahme des freiwilligen Grundbesitzwechsels¹⁾. Die Gesamtumsätze umfaßten für Groß-Berlin eine Summe von

1911	688,21 Mill. M.
1912	629 „ „
1913	462,38 „ „

Von 1912 auf 1913 erfolgte also ein noch nicht erlebter Rückgang der Gesamtumsätze um ca. 167,40 Mill. M. Zur Veranschaulichung mögen hier die Zahlen für einige Gemeinden folgen:

Es betragen Zahl (a) und Preis (b) in 1000 M. der freihändig umgesetzten bebauten und unbebauten Grundstücke:

	Jahr	Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke	
		a	b	a	b
1. Berlin	1910	906	353 945	252	46 541
	1911	640	248 232	247	41 894
	1912	651	262 405	278	32 835
	1913	441	178 024	97	12 748
2. Charlottenburg . .	1910	189	60 946	321	39 365
	1911	158	53 536	157	24 859
	1912	174	68 948	132	16 884
	1913	88	33 419	57	7 167
3. Neukölln	1910	111	20 926	190	13 807
	1911	93	16 698	113	12 327
	1912	75	14 912	70	7 857
	1913	60	10 423	58	5 735

Auch das zunehmende Mißverhältnis der erzielten Verkaufspreise zu den ehemaligen Taxen kann als Gradmesser der Marktstimmung angesehen werden. Die statistischen Zusammenstellungen des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherungen über die Verkäufe der von Versicherungsgesellschaften beliebigen Grundstücke ergaben zwar auch für günstigere Jahre eine durchschnittlich hohe Fehltaxierung, aber seit 1911 entsprachen die auf dem Groß-

¹⁾ Vgl. Tab. V i. Anh.

Berliner Markt erzielten Verkaufspreise immer weniger der ehemaligen Bewertung der Grundstücke. Von 100 Verkäufen in Groß-Berlin

erreichten die Verkaufspreise von 100 der Taxen	von den eigentlichen bis zu 60 % der Taxe gewährten Hypotheken lagen also tatsächlich	in den Jahren			
		1910	1911	1912	1913
über 100 %	unter 60 %	17,1	11,8	14,9	5,6
zwisch. 90—100 %	zwisch. 60— 67 %	17,4	15,1	17,0	14,1
„ 80— 90 %	„ 67— 75 %	42,7	43,3	37,8	44,4
„ 70— 80 %	„ 75— 87 %	19,4	24,4	25,7	30,3
„ 60— 70 %	„ 85—100 %	3,1	5,1	3,3	4,9
unter 60 %	über 100 %	0,3	0,3	1,3	0,7

Zu niedrig taxiert waren also in den Jahren

1910	17,1 %	der Verkäufe
1911	11,8	„ „ „
1912	14,9	„ „ „
1913	5,6	„ „ „

bei allen anderen Verkäufen wurde die Taxe nicht erreicht. Bei 100 Verkäufen überschritten die ersten Hypotheken tatsächlich 75—100 % der Taxe im Jahre

1910	in 22,8 Fällen
1911	„ 29,8 „
1912	„ 30,3 „
1913	„ 35,9 „

Beide Zahlenreihen zeigen nicht nur das absolute Mißverhältnis zwischen taxierten und tatsächlich erzielten Verkaufspreisen, sie beweisen zugleich, da dies Mißverhältnis von Jahr zu Jahr größer wurde, eine Abnahme der günstigeren Verkaufchancen und eine Entwertung des Haus- und Grundbesitzes.

Seit August des Jahres 1914 hatte der städtische Hausbesitz allgemein unter den Folgen des Krieges zu leiden wie jeder andere Erwerbszweig. Das Leerstehen der Wohnungen, das Abwandern der Mieter aus den teureren in die billigeren Wohnungen, das Sinken der Mietspreise waren Nachteile, die den gesamten deutschen Hausbesitz betrafen. Dazu kamen noch besondere Kriegsverordnungen, so die Bundesratsverordnung vom 4. August 1914 betreffend den

Schutz der infolge des Krieges an der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen, und die Bundesratsverordnung vom 7. August 1914 betreffend die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen hinsichtlich der Mieter überhaupt, die es den Hausbesitzern zum Teil unmöglich machten, den ihnen zustehenden Mietsertrag einzuziehen.

Für Berlin stellte der Bund der Berliner Grundbesitzervereine eine Statistik über Mietsausfälle auf, die über Art und Höhe der Verluste folgendes angibt:

Ausfälle	für die Zeit vom		Zusammen f. d. ersten 6 Monate d. Krieges
	1. Aug. bis 31. Okt. 14	1. Nov. 14 bis 31. Jan. 1915	
	M.	M.	M.
1. an vermieteten Räumen,			
a) bei Mietern, die zum Heeresdienst eingezogen sind	2 177 215	2 296 708	4 473 923
b) bei nichteingezogenen Mietern, die infolge des Krieges mittellos ge- worden sind	2 898 824	2 520 019	5 418 843
2. durch Leerstehen von Räumen	2 835 713	3 590 215	6 425 928
Insgesamt	7 911 752	8 406 942	16 318 694

Die Aufstellung betrifft 10800 Häuser. In diesen Häusern waren danach allein in den ersten 6 Monaten des Krieges über 16 Mill. M. an Mieten verloren gegangen, das bedeutete im Durchschnitt pro Haus einen Ausfall von 1632 M. in einem halben Jahr, d. i. ein Durchschnittsverlust von etwa 3300 M. im Jahre für das einzelne Haus. — Ähnlich lagen die Verhältnisse in anderen Großstädten.

Inbesondere aber für den Immobilienmarkt in Groß-Berlin, der sich noch immer nicht von der schweren Depression erholt hatte, hätten diese neuen Konjunkturschwierigkeiten einen allgemeinen Zusammenbruch des Hausbesitzes zur Folge gehabt¹⁾, wäre nicht durch besondere kriegsnotrechtliche Bestimmungen das Schlimmste verhütet worden.

Die Wirkung der Verordnungen vom 4. und 7. August 1914 wurde durch städtische Mietsunterstützungen aus den von Reich und Staat bereitgestellten Mitteln gemildert²⁾. Ferner wurden nach

¹⁾ Vgl. Georg Haberland, Das Mietverhältnis im Kriege, Berlin 1914.

²⁾ Allerdings wurde es vielfach bemängelt, daß die Gemeinden diese Mietunterstützungen an die Mieter zugleich an die Bedingung von Mietnachsüssen seitens der Hausbesitzer knüpften.

einer Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 Einigungsämter errichtet, die in Streitsachen einen Ausgleich zu vermitteln suchten zwischen Mieter und Vermieter, zwischen Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger. Von besonderer Wichtigkeit aber waren die Bundesratsverordnungen vom 22. Dezember 1914, und 20. Mai 1915, die durch amtsgerichtlichen Beschluß eine Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden ermöglichten¹⁾, und die Bundesratsverordnung vom 22. April 1915, die eine Vereinfachung und Verbilligung des Zwangsverwaltungsverfahrens herbeiführte²⁾.

Allerdings wurde von den bedrängten Hausbesitzern weit mehr verlangt. Ihre Wünsche gingen aber nicht in Erfüllung. Ein Hypothekenmoratorium³⁾, das die Stundung aller Hypothekenzinsforderungen bis zum Kriegsschluß vorsah, wurde nicht bewilligt, ebenso ein Antrag auf Einrichtung einer staatlichen Kriegsdarlehnskasse für städtischen Grundbesitz zwecks Gewährung von Vorshüssen zur Zahlung von Hypothekenzinsen von der Regierung abschlägig beschieden. Da man erkannte, daß es sich ja im wesentlichen nur um die Notlage des großstädtischen Grundbesitzes handelte, hielt man derartige allgemeine Bestimmungen für unzumutbar. Die Reorganisation der großstädtischen Immobilienverhältnisse aber gedachte man durch die Schaffung von Kreditorganisationen nach landschaftlichen Grundsätzen, verbunden mit einer Neuregelung des Taxwesens, in die Hand zu nehmen (Gesetzesentwürfe zur „Förderung der Stadtschaften“ und „Einführung öffentlicher Schätzungsämter“).

Der Groß-Berliner Immobilienmarkt, der schon seit Ende 1906, also nahezu seit einem Jahrzehnt, keine günstige Konjunktur mehr erlebt, seit 1911 den Zusammenbruch zahlloser Existenzen und tiefgreifende öffentliche und geheime Unterstützungsaktionen erfordert hatte, wird erst nach Friedensschluß der Beendigung seiner Sanierung entgegengehen. Die Bilanzbereinigung einer Reihe von Terrain- und Baugesellschaften (Unterbilanzen, Abschreibungen auf zweifel-

1) Sowohl Zinsenstundungsfrist wie Verlängerung der fällig gewordenen Hypotheken.

2) Vgl. darüber den Artikel über neues Grundstücks- und Kriegsnotrecht, von Justizrat Freudenthal, im Berl. Tagebl. vom 2. u. 16. Juli 1915. Vgl. auch die neusten Reichstagsbeschlüsse (1916) über Reichsunterstützung für die Gemeinden, die Mietbeträge gewährt haben und über eine Reichshilfe zur Abzahlung der gestundeten Mieten und Hypothekenzinsen.

3) Vgl. Conrads Jahrb. 49, S. 517ff.

hafte Forderungen) und die Hypothekenregulierung (der während des Krieges zwangsweise oder freiwillig gestundeten Zins- und Kapitalforderungen und der nach dem Kriege fällig werdenden Hypotheken) wird erst nach Friedensschluß weitergeführt und wird unter nicht günstigeren Kreditverhältnissen neue Opfer erfordern und die Produktion auch weiterhin lahm legen. Wenn nicht besondere Hilfsaktionen rechtzeitig für bessere Produktionsbedingungen Sorge tragen¹⁾, wird der schon vor dem Kriege fühlbare Mangel an Kleinwohnungen nach Friedensschluß bei zunehmenden Eheschließungen, Rückkehr der im Felde Stehenden und Zunahme der Zuwanderung sich namentlich für Berlin zu einer beispiellosen Wohnungsnot auswachsen.

Viertes Kapitel.

Die Konjunkturschwankungen auf anderen deutschen Immobilienmärkten.

I. Überblick über die Entwicklung des Münchener Grundstücksmarktes.

Nach der Depression der Gründerjahre blieben die Verhältnisse am Münchener Bau- und Grundstücksmarkt ziemlich stabil. Erst die Jahre 1887 und 1888 brachten einen plötzlichen Aufschwung. Von Renauld berichtet²⁾ von einigen interessanten Ausführungen der Handels- und Gewerbekammern, die hier zitiert werden sollen, weil sie den typischen Verlauf der Hochkonjunktur auf dem Immobilienmarkt zur Darstellung bringen. Es heißt dort:

„Diese rege Bautätigkeit sei aber nicht durch das Bedürfnis nach Wohnungen allein verursacht, sondern durch den Überfluß an Geld, das nicht in Papieren mit niederem Zinsfuß angelegt werden wollte. Seit einigen Jahren bestände ein lebhafter Immobilienverkehr

¹⁾ Ein Anfang wurde gemacht mit dem Ausbau des Reichswohnungsfürsorgefonds, der Begründung eines Reichsbürgschaftsfonds von 250 Mill. M. zur Förderung der Erbauung von Kleinwohnungen und der finanziellen Unterstützung solcher Vereinigungen, die die Förderung des Kleinwohnungswesens bezwecken. Vgl. dar. d. Verhandlungen des Reichstags über d. Wohnungswesen v. 22. u. 24. Mai 1916.

²⁾ v. R., Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Leipzig 1904.

wobei Objekte und Grundstücke mit immer steigenden Preisen oft innerhalb Jahresfrist durch 2 und 3 Hände gingen. Der Umsatz vollziehe sich aber oft durch Tausch von Bauplätzen gegen fertige Arbeiten. Ja, man fertige auch Arbeiten und liefere Waren in größten Posten gegen Bauplätze. Um geeignete Tauschmittel zu bekommen, erwerbe man ein großes Grundstück an der Peripherie der Stadt mit genehmigten Straßenzügen, fertige einen Bebauungs- und Parzellierungsplan und belehne die Plätze mit hohen Hypotheken, was bei der Konkurrenz der Hypothekenbanken oft nicht schwer wäre. So bilde die Höhe der Belehnung im allgemeinen den Maßstab für den Wert des Objekts oder Grundstücks. Dementsprechend habe sich innerhalb weniger Monate der Preis des Grundes verdrei-, ja verfünffacht, und nicht selten noch höher gehoben. Diese rasche Wertsteigerung wirke nicht nur auf die Grundstücke im weitesten Umkreis, sondern auch auf die Objekte im Zentrum der Stadt zurück.“ — Die Zahlen über Besitzveränderungen zeigen, daß diese Haussezeit zu Beginn des folgenden Jahrzehnts eine Krise zur Folge hatte.

Eine zweite Hochkonjunktur begann für den Münchener Bau- markt mit dem Jahre 1897 und erreichte um die Jahrhundertwende ihren Höhepunkt. Diese Jahre bedeuteten für den Münchener Immobilienmarkt aber mehr als eine Teilerscheinung des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwungs. Sie entsprechen in ihrer Art ungefähr den Berliner Hochkonjunkturjahren 1904 und 1905.

Den Anstoß zur Aufwärtsentwicklung gab allerdings der große Bevölkerungszuwachs der allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwungsperiode. Da die Altstadt fast ganz ausgebaut war, zog man neue große Bezirke in die Bebauung ein. Die steigende Nachfrage nach Wohnungen, die nur außerhalb der inneren Stadt und der alten Vorstädte links der Isar befriedigt werden konnte, führte zur Erschließung großer Geländeflächen in der Umgebung Münchens.

Zum erstenmal nahmen neben Einzelspekulanten sich auch Terraingesellschaften in größerer Anzahl der Stadterweiterung an. Der aufgekaufte Boden ging seit 1897, zunächst im Osten und Westen der Stadt, zum weitaus größten Teile in die Hände von Immobilien- gesellschaften über. Die Erfolge der ersten Gesellschaften, namentlich auch der alten, schon 1891 entstandenen Terrain-Akt.-Ges. Westend (die Preiszunahme pro qm ihres Besitzes betrug bis 1897 etwa 270 %, bis 1898 etwa 500 %) machten Terrainaktien sehr be- gehrt und führten zu weiteren Gründungen¹⁾.

¹⁾ Frankf. Ztg. 1910, 27. Dez.: „Es war das Unglück des Münchener

So entstanden:

Jahr	Zahl der Gründungen
1891	1
1897	4
1898	3
1899	1
1900	6

zus. 15 Akt.-Ges., davon wurden im Jahre 1900 2 mit der großen Neu-Westend-Gesellschaft fusioniert.

Im Jahre 1902 betrug das Aktienkapital dieser Gesellschaften 48,27 Mill. M. Das in den Tagen der stärksten Spekulation geforderte Agio dieser Aktien wird auf rund 48 Mill. M. berechnet; das wäre also eine Verdoppelung des Nennwertes der Aktien¹⁾.

Die rege Spekulation in Terrainwerten, die durch den Expansionsdrang der Terraingesellschaften noch erhöht wurde, trieb die Bodenpreise schnell in die Höhe. Von Renauld berechnet die Preissteigerung bei einzelnen Aktiengesellschaften folgendermaßen:

Name	Jahr	Preiszunahme per qm in %
Münchener Terrain-Ges. Westend	1897	270
	1898	500
	1891—1900	270—1200
Bayr. Terrain-Akt.-Ges.	1897—1899	a) 175
		b) 350
		c) 160
Terrain-Akt.-Ges. München-West	1897—1899	zwischen 100 und 300
Terrain-Ges. München-Friedenheim	1898	100
Immob.- und Bauges. München	1901	etwa 100
Münch. Terrain-Ges. Ostend	1898	„ 100
	1901	„ 400
Terrain-Ges. Neu-Westend	1900—1902	„ 30
Terrain-Akt.-Ges. München-Nordost	1900—1902	„ 250
Petuel'sche Terrain-Ges. München-Riesenfeld	1900	„ 25
	1900—1902	„ 132

Immobilienmarktes, daß seine Organisation in der Form von Aktienunternehmungen im allgemeinen zusammenfiel mit einer Zeit weitgehender allgemeiner Überschätzung der Konjunktur in ganz Deutschland, mit einer Zeit ganz besonders übertriebener Hoffnungen für München und seine Zukunft als Großstadt. Es waren die Jahre vor und um 1900, in denen phantastische Terrainpreise bei der Illation von Objekten in Aktiengesellschaften, bei Tauschgeschäften u. dgl. eine hervorragende Rolle spielten.“

¹⁾ Bayr. Handelsztg. 1902 Nr. 36.

Auf Grund dieser Wertentwicklung verteilten einzelne Gesellschaften bereits im ersten Geschäftsjahr hohe Dividenden, so z. B. die

	1898	1899	1900	1901	1902
Immob.- u. Bau-Ges. . . .	—	6	7	5	0
Bayr. Terrain-Akt.-Ges. . .	10	10	10	5	5
Heilmann'sche Imm.-Ges. .	—	6	10	10	0

Auf welche Weise z. B. diese hohen Dividenden forciert wurden, ergibt sich aus der Geschäftspraxis der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft. So heißt es in „Die Bank“, 1910, S. 681: „Am 27. Dez. 1901 wurde die Terraingesellschaft Gräfelfing gegründet, jedoch nicht in das Handelsregister eingetragen. Die Eintragung erfolgte erst am 9. Jan. 1902. Trotzdem schlossen die Gründer der Gesellschaft noch am 27. Dez. mit Heilmann einen Kaufvertrag, demzufolge sie letzterer Gesellschaft für 3 Mill. M. Terrains abkauften. Der Grund dieser Eile ist durchsichtig: am 31. Dez. schließt das Geschäftsjahr der Heilmann'schen Gesellschaft und es sollte für das Geschäftsjahr 1901 eine hohe Dividende verteilt werden. Das war aber nur möglich, wenn noch innerhalb desselben Jahres ein hoher Gewinn erzielt wurde. Schon im Jahre zuvor hatte man eine hohe Dividende erzielt, indem man kurz vor Jahresschluß Terrains an die ad hoc gegründete Gesellschaft Sendlingen-Oberfeld abstieß und den Gewinn sofort verrechnete.“

Trotz der hohen Baustellenpreise entwickelte sich in einzelnen Stadtgegenden ein lebhafter Baustellenhandel und eine rege Bautätigkeit¹⁾, am stärksten im Norden der Stadt, in Schwabing. Dort wurden große Gebiete von einzelnen Bodenspekulanten, meist größeren Baumeistern, der Bebauung zugeführt²⁾. Die Bauparzellen wurden von Bauunternehmern ohne oder mit nur geringer Anzahlung und gegen hypothekarische Eintragung der Restkaufsumme erworben. Baugelder und Hypotheken standen anfangs reichlich und billig zur Verfügung. Der hohe Überschuß der hypothekarischen Eintragungen über die Löschungen ist ein Beweis dafür, welche hohen Summen in diesen Jahren dem Bau- und Grundstücksgewerbe zur Verfügung gestellt wurden. Es betrug nämlich der Überschuß der hypothekarischen Eintragungen über die Lösungen in den Jahren

¹⁾ Vgl. S. 151.

²⁾ Am bekanntesten wurde späterhin der Baumeister und Realitätenbesitzer Höch.

1896—1900	rd.	468,5	Mill.	M.
1901—1905	„	125,3	„	„
1905—1910	„	98,3	„	„

Nahezu den vierten Teil dieser Mehrverschuldung beanspruchten aber die Restkaufgelder; der Überschuß der Restkaufschillingeintragungen über die Löschungen betrug in dem Jahrfünft 1896—1900 104,2 Mill. M. Für die Art der Verschuldung ist ferner bemerkenswert, daß sich unter den gesamten Mehreintragungen im Betrage von 468,5 Mill. M. nur 70,7 Mill. M. Amortisationsdarlehen befanden. Trotz aller Bemühungen um Durchsetzung des Amortisationsprinzips hatten sich also die bayrischen Banken den Wünschen der Darlehenssucher in weitgehendem Maße anpassen müssen. Die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank, die immer wieder ausdrücklich erklärt hatte, daß sie kündbare Darlehen nicht ausbebe, weil sie sie für wirtschaftlich schädlich halte, ging im Jahre 1897 zum erstenmal zur Gewährung reiner Zinsdarlehen über.

Als im Jahre 1899 das Reichshypothekenbankgesetz die Beleihung von Bauplätzen auch für die süddeutschen Hypothekenbanken, die bisher keiner Beschränkung unterlagen, einschränkte, gingen die Terraingesellschaften zur Unterstützung der Bauunternehmer über durch Gewährung von Baugeldern und übernahmen damit neben dem Risiko der großen Restkaufgeldforderungen noch das Risiko der Baufinanzierung.

Das Jahr 1900 brachte für die Hypothekenregulierung größere Schwierigkeiten. Die Hypothekenbanken gingen infolge der 1899 einsetzenden Geldversteifung zum 4%igen Pfandbrieftypus über und der Zinsfuß für erststellige Darlehen stieg von 4 auf 4½%. Die hochverschuldeten Hausbesitzer waren aber erhöhten Zinslasten nicht gewachsen. Der allgemeine wirtschaftliche Rückgang brachte außerdem für München eine Abnahme des Bevölkerungszuwachses und die große Zahl der leerstehenden Wohnungen¹⁾ verminderte die Rentabilität des Hausbesitzes. Zwar handelte es sich nicht um einen großen Überfluß an Kleinwohnungen; denn da München nicht in dem Maße Industriestadt wie andere Großstädte ist, kam das Fluktuieren der Arbeiterbevölkerung infolge Konjunkturschwankungen nicht so stark zum Ausdruck. Wohl aber wurde die Rentnerstadt München von der Abnahme des Zuzugs besser situierter Kreise betroffen und um so stärker betroffen, als sich die Spekulation vorzugsweise auf den Bau herrschaftlicher Wohnungen geworfen hatte.

¹⁾ Vgl. S. 153.

Auch die Bauspekulanten gerieten in Schwierigkeiten, da sie die Finanzierung ihrer fertiggestellten oder projektierten Bauten meist nicht mehr durchführen konnten, und es kam zu einer Reihe von Zahlungseinstellungen und Konkursen¹⁾.

Die Zunahme der Zwangsversteigerungen gibt ein Bild von der nun folgenden schweren Krise. Zahl und Erlös der Subhastationen²⁾ betragen:

Jahr	Zahl	Erlös in 1000 M.
1898	46	4 207
1899	57	7 030
1900	120	21 515
1901	206	31 019
1902	314	42 912
1903	392	45 781
1904	373	39 969
1905	186	18 801

Grundstückshandel und Bautätigkeit erfuhren durch das angesichts der Zunahme der Zwangsversteigerungen gewachsene Mißtrauen der Darlehnsgeber eine bedeutende Einschränkung. Zahl und Preis der freihändig umgesetzten Grundstücke betragen:

Jahr	Zahl	Preis in 1000 M.
1898	1350	177 074
1899	1174	153 442
1900	875	118 623
1901	699	105 780
1902	683	83 087
1903	760	94 250
1904	584	64 421
1905	463	52 488

Noch deutlicher bringt die Abnahme der Bautätigkeit die sinkende Unternehmungslust zum Ausdruck. Es entstanden in den Jahren:

¹⁾ Am bekanntesten wurde der Konkurs des Großspekulanten Höch. Über den Fall Höch vgl. Münch. N. Nachr. 21. 6. 04.

²⁾ Nur der bebauten Grundstücke.

Jahr	Neue Einzelgebäude	Wohnungen
1897	701	3630
1898	511	3829
1899	548	4750
1900	746	6349
1901	553	5234
1902	440	4229
1903	418	3394
1904	174	1481
1905	184	1506
1906	186	1125
1907	165	961

Die Terraingesellschaften, die erst einen kleinen Teil ihrer Terrains der Bebauung zugeführt hatten, erlitten eine empfindliche Unterbrechung in der Realisierung ihrer Unternehmungen und mußten jahrelang auf Verkäufe verzichten. Außerdem hatte man für die baureife Herstellung der Terrains zu wenig Sorge getragen, so daß eine Anzahl von Unternehmungen aus Kapitalmangel zur Untätigkeit gezwungen war. Bei vielen Gesellschaften traten aber erst seit 1906, als mit den hohen Geldsätzen die Aussicht auf Verwertung der großen Geländeflächen noch weiter hinausgeschoben wurde, die Folgen der ehemaligen forcierten Entwicklung in die Erscheinung¹⁾. Für die meisten größeren Terraingesellschaften wurde eine Revision der hohen Buchwerte unvermeidlich. Es fanden eine Reihe größerer Sanierungen statt, bei denen die Aktionäre durch Kapitalzusammenlegungen oder Zuzahlungen große Opfer zu bringen hatten, so z. B.

im Jahre 1905	die 1. Sanierung	der Terrain-Ges. Gräfelfing,
„ „ 1908	„ „	Imm.- u. Bau-Ges. München,
„ „ 1909	„ „	Bayr. Terrain-Akt.-Ges.
„ „ 1909	„ „	Terrain-Akt.-Ges. München-Schwabing,
„ „ 1910	„ 2.	Terrain-Ges. Gräfelfing,
„ „ 1910	„ „	Terrain-Ges. Neuwestend,
„ „ 1910	„ „	Terrain-Akt.-Ges. Bavaria ²⁾

¹⁾ Geschäftsbericht der Bayr. Hyp.- u. Wechs.-Bk. für 1906: „Die seit Jahren beklagte Schwäche des Terrainmarktes hat ihren chronischen Charakter nach unseren Erfahrungen leider nicht gemildert. Auch die aufmerksamsten Beobachter der Verhältnisse sind außerstande, unserem Terrainmarkt in Bälde die Erlösung aus den Fesseln zu prophezeien, in welche ihn ein die realen, insbesondere lokalen Voraussetzungen übersehendes Spekulationsfieber geschlagen hat.“

²⁾ Außerdem bedrückte auch die Verwaltungskrisis der Bayr. Bodenkreditanstalt schon jahrelang den Hypothekenmarkt.

Am bemerkenswertesten war die Rekonstruktion der Terraingesellschaft Neuwestend, eine der ungesundesten Gründungen der Hochkonjunktur. Im März 1900 wurde sie mit einem Aktienkapital von 5 Mill. M. ins Leben gerufen. 5 Wochen später wurde das Stammkapital um 7 Mill. M. und im Dezember desselben Jahres noch um 2 1/2 Mill. M. erhöht. Die Deutsche Bank brachte die Aktien zu 130 % an die Münchener Börse, und im Jahre 1906 wurden die Papiere durch die Berliner Bankfirma Georg Fromberg & Co. auch an der Berliner Börse eingeführt. Diese überhastete Ausdehnung entsprach aber nicht der inneren Entwicklung des Unternehmens. Zwar wurden in den ersten beiden Jahren trotz der hohen Buchpreise noch Preissteigerungen erzielt, aber mit dem zunehmenden Mangel an Baugeldern und Hypotheken schwanden die günstigen Verkaufsmöglichkeiten. Trotzdem sich allmählich Mangel an Wohnungen einstellte, war es unmöglich, Bauland zu den alten Buchpreisen abzusetzen. Um weiteren starken Zinsverlusten zu entgehen, beschloß man daher im Jahre 1910 die Beschleunigung der Realisierung durch bedeutende Herabsetzung der Preise. Es wurde ein durchschnittlicher Buchwert von 3,80 M. pro qm festgesetzt, obwohl in der Bilanz noch größte Teil der Terrains mit 9,32 M. und 12,22 M. pro qm bewertet war. Diese außergewöhnlich starke Reduktion der Buchpreise rief bei den übrigen Terraingesellschaften große Besorgnis hervor, da sie fürchteten, daß andere Gesellschaften mit der Ermäßigung ihrer Preise nachfolgten und eine allgemeine Entwertung der teuer erstandenen Terrains die Folge sein würde.

Die Entwertung der Terrainaktien kam in den sinkenden Kursen zum Ausdruck. Die Kursentwicklung der an der Börse eingeführten Terrainwerte verlief folgendermaßen:

(Tabelle siehe S. 153 oben.)

Um welche Kursverluste es sich hier für die Aktionäre handelte, geht aus folgender Zusammenstellung hervor¹⁾:

	Akt.-Kap. Kurswert		Akt.-Kap. Kurswert	
	in Millionen Mark			
	Ende 1900		Ende 1909	
Heilmannsche Imm.-Ges. . .	6,27	19,75	7,02	7,09
Terr.-Ges. Neuwestend . .	14,25	20,38	14,25	7,12
Prinzreg.-Platz-Akt.-Ges. .	3,00	3,75	3,00	1,44
Bayr. Terr.-Akt.-Ges. . . .	6,00	10,08	7,50	2,70
zusammen	29,52	53,96	31,77	18,35

¹⁾ Nach Dönges, Beiträge zur Entwickl. Münchens, München 1910.

Jahr	Neu- westend	Bayr. Terr.-Ges.	Heilm. Imm.-Ges.	Prinzreg.- Pl. Akt.-Ges.	Terr.-Ges. München- Frieden- heim
Emiss.-Kurs	130	164	230	110	168
Höchst. Kurs	147	193	350	145	—
Kurs Ende					
1900	143	168	315	125	—
1901	110	126	270	104	—
1902	106	119	230	93	—
1903	88	99	175	72	—
1904	82	88	159	74	—
1905	95	81	166	79	—
1906	75	63	153	74	161
1907	64	49	128	63	146
1908	59	45	107	60	140
1909	50	36	101	48	132
1910	34	eingestellt	110	34	114
1911	eingestellt	—	92	22	55
1912	—	—	75	16	45

Die Geschäftstätigkeit im Terrain- und Baugewerbe erfuhr auch keine Belebung durch die seit 1907 bestehende empfindliche Wohnungsnot. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen betrug in % der vorhandenen:

	1900	1904	1907
kleinere Wohnungen . .	4,2	4,3	2,2
mittlere „ . .	6,2	4,2	2,6
große „ . .	6,3	2,6	3,8
insgesamt	5,0	4,2	2,4

Das Ergebnis einer Zählung der leerstehenden Wohnungen, die von einer Kommission nach Aufforderung des Ministeriums des Innern Ende 1908 veranstaltet wurde, enthüllte trostlose Zustände. In einem Vortrage Grubers heißt es¹⁾:

„Nur 60 einräumige, 10 zweiräumige und 133 dreiräumige Wohnungen wurden in der ganzen großen Stadt München leerstehend gefunden. In manchen Bezirken waren schon damals überhaupt keine kleineren Wohnungen frei. Und seitdem ist es noch schlimmer geworden. Nach den Mitteilungen des Magistratischen Referenten

¹⁾ Gruber, Wohnungsnot und Wohnungsreform in München, 1909 S. 3.

dürften augenblicklich keine zwei Dutzend Wohnungen mietbar sein. Zum Abbruch bestimmte Häuser und Herbergen mußten wieder zum Wohnen eröffnet werden; Lagerräume, Keller, Schuppen, Ställe werden als Wohnungen benutzt. Einzelne Familien mußten den gemeinsamen Haushalt auflösen und ihre Angehörigen auf Schlafstellen verteilen.“ —

Erst seit dem Jahre 1910 kam wieder eine größere Menge Wohnungen auf den Markt. Es betrug:

Jahr	Zahl der Neubauten	Überbaute Fläche in qm	Zahl der neuen Wohnungen
1907	165	50 336	961
1908	236	84 996	1662
1909	326	98 659	2802
1910	599	166 492	5012
1911	768	206 251	5634

Im Gegensatz zur Entwicklung der Geschäftslage am Berliner Immobilienmarkt bewegte sich also die Konjunktur am Münchener Bau- und Grundstücksmarkt seit 1908 in stetig aufsteigender Kurve. Erst seit 1913 hemmte die allgemeine Hypothekennot die weitere Aufwärtsentwicklung.

II. Überblick über die Entwicklung des Dresdener Grundstücksmarktes.

Der Dresdener Immobilienmarkt zeigte von 1887—1895 eine stetige Aufwärtsbewegung mit einer rückschlägigen Unterbrechung um das Jahr 1891.

Mitte der 90er Jahre begann aber die Haussezeit, die zu der späteren schweren Immobiliarkrise den Grund legte. Zur selben Zeit, da in Berlin die Bautätigkeit vollkommen erlahmt war, kannte die Unternehmungslust auf dem Dresdener Grundstücksmarkt keine Grenzen. Der Grundstückshandel nahm plötzlich große Dimensionen an. Es betrug die Zahl und Preis der umgesetzten Grundstücke im Laufe folgender Jahre¹⁾:

¹⁾ Nach Felix Hecht, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111. Die Rechtsgeschäfte, durch welche bebaute und unbebaute Grundstücke zugleich den Besitzer wechselten, sind nicht berücksichtigt.

Jahr	Zahl des Besitzwechsels bei bebauten	Kaufpreis in 1000 M. Grundstücken	Zahl des Besitzwechsels bei unbebauten	Kaufpreis in 1000 M. Grundstücken
1891	692	60 785	228	5 306
1892	836	69 718	366	7 593
1893	865	74 239	530	11 539
1894	675	90 475	622	14 786
1895	1193	123 885	749	19 080
1896	1365	142 794	747	28 325
1897	1639	167 216	1093	43 711

Es war jene Zeit der Ausartung der Spekulation, über die folgendes berichtet wird¹⁾:

„Es gab eine Zeit, in der in Dresden und nächster Umgebung geradezu ein Baulandhunger herrschte. Jeder dürre Sandwinkel wurde als goldspendende Baustelle geschätzt. Wer einige 1000 M. besaß oder zusammenborgen konnte, der kaufte Baustellen oder Häuser zu lächerlich hohen Preisen. Es gibt heute in Dresden noch genug Leute, die früher als Gärtner und kleine Gutsbesitzer den qm Land zu 10 bis 20 bis 50 Pf. bezahlt haben, das in der Bauflieberzeit von Spekulant zu Spekulant bis auf 30 M. und höher hinaufgetrieben wurde. Natürlich türmte man dabei Hypothek auf Hypothek“
 usw.

Diese plötzlich einsetzende schnelle Entwicklung hing aufs engste zusammen mit der besonderen Dresdener Stadterweiterungspolitik. Bis in die Mitte der 90er Jahre bestanden für Dresden die sog. „Bauregulative“. Es wurden immer nur für einzelne neue Baugelände, einzelne Straßen oder gar nur einzelne Grundstücke Fluchtlinien festgesetzt. Als dann 1897—1899 auch in den Vororten umfangreiches Baugelände durch Feststellung einheitlicher Bebauungspläne erschlossen wurde, nahm die vorher zurückgehaltene Bautätigkeit stark zu²⁾. Auch die großen Einverleibungen von 1897 bis 1903 förderten die Entwicklung des Grundstücksgewerbes.

Zu diesen Besonderheiten der Stadterweiterung kam eine rapide Zunahme der Bevölkerung. Während in den Jahren 1900 bis

¹⁾ Nach dem Deutsch. Ökon. 1904 S. 619.

²⁾ Aus den Anregungen der Architektenvereine und Bau-Innungen erwuchs dann endlich das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900.

1905 die Bevölkerung Dresdens nur um 7 % zunahm, wuchs sie in den Jahren 1894—99 um 14,4 %, also mehr als doppelt so stark.

Der Massenandrang steigerte die Wohnungsnachfrage, und die Mietspreise gingen steil in die Höhe. Trotz der Hausse auf dem Grundstücksmarkt blieb die Bautätigkeit zunächst noch hinter dem Bedarf zurück. Der 3 %ige Wohnungsvorrat wurde erst im Jahre 1899 erreicht, vorher betrug er nur 2,4—2,7 %. Die Hochkonjunktur erschöpfte sich eben jahrelang vorwiegend im spekulativen Grundstückshandel¹⁾. Die Spekulation nahm solche Bedeutung an, daß sogar die Grundstückspreise stärker wuchsen als die Mietpreise. „Letzteres Moment trat scharf zutage in dem ständigen Sinken der Rente der in den Handel kommenden Hausgrundstücke während der ganzen Periode von 1895—1899 trotz steigender Mietspreise. Die Mieten vermochten der Überspekulation, die auf dem Grundstücksmarkte um sich griff, schon von Anfang an nicht zu folgen, die Grundstückspreise wuchsen rascher und stärker als die Mieten. . . . Im Dezember 1895 kostete in Dresden eine Mietswohnung durchschnittlich 390 M., im Dezember 1900 466 M. Das bedeutet einen Preisaufschlag von 19,5 %. Aber noch viel mächtiger als die Mieten schwollen die Kaufpreise der Hausgrundstücke an. Der durchschnittliche Kaufpreis der gehandelten Hausgrundstücke betrug:

1894	95000 M.
1895	105000 „
1896	108000 „
1897	105000 „
1898	118000 „
1899	124000 „

Die Spannung zwischen 1894 und 1899 ist 30,5 %²⁾.“

Die Kapitalmarktsverhältnisse lagen anfangs außerordentlich günstig, und so entwickelte sich die Verkaufs-, Bau- und Beleihungstätigkeit der Terrainspekulation in der bekannten Weise.

Besonders unheilvoll für den Dresdener Immobilienmarkt war die Beleihungstätigkeit der Spar- und Vorschußbank in Dresden³⁾. Die Spar- und Vorschußbank auf Aktien war im Jahre 1897 aus dem schon lange Jahrzehnte tätigen Spar- und Vorschußverein mit un-

¹⁾ Vgl. S. 153.

²⁾ Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden, 1906, 15. Heft S. 28.

³⁾ Vgl. die Schilderung von Felix Hecht, in den Schriften des Vereins für Soz. Polit. Bd. 111 S. 242ff.

beschränkter Haftpflicht der Mitglieder hervorgegangen. Da man hohe Zinsen für Spareinlagen bewilligte, floß reichlich Geld zu. Bei einem Aktienkapital von 1 Mill. M. hatte die Bank zuletzt durchschnittlich 8 Mill. M. Spareinlagen. Schon vor der Umwandlung des Vereins in eine Aktiengesellschaft im Jahre 1897 hatte die Direktion die eingelegten Gelder zu Grundstückspekulationen verwertet. Da die leitenden Persönlichkeiten dieselben blieben und die Liquidation und Umwandlung des Vereins nur zum Zwecke der Beseitigung der unbeschränkten Solidarhaft der Mitglieder stattgefunden, wurden die Spekulationen auf dem Baumarkt in großem Umfange fortgesetzt. Ohne die Liquidität zu berücksichtigen, wurden die Spareinlagen zum großen Teile in riskanten Krediten angelegt. Man gewährte Baugelder zu hohen Bedingungen, um die hohe Verzinsung für die Einlagen herauszuwirtschaften und gab umfangreiche Darlehen an einzelne große Grundstückspekulanten, sogar öfter an zweiter Stelle. Die bedeutenden Gewinne blieben aber zum großen Teil auf dem Papier stehen. Der Zusammenbruch der Leipziger Bank in Leipzig und der Kreditanstalt für Industrie und Handel in Dresden veranlaßte im Juli 1901 einen Run auf die Spar- und Vorschußbank, dem sie nicht gewachsen war. Da die Bank ganz allein stand und die großen Banken nach Prüfung der Masse eine Hilfsaktion ablehnten, kam es Ende 1901 zum Konkurs. Es stellte sich heraus, daß allein ca. 2 Mill. M. auf unsichere Hypotheken an Mitglieder des Aufsichtsrats gegeben worden waren und von 5 Mill. M. Hypotheken über die Hälfte nicht ohne bedeutende Verluste unterzubringen war. Über 1½ Mill. M. waren in Nachhypotheken (3. oder 4. Stellen) angelegt. — Da bei Durchführung des Konkurses höchstens 15 % der Masse hätte gerettet werden können, bildete sich noch rechtzeitig eine G. m. b. H. der interessierten Sparer, und durch die Hilfsaktion der Interessenten konnte doch noch ein größerer Teil der Masse gerettet werden.

Die vorübergehende Kapitalmarktversteifung um die Jahrhundertwende und die allgemeine Wirtschaftskrise vermochte die Bautätigkeit nicht einzudämmen. Sie erreichte erst um 1904 ihren Höhepunkt. Es betrug die Zahl der

(Tabelle siehe S. 158 oben.)

Über die Verhältnisse der in dieser Zeit in Dresden tätigen Bauunternehmer besitzen wir eine genauere Untersuchung der Stadt Dresden¹⁾, die über die Vermögensverhältnisse der Unterneh-

¹⁾ Drucksachen, herausgg. v. Rate der Stadt Dresden, 1907, bzw.

Jahr	Wohnhausbauten	Wohnhausbauten
	i. geschl. Bauweise	überhaupt
1893	137	264
1894	178	309
1895	181	319
1896	166	306
1897	185	347
1898	194	350
1899	185	355
1900	153	314
1901	105	229
1902	106	204
1903	168	409
1904	158	442
1905	97	303
1906	66	198

mer beim Bau neuer Häuser folgende Aufklärungen vermittelt: Es waren von 1902—05 67 Gesellschaften zu ungeteilter Hand¹⁾ im Baugewerbe tätig, vorher dagegen überhaupt nicht. Von den 98 in Dresden wohnenden Gesellschaftern (127 im ganzen) hatten 71 den Offenbarungseid geleistet, davon 52, bevor sie Gesellschafter wurden. Mehr als $\frac{2}{3}$ dieser Gesellschaften sollen Scheingründungen gewesen sein. Daneben waren 638 Einzelbauunternehmer tätig, von denen 160 in dieser Zeit den Offenbarungseid leisteten und meist dem Baugewerbe angehörten. Nicht weniger als 61 % der sämtlichen Bauunternehmer waren teils mittellos, teils in ihrem Einkommen so beschränkt, daß sie der Ausführung von Bauunternehmungen wirtschaftlich nicht gewachsen waren. Nach der amtlichen Feststellung hatten nämlich:

1902—1905 von 480 Unternehmern	1906—1908 von 188 Unternehmern	ein Ein- kommen von
121 d. h. 25 %	26 d. h. 14 %	bis 1 500 M.
176 „ „ 36 %	60 „ „ 32 %	„ 3 500 „
71 „ „ 15 %	38 „ „ 20 %	„ 6 000 „
66 „ „ 14 %	39 „ „ 21 %	„ 15 000 „
46 „ „ 10 %	25 „ „ 13 %	über 15 000 „

1909 über den Einfluß der Baugesellschaften zu ungeteilter Hand auf das Dresdener Baugewerbe in den Jahren 1902—05 bzw. 1906—08.

¹⁾ Vgl. BGB. § 705.

Von diesem Bauunternehmertum heißt es bei Felix Hecht¹⁾:

„Ein ungemein bedenkliches Bauunternehmertum scheint in Dresden längere Zeit bestanden zu haben. Leute, die vorher irgendwelche andere Beschäftigung gehabt haben, ein Südfrüchtegeschäft, eine Bäckerei, Agenturen, Rechtskonsulenten, auch Lehrer und Beamte, glaubten die Gelegenheit, rasch reich zu werden, sich nicht entgehen lassen zu sollen. Sie erhielten soviel Baugeld als der Bau kostete, auf Grund von Taxen, die den gewöhnlichen Beleihungswert zweifach überstiegen, so daß bei der Gewährung eines Darlehens in der Hälfte der Taxe tatsächlich der volle Wert der Objekte gegeben war.“

Das Jahr 1904 brachte den Umschwung der Konjunktur und den Zusammenbruch der Hausse²⁾, wie es deutlich aus der Zunahme der Zwangsversteigerungen hervorgeht. Es wurden subhastiert³⁾:

im Jahre	bebaute unbebaute		zusammen
	Grundstücke		
1900	101	23	124
1901	327	90	417
1902	339	83	422
1903	336	77	413
1904	476	98	574
1905	509	90	599

Einen sehr charakteristischen und für die Erkenntnis der Ursachen wesentlichen Einblick in die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes zur Zeit der Krisis gewährt die genaue Untersuchung von Prof. Schäfer über die Verhältnisse des subhastierten Dresdener Hausbesitzes in den Jahren 1904—1905⁴⁾. Weil die Schäfersche Untersuchung für die Erkenntnis der spezifischen Ursachen großstädtischer Grundstücks Krisen nicht nur sehr wichtigen Aufschluß gibt, sondern auch in ihrer zahlenmäßigen Genauigkeit sehr beweiskräftig ist, sei hier ein kurzer Überblick über die wesentlichsten Ergebnisse gegeben.

1) Felix Hecht, Dresden und die Grundstücks Krisis, in den Schriften des Vereins für Soz. Polit. 111, 246.

2) Vgl. Dresd. Bürgerztg. 1906 Nr. 42 über die Dresdener Grundstücks Krisis und ihre Ursachen.

3) Nach den Mitteilungen des Statist. Amtes der Stadt Dresden 1906 Heft 15.

4) Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden 1906 Heft 15.

Die untersuchten Subhastationen ergaben sämtliche Symptome einer Spekulationskrise: Wiederholung der Zwangsvollstreckung in dieselben Grundstücke und in den Besitz derselben Personen, Erwerb der Grundstücke zur Zeit der übertriebenen Hausse, Mittellosigkeit der Besitzer usw.

Am bedeutsamsten aber ist die Untersuchung über das Verhältnis zwischen dem Wert der Grundstücke und den Forderungen, für die sie verpfändet waren. Zugrunde gelegt wurden die Verschuldungsverhältnisse des subhastierten bebauten Grundbesitzes, also des Hausbesitzes, und zwar umfaßte die Untersuchung 896 Zwangsversteigerungen der beiden Jahre 1904/05. Als wirklicher Wert des subhastierten Hausbesitzes wurde den Berechnungen der Schätzungswert zugrunde gelegt, der anlässlich der Zwangsversteigerungen amtlich festgestellt wurde. Das Verhältnis der hypothekarischen Belastung¹⁾, zu dem durch gerichtliche Taxen festgestellten Wert berechnet sich folgendermaßen:

	Wert	Schulden	Verschuldung in % des Wertes für den subhastierten
	M.	M.	
Hausbesitz insgesamt auf . . .	84 998 897	93 196 169	109,6
Hausbesitz Hiesiger auf	72 085 579	80 202 507	111,3
AltDresdener Hausbesitz Hiesiger auf	59 500 659	65 719 621	110,5
Vorort Hausbesitz Hiesiger auf Älteren (vor 1900 erstandenen)	12 584 920	14 482 886	115,1
Hausbesitz Hiesiger auf . . .	27 511 150	30 169 842	109,7

Das Ergebnis ist eine Überschuldung in allen Gruppen. Aber auch wenn man in Anbetracht der Tatsache, daß der Ertragswert des Hausbesitzes zurückgegangen war, den Taxwert um 10% erhöht, bleibt immer noch eine Verschuldung übrig, von

- 99,7 % bei dem Hausbesitz insgesamt,
- 101,1 „ „ „ „ Hiesiger,
- 100,4 „ „ „ „ Altdresdener Hausbesitz Hiesiger,
- 104,6 „ „ „ „ Vorort Hausbesitz Hiesiger,
- 99,7 „ „ „ „ älteren Hausbesitz Hiesiger.

¹⁾ Eigentümerhypotheken und Eigentümergrundschulden, Reallasten, Kostenkautionen und Sicherungshypotheken für Vertragsstrafen u. dgl. sind außer acht gelassen.

Selbst bei Veranschlagung eines Hochkonjunkturertragswertes betrug die Verschuldung dennoch durchschnittlich rund 100 %.

Ein genaueres Bild ergibt sich aus der Betrachtung der einzelnen Fälle. Wenn man die Belastung der Hausgrundstücke bis zu 80 % des Taxwertes als normale Verschuldung, dagegen eine Beleihung über 80 bis zu 99 % des Taxwertes als relative Überschuldung und über 100 % als absolute Überschuldung bezeichnet, so ergibt sich nach dieser Einteilung folgendes:

Es war der subhastierte:

	normal- belastet in Fällen		relativ überschuldet in Fällen		absolut überschuldet in Fällen	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Hausbesitz insgesamt	26	2,9	223	24,9	647	72,2
Hausbesitz Hiesiger	20	2,6	183	24,0	561	73,4
Alt Dresdner Hausbesitz Hiesiger	15	2,8	142	26,8	373	70,4
Vorort Hausbesitz Hiesiger	5	2,1	41	17,5	188	80,4
Älterer Hausbesitz Hiesiger	12	4,9	65	26,9	165	68,2

Von den subhastierten 896 Hausgrundstücken waren also 870, d. i. 97 % überschuldet, und zwar 70—75 % absolut überschuldet. — Besonders ins Gewicht fällt dabei die Tatsache, daß in zahlreichen Fällen die Beleihung zur ersten Stelle die bankmäßige Beleihungsgrenze von 60 % bereits überschritt. Die Beleihung betrug:

bis 60 % des Taxwertes	in 399 Fällen	= 44,5 % aller Fälle,
61— 75 % „ „ „	307 „	= 34,3 % „ „ „
76— 99 % „ „ „	178 „	= 19,9 % „ „ „
100 % u. m. „ „ „	12 „	= 1,3 % „ „ „

Da die öffentliche Meinung dem Rückgang des Mietsertrages die Hauptschuld an der Zunahme der Zwangsversteigerungen beimaß, wurde auch das Verhältnis von Mietsertrag und Hypothekenzinsen bei 427 Fällen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Dabei stellte es sich heraus, daß trotz erheblicher Mietzinsausfälle die Ertragsverhältnisse des subhastierten Hausbesitzes keineswegs so ungünstig lagen wie man angenommen. Es betrug der wirkliche Mietsertrag:

Prozent des vollen Miets- ertrages	in Fällen	d. i. Prozent aller Fälle
50 u. weniger	6	1,4
51—60	11	2,6
61—70	17	4,0
71—80	61	14,3
81—90	127	29,7
91—99	160	37,5
100	45	10,5

Es lag also bei rund 11 % der Fälle ein Mietsausfall überhaupt nicht vor, und er betrug bei rund 38 % der Fälle durchschnittlich nur 4,5 % und bei weiteren rund 30 % durchschnittlich nur 9,5 %.

Dennoch ergab eine weitere Berechnung, daß trotz dieser günstigen Ertragsverhältnisse der erzielte Mietsertrag dennoch in 267 von 427 Fällen hinter dem Bedarf an Hypothekenzinsen zurückblieb. In diesen 267 Fällen wurde aber in 21 Fällen der volle Miets-ertrag erzielt, in 33 Fällen bestand nur ein solch geringes Defizit, daß kaum ein Unterschied zwischen dem wirklichen und dem vollen Miets-ertrag bestand. Es verbleiben dann noch 213 Fälle, für die ein Defizit von über 4 % konstatiert wurde. Es wurde aber festgestellt, daß in 111 von diesen 213 Fällen selbst der volle Miets-ertrag zur Bezahlung der Hypothekenzinsen nicht ausgereicht hätte. Und zwar hätte das Defizit betragen durchschnittlich:

über 5—10 %	in 37 Fällen
11—20 %	„ 46 „
21—30 %	„ 16 „
31—40 %	„ 8 „
41—50 %	„ 3 „
über 50 %	„ 1 Fall.

In diesen 111 Fällen erreichte also die Verschuldung des Hausbesitzes eine solche Höhe, daß die nominellen Eigentümer in den letzten Jahren aus dem Miets-ertrag selbst dann nicht ihre Zinsen hätten bezahlen können, wenn das Haus ständig vermietet gewesen wäre.

Unter den 427 Zwangsversteigerungsfällen fanden sich also 160 Fälle, in denen der wirkliche Miets-ertrag (nach Abzug von 10 % Unkosten) den Bedarf an Hypothekenzinsen deckte oder überstieg, 21 Fälle, in denen der volle Miets-ertrag erzielt wurde, die Zinsverpflichtungen aber darüber hinausgingen, 33 Fälle, in denen der Fehl-

betrag an Zinsen unerheblich war und 111 Fälle, in denen die Zinslast unter allen Umständen über die Ertragsfähigkeit des Besitzes hinausging. Bei 325 Fällen, d. i. bei 76 % aller in Betracht gezogenen Zwangsversteigerungen hat also der Grad der Vermietbarkeit des Hausbesitzes unter den Ursachen, die zur Subhastation führten, keine ausschlaggebende Rolle gespielt.

Rechnet man die Zwangsversteigerungen in Neubauten und Rohbauten, bei denen der Ertrag noch nicht ausschlaggebend war, hinzu, im ganzen 351 Fälle, so ist erwiesen, daß insgesamt in 676 von 778 Fällen, d. i. bei 87 % aller in den letzten beiden Jahren subhastierten Hausgrundstücke das Maß ihrer Vermietbarkeit für ihr Schicksal größtenteils belanglos und in den übrigen Fällen doch nicht entscheidend war¹⁾.

Auch in anderen deutschen Großstädten, Leipzig, Mannheim, Frankfurt a. M., Köln, Nürnberg usw.²⁾ wurde der Immobilienmarkt in den letzten Jahrzehnten von schweren Störungen heimgesucht, deren Verlauf trotz zeitlicher Verschiedenheit und lokaler Bestimmtheit im einzelnen die typischen Symptome der obengeschilderten Krisen zur Schau trug.

Die letzten Jahre führten aber eine allgemeine Lähmung des großstädtischen Bau- und Grundstücksgeschäfts herbei. Die teilweise oder gänzliche Unterbringung des Kredits machte die Finanzierung von Bauunternehmungen unmöglich und bedrohte auch den Hausbesitz in seiner Existenz. Im Bericht des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler für das Jahr 1913 heißt es: „Unser diesjähriger Bericht könnte in seinem allgemeinen Teil ein Stimmungsbild für ganz Deutschland abgeben. Aus allen Gauen des Reiches treffen die gleich ungünstigen Nachrichten über den Niedergang des Immobilienmarktes ein. . . . Überall Rückgang der Umsätze, vielfach auch der Preise, Hypothekennot und die damit verknüpfte Zunahme der Subhastationen. Man müßte doch annehmen, daß in einem Jahre industrieller Hochkonjunktur, welche bis fast über die Hälfte dieses Berichtsjahres anhielt, normalerweise

¹⁾ Über Maßnahmen zur Behebung der Dresdener Krisis, vgl. Grundstücksarchiv, 1906 S. 649 und 721. Über die verdienstvolle Tätigkeit der Baubank für die Residenzstadt Dresden vgl. Felix Hecht, i. Schrift. d. Ver. f. Soz. Pol. Bd. 111.

²⁾ Für Frankfurt vgl. „Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M.“ herausgg. v. Institut für Gemeinwohl, 1912; für Köln den Überblick bei Leiske, Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte, Berlin 1914, für Nürnberg die Mitteilungen von Eberstadt, i. Ztschr. f. Wohnungswesen i. Bay. 1908 S. 18.

auch das Baugewerbe und der Grundstücks- und Terrainhandel hätte blühen müssen.“

Zugleich aber fügt der Bericht die allgemeine Anschauung der wirtschaftlich interessierten Kreise über die Ursachen hinzu:

„Durch das Gegenteil ist unumstößlich der Beweis erbracht, daß, wenn auch in Gemeinschaft mit den schlechten Geldverhältnissen, doch in der Hauptsache ein so hervorragender Geschäftszweig wie der Immobilienverkehr durch eine unsachgemäße gesetzliche und steuerliche Politik erdrückt wurde.“

Zweiter Teil.

Erstes Kapitel.

Genetische Entwicklung der Ursachenreihe.

Für die Entstehung des Konjunkturrewechsels auf dem großstädtischen Immobilienmarkt kommen eine ganze Reihe von Faktoren in Betracht, von denen bald diese, bald jene, bald alle in mehr oder minder gleichem Maße zur Ursachenerklärung der in Betracht kommenden Vorgänge herangezogen worden sind. Es soll nun hier zunächst eine deutliche Unterscheidung der nur äußerlich veranlassenden und verschlimmernden Faktoren von den eigentlichen Kernursachen und damit zugleich ein Überblick über die bisher gegebenen Erklärungen versucht werden, ehe eine systematische Darstellung der Krisenentwicklung gegeben wird.

Es wurde bereits im ersten Teil dargestellt, wie die allgemeine Grundstückskrise in Deutschland in den 70er Jahren im wesentlichen im Einklang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Konjunktur verlief und wie sich erst seit Mitte der 80er und namentlich seit Ende der 90er Jahre für die Entwicklung der Konjunktur auf den großstädtischen Immobilienmärkten sichtbare Abweichungen ergaben. Krise und Depression auf dem Grundstücksmarkt zur Zeit wirtschaftlicher Hochkonjunktur (Berlin 1912, Dresden 1904/05) und lebhaftige Tätigkeit auf dem Bauplatz zur Zeit des wirtschaftlichen Niedergangs (München 1901, Berlin 1907/09) sind Diskongruenzen, die bereits auf Sonderbedingungen für den Grundstücksmarkt hinweisen. Auch die Intensität der Markterschütterung, die lange Dauer der Depression und die mit dieser Art der Produktion zusammenhängende ungenügende Befriedigung der Konsumentenbedürfnisse heben die Grundstückskrise aus der allgemeinen Konjunktrentwicklung heraus.

Bei Darstellung dieser Besonderheiten, deren Erkenntnis erst das charakteristische Wesen der großstädtischen Immobiliarkrisen der letzten Jahrzehnte enthüllt, wird sich auch die Bedeutung der wesentlichen Beziehungen des Grundstücksmarktes zum allgemeinen Wirtschaftsmarkt, die natürlich in keiner Weise bestritten werden, von selbst ergeben.

Man hat versucht, die Konjunkturabweichungen auf dem Grundstücksmarkt lediglich als Konjunkturverschiebungen zu erklären, die sich aus der besonderen Beschaffenheit der Ware und der dadurch bedingten besonderen Situation der Produktion ergeben. So glaubte man in der längeren Herstellungsdauer der sogenannten Güter des „reproduktiven Konsums“ (Spiethoff) und der dadurch bedingten schlechten Anpassungsfähigkeit der Produktion die Erklärung der Abweichungen, insbesondere auch der ungenügenden Befriedigung der fluktuierenden Nachfrage in den Großstädten, gefunden zu haben¹⁾. Die nicht zu leugnende Tatsache der größeren Schwerfälligkeit der Produktion, die der Nachfrage nicht unmittelbar zu folgen vermag, erklärt aber weder die zeitliche Verschiedenheit der Konjunkturbewegung auf den einzelnen Großstadtmärkten²⁾, noch den zeitlichen Umfang der Abweichung oder gar die vollkommene Umkehrung der Konjunkturverhältnisse³⁾.

Ebensowenig erklären sich diese Eigentümlichkeiten der Grundstückskrise aus der Konkurrenz zwischen langfristigen und kurzfristigen Kapitalanlagen oder aus besonderen Bedingungen der langfristigen Anlagewerte. Die vorzugsweise Hinwendung des Kapitalisten zu den Dividendenwerten zur Zeit der industriellen Hausse und zu den fest verzinslichen Werten zur Zeit der niedergehenden Konjunktur⁴⁾ könnte doch nur geringfügige und einheitliche Produktionsverschiebungen zur Folge haben. Unter normalen Verhältnissen müßte diese Tatsache für den Grundstücksmarkt zu einer größeren Stetigkeit der Marktstimmung führen. Das Baugewerbe würde zwar in der Zeit der größten Spekulation nicht so viel Kapital finden, wie es zur Ausnützung seiner Konjunkturinteressen für wünschenswert fände, hätte dafür aber zu Beginn der

1) Aus dieser Tatsache sucht z. B. Pohle die ungenügende Befriedigung der Nachfrage durch die private Bautätigkeit zu erklären.

2) Vgl. Tab. XII i. Anh.

3) Wurden doch trotz bereits bestehender Überproduktion und zunehmender Zwangsversteigerungen noch Neubauten in Angriff genommen.

4) Die Konkurrenz der fest verzinslichen Werte untereinander ist für sich besonders zu berücksichtigen.

guten Konjunktur, als sich noch infolge der niedrigeren Verzinsung der Dividendenwerte das Kapital reichlich den fest verzinslichen Werten zuwandte, für einen ausreichenden Wohnungsvorrat gesorgt. — Außerdem ist zu berücksichtigen, daß in der Praxis die Hausse auf dem Baumarkt oft mit der industriellen Hochkonjunktur zeitlich zusammentrifft (München, 1899—1900, Berlin 1905/06).

Allenfalls könnte sich aus angespannten Geldmarktverhältnissen an sich nur eine Kapitalkrise für die Wohnungsproduktion ergeben. Die Hypothekenbanken halten es nämlich aus Rücksicht auf die Langfristigkeit ihrer Werte nicht für zweckmäßig, der veränderten Marktverfassung durch eine entsprechende Zinsfußänderung bei Neuemissionen sogleich Rechnung zu tragen, weil sie dann auch beim Zurückgehen der Marktspannung die hohe Verzinsung der Pfandbriefe zu tragen hätten, und weil sie außerdem stärkere Kursrückgänge der älteren Emissionen befürchten. Darum sehen sie sich zu Zeiten eines angespannten Geldmarktes oft zur weitgehenden Beschränkung ihrer Beleihungstätigkeit gezwungen¹⁾. Aus dieser Tatsache ließe sich an und für sich aber nur eine zeitweilige Kapitalkrise für die Wohnungsproduktion ableiten, nicht jedoch ohne weiteres die schweren Krediterschütterungen, die eine solche Kapitaleinschränkung zur Folge hat und die auch günstigere Geldmarktverhältnisse überdauern.

Die schwere Erschütterung des Kredits ist aber das auffallendste Symptom der großstädtischen Grundstückskrise. Die „Hypothekennot“ der letzten Jahre namentlich erklärt sich keineswegs aus einem absoluten Mangel an Kapital, sondern aus einer Abwendung des Kapitals von der Anlage in Pfandbriefen und Hypotheken, eine Tatsache, die um so auffälliger ist, als rein theoretisch die Anlage des Kapitals in diesen Wertpapieren als besonders sicher gepriesen wird²⁾.

Die schwere Erschütterung des Vertrauens in die Solidität der Grundstückswerte ist eine unmittelbare Folge der außergewöhnlich schweren Verluste, die jede Störung des groß-

1) Oft sehen sich die Hypothekenbanken auch infolge ihrer Interventionstätigkeit bei der Börse (Aufkauf der Pfandbriefe), die der Erhaltung der Stabilität der Pfandbriefkurse dient, in ihren Barmitteln beschränkt und zur Einschränkung der Beleihungstätigkeit gezwungen.

2) Vgl. den Artikel im Berl. Tagebl. 1914 Nr. 387: „Hypotheken und Grundbesitz im Kriege“. Ferner: Hans Ludewig, Geldmarkt und Hypothekenbankobligationen, Staats- und Soz. Wiss. Forschung. (Schmoller und Sering), Heft 181 S. 98.

städtischen Grundstücksmarktes zur Folge hat. Für den Charakter dieser Verluste und der Verlustwirkungen werden die verschiedensten Erklärungen herangezogen, die dann oft völlig unorganisch nebeneinandergestellt als letzte Krisenursachen aufgezählt werden: rechtliche Unsicherheiten, steuerliche Belastung, Überproduktion, schwierige Geldmarktsverhältnisse, Überschuldung.

In den letzten Jahren wurden vor allem die Miet- und Zinszessionen¹⁾ für die schlechte Lage namentlich am Berliner Immobilienmarkt verantwortlich gemacht. Erst die durch diese rechtliche Unsicherheit bewirkten Verluste der Hypothekengläubiger hätten größere Krediteinschränkungen zur Folge gehabt.

Zweifellos haben die Verluste der Hypothekengläubiger infolge Entziehung des ihnen zukommenden Mietzinses oder Rangverschlechterung ihrer Hypothek durch vorgeschobene Zinsposten der voreingetragenen Hypothek zur Kreditverschlechterung beigetragen. Aber die Miet- und Zinszessionen, die ja nach dem Gesetze auch früher schon möglich gewesen wären, waren im Grunde doch bereits Ergebnisse einer krisenhaften Not des Durchschnittshausbesitzers (Not macht erfinderisch), deren Ursache durch Heranziehung der Hilfsmaßnahme nicht erklärt wird.

Ähnlich aber verhält es sich mit der Belastung des Grundbesitzes durch Steuern und Abgaben. Die ungeheuren Kosten der großstädtischen Bodenparzellierung und die auch früher schon bestehenden Steuern und Abgaben bieten zur Zeit der jeweiligen Hochkonjunktur nur unbedeutende Hemmungen für die Produktion. Erst zur Zeit der abflauenden Konjunktur bedrohen sie die Rentabilität des Grundbesitzes, werden als drückende Last empfunden²⁾ und bedeuten eine Hemmung für die Unternehmungslust.

Tiefer auf den Grund greift bereits der Hinweis auf die Überproduktion, die den Hausbesitz unrentabel und darum unhaltbar macht. In der Tat ist auch zu Beginn der Krise stets eine übergroße Zahl leerstehender Wohnungen vorhanden. Trotz der durch Steuern und Abgaben gehemmten Produktion drückt also schließlich eine Überzahl von Erzeugnissen auf den Markt, gefährdet die Rentabilität und führt zu Verlusten. Die eigentliche spezifische Grundstückskrise besteht aber nicht im Fallissement der unrentablen und darum unhaltbaren Objekte, sie beginnt erst, wenn die Wirkung

¹⁾ Vgl. S. 69.

²⁾ Es ist ein besonderes Mißgeschick des Berliner Marktes, daß gerade in der Zeit der abflauenden Konjunktur eine Erhöhung der Steuerlasten einsetzte.

dieser Verluste eine deutliche Zurückhaltung des Kapitals zur Folge hat, geht dann in ihren weiteren Krisenwirkungen weit über das Maß einer allgemeinen Überproduktionskrise hinaus und bedroht auch den in seinen Ertragsverhältnissen unberührt gebliebenen Hausbesitz¹⁾.

Eine gleich erschütternde Verlustwirkung übt aber auch jede infolge der allgemeinen Geldmarktsverhältnisse notwendig gewordene Krediteinschränkung aus auf einen übersättigten Immobilienmarkt.

Die eigentliche Ursache dieser intensiven Abhängigkeit des Grundbesitzes von der Kapitalzufuhr ist aber die in einem spezifisch ausgebildeten Produktionssystem wurzelnde Überschuldung (resp. hohe Verschuldung) des großstädtischen Hausbesitzes.

Zweites Kapitel.

Systematische Darstellung der großstädtischen Immobiliarkrise.

I. Das System der großstädtischen Wohnungsproduktion.

Das System der großstädtischen Wohnungsproduktion in Deutschland ist in allen seinen Einzelheiten bereits so vielfach und eingehend erörtert worden²⁾, daß hier nur eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundzüge gegeben werden soll, die für die Entwicklung der Krise von wesentlicher Bedeutung sind.

1. Der Verlauf der Produktion.

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen, die für die Gestaltung der Organisation großstädtischer Wohnungsproduktion bestimmend wurden, sind bereits im ersten Teil ihrer Art und Entstehung nach erörtert worden. Hier soll nun die Produktion in ihrem

¹⁾ Vgl. die Mitteil. d. Stat. Amts d. Stadt Dresden, 1906, Heft 15.

²⁾ Vgl. hierzu insbes. Rudolf Eberstadt, Städt. Bodenfragen, Berlin 1894; ders., Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907; ders., Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1910; C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1905, ferner die Schriften von Weyermann, Eschwege, Leiske, Albert Weiß, Eickemeyer und Baschwitz.

typischen Verlauf zur Zeit einer für den Grundstücksmarkt günstigen Konjunktur, d. h. bei gutem Geldstande und normaler Wohnungsnachfrage, Darstellung finden. Die Entstehung eines Großstadtwohnviertels¹⁾ unter den bekannten Voraussetzungen soll hier unter besonderer Berücksichtigung der für den Konjunkturrechsel bedeutsamen Grundzüge schematisch geschildert werden.

Die erste Aufgabe der Produktion besteht im Ankauf des Geländes und seiner Herrichtung zur Bebauung, eine Aufgabe, die in der Großstadt in den meisten Fällen Terraingesellschaften zufällt. Um die Grundlage für den Ankaufspreis der Terrains zu finden, wird eine Rentabilitätsberechnung aufgestellt²⁾ nach Maßgabe der in dieser Gegend bei möglichst vollkommener Ausnutzung des Bodens erzielbaren Mieten. Den Ausgangspunkt für die Berechnung bilden die auf benachbarten oder im Verhältnis zur Stadt ähnlich gelegenen Grundstücken erzielten Mietertragnisse, die wiederum in ihrer wesentlichen Höhe eine Funktion der gesamten Produktionsfaktoren sind.

Die Einstandspreise, die gemäß einer solchen Rentabilitätsberechnung für wirtschaftlich gerechtfertigt gehalten werden, sind durchschnittlich recht hoch³⁾. Charakteristisch ist, daß vielfach erst kurz vor der Gründung der Bodenpreise dem Einstandspreis für die Terraingesellschaft durch Vorgründungen, bzw. Vorkäufe angeglichen wird⁴⁾, und daß sich beim Übergang der Terrains an die Terraingesellschaft, die die Erschließung in die Hand nimmt, für die Vorbesitzer ein hoher Gewinn ergibt. Es vollziehen sich also meist in ganz kurzer Zeit bedeutende Preissteigerungen am unregulierten Bauland, deren Gewinne in die Hände weniger Unternehmer fließen.

Diese Unternehmer sind meist mit den Gründern der Terraingesellschaft identisch. Sie leiten die Gründung in die Wege, „um ihre Terrains zu verwerten“, d. h. aber um mit dem möglichst geringsten Risiko Gewinne zu realisieren. Naturgemäß handelt es sich aber bei einer größeren Terrainunternehmung um ein langfristiges

1) Für die reinen Geschäftsviertel kommen noch andere Bedingungen in Betracht, die hier außer acht gelassen werden sollen.

2) Vgl. die Zusammenfassung der bei einer solchen Berechnung in Betracht kommenden Faktoren im Referat für die Immobiliarkreditkommission des Reiches von Staatssekretär Dr. Dernburg, in den Schriften d. Großberliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft 2.

3) Vgl. S. 42, 43, 46, 48, 50 usw.

4) Vgl. S. 45f.

und daher riskantes Geschäft. Unter günstigen Konjunkturbedingungen gelingt es aber dem Gründer, mit Hilfe der für die Terrainunternehmer gegebenen besonderen Bedingungen, das langfristige Geschäft in eine für ihn mit bedeutend geringerem Risiko verknüpfte Gegenwartsspekulation umzuwandeln.

Bei der Gründung von Terrainunternehmungen handelt es sich seit Ende der 90er Jahre in den meisten Fällen um eine Aktiengesellschaft. Die Gründer sind mit den Uraktionären meist identisch; es ergeben sich drei Entwicklungsmöglichkeiten: Die Gründer behalten die Aktien auch in der Folgezeit in der Hand oder aber sie scheiden allmählich nach Verkauf ihrer Aktien ganz aus oder es bilden sich zwei Aktionärgruppen, die kleinere Gruppe der Gründer als Stammaktionäre und die größere Gruppe derer, die erst später durch Aktienkauf Aktionärrecht erwerben¹⁾. In den beiden letzten Fällen geht bereits das Risiko ganz oder zum Teil von den Gründern auf andere Personen über. Es fragt sich nun, wie in diesen beiden Fällen die genügende Anzahl von Aktionären gefunden wird, die das Risiko auf sich nehmen. Angesichts der im Durchschnitt recht geringen Gewinnergebnisse der Terrainaktiengesellschaften²⁾ ist es zunächst erstaunlich, daß sich dennoch so viele Kapitalisten finden, die eine Anlage ihres Kapitals in Terrainwerten suchen. Diese Vorliebe ist nur dadurch zu erklären, daß den Besitzern von Terrainwerten zur Zeit der Hochkonjunktur durch die Aktienform hohe Kursgewinne ermöglicht werden. Durch den Verkauf der Aktien an der Börse können bereits Zukunftsergebnisse vorweg genommen werden. Ihre Papiere börsenfähig zu machen ist darum meist die erste Angelegenheit der Terraingesellschaft, die sich keine Mühe verdrießen läßt, die Zulassung ihrer Papiere an der Börse durchzusetzen³⁾. Die Aktienbegebung an der Börse zu hohen Einführungskursen ermöglicht zunächst den Gründern einen realen Gründergewinn⁴⁾. Aber auch die Aktionäre sehen in der schnellen Realisierungsmöglichkeit von Börsengewinnen die Veranlassung zum Aktienerwerb, nicht so sehr in zukünftigen Dividenden- oder Liquidationsraten. „Liquidationsaktionäre werden sie meistens gegen ihren Willen, nämlich immer nur dann, wenn ein gewinn-

1) Über die verschiedene rechtliche Stellung dieser Gruppen und die Vorteile der Gründer vgl. S. 49. Vgl. ferner hierzu: Erwin Steinitzer, *Ökonomische Theorie der Akt.-Ges.*, Leipzig 1908.

2) Vgl. Leopold Meinardus a. a. O.

3) Vgl. S. 43, 70.

4) Vgl. Emissionsgewinne der Banken.

bringender Wiederverkauf der Aktien sich in der ganzen Zeit nicht hat ermöglichen lassen.“¹⁾

Diese Möglichkeit der Placierung von Neuemissionen besteht nun allerdings auch für industrielle Werte, aber das Charakteristikum für Terrainaktien liegt in der Höhe der ersten Kurse²⁾. Die Zulassungsstelle der Börse hält sich gerade bei Terrainpapieren meist nicht für berechtigt, ihre Zulassung wegen zu hoher Einführungskurse abzulehnen, da die ihnen zugrunde gelegte Rentabilitätsberechnung ja immerhin im Bereiche der Möglichkeit liegt und sich die Spekulation im großstädtischen Terraingewerbe ungestört der Phantasie bedienen kann, um zeitweilig beliebig hohe Werte zu konstruieren. Daher ist es auch zu erklären, daß eventuelle Bedenken der Zulassungsstelle fast regelmäßig zerstreut und zuerst abgewiesene Papiere nachträglich doch zugelassen werden. Die Gründer, denen mit der leichten Negotiabilität der Aktie die Abstoßung ihrer Interessen ermöglicht wird, geben aber meist die Aktien nicht gleich aus der Hand, da sie wissen, daß ein gewinnreicher Geschäftsbetrieb die Kurse noch beträchtlich in die Höhe treiben kann.

In den meisten Fällen wird dann auch bald nach der Gründung mit der Aufnahme einer lebhaften Geschäftstätigkeit begonnen. Der Schwerpunkt der Terrainspekulation liegt in der spezifischen Geschäftspolitik.

Die Parzellierung und baureife Herstellung der Terrains bedingt infolge der bestehenden Gesetze und Verwaltungsverordnungen über Fluchtlinienpläne und Straßenregulierung einen großen Kapitalaufwand. Nach Berechnung Paul Voigts betragen im Jahre 1885 für die Kurfürstendamm-Gesellschaft allein die Aufwendungen für Meliorationen und Zinsen (also die Abtretung von Straßenland nicht eingerechnet) für 1 qm, der 1882 mit 13 M. bezahlt worden war, 38,6 M. Für die neuere Zeit hat Meinardus³⁾, der nachdrücklich auf die hohen Geschäftskosten der Terraingesellschaften hinweist, berechnet, wie die hohen Bodenpreise noch durch die Unkosten des herrschenden Parzellierungssystems gesteigert werden. Die Höhe

¹⁾ Eschwege a. a. O. S. 60.

²⁾ Vgl. S. 53. Eschwege a. a. O. S. 52: „Solche Agiotage ist natürlich auch bei der Gründung von industriellen Werten nicht völlig ausgeschlossen; der fundamentale Unterschied besteht nur darin, daß man sie hier mit dem jede Unklarheit ausschließenden Worte „Schwindel“ belegt, während derselbe Vorgang, wenn er sich im Terraingeschäft abspielt, mit dem Anspruch auf geschäftliche Wohlanständigkeit auftreten darf.“

³⁾ Leopold Meinardus a. a. O.

des Prozentsatzes des abzutretenden Straßen- und Platzlandes beträgt 25—50 %, also durchschnittlich rund $37\frac{1}{2}$ % des Besitzes. Die Straßenbaukosten sind natürlich verschieden, betragen aber bei einer durchschnittlichen Straßenbreite von 22 m nach Berliner Muster gemäß den bestehenden Erfahrungssätzen 500 M. pro lfdm für die ganze Straßenbreite. Die Verteuerung für den qm des reinen Baulandes würde sich also folgendermaßen darstellen:

Beträgt der Bodenpreis für 10000 qm Bruttoland für den qm nur 10 M., so erhöht er sich durch Abtretung von 3750 qm Straßenland auf 16 M., durch die Aufwendungen für Straßenkosten ($3750:22 = 170,5$ m Straßenlänge) um 13,64 M. für den qm auf 29,65 M. Mit der Bezeichnung „wertsteigernde Faktoren“ wird angedeutet, daß die durch die Parzellierung entstehenden Unkosten dem Ankaufspreis des Bodens zugeschlagen werden¹⁾. Durchschnittlich wird der Bodenpreis hierdurch auf das Dreifache des Betrages erhöht²⁾. Diese Wertsteigerung fließt allerdings nicht in die Tasche der Aktionäre, sie bedeutet aber, wie sich zeigen wird, keine Ermäßigung der Rentabilität oder Hemmung der Verkaufstätigkeit der Gesellschaft, da der zukünftige Käufer einen um so viel höheren Kaufpreis zu entrichten hat und ohne weiteres entrichtet.

Nach Erschließung des Geländes für die Bebauung beginnt die zweite Phase der Produktion, der Baustellenhandel mit baureifen Parzellen. Abgesehen von einigen der Berliner Krise entwachsenen Experimenten der jüngsten Zeit haben sich die Terraingesellschaften von der Selbstbebauung ihres Grundbesitzes ferngehalten. Solange sich Käufer finden, an die sie ihre Parzellen mit Gewinn veräußern können, haben die Gesellschaften ja auch kein Interesse daran, das Risiko der Bebauung und des Hausbesitzes auf sich zu nehmen. Nun gibt es aber nicht viele Kapitalisten, die gewillt wären oder denen es überhaupt möglich wäre, die Parzelle für ein großstädtisches Mietshaus in realem Sinne zu erstehen. Denn es handelt sich ja hier nicht um den Erwerb einer Einzelhausbaustelle für 1—4 Wohnungen von 150—200 qm für etwa 1000—4000 M., sondern um eine Miets-

¹⁾ Die zweite Bedeutung der Bezeichnung „Wertsteigernde Faktoren“ besteht darin, daß die spekulative Bodenpreissteigerung gern auf die hohen Parzellierungskosten abgeschoben wird.

²⁾ Vgl. S. 42, 43. Vgl. die Unkostenberechnungen bei vereinfachtem Straßenbau und offener Bauweise bei Heinrich Serini, Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoßzahl, Weiträumigkeit und Hausform, München 1914, und Richard Drach, Vergleich der Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise, München 1914, ferner bei A. Weiss a. a. O.

kasernenbaustelle für 20—40 Wohnungen von 800—900 qm für etwa 30—60 000 M., d. h. um einen durch die Wohnungshäufung erzwungenen vielfachen Betrag der Einzelhausbaustelle zuzüglich des größeren Unkosten- und Spekulationsbetrages, den das großstädtische Parzellierungsgeschäft im besonderen erfordert, bzw. ermöglicht. Die hohen Parzellenpreise würden das System der Veräußerung an Einzelkäufer also gänzlich unmöglich machen, wenn es nicht eine Möglichkeit zur Überwindung der Schwierigkeit gäbe: das ist der Bund der kapitalkräftigen Terraingesellschaft mit dem wenig bemittelten oder gar mittellosen Bauunternehmer durch Vermittlung des Realkredits. Die Terraingesellschaft verkauft ihre Parzellen an Unternehmer, die ihr den gewünschten Kaufpreis bewilligen, weil sie eine nur geringe oder gar keine bare Anzahlung, manchmal nur die Steuer- und Auflassungskosten leisten, den Rest des Kaufgeldes aber auf dem Grundstück hypothekarisch eintragen lassen. Der Verkauf wird als „Kassageschäft“ bezeichnet, wenn der Käufer sich verpflichtet, das Restkaufgeld durch die erste Hypothek ganz abzulösen, als „Prioritätsgeschäft“, wenn der Verkäufer mit einem Teil des Restkaufgeldes hinter die erste Hypothek tritt und auf die Ablösung durch die zweite Hypothek wartet. — Die Baustellenpreise, die oft bereits durch die Parzellierung den doppelten und dreifachen Preis des rohen Baulandes erreichen, erhöhen sich durch den Verkaufsgewinn der Terraingesellschaft durchschnittlich um mindestens 100 %¹⁾. Dieser Verkaufsgewinn wird buchmäßig verrechnet und der Reingewinn in den meisten Fällen in Form hoher Tantiemen und Dividenden zur Ausschüttung gebracht.

Die Terraingesellschaft bevorzugt als Käufer die sog. Baublockkäufer oder Baustellenhändler, an die sie gleich einen ganzen Komplex von Parzellen veräußern kann. Um ein solch „glattes Geschäft“ zu forcieren, gründet sie auch Tochtergesellschaften in Form von Gesellschaften m. b. H., die ihr einen Terrainkomplex zur Weiterveräußerung abnehmen, oder aber sie findet unter ihren eigenen Gesellschaftern einen Käufer²⁾. Diese Verkaufsmethode, die für die Terraingesellschaft eine Verkürzung ihrer geschäftlichen Aufgabe darstellt, bedeutet aber eine Verlängerung der Produktion und eine abermalige Verteuerung des Bodenpreises; denn es handelt sich ja hier um den Zwischenhandel, der seinerseits die einzelnen Parzellen wieder mit einem Gewinnaufschlag bis zu 50 % des Bodenpreises

¹⁾ Vgl. S. 58f.

²⁾ Vgl. S. 45.

an Einzelbauunternehmer veräußert¹⁾, einem Gewinn, der zugleich die Risikoprämie für den Zwischenhändler enthält. Außerdem verteuert sich der Bodenpreis bei diesem Umweg über den Baustellenhändler auch um die erhöhten Besitzwechselunkosten, die man allerdings zum Teil durch verschiedene Manipulationen (Anstellungsbriefe und Übertragung an einen späteren Käufer)²⁾ zu umgehen pflegt.

Der Baustellenhändler, bzw. Bauunternehmer, im weitesten Sinne als Zwischenhandel charakterisiert, ist im Grunde kein wirklicher Käufer des Grundstücks, sondern nur beauftragt, die Bebauung in die Wege zu leiten und das eigentliche Beleihungsobjekt zu schaffen. Er ist nicht imstande, in bezug auf den Kaufvertrag Bedingungen zu stellen, ist auch an der Höhe der Grundstückspreise an sich nicht interessiert, sondern nur an der Höhe der baren Anzahlungen. Soweit er bemittelt ist, riskiert er allerdings sein Vermögen, hat aber die Möglichkeit, bei Abwicklung des Geschäfts hohe Gewinne zu machen. Je schneller er seinen Auftrag in Angriff nimmt, desto eher kann er auf Ausnutzung der glücklichen Konjunktur und gewinnreiche Erledigung seines Geschäftes rechnen.

Die folgende Phase der Produktion umfaßt die Finanzierung der Bauunternehmung. Da der Bauunternehmer die Geldmittel für den Bau eines großstädtischen Massenmiethauses, die durchschnittlich zwischen 1—200 000 M. ausmachen, nicht selbst aufbringen kann, bedarf er eines Kredits in Höhe der gesamten Baukosten. Eine unerläßliche Vorbedingung für die Weiterführung des Geschäfts ist darum zunächst die ausreichende Beschaffung von Baugeldern.

Baugelder stehen zur Zeit der günstigen Konjunktur als kurzfristige hypothekarisch gesicherte Darlehen reichlich zur Verfügung, allerdings meist zu ziemlich hohen Zinssätzen. Die ersten Baugeldbeträge werden gewährt von Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften, Kreditbanken, aber auch von Terraingesellschaften und Baulieferanten. — Die Hypothekenbanken und Versicherungs-

¹⁾ Rud. Eberstadt, Neue Studien, Jena 1912, S. 131: „Der Baustellenhändler, der mit einem festen Stamm von Bauunternehmern arbeitet, erzielt eine Verteuerung des Bodens, die in den grundbuchlich festgestellten Fällen aus norddeutschen und süddeutschen Großstädten 33 $\frac{1}{3}$ bis 50 % des bereits hochgetriebenen Bodenpreises beträgt. Preiserhöhungen um 20—25 M. für den qm sind als ein üblicher Satz zu bezeichnen.“

²⁾ Vgl. darüber die Ausführungen Rud. Eberstadt's i. Handb. d. Wohnungswesens.

gesellschaften¹⁾ wenden sich gern dem Baugeldgeschäft zu, um sich gute erste Hypotheken zu sichern. Vielfach schließen sie mit dem Unternehmer keinen eigentlichen Baugeldvertrag ab, da sie das Geld erst nach Fertigstellung des Rohbaues direkt als erste Hypothek geben. Das eigentliche Baugeldgeschäft aber betreiben die Agenten dieser Institute, die dem Unternehmer, der sich verpflichtet, später die feste Bekuhung des Grundstücks von dem betr. Institut vornehmen zu lassen, Baugelder beschaffen. Es ergibt sich hieraus, daß die Konkurrenz um die guten Neubauhypotheken das Baugeldgeschäft und damit die Bautätigkeit unter Umständen über das wirtschaftliche Maß hinaus fördern kann. — Auch die großen Kreditbanken zeigen eine Vorliebe für Baugeldgeschäfte, die bei beschränktem Risiko dennoch hohe Gewinne versprechen²⁾. — Auch große Lieferanten finden sich vielfach dazu bereit, Baugelder zu gewähren, um sich die Materiallieferungen für den Bau zu sichern. — So weit sich kein anderer Baugeldgeber findet, pflegen die Terraingesellschaften selbst ihren Käufern Baugelder zu gewähren. — Der Baugeldgeber schließt mit dem Bauunternehmer einen Baugeldvertrag, in welchem er sich zur Zahlung von Baugeldern verpflichtet, deren Rückzahlung durch eine vor Baugewinn eingetragene Hypothek gesichert wird. Das im Grundbuch eingetragene Baugelddarlehen, das meist in mehreren Raten mit dem Vorrücken des Baues ausgezahlt wird, wird nach Beendigung der Bauzeit durch die Aufnahme einer Hypothek abgelöst.

Die großen Baugeldgeber gewähren aber nur Kredit bis zur Höhe der 1. Hypothek inklusive der vorhergehenden Belastungen, d. h. bis zu 50, bzw. 60 % des taxierten Wertes. Da diese vorhergehenden Eintragungen, die Restkaufgelder, aber durchschnittlich, den vorhergehenden Transaktionen entsprechend, einen ungewöhnlich hohen Betrag ausmachen, reichen diese Baugelder zur Deckung der

1) Die Versicherungsgesellschaften nur indirekt durch Gewährung von Neubau-Darlehen. Vgl. S. 67.

2) Eschwege a. a. O. S. 96: „Diese Praxis erklärt sich zum Teil wenigstens aus der Entwicklung unseres Bankwesens. . . . Der größere Teil der Depositenkassen kann aus dem regulären Bankgeschäft hohe Gewinne nicht erzielen. . . . Die Züchtung solcher Filialen ist deshalb nur rasonabel, wenn es der Zentrale gelingt, aus den Depositengeldern anormal hohe Zinsgewinne zu erzielen. Für diesen Zweck ist das Baugelder- und Hypothekengeschäft in idealer Weise geeignet. Man kann dabei mit Leichtigkeit 10—20 % herausholen, ohne daß besondere Unkosten und Mühen damit verbunden sind. So erklärt es sich, daß man, namentlich in Zeiten der Geldfülle, gewissen Persönlichkeiten des Baumarkts die Millionenkredite direkt aufgenötigt hat.“

Baukosten bei weitem nicht aus. Der noch zu deckende Baukostenrest, der durchschnittlich (bei Priorität des Baugeldes) noch 20 bis 40000 M. beträgt, kann aber vom Bauunternehmer aus eigenen Mitteln nicht aufgebracht werden. Die Fortführung des Baues wird nun bis zur endgültigen Finanzierung in verschiedener Weise ermöglicht. Entweder stunden die Lieferanten und Handwerker ihre Forderungen gegen Wechsel und hypothekarische Sicherstellung; oder der Baustellenverkäufer (die Terraingesellschaft) bewilligt weitere Baugelder, bzw. er übernimmt die Sicherungshypothek und zahlt die Forderungen der Handwerker und Lieferanten ganz oder zum Teil aus; oder aber er tritt mit seiner Restkaufgeldhypothek zum Teil hinter die Handwerkerforderungen zurück. Vielfach werden aber auch gegen hohen Zinsfuß weitere Baugelder gewährt von kleinen Kreditbanken, Spar- und Vorschußvereinen usw. Ebenso wie diese kleinen Darlehnsinstitute sich durch einen hohen Zinsfuß für das große Risiko, das sie übernehmen, schadlos halten, suchen sich auch Lieferanten und Handwerker durch einen entsprechenden Preisaufschlag eine Sicherheitsprämie zu schaffen, eine Tatsache, die die Baukosten für eine Mietskaserne erhöht¹⁾.

Den wichtigen Abschluß der Finanzierung bildet erst die Hypothekenregulierung. Alle vorher gewährten Kredite, Restkaufgelder und Baugelder, kamen nur zustande im Hinblick auf die endgültige baldige Ablösung durch Hypotheken.*

Die erste Hypothek, die offiziell bis zu 50, bzw. 60 % der Werttaxe des bebauten Grundstücks reicht, dient der Ablösung des Restkaufgeldes und der eigentlichen Baugeldhypothek. Meist allerdings wird nur etwa 50—60 % des Restkaufgeldes abgelöst, weil der Baustellenverkäufer Priorität gewährt hat. Die Nachhypotheken dienen der Ablösung der noch verbleibenden Grundstückserwerbskosten und Baukosten.

Unter günstigen Konjunkturverhältnissen sind 1. Hypotheken und auch Nachhypotheken innerhalb einer gewissen Risikogrenze

¹⁾ Dernburg, i. d. Schrift. d. Großberliner Vereins für Kleinwohnungswesen, Heft 2 S. 82: „Das gilt nicht nur für die Terraingesellschaften und den Baustellenhändler, der die Priorität einzuräumen hat, sondern auch für den Polier und Gerüstverleiher, der über die Zahltage hinaushilft, für die Materiallieferanten und Bauhandwerker, die beim Beginn des Baues nicht sehen können, wo das Geld zu ihrer Bezahlung herkommen soll, und die alle miteinander ihre Forderungen um einen Risikoaufschlag von 20—30 % erhöhen.“

gut zu beschaffen. Nun ist aber der Baukostenrestbetrag, der durch Nachhypothecken abzulösen ist, infolge der hohen Restkaufgeldsumme, die die erste Baugeldhypothek schmälerte, noch so groß, daß die letzte Nachhypothek die wirtschaftsgemäße Risikogrenze in sehr vielen Fällen überschreiten muß. — Zwar finden sich viele Kapitalisten zu Haussezeiten im Hinblick auf die Wertsteigerung des Bodens und ange lockt durch hohe Verzinsung zur Beleihung des Grundstücks bis zur äußersten Wertgrenze der aufgenommenen Taxe bereit. Zur Veranschaulichung der Tatsache, daß aber auch eine hohe Beleihung zur Ablösung der Verbindlichkeiten vielfach nicht ausreicht, sei ein Beispiel der Berliner Bautätigkeit des Jahres 1912¹⁾ aus Eberstadts „Neuen Studien“ angeführt:

Baustelle 895 qm zu 88,5 M. das qm =	79 500 M.
ab Anzahlung	2 500 „
bleibt geschuldeter Betrag:	77 000 „
dazu Stempel und Umsatz rund	<u>2 000 „</u>
	79 000 M.
Baukosten: 647 qm Bebauung einschl. Finanzierung zu 340 M. qm rund	<u>220 000 M.</u>
Erforderliche Summe	<u>299 000 M.</u>
Mieten (wirkliche) 22 000 M.	
Taxe 345 000 „	
1. Hypothek	235 000 M.
Bei Baubeginn ist dem Baustellenhändler bzw. Bodenbesitzer eine Abzahlung zu leisten von 51 000 M.	
Hierzu von oben Stempel und Umsatz 2 000 „	<u>53 000 „</u>
bleibt für den Bau	182 000 M.
Fehlbetrag	38 000 „
2. Hypothek	45 000 „
Ablösung des Restkaufgeldes	<u>26 000 „</u>
bleibt für den Bau	19 000 M.
Erforderlich sind noch	<u>38 000 „</u>
Fehlbetrag	<u>19 000 M.</u>

Für die endgültige Finanzierung ist also auch eine bis zu 85 % der Taxe gehende Hypothek unter diesen Verhältnissen nicht ausreichend.

Die ganze kunstvolle Organisation wäre in ihrer Art gefährdet, wenn nicht die Möglichkeit bestände, durch Übertaxierung des Grundstückswerts das Risiko für den zweiten Hypothekengläubiger

¹⁾ Und zwar ist angenommen, daß es sich um eine solide Bauunternehmung handelt, bei der die Baugelder zweckentsprechende Verwendung fanden.

nominell zu verringern. Die 1. Hypothek ist zwar für die größeren Darlehnsinstitute durch gesetzliche Bestimmungen auf 50, bzw. 60 % des Grundstückswertes festgelegt, die Taxierung aber in das subjektive Ermessen der Darlehnsgeber gelegt. Die Taxen können also so aufgestellt werden, daß die 1. Hypothek nominell innerhalb der gesetzlichen Grenze liegt, faktisch aber einen um 10—20 % höheren Betrag ausmacht. — An und für sich läge es ja im Interesse des Darlehnsgebers, der Beleihung eine möglichst richtige Werttaxe zugrunde zu legen. Es ist aber bereits im ersten Teil erörtert, auf welcher Basis die Darlehnsinstitute arbeiten und welchen Einfluß die Konkurrenz der Darlehnsgeber untereinander auf die Höhe des Darlehens hat¹⁾. Soweit diese Konkurrenz wirksam ist, treffen also die Interessen des Darlehnsgebers und -nehmers zusammen. Außerdem aber wird es sozusagen als Selbstverständlichkeit angesehen, dem Zwange der Entwicklung Rechnung zu tragen²⁾ und eine als zu niedrig angesehene Beleihungsgrenze zu überschreiten, zumal man sich durch entsprechend höhere Verzinsung schadlos halten kann und auch bei einer höheren Beleihung noch kein wesentlich höheres Risiko eingeht. So gewährt man durchschnittlich eine Beleihung bis zu 75 % des Wertes als 1. Hypothek, es wird also ein Teil der 2. Hypothek in den Betrag der 1. Hypothek mit hineingenommen, jede folgende Hypothek im Rang heraufgerückt und weitere Beleihung ermöglicht.

In der Praxis der Übertaxierung spielt die Taxe der Feuerversicherungsgesellschaften eine große Rolle³⁾, die bei den kleinen Kapitalisten einen guten Glauben genießt. In amtlichen Berichten ist aber gelegentlich der Gebäudesteuer-Voreinschätzungen festgestellt worden, daß die Versicherungssummen dieser Gesellschaften

¹⁾ Vgl. S. 31ff.

²⁾ Dernburg a. a. O. S. 89: „Im allgemeinen ist diese Tendenz aus der Not der Umstände geboren, weil bei einer strikten Innehaltung von 60 % der „Selbstkosten“ die gegenwärtige Finanzierungstechnik nicht hinreicht, überhaupt Miethäuser in Großberlin herzustellen.“ — Rud. Eberstadt, Neue Studien S. 126: „Die 1. Hypothek ist auf Neubaugrundstücken heute gar nicht anders unterzubringen als mit 75 %. Die Ansprüche der spekulativen Bodengeschäfte sind stärker geworden als die einschränkenden gesetzlichen Vorschriften . . . es kommt vor, daß der Grundbesitzer sogar noch etwas zuzahlt, um die 1. Hypothek in der erforderlichen Höhe zu finanzieren.“

³⁾ Vgl. darüber die Ausführungen Rudolf Eberstadt's in den Mitteilungen für die öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaften, Beiheft zur Zeitschr. für Versicherungswesen und Feuerschutz, Jan. 1913.

vielfach das Doppelte der Baukostenwerte betrogen. Welche Rolle die Feuertaxe für die Grundlage der Beleihung spielt, geht auch daraus hervor, daß in vielen Baugeldverträgen seitens der Hypothekenbanken nicht nur die Versicherung überhaupt, sondern auch die Versicherung bei einer ganz bestimmten Gesellschaft und in einer bestimmten Mindesthöhe verlangt wird.

Nach vollendeter Finanzierung des Miethausbaues erfolgt der Verkauf des bebauten Grundstücks an den gewerbsmäßigen Mietshausbesitzer. Der großstädtische Mietshausbesitzer ist natürlich kein realer Käufer, er erwirbt nur den Eigentumstitel an dem Grundstück durch eine bare Anzahlung und Übernahme der hypothekarisch eingetragenen Schuldsomme. Mit eigenem Kapital ist der Hausbesitzer durchschnittlich nur bis zu 10 % der Kaufsumme beteiligt. Nur unter der Voraussetzung der hohen Verschuldung kann sich für die teuren Objekte eine genügend große Käuferschicht finden. Ein reales privates Hausbesitzertum ist unter den herrschenden Produktionsbedingungen unmöglich.

Es fragt sich nur, wie es kommt, daß sich angesichts der mit der Verwaltung eines großstädtischen Mietshauses verbundenen Mühen und angesichts des hohen Risikos, das aus dem Mißverhältnis zwischen Hypothekenverzinsung und Mietseinnahme erwachsen kann, dennoch die genügende Anzahl kleiner Kapitalisten für den Erwerb städtischer Hausgrundstücke findet. Zur Zeit der günstigen Konjunktur ist bisher der Hausbesitz aus einem doppelten Grunde begehrt gewesen. Die ausreichende Verzinsung des eigenen Anlagekapitals und der Hypotheken ist für Neubauten bei einem mäßigen Prozentsatz leerstehender Wohnungen und günstigem Hypothekenzinsfuß einigermaßen gewährleistet. Die Rentabilitätsberechnung, die Haberland zur Zeit der Berliner Hochkonjunktur für den Berliner Hausbesitz aufstellte¹⁾, hatte zweifellos für die damalige Zeit Gültigkeit und bot für kleine Kapitalisten einen großen Anreiz zur Kapitalsanlage im Hausbesitz. Nach dieser Berechnung zahlt ein Käufer für ein Haus im Werte von 300000 M. 30000 M. an und wendet 6000 M. für Steuern und Gerichtsunkosten auf. Die durchschnittliche Einnahme des Hausbesitzers beträgt nun nach Haberland außer einer 5 %igen Verzinsung des Anlagekapitals 1 % des Gesamtpreises als Entschädigung für die Verwaltung, das sind:

¹⁾ Georg Haberland, Der preußische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, 1904.

1800 M. gleich 5 % von 36000 M.

3000 „ „ 1 % des Kaufpreises

4800 M. insgesamt, gleich 13 % von 36000 M.,

also eine ziemlich hohe Verzinsung des eigenen Kapitals. Auf die Kalkulationsfehler dieser Rentabilitätsaufstellung wird zur Zeit der Hochkonjunktur kein Wert gelegt, bzw. sie werden von den Käufern übersehen. Außerdem rechnet aber ein großer Prozentsatz der Käufer gar nicht mit einem dauernden Besitz, sondern auf einen baldigen gewinnbringenden Weiterverkauf des Grundstücks. Die hohen Besitzwechselzahlen an bebauten Grundstücken beweisen diese spekulative Tendenz des Mietshausbesitzes. Im Hinblick auf diese Verkaufsspekulation ist der Hausbesitzer nicht nur an hohen Mieten interessiert, sondern vor allem auch an einer dauernd hohen Verschuldung, die erst eine genügend große Käuferschicht möglich macht. Je höher das Haus belastet und je geringer die bare Anzahlung ist, desto leichter ist das Grundstück verkäuflich¹⁾. Daher ist auch der Hausbesitzer an einer Schuldentilgung nicht interessiert.

2. Die für den Konjunkturrechsel wesentlichen Grundlinien der Produktion.

Aus der Organisation der großstädtischen Wohnungsproduktion zur Zeit der günstigen Konjunktur ergeben sich für die Beurteilung des Konjunkturrewechsels einige wichtige Grundlinien: die preis erhöhende und produktionforcierende Tendenz der besonderen Konkurrenzgestaltung, die Vorwegnahme der Konjunkturgewinne, die Abwälzung des Risikos und die Gefährdung der letzten Träger der Produktion.

Von wesentlicher Bedeutung für die Höhe des Preises und den Umfang der Produktion ist die besondere Gestaltung der Konkurrenz im Produktionsprozeß. Jede auf Ermäßigung des Preises tendierende Konkurrenz ist ausgeschaltet. Die unter normalen Ver-

¹⁾ Dernburg a. a. O. S. 90: „Man kann oft genug in der Zeitung lesen, daß Häuser erhältlich sind ohne jede Anzahlung, nur für die Handwechselabgaben. Es verhält sich mit solchen Häusern nicht anders als mit den Geschäften der Bucket-shops, in denen man gegen 1 von 100 Einschluß das Vielfache seines Vermögens in amerikanischen oder sonstigen Wertpapieren spielen kann. Nicht anders ist es aber anzusehen, wenn jemand mit 10000 M. Anzahlung ein Haus von 350000 M. erwirbt. Der Einschluß ist eben $2\frac{3}{4}$ vom Hundert statt 1 vom Hundert.“

hältnissen wirkenden konkurrierenden Kräfte haben hier weder Interesse noch Macht, eine Preisermäßigung zu bewirken.

Der Mangel einer preiserniedrigenden Konkurrenz innerhalb des Produktionsprozesses liegt begründet in der Verknüpfung der kapitalkräftigen Terrainbesitzer mit den geringbemittelten Käufern durch Vermittlung des Realkredits. Die kleine mächtige Verkäuferschicht der großen Bodenbesitzer ist durch Personal- und Realunion (Schachtelsystem) untereinander so eng liiert, daß eine Konkurrenz untereinander im wesentlichen ausgeschlossen ist¹⁾. Außerdem hat sie im ganzen ein einheitliches übersehbares Interesse, und die Masse der Käufer steht ihr in günstigen Zeiten rückhaltlos und ausreichend zur Verfügung. Die Konkurrenz um die Käufer kommt allenfalls in einer Ermäßigung der Baranzahlung zur Geltung. Im übrigen aber treibt in günstigen Zeiten die Masse der spekulationslüsternen Käufer durch ihre eifrige Nachfrage die Preise nur in die Höhe. Diese Käufer sind von den Terrainbesitzern in jeder Hinsicht abhängig. Sie sind die „Handlanger“ der eigentlichen Bodenspekulation.

Die preisermäßigende Konkurrenz (ohne eine festgefügte Kartellierung) ist aber auch zwischen Produzenten und letzten Konsumenten, d. h. zwischen den Hausbesitzern als den Vertretern der Produzenten und den Mietern im allgemeinen unwirksam. Solange das Wohnungsangebot die Nachfrage nicht übersteigt, d. h. also, solange der normale Prozentsatz an leerstehenden Wohnungen von etwa drei bis vier Prozent nicht überschritten wird, ist die preis erhöhende Tendenz selbstverständlich; denn das Wohnungsbedürfnis drängt mit elementarer Notwendigkeit auf Befriedigung. Aber selbst bei einer Überproduktion an Wohnungen wird sich im allgemeinen

¹⁾ Für die monopolartige Vereinigung der Terraingesellschaften gibt Eschwege i. d. Bank 1910, S. 223, ein gutes Beispiel, das zugleich den politischen Einfluß des Terraingewerbes kundgibt. Die Berlinische Bodengesellschaft, deren Leiter sogar zeitweise den Sitzungen der Tiefbaudeputation der Schöneberger Stadtverwaltung beigewohnt haben soll, wo Geheimhaltung der Verhandlungen unbedingt geboten erscheint, konnte die Entwicklung Schönebergs zum vollständigen Stillstand bringen, weil es ihr gewinnbringend erschien, zunächst auf die Durchführung einiger wertsteigernder Momente zu warten. Die Stadtverwaltung glaubte durch Heranziehung einer anderen Terraingesellschaft das Monopol der Berlinischen Bodengesellschaft zu brechen. Allein der einzige Erfolg davon, daß die Stadt die Terraingesellschaft „Großberlin“ unter Einräumung großer Vorteile (Erlaß der Wertzuwachssteuer) usw. auf ihr Gebiet zog, war der, daß diese auch mit ihren Terrains zurückhielt.

eine Preisermäßigung der Mieten nicht oder doch nur in geringem Umfange durchsetzen. In ihrer wesentlichen Höhe richten sich die Mieten nach der Höhe der Hypothekenverzinsung¹⁾. Der Hausbesitzer ist also allenfalls imstande, die Mieten im Umfange seines eigenen Verdienstes herabzusetzen, darüber hinaus würde aber in den meisten Fällen eine Mietermäßigung seine Existenz bedrohen. Bei einer eventuellen Erhöhung der Hypothekenverzinsung sieht er sich sogar zu einer Mietsteigerung gezwungen. Daher erklärt es sich auch, daß sogar oft bei Zunahme der leerstehenden Wohnungen die Mieten steigen²⁾. Die Zwangslage, in der sich der Hausbesitzer infolge seiner schuldnerischen Verpflichtungen befindet, schafft sozusagen der Masse der unorganisierten Mieter gegenüber ein unsichtbares Preiskartell, da eine nennenswerte Konkurrenz billiger erbauter Kleinhäuser infolge der rechtlichen Grundlagen für die großstädtische Parzellierung und Bebauung und die auf diese zugeschnittene Beleihungspolitik der großen Hypothekeninstitute nicht besteht. Eine Durchbrechung dieses Kartells erfolgt aber nur unter krisenhafter Erschütterung des Marktes, führt also den Zustand herbei, der die Rentabilitätsberechnung der Produktion zerschanden macht, und der einen zeitweiligen Rückschlag der Grundstücks- und Mietpreise zur Folge hat.

Die Terrainspekulation wird aber einerseits in großem Umfange durch das heutige Parzellierungs- und Bausystem zu einer bestimmten Preispolitik gezwungen, andererseits findet sie in ihrer monopolartigen Interessenverquickung und in der Lierung mit dem Großkapital einen ausreichenden Rückhalt zur Beibehaltung dieser Politik. Die rechnungsmäßige Grundlage der heutigen großstädti-

¹⁾ Auf die durch die Differentialgrundrente hervorgerufenen Abstufungen der Mietpreise braucht hier nicht weiter hingewiesen zu werden. Vgl. darüber Genaueres bei Fuchs, i. Arch. f. Soz. Wiss. u. Soz. Pol. 1907. — Albert Weiß berechnet den in den Mieten enthaltenen Spekulationstribut auf durchschnittlich mindestens ein Achtel des Gesamteinkommens der Mieter, d. i. durchschnittlich für den Kopf jährlich 35 M.

²⁾ Als Beispiel seien die Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt um 1900 angeführt aus Eberstadt, Handbuch . . . S. 117: „Inmitten einer schweren Wirtschaftskrisis und der dadurch bewirkten Verschlechterung der Einkommensverhältnisse wurde eine Erhöhung der Mieten seitens der Hausbesitzer durchgesetzt. . . Die Erwerbsbedingungen für große Arbeitermassen wurden von Monat zu Monat ungünstiger. Der Zuzug nach Berlin fiel im Jahre 1901 auf ein Viertel der Vorjahre. . . Die Arbeitslöhne der ansässigen Bevölkerung selber gingen zurück. Trotz aller dieser Umstände, die unter natürlichen Wirtschaftsverhältnissen einen scharfen Rückgang der Mieten hätten bewirken müssen, wurde eine starke Mietssteigerung durchgesetzt.“

sehen Wohnungsproduktion ist darum diese: ein Mietshaus rentiert sich nur dann, wenn die aus dem heutigen Produktionssystem erwachsende spezifische Preiserhöhung in den Mieten ihre volle Verzinsung findet. Eine Krise, die bei den alten Produkten einen vorübergehenden Preisrückschlag erzwingt, führt darum im allgemeinen¹⁾ nicht zur Preisermäßigung für die neuen Produkte, sondern zur Ausschaltung der Produktion, bis ein ihr günstigeres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wiederhergestellt ist.

Die Voraussetzung für Durchführung dieser Konkurrenzgestaltung der Wohnungsproduktion sind aber die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt. Das wesentlichste Merkmal der Haussezeit ist die Ausschaltung, bzw. Verringerung der Konkurrenz um den notwendigsten Produktionsfaktor, um das Kapital, d. h. der Produktion steht in überreichlichem Maße der notwendige Realkredit zur Verfügung. Die Konkurrenz besteht nicht auf seiten der Darlehnsnehmer, sondern auf seiten der Darlehnsgeber.

Es ist selbstverständlich, daß die Produktion letzten Endes dennoch von der Nachfrage abhängig ist. Wenn aber behauptet wird, daß auch auf dem Grundstücksmarkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage durchaus natürlich verlaufe, so wird übersehen, daß es ja nicht auf die Betonung obiger absoluter Selbstverständlichkeit ankommt, sondern auf die relative Möglichkeit der Emanzipation von den allgemeinen Bedingungen. Denn auch die Wohnungsproduktion „lebt nicht im luftleeren Raum, sondern die Luft, in der sie allein gedeiht, ist immer das wirkliche Wachstum und die weitere Wachstumsmöglichkeit einer Stadt, die sie nur antizipiert und häufig übertreibt“²⁾.

Der Einfluß der besonderen Beschaffenheit der Konkurrenz auf Preis und Umfang der Produktion bewirkt aber eine eminente Steigerung des Faktors, der auch die Produktion in anderen Wirtschaftszweigen zur Haussezeit auszeichnet, d. i. die Außerachtlassung der realen wirtschaftlichen Rentabilität. In keinem anderen Produktionszweige vermag sich das Angebot so weit von der Nachfrage zu entfernen, kann die Produktion betr. Preisgestaltung und Umfang der Produktion die Erwägungen der Wirtschaftlichkeit so weit außer acht lassen, wie in der Wohnungsproduktion. Daher sind

¹⁾ In der neuesten Zeit erlebte man allerdings bei einzelnen Gesellschaften eine Korrektur der Buchpreise ihres Terrainbesitzes (z. B. Neu-Westend-Akt.-Ges. in München), ein nennenswerter Verkauf hat sich aber noch nicht darauf aufgebaut.

²⁾ Fuchs, Zur Wohnungsfrage S. 95.

Preistreibung und Überproduktion, die jede wirtschaftliche Hochkonjunktur charakterisieren, in gewisser Weise dennoch die spezifischen Merkmale der Hochkonjunktur auf dem Immobilienmarkt. Die Potenzierung der Hausse vollzieht sich auf dem Grundstücksmarkt ganz ungehemmt¹⁾.

Daß das Grundstücksgewerbe (im weitesten Sinne) zur Zeit der günstigen Konjunktur weite Personenkreise in seinen Bann zieht, erklärt sich daraus, daß diese Personen trotz der naturgemäßen Langsichtigkeit der Unternehmungen auf die baldige Erzielung von Gewinnen spekulieren. Die Eigenart der Gewinnchancen besteht nämlich darin, daß die besondere Organisation der Produktion eine Realisierung von Gewinnen ermöglicht vor Realisierung der Produktionserträge. — Die Gewinne, die von Gründern, Aktionären, Baustellenhändlern, d. h. den eigentlichen Terrainspekulanten erzielt werden, finden bei normaler Entwicklung ihre faktische Realisierung erst in den Mieterträgen. Die Realisierung der Gewinne wird nicht ermöglicht durch reale Käufe und bare Auszahlung einer vorausschauenden Handelsspekulation, sondern durch das herrschende Verschuldungssystem; denn bei allen Verkäufen werden keine nennenswerten Barmittel in Bewegung gesetzt, es wird vielmehr der Gewinn des Vorbesitzers beim Verkauf jedesmal auf das Grundstück hypothekarisch eingetragen. Mit Erledigung der Hypothekenregulierung werden die Gewinne sämtlicher Produzenten, soweit sie nicht Hypothekarier bleiben, greifbar²⁾. Bei den wesentlichen Phasen der Terrainspekulation handelt es sich darum nicht um Konjunkturspekulation im eigentlichen Sinne³⁾, d. h. es werden nicht zukünftige Handelsgewinne glücklich abgeschätzt und später

¹⁾ Eschwege a. a. O. S. 36: „Wer eine Ziegelei in Betrieb setzt, ohne die Möglichkeit eines Absatzes zu gewinnbringendem Preise zu haben, schneidet sich ins eigene Fleisch, und das tut normalerweise niemand. Der Verkäufer einer Baustelle, der den Kaufpreis stehen läßt, der Baugeldgeber, der den Bau durch seine Kreditgewährung fördert, der Bauunternehmer, der ein paar Monate gut leben will, sie alle können unbeschwert von wirtschaftlichen Kalkulationen an dem Bau eines neuen Hauses mitwirken. Sie haben nur Gewinnchancen; verlieren können nur die wirklichen Produzenten, die Handwerker und Lieferanten.“

²⁾ Die Aktionäre der Terraingesellschaften erhalten ihre Gewinne vielfach bereits vor Abwicklung der Geschäfte ihrer Gesellschaft in Kursgewinnen und Dividenden ausbezahlt.

³⁾ Spekulation ist nach Lexis, „Die Regelung des geschäftlichen Verhaltens oder Verfahrens nach der Vorausschätzung der künftigen Konjunktoren, insbesondere der künftigen Preisgestaltung“.

einkassiert, sondern es wird spekuliert auf Realisierung von Zukunftsgewinnen in der Gegenwart durch hypothekarische Belastung der Objekte, die möglicherweise später einmal die Gewinnschätzung rechtfertigen. Die zentrale Aufgabe des großstädtischen Terrain- und Baugewerbes besteht also nicht eigentlich in „Grundstückspekulationen“, sondern „in Hypothekenspekulationen“¹⁾.

Die Möglichkeit der Vorwegnahme der Gewinne, die als günstige Chance die Bodenpreise erhöht²⁾ und zugleich zur höchsten Ausnutzung der Konjunktur treibt durch forcierte Schöpfung von Beleihungsobjekten, ist aufs engste verknüpft mit der Abwälzung des Risikos auf die letzten Posten. — Mit dem geringsten Risiko arbeiten die großen Terrainspekulanten, die den Terrainkomplex von den Vorbesitzern verhältnismäßig billig erstehen und an eine Terraingesellschaft weiterveräußern. Soweit sie mit Aktien bezahlt werden oder Restkaufgeldhypothenken eintragen lassen, sind sie allerdings noch an der weiteren Entwicklung interessiert, aber sie halten ja gute Unterlagen in Händen und können sich zur Not schadlos halten. Die Aktionäre tragen, falls sie ihren Aktienbesitz nicht schnell wieder veräußern, bis zur Abwicklung aller Engagements der Gesellschaft ebenfalls ein Risiko, das sich aber mit jeder geglückten Baufinanzierung (Ablösung der Restkaufgelder, bzw. der gewährten Baugeldkredite) verringert. Das Risiko der einzelnen Aktionäre ist verschieden nach den in den Gesellschaftsstatuten verteilten Rechten und Pflichten³⁾, aber auch nach dem Kaufpreise (Kurs) ihrer Aktien und nach der Dividenden- und Verkaufspolitik der Terraingesellschaft⁴⁾. Im allgemeinen tragen die ersten Aktionäre der zur Hauszeit gegründeten Gesellschaften ein geringeres Risiko als die Masse

¹⁾ Vgl. die längeren Ausführungen Eberstadt's über den Spekulationscharakter des Grundstücksgewerbes i. Handb. des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage.

²⁾ Paul Voigt a. a. O. S. 142: „Die Abundanz des Leihkapitals befördert die Spekulation ungemein, indem sie es den Spekulanten ermöglicht, den Ertrag seiner Spekulation schon durch die hypothekarische Beleihung zu realisieren, während er bisher auf die erfolgreiche Vermietung und den Verkauf des Grundstücks warten mußte, führte sie natürlich auch eine weitere Erhöhung der Bodenpreise herbei.“

³⁾ Vgl. S. 49.

⁴⁾ Z. B. je nach dem Umfange des Prioritätsgeschäfts, der Baugeldgewährung und der Übernahme von Hypothekengarantien. — Als Muster einer vorsichtigen Geschäftspolitik sei die Bilanzmethode der Baubank für die Residenzstadt Dresden erwähnt, die die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis einer Parzelle erst dann als Gewinn verbucht, wenn das Restkaufgeld tatsächlich eingegangen ist.

der späteren Aktienkäufer. Je nach den Umständen sind also die Verluste der Aktionäre als ein *lucrum cessans* oder *damnum emergens* anzusehen und dementsprechend handelt es sich um ein abgestuftes Risiko. Für die großen Terraingesellschaften im ganzen besteht aber durch ihre enge Verbindung mit dem Großkapital und durch das Rangvorrecht ihrer Forderungen allgemein eine verhältnismäßig hohe Sicherheit der eingesetzten Vermögenswerte. — Anders steht es mit den Bauunternehmern, Handwerkern und Lieferanten. Gelingt die Finanzierung nicht, so riskiert der Bauunternehmer sein Vermögen (wenn er eins hat) und der Handwerker und Lieferant einen größeren oder geringeren Teil seiner Forderung. Nach beendeter Hypothekenregulierung geht das Risiko von den Produzenten auf die Hypothekengläubiger und den Hausbesitzer über. Dabei sind allerdings vielfach Hypothekengläubiger und Produzent identisch, so z. B. bleiben Terraingesellschaften oft mit einem Teil ihres Restkaufgeldes, Handwerker und Lieferanten mit einem Teil ihrer Forderungen beteiligt. Das Risiko der Hypothekengläubiger ist abgestuft nach dem Rang der Hypothek, wie es ja auch in der verschieden hohen Verzinsung zum Ausdruck kommt. Die großen kapitalkräftigen Hypothekeninstitute tragen das geringe Risiko der ersten Hypothek, die Privatkapitalisten und kleineren Kreditgesellschaften oder Vereine übernehmen das größere Risiko der zweiten Hypothek und der Nachhypotheken. Die ganze Last der Hypothekenverzinsung aber ruht auf den Schultern des durchschnittlich geringbemittelten Hausbesitzers, dessen Existenz bei einem geringen Mißverhältnis zwischen Hypothekenverzinsung und Miets-ertrag auf dem Spiele steht.

Im Laufe des ganzen Produktionsprozesses bis zum Abschluß durch den Kauf des Hausbesitzers steht die Höhe des übernommenen Risikos sozusagen im umgekehrten Verhältnis zur Kapitalkraft des jeweils Beteiligten. Bei der vorläufigen und bei der endgültigen Finanzierung der Bauunternehmer wiederholt sich derselbe Prozeß der Abwälzung des Risikos von den kapitalkräftigen auf die finanziell schwächeren Schultern. Das ist aber das für den Konjunkturrenwechsel unmittelbar bedeutsamste Ergebnis des Produktionsprozesses: die gefährdete Stellung der letzten Posten (Eberstadt). — Insbesondere aber enthält die Stellung des berufsmäßigen Hausbesitzers ein doppeltes Moment hoher Gefährdung. Das Risiko eines Mißverhältnisses zwischen Miets-ertrag und Zinsverpflichtung wird durch den Mangel einer Amortisation verewigt. Der Hausbesitz muß also damit rechnen, daß eine eventuelle Erhöhung des

Zinsfußes und die Abnutzung des Gebäudewerts aufgewogen werden durch eine Erhöhung des Grundstückswertes. Ferner aber bleibt der Hausbesitzer durch die Kündbarkeit des Hypothekarkredits dauernd an der Lage des allgemeinen Geldmarktes interessiert. Die zur Zeit der günstigen Konjunktur erfolgte Verknüpfung hoher kündbarer Dauerverschuldung mit schwacher Personalhaft basiert also auf der Voraussetzung einer weiteren günstigen Konjunktur-entwicklung.

II. Die Krise.

Das Grundstücksgewerbe (im weitesten Sinne) ist wie kein anderer Erwerbszweig angewiesen auf die reichliche Zufuhr von Kreditkapital, denn die großstädtische Wohnungsproduktion basiert in solchem Maße auf dem System der hohen Verschuldung, daß sogar allgemeine wirtschaftliche Geschäftsusancen hier in ihr Gegenteil verkehrt werden¹⁾. Die ungehemmte Kapitalzufuhr ist darum die notwendigste Lebensbedingung für alle Phasen des Produktionsprozesses. In ihrer Erschütterung liegt die eigentliche spezifische Gefahr für den großstädtischen Immobilienmarkt.

1. Der Umschwung.

Der Anlaß zum Konjunkturumschwung auf dem Grundstücksmarkte ist verschiedener Art. Er kann von außen her aus den allgemeinen Verhältnissen des wirtschaftlichen und politischen Lebens an den Markt herantreten oder unmittelbar aus der Hochkonjunktur auf dem Immobilienmarkt erwachsen. In der Praxis wird es sich meist um einen Komplex von veranlassenden Faktoren handeln, die untereinander in Abhängigkeit und Wechselwirkung stehen.

¹⁾ Am deutlichsten bringt das der Satz zum Ausdruck: Mit der Zunahme der Verschuldung steigt das Grundstück im Werte. — Ebenso illustrieren folgende Sätze die Umkehrung der sonst üblichen Gebräuche: Fuchs, Zur Wohnungsfrage: „Daß derjenige, welcher 50000 M. Kapital hat, dafür vorteilhafter 5 Häuser à 60000 M. mit je 10000 M. Anzahlung erwirbt, als eins in gleichem Wert mit 50000 M. Anzahlung, und daß es vorteilhafter ist, ein verschuldetes als ein unverschuldetes Haus zu haben, weil ersteres leichter verkäuflich ist, das sind allerdings abnorme Zustände, welche die heutige fehlerhafte Organisation unseres städtischen Realkredits gezeitigt hat. . . .“ Ferner Eschwege a. a. O. S. 32: „Während sonst überall im Wirtschaftsleben der kapitalkräftige Unternehmer seinen weniger bemittelten Konkurrenten überlegen ist, ziehen sich im Baugewerbe umgekehrt die kapitalkräftigen Elemente zurück, weil sie der Konkurrenz mit Leuten, die schon ein halbes Dutzend mal manifestiert haben, nicht gewachsen sind.“

In den meisten Fällen sind es die Verhältnisse der allgemeinen Wirtschaftskonjunktur, die den Anstoß zum Umschwung bringen. Die Abnahme der Bevölkerungszuwanderung, die eine Verminderung der Wohnungsnachfrage zur Folge hat und das normale Symptom einer allgemeinen Wirtschaftskrise ist, genügt allerdings meist nicht, um eine Krisis auf dem Grundstücksmarkt hervorzurufen, da sich gerade bei abflauernder industrieller Konjunktur die Kapitalverhältnisse für den Immobilienmarkt oft günstiger zu gestalten pflegen. Es wird darauf ankommen, ob die Abnahme der Bevölkerung mit einer bereits bedeutenden Übersättigung des Marktes zusammentrifft, einer absoluten Überproduktion, wie es z. B. bei der Münchener Krisis der Fall war. Meist sind es aber die Verhältnisse am allgemeinen Kapitalmarkt, die störend in den Produktionsprozeß eingreifen. Die Ursachen einer allgemeinen Kapitalverteuerung, bzw. Kapitalkrise stehen hier nicht zur Erörterung, da sie allgemeine Krisenprobleme berühren; hier ist nur ihre Wirkung auf den Immobilienmarkt zu untersuchen. Am ausgeprägtesten zeigt sich der Einfluß einer solchen Einschränkung der Kapitalzufuhr auf dem Berliner Markte um 1907, Ende 1909 und 1911; vorübergehende Erleichterungen des Geldstandes halten hier zwar die endgültige Wirkung auf, aber die Wendung der Konjunktur seit 1907 ist deutlich erkennbar und die Katastrophe seit 1911 bei der Übersättigung des Marktes unvermeidlich¹⁾.

Bis zum gewissen Grade wirken allerdings Kapitalverteuerung und Überproduktion gemeinsam als kriseneinleitende Faktoren. In jedem Falle bilden sie bei längerer Dauer für die gefährdeten „letzten Posten“ der großstädtischen Wohnungsproduktion eine unerträgliche Last.

Der eigentlichen Krise geht oft eine Epoche des inneren Verfalles voraus, die durch die Lähmung des frischen Geschäftsgeistes, durch die mühsame Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes und forcierte Abwicklung der Engagements gekennzeichnet ist. Die dabei entstehenden Verluste bleiben aber zunächst noch lokalisiert und die Marktstimmung wird im allgemeinen noch nicht erschüttert. Es beginnt die Zeit der künstlichen Gewinne, der Aufrechterhaltung schwacher Elemente durch kapitalkräftige, der Forcierung der Produktion. Die Terraingesellschaften beschleunigen den Verkauf ihrer Parzellen durch finanzielle Unterstützung der Käufer, um aus

¹⁾ Vgl. namentlich auch die unmittelbare Abhängigkeit der Hypothekenbanken vom allgemeinen Kapitalmarkt bei Leiske a. a. O. S. 15 und bei Hans Ludewig, Geldmarkt und Hypothekenbankobligationen.

den Buchgewinnen hohe Dividenden zu zahlen und die Kurse ihrer Papiere zu halten. Bauunternehmer werden dadurch angelockt, daß man ihnen die Baranzahlung erläßt, ihnen im Gegenteil noch Betriebskapital zusagt. Dann aber wird die finanzielle Abhängigkeit der Käufer in weitgehendem Maße ausgenutzt. Man hilft ihnen über die Schwierigkeiten der Finanzierung nur dann hinweg, wenn sie sich zu weiteren Baustellenkäufen verpflichten, d. h. man verkauft Baustellen unter Hereinnahme einer zweiten Hypothek auf das vorher bebaute Grundstück oder unter Auszahlung weiterer Baugelder für die Fortführung des unvollendeten Baues. Oder aber es kommt zu den sogenannten „Kettenbauten“, bei denen der Unternehmer mit dem Baugeld des nächsten Baues die noch rückständigen Kosten für den Bau zahlen kann. Die Bauunternehmer bauen, wie man zu sagen pflegt, „von einem Stockwerk zum andern“, d. h. bei der Bauvollendung eines jeden Stockwerks stoßen sie auf neue Schwierigkeiten der Geldbeschaffung und durch unsolide und zweifelhafte Manipulationen werden neue Mittel beschafft¹⁾. Große Schwierigkeiten ergeben sich bei der Hypothekenregulierung. Man bewilligt höhere Zinsen und Abschlußprovisionen. Für die letzten Posten gewinnt man die Geldgeber vielfach nur bei Bewilligung eines Damnos, d. h. der Geldgeber zahlt nur einen Teil der Summe, die ihm hypothekarisch eingetragen wird, oder Terraingesellschaften, Banken, Baugeschäfte, kleinere Hypothekenfirmen und Hypothekenvermittlergeschäfte übernehmen „Hypothekengarantien“, d. h. sie tragen die Verpflichtung, im Falle der Subhastation des Grundstücks den Betrag der Hypothek auszubieten. Um Käufer für die Häuser zu finden, werden nur verschwindend geringe Barzahlungen verlangt und verlockende Rentabilitätsberechnungen aufgemacht²⁾.

¹⁾ So führt z. B. Kruschwitz, Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden, Leipzig 1911, S. 18 ein Beispiel aus der Dresdener Bautätigkeit an, wie der Unternehmer die Lieferanten beruhigt: Man gründet „eine Darlehnsaktiengesellschaft, deren Aktien die Lieferanten der betr. Bauten als Abschlagszahlungen erhalten. Diese Aktien werden im Anfang mit dem zu gewährenden Baugeld bei Vorzeigung von der Gesellschaft aufgekauft, bis schließlich auch dazu kein Geld mehr vorhanden ist und auch diese Aktien keinen roten Heller mehr wert sind.“

²⁾ Eschwege a. a. O. S. 36: „Ein Heer von Agenten ist ständig bemüht, immer neue Käuferschichten dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Kleine Rentiers, Witwen, Offiziere a. D., pensionierte Beamte usw. aus dem ganzen Reiche glauben durch den Besitz eines Berliner Mietshauses in relativ sicherer Weise eine Erhöhung ihrer unzureichenden Rente herbeiführen zu können. Die Vorliebe für Berlin wird noch unbewußt durch die Berliner Zeitungen

Alle am Produktionsprozeß Beteiligten sind bestrebt, die Marktstimmung noch auszunutzen, ihre Engagements noch abzuwickeln und das Risiko abzuschieben, indem sie möglichst schnell die Rolle des Eigentümers mit der des Gläubigers vertauschen. Es ist die Zeit der unsolidesten und auch schwindelhaften Transaktionen, die unter dem Begriff „Bauschwindel“ zusammengefaßt zu werden pflegen. Nach außen hin kann bei alledem der Anschein eines „blühenden Geschäfts“ erweckt werden, und bei größerer Verbreitung der Verluste pflegt man den akuten Charakter des inneren Konjunktumschwungs einer chronischen Hemmung (Steuerlasten usw.) zuzuschieben. Ein gutes Beispiel dieser vorkrisenhaften Zeit ist der Berliner Immobilienmarkt von etwa 1907—1910, dem durch die Mannigfaltigkeit der Beziehungen seiner verschiedenen Teilmärkte außerdem ein natürliches Mittel zur Verschleierung der wahren Marktlage in die Hand gegeben ist.

Mit Zunahme der Verluste, die am deutlichsten in der Zahl der Zwangsversteigerungen zum Ausdruck kommen, wächst aber die Erkenntnis der Geschäftslage. Die Folge ist schließlich eine allgemeine Erschütterung des Glaubens in die Solidität und die Kreditwürdigkeit der Immobilienwerte. Das Kapital, das anfangs nur aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen zurückgehalten wurde, bzw. aufgesogen war, schließt sich jetzt immer mehr von der Anlage in Grundstückswerten ab. Das aber bedeutet für den Immobilienmarkt die Krise und zwar die Grundstückskrise *κατ' ἐξοχήν*, die Kreditkrise, die unmittelbar nicht mehr mit dem allgemeinen Wirtschaftsleben zusammenhängt.

2. Krise und Depression.

Die Grundstückskrise ist „im Grunde genommen nichts anderes als das Versagen der letzten vorgeschobenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite“¹⁾.

„Sobald die Kreditquellen, aus denen der Bau- und Grundstücksmarkt gespeist wird, spärlicher fließen und an irgend einer Stelle Kreditrestriktionen vorgenommen werden, ist die Kalamität da und

gefördert, die im ganzen Reich gelesen werden und die bekannte Notizen über enorme Gewinne, die an diesem oder jenem Grundstück gemacht worden sind, enthalten. Der Unkundige weiß natürlich nicht, daß diese Fälle entweder Terrains betreffen oder Häuser in bestimmten Teilen der City, die durch die Entwicklung einen Liebhaberwert erhalten haben.“

¹⁾ Eberstadt, Neue Studien S. 132.

das ganze auf Kredit ruhende Gebäude kommt ins Wanken; denn die eigenen Mittel auch des wohlhabenden Unternehmers sind dann bald erschöpft¹⁾).

Die Finanzierung der begonnenen Bauunternehmungen erfährt durch eine nachdrückliche Krediteinschränkung eine Unterbrechung, die bei der Mittellosigkeit der Unternehmer zur Subhastation des Grundstücks führen muß. Die Fortführung der Unternehmung scheidet entweder an dem Mangel an Baugeldern, oder aber die Ablösung der hohen Verbindlichkeiten, der Restkaufgelder und Baugelder, mißlingt, weil überhaupt kein Hypothekenskapital zur Verfügung steht oder doch nicht in ausreichendem Maße. Wenn die ursprünglichen Verkäufer (Terraingesellschaften) erkennen, daß die günstige Marktstimmung nicht mehr zu halten ist, wenn außerdem durch übermäßige Kreditgewährung ihre Barmittel erschöpft sind und ihnen auch von den Banken aus Liquiditätsgründen kein Kredit mehr gewährt wird²⁾, lassen sie die Unterstützung ihrer kapitalschwachen Käufer fallen und überlassen die Unternehmer dem wirtschaftlichen Ruin. Auch größere Bau- und Hypothekervermittlerfirmen werden in das Verhängnis mit hineingerissen, da sie durch Finanzbauten und Ausbietungsgarantien in die Abhängigkeit vom Kapitalmarkt tief verstrickt sind.

Mit dem Zusammenbruch des Bauunternehmertums beginnt die direkte oder indirekte Rückgängigmachung zahlloser Kaufverträge, d. h. die Vorbesitzer der Terrains (Terraingesellschaften) nehmen die Grundstücke freiwillig oder in der Subhastation zurück. Es erfolgt die Rückbuchung der vorweggenommenen Gewinne durch Abschreibungen auf das Konto „Restkaufgelder, Hypotheken und Debitoren“ auf der Aktivseite und durch Auflösung der Reservefonds und Zusammenlegung des Aktienkapitals auf der Passivseite. In dieser Zwangslage befinden sich die meisten großen Terraingesellschaften, die sich zur Haussezeit einer „gewinnreichen Verkaufstätigkeit“ erfreuten. Die enge Interessenverknüpfung der führenden Kreise im Terrain- und Baugewerbe, die sog. Verschachtelung der Gesellschaften, die einerseits eine gewaltige Machtstärkung der Bodenspekulation bedeutet, hat andererseits zur Folge, daß bei Ausbruch der Krise gerade das Ineinandergreifen der Engagements auf der Marktstimmung lastet, was am deutlichsten in einer rapiden Entwertung der Terrainaktien zum Ausdruck kommt. Die Grund-

1) Deutsch. Ökonom. 1907 S. 484.

2) Vgl. über die einschneidende Wirkung der Havenstein'schen Reichsbankpolitik auf das Terraingewerbe S. 93.

lage der Produktion, der Preisstand des unbebauten Bodens, bleibt indessen im wesentlichen durch die Krise unberührt¹⁾. Dem Rückgang der Preise für den bebauten Grundbesitz, der auch den unbebauten Besitz vorübergehend beeinflusst, folgt alsbald ein Stillstand der Verkaufstätigkeit. Die großen Gesellschaften, die allerdings auch vielfach durch Aufzehrung ihrer Barmittel in ihrer Geschäftstätigkeit für längere Zeit lahmgelegt sind, können auf günstigere Zeiten warten. Darum ist auch eine eventuelle buchmäßige Korrektur der Bodenbewertung zur Zeit der Krise für die Realgestaltung der bei ansteigender Konjunktur geforderten Bodenpreise kaum von Bedeutung.

Eine nachdrückliche Krediteinschränkung ist für den Immobilienmarkt von besonders schwerwiegender Wirkung, weil durch sie nicht nur das Terrain- und Baugewerbe, also die eigentliche Wohnungsproduktion, betroffen wird, sondern weil auch der Hausbesitz in weitem Umfange in die Krise mithineingerissen wird.

Unter der Überproduktion an Wohnungen leidet namentlich der ältere Hausbesitz, der mit hohen Mietausfällen zu rechnen hat. Dennoch entschließt er sich nur in der äußersten Not, die Mieten herabzusetzen, um eine Herabdrückung des Verkaufs- und Beleihungswertes seines Grundstücks zu vermeiden, vielfach aber auch, weil er wegen der hohen Zinsverpflichtung kaum dazu imstande ist. Dennoch setzt die Krise zeitweise eine Ermäßigung der Mietpreise durch. Der Spekulationscharakter des Hauses tritt vorübergehend hinter den Konsumtionscharakter zurück und das Gesetz von Angebot und Nachfrage kommt vorübergehend und bis zum gewissen Grade wieder zur Geltung. Diese Entwicklung vollzieht sich aber nur unter tiefer Erschütterung des Häusermarktes, wie sie in der Zunahme der Substationen und Konkurse zum Ausdruck kommt. „Die Katastrophe ist die einzige Art, auf die die Mietpreise zurückgehen. Wie hoch auch an und für sich die erzielten Mieten in einer Stadt sein mögen, jeder Rückgang ist nur ermöglicht und begleitet von Konkursen, Zwangsverkäufen, von ungeheuren Verlusten an Hypothekendarlehen, mit einem Wort von einer Krisis auf dem Grundstücksmarkt“²⁾.

Jedoch ist es nicht so sehr der Zusammenbruch derjenigen Haus-

¹⁾ Prof. Schäfer, i. Mitteilungen des Dresdener Statist. Amtes 1906 Heft 15: „Der unbebaute Grundbesitz ist hier wie an anderen Orten von der Krisis so gut wie gar nicht berührt worden.“

²⁾ Kurt Baschwitz, Die Organisation der städtischen Hausbesitzer, Stuttgart 1909, S. 90.

besitzer, die ihren Zinsverpflichtungen wegen leerstehender Wohnungen nicht nachkommen können, der das Wesen der eigentlichen „Häuserkrise“ ausmacht. Es ist vielmehr die Erschütterung des sog. „gefestigten Hausbesitzes“, die eine langdauernde Abwendung des Kapitals vom Immobilienmarkte bewirkt. Infolge der üblichen Verschuldung durch kündbare, nicht amortisierbare Hypotheken steht der Hausbesitzer bei einer Verschlechterung des Kapitalmarktes vor der doppelten Schwierigkeit der Kreditreduktion und der Kreditverteuerung. Die Darlehnsgeber suchen nämlich einerseits durch erhöhte Zinsbedingungen die Vergrößerung des Risikos auszugleichen, andererseits die Höhe der Beleihung mit dem gesunkenen Ertragswerte in Einklang zu bringen durch Korrektur der ehemals hochgetriebenen Beleihungswerte. Bei Fälligkeit der alten Hypotheken vollzieht sich also die Hypothekenregulierung unter sehr erschwerten Umständen. „Das allgemeine Übel, daß die Häuser zu Anfang zu hoch beliehen werden, verschuldet nunmehr einen dauernden Notstand des Besitzers der betr. Häuser in letzter Hand. Er kauft auf Grund der Beleihung und muß bei Ablauf der ersten fünfjährigen Beleihungsperiode erfahren, daß ihm eine Erneuerung seiner Hypothek von dem Gläubiger nicht zugestanden wird, es sei denn, daß er nicht unwesentliche Abzahlung leistet, die oft größer ist als die Anzahlung, die er s. Zt. auf das Haus geleistet hat¹⁾.“ Selbst bei voll vermietetem Hause bedeutet aber eine Reduktion der Beleihung bei der hohen Verschuldung des Besitzes und der Mittellosigkeit des Besitzers eine Verpflichtung, die in den meisten Fällen nicht erfüllt werden kann; denn infolge der Überproduktion an Wohnungen kann eine nennenswerte Erhöhung der Mieten nicht mehr durchgesetzt werden oder doch infolge fester Mietsverträge nicht schnell genug helfen. Ein noch größeres Mißgeschick betrifft aber den Hausbesitzer bei Kündigung einer Hypothek, da eine Neubeschaffung bei der Zurückhaltung des Kapitals vielfach unmöglich oder doch auch nur zum nicht ausreichenden Teil durchzusetzen ist.

In vielen Fällen genügt sogar die Verteuerung des Kapitals, die Mietserträgnisse in ein Mißverhältnis zur Hypothekenverzinsung zu setzen²⁾, da auch eine verhältnismäßig geringe Erhöhung des Zinsfußes bei der hohen Gesamtbelastung einen Mehrbetrag ausmacht, der den Überschuß der Mieten über die bisherige Zinssumme

¹⁾ Dernberg a. a. O. S. 89.

²⁾ Vgl. die Beispiele auf S. 137/38.

übersteigt. Diese Tatsache widerlegt zugleich die vornehmlichste Rechtfertigung der hohen kündbaren Dauerverschuldung, nämlich die Behauptung, daß die Wertsteigerung des Grund und Bodens die Entwertung des Gebäudes ersetze und auch eine ehemalige Überbeileihung, bzw. sehr hohe Beileihung mit der Zeit in ein richtiges Wertverhältnis hineinwachsen lasse. Die praktische Verwendung dieser Behauptung, die für eine größere Zeitepoche Gültigkeit haben mag, ist aus manchen Gründen wirtschaftlich als durchaus verfehlt anzusehen; denn sie rechnet nicht mit einer ganzen Reihe unvorhergesehener Entwicklungsfaktoren. So hat z. B. die sog. Citybildung unserer Großstädte, d. h. der Übergang einer Wohn- zur Geschäftsgegend durchaus nicht immer für die ganzen Komplexe Wertsteigerungen der Hausgrundstücke herbeigeführt, sondern nur für die Hauptstraßen. Es kommt sogar vor, daß Grundstücke der Quer- und Nebenstraßen im Werte sinken. Ferner läßt oft eine Veränderung der Bebauungsmöglichkeit (Erlaß eines Ortsstatuts usw.), namentlich aber in der neueren Zeit eine Erweiterung der Verkehrsverhältnisse (Vorortsentwicklung), eine erhoffte Wertsteigerung nicht zur Entwicklung kommen oder bringt sogar eine Wertminderung mit sich¹⁾. In den meisten Fällen ist jedenfalls damit zu rechnen, daß nach Errichtung des Hauses die wesentliche Periode der Wertsteigerung des Grundstücks abgeschlossen ist²⁾. In den weitaus meisten Fällen erhöht sich der Wert des Grundstücks nicht einmal um den Betrag, der für nötige Abschreibungen auf die Abnutzung des Hauses erforderlich ist. So kommt es, daß vielfach wegen gänzlicher Außerachtlassung des Reparaturenkoeffizienten³⁾ bei der ursprünglichen Bewertung nach einer Reihe von Jahren wegen

1) Vgl. Berl. Tagebl. 1914 Nr. 140, W. Lesser, Faktoren der Spekulation in städtischen Terrains.

2) Eschwege a. a. O. S. 70: „Daß in einzelnen bevorzugten Stadtgegenden auch die Häuserwerte erheblich wachsen können, wird natürlich niemand bestreiten, aber gegenüber der großen Menge der Häuser, deren Wert stagniert oder gar zurückgeht, stellen sie nur die paar Hauptgewinne unter der Überzahl der Nieten dar.“

3) Eschwege a. a. O. S. 75 u. 77: „Die Unkosten eines großstädtischen Mietshauses werden bei Wohnungen ohne Komfort gemeinhin auf 15 %, bei solchen mit Komfort auf 20—25 % der Bruttomieten veranschlagt. Diese Sätze mögen allenfalls bei Häusern zutreffen, die von dem Erbauer zwecks eigener Kapitalsanlage und Verwaltung errichtet und dementsprechend mit bestem Material ausgestattet sind. . . . Bei den modernen Spekulationsbauten sind die Kosten der Instandhaltung nicht auf 15, bzw. 20—25 %, sondern auf 25 % der Bruttomieten für Häuser ohne und auf annähernd 40 % für Häuser mit Komfort zu veranschlagen.“

gänzlicher „Herunterwirtschaftung“ des Gebäudes ein Abstrich von der Beleihung erfolgt.

In allen Fällen, bei leerstehender Wohnung, Reduktion der Beleihung, bzw. endgültiger Hypothekenkündigung, Erhöhung des Hypothekenzinsfußes und Abnutzung des Gebäudes ohne Wert-erhöhung des Grundstücks, alles Faktoren, die erst mit Ausbruch der Krise hervorragend wirksam sind, führt die Verbindung der Beleihungsgepflogenheiten (kündbare, nicht amortisierbare Hypo- theken) mit dem herrschenden großstädtischen Produktionssystem (hohe Beleihung großer künstlich verteuert Objekte) einen großen Notstand des Hausbesitzes herbei.

Das vollendet ausgebildete System der Abschiebung des Risikos auf die letzten Träger der Produktion hat zur Folge, daß

1. die Verluste nur zum geringen Teil auf dieselben Kreise ver- teilt werden, die in hervorragendem Maße an Hochkonjunkturge- winnen beteiligt waren, und daß

2. die größten Verluste auf den wirtschaftlich schwächsten Schultern ruhen. Die eigentliche Bodenspekulation hat, soweit sie nicht schon durch Wertpapierverkauf oder auf Grund hoher Buch- preise ausgeschütteter Tantiemen und Dividenden ihre Gewinne realisiert hat, im Notfalle doch immer ebenso wie die späteren In- haber der ersten Hypotheken kraft ihres Pfandrechts die verkauften oder beliehenen Grundstücke in Händen. Da ihr, falls sie Grund- stücke zurückerwerben muß, nach dem geltenden Recht auch alle Meliorationen zugute kommen, also vor allem die Bebauung des Grundstücks, so ist sie für ihre Unkosten meist reich entschädigt¹⁾. Die Terraingesellschaften tragen allerdings, soweit sie Priorität ge- währten oder zweite Hypotheken gaben, als Nachhypothekare auch schwere Verluste, aber sie können als kapitalkräftige Gläubiger doch wenigstens die betreffenden Grundstücke in der Subhastation er- stehen. Andererseits ist zu bedenken, daß diese Verluste vielfach nicht die Gründer und ersten Aktionäre treffen, sondern gerade die nachfolgende Masse derer, die die Aktien bereits zu enorm hohen Kursen erstanden haben²⁾.

Außer den Bauunternehmern und Hausbesitzern, die ihre Ver-

¹⁾ Daß sogar die Gläubiger erster Hypotheken zur Krisenzeit Ver- luste erleiden können, gilt als schwerstes Zeugnis für übertriebene Schätzungen. Dabei ist allerdings nicht zu vergessen, daß während der Krise vielfach der Verkaufswert des Objekts unter den Ertragswert gedrückt wird.

²⁾ Über die besonderen Manipulationen, die eine bevorrechtigte Grün- dergruppe vor Verlust bewahren sollen, vgl. Eschwege a. a. O. S. 57ff.

pflichtungen nicht mehr erfüllen können, sind es die Gläubiger der Nachhypotheken, also Lieferanten und Handwerker einerseits, die große Masse kleiner Privatkapitalisten (Rentner, Beamte usw.) andererseits, welche die größten Verluste zu tragen haben. Die falliten Bauunternehmer und Hausbesitzer verlieren nicht nur ihr eigenes kleines Vermögen, sondern schleppen die unbeglichene Schuld oft zeitlebens mit, da sie auch persönlich haften. Die Schuldner werden auch dadurch oft schwer geschädigt, daß bei Subhastationen die Gebote häufig unter dem tatsächlichen Werte abgegeben werden, weil entweder andere Personen nicht mitbieten können oder auf Grund vorheriger Abmachungen von dem Ersteher ausgezahlt werden, die Schuldner aber dennoch für die ausgefallenen Beträge bis zur Abtragung der Schuld haften¹⁾. Die Verluste der Handwerker und Lieferanten sind durchaus nicht immer der betrügerischen Gesinnung des Unternehmers zuzuschreiben. Die Bauunternehmer, die sicher in den meisten Fällen mit einer endgültigen Finanzierung gerechnet haben, werden durch den Umschwung der Marktverhältnisse an der Abwicklung ihrer Geschäfte gehindert und dem rechtlichen System gemäß sind eben die Rangletzten die Leidtragenden. Das Geschäft, das bei günstigem Geldstand glatt und ohne Aufsehen zu erregen sich hätte abwickeln lassen, ist zur Zeit der ungünstigen Konjunktur undurchführbar und wird als Bauschwindel bezeichnet. Allerdings sind gerade die Ausfälle der Lieferanten und Handwerkerforderungen wirtschaftlich besonders ungerechtfertigt, weil sie den Lohn für eine wirtschaftlich nützliche Leistung darstellen, d. h. gerade die Personen betreffen, die das Grundstück durch Bebauung erst für seinen wirtschaftlichen Zweck verwendbar machten.

Die Wertminderung des Grundstücks trifft nach dem heutigen Rechte diejenigen, deren Forderung an letzter Stelle hypothekarisch eingetragen ist. Die Verluste dieser rangletzten Gläubiger werden aber noch durch die Tatsache bedeutend vergrößert, daß es den nicht organisierten kleinen Kapitalisten meist nicht möglich ist, das ihnen zustehende Pfandrecht wirklich auszunutzen. Nach den meisten Darlehnsverträgen verfällt nämlich im Falle der Subhastation die erste Hypothek und es ist dem einzelnen Gläubiger nicht möglich, den hohen vorangehenden Betrag anzubieten. Dazu kommt noch die Kostspieligkeit und Langwierigkeit des Subhastationsverfahrens

¹⁾ Vgl. Eschwege a. a. O. S. 46ff.

und in den letzten Jahren namentlich die Schädigung durch Zins- und Mietszessionen¹⁾)

Die außergewöhnlich schweren Verluste der Hypothekengläubiger haben meist eine längere Abwendung des Kredits zur Folge. Selbst bei günstigem allgemeinen Geldstande (z. B. Berlin, Anfangs 1914) hält sich das Kapital nach einer Krise oft von der Anlage in Pfandbriefen und Hypotheken zurück. Daß eine solche schwere Depression dennoch nicht zum völligen Zusammenbruch des herrschenden Produktionssystems führt, hat seinen Grund in der besonderen Beschaffenheit des Sanierungsprozesses.

3. Die Sanierung.

Das heutige System der Terrain- und Bauspekulation erfüllt keineswegs die Funktion, Gewinn und Verlust auf die beteiligten Kreise zu verteilen, sondern schiebt im wesentlichen die Gewinne den kapitalkräftigeren, die Verluste den finanziell schwächeren Elementen zu. Auf dieser Tatsache beruht auch die Periodizität der spezifischen Grundstückskrisen. Eine „Reinigung des Marktes“, d. h. eine Erneuerung der Produktion auf der Basis einer den wirtschaftlichen Wertverhältnissen entsprechenden Rentabilitätsberechnung, kann nicht erfolgen, da zur Zeit der Krise nur die den Produktionsprozeß kaum bestimmenden „letzten Posten“ zusammenbrechen, die Grundfesten der grundlegenden Produktionsfaktoren aber kaum erschüttert werden²⁾.

Die Bodenspekulation sieht zur Zeit der Krise und Depression ihre wesentliche Aufgabe darin, den Zusammenbruch des Systems zu verhüten. Wenn man aber den Verlauf der Krise verfolgt, so erkennt man, daß auch das Terraingewerbe zum großen Teil gar nicht fähig wäre, aus sich heraus eine Sanierung einzuleiten. Die Ver-

¹⁾ W. Immerwahr, Direktor der Deutschen Grundkreditbank Berlin, i. Grundstücksarchiv, Februar 1911: „Um seine Hypothek zu retten, müßte der zweite Hypothekengläubiger noch fast den gleichen Betrag hinterherwerfen. Daß dies ein volkswirtschaftlicher Widersinn ist, bedarf keiner Erörterung. Aber was wichtiger ist, wieviele Gläubiger sind überhaupt in der Lage, einen solchen Betrag in bar aufzutreiben?“ Seine Unkostenberechnung siehe dort.

²⁾ Eberstadt, Neue Studien S. 137: „Gewiß wird eine große Zahl von redlichen Personen, Sparern und Handwerkern . . . zugrunde gerichtet. Gewiß wird ein Schwarm zweifelhafter Existenzen, die bereits schiffbrüchig waren, und vom Schiffbruch leben, wieder einmal auf den Strand gesetzt, aber an den dauernden Zuständen ändert sich nichts. Die alten treibenden Kräfte bleiben. . . .“

knüpfung der großen Terrain- und Baugesellschaften mit dem Häusermarkt durch Kreditgewährung und Ausbietungsgarantien hätte viele dieser Gesellschaften bei ihrer gänzlich illiquiden Geschäftslage dem Konkurs anheim gegeben und infolge der Verschachtelung der Terraininteressen untereinander auch vorsichtiger angelegte Unternehmungen in den Fall mithineingezogen, wenn sich nicht in den weitaus meisten Fällen kapitalkräftige Interessenten bereit gefunden hätten, ihre Mittel für eine Sanierung zur Verfügung zu stellen.

Die enge Verbindung des Terraingewerbes mit den Großbanken hat aber bis heute die Grundlage der Bodenspekulation vor einer ernsten Erschütterung bewahrt. Die Banken sind direkt durch den Besitz an Terrainaktien und Konsortialbeteiligungen und indirekt durch Kreditgewährung, Lombardierung von Terrainaktien und Hypotheken, durch Ausbietungsgarantien und Bürgschaften für Hypotheken in solch intensiver Weise an der Lage des Terrainmarktes und Aufrechterhaltung der alten Grundlage interessiert¹⁾, daß sie sich im Falle der höchsten Not bereit finden lassen, die gefährdeten Unternehmungen durch hoch in die Millionen gehende Zuschüsse zu stützen²⁾. Durch die Hilfsaktionen der Banken wird eine größere Entwertung des unbebauten Grundbesitzes verhütet und eine eigentliche Katastrophe, die das System selbst bedroht, vermieden³⁾. Je nachdem wie es den an den verschiedenen Märkten interessierten Kräften gelingt, den Zusammenbruch zu beschränken und das Ver-

1) Eschwege a. a. O. S. 98: „Die Milliarden, die den Banken zur freien Verfügung überlassen werden, wollen nicht nur hoch verzinst sein, es sollen auch nach Abzug der bedeutenden Unkosten angemessene Dividenden und Tantiemen übrigbleiben. So ist es psychologisch zu verstehen, wenn auch nicht zu billigen, daß unsere Bankleiter auf der Suche nach Ventilen für die auf sie einströmenden Geldfluten an Geschäfte geraten, die ein Privatbankier, der in der Hauptsache auf sein eigenes Geld angewiesen ist, für hellen Wahnsinn halten würde; und so ist es zu erklären, daß der Berliner Boden viele Jahre hindurch bis zum Übermaß mit Bankkapital gedüngt und eine Überkapitalisierung der Bodenwerte hervorgerufen wurde, die jede gesunde Wohnungspolitik von vornherein ausschloß.“

2) Mit den öffentlichen Stützungsaktionen (vgl. Berliner Terrain- und Baugesellschaft, Mosler & Wersche, Müllerstraße usw.) ist die Hilfe des Großkapitals aber nicht erschöpft, wahrscheinlich werden auch unter der Hand weitgehende Unterstützungen stattfinden.

3) Zitat bei Albert Weiß a. a. O. S. 93: „Alte Wechsel werden präsentiert, die eine zügellose Spekulation vor Jahren in Umlauf gesetzt hatte. Um sie einzulösen weiß man keinen anderen Rat, als neue Akzente aus der Hand zu geben.“

trauen des Kapitals auf den Markt zurückzulenken, wird auf der alten Grundlage nach dem alten System die neue Produktion eingeleitet.

Drittes Kapitel.

Allgemeine Zusammenhänge zwischen Immobilienmarkt und Geldmarkt.

Obwohl der Schwerpunkt der letzten Grundstückskrisen in den einzelnen Großstädten zeitlich verschieden liegt, läßt sich doch seit einigen Jahren in gewissem Sinne eine übereinstimmende Entwicklung feststellen; denn die „Hypothekennot“ etwa des letzten Jahrzehnts lastet in mehr oder minder schwerem Maße auf allen Märkten. Zweifellos hat die schwere Erschütterung des Groß-Berliner Marktes auch über die Städtischen Grenzen hinaus ihre Wirkung ausgeübt, jedoch ist diese Erklärung allein nicht ausreichend. Es handelt sich vielmehr um eine allgemeine Entwicklung auf dem Leihkapitalmarkt, die das in besonders enger Weise an den Geldmarkt geknüpfte Immobiliengewerbe in allen seinen Zweigen stark beeinflussen mußte. Die dauernd steigende Tendenz des Zinsfußes war es, die je nach der besonderen Lage der Konjunktur auf einzelnen Märkten zu Katastrophen führte, auf anderen nur in einer allgemeinen Depression der Produktion zum Ausdruck kam, auf allen größeren Märkten aber mit der Zunahme der Substationen eine allgemeine Zurückhaltung des Kapitals von der Anlage namentlich in zweiten Hypotheken zur Folge hatte.

Die Zusammenhänge, die Weyermann¹⁾ für die großen allgemeinen Konjunkturschwankungen des ländlichen Grundbesitzes von 1750 bis 1870 aufgewiesen hat, erfahren auch durch die neueste Entwicklung der städtischen Grundstücksmärkte im wesentlichen ihre Bestätigung.

Weyermann hat gezeigt, wie sich seit der Verkettung der reinen Formalisierung des Grundbuchkredits mit dem Bodeneigentumssatze des *superficies solo cedit* um ca. 1750 das System der nichttilgungsbedürftigen dauernden kündbaren Verschuldung ohne wei-

¹⁾ M. Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliär-Kreditwesens in Preußen, Karlsruhe 1910.

teres durchsetzen konnte. Die für den Konjunkturrenwechsel wichtigsten Folgen dieses Systems ergeben sich am klarsten aus folgendem grundlegenden Beispiel der Preiskalkulation eines Grundstückskäufers. — Es wird angenommen, daß das Grundstück einen Reinertrag von 5000 Tlr. hat und daß dem Käufer ein Barkapital von 25000 Tlr. zur Verfügung steht. Dann ergibt sich beim System des Amortisationskredits folgende Berechnung: Es wird angenommen, daß der Käufer mit einem zehnjährigen Kaufgeldrestkredit zu 5 % pro Jahr rechnen kann. Der Kaufgeldrest sei mit x bezeichnet. Der Jahresertrag des Grundstücks hat dem Käufer zu leisten:

a) $\frac{1}{10} x$ an Amortisation,

b) $\frac{5 x}{2 \cdot 100}$ an Hypothekenzinsen,

c) 1250 Tlr. an Verzinsung des Eigenkapitals (bei 5 % Verzinsung).

Die Gleichung lautet:

$\frac{1}{8} x + 1250 \text{ Tlr.} = 5000 \text{ Tlr.}$ (Guts'ertrag). Die höchst zulässige Restkaufgeldverschuldung $x = 30000 \text{ Tlr.}$ Die obere Preisgrenze für das Grundstück liegt also bei $30000 + 25000 = 55000 \text{ Tlr.}$ und der Kapitalisationsfaktor des Ertrages ist 11.

Dagegen würde beim System des nichttilgungsbedürftigen Dauerkredits die Gleichung lauten:

$$\frac{5}{100} x + 1250 \text{ Tlr.} = 5000 \text{ Tlr. (Guts'ertrag)}$$

$$x = 75000 \text{ Tlr.}$$

Der Käufer kann also einen Preis von $75000 + 25000 = 100000 \text{ Tlr.}$ bewilligen. Der Kapitalisationsfaktor des Ertrages ist von 11 auf 20 gestiegen.

Aus diesem Beispiel ergibt sich zweierlei: 1. Der Fortfall der Amortisation sowohl wie eine Ermäßigung des Hypothekenzinsfußes hat auf die Dauer infolge der höheren Verschuldungsmöglichkeit eine Erhöhung des Bodenpreises zur Folge. Denn da den Käufer im wesentlichen nur die Möglichkeit einer vollen Verzinsung des Kapitals aus dem Grundstücksertrag wirtschaftlich interessiert, kann er, gleiche Ertragshöhe vorausgesetzt, einen um so höheren Kaufpreis bewilligen, je niedriger die erforderliche Verzinsung, d. h. je höher der Kapitalisationsfaktor des Ertrages ist.

2. Je vollkommener das Amortisationsprinzip ausgeschaltet wird, und je mehr der verzinslich stehenbleibende Teil des Erwerbs-

preises den bar bezahlten übertrifft, desto mehr tritt die Ertragskapitalisation mit dem jeweiligen Hypothekenzinsfuß für die Preisbemessung in den Vordergrund, d. h. die Amortisationsquoten fallen schließlich fort, und die eventuell etwas höhere Verzinsung des investierten Eigenkapitals wird von untergeordneter Bedeutung. Der Grundstückspreis wird also im wesentlichen bestimmt durch Kapitalisation des Reinertrages nach dem bestehenden Hypothekenzinsfuß.

Folgt nun auf eine Periode billiger Kreditbeschaffung und wechselseitiger Erhöhung von Bodenverschuldung und Bodenpreis eine dauernde Erhöhung des Zinsfußes, so tritt eine Erneuerung der gesamten Hypothekarverschuldung zu höheren Zinssätzen ein. Bei gleichem Ertrage des Grundstücks sinkt aber mit dem höheren Zinsfuß der Kapitalisationsfaktor des Ertrages und damit der Wert des Grundstücks, d. h. es ist dem Grundbesitzer bei nicht erhöhter Ertragsfähigkeit des Grundstücks nicht möglich, den höheren Betrag an Zinsen aus dem Ertrag zu decken und ebenfalls nicht möglich, das Grundstück ohne Verlust zu verkaufen. Da aber der in der Periode der Preissteigerung erzielte Bodenkreditnutzen durch den mit der Bodenpreissteigerung Hand in Hand gehenden Besitzwechsel nicht denselben Personen zugeflossen ist, die in der Periode der Preisermäßigung im Besitze des Bodens sind, also auch nicht einer Melioration des Grundstücks zugute kommen konnte, so hat der Grundbesitz den erhöhten Zinsforderungen gegenüber keine Widerstandskraft. Es kommt zur Krise, wenn keine der Erhöhung des Zinsfußes entsprechende Ertragssteigerung des Grundstücks eingetreten ist oder eintreten kann.

Seit ca. 1750 wurde der Grundbesitz darum von periodischen Krisen heimgesucht, die jedesmal einen erfolgreichen Ruf der Interessenten nach weiterer Erleichterung und Vermehrung des Immobiliarkredits auslösten.

Die ersten auf dieser Basis ruhenden Grundstückskrisen in Preußen trafen vor allem den ländlichen Grundbesitz. Die legislative Entwicklung, die um 1750 zur Einführung der Hypothek als Dauerverschuldungsform führte, hatte ein bedeutendes Anwachsen der hypothekarischen Verschuldung durch Kauf- und Erbgeldhypotheken und zugleich eine Steigerung der Bodenpreise im Gefolge gehabt. Die Geldteuerung nach dem siebenjährigen Kriege gab den Anstoß zur Krisis. Eine Reihe von Subhastationen, „bei denen kaum die Hälfte der Hypothekenschulden gedeckt wurde, . . . gab das allgemeine Signal zum Anhalten und womöglich zur Rückziehung

sowie zur Verteuerung des Immobiliarkredits“. Zur Hilfe des bedrängten Grundbesitzes erließ der König 1765 zunächst ein Generalmoratorium, bis mit Durchführung des Bühringschen Planes, des Pfandbriefkreditsystems, eine Erleichterung des Realcredits und eine erneute Aufwärtsbewegung, d. h. Bodenpreis- und Besitzwechselsteigerung, einsetzte, die durch eine besondere Gesetzgebung (1783—1794) noch Unterstützung erfuhr. — Der zweite allgemeine Rückschlag kam mit der Zinsfußerhöhung im Jahre 1806, als außerdem noch die Ertragsfähigkeit der Güter durch den Krieg vielfach reduziert worden war. Hatte der Besitzer „vorher aus einem höheren Ertrage eine Schuldkapitalsumme x etwa mit $3\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen gehabt, so sollte er nunmehr aus einem niedrigeren auf dieselbe Summe 5 oder 6% oder noch mehr Zinsen erschwingen“. Die Krise war diesmal von besonderer Heftigkeit, „da das vormals angewandte Gegenmittel vorläufig ziemlich an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit angelangt und die Bodenverschuldung um so viel höher gestiegen war. . . . Ein im Jahre 1851 im Hause der Abgeordneten erstatteter Bericht auf Grund einer Enquete sagt, daß in jener Periode vom Kriege bis um 1830 im Osten nicht weniger als 80% der Rittergutsbesitzer der Lage zum Opfer gefallen seien.“ — Eine Anregung zu erneutem Aufschwung gab erst eine Hinabdrückung des Zinsfußes von durchschnittlich 5% bis auf 3% und sogar teilweise auf $2\frac{1}{2}\%$. Grundstückspreise und Hypothekarverschuldung stiegen in den 30er und 40er Jahren ununterbrochen und schon vor 1850 befand sich der städtische, besonders aber der ländliche Grundbesitz in einem solchen Zustande der Belastung, daß bei der Wendung des Immobilierzinsfußes um 1848 wieder die Regierung um Hilfe durch Schaffung neuer Krediterleichterungen angerufen wurde. Das Ergebnis waren nach langen Verhandlungen die Hypothekengesetze von 1872, der „im ganzen siegreiche Abschluß einer etwa 20jährigen lebhaften Bewegung zugunsten einer weiteren Erleichterung und Vermehrung des Immobiliarkredits“. — So weit die historische Darstellung Weyermanns.

Fürdenstädtischen Grundbesitz wurde erst mit dem System des Massenmietshauses, d. h. mit der bedeutenden Preiserhöhung der einzelnen Bauparzelle, die Verschuldung von ausschlaggebender Bedeutung, und mit der wechselseitigen Ausbildung des spezifischen großstädtischen Parzellierungs- und Bausystems und der besonderen Organisationen des städtischen Realkredits vollzog sich in den letzten Jahrzehnten die Übertragung des Systems der kündbaren Dauerverschuldung mit Bodenpreissteigerung, starkem Besitzwechsel

und Ertragskapitalisation nach dem Hypothekenzinsfuß auf den großstädtischen Grundbesitz.

Die Besonderheit für den großstädtischen Grundbesitz liegt aber darin, daß der Ertrag des städtischen Grundstücks, der Mietertrag, in seiner Höhe in viel größerem Maße als der Ertrag des ländlichen Grundstücks beeinflusbar ist. Ganz abgesehen davon, daß die schnelle Bevölkerungszunahme der Großstädte in den letzten Jahrzehnten eine natürliche Ertragssteigerung der Hausgrundstücke zur Folge hatte, die eine Erhöhung des Hypothekenzinsfußes weniger fühlbar machte, war es bis zum gewissen Grade möglich, eine eventuelle Erhöhung des Hypothekenzinsfußes durch eine entsprechende Erhöhung der Mieten auszugleichen.

Dennoch wurde jede entschiedene Änderung in der Höhe des Hypothekenzinsfußes auch für den Konjunkturrechsel am städtischen Grundstücksmarkt von mehr oder minder einschneidender Bedeutung. — Zum ersten Male brachte die Zinsfußsteigerung, die von etwa 1845—75 stattfand¹⁾, eine schwere Zeit für den städtischen Grundbesitz, führte aber zuletzt zu einer starken Erhöhung der Mieten, da in den schnell emporwachsenden Städten ein großer Wohnungsbedarf entstand. — Von etwa Mitte der 70er Jahre bis Ende der 90er Jahre zeigte der Zinsfuß eine stark sinkende Bewegung allgemeinen Charakters²⁾, welche gemeinsam mit der Entwicklung der Hypothekenbanken und der Konkurrenz der Beleihungsinstitute die Entwicklung der spezifischen großstädtischen Wohnungsproduktion außerordentlich förderte. Abgesehen von der schnell vorübergehenden Störung um das Jahr 1890, in welcher Zeit zugleich die sinkende Tendenz des Zinsfußes eine Unterbrechung erlitt, erlebte der Grundstücksmarkt aller deutschen Großstädte eine stete Aufwärtsentwicklung bis fast zur Jahrhundertwende, d. h. eine wechselseitige Steigerung von Bodenpreis und Verschuldung bei allmählich steigenden Mieterträgen. — Seit Ende der 90er Jahre nahmen die Zinssätze wieder steigende Tendenz an mit geringen Unterbrechungen um 1902/03 und 1908³⁾. Nach der gewalti-

¹⁾ Infolge der politischen Ereignisse von 1848, 1854, 1859, 1866 und 1870/71 und der mächtigen Entwicklung von Verkehr und Industrie (Eisenbahnbau) stieg der Zinsfuß von $3\frac{1}{2}$ auf 5 und 6 %.

²⁾ Vgl. Tab. III i. Anh. Die Kapitalansprüche der Staaten zu Kriegszwecken und der Eisenbahnbauunternehmungen traten zurück und der Zinsfuß sank von ca. 5 auf 3 %.

³⁾ Vgl. Tab. III i. Anh. Große Kapitalansprüche von Handel, Verkehr und Industrie, späterhin Staats- und Kommunalanleihen, vgl. Tab. XIII i. Anh.

gen Aufwärtsbewegung des Immobiliengewerbes der 80er und 90er Jahre lösten die ersten Störungen der sinkenden Zinsfußtendenz eine kritische Entwicklung aus. Da sich mit der Großstadtentwicklung einzelne in sich geschlossene Grundstücksmärkte herausgebildet hatten, lag allerdings je nach der besonderen Entwicklung der Hausseizeit auch der Zeitpunkt der jeweiligen eigentlichen Krise verschieden. Die Zinsfußsteigerung zu Beginn des neuen Jahrhunderts, die für den Realkreditmarkt eine starke Verschiebung im Verhältnis der 3 1/2 und 4 %igen Pfandbriefftypen zur Folge hatte¹⁾, wurde trotz krisenhafter Erschütterungen einzelner Märkte zunächst durch große Mietssteigerungen wieder ausgeglichen. Der dauernden Anspannung der Kapitalmarktsverhältnisse, die seit 1911 noch deutlicher als zuvor zum Ausdruck kam²⁾, war der hochverschuldete großstädtische Miethausbesitz aber trotz möglicher Anpassung der Ertragsverhältnisse an die erhöhten Anforderungen nicht gewachsen. Die auf allen Märkten zunehmenden Substationen und Zahlungseinstellungen führten schließlich eine allgemeine Erschütterung des Kredits herbei, deren Folgen auf einzelnen Märkten in krisenhaften Katastrophen, auf anderen nur in einer mehr oder weniger schweren Depression zum Ausdruck kamen. — Der Ausbruch des Krieges verhinderte den allmählichen Ausgleich der Erhöhung der Zinsbedingungen durch entsprechende Mietssteigerungen und damit die Kupierung der allgemeinen Depression. Nach dem Kriege wird aber eine weitere Steigerung des Zinsfußes zu erwarten sein. „Die vom Reich ausgegebenen Kriegsanleihen lassen einen Zins von 5,63 % bei einer 5- und von 5,38 % bei einer 10jährigen Rente erwarten. Der Zinsfuß wird deshalb bei einer Sättigung des Kapitalmarktes mit Reichsanleihen auch für erste Hypotheken auf etwa 5—5 1/2 %

¹⁾ Über die Abhängigkeit des Hypothekenzinsfußes vom allgemeinen Wertpapierzinsfuß vgl. auch H. Albert, *Geschichtliche Entwicklung des Zinsfußes in Deutschland, 1895—1908*, Leipzig 1910, S. 42ff. und 17ff.

Nach Ludewig a. a. O. S. 98 machen aus vom Gesamtumlauf:

Ende	die 3 1/2 %igen Typen	die 4 %igen Typen
	in Prozent	
1900	62,12	37,62
1904	53,21	45,38
1906	50,23	47,78
1909	40,12	57,95

²⁾ Vgl. Tab. III i. Anh.

steigen. Die nächsten Jahre lassen ein Heruntergehen des Zinsfußes nicht erwarten, da auch die Bundesstaaten und die Kommunen, die sich durch ihre Leistungen auf dem Gebiete der Wohlfahrtspflege eine erhebliche Schuldenlast auferlegt haben, neue Anleihen auf den Markt bringen werden, die in bezug auf die Verzinsung den Reichsanleihen folgen müssen.¹⁾

Die interessierten Erwerbskreise glauben ohne öffentliche Hilfe nicht mehr auskommen zu können. Schon vor dem Kriege setzten Bestrebungen ein, die durch Behebung rechtlicher Unzulänglichkeiten und steuerlicher Bedrückung sowie durch Errichtung besonderer von Staat oder Gemeinde unterstützter Darlehnsinstitute das Kapital für die Zwecke des Immobilienmarkts zurückgewinnen wollten. Der Krieg machte schnellere Hilfe notwendig. Die interessierten Kreise aber erblicken in den verschiedenen kriegsnotrechtlichen Bestimmungen nur eine vorläufige Stütze, die, wieder entfernt, den Zusammenbruch nur beschleunigen wird. Da aber ein solcher Zusammenbruch eine völlige Lahmlegung der privaten Wohnungsproduktion und eine beispiellose Wohnungsnot nach dem Kriege zur Folge haben würde, die erst einer etwa 20—30 %igen Verteuerung der Mieten einen neuen Aufschwung der Bautätigkeit herbeiführen könnte, ist auch im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse eine öffentliche Unterstützungsaktion notwendig geworden. Es fragt sich nur, ob mit dieser Hilfsaktion für den städtischen Grundbesitz zugleich eine allmähliche Redressierung des Systems verbunden wird, oder ob die Entwicklung in der geschilderten Weise durch abermalige Potenzierung der kreditsteigernden Faktoren ihre Fortsetzung findet. Das aber wird von der Ausgestaltung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen abhängen.

Viertes Kapitel.

Grundsätzliche Beurteilung der Abhilfemaßnahmen.²⁾

Neben allgemeinen Krisenwirkungen (Arbeitslosigkeit usw.), die infolge der langen Dauer der Depression im Grundstücks- und

¹⁾ Dernburg a. a. O. S. 106.

²⁾ Nach Beendigung der vorliegenden Arbeit erschien im gleichen Verlage ein Buch von Dr. Fritz Terhalle, Die Kreditnot am städtischen

Baugewerbe besonders schwer ins Gewicht fallen, sind es namentlich zwei volkswirtschaftlich außerordentlich ungünstige Erscheinungen, die der Konjunkturrechsel auf dem Immobilienmarkt zur Folge hat¹⁾. Jede Grundstückskrisis bringt zunächst eine weitreichende Verschiebung im Privatkapitalbesitze mit sich zugunsten der kleinen kapitalkräftigen Gruppe der Bodenspekulation (Gründer, Großaktionär, Baustellenhandel) und zuungunsten der größeren kapital-schwachen Gruppe kleiner Kapitalisten (Hypothekengläubiger und Hausbesitz) und Produzenten (Handwerker, kleine Lieferanten). Zweitens aber findet das Wohnungsbedürfnis eine sehr ungenügende Befriedigung, da jede Erschütterung des Kredits eine Unterbindung der Produktion und eine Wohnungsnot im Gefolge hat.

In den vorhergehenden Kapiteln ist ausgeführt, daß die Immobiliarkrise in ihrer spezifischen Bedeutung die Folge eines besonderen Produktionssystems ist; alle Maßnahmen, die das System nicht berühren oder aber zu seiner Verstärkung beitragen, sind also für die Erreichung des erstrebten wirtschaftlichen Zwecks entweder belanglos oder aber sie bedeuten sogar eine neue Hemmung. Wenn eine Änderung der bestehenden Verhältnisse aus den oben erwähnten Gründen im Interesse der Gesamtheit geboten erscheint, ist also zu berücksichtigen, daß zunächst eine prinzipielle Scheidung der vorgeschlagenen Abhilfemittel zu erfolgen hat nach ihrer wesentlichen Wirkung auf das Produktionssystem, ehe einer Diskussion über die praktische Ausgestaltung der einzelnen Vorschläge fruchtbare Anhaltspunkte gegeben sind.

Die Frage der Besteuerung des Grundbesitzes, deren finanzpolitische Bedeutung und soziale Berechtigung hier nicht zur Erörterung steht²⁾, ist für die praktische Lösung des Krisenproblems von untergeordneter Bedeutung. Es hat sich gezeigt, daß die Steuern zur Hauszeit keine abschwächende Wirkung auf die Rentabilität der Spekulation ausüben und soweit sie nicht umgangen werden

Grundstücksmarkt, das, vielfach von anderen Grundlagen ausgehend, den verschiedenen Reformprojekten auf dem Gebiete des städtischen Realkredits ausführende kritische Würdigung zuteil werden läßt.

¹⁾ Über die ungünstigen volkswirtschaftlichen Folgen des Systems überhaupt, die ich hier nicht anzuführen habe, vgl. insbesondere Fuchs, Die Abhängigkeit der Wohnungsmieten von Bodenpreis, Baukosten und Besteuerung in seiner Sammlung Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904 und Rud. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt, Leipzig 1901.

²⁾ Über Prinzipien der Steuergerechtigkeit usw. vgl. Karl Keller, Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen 1910, ferner: Die einschlägigen Kapitel bei Weiß a. a. O.

können in der Richtung der Verteuerung des Grund und Bodens und damit der Mieten wirken¹⁾. Jede Steuererhöhung hat also unter dem heutigen System zur Zeit der günstigen Konjunktur eine preis-erhöhende Wirkung und trägt damit zugleich zur Erhöhung der Verschuldung bei. Zur Zeit der ungünstigen Konjunktur verstärkt sie aber mit allen anderen die Rentabilität schmälernenden Faktoren die Zurückhaltung mit Verkauf und Bebauung²⁾. Eine Abschaffung oder Ermäßigung der Steuer würde aber bei der bestehenden Beharrungstendenz der Grundstückspreise auch zur Zeit der niedergehenden Konjunktur keine Preisermäßigung zur Folge haben. Der Betrag, den ehemals Staat und Gemeinde eingezogen, würde in dem Falle dem Grundstücksbesitzer zufließen³⁾. Eine Belebung der Unternehmungslust kann aber eine Ermäßigung der Besitzwechselabgaben ebensowenig wie eine Erhöhung der Besteuerung des unbebauten Bodens selbst bei bestehendem Wohnungsmangel herbeiführen, solange die Kreditverhältnisse der Produktion ungünstig sind.

Die Vergrößerung der Rechtssicherheit der Hypothekengläubiger durch Beschränkung der Miet- und Zinszessionen und Verbesserung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist für die Lösung der Hauptfrage durchaus belanglos. Vom Standpunkt der Wahrung berechtigter Gläubigerinteressen aus ist sie wirtschaftlich durchaus berechtigt, aber die Miet- und Zinszessionen waren so sehr erst Folge der krisenhaften Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, daß ihre Beseitigung allein durchaus nicht geeignet ist, künftigen schweren Verlusten der Hypothekengläubiger vorzubeugen. Im Gegenteil bedeutet jede juristische Vervollkommnung der Formalisierung des Realkreditsystems in Verbindung mit der strengen Alters-

¹⁾ Fuchs, Zur Wohnungsfrage S. 67: „Dagegen haben zweifellos die öffentlichrechtlichen Belastungen, die in dieser Zeit auch zugenommen haben, und die unter den obwaltenden Verhältnissen regelmäßig von dem Hausbesitzer auf die Mieten übergewälzt werden können, erheblich zur Steigerung der Mieten beigetragen.“

²⁾ Eberstadt, Handbuch S. 280: „Es würde sich kaum empfehlen, auf der Grundlage der bestehenden Verhältnisse neue Steuern aufzubauen, die den Gewinn aus der spekulativen Wertsteigerung des Bodens zum Gegenstand nehmen. Die Bodenspekulation würde jeden Pfennig an neuer Belastung durch Zuschläge vermehrt, vermittels Bauunternehmer und Hausbesitzer auf die Bevölkerung fortwälzen. . . Die Fortwälzung der Bodenbelastungen ist bisher stets gelungen.“

³⁾ Eberstadt, Handbuch S. 281: „Im Jahre 1893 wurde die Berliner Mietssteuer, der man nachweislich eine Verteuerung der Mieten nachgesagt hatte, aufgehoben. Ein Rückgang der Mieten ist nicht eingetreten, die Steigerung hat sich fortgesetzt.“

rangfolge der Eintragungen Förderung und Stütze der heutigen Organisation der Produktion.

Die Vervollkommnung der Organisation des städtischen Realcredits durch Schaffung besonderer Institute für zweite Hypotheken kann nur unter bestimmten Bedingungen¹⁾ auf die Verhältnisse am Grundstücksmarkt eine volkswirtschaftlich günstige Wirkung haben. Soweit die Bestrebungen um Errichtung neuer Hypothekenanstalten der Auffassung entspringen, daß es sich nur um die Beschaffung neuer Geldmittel zur Vervollkommnung ungenügender, d. h. nicht ausreichender Kreditverhältnisse handelt, bedeuten sie ebenso wie alle bisherigen Bestrebungen um Erleichterung und Vermehrung des Kredits nur eine Befestigung und Erneuerung des alten Produktionssystems. Die Abwendung des Kapitals von der Anlage in Hypotheken, d. h. die zeitweilig tatsächliche Kreditkrise, führt vielfach zu der irrtümlichen Anschauung, daß es sich überhaupt bei den Schwierigkeiten im Grundstückegerbe um einen absoluten Mangel an Kreditkapital handele. Es wird dabei außer acht gelassen, daß die jeweilige „Kreditnot“ nach einer Krise im Grunde die Folge einer übermäßigen Kreditgewährung zur Zeit der Hausse ist²⁾, daß also von einem Kreditmangel im absoluten Sinne überhaupt nicht die Rede sein kann. Abgesehen von den letzten schweren Jahren, wo es angesichts der großen Verlustwirkungen schwer war, auch Beleihungen innerhalb einer niedrigen Risikogrenze zu erhalten, handelte es sich überhaupt zur Zeit der ungünstigen Marktconjunktur im wesentlichen immer um die Beschneidung des „Überkredits“, nicht des Kredits überhaupt³⁾. Die Errichtung von Anstalten für zweite Hypotheken auf der alten Grundlage würde also einerseits eine Erleichterung der Kreditbeschaffung und damit eine Befestigung des Systems bedeuten, andererseits aber die wichtige Frage der Nachhypotheken, die bei dem heutigen Produktionssystem unentbehrlich sind, keineswegs regeln.

Die erwähnten Maßnahmen, Steuerermäßigung, rechtliche Sicherstellung der Hypothekengläubiger, Eröffnung neuer Kreditquellen, dienen vorwiegend der Abhilfe eines gerade bestehenden

¹⁾ Vgl. S. 214.

²⁾ Eberstadt, Neue Studien S. 116.

³⁾ Felix Hecht, i. d. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 111 S. 247: „Das Versiegen unsolider Geldquellen wurde vielfach 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.“

Notzustandes. Es ist aber überhaupt und auch für die Ausgestaltung der ersten Nothhilfsmaßnahmen von Wichtigkeit, wie weiteren schweren Katastrophen vorgebeugt werden kann. Die Ursache der besonders schweren Störungen des Grundstücksmarktes ist die aus der Verbindung des heute herrschenden Parzellierungs- und Bau-systems mit den bestehenden Realkreditverhältnissen notwendig erwachsene Überschuldung des Grundbesitzes. Nur aus dem Angriff auf die Stützen des Systems ist darum eine grundlegende Änderung der heutigen Zustände zu erwarten.

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten: 1. Änderung der Beleihungspraxis durch Neuregelung des Taxverfahrens und Einführung des Amortisationszwanges. Eine zweckentsprechende Reorganisation des Taxwesens würde zweifellos mit einer Verringerung der Überbewertung der Grundstücke eine größere wirtschaftliche Sicherstellung der Hypothekengläubiger und eine Abschwächung der Krise zur Folge haben. Mehr aber läßt sich mit einer selbst denkbar günstigen Regelung des Taxwesens allein nicht erzielen; denn es genügt bereits eine hohe Verschuldung der unter günstigen Kapitalverhältnissen produzierten Objekte, um unter ungünstigen Umständen eine schwere Krise herbeizuführen. Nur in Verbindung mit einer gesetzlichen Verschuldungsgrenze könnte eine Regelung des Taxverfahrens von wirksamem Nutzen sein. Bei Aufrechterhaltung des heutigen Bausystems würde indessen die Einführung einer wirksamen Verschuldungsgrenze wahrscheinlich eine Lahmlegung der privaten Wohnungsproduktion oder eine Syndizierung des Terraingewerbes zur Folge haben, weil im Verlaufe der Produktion Aufwendungen an Barkapital gemacht werden müßten, denen der Durchschnittsbauunternehmer und -hausbesitzer nicht gewachsen wäre.

An die Stelle einer Verschuldungsgrenze kann aber mit einer in gewissem Sinne ähnlich günstigen Wirkung die unkündbare Amortisationsverschuldung treten, denn durch die Amortisation wird sozusagen die bei einer Verschuldungsgrenze vorhandene Begrenzung des Risikos allmählich erreicht. Außerdem enthebt die Unkündbarkeit des Darlehns den Darlehnsnehmer in Zeiten ungünstiger Kapitalmarktsverhältnisse der Schwierigkeit der Hypothekenerneuerung.

2. Änderung der rechtlichen Grundlage des Realkredits durch Trennung von Boden und Bauwerk oder Durchbrechung des Prioritätsprinzips. Nach dem bestehenden Grundbuchrecht bilden Boden und Bauwerk eine rechtliche Einheit, d. h. die auf einem Grundstück eingetragenen Hypotheken

ergreifen ohne weiteres auch das auf dem Grundstück errichtete Bauwerk. In Verbindung mit dem Prioritätsprinzip, nach welchem die Ansprüche der Hypothekengläubiger nach dem Zeitpunkt der Eintragung rangieren, bildet diese rechtliche Grundlage in Verbindung mit der Mietskasernenparzellierung die Handhabe für die Auftreibung der Bodenpreise durch hohe Verschuldung; denn erst die Verschmelzung der dem Entstehungsgrunde nach wesentlich verschiedenartigen Belastungen des Grundstückes mit dem rechtlichen Vorrang der Spekulationsverschuldung vor der Meliorationsverschuldung macht hohe Spekulationsgewinne wirklich greifbar und führt notwendig zur Überschuldung¹⁾.

Eine Änderung dieser rechtlichen Grundlage würde allerdings nur im ersten Falle, der Trennung von Boden und Bauwerk (Anwendung des Erbbaurechts), eine Spekulationsüberschuldung ganz unmöglich machen, da die Beleihung steigender Bodenwerte ausgeschlossen ist. Im zweiten Falle würde die größere Sicherstellung des Meliorationskapitals durch grundsätzlichen Vorrang vor den Restkaufgeldern (Einfügung der Schuldgrundrangfolge in die strenge Altersrangfolge durch Ausbau des „Prioritätsgeschäfts“) zwar die Abwälzung des Risikos so weit unterbinden, daß die Realisierung hoher Spekulationsgewinne wirtschaftlich stark beeinträchtigt wäre, rechtlich aber die Möglichkeit einer hohen Verschuldung durchaus bestehen bliebe. Bei dem heutigen Mietskasernenbausystem wäre aber mit der rechtlichen Möglichkeit einer Besitzwechselverschuldung die Gefahr einer Überschuldung nicht ausgeschlossen; zwar würden im Falle der Krise nicht mehr Handwerker und Lieferanten die Hauptträger der Verluste sein, wohl aber die Realgläubiger, die es den Grundbesitzern zur Hauszeit ermöglichten, Wertsteigerungen auf dem Wege der Hypothekarverschuldung vorwegzunehmen.

3. Änderung des großstädtischen Stadterweiterungssystems durch Einführung abgestufter Bebauungspläne, differenzierter Bauordnungen und Anpassung der Kreditorganisation an den Kleinhausbau. Sobald durch

¹⁾ Es sei hier, trotzdem die Fuchs'sche Gegenüberstellung von Meliorations- und Besitzwechselverschuldung (vgl. Fuchs, Über städtische Bodenrente i. Archiv für Sozialw. u. Sozialp. 1907, 22. 23. Bd.) die wirklich erschöpfende Gegenüberstellung ist, die Eberstadt'sche Gegenüberstellung von Meliorations- und Spekulationsverschuldung angewandt, weil es sich ja hier im wesentlichen gerade um den Anteil der Spekulation an der Besitzwechselverschuldung handelt, nicht um den Anteil der aus objektiven Verhältnissen erfolgten Bodenpreisteigerung.

zweckentsprechende Ausgestaltung von Bebauungsplan, Bauordnung und Kreditorganisation die Herstellung kleinerer Bauformen in größerem Umfange wieder rentabel wird, ermäßigt sich der Bodenpreis so weit, daß die auf die einzelne Baustelle entfallende Summe auch bei Beibehaltung der rechtlichen Grundlage für die Beleihung keinen Raum mehr bietet für die spezifischen preistreibenden Manipulationen der Spekulation, daß also auch eine aus diesen Manipulationen entspringende Überschuldung nicht mehr zu befürchten steht¹⁾.

Mit der Nebeneinanderstellung dieser drei Möglichkeiten²⁾ soll nicht gesagt sein, daß jede einzelne allein die volle Lösung der Aufgabe bewirken könne, bzw. in derselben unmittelbaren Beziehung zur Krise stände. Die Änderung der Beleihungspolitik (Amortisationszwang, Regelung des Taxwesens) ist von unmittelbarster Bedeutung für die Lösung des Krisenproblems überhaupt und muß grundsätzlich sowohl bei Änderung des Bodeneigentums- und Bodenpfandrechts wie bei Änderung des Parzellierungs- und Bausystems gefordert werden; dennoch hat die Forderung des Tilgungszwanges und der Regelung des Taxwesens bei Beibehaltung des seitherigen Systems der großstädtischen Wohnungsproduktion besonders schweres Gewicht und unbedingte Wichtigkeit. Die Sicherung des Meliorationskapitals durch Änderung des Bodenpfandrechts und Bodeneigentumsrechts berührt die Wurzel des Systems, indem sie die Realisierung von Haussespekulationsgewinnen einschränkt oder unterbindet und dadurch mittelbar einer Störung auf dem Immobilienmarkt ihren eigentlichen spezifischen Charakter beschränkt oder nimmt. Ebenso mittelbar bewirkt aber auch eine Änderung des Parzellierungs- und Bausystems durch Entziehung der

¹⁾ Alle genannten Abhilfemaßnahmen stehen vollkommen im Rahmen unseres allgemeinen volkswirtschaftlichen Produktions- und Distributionsystems, d. h. soweit die Grundstückskrise nur eine Teilerscheinung der allgemeinen Wirtschaftskonjunktur ist, wird sie auch durch die genannten Maßnahmen nicht berührt werden. Eine Untersuchung der aus dem allgemeinen Wirtschaftsleben in die Verhältnisse am Immobilienmarkt hineinreichenden Faktoren ist nicht mehr Aufgabe dieser Erörterung und würde tief hineinführen in das allgemeine Krisenproblem.

²⁾ Daneben bestehen noch eine Reihe von Zweckmäßigkeitfragen (z. B. Änderung im Aktienrecht für Terraingesellschaften: Beschränkung der Negotiabilität der Aktien durch die Vorschrift einer Immobilisierungsquote, Vorschriften für die Bilanzierung usw., Änderung im Recht der Terrain-G. m. b. H., Änderungen im Zwangsversteigerungs- und -verwaltungsverfahren), die entweder nicht spezifische oder unwesentliche Mißstände betreffen.

Handhabe für die Auftreibung der Bodenwerte eine Wandlung des Krisencharakters; denn hier wie dort wird die Überschuldung, soweit sie auf aus der Gunst des Systems geschöpften Preistreibungen zur Zeit der Hausse hervorgeht, eingeschränkt oder ganz vermieden. Soweit die Grundstückskrise in ihrer Besonderheit einer Überspannung des Realkredits zuzuschreiben ist, würde durch eine Änderung der Beleihungsgrundsätze im wesentlichen nur den schädlichen Folgen einer solchen Überspannung vorgebeugt, durch eine grundsätzliche Änderung des Realkredit- oder Bausystems aber diese Überspannung selbst eingeschränkt oder unmöglich gemacht.

Es ist nicht Aufgabe dieser Arbeit, die vielbesprochene Ausgestaltung dieser Hilfsmaßnahmen zu erörtern, es sei nur auf einige wichtige Anhaltspunkte zur Orientierung und günstige Anknüpfungspunkte zur Ausführung der genannten Maßnahmen hingewiesen¹⁾.

Die Erörterungen über eine Neuregelung des Taxwesens reichen über 10 Jahre zurück. Das Reichshypothekenbankgesetz (1899) hatte die Taxfrage im wesentlichen ungelöst gelassen. In den Jahren 1901—02 wurden auf Konferenzen in Berlin eingehende Diskussionen über das zweckmäßigste Wertermittlungsverfahren (Maßstab der Taxierungs- und Beleihungsquote) und die zweckmäßigste Regelung der Personenfrage (Einzeltaxatoren oder Taxämter, von Staat oder Gemeinde, kollegial oder bürokratisch) eingeleitet²⁾. Im Jahre 1904 erließ der preußische Minister für Landwirtschaft (dem auch die Hypothekenbanken unterstehen) an sämtliche Oberpräsidenten Preußens ein Rundschreiben bezüglich des Taxwesens, in welchem Einzeltaxatoren mit amtlichem Charakter und Taxaufsichtsämter vorgeschlagen wurden. Dann geriet die Angelegenheit wieder ins Stocken. Im Dezember 1912 wurde eine Neuregelung des Schätzungswesens für die nächste Zeit in Aussicht gestellt, aber erst im Januar 1916 wurde dem Preuß. Abgeordnetenhaus der Entwurf eines Gesetzes „zur Einführung öffentlicher Schätzungsämter“ vorgelegt,

¹⁾ Eine gute übersichtliche Einführung in die verschiedenen Abhilfe-
maßnahmen gibt Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek beim privaten
großstädtischen Wohnhausbau und -besitz in Deutschland, Stuttgart 1913.
Vgl. ferner den Stenogr. Bericht der Immobiliarkreditkommission.

²⁾ Vgl. die Auslassungen des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privat-
versicherungen in den „Grundsätzen“ § 11 Abs. II und §§ 12—17, ferner im
Deutsch. Ökon. 1903, S. 357ff. die Übersicht über die Taxinstruktionen für
städtische Grundstücke bei einer Anzahl von Hypothekenbanken, ferner
F. W. Hartmann, Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen,
1907 und Eberstadt, Taxwesen und Realkredit, im Beiheft zu den Mit-
teilungen für die öffentlichen Feuerversicherungsanstalten, Januar 1913.

wie solche bereits in Württemberg, Baden und Hessen seit längerer Zeit bestanden. Der Wert des Gesetzes für die Unterbindung der Übertaxierung ist aber durch die Beschlüsse der beratenden Kommission sehr in Frage gestellt worden¹⁾.

Für die Durchführung der unkündbaren Tilgungshypothek²⁾ haben sich von den größeren Beleihungsinstituten selbst nur die Preußische Zentralbodenkreditanstalt und die Süddeutschen Hypothekenbanken eingesetzt. Trotz aller Bemühungen hat aber bis heute die Amortisationshypothek der reinen Zinshypothek keinen Abbruch getan, ist vielmehr dem Willen der Interessenten gemäß immer mehr verdrängt worden. Nur die gemeinnützige Bautätigkeit hielt grundsätzlich am Tilgungszwang fest.³⁾ — Erst in den letzten Jahren hat sich anlässlich der Errichtung kommunaler Hypothekenanstalten der Staat der Durchsetzung des Amortisationsprinzips angenommen⁴⁾. Durch einen im März 1912 ergangenen Ministerialerlaß für Preußen wurde verfügt, daß die von der Gemeinde zu gewährenden hypothekarischen Darlehen nur als unkündbare Tilgungsdarlehen begeben werden sollen. Aus einem Erlaß des preuß. Landwirtschaftsministers vom Jahre 1915 geht hervor, daß auch fernerhin der Ausbau von neuen Kreditorganisationen an die Bedingung der Tilgungshypothek geknüpft werden soll. Es heißt dort: „Eine durchgreifende Wandlung der bisherigen Mißstände sowie eine nachhaltige Förderung des seßhaften Hausbesitzes wird nur auf der Grundlage der unkündbaren Tilgungshypothek möglich sein. Schon seit längerer Zeit habe ich die Einführung dieser Hypothekenform in den städtischen Grundkredit durch die Unterstützung der Einrichtung von Pfandbriefämtern mit landschaftsähnlicher Verfassung und durch Einwirkung auf die Hypothekenbanken zu fördern gesucht. Namentlich sind auch die Oberpräsidenten der noch nicht mit Pfandbriefämtern versehenen Provinzen im Frühjahr 1914 beauftragt worden, unter Zuziehung der Regierungspräsidenten und der Landesdirektoren zu prüfen, ob nicht die Errichtung einer Pfandbriefanstalt, be-

¹⁾ Vgl. darüber die Verhandlungen des Preuß. Städtetags 1916 und des Deutschen Vereins für Wohnungsreform i. April 1916.

²⁾ Vgl. darüber die Geschäftsberichte der Preuß. Zentralbodenkreditanstalt und der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank; s. auch: Dernburg a. a. O. S. 95 und Rudolf Gunst, Ein Beitrag zur Lehre von der Amortisationshypothek, Münster 1910.

³⁾ Im Laufe der Kriegszeit fand jedoch der Gedanke der Tilgungshypothek auch in Haus- und Grundbesitzerkreisen Anerkennung.

⁴⁾ Vgl. S. 102.

sonders nach dem Vorbild des Brandenburgischen Pfandbriefamtes, anzuregen sei. Dabei sollte auch ein Ausbau solcher Anstalten für die Gewährung zweitstelliger Hypotheken gegen Bürgschaft der Gemeinden in dem Bezirk der Pfandgrundstücke liegen und gegen die Übernahme in voller Haftung für die Pfandbriefe durch eine geeignete kommunale Körperschaft, insbesondere durch den Provinzialverband, erwogen werden. Infolge des Kriegsausbruches haben die Verhandlungen vorläufig geruht. Ich beabsichtige, sie demnächst von neuem zu betreiben und namentlich auch darauf hinzuwirken, daß entsprechende Einrichtungen zur Hergabe zweitstelliger Tilgungshypotheken vorbereitet werden, für die nach dem Friedensschluß ein außerordentliches Bedürfnis eintreten wird.“ Im Mai 1916 wurde sodann dem Preuß. Landtag der Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften“ vorgelegt, der das Amortisationsprinzip für die neuen Kreditinstitute grundsätzlich festlegte¹⁾.

Eine Durchbrechung des Prioritätsprinzips findet in der Praxis bereits bis zum gewissen Grade Anwendung im sogenannten Prioritätsgeschäft, in dem der Bodenbesitzer für einen Teil des Baukapitals freiwillig Priorität einräumt. Die Möglichkeit zur weiteren Ausgestaltung der Priorität des Meliorationskapitals bietet der Art. 118 EG. BGB., der die rechtliche und grundbuchamtliche Trennung der Hypotheken nach ihrem Verwendungszweck der Landesgesetzgebung vorbehält²⁾. Eine sehr in den Anfängen stecken gebliebene und verklausulierte Anwendung erfuhr der Prioritätsgedanke im zweiten Teil des Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen (1909), der allerdings bis jetzt praktisch noch nirgends zur Durchführung gekommen ist, da er erst nach Begutachtung durch Gemeinde- und Interessenvertretungen und durch besondere landesherrliche Verordnung in den Gemeinden in Kraft gesetzt werden kann. Auf die Frage, ob die Anwendung dieses Gesetzes den wirtschaftlichen Zweck, den es verfolgt, wirklich erreichen oder ob es zur Lahmlegung der Bautätigkeit oder Syndizierung des Terraingewerbes (Zentralverkaufskontor) usw. treiben würde, soll hier nicht eingegangen werden, da die Ausgestaltung des Gesetzes im einzelnen genau dargestellt werden müßte³⁾.

1) Vgl. darüber Fuchs, Die Aufgaben der Wohnungspolitik in und nach dem Kriege, in d. Annalen f. Soziale Pol. u. Gesetzgeb., Bd. V 1. Heft.

2) Über Grundsätze der Hypothekendifferenzierung vgl. Eberstadt, Handbuch . . . S. 266ff.

3) Vgl. darüber Eschwege a. a. O. S. 19ff., ferner A. Weiß a. a. O. S. 92 und Eberstadt, Handbuch S. 268. Eberstadt erwartet von diesem

Einen viel tieferen Eingriff in die rechtliche Grundlage des Realkreditsystems bedeutet die Trennung von Boden und Bauwerk durch Anwendung des Erbbaurechts, da hierbei nicht mehr die Bodenbeleihung, sondern nur die Baubeleihung Ansprüche an den Realkredit stellt. „Im Erbbaurechte wird der Boden gegen feste Rente zu Bauzwecken auf zeitlich begrenzte Dauer begeben. Der Erbbauberechtigte verrentet den Bodenpreis zu festem Zinse, etwa zu 3 vom Hundert. Er ist der Kapitalbeschaffung für den Bodenwert enthoben. Der Erbbauberechtigte hat Realkredit nur notwendig für den Bau selbst.“¹⁾ — Die rechtliche Grundlage für die Ausgestaltung des Erbbaurechts besitzt Deutschland in den §§ 1012—1017 des BGB.; eine Voraussetzung für eine Einbürgerung wäre außer der Ausgestaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen²⁾ allerdings auch die Schaffung zweckentsprechender Realkreditinstitute. Als Beispiel für die Ausbildung des Erbbaurechts im einzelnen, das vorwiegend auf öffentlichem Grundbesitz weitgehende Anwendung finden dürfte, können die auf der Grundlage der Bodenleihe beruhenden Geschäftsformen des Realkredits in England dienen³⁾.

Die Bestrebungen um eine Bessergestaltung des Parzellierungs- und Bausystems haben sich bisher erst in einer Reihe von deutschen Mittelstädten erfolgreich durchgesetzt. Namentlich in rheinischen und westfälischen Gemeinden und in einigen süddeutschen Städten hat man in weitgehendem Maße das Eindringen der Mietskaserne zu verhüten gesucht. Auf dem Gebiete der Bauordnung, des Bebauungsplans und des Verkehrswesens finden wir in der Verwaltungstechnik dieser deutschen Städte, dann aber auch in der belgischen und englischen Bodenpolitik wertvolle Vorbilder⁴⁾. Für Preußen be-

Gesetz keine Besserung der Mißstände, sondern eine weitere Stärkung der Bodenspekulation und des Großkapitals.

¹⁾ Dernburg a. a. O. S. 100.

²⁾ Der Entwurf zu einem Erbbaugesetz ist jetzt fertiggestellt.

³⁾ Vgl. darüber Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England, Berlin 1908, ferner: v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge, ferner die bisher abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge in Frankfurt a. M., Leipzig, Essen, Ruhrort, Ulm, Dresden usw. und das österreichische Baurechtsgesetz vom 24. April 1912.

⁴⁾ Vgl. darüber Fuchs, Zur Wohnungsfrage und Eberstadt, Neue Studien, ferner: v. Wagner a. a. O. und Werner Hegemann, Der Städtebau, Berlin 1913. Über Differenzierung der Straßenanlagen, Bebauungsdichte usw. vgl. den preisgekrönten Wettbewerbsentwurf für Groß-Berlin von Eberstadt, Möhring und Petersen, ferner Albert Weiß a. a. O. S. 126ff., Stübgen, Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung in

deutet der Wohnungsgesetzentwurf einen ersten Schritt auf dem Wege zur Umgestaltung unseres städtischen Siedlungswesens zugunsten des Kleinhauses. — Allerdings ist eine Einbürgerung der Kleinhausparzellierung (auch in den Vororten der Großstädte) nicht nur durch Änderung des heutigen großstädtischen Besiedlungssystems zu ermöglichen, zugleich bedürfte auch die auf das Mietskasernensystem zugeschnittene Einrichtung der großen Beleihungsinstitute einer Umwandlung. Erst wenn dem Klein- und Mittelhausbau, der sich bis heute vorwiegend mit öffentlichen Geldern begnügen muß, durch Vermittlung der verwaltungstechnisch umzugestaltenden privatkapitalistischen Beleihungsinstitute auch das Privatkapital wieder zugeleitet wird (wie etwa in Belgien)¹⁾, kann sich der Gedanke des Kleinhausbaues in größerem Umfange in die Praxis umsetzen. Eine auch der Kleinhausbeleihung Rechnung tragende Ausgestaltung der umfassend erstrebten und von der preußischen Regierung im Entwurf des Gesetzes zur Förderung der Stadtschaften bereits in Angriff genommenen Organisation des zweitstelligen Hypothekarkredits dürfte hierfür von vorbildlicher Wirkung sein ²⁾.

Die kommende Zeit wird lehren, ob diesmal die „Not des Grundbesitzes“ sozialpolitisch verwertet wird. „Zu einer Wohnungs-

den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 95, und Eberstadt, Bodenparzellierung und Wohnstraßen, Berlin 1911. — Über die Änderung der bisherigen baupolizeilichen Anforderungen in bezug auf Herstellung der Straßen und Gebäude vgl. A. Weiß a. a. O. S. 121ff., Keller u. Nitze, Großberlins bauliche Zukunft, Berlin 1910. — Über Maßregeln der Gesetzgebung zur Verbilligung des städtischen Ansiedlungslandes vgl. K. v. Mangoldt, Bodenfragen, Aufschließung und Dezentralisation in „Die Forderungen der deutschen Wohnungsreformbewegung an die Gesetzgebung“, hrsg. vom Deutsch. Verein für Wohnungsreform, Göttingen 1913.

1) Vgl. darüber Eberstadt, Neue Studien S. 59ff. und S. 152; ferner die Schriften des Großberliner Vereins für Kleinwohnungswesen.

2) Über die Ausgestaltung der neuen Realkreditinstitute vgl. den Bericht über den zweiten Internationalen Hausbesitzerkongreß Berlin 5.—9. Mai 1912, 3. Bd., ferner: Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München, Bd. 24 Heft 3 über die Wirksamkeit der deutschen Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Realkredits, ferner: die Schriften von Leiske, Lindecke, Pabst und Eickemeyer. — Eine Sichtung des für die Realkreditfrage einschl. Taxwesen in Betracht kommenden Materials enthalten die Verhandlungen der Immobiliarkreditkommission. Eine Zusammenfassung der wichtigsten, das städtische Besiedlungssystem betreffenden Fragen enthalten die Erörterungen über den Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes in der Wohnungskommission des Preuß. Abgeordnetenhauses.

politik großen Stils eignen sich Zeiten wirtschaftlicher Depression, wirtschaftlichen Stillstandes oder doch wirtschaftlicher Ruhe sehr viel besser als die Zeiten lebhaften wirtschaftlichen Aufschwungs.“¹⁾ Wie kaum je vorher befindet sich aber heute der deutsche großstädtische Grundbesitz in einer schweren Notlage; denn der Zinsfuß für Leihkapital wird weiter steigen und das Privatkapital ist nach wie vor dem Hypothekenmarkt entfremdet. Die notwendig gewordene Zuwendung öffentlicher Hilfe könnte in weitem Umfange mit Maßnahmen verbunden werden, die den Grund legen zu einer volkswirtschaftlich zweckmäßigen Wohnungsproduktion.

¹⁾ Fuchs, Zur Wohnungsfrage S. 70.

Anhang.

Tabelle I.

Entwicklung der deutschen Hypothekenbanken.

(Nach Felix Hecht und dem Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich.)

a) insgesamt von 1863—1909.

Jahr	Zahl der Banken	Aktienkapital in 1000 M.	Hypothekenbestand Ende des Jahres in 1000 M.	Pfandbriefumlauf
1863	3	19 393	8 009	4 853
1869	10	59 825	157 001	114 690
1879	27	261 082	1 453 081	1 363 372
1889	30	314 304	2 912 553	2 714 374
1899	40	587 343	6 574 412	6 241 412
1909	38	787 200	10 101 700	9 835 300

b) Entwicklung der preußischen Hypothekenbanken.

I. Normativbanken:

1863	—	—	—	—
1869	3	4 079	6 705	5 158
1879	5	51 900	258 488	237 377
1889	5	51 300	401 951	351 756
1899	9	126 500	1 438 046	1 351 987

II. Nichtnormativbanken:

1863	1	2 143	2 403	1 534
1869	1	2 143	7 854	6 264
1879	2	18 900	203 193	195 211
1889	2	27 000	393 044	372 559
1899	2	43 799	801 401	765 006

III. Summe der preußischen Hypothekenbanken¹⁾:

1863	1	2 143	2 403	1 534
1869	4	6 222	14 559	11 422
1879	9	72 450	473 836	444 584
1889	11	88 200	887 664	810 701
1899	15	191 999	2 532 284	2 395 325

¹⁾ enthält außerdem die Banken ohne Inhaberpfandbriefe.

c) Entwicklung der außerpreußischen Hypothekenbanken.

Jahr	Zahl der Banken	Aktienkapital in 1000 M.	Hypotheken-	Pfandbrief-
			darlehen	umlauf
			Ende des Jahres in 1000 M.	
1863	2	17 250	5 606	3 319
1869	6	53 603	142 442	103 268
1879	18	188 632	979 245	918 788
1889	19	226 104	2 024 889	1 903 563
1899	25	395 344	4 042 128	3 846 087

Tabelle II.

Hypothekenbestände bei deutschen Hypothekenbanken, deutschen Versicherungsgesellschaften und preußischen Sparkassen.

(Nach dem Geschäftsbericht des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherungen für 1907.)

a) Deutsche Hypothekenbanken:

Jahr	Zahl	Hypothekenbestand in 1000 M.
1887	30	2 348 644
1897	40	5 910 107
1907	38	9 339 609

b) Deutsche Versicherungsunternehmungen.

Jahr	Zahl	Gesamtaktiva in 1000 M.	Hypothekenbestand	
			in 1000 M.	in % der Gesamtaktiva
1887	239	1 268 410	847 008	66,8
1897	286	2 619 885	1 839 607	70,2
1907	256	5 189 119	3 878 184	74,7

c) Preußische Sparkassen.

Jahr	Zahl	Zinsbar angelegtes Vermögen in 1000 M.	Hypothekenbestand	
			in 1000 M.	in % des zinsbar angelegten Vermögens
1887	1340	2 787 072	1 465 823	52,6
1897	1540	5 211 960	2 893 379	55,5
1906	1606	9 180 827	5 452 989	59,4

Tabelle III.

Zinssätze 1870—1914.

(Nach der Zusammenstellung von E. Reich a. a. O. S. 145f. und von 1911 bzw. 1900 ab entsprechend ergänzt.)

Jahr	Reichsbankdiskont	Marktdiskont	Zinsfuß der I. Hypothek	Zinsfuß der II. Hypothek	Verzinsung d. a. Ende d. Jahr. umlauf. Pfandbriefe der deutschen Hyp.-Bank.
1870	4,89	4,50	4,75—6	6 —8	4,35
1871	4,16	3,62	5 —6	6 —8,50	4,50
1872	4,29	3,94	4,50—6	6 —8	4,55
1873	4,95	4,50	4,50—5,75	6 —7	4,59
1874	5,38	3,25	4,50—5,75	5,50—7	4,61
1875	4,70	3,75	4,50—5,75	6 —7	4,62
1876	4,16	3,04	4,50—6	6 —7	4,62
1877	4,42	3,17	4,50—5,50	6 —7	4,61
1878	4,34	3,04	4,50—5	5,50—7	4,61
1879	3,70	2,60	4,50—5	6 —7	4,57
1880	4,24	3,04	4,50—5	5,50—6	4,49
1881	4,42	3,50	4,25—5	6	4,42
1882	4,54	3,89	4,25—4,75	5 —6	4,37
1883	4,05	3,08	4,25—4,75	5 —5,50	4,30
1884	4,00	2,90	4,25—4,75	5 —5,50	4,22
1885	4,12	2,85	4 —4,75	5 —5,50	4,10
1886	3,28	2,16	3,75—4,50	5 —5,50	3,94
1887	3,41	2,30	3,75—4,50	4,50—5	3,91
1888	3,32	2,11	3,75—4,50	4,50—5	3,88
1889	3,68	2,63	3,50—4,50	4,50—5	3,52
1890	4,52	3,78	3,75—4,50	4,50—5	3,81
1891	3,78	3,02	3,75—4,50	4,50—5	3,83
1892	3,20	1,80	3,75—4,50	4,50—5	3,85
1893	4,07	3,10	3,75—4,50	4,50—5	3,85
1894	3,12	1,74	3,50—4,25	4,50—5	3,83
1895	3,14	2,01	3,50—3,88	4,25—4,75	3,74
1896	3,66	3,04	3,50—4,25	4,25—5	3,69
1897	3,81	3,09	3,50—3,75	4,25—4,75	3,66
1898	4,27	3,55	3,75—4,50	4,25—5	3,66
1899	5,04	4,45	3,88—3,75	4,50—5,50	3,67
1900	5,33	4,41	4 —5	4,75—5	3,69
1901	4,10	3,06	3,88—5	5 —6	3,71
1902	3,32	2,19	4 —5	4,50—5	3,72
1903	3,84	3,01	3,75—4	4,75—5,25	3,70
1904	4,22	3,14	3,75—3,38	4,75—5	3,73

Jahr	Reichsbankdiskont	Marktdiskont	Zinsfuß der I. Hypothek	Zinsfuß der II. Hypothek	Verzinsung d. a. Ende d. Jahr. umlauf. Pfandbriefe der deutschen Hyp.-Bank
1905	3,82	2,85	3,75—4,50	4,50—5,50	3,66
1906	5,15	4,04	3,75—4,50	5 —6,50	3,86
1907	6,03	5,12	4 —5	5 —7	3,76
1908	4,75	3,53	4,25—5	5,50—6,50	3,78
1909	3,92	2,86	4,25—4,50	5 —6	3,99
1910	4,35	3,52	4 —4,75	5 —6	3,80
1911	4,40	3,54	4 —4,75	5 —6	3,83
1912	4,95	4,22	4 —5	5 —6,50	4,75
1913	5,88	4,98	4,25—5	5,50—7	3,99
1914	4,89	2,84	—	—	3,85

Tabelle IV.

Hypothekendarlehen und Pfandbriefumlauf der deutschen Hypothekenbanken von 1900—1913.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch des Deutschen Reiches.)

Jahr	Zahl der Hypothekenbanken	Vermehrung der Hypothekendarlehen und Pfandbriefumlaufs	
		In Millionen Mark	
1900	38	12	121
1901	38	152	170
1902	38	309	305
1903	39	448	451
1904	39	448	435
1905	39	530	505
1906	39	396	341
1907	39	288	262
1908	38	396	481
1909	38	550	522
1910	38	522	482
1911	38	530	476
1912	38	237	177
1913	38	8	14

Tabelle V.

Der Grundbesitzwechsel in Groß-Berlin von 1900—1913.

a) Zahl und Preis der umgesetzten bebauten und unbebauten Grundstücke in Groß-Berlin (Berlin mit 29 Vororten) von 1907—1913.

(Nach den Jahresberichten der Handelskammer zu Berlin.)

1. 10. bis 30. 9.	Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke	
	Zahl	Preis in Mill. M.	Zahl	Preis in Mill. M.
1907	3416	848	2551	232
1908	2516	544	1916	141
1909	2428	605	2550	234
1910	2130	560	2637	247
1911	1589	419	2143	173
1912	1508	422	1521	109
1913	1062	285	949	67

b) Grundbesitzwechsel in Berlin.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin.)

Jahr	Zahl der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke	Zahl der freihändig umgesetzten unbebauten Grundstücke	In den Ver- käufen gezahl- ter Preis für 1 qm des bebauten Grund u. Bodens	Nach d. Nutz- ertrag berech- neter Durch- schnittswert für 1 qm
1900	1184	325	322	243
1901	1058	507	320	255
1902	1285	693	309	257
1903	1409	867	333	262
1904	1455	812	408	271
1905	1568	949	383	273
1906	1772	719	400	281
1907	1305	344	—	286
1908	963	204	—	291
1909	1008	288	—	291
1910	835	263	—	290
1911	662	253	—	295
1912	620	221	—	—
1913	400	81	—	—

c) Grundbesitzwechsel in Charlottenburg.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch und den Monatsberichten der Stadt Charlottenburg.)

Jahr	Bebauter Boden		Unbebauter Boden	
	Zahl der freihändig umgesetzten Grundstücke	In den Ver- käufen gezahl- ter Preis für 1 qm	Zahl der freihändig umgesetzten Grundstücke	In den Ver- käufen gezahl- ter Preis für 1 qm
1900	256	230	133	41
1901	207	226	126	62
1902	242	235	162	50
1903	250	251	210	59
1904	306	231	261	40
1905	309	279	350	66
1906	277	291	330	42
1907	293	—	207	—
1908	218	—	240	—
1909	189	—	296	—
1910	163	—	273	—
1911	140	—	133	—
1912	142	—	69	—
1913	76	—	50	—

d) Grundbesitzwechsel in bebauten und unbebauten Grundstücken in den Gemeinden: Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln, Steglitz und Pankow in 1000 M.

(Nach den Jahresberichten der Handelskammer zu Berlin.)

Jahr	Freiwillige Veräußerungen	Zwangs- versteigerungen
1907	931 524	90 917
1908	570 932	138 772
1909	716 099	140 414
1910	697 978	142 518
1911	624 923	167 622
1912	476 819	221 289
1913	405 161	261 530

e) Graphische Darstellung der Tabelle d.

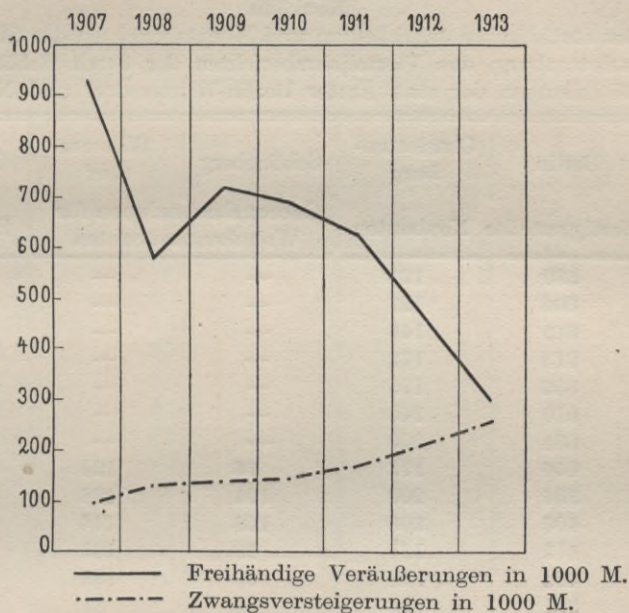


Tabelle VI.

Bautätigkeit in Großberlin seit 1900.

a) Baukonsense für Großberlin (Berlin und 23 bzw. 24 Vororte).
(Nach den Jahresberichten der Handelskammer zu Berlin.)

Jahr	Neubauten	Umbauten
1901	2780	1619
1902	2902	1691
1903	3897	2294
1904	3288	2314
1905	3527	2171
1906	3419	2033
1907	2552	2179
1908	2273	2063
1909	2964	1973
1910	2603	2250
1911	2319	2264
1912	1746	2449
1913	1653	2730

b) Bautätigkeit in Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf und Neukölln.

(Nach den statistischen Jahrbüchern und Monatsberichten der Städte Berlin und Charlottenburg, den Vierteljahrsberichten der Stadt Schöneberg und den Mitteilungen der stat. Ämter Berlin-Wilmersdorf und Neukölln.)

Jahr	Berlin	Charlotten- burg	Schöneberg	Wilmers- dorf	Neukölln
	fertiggestellte Neubauten		Gebrauchsabnahmen für Wohnhausneubauten		Bauscheine
1901	589	123	—	—	—
1902	606	127	—	—	—
1903	685	146	—	—	—
1904	913	172	—	—	—
1905	856	195	—	—	—
1906	910	240	—	—	—
1907	664	200	—	—	—
1908	646	173	76	124	261
1909	394	200	104	108	343
1910	400	290	108	146	325
1911	412	151	70	181	277
1912	430	141	68	132	171
1913	351	71	33	81	112

Tabelle VII.

Leerstehende Wohnungen in Groß-Berlin von 1900—1913.

a) Leerstehende Wohnungen in Berlin.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin.)

Anfang Januar	Wohnungen ohne Gewerberäume	Von diesen haben unter 100 Wohnungen			Wohnungen mit Gewerberäumen
		bis 2 Zimmer	3—4	5 u. m.	
1900	3 230	55	20	25	538
1901	1 761	46	18	36	340
1902	2 584	51	23	26	296
1903	4 529	48	29	23	348
1904	5 436	50	30	20	482
1905	7 845	63	25	12	561
1906	3 926	72	18	10	748
1907	12 385	78	15	7	722
1908	16 432	84	11	5	1357
1909	23 871	84	11	5	1481
1910	24 982	83	11	6	1635
1911	—	—	—	—	—
1912	22 376	80	13	7	1872
1913	25 945	79,4	13,6	7	1864

b) Leerstehende Wohnungen in % der vorhandenen. (Aus denselben Quellen wie Tab. VIb. Das Datum der Zähltagte ist verschieden.)

Jahr	Berlin	Charlotten- burg	Schöneberg	Wilmers- dorf	Neukölln
1900	1,37	—	—	—	—
1901	0,99	1,5	—	—	—
1902	1,19	—	—	—	—
1903	1,51	3,38	3,6	—	—
1904	1,70	3,16	3,0	—	—
1905	2,09	3,38	4,1	9,16	—
1906	2,40	2,66	4,0	8,64	—
1907	2,74	3,02	3,1	9,92	9,37
1908	3,47	3,68	2,9	8,79	10
1909	4,75	6,25	3,6	8,71	10,6
1910	4,99	6,59	4,3	9,07	9,5
1911	—	3,81	3,5	8,89	9
1912	4,68	3,13	3,4	6,37	6,5
1913	4,9	2,71	3,4	3,81	4,5

c) Aufnahme über leerstehende Wohnungen für Berlin und 41 Vororte am 15. Oktober 1910.

(Nach den Jahresberichten der Handelskammer zu Berlin.)

Leerstehende Woh- nungen ohne Geschäftslokale		Leerstehende Woh- nungen mit Geschäftslokalen		Sämtliche leerstehen- den Wohnungen	
Berlin und 41 Vororte:					
Zahl	55 566	4867		60 433	
in % der vorh.:	6,3	5		6,2	
41 Vororte ohne Berlin:					
in % der vorh.:	7,9	7,8		7,9	

Tabelle VIII.

Nutzertrag der benutzten Wohnungen und Gelasse in Berlin von 1900 bis 1913.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin.)

Jahr	Nutzertrag in Mill. M.	Mietsleistung pro Kopf der Bevölkerung in M.	Durchschnittlicher Nutzertrag in M.	Der durchschnittliche Nutzertrag stieg oder fiel gegen das Vorjahr um %
1900	351	189	13 842	3,19
1901	369	196	14 420	4,18
1902	380	200	14 637	1,50
1903	391	204	14 797	1,09
1904	408	208	15 166	2,50
1905	418	208	15 187	0,14
1906	435	211	15 571	2,53
1907	453	216	15 970	2,50
1908	468	223	16 496	3,29
1909	474	225	16 664	1,02
1910	480	232	16 755	0,55
1911	485	233	17 132	2,25

Tabelle IX.

Zwangsversteigerungen in Groß-Berlin von 1900—1913.

(Nach den Jahresberichten des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler auf Grund amtlicher Nachrichten.)

a) Substationen in den Jahren 1900—1906.

	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906
Berlin	191	197	181	171	207	246	571 (and. Ein- tei- lung)
Weißensee	16	13	27	17	29	18	
Wilmerdorf	24	31	33	21	43	36	
Schöneberg	19	22	54	20	18	18	
Tempelhof	—	1	6	5	4	6	
Groß-Lichterfelde	21	9	19	20	24	14	
Charlottenburg	40	47	53	40	50	66	
Rixdorf	22	39	41	31	74	96	113
Insgesamt	333	359	414	325	439	500	764

b) Substationen in den Jahren 1907—1913

(Neue Einteilung seit 1907).

Amtsgerichtsbezirk	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913
Berlin-Mitte	265	244	195	189	205	272	294
„ -Wedding	187	255	173	183	212	207	195
„ -Tempelhof	46	60	21	8	12	35	48
„ -Weißensee	?	23	148	51	47	38	54
„ -Lichtenberg	51	71	75	70	178	132	186
„ -Pankow	71	89	98	125	105	119	79
„ -Schöneberg	110	76	66	96	150	236	138
Charlottenburg	182	173	171	135	193	289	215
Neukölln	156	246	188	170	181	281	151
Insgesamt	1068	1237	1135	1027	1283	1609	1351

Tabelle X.

Hypothekenbewegung in der Stadt Berlin von 1900—1914.

(Nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin.)

a)

Jahr	Ein- tragungen	Löschungen	Mehrein- tragungen	Summe der Belastung am Ende des Jahres	Vermehrung in % durch Mehrein- tragungen
1900	245	114	131	4784	2,89
1901	229	138	91	4875	1,90
1902	333	157	179	5052	3,61
1903	372	184	188	5239	3,72
1904	443	204	239	5478	4,56
1905	520	243	277	5755	5,44
1906	500	245	255	6010	4,43
1907	421	214	205	6216	3,40
1908	365	240	125	6341	2,00
1909	367	216	149	6493	2,30
1910	448	234	234	6727	3,60
1911	376	230	146	6873	2,18

b)

Jahr	Durchschnittlich eingetragene Belastung	Durchschnittlicher Nutzertrag	Durchschnittlicher Feuerkassenwert
	eines Grundstücks in Mark		
1900	188 519	13 842	165 072
1901	190 273	14 420	168 263
1902	194 655	14 637	170 266
1903	198 369	14 797	172 021
1904	203 707	15 166	174 192
1905	209 083	15 187	176 981
1906	215 124	15 571	180 040
1907	219 166	15 971	184 166
1908	223 456	16 496	188 211
1909	228 155	16 664	191 585
1910	234 869	16 755	193 804
1911	238 526	17 132	196 800

c)

Jahr	die durchschnittliche Belastung	der durchschnittliche Nutzertrag	der durchschnittliche Feuerkassenwert
	ist gegen das Vorjahr gestiegen um %		
1900	1,97	3,19	1,64
1901	0,93	4,18	1,44
1902	2,30	1,50	1,19
1903	1,91	1,09	1,03
1904	2,69	2,50	1,26
1905	2,64	0,14	1,61
1906	2,89	2,53	1,73
1907	1,88	2,50	2,29
1908	1,96	3,29	2,20
1909	2,10	1,02	1,20
1910	2,94	0,55	1,16
1911	1,55	2,25	1,54

Tabelle XI.
Dividendenentwicklung¹⁾.

Jahr	Neue	Boden-Akt.-Ges.	Berliner Terrain-
	Boden-Akt.-Ges.	Berlin-Nord	und Bau-Akt.-Ges.
Dividenden in Prozent			
1901	6	—	—
1902	10	—	—
1903	10	—	—
1904	9	—	5
1905	9	—	5
1906	8,5	—	10
1907	7	5	10
1908	8,5	6	10
1909	10	6	10
1910	10	6	0
1911	10	0	0
1912	0	0	0
1913	0	0	0

Tabelle XII.

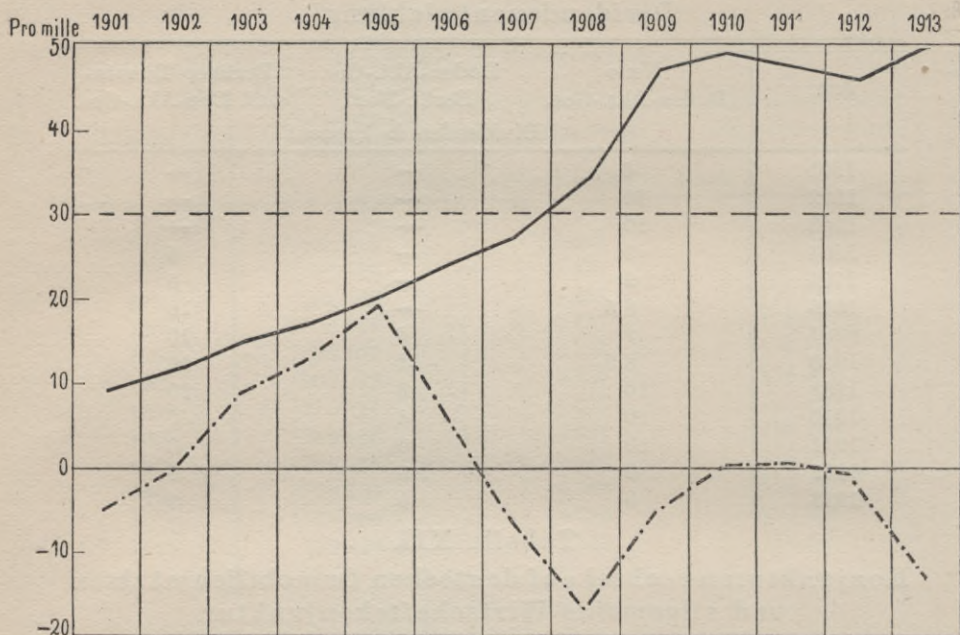
Konjunkturrechsel auf deutschen Immobilienmärkten
und allgemeine Wirtschaftskonjunktur.

a) Bevölkerungsbewegung in Berlin von 1900—1913.
(Nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin.)

Jahr	Bevölkerungsstand am Ende des Jahres	Zuzugsüberschuß (+), bzw. Fort- zugsüberschuß (—)	Zuzugsüberschuß (+), bzw. Fort- zugsüberschuß (—) in % der mitt- leren Bevölkerung
1900	1 888 313	—	—
1901	1 893 941	— 10 733	— 0,57
1902	1 911 628	— 952	— 0,05
1903	1 946 076	+ 18 504	+ 0,96
1904	1 988 742	+ 27 184	+ 1,39
1905	2 042 402	+ 38 652	+ 1,92
1906	2 073 521	+ 12 311	+ 0,60
1907	2 076 437	— 15 715	— 0,76
1908	2 057 274	— 35 961	— 1,75
1909	2 057 610	— 13 777	— 0,67
1910	2 071 907	+ 267	+ 0,01
1911	2 084 045	+ 1 260	+ 0,06
1912	2 095 030	— 1 606	— 0,08
1913	2 079 156	— 28 648	— 1,37

¹⁾ Die übrigen in den Jahren 1901—1907 in Berlin gegründeten Terrainaktiengesellschaften, die statutengemäß überhaupt Dividende verteilten, haben seit ihrer Gründung noch keine Dividende ausgeschüttet.

b) Mehrzug nach Berlin und leerstehende Wohnungen von 1901—1913.

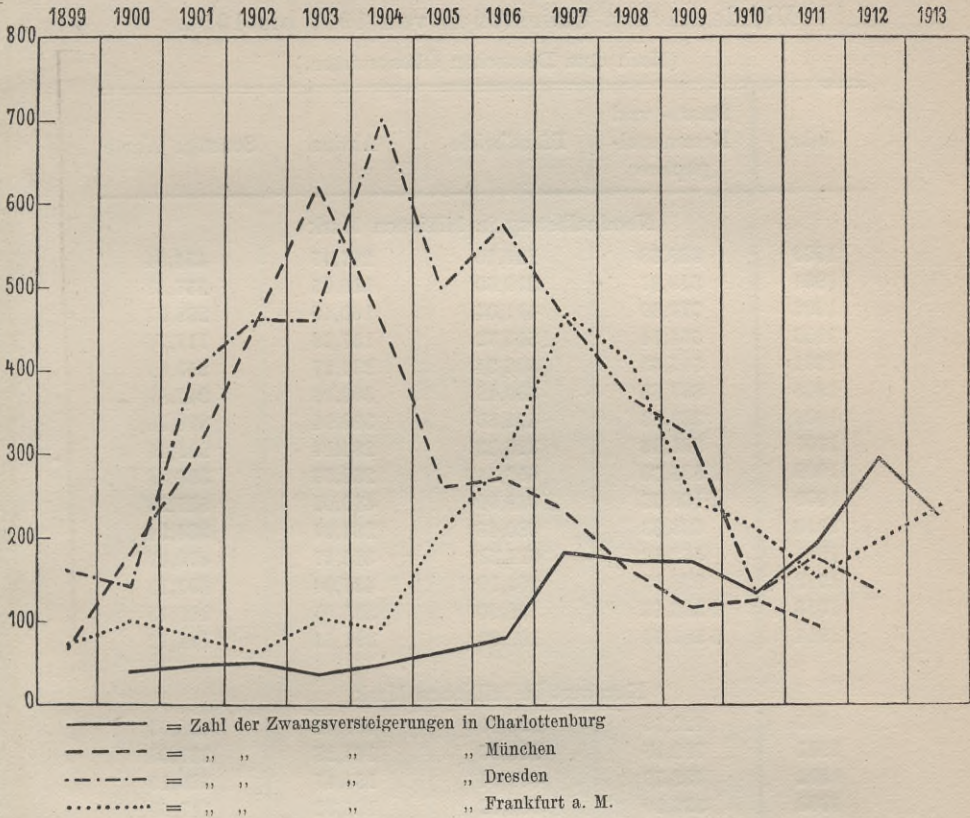


— Leerstehende Wohnungen in pro mille der vorhandenen.
 - - - - - Zuzugs-, resp. Fortzugsüberschuß in pro mille der mittleren Bevölkerung.

c) Zahl der Zwangsversteigerungen.

Jahr	Charlottenburg	München	Dresden	Frankfurt a. M.
1899	—	75	164	77
1900	40	186	147	100
1901	47	303	402	88
1902	53	456	461	69
1903	40	622	464	101
1904	50	469	701	93
1905	66	266	500	214
1906	80	270	584	294
1907	182	236	467	473
1908	173	161	373	410
1909	171	116	320	240
1910	174	127	135	213
1911	193	89	177	164
1912	289	—	137	200
1913	215	—	—	237

d) Graphische Darstellung der Tabelle c.



e) Zahl der leerstehenden Wohnungen von 1900—1913 in Prozent der vorhandenen.

Jahr	Charlottenburg	München	Dresden	Frankfurt a. M.	Cöln	Mannheim
1900	—	5,0	4,33	—	—	1,40
1901	1,5	—	5,51	—	—	5,12
1902	—	—	6,09	—	3,91	6,76
1903	3,38	—	6,94	3,01	—	6,61
1904	3,16	—	7,34	3,2	—	4,24
1905	3,38	4,2	6,82	4,3	4,63	2,71
1906	2,66	—	5,79	4,1	5,05	1,07
1907	3,02	2,4	3,80	4,5	4,75	1,07
1908	3,68	0,3	2,57	4,6	4,1	2,59
1909	4,72	0,6	1,92	3,8	3,69	3,16
1910	6,9	0,63	1,07	2,3	4,19	3,35
1911	3,81	—	0,91	2,3	3,4	2,58
1912	3,13	—	0,88	2,6	2,82	1,40
1913	2,71	2,4	0,99	2,1	2,26	1,30

Tabelle XIII.

Die deutschen Emissionen von 1900 bis 1914.

(Nach dem Deutschen Ökonomen.)

Jahr	Staats- und Kommunal- papiere	Pfandbriefe	Aktien	Sonstige Werte
Nominalbetrag in Millionen Mark				
1900	438,68	126,10	297,47	454,04
1901	848,37	210,50	116,05	237,81
1902	777,89	411,04	160,40	298,37
1903	554,14	564,72	157,28	117,76
1904	585,63	506,24	234,27	253,09
1905	887,63	569,49	309,18	242,89
1906	983,83	404,59	390,94	379,16
1907	981,86	326,33	384,14	284,46
1908	1 835,30	656,34	262,33	398,38
1909	1 160,22	646,90	410,03	517,29
1910	658,63	680,46	284,07	334,91
1911	542,82	621,51	315,47	470,67
1912	998,07	204,10	437,04	501,13
1913	1 206,58	56,60	335,05	211,73
1914	5 561,33	100,00	391,54	141,12

Kurswert in Millionen Mark

1900	420,75	126,10	461,06	493,93
1901	799,15	210,50	164,28	247,38
1902	732,53	411,04	184,47	329,15
1903	526,19	564,72	195,32	147,90
1904	575,12	506,24	359,80	321,80
1905	687,06	569,49	552,09	273,55
1906	985,11	404,59	653,80	478,33
1907	971,66	326,33	431,32	329,95
1908	1 770,70	656,34	599,81	417,29
1909	1 472,78	646,90	731,31	390,54
1910	872,40	680,46	504,41	419,40
1911	550,49	621,51	536,02	512,19
1912	1 032,93	204,10	905,83	551,37
1913	1 173,28	56,60	601,53	210,73
1914	5 406,43	100,00	643,70	141,13



Literatur.

- Albert, H., Die geschichtliche Entwicklung des Zinsfußes in Deutschland, 1895—1908. Straßburg 1910.
- Baschwitz, K., Die Organisation der städtischen Haus- und Grundbesitzer in Deutschland. Stuttgart 1909.
- Böttger, H., Der Bauschwindel und das Pfandvorrecht der Bauhandwerker. Braunschweig 1894.
- Brentano, L., Wohnungszustände und Wohnungsreform in München. München 1904.
- Budde, J., Beiträge zum Reichshypothekengesetz. Berlin 1905, 1906, 1910.
- Calver, R., Handel und Wandel und Jahrbuch der Weltwirtschaft. Berlin 1900—1908.
- Conert, H., Die sächsischen Terraingesellschaften und ihr Einfluß auf die Stadterweiterung. Leipzig 1911.
- Croner, F., Der Grundbesitzwechsel in Berlin. Berlin 1906.
- Dannenbaum, F., Deutsche Hypothekenbanken. Berlin 1911.
- Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Großberlin in den Jahren 1909—1911, bearb. im Kgl. Preuß. Stat. Landesamt v. Dr. jur. Höpker 1914.
- Dönges, R., Beiträge zur Entwicklung Münchens unter besonderer Berücksichtigung des Grundstücksmarktes. München 1910.
- Eberstadt, R., Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.
- Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.
- Die gegenwärtige Krise, ihre Ursachen und die Aufgabe der Gesetzgebung. Berlin 1902.
- Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
- Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1910.
- Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. Jena 1912.
- Ehrlich, P., Das Reichshypothekenbankgesetz in seiner wirtschaftlichen Bedeutung. Berlin 1909.
- Eickemeyer, W., Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten großstädtischen Wohnhausbau und -besitz in Deutschland. Tübing. Staatswiss. Abhandl. Neue Folge, Heft 2. Stuttgart 1913.
- Eschwege, L., Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913.

- Esslen, J., Konjunktur und Geldmarkt 1902—1908. Stuttgart und Berlin 1909.
- Freudenberg, F. S., Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim. Karlsruhe 1906.
- Fuchs, C. J., Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
- Artikel über die Wohnungsfrage in Conrads Handwörterbuch der Staatswissenschaften.
- Über städtische Bodenrente, im Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, 1907, 22. 23. Bd.
- Glagau, O., Der Börsen- und Gründungsschwindel in Deutschland. Leipzig 1877.
- Goldschmidt, J., Deutsche Hypothekenbanken. Jena 1880.
- Haberland, G., Kritik des Gesetzentwurfs zur Sicherung der Bauforderungen. Berlin 1906.
- Das Mietverhältnis im Kriege. Berlin 1914.
- Hecht, F., Die deutschen Hypothekenbanken, 1913.
- Kruschwitz, H., Die Baugeldbeschaffung für städtische Wohnhausbauten in Dresden. Leipzig 1911.
- Leiske, W., Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den bestehenden Hausbesitz. Berlin 1914.
- Lesser, W., Die baulichen und wirtschaftlichen Grundlagen der Geschäftstadt Berlin. Ein Überblick über den Berliner Baumarkt. Berlin 1915.
- Ludewig, H., Geldmarkt und Hypothekenbankobligationen. Staats- und Sozialwissenschaftliche Forschungen, herausgg. von Schmoller und Sering, Heft 181.
- Meinardus, L., Die Technik des Terraingewerbes. Berlin 1913.
- Neuwirth, J., Die Spekulationskrise von 1873. Leipzig 1874.
- Nitze, Ph., Die Entwicklung des Wohnungswesens in Großberlin. Berlin 1913.
- Öchelhäuser, W., Die wirtschaftliche Krise. Berlin 1876.
- v. Renauld, J., Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München. Leipzig 1904.
- Referate für die Immobiliarkreditkommission des Reiches.
- Reich, E., Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840—1910. München und Leipzig 1912.
- Schäfer, Die Verhältnisse des subhastierten Dresdener Hausbesitzes. Dresden 1906. Mitteilungen des Stat. Amtes der Stadt Dresden, 15. Heft.
- Schmidt, H., Die Normativbestimmungen und die preußischen Hypothekenbanken. Berlin 1883.
- Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111.
- Schumacher, H., Die Ursachen der Geldkrise. Dresden 1908.
- Schulte, F., Die deutschen Bodenkreditinstitute 1900—1909. Veröffentlichungen des Archivs für Bodenkredit der Bayerischen Handelsbank in München, Heft 1. Leipzig 1911.
- Steinitzer, E., Ökonomische Theorie der Aktiengesellschaft. Leipzig 1908.
- Voigt, P., Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze, 1899.
- Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und den Vororten. Jena 1901.

Weiß, A., Können die in den heutigen großstädtischen Bau- und Wohnungsverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden? Berlin 1912.

Weyermann, M., Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen. Karlsruhe 1911.

Die Bank.

Bankarchiv.

Der Deutsche Ökonomist.

Grundstücksarchiv.

Die Bauwelt.

Der Städtebau.

Zeitschrift für Wohnungswesen.

Berliner Jahrbuch für Handel und Industrie.

Handbuch der deutschen Aktiengesellschaften.

Jahresberichte der Handelskammer zu Berlin.

Jahresberichte des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekemakler.

Kommunales Jahrbuch.

Kommunale Praxis.

Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Berlin.

Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Berlin-Wilmersdorf.

Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden.

Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt München.

Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Neukölln.

Statistische Monatsberichte der Stadt Charlottenburg.

Statistische Monatsberichte der Stadt Schöneberg.

Statistische Monatsberichte von Groß Berlin.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Charlottenburg.

Statistisches Jahrbuch für die Stadt Dresden.

Statistisches Jahrbuch des Deutschen Reiches.

Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.

Vierteljahrsberichte des Statistischen Amtes der Stadt Schöneberg.

Zeitschrift des Preuß. Statistischen Bureaus.

Geschäftsberichte des Kaiserlichen Aufsichtsamts für Privatversicherungen.

Geschäftsberichte von Berliner Großbanken, Hypothekenbanken und Berliner und Münchener Terrangesellschaften.

Berliner Börsenkourier.

Berliner Tageblatt.

Frankfurter Zeitung.

Vossische Zeitung.

G. Pätz'sche Buchdr. Lippert & Co. G. m. b. H., Naumburg a. d. S.

S. 61

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

7785

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299517