

Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff.

Fünfter Band

Die Krisis auf dem Arbeitsmarkte



Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben



Duncker & Humblot *reprints*

Schriften
des
Vereins für Sozialpolitik.

CXI.

**Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben
während der Jahre 1900 ff.**

Siebenter Band.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1903.

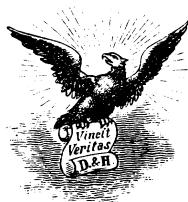
Die
Störungen im deutschen Wirtschaftsleben
während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.

**Hypothekenbanken. Immobilienverhältnisse.
Baugewerbe.**

Mit Beiträgen von F. Hecht, G. Križler, J. Feig, H. Silbergleit,
L. Maass, R. Goldschmidt, A. Schuster.

Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1903.

Alle Rechte vorbehalten.

Einleitung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als seinerzeit das Programm der Krisen-enquête in großen Zügen besprochen wurde, erschien es manchem zweifelhaft, ob es überhaupt zweckmäßig oder gar geboten sei, die Krise auf dem Immobilienmarkt in das Programm mit einzubeziehen.

Dass Störungen im Wirtschaftsleben eines Volkes auch auf die Immobilienwerte einen ganz erheblichen Einfluß ausüben, ist allerdings unzweifelhaft. Dass es wünschenswert ist, dies des näheren darzulegen, unterliegt ebenfalls keinem Zweifel. Aber die Methode der Darstellung ist mit Schwierigkeiten verknüpft, die auf keinem anderen Gebiete in solchem Maße hervortreten. Die Immobiliarkrise der einen Stadt ist nicht gleichartig mit derjenigen irgend einer anderen Stadt. Jeder Immobiliarkrise haftet ein lokales Kolorit an, das genau erkannt und gewürdigt sein will. Es sind daher zum genauen Verständnis der Immobiliarverhältnisse einer Stadt und zur Erklärung der Ursachen, die eine Störung dieser Verhältnisse herbeigeführt haben, Lokalstudien nötig, die weit ausgedehnt und gründlich sein müssen. Eine einheitliche, eine größere Anzahl deutscher Städte umfassende Darstellung ist damit ausgeschlossen, die Gefahr einer Zersplitterung ist gegeben, auch die Befürchtung, dass möglicherweise schließlich gewisse allgemeine Resultate sich überhaupt nicht würden formulieren lassen, und darauf kommt es bei der vorliegenden Enquête doch sehr wesentlich an.

Das ursprüngliche Arbeitsprogramm ging nun dahin:

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

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

2. das Stadtgebiet und seine Entwicklung zu schildern (Gesamtgröße, bebauungsfähige Fläche, Grenzen. Das bebaubare Land ist begrenzt durch a) natürliche Grenzen, b) politische Grenzen, c) örtliche Verhältnisse, wie Festungsgürtel, Abschnürung durch größere Bahnhofsanlagen u. dergl.);

3. die Stadterweiterung zu schildern (die Aufstellung neuer Bebauungspläne und der Erlass neuer Bauordnungen. Die Eingemeindung anschließender Orte und ihre Bedeutung);

4. über die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet und in den anschließenden Gemeinden zu berichten, auch

5. über die gesetzlichen Bestimmungen in Betreff des Grundstücksverkehrs (Besteuerung, Enteignung).

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

1. Durch wen ist die Aufschließung neuer Baubezirke erfolgt? Staat (Eisenbahn, Militär-Fiskus), Gemeinde, Bodengesellschaften, Private?

2. Durch wen und unter welchen Bedingungen ist die Anlage neuer Straßen und Verkehrswände vorgenommen worden? Ist die Anlage eine zureichende?

3. In welcher Weise vollzieht sich der Verkauf des Baulandes seitens der Besitzer (Staat, Gemeinde, Gesellschaften, Private)? Erfolgt die Bebauung in geschlossener Form oder bleiben Komplexe von Bauland längere Zeit unbebaut liegen und aus welchen Ursachen?

4. Wie haben sich die Grundstückswerte entwickelt (unbebauter und bebauter Boden)?

5. Wie hat die Krise der Jahre 1900/1901 eingewirkt auf den Grundstücksverkehr, auf das Baugewerbe, auf den Hausbesitz und die Wohnverhältnisse? Wie hat sich der Realkredit gestaltet?

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

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

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

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

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

Es wird den kommunalstatistischen Ämtern empfohlen, im Laufe der nächsten Jahre und rechtzeitig für die im Jahre 1903 in Dresden stattfindende Städteausstellung eine Statistik des Grundeigentums nach folgenden Grundsätzen zu erheben:

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

- a) die Statistik der bebauten Grundstücke kann sich, wenn dies nötig ist oder besonders zweckmäßig erscheinen sollte, an die den Volkszählungen in erheblicher Weise vorhergehenden Erhebungen angliedern, müßte in solchem Falle jedoch auf den gleichen zeitlichen Stand wie die Statistik der unbebauten Grundstücke gebracht werden. Abgesehen von der je nach Lage der örtlichen Verhältnisse vorzunehmenden Ergänzung hinsichtlich des Nutzungss-, Schätzungs- oder Steuerwertes der bebauten Grundstücke soll die übliche Statistik der Gebäude insbesondere auch in der Richtung vervollständigt werden, daß die Art der Benützung derselben im Zusammenhange mit der örtlichen (Verkehrs-) Lage ersichtlich wird;
- b) die Statistik der unbebauten Liegenschaften darf nicht, wie bei den vorhandenen Statistiken vielfach üblich, von dem Begriff der Parzelle im Sinne der Grundsteuerkataster ausgehen, vielmehr ist jedes geschlossene, örtlich zusammenhängende Besitztum, welches zumeist aus mehreren zusammenhängenden Parzellen bestehen wird, als Grundstück zu zählen. In der Gewinnung dieser korrekten Zähleinheiten besteht die Hauptaufgabe der Durchführung einer vergleichbaren Statistik des Grundeigentums.

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

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

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

V. Es empfiehlt sich, daß speziell die dem gleichen Staate zugehörigen städtestatistischen Ämter sich vor Ausführung der Statistik von ihren Arbeitsplänen gegenseitig Mitteilung machen.

Über die auf Anregung von Professor Bleicher, dem Direktor des städtischen statistischen Amts in Frankfurt a. M. damals beschlossene Statistik, ist bisher nicht zur Ausführung gekommen. Über das Grund-eigentum der Kommunen ist auf der Städteausstellung in Dresden unter 1768 eine große Tafel ausgestellt. Zu dieser Nummer des Katalogs hat Professor Bleicher die nachfolgende Erläuterung gegeben:

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

Das Material in letzterer Beziehung war zu mangelhaft und lückenvoll, als daß es hier verwendet werden können. Die Angaben über den eigentlichen städtischen Grundbesitz dürften, wenn auch im einzelnen bezüglich der Werthemessung vielleicht nicht ganz einwandfrei, für die vorwürfige vergleichende Darstellung immerhin genügend sichere Anhaltspunkte zu einem Gesamturteil über das Immobilienvermögen der einzelnen Städte bieten.

Tafel a vergleicht den gemeindlichen Grundbesitz mit der Gesamtfläche des Weichbildes der politischen Stadtgemeinde für eine große Zahl von Städten mit über 10 000 Einwohnern. Der städtische Grundbesitz ist geschieden in solchen, welcher unmittelbar zu Verwaltungs-zwecken dient und den anderweitig verwendeten, ferner nach der Belegenheit innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung. Durch die

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

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

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

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

Im Anschluß an diese allgemeine Übersicht stellen die Zeichnungen Tafel b und c die Art der Verwendung des städtischen Grundbesitzes in Verhältniszahlen dar.

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

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

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

In Tafel c ist nach der Art der Verwendung des Verwaltungsimmobilienbesitzes die Gruppierung wie folgt angenommen:

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

- richtungen für Beleuchtungswesen, Kraftübertragung, Fuhrpark, Feuerlöschwesen;
3. geschlossene Parks, Friedhöfe und sonstigen Zwecken dienender Grundbesitz.

Zm einzelnen wird auf die Farbenerklärung auf der Tafel verwiesen.

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

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

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

Es sei daher auf die Farbenerklärung auf der Zeichnung verwiesen. Zur Erklärung der letzteren ist zu bemerken, daß auf Tafel b ebenso wie in Tafel c für jede Stadt zwei völlig getrennte Diagramme für den Besitz innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung angelegt sind.

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

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

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

Für Mannheim sind die Materialien einer anscheinend sehr in-

struktiven Statistik gesammelt, aber die Bearbeitung hat bisher nicht stattfinden können.

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

Disposition.

A. Bebante und unbebante Liegenschaften.

1. Die Liegenschaftsübergänge nach Zahl, Fläche, Preis und Stadtteil in den einzelnen Jahren (zunehmende Mobilisierung dank der günstigen Konjunktur). Vergleiche mit früheren Jahren (cfr. I Verwaltungsbericht).

2. Zahl der Personen, welche gekauft bzw. verkauft haben

nur bebaut	Grundstücke
nur unbebaut	
bebaute und unbebauta	

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

B. Bebante Liegenschaften.

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

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

3. Beruf der Käufer und Verkäufer (spezialisiert);
4. Käufer bzw. Verkäufer von 2,3 rc. Liegenschaften (Spekulanten);
5. Wiederverkäufe derselben Liegenschaft.

C. Unbebante Liegenschaften.

I. Bearbeitung nach dem Kaufobjekt.

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

3. die eingetretene Wertsteigerung und deren Ursachen:
 - a) infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung,
 - b) infolge bestimmter Maßnahmen speziell der Gemeinde (Industriehäfen, Lindenhofüberführung, Kasernements, Einverleibung der Vororte, Bauordnung und Bebauungspläne, Rheinauhafen *sc.*);
4. mehrfache Umsätze desselben Grundstücks (Darstellung der Grundrente) und Übergang in andere Kulturarten.

Bearbeitung nach der Person des Käufers
(Verkäufers).

1. Beruf der Käufer und Verkäufer in Kombination
 - a) mit der Zahl der Fälle und Fläche, *z. B.:*

	Käufer		Landwirt
	Fälle	Fläche		
Verkäufer	Fälle	Bahl	Fläche	
	Landwirt			
.	Bahl	.		
:	Fläche			
:				

- b) mit Fläche und Preis;
2. eingehende Spezialisierung der Berufe;
3. Käufer (Verkäufer) von 1, 2, 3 *sc.* Liegenschaften mit ... qm großer Fläche (Spekulanten);
4. Grundbesitz der Käufer (Verkäufer) nach Größenklassen 1895 und Zu- und Abgang 1895/99;
5. Wiederanlage des Erlöses aus Grundstücken (nach der peripherischen Lage und dem Preis pro Quadratmeter).

Mit einer sehr umfassenden Arbeit, die über das oben aufgestellte Arbeitsprogramm zum Teil erheblich hinausgeht, ist Herr Dr. R. v. Mangoldt in Dresden beschäftigt. Seine Arbeit wird unter dem Titel „Die Städtische Bodenfrage“ in den Drucksachen des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz „Die Wohnungsfrage und das Reich“ erscheinen. Genauere Nachweise, die auf ungedruckten Quellenforschungen beruhen, wird die Arbeit über Dresden und Leipzig bringen, doch beschränkt sich die Arbeit keineswegs auf diese Städte.

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

Dieser Gedanke ist einer weiteren Ausgestaltung vielleicht fähig. Wir haben in Deutschland große Körperschaften für die Grörterung volkswirtschaftlicher Zeitfragen und große Körperschaften für die Grörterung juristischer Zeitfragen. Auch sie arbeiten getrennt und ohne gegenseitige Fühlung. Über die meisten Zeitfragen bedürfen der volkswirtschaftlichen und der juristischen Betrachtung und es wäre denkbar, daß auch unter diesen Körperschaften eine engere Fühlung hergestellt werden könnte.

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

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

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

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

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

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

Im Anschluß an die bedeutsame Arbeit von Silbergleit ist eine Abhandlung über die Magdeburger Bau- und Kreditbank entstanden. Eine Darstellung der Grundstückskrise in Dresden war ohnehin notwendig und ihr mußten fügliche orientierende Bemerkungen über die Entwicklung der Stadt vorausgehen. Diese Entwicklung der Stadt Dresden hat übrigens in dem Werk von Dr. Otto Richter, Geschichte der Stadt Dresden in den Jahren 1871—1902, zur deutschen Städteausstellung herausgegeben von dem Rate der Königlichen Haupt- und Residenzstadt Dresden, 1903, bereits eine gute Darstellung gefunden. Auf die Arbeit von Mangoldt ist oben bereits hingewiesen. Die Dresdener Städteausstellung scheint in erfreulicher Weise zur literarischen Tätigkeit auf dem Gebiet des Städtewesens anzuregen und es sei insbesondere auch auf den 9. Band des Jahrbuchs der Goethe-Stiftung hingewiesen, der unter dem Titel „Die Großstadt“ Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung bringt.

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

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

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

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

Zum Teil haben auch rein zufällige Umstände veranlaßt, gerade die Grundstückskrisis in Dresden und den Zusammenbruch mehrerer Immobilien-ge-sellschaften in Mannheim eingehender darzustellen. Es bedarf nicht der besonderen Bemerkung, daß Dresden und Mannheim aufblühende Städte sind, die sich einer gesunden Entwicklung unter tatkräftiger Leitung erfreuen. Die Immobiliarverhältnisse in München haben sich überhaupt nicht derart zugespielt, daß der Zusammenbruch von Immobilien-ge-sellschaften erfolgt wäre. Dort geriet nur ein großer Immobilien-spekulant in Zahlungsschwierigkeiten.

Wenn man von einzelnen kleinen Immobilien-ge-sellschaften abstieht, die vielleicht mehr in ihrer Eigenschaft als gewerbliche Unternehmungen kleinere Obligationenbeträge begeben haben, so besteht in Berlin nur eine Immobilien-ge-sellschaft mit allerdings sehr beträchtlicher Obligationenschuld: die Neue Boden-Aktiengesellschaft. Die Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte dieser Gesellschaft darzustellen erschien eben deshalb wünschenswert und diese Darstellung gewährt gleichzeitig einen weiteren Einblick in die von Kritikler gegebene Schilderung der Sanierungstätigkeit bei der Deutschen Grundschuldbank.

Als geeigneten Abschluß dieser Untersuchungen über städtische Immobilien-ge-sellschaften ergab sich eine Abhandlung über die Bilanzmethoden solcher Gesellschaften, ein bisher kaum erörtertes, zum Krisen-thema im engen Zusammenhang stehendes Thema.

Schon im ursprünglichen Arbeitsprogramm war die Beantwortung der Frage über die Einwirkung der Krise auf das Baugewerbe vorgesehen und hierfür sind zum Schluß dieses Abschnitts zwei Abhandlungen mitgeteilt. Die eine Arbeit, von dem Regierungsbaumeister Goldschmidt in Berlin, wurde von Professor Sombart veranlaßt. Eine Ergänzung dieser instruktiven Arbeit schien zweckmäßig und namentlich eine solche, worin das Material der Baugewerks-

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

Dr. *Felix Becht.*

Inhaltsverzeichnis.

Zweiter Abschnitt.

	Seite
Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken. Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft	1—112
Preußische Hypotheken-Aktien-Bank. Deutsche Grundschuld-Bank.	
Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank. Krisis und Sanierung.	
Von Ernst Križler	82
I. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grund-	
schuld-Bank	1
II. Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank	57
Die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank. Von Dr. Felix Hecht	83—102
§ 1. Statuten. Äußere Entwicklungsgeschichte	83
§ 2. Die Ursachen der Katastrophe. Verhältnis zur Pommern-	
bank und deren Nebengesellschaften. Die Situation der	
Bank Ende 1900	88
§ 3. Die Rekonstruktion der Bank im Jahre 1901	94
§ 4. Lehren aus der Katastrophe der Strelitzbank	101
Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft. Von Dr. Felix Hecht . . .	103—112

Dritter Abschnitt.

Die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis. Das Baugewerbe und die Krisis	113—387
Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einfluß der Wirtschaftskrise von 1900. Von Dr. Johannes Feig (Inhaltsübersicht s. S. 115)	115—169
Zur Bodenentwicklung Magdeburgs. Von Dr. Heinrich Silbergleit (Inhaltsübersicht s. S. 171)	171—206
Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. Von Dr. Ludolf Maass	207—228
I. Die Entwicklung der Bevölkerung und des Stadtgebietes . .	207
II. Der Stadtverweiterungsplan und seine Durchführung . . .	214
	II*

	Seite
Dresden und die Grundstückskrise. Von Dr. Felix Hecht	229—249
§ 1. Die Bevölkerung der Stadt Dresden während der beiden letzten Zählperioden. Statistische Angaben über Zahl und Bewegung der Bevölkerung und ihre Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb	229
§ 2. Das Stadtgebiet und seine Entwicklung	235
§ 3. Die Stadterweiterung	236
§ 4. Die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet	236
§ 5. Entwicklung der Grundstückswerte	240
§ 6. Einfluß der Krise der Jahre 1900/1901 auf den Grundstücksvorkehr	241
§ 7. Die Grundstückskrise in Dresden	242
Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig. Von Dr. Felix Hecht .	251—263
I. Allgemeiner Teil	251
II. Besonderer Teil	252
III. Die Leipziger Immobiliengesellschaft	254
Die Magdeburger Bau- und Kreditbank. Von Dr. Felix Hecht .	265—271
Die Immobiliengesellschaften in München. Von Dr. Felix Hecht .	273—287
Die Katastrophe des Rheinaukonzerns in Mannheim. Von Dr. Felix Hecht	289—305
Die Neue Boden-Aktiengesellschaft in Berlin. Von Dr. Felix Hecht .	307—323
Die Landbank in Berlin. Von Dr. Felix Hecht	325—336
§ 1. Die innere Entwicklungsgeschichte	325
§ 2. Die äußere Entwicklungsgeschichte. Einfluß der Krise .	329
§ 3. Kritik der geschäftlichen Tätigkeit. Bilanzgrundsätze . .	333
Die Bilanzen der Immobiliengesellschaften. Von Dr. Felix Hecht .	337—346
Das Baugewerbe und die Krise. Von R. Goldschmidt	347—374
Die Einwirkung der Krise in der Industrie auf das Baugewerbe. Von August Schuster	375—387
Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krise der Jahre 1900 und 1901. (Fortsetzung von S. 228.) Von Dr. Ludolf Maass	389—420
III. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse im Stadtbinnen- und in den Stadterweiterungsgebieten	389
IV. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse in der ganzen Stadt in der letzten Wirtschaftsperiode und die krisen- artige Störung auf dem Terrainmarkt und im Bau- gewerbe	406

Zweiter Abschnitt.

Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken.

Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft.

Preußische Hypotheken-Aktien-Bank.
Deutsche Grundschuld-Bank.
Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank.

Krisis und Sanierung.

Von

Regierungsassessor **Ernst Križler**, Berlin.

Unter den Krisen, die in den Jahren 1900—1902 das deutsche Wirtschaftsgebiet heimgesucht haben, nimmt die Krisis von mehreren norddeutschen Hypothekenbanken einen wichtigen Platz ein. Es handelt sich hierbei um die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die Deutsche Grundschuld-Bank auf der einen Seite und die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank und die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank auf der anderen Seite. Diese Institute genossen schon seit längerer Zeit wenig Vertrauen. Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank hatte bereits in früheren Jahren mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt; die Deutsche Grundschuld-Bank war eng an diese angeschlossen. Analog waren die Verhältnisse bei der zweiten Gruppe; die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank hatte bereits im Jahre 1890 eine Sanierung erlebt; die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank stand in engster Verbindung mit ihr. Die Katastrophe, die in den Jahren 1900 und 1901 über diese Institute hereinbrach, machte sich bei ihnen in verschiedenem Grade geltend, und dementsprechend waren auch die Heilmittel verschieden; bei zweien derselben (Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank) wurde eine Rekonstruktion erfolgreich durchgeführt; die Deutsche Grundschuld-Bank geriet in Konkurs und ging in einer Immobilien-Gesellschaft, der Neuen Boden-Aktiengesellschaft, auf; die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank befindet sich zur Zeit noch in einer Art Liquidation.

I. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank.

Das bereits bestehende Misstrauen gegen die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wurde von neuem geweckt und erhielt weitere Verbreitung, als die im Herbst 1899 beschlossene Kapitalerhöhung um 9 Mill. Mark

von der Aufsichtsbehörde erst im Sommer 1900 und dann auch nur für einen Teilbetrag von 5 Mill. Mark genehmigt wurde.

Den unmittelbaren Anstoß zu dem Ausbruch der Krise bei dieser Hypotheken-Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank gab dann in erster Linie eine Artikelserie, die im August 1900 in der Frankfurter Zeitung erschien. Diese Zeitung hatte schon früher auf die enge Verbindung und Verquiddung der beiden genannten Hypothekenbanken miteinander und mit mehreren Terrain- und Baugesellschaften hingewiesen und eine reinliche Scheidung verlangt. Sie hatte dann bei Besprechung der 1899 er Bilanz der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, auf eine Schiebung in Höhe von vielen Millionen gegenüber der vorhergehenden Bilanz aufmerksam gemacht. Nunmehr gab sie aus dem in den Geschäftsberichten, Bilanzen und Eintragungen in das Handelsregister zerstreuten Material eine übersichtliche Zusammenstellung über die Verhältnisse der beiden Hypothekenbanken¹ und der mit ihnen zusammenhängenden Terraingesellschaften. Es wurde hierdurch zum ersten Male der Öffentlichkeit ein Bild von dem sogen. Spielhagen-Konzern (die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die Deutsche Grundschuld-Bank bezeichnet man nach ihrem früheren langjährigen Direktor als Spielhagenbanken) gegeben. Was sich da zeigte, rief Erstaunen und Beunruhigung hervor; von hier ab datiert denn auch der starke Rückfluss der Pfandbriefe beider Banken, der den starken Kursrückgang der Aktien und Obligationen und die Streichung ihres Kurses herbeiführte und der Aufsichtsbehörde Veranlassung zu einer Prüfung gab, deren Resultat die Befürchtungen, die man nach jener Veröffentlichung hatte, noch weit übertraf. Durch die Publikation der Frankfurter Zeitung wurde weiteren Kreisen bekannt, daß nicht weniger als acht Gesellschaften in Betracht kamen, die durch gegenseitigen Kapitalbesitz und eine weitgehende Personalunion aufs engste miteinander verquidd waren:

¹ Die Deutsche Grundschuld-Bank war keine eigentliche, den Normativbestimmungen unterliegende Hypothekenbank; nach ihrem Statut gewährte sie Darlehen in Form von Grundschulden und Hypotheken und gab dagegen auf Namen lautende und durch Blankogiro übertragbare sogenannte „Realobligationen“ aus. Der Kürze halber soll aber doch die allgemeine Bezeichnung Hypothekenbank und Hypothekenpfandbriefe für die Grundschuld-Bank und die von ihr ausgegebenen Realobligationen, wo sie im Zusammenhang mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank genannt wird, beibehalten werden.

I. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank. 5

1. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank, Grundkapital	21 000 000	Mt.
2. Deutsche Grundschuld-Bank, Grundkapital . . .	10 000 000	"
3. Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, Grundkapital	4 000 000	"
4. Neue Berliner Bau-Gesellschaft, Grundkapital . . .	1 000 000	"
5. Märkischer Immobilien-Verein, G. m. b. H., Stammkapital	300 000	"
6. Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz, G. m. b. H., Stammkapital	50 000	"
7. Grunderwerbsgesellschaft für Berlin und Vororte, G. m. b. H., Stammkapital	400 000	"
8. Bankgeschäft Anhalt & Wagener Nachf.		

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

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

Bezüglich der Personalunion sei nur bemerkt, daß die Direktoren der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, Eduard Sanden und Heinrich Schmidt, zugleich auch Direktoren der Grundschuld-Bank waren; der erstere war ferner Aufsichtsratsvorsitzender der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und Geschäftsführer der Grund-