

## I. Untersuchungen und Vorschläge.

---

### Die süddeutsche Kanalfrage und ihre Lösung durch die Bodenreform.<sup>1)</sup>

Von

Dr. jur. A. von Schwerin,  
Legationsrat a. D. in Obersteinbach (Bayern).

Ich will auf die einzelnen Projekte für Wasserwege in Bayern und den anderen süddeutschen Staaten hier nicht näher eingehen, da dies zu weit führen würde. Ich möchte nur bemerken, daß meine folgenden Ausführungen nicht nur für einen Teil der Wasserstraßen, sondern für Wasserstraßen überhaupt, soweit sie durch hochkultivierte Länder gehen, Geltung haben.

Als Hauptbedenken gegen alle Kanalpläne werden — und dies nicht mit Unrecht — die hohen Kosten genannt. Weder durch Schiffsabgaben, noch durch Beiträge der besonders interessierten Gemeinden kann eine entsprechende Verzinsung und Amortisation der Kosten dieser Kanäle erreicht werden. Es wird in die Kanäle ein ungeheures Kapital hineingebaut; aber eine entsprechende Verzinsung kommt nicht heraus. Allerdings wird von keiner Seite bestritten, daß die Kanäle erhebliche Vorteile bringen; aber man war nicht imstande, diese Vorteile zur Verzinsung und Amortisation des aufgewendeten Kapitals heranzuziehen.

---

<sup>1)</sup> Referat, erstattet auf der 19. Hauptversammlung des Bundes Deutscher Bodenreformer im Rathaus zu Nürnberg am 14. April 1909.

Wie groß die Vorteile waren, möchte ich Ihnen an einem Beispiel erläutern, welches man wohl als Schulbeispiel bezeichnen darf. Es handelt sich um den Teltowkanal.

Der Teltowkanal hat eine Länge von ca. 40 km. Seine Lage in der unmittelbaren Nähe von Berlin brachte es mit sich, daß die Werte des Bodens an den Kanalufern schon bei Erbauung sehr erhebliche waren. Nach den vom Erbauer des Kanals, Herrn Geheimen Baurat Havestadt, mir gemachten Mitteilungen betrug der Wert der Grundstücke rechts und links vom Kanal vor dessen Erbauung auf einem Streifen von je 500 Metern ca. 100 Mill. Mk.

Der Bau des Kanals kostet rund 40 Mill. Nach Fertigstellung des Baues sind die Werte von 100 Mill. auf dem angegebenen Streifen auf 500 Mill. Mk. gestiegen! Also hat der Bau des Kanals, der 40 Mill. kostete, nur auf dem Streifen Land von 1 km Breite etwa das Zehnfache an Wertsteigerung des Bodens gebracht, was der Bau gekostet hat!

Es ist gar kein Zweifel, daß die Wertsteigerung auch weiter als 500 Meter rechts und links vom Kanal sich bemerkbar macht. Ebenso ist es zweifellos, daß die Wertsteigerungen, wenn auch in langsamerem Tempo, sich weiter vollziehen. Der größte Teil des früher im Privatbesitz befindlichen Terrains ist im Laufe der Bauzeit aus Privathand in den Besitz von Terraingesellschaften übergegangen.

Ein derartiges Werk wie der Teltowkanal wird in der Nähe von Berlin auf eine verhältnismäßig kurze Strecke sehr viel höhere Wertsteigerungen hervorrufen als ein größerer Kanal an seinen Ufern im Lande. Aber jeder größere Kanal wird auch an Zentralpunkten vorbeiführen. Ich stehe nicht an, zu behaupten, daß die Grundwertsteigerungen in der Nähe dieser Zentralpunkte allein die Erbauung des Kanals rechtfertigen.

Denn nicht nur am Teltowkanal machen sich Grundwertsteigerungen bemerkbar. Ich will hier nur darauf hinweisen, daß die preußische Regierung in ihrer Denkschrift über die Kanalbauten ausführt, wie die Grunderwerbskosten allein durch Bekanntwerden der Linienführung erheblich gesteigert seien, ehe noch ein Spatenstich getan war.

Die gleiche Denkschrift sagt über die Preissteigerung:

1. Am Nordostseekanal dürfte sich die Preiserhöhung seitlich bis auf 4 km landeinwärts erstreckt haben und ist natur-

gemäß am lebhaftesten unmittelbar am Kanal. Die preissteigernde Wirkung begann zum Teil bereits vor Fertigstellung des Kanals. Mehr hervorgetreten ist die Werterhöhung in nächster Nähe der Fähren, sowie der Lösch- und Ladeplätze. Diese Plätze wirken sehr vorteilhaft infolge der billigen Frachten auf dem Wasserwege, insbesondere bei Beschaffung der künstlichen Düngemittel für die anliegenden Grundstücke. Wesentlich stärkere Preissteigerungen sind in der Nähe der Städte und größeren Orte zu bemerken. Bei Brunsbüttel sind die Preise der Bauplätze schnell in die Höhe gegangen. Sie stiegen von dem früheren Preise von 1 Mk. für 1 qm im Jahre 1893 auf 4 Mk. und dann bis 1903 annähernd gleichmäßig auf 8 Mk. bis 12 Mk. Bis zu einer Entfernung von 2 km wurde 1893 etwa 2,50 Mk., im Jahre 1903 4 Mk. für 1 qm bezahlt. Im Stadtbezirk Rendsburg hat sich der Wert der bebauten Grundstücke um 50 % gehoben.

Am Endpunkt des Nordostseekanals sind die Preise für Grundstücke von 3000 Mk. auf 6000 Mk. pro Hektar für größere Flächen gestiegen, während Bauplätze, welche in der Nähe des Kanals lagen, bei Inangriffnahme des Kanals mit 20000 Mk. pro Hektar bezahlt werden mußten, Plätze, die früher einen Wert von 1500 bis 2000 Mk. hatten.

2. Ähnliche Wertsteigerungen weist die Denkschrift auch für den Dortmund-Emskanal nach. Die amtliche Denkschrift kommt zu dem Schlusse, daß sich eine starke und sprunghafte Steigerung der Grundstückswerte im Bereich neuer Kanäle hauptsächlich an den Häfen und größeren Ortschaften zeigt und daß diese Steigerungen manchmal **Hunderte** und **Tausende** von Prozenten ausmachen! Aber auch das platte Land zeige eine wenn auch langsam steigende Wertzunahme.

Also Wertsteigerungen auf der ganzen Linie. Wem fließen diese zu? Allein dem Grundeigentümer. Es ist für den, welcher das Land besitzt, ein Lotteriegewinn. Es ist ein Geschenk, welches die Allgemeinheit dem Grundeigentümer macht.

Also zunächst steigt durch die Erbauung von Kanälen der Grundwert, und der zufällige Eigentümer derjenigen Grundstücke, welche am Kanale liegen, hat einen Gewinn davon. Ich möchte gleich sagen, daß er allein den Gewinn davon hat; denn er kann dadurch, daß er das Land zurückhält, diejenigen Leute, welche eine Fabrik, ein Haus, einen Lagerplatz an dem Kanal errichten wollen, durch Zurückhaltung seines Grundstücks zwingen, ihm

die höchsten Preise zu zahlen. Je günstiger nun sein Grundstück am Kanale liegt, desto höher werden die Werte sein, die er erzielt. Es ist durchaus nicht einzusehen, weshalb die Allgemeinheit diesem zufällig Beglückten ein so großes Geschenk machen soll, das die Steuerzahler des ganzen Landes mitbezahlen müssen. Es hat daher der Staat nicht nur das Recht, sondern die Pflicht, dafür zu sorgen, daß die Aufwendungen, welche eine so günstige Wirkung für die Kasse des Einzelnen haben können, auch der Allgemeinheit wieder zugute kommen. Es entspricht dem Gesetze der ausgleichenden Gerechtigkeit, daß diejenigen Aufwendungen, welche der Staat gemacht hat, von denen wieder eingebracht werden, welchen sie in erster Linie nützen.

Um dem Staate die Grundwertssteigerungen, welche der Kanalbau hervorgerufen hat, wieder zuzuführen, ist es notwendig, ein richtiges Steuersystem zu finden, welches diese Werte heranzieht. Meines Erachtens wird dies am besten erreicht durch folgende Steuern:

Die staatliche Wertzuwachssteuer.

Eine dem gemeinen Werte des Grundstücks entsprechende Grundsteuer.

Umsatzsteuern, wie sie bereits bestehen, und außerdem Rechtzeitige Enteignung von Boden an denjenigen Orten (Ladestellen, Häfen, Eisenbahnanschlüssen usw.), wo erhebliche Wertsteigerungen zu erwarten sind.

1. Über die Wertzuwachssteuer, welche in vielen Gemeinden Preußens, Sachsens, Oldenburgs, Hessens bereits eingeführt ist, will ich mich hier weiter nicht äußern. Selbstverständlich handelt es sich nur um die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses. Dagegen möchte ich von vornherein erklären, daß diese Wertzuwachssteuer als Staatssteuer eingeführt werden und ihr Ertrag zwischen den Gemeinden und dem Staate geteilt werden sollte. Für unsere Kanalprojekte wäre es doch nicht gut, nur eine Gemeindesteuer zu haben. Allein die Staatssteuer, welche das ganze Gebiet gleichmäßig erfaßt, kann eine entsprechende Wirkung ausüben.

2. Die zweite vorgeschlagene Steuer, die nach dem gemeinen Wert der Grundstücke, bildet eigentlich eine Ergänzung der Wertzuwachssteuer. Es fehlt nicht an Versuchen, die Wertzuwachssteuer durch Verschleierung zu umgehen. Wenn nun rechtzeitig die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert eingeführt wird, so wird

von vornherein der Verschleierung des Wertes ein Riegel vorgeschoben. Ich möchte auf das Beispiel der Stadt Köln hinweisen, wo beide Steuern gleichzeitig eingeführt wurden. Es beschwerten sich etwa 200 Baustellenbesitzer, daß ihre Baustellen zu niedrig nach dem gemeinen Wert eingeschätzt wären. Diese Besitzer haben sich ganz richtig gesagt, daß, wenn z. B. ein Bauplatz mit 10 000 Mk. Wert eingeschätzt ist und dieser Platz wird im nächsten oder übernächsten Jahre um 20 000 Mk. verkauft, die Steuer von 25 % des Wertzuwachses 2500 Mk. betragen würde. Dagegen braucht der Besitzer bei einer Grundsteuer nach dem gemeinen Wert in Höhe von 3 vom Tausend, der gleich mit 20 000 Mk. angegeben ist, jährlich nur 60 Mk. zu bezahlen. Ein derartig ergänzendes System ist ebenso gerecht wie vernünftig. Drückt jemand bei der Selbsteinschätzung den Wert seines Grundstückes sehr herunter, so muß er später bei einem etwaigen Verkauf dies durch eine entsprechende Wertzuwachssteuer wieder ausgleichen.

3. Die Umsatzsteuer brauche ich hier nicht zu erläutern, weil dieselbe überall bereits eingeführt ist. Auch diese Steuer ist empfehlenswert, um dem unnötigen spekulativen Wechsel der Grundstücke einigermaßen vorzubeugen. Es hat an einer künstlich herbeigeführten Steigerung der Bodenwerte niemand ein Interesse. Deshalb ist es wünschenswert, daß der Staat selbst als Besitzer regulierend auf die Preise einwirkt.

Es ist allgemein anerkannt, daß der Staat das Recht der Enteignung hat für öffentliche Anlagen. In Preußen erschien es nach Einbringung der Kanalvorlagen dringend erwünscht, auch über den direkten Bedarf der Kanäle hinaus Land zu erwerben für Fabriken, Wohnzwecke, nützliche Anlagen. In den Motiven zu der Enteignungsvorlage heißt es:

„Um zu verhindern, daß die Entwicklung der Industrie durch Privatspekulationen zurückgehalten oder gar unmöglich gemacht wird, beabsichtigt der Staat selbst Grunderwerb zu machen.“

Da es zweifelhaft erschien, ob die bestehenden Expropriationsgesetze ausreichten, um dem Staate das Recht zu geben, die am Kanal belegenen, aber zu seiner Erbauung und zu dem Betrieb nicht direkt erforderlichen Ländereien zu enteignen, so wurde hierfür ein Spezialgesetz, betreffend den erweiterten Grunderwerb am Rhein-Weserkanal und dem Grossschiffahrtswege Berlin-Stettin,

von beiden Häusern des preußischen Landtages ohne irgend erheblichen Widerspruch angenommen. Dieses unter dem 17. Juli 1907 publizierte Gesetz gibt dem Staate bzw. anderen an dem Bau mitbeteiligten Kommunalverbänden das Enteignungsrecht. Außerdem wird ein Kredit von 20 Mill. Mk. zum Grunderwerb ausgeworfen.

Ob der Staat oder die Kommunalverbände das so zu mäßigem Preise erworbene Land verkaufen mit Rückkaufrecht, in Erbpacht geben oder sonst Interessenten zur Benützung geben wollen, ist eine Frage der Zweckmäßigkeit. Immer aber sollte der Staat im Interesse der Allgemeinheit darauf bedacht sein, daß ihm der Wertzuwachs stets gesichert bleibt.

Ich möchte besonders darauf hinweisen, daß der Staat durchaus nicht die ganzen Kanalufer aufzukaufen braucht. Es genügt vollkommen, wenn er sich an den großen Zentralpunkten, an Kreuzungen von Kanal und Eisenbahnen und an anderen aus irgendwelchen Gründen günstig gelegenen Stellen Ländereien in ausreichendem Maße reserviert. Der Staat kann dann die Entstehung von Kolonien, Ansiedlungen, Gartenstädten, Gartenvorstädten oder derartiges aufs beste fördern, sei es, daß er selbst seine eigenen Anstalten dort errichtet, sei es, daß er andere, insbesondere gemeinnützige Körperschaften zu derartigen Ansiedlungen veranlaßt. Diejenige Ansiedlung, auf welcher die Spekulationen mit dem Grund und Boden ausgeschlossen wird, dürfte für den Ansiedler immer die anziehendste bleiben.

Der Staat soll hier keinerlei eigene Spekulationen mit Grundstücken durch Verkäufe treiben, sondern soll entweder das Erbaurecht zur Anwendung bringen oder den Verkauf mit Rückkauf. Es stehen dem Staate so viele Mittel und Möglichkeiten zu Gebote, daß er nicht in Verlegenheit kommen kann. Immer soll er aber die Hauptsache im Auge behalten, nicht die Grundrente etwa zu steigern und dann dieselbe kapitalisiert in seine Tasche fließen zu lassen, sondern er soll sich die Grundrente dauernd sichern. Auch soll der Staat die Wohlfahrt der Ansiedler auf seinem Boden dadurch fördern, daß er die übermäßige und unnatürliche Steigerung der Grundrente verhindert und so die wirtschaftliche Existenz der auf seinem Boden Angesiedelten günstig gestaltet. Er wird dann indirekt viel bedeutendere Einnahmen erzielen, als wenn er durch Kapitalisierung und Vorwegnahme der Grundrente augenblicklich vielleicht größere Summen

einzieht, die dann zu laufenden Ausgaben ihre Verwendung finden und verschwinden.

Ich möchte an dieser Stelle noch darauf hinweisen, daß der Staat eben einen möglichst großen Grundbesitz haben sollte, den er unter keinen Umständen verringern darf und von dem er überhaupt nur unter ganz besonderen Umständen Teile für immer fortgeben kann.

Wenn wir die ungeheuren Wertsteigerungen betrachten, welche die Grundstücke an den Großschiffahrtswegen in Norddeutschland erfahren haben, so werden wir ohne weiteres zugeben müssen, daß dies auch anderswo möglich und wahrscheinlich ist. Nachdem wir in Süddeutschland dieses Beispiel vor uns haben, sollten wir nicht zögern, daraus ernste Lehren zu ziehen. Dies haben wir um so nötiger, als wir gegen den Norden hinsichtlich der Kanalbauten stark im Rückstande sind. Während dort die großen Kanalbauten nicht nur beschlossen und genehmigt, sondern zum Teil in Angriff genommen sind, sind wir mit unseren Kanalplänen leider noch sehr im Hintertreffen. Ja wir sind in Gefahr, wirtschaftlich stark überflügelt zu werden. Wir haben insbesondere durch Beschäftigung mit parteipolitischen Fragen diese unendlich viel wichtigeren wirtschaftlichen Fragen zu sehr vernachlässigt. Diesen Fehler können wir aber vielleicht noch ausgleichen, wenn wir uns rechtzeitig ermannen, alles das zu vermeiden, was an Fehlern in dieser Hinsicht begangen worden ist.

Wenn wir vor allen Dingen bei der so notwendigen Erschließung Süddeutschlands durch Wasserwege, durch entsprechende Eisenbahnbauten, durch Benutzung der Wasserkräfte immer im Auge behalten wollen, daß alle diese Maßregeln stets zu einer Steigerung der Bodenwerte führen, daß wir diese Steigerung der Bodenwerte unter keinen Umständen der Privat-Spekulation überlassen dürfen, sondern daß diese Steigerung denjenigen zufließen muß, welche sie in erster Linie geschaffen haben: dann werden wir imstande sein, die Mittel für die großen süddeutschen Kanalpläne zu gewinnen. Wenn wir diese Mittel gewinnen, oder die Gewinnung derselben leicht nachweisen können, so wird sich mancher Gegner von Kanälen in einen Freund verwandeln.

Ich möchte von vornherein der Meinung vorbeugen, als ob nur die Erbauung von Kanälen Wertsteigerungen zur Folge hat. Es gibt noch viele andere Umstände, die dieselbe Wirkung haben; aber diese Umstände werden fast ausnahmslos vom Staate oder

anderen öffentlichen Körperschaften herbeigeführt. Sehr selten sind es Private oder Gesellschaften, die hierbei eine führende Rolle spielen. Ohne Eisenbahn, ohne Kanalanschlüsse, ohne Straßenbahn, städtische Gas- und Elektrizitätswerke etc. würden sich die Grundwerte ganz anders gestalten. Welch eine Rolle spielt es nicht, wenn eine Stadt oder der Staat irgendein großes öffentliches Gebäude errichten will? Wie sehr werden die Werte der Grundstücke in der Nähe eines neu errichteten öffentlichen Gebäudes beeinflußt!

\* \* \*

Es besteht also zwischen der von uns im Sinne der Bodenreform angestrebten Steuerreform und dem Bau von Kanälen ein starker innerer Zusammenhang. Dieser Zusammenhang geht noch über den Rahmen eines finanziellen Programms hinaus. Wir sehen in der Förderung der Kanalpläne eine Förderung der Dezentralisation unserer Industrien. Hierin liegt ein Hauptwert der Kanäle. Diese sollen zur Entlastung der großen Industrie-Zentren und zu einer besseren Verbreitung der Industrie über das Land führen.

Eine derartige Dezentralisation ist im Interesse der Volksgesundheit aufs dringendste zu wünschen. Das namenlose Wohnungselend, von dem leider auch die Stadt Nürnberg aufs schwerste heimgesucht ist, würde durch eine derartige Dezentralisation gebessert und beseitigt werden können. Freilich genügt es nicht Kanäle zu bauen, sondern die großen Städte müssen selbst darangehen, durch entsprechende Bau-Ordnungen das Entstehen der Mietskasernen möglichst zu verhindern. Sind die Gelegenheiten geschaffen, die Industrien so anzusiedeln, daß sie auch ohne die unmittelbare Nähe der großen Städte gedeihen können, so werden sie sich gern außerhalb derselben niederlassen. Die Schwierigkeit, Wohnungen für die Arbeiter zu beschaffen und die enormen Grundwerte belasten die Industrie so schwer, daß sie gern, wo sie kann, herausgeht, nur freilich müssen günstigere Verkehrswege für ihre Rohstoffe und ihre Produkte vorhanden sein.

Wenn ich einen kurzen Rückblick werfe auf die Zeiten des Mittelalters, in denen Nürnberg eine so beispiellos glänzende ökonomische Stellung nicht nur in Deutschland, sondern in der Welt einnahm, so möchte ich zwei Faktoren hervorheben, welche hervorragend dabei mitgewirkt haben, nämlich erstens die Intelligenz der Bewohner und die für die damalige Zeit so günstigen Ver-

kehrswege. Unzweifelhaft hat die Stellung Bayerns sich seitdem ungünstiger gestaltet. Dieser ungünstigeren Gestaltung kann nach Ansicht vieler, insbesondere der unseres bayerischen Kanalvereins, nur dadurch abgeholfen werden, daß wir wieder durch ganz Süddeutschland gute Verkehrswege schaffen. Hierzu ist ein Zusammenwirken von Kanalbauten, Eisenbahn und Straßenbauten notwendig. Aber die sehr erheblichen Mittel hierfür können nur dann aufgebracht werden, wenn wir eine vernünftige Besteuerungsform wählen, damit die so geschaffenen Werte wiederum zur Verzinsung und Amortisation des großen Kapitals benutzt werden, das für alle diese Verkehrswege notwendig ist. Leider ist die Kenntnis national-ökonomischer Dinge bei uns noch viel zu wenig verbreitet. Wenn die Kenntnis davon, was Bodenreform ist und welche ungeheure Bedeutung diese Bewegung auch für Süddeutschland hat, sich erst mehr verbreitet, so wird hierdurch eine große Anzahl von schwierigen Problemen beseitigt werden. Leider gibt es nur allzu viele Menschen, welche das Wort „Bodenreform“ überhaupt noch nicht gehört haben, und andere, die es zwar schon gehört haben, aber damit den Begriff einer wilden und nie dagewesenen Umwälzung aller Verhältnisse verbinden.

Wir sprechen von Reform, nicht von Revolution. Wir gehören nicht zu den Leuten, die da glauben, daß von heute auf morgen die allgemeine Glückseligkeit geschaffen werden könne. Aber wir wissen, daß eine große Verbesserung unserer sehr reformbedürftigen sozialen und wirtschaftlichen Zustände allein mit Hilfe der Bodenreform geschaffen werden kann.

Ja alle großen Projekte, welche dringend erledigt werden sollen, können nur mit Hilfe einer gesunden Bodenpolitik durchgeführt werden. Wir verlangen daher, daß alle diejenigen, welche sich mit den Fragen des öffentlichen Lebens beschäftigen, der Bodenreform ihr Interesse zuwenden. Sage doch niemand, daß ihn die Bodenreform nichts angehe, da er keinen Aar noch Halm besitze und keine Aussicht für solchen Besitz bestehe!

Es gibt keinen einzigen Bewohner unseres Vaterlandes, den die Bodenreform nichts angehe; denn schon allein die Tatsache, daß er eine Wohnung haben muß und diese Wohnung teuer, meist zu teuer bezahlt, nötigt jeden, sich mit der Frage zu beschäftigen, woran es denn liegt, daß und weshalb die Verhältnisse so sind, und wie sie geändert werden könnten.

Alle diese Fragen: Kanalbau, Wohnungsreform, Dezentrali-

sation hängen untereinander und mit der Bodenreform viel enger zusammen, als es dem Unkundigen auf den ersten Blick erscheinen mag. Möchte die diesjährige Tagung des Bundes deutscher Bodenreformer in Nürnberg dazu beitragen, daß die Erkenntnis der Wichtigkeit unserer Bestrebungen in die weitesten Kreise des Volkes eindringt. Wir werden dann mit der Bodenfrage gleichzeitig und ohne unüberwindliche Schwierigkeiten auch die Kanalfrage lösen können.

---

## Der Wendepunkt in der preußischen Immobiliarkredit-Verfassung als Ausgangspunkt der Bodenpreissteigerung.

Von

Dr. M. Weyermann in Berlin.

Für die Preissteigerung eines Grundstücks können mannigfache Momente sowohl allgemeiner Natur wie des besonderen Falles in Frage kommen. Wenn diese verschiedenen Ursachen in den folgenden Ausführungen nicht erörtert werden, so sollen sie deshalb nicht ignoriert sein. Die Herausgreifung und spezielle Würdigung der Immobiliarkreditverfassung als eines fundamentalen Faktors für die Preisgestaltung der Immobilien ist insofern berechtigt, als dieser Punkt bisher in der allgemeinen Beurteilung bei weitem nicht den ihm gebührenden Platz gefunden hat.

Der Einfluß des Hypothekenwesens auf die Höhe der Bodenpreise ist keine neue Beobachtung. Schon vor einem halben Jahrhundert und früher wurde nachdrücklich an Hand von Tatsachen darauf hingewiesen, so namentlich durch eine Spezialkommission des preußischen Abgeordnetenhauses, insbesondere deren Referenten v. Lavergne-Peguillen (1851). Es ist aber bislang nicht untersucht worden, ob eine Preissteigerung von Grund und Boden notwendig mit dem Publizitäts- und Spezialitätsprinzip unseres Hypothekensystems verbunden ist, ob und wann zuerst sie tatsächlich als direkte Folge einer hypothekenrechtlichen Nor-

mierung eingetreten ist, und was denn damals der springende Punkt war.

Das gegebene Gebiet für diese Untersuchung ist Preußen als derjenige Staat, bei dem die Entwicklung des heute einheitlichen deutschen Immobiliarkreditwesens liegt. Man ist zunächst in Versuchung, die Hochbewegung etwa von 1830 ab als die wesentliche Entwicklungsphase anzusehen und namentlich in der sogenannten Hypothekenreformperiode der vierziger, fünfziger und sechziger Jahre den Hauptstützpunkt des Zusammenhangs zu suchen. Diese tatsächlich vorhandene Vermutung wird durch die historische Untersuchung als irrig erwiesen. Schon bei Eintritt in das neunzehnte Jahrhundert war die maßgebende Entwicklung auf dem Gebiete längst vollzogen; ihr Entstehungspunkt liegt in der Mitte des achtzehnten Jahrhunderts.<sup>1)</sup>

### **1. Die Hypothekenverfassung vor Mitte des achtzehnten Jahrhunderts und deren Wirkungen.**

Der Bodenkredit eines Landes steht, soweit das Recht in Frage kommt, auf zwei Füßen: Bodenpfandrecht und Bodeneigentumsrecht. In letzterem war nach alten deutschen Partikularrechten eine mannigfache Teilung möglich, unter anderem in der Art, daß das Eigentum an Bäumen, Pflanzen, Häusern usw. von demjenigen an der Bodenfläche getrennt sein konnte. Das war ohne weiteres nicht eben förderlich für den Kredit auf solche äußerlich zusammenhängende und als ein Ganzes erscheinende Objekte; deshalb wurde eine allgemeine Erkennbarkeit des Eigentums wie der darauf haftenden Pfandrechte erfordert und tatsächlich erzielt durch die Öffentlichkeit der betreffenden Akte, später durch Eintragung in öffentliche Bücher (Grund- und Hypothekenbuchsystem) mit absoluter Altersrangfolge der eingetragenen Pfandrechte.

Durch die Rezeption des römischen Rechtes wurde dann ein

---

<sup>1)</sup> In einer demnächst erscheinenden größeren Arbeit: „Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen mit besonderer Nutzanwendung auf die Theorie des Bodenkredits“ habe ich u. a. versucht, die hier behandelte Frage an der ganzen Entwicklungszeit der preußischen Immobiliarkredit-Verfassung vom 17. bis 19. Jahrhundert eingehend zu prüfen. Ich verweise darauf wegen des vielen, das in der folgenden stofflichen wie zeitlichen Teilbetrachtung nicht Platz finden kann. M. W.

ganz entgegengesetztes Bodeneigentumsrecht in Deutschland eingeführt: Der Grundsatz: superficies solo cedit unterwarf jedes bodenfeste Bauwerk usw. mit seiner Entstehung dem Eigentume dessen, dem die Bodenfläche gehörte. Aber die daraus entstehenden Härten wurden gemildert, ja überwiegend kompensiert durch das römische Bodenpfandrecht, welches die Hersteller von Gebäuden auf fremdem Boden, ebenso wie gewisse andere Kategorien von Immobiliargläubigern, durch verschiedene Pfandprivilegien besonders schützte.

Wie verlief nun der Entwicklungsgang in Preußen nach der Rezeption? — Er läßt sich kurz dahin skizzieren:

- a) Das römische Bodeneigentumsrecht wurde aufgenommen, nie angegriffen, nie geändert.
- b) Das römische Bodenpfandrecht, — welches keine Eintragung kannte —, wurde einer solchen in steigendem Maße unterworfen.
- c) Die wichtigsten römischen Pfandprivilegien wurden:
  - α) bis Mitte des achtzehnten Jahrhunderts: nicht nur nicht beseitigt, sondern im Gegenteil noch verstärkt. Solange das der Fall war, konnte im übrigen das Eintragungsprinzip mit formaler Altersrangfolge ruhig ausgeprägt werden, ohne die Härte des römischen Bodeneigentumssatzes für Meliorationsgläubiger und andere verhängnisvoll werden zu lassen;
  - β) nach Mitte des Jahrhunderts: wurden diese Rangunterschiede nach der Qualität des Forderungsrechtes ersatzlos beseitigt. Es trat rein schematische Altersrangfolge nach dem Datum der Eintragung ein. —

Hierin liegt die Wurzel des Umschwungs.

Betrachten wir den Standpunkt der preußischen Gesetzgebung bis 1750 an dem wichtigen Beispiel der Baugläubiger.

Schon das alte preußische Landrecht des Kurfürsten Johann Sigismund vom Jahre 1620 traf folgende Bestimmungen: Die Hypotheken sollten im Interesse der öffentlichen Erkennbarkeit eingeschrieben werden und einander im Range nach dem Zeitpunkt der Eintragung folgen. Davon wurde jedoch folgende Ausnahme statuiert:

„So einer käme, der zum notwendigen Bau und Unterhaltung eines Guts geliehen, und deshalb zum ausdrücklichen versprochenen oder verschriebenen Unterpfand dasselbe Gut angenommen; derselbe soll, ungeachtet des Dati, vor allen anderen Hypothecariis mit Bezahlung den Vorgang haben.“

Noch markanter ist der obige Grundsatz in der Hypotheken- und Konkursordnung Friedrich Wilhelms I. vom 4. Februar 1722 ausgeprägt. Von verschiedenen Seiten war dem Könige nahegelegt worden, die Hypotheken durchweg nach dem Datum der Eintragung rangieren zu lassen, wie das namentlich in dem als Muster empfohlenen Hamburgischen Gesetze der Fall war. Friedrich Wilhelm ließ sich dadurch nicht beeinflussen, sondern verordnete, daß die Baugläubiger, und unter diesen ausdrücklich die Handwerker, derart privilegiert wurden, daß sie, selbst ohne Eintragung ihrer Forderungen, per se allen eingetragenen Hypotheken vorangingen. Das Gesetz sagt wörtlich:

„Diejenigen, so zu erweislichem Bau, Besserung und Erhaltung eines Hauses, Schiffes oder anderen Gutes Geld hergeliehen, wann das Geld wirklich dazu angewandt, desgleichen alle diejenigen, so zu Erbauung eines alten Gebäudes oder Schiffes die Materialia erweislich hergegeben, als Steine, Holz, Kalk, Fensterglas, Ofen und dergleichen, haben den Vorzug ihres Darlehns halber vor allen anderen Kreditoren, so ältere ausdrücklich konsentirte oder gerichtlich eingetragene Verpfändung haben.“

„So gehört auch hierher der Handwerker-Arbeitslohn, wann die angefertigten oder ausgebesserten Gebäude oder Schiffe noch wirklich vorhanden und brauchbar seyn.“

Seit 1738 waren diese privilegierten Forderungen zwecks Wahrung ihres Vorrechtes binnen sechs Monaten nach ihrer Entstehung einzutragen.

Durch solche Privilegierungen wurde dem römischen Satze, daß das Gebäude dem Boden im Eigentum folge, die Spitze abgebrochen, trotz kräftiger Ausprägung des Eintragungsprinzips, und trotzdem im allgemeinen die Gläubigerrangfolge schlechthin nach dem Datum der Eintragung statuiert war.

Die Folge war, daß bei der ersten Kreditgabe auf ein Immobile der Gläubiger nicht unbedingt damit rechnen konnte, daß ihm das betreffende Objekt für alle Zukunft und mit allen künftigen bodenfesten Investitionen für seine Forderung voll hafte,

ehe irgend ein anderer zum Zuge kam. Das hatte die ungemein wichtige praktische Wirkung, daß der Hypothekengläubiger sich nicht bei der Eintragung beruhigte und im Gefühl seiner Sicherheit das Weitere der Zukunft überließ, sondern daß er sein Geld in angemessener Frist wiederzusehen wünschte. Im Einklang damit bestimmte das Hypothekengesetz, daß die Eintragungen der Belastungsposten „mit gemachter Frist, Termin und Ziel“ bewirkt werden sollten.

Überhaupt ging der Gesetzgeber in Übereinstimmung mit den Beteiligten von der Grundauffassung aus, daß die Kreditnahme auf liegende Güter lediglich:

1. eine außerordentliche Maßregel darstellen sollte, die bei besonderen Umständen hier und dort notwendig wurde,
2. eine vorübergehende Maßregel, die der Stundung von Forderungen, nicht aber z. B. dem unbefristeten Ersatz barer Mittel zum Grundstückserwerb dienen sollte.

Das kam u. a. recht deutlich bei der gesetzlichen Behandlung der Kaufgeldreste zum Ausdruck, jenes Verschuldungstypus, der später in seiner Bedeutung an die Spitze der gesamten Hypothekarbelastung trat. Solche eingetragenen Kaufgeldreste mußten, wenn sie ihren Rang in der ersten Klasse behalten wollten, „auf Tagezeit behandelt“, d. h. bis zu einem bestimmten Termin zinslos gestundet sein:

„Wofern aber der Verkäufer nach verflüssener Tagezeit das nachstehende Kaufgeld länger bei dem Käufer stehen ließe und darauf Zinsen erhöhe, ist er dieser Rechtswohlthat verlustig und wird unter den gerichtlichen und konsentirten Hypotheken nach Ordnung der Zeit deshalb angesetzt.“

Sobald also das Stehenlassen eines Kaufgeldrestes nicht eine bloße kurzfristige Zahlungserleichterung für den Grunderwerber darstellen wollte, sondern eine rentable Anlage für den Gläubiger, eine unbefristete Entbindung von Zahlungsverpflichtung für den Schuldner, dann sollte jeder spätere Baugläubiger und sonstige Privilegierte einem solchen Kaufgeldgläubiger vorangehen. Das Gut sollte bei Besitzwechsel prinzipiell nicht mit neuen Schulden belastet, sondern im Gegenteil von den etwa bestehenden befreit werden.

Man kann von der preußischen Hypothekengesetzgebung bis Mitte des achtzehnten Jahrhunderts zusammenfassend sagen: Sie gab

1. Sicherheit für einen mäßigen und vorsichtigen Immobiliarkredit;

2. Praktische Notwendigkeit, das Hypothekenkapital sehr schnell zu amortisieren (Vorsicht der Gläubiger, relative Kurzfristigkeit). Das bedeutete: Notwendigkeit stark rentabler Anlage des kreditierten Geldkapitals, oder mit anderen Worten: Hochwertigkeit desselben im Austausch gegen die betreffenden Nutzkapitalien. Daraus folgte für den Bodenerwerb mit Kreditkapital:

3. Notwendigkeit billiger Bodenpreise im Verhältnis zum Nutzungsertrage. Und endlich im Zusammenhang damit:

4. Mäßiger Bedarf an Besitzkredit (d. i. Kauf- und Erbgeldverschuldung).

Auf diese Deduktion ist die Probe zu machen. Beim Mangel jeglichen statistischen Materials oder auch nur irgendwelcher allgemeiner Überlieferungen über die Materie aus jener Zeit ist man auf das Studium der damaligen Grund- und Hypothekenbücher, der ältesten in Preußen, allein angewiesen, also auf Detailproben abgesehen von den allgemeinen Charakterzügen, welche allerdings deutlich aus dem Gesamtstoff hervortreten.

Der Raum gestattet hier nur die Anführung weniger Merkmale und Beispiele.

I. Zunächst fällt allgemein das geringe Vorkommen und die Kurzfristigkeit der Hypotheken auf sowie die heute schier unglaubliche Erscheinung, daß die Grundstücke bei Rückzahlung einer solchen wenige Jahre bestandenen Hypothek nicht mit einem Ersatzposten belastet wurden, sondern regelmäßig vollkommen frei waren und blieben, bis einmal wieder vorübergehend eine Hypothek aufgelegt wurde.

Ich habe z. B. sämtliche Hypothekeneintragungen in Berlin-Cölln von Mai 1712 bis Ende 1713 untersucht und dabei festgestellt, daß die Durchschnittsdauer dieser Hypotheken nur  $6\frac{2}{3}$  Jahre betragen hat, und daß nach der Rückzahlung mehr als zwei Drittel der betreffenden Grundstücke vollkommen hypothekenei dastanden und bis auf weiteres blieben. Bei dem Rest gelangte wiederum in einem Drittel der Fälle nur

eine Teilsumme als Ersatzposten zur Eintragung, so daß auch hier die vollständige Ablösung nur eine Frage von Jahren war. Für zweite Hypotheken wurde in keinem Falle ein Ersatzposten bei Löschung eingetragen.

Um einen weiteren zuverlässigen Einblick zu gewinnen, habe ich die Preis- und Verschuldungsbewegung sämtlicher Häuser einer Berliner Straße, der Breitestraße, für das achtzehnte Jahrhundert zusammengestellt. Es ergab sich dabei u. a., daß zu einem willkürlich gewählten Zeitpunkte vor 1750, nämlich im Jahre 1744, drei Fünftel dieser Häuser vollständig frei von Hypotheken waren. Die Verschuldung der belasteten machte im Durchschnitt nicht ein Drittel ihrer letzten Erwerbspreise aus und betrug, auf die Gesamtsumme der letzten Erwerbspreise der untersuchten Grundstücke bezogen, nicht einmal 12 Prozent.

In ähnlicher Weise habe ich nach den Grundbüchern und Grundakten die Preise und Verschuldung einer Reihe märkischer Rittergüter während des achtzehnten Jahrhunderts untersucht und bin dabei zu gleichartigem Resultat gelangt. Noch im Jahre 1750 z. B. waren mehr als die Hälfte der betreffenden Güter frei von Verschuldung. Der Gesamtbetrag der Hypothekenbelastung machte knapp 11 Prozent auf die Summe der letzten Erwerbspreise der untersuchten Güter aus.

II. Die Kauf- und Erbgeldverschuldung, die später alle andere Belastung weit überwucherte, war, wie schon nach dem Gesetze zu vermuten, minimal. In Berlin-Cölln kam in dem untersuchten Zeitraum nur ein einziger solcher Fall vor, und dieser Posten wurde in  $2\frac{1}{2}$  Jahren abgetragen, worauf das Haus vorab gänzlich schuldenfrei blieb. Bei den Häusern der Breitestraße kamen in der ersten Hälfte des achtzehnten Jahrhunderts zu verschiedenen Zeitpunkten insgesamt nur für 17 100 Tlr. Kaufgeldhypothen zur Eintragung, und diese Posten wurden mit Amortisationsquoten von 10—15 % und mehr pro Jahr getilgt.

Das Verhältnis bei den untersuchten Rittergütern war entsprechend: Eine Verschuldung zwecks Erwerb bestand im Jahre 1750 kaum beim vierten Teil der Güter und betrug insgesamt etwa 5 % der letzten Gesamtpreissumme, etwa die Hälfte der bestehenden Hypothekenschulden. Auch hier fand die erwähnte starke Tilgung statt. So wurden auf ein Gut bei Verkauf zu 29 500 Tlr. an Kaufgeldschulden 5000 Tlr. eingetragen,

das ist etwa 17% des Preises. Der Posten wurde innerhalb sieben Jahren ersatzlos abbezahlt; das ergibt eine Tilgung mit rund 15% pro Jahr.

Hält man diese außerordentlich großen Tilgungsquoten, die ein Grundstück damals abzuwerfen hatte und tatsächlich aus seinem Ertrage abwarf, zusammen mit den harten Kämpfen, welche im neunzehnten Jahrhundert um die Amortisation von Hypothekenschulden mit einem vergleichsweise minimalen Satz entbrannten, so steht man vor einer interessanten Beobachtung: Um jene starke Schuldentilgung zu ermöglichen, mußte notwendigerweise irgend ein nachgiebiger Faktor in der Kalkulation sein, der heute nicht mehr vorhanden ist.

Das war bei näherem Zusehen der für das Grundstück zu zahlende Preis. Es war als Voraussetzung des Grundstückserwerbs auf Kredit, überhaupt der Hypothekarverschuldung, die Notwendigkeit gegeben, das Geliehene in absehbarer, oft im voraus fixierter Frist zurückzuerstatten. Ein Ersatzgläubiger kam regelmäßig nur für außergewöhnliche Fälle in Betracht. Bei solchen Darlehen, bei denen der Kreditgeber faktisch auf das hypothecierte Grundstück wegen Rückerstattung angewiesen war, machte es einen ungünstigen Eindruck, wenn der Schuldner eine Reihe von Jahren vergehen ließ, ohne von seiner Schuld etwas abzutragen. Die Folge war: derjenige, welcher unter Zuhilfenahme von Kredit ein Grundstück, insbesondere ein Gut, erwerben wollte, konnte im Preise nur bis zu einer gewissen Höchstgrenze gehen, bei welcher ihm die landläufige kräftige Tilgung bei fleißiger Bewirtschaftung und unter normalen Umständen gerade noch möglich war. Je niedriger der Kaufpreis im Verhältnis zum Ertrage, desto schneller konnte das Restkaufgeld, bzw. der sonstige Besitzkredit getilgt sein, und in desto geringerer Höhe war ein solcher überhaupt notwendig.

Man sieht, daß aus dem einmal gegebenen Prinzip reichlicher Hypotheken-Tilgung als direkte Konsequenz eine Niedrighaltung der Grundstückspreise im Verhältnis zu den Erträgen hervorging. Mit anderen Worten: Das bare Geld hatte gegenüber dem Boden eine hohe Kaufkraft. Dieses Verhältnis in dem dargelegten Umfange resultierte direkt aus der Immobiliarkreditverfassung, ohne daß allgemeine Faktoren mitzuwirken brauchten.

Die Grundbücher und die Grundakten der Güter bestätigen

das hier Gesagte durch zahlreiche Beispiele. Hier nur eines davon. Das Schulzengut zu Tempelhoff wurde 1601 für 482 Gulden in Erbteilung angenommen. Der Annehmer war verpflichtet und tatsächlich in der Lage, aus dem Gutsertrage die Erbgelder in Höhe von fünf Sechsteln des Annahmepreises in  $5\frac{1}{3}$  Jahren aufzubringen. Das war eine Jahrestilgungsquote von 17 % des ganzen Erwerbspreises, die der Gutsertrag übrig lassen mußte und in der Tat übrig ließ. — Im Jahre 1639 wurde dann das Schulzengut für 425 Tlr. wieder verkauft. Der Käufer zahlte davon 200 Tlr. in bar; die Kaufgeldverschuldung betrug also über 50 %. Von den restierenden 225 Tlr. waren in den vier nächsten Jahren je 50 Tlr., und im fünften der Rest von 25 Tlr. abzutragen; das ist eine jährliche Amortisation von über 20 % der Schuld, und eine Jahresleistung von 12 % des gesamten Kaufpreises.

Wo ich durch Grundakten näheren Einblick hatte, habe ich an vielen Fällen feststellen können, daß damals der Preis eines Gutes etwa das Sechsfache, vielleicht auch einmal das Zehnfache seines normalen Jahresertrags betrug; eine Kapitalisation mit dem Zwanzigfachen oder gar Fünfundzwanzigfachen des Ertrags, wie sie sich später findet, war damals allein mit Rücksicht auf die notwendige hohe Amortisation ausgeschlossen.

III. Die Preise der Häuser wie der Landgüter zeigen im Einklang damit bis zur Mitte des achtzehnten Jahrhunderts eine auffallende Stabilität. Wo keine besonderen Meliorationen stattgefunden hatten, waren die Preise um 1750 kaum verändert gegen den Anfang des Jahrhunderts. Diese allgemeine Erscheinung tritt erst dadurch ins richtige Licht, daß unmittelbar nach 1750, also nach der angedeuteten Veränderung in der Kreditverfassung, plötzlich dieselben Grundstücke, deren Preise bis dahin so stabil gewesen waren, sozusagen ausnahmslos auf den  $1\frac{1}{2}$  fachen Preis und vielfach höher gingen, ohne daß ein Ertrags- oder Substanzzuwachs dies begründete, wie denn jene Kriegszeit überhaupt zu Meliorierungen die denkbar ungeeignetste war.

## 2. Der Wendepunkt um 1750 und seine Folgen.

Durch die Fridericianische Gesetzgebung von 1748—51 wurden, wie angedeutet, die Rangvorrechte bestimmter Kategorien von

Immobilargläubigern beseitigt in der wohlgemeinten Absicht, das Hypothekenwesen dadurch zu vereinfachen und der „Sicherheit derer Creditorum“ damit zu dienen. Die Darstellung der Einzelheiten muß hier unterbleiben: Jene bisher privilegierten Gläubiger konnten von nun an ihren Rang nur hinter den Voreingetragenen beanspruchen. Es wurde in der Folge für die Rangbestimmung nicht mehr nach der Qualität des Schuldverhältnisses, sondern rein schematisch nach dem Datum der Eintragung gefragt.

Was war die Folge? — Der zeitig eingetragene Hypothekengläubiger brauchte nun nicht mehr besorgt zu sein, daß ihm auf die Dauer, sei es durch Meliorierung des Grundstücks oder aus anderem Grunde, spätere Gläubiger aus Qualitätsrücksichten im Range vorgesetzt würden. Im Gegenteil: was immer in Zukunft in das Grundstück investiert wurde (Gebäude usw.), das mußte in erster Linie der Sicherheit der bereits auf die Grundfläche Eingetragenen zugute kommen. Erst von diesem Augenblick an wurde der römische Bodeneigentumssatz, daß das Bauwerk dem Recht der Bodenfläche folge, in voller Kraft wirksam, während er bisher durch die besprochenen Privilegien in Schach gehalten worden war und zwar nach preußischem Recht noch stärker als nach römischem. Durch Fortfall der verschiedenen wichtigen Qualitätsvorrechte wurde nun die Hypothek unmittelbar die Form für einen langfristigen, in der Regel unbefristeten Kredit. Sie ward zu einer gesuchten Daueranlage für das Geldkapital. Nicht mehr verpflichtete man den Schuldner streng zu fixierter Rückzahlung oder jedenfalls doch zu äußerst möglicher Amortisation; und falls der Gläubiger einmal zur Kündigung schritt, so fand sich nun leicht ein Ersatzgläubiger: Die Cession wurde erst seit 1750 praktisch von Bedeutung. Denn erst jetzt hatte die Hypothek in gewissem Sinne einen Markt gefunden. Vorher war es eine Ausnahme gewesen, wenn eine solche Forderung in die zweite Hand gelangte; der Schuldner fand im Kündigungsfalle nur mit Mühe ein Ersatzkapital und namentlich nur dann, wenn er sich durch angemessene Schuldabtragung seither als kreditwürdig erwiesen hatte. Ich habe genügend Fälle konstatiert, in denen bei geringfügiger Belastung die Subhastation erfolgte, weil der Schuldner die Hypothek unbekümmert hatte stehen lassen und daher keinen Ersatzgläubiger fand.

Alles das fiel nun fort. Das Hypothekenkapital war reichlich

und langfristig angeboten. Besonders hervorzuheben ist noch, daß bei der Gesetzesänderung das Stehenlassen verzinslicher Kaufgeldreste für den Verkäufer nicht mehr den Rangnachteil von ehemals nach sich zog, sondern solche Ansprüche nunmehr als Quasi-Eigentum aufgefaßt und vor den Hypotheken befriedigt wurden. Das bildete noch einen besondern Anreiz zu der von nun an spontan auftretenden Dauerverschuldung mit Kauf- und Erbgeldresten.

Die Wirkung dieses Umschwunges auf die Immobilienpreise ist nach dem oben Gesagten unschwer e contrario zu entnehmen. Zunächst stellte sich das Leihkapital dem Grundbesitzer wie dem Grunderwerber reichlich und billig zur Verfügung (erhöhte Konkurrenz des Geldangebots; Abschlag der Risikoprämie). Ferner war nach dem Ausgeführten der Hypothekenkredit für den Schuldner praktisch ein dauernder geworden, denn

1. war der Kreditgeber zu langer unbefristeter Anlage geneigt,
2. war der Eventualität einer Kündigung die beängstigende Bedeutung für den Schuldner dadurch genommen, daß er mit einem Ersatzkapital in voller Höhe rechnen konnte, gleichgültig, ob er seither amortisiert hatte oder nicht. (Ergebnis: Fortfall der Amortisationsquote.) Der Kauflustige erwarb jetzt mit geringem Barvermögen ruhig eine Liegenschaft, deren Preis ein Vielfaches der Barzahlung betrug: Die hohe Kaufgeldverschuldung kümmerte ihn nicht; denn er brauchte ja nicht mehr zu tilgen.

Das bedeutete praktisch für die Preisbildung der Immobilien:

a) Der Hypothekenzinsfuß sank, und der Grundstückspreis stieg — ohne jede Melioration — in dem Maße, als die gleiche Ertragssumme mit einem entsprechend höheren Kapitalisationsfaktor multipliziert wurde.

b) Der Ertrag des Grundstücks brauchte die Tilgungsquote nicht mehr abzuwerfen: um soviel höher rückte infolgedessen die obere Preisgrenze.

c) Dazu gesellte sich ein stark wirksames subjektives Moment: Die allenthalben beobachtete Preissteigerung der Immobilien reizte zum Erwerb selbst unter hoher Besitzverschuldung an. (Erhöhte Konkurrenz der Bodennachfrage.) Von einem hervorragend unterrichteten Zeitgenossen wird berichtet, daß Besitzer, die unter hoher Hypothekeneintragung erworben hatten, etwa seit 1750 durch die Preissteigerung der Immobilien ihre Schuldenquote „unter den

Händen sich vermindern sahen“, und daß diese allgemeine Erscheinung andere „beherzt“ gemacht habe, auch ihrerseits das Glück im Grunderwerb zu versuchen und sich, im Gegensatz zu früher, nicht mehr vor großen Preisen und hohen Erwerbshypotheken „zu entsetzen“.

Ich muß es hier bei dieser Skizzierung der Hauptlinien bewenden lassen und im übrigen auf die angekündigte Arbeit verweisen.

Betrachten wir nun wieder das tatsächliche Bild der Preis- und Verschuldungsbewegung unmittelbar nach jenem Wendepunkt in der Hypothekenverfassung:

I. Verschuldung. In den Grundbüchern stellt die Mitte des achtzehnten Jahrhunderts geradezu eine allgemeine Cäsar dar, die fast auf jedem Blatte sofort auffällt. Wo vorher gelegentliche Hypothekenbelastung mit Zeiträumen von Schuldenfreiheit gewechselt, und überhaupt erstere einen bescheidenen Platz eingenommen hatte, da konstatiert man allenthalben gleich nach 1750 eine kräftige, nunmehr dauernd bleibende Belastung, insbesondere durch Kaufgeldeintragungen. Man sieht deutlich, wie der Hypothekenkredit vom mäßig befristeten Gelegenheitsdarlehen zur dauernden Kapitalanlage wurde.

Ein Beispiel aus der Übergangszeit: Das Rittergut Birckholtz in der Mark wurde 1757 verkauft, wobei 11500 Tlr. ein Jahr lang auf Hypothek à  $4\frac{1}{2}\%$  stehen bleiben sollten. Schon nach einigen Monaten wurde diese Frist um ein Jahr verlängert und ebenso noch zweimal, wobei der Zinsfuß bereits auf  $4\%$  ermäßigt wurde. Nach zwei weiteren Jahren erhielt der Schuldner das Geld zu  $3\frac{1}{2}\%$ , und nun wurde überhaupt kein Rückzahlungstermin mehr stipuliert; die Restkaufgeldhypothek blieb jahrelang stehen, wurde dann cediert und blieb weiter stehen. — Sehr gut ist der Umschwung auch aus den städtischen Kaufbriefbüchern ersichtlich: Während bis Mitte des Jahrhunderts der Käufer regelmäßig bei schwerem Reugeld verpflichtet wird, den etwaigen Kaufgeldrest binnen fester, knapper Frist zu zahlen, findet man um 1760 in denselben Büchern die Klausel verbreitet, daß der Käufer die Kaufgeldhypothek nicht abtragen bzw. zurückzahlen darf, solange der Käufer lebt, und dergl.

Bei den Häusern der oben erwähnten Breitestraße in Berlin betrug die Hypothekenverschuldung im Jahre 1794 das Sechsfache derjenigen von 1744. Die Kaufgeldhypotheken bei den

letzten Besitzwechseln vor 1794 betrug achtmal so viel wie die gesamten Kaufgeldeintragungen von 1700—1744. Zu Meliorationen sind diese Kredite durchweg nicht benutzt worden; darauf deutet schon der Umstand, daß es sich überwiegend um Kaufgeldverschuldung handelt. Ferner würden größere Meliorationen auf den Grundbuchblättern vermerkt worden sein; endlich fällt die größte Verschuldungszunahme bezeichnenderweise in die ersten zehn bis zwölf Jahre nach 1750, also überwiegend in Kriegszeit, und doch wurde noch in den siebziger Jahren von der Märkischen Ständeversammlung betont, daß selbst seit dem Friedensschlusse in Berlin die Häuser samt und sonders heruntergekommen, kaum eines verbessert worden sei.

Bei der erwähnten Zusammenstellung von Rittergütern konstatierte ich ein Anwachsen der Verschuldungssumme von 1750 bis 1800 auf das Zehnfache; der Betrag der Kauf- und Erbgeldverschuldung im besonderen stieg auf das Siebzehnfache. Vier Fünftel der Gesamtbelastung beruhte im Jahre 1800 auf solcher Verschuldung beim Erwerbe.

II. Es bleibt noch übrig, die Preisbewegung der Immobilien seit 1750 im Zusammenhang mit dem darüber Entwickelten zu betrachten. Da bemerken wir in den Büchern wieder eine allgemeine Cäsur an derselben Stelle, wie für die Verschuldung. Bei Hausgrundstücken wie bei ländlichen Gütern bietet sich das gleiche Bild: Bis Mitte des Jahrhunderts allenthalben überraschende Stabilität der Preise; nach diesem Zeitpunkt allgemeines Emporschnellen, wie niemals zuvor und auch selten nachher. Die Häuser in den Städten des Berliner Komplexes gingen in fünf bis zehn Jahren etwa auf das  $1\frac{1}{2}$  fache bis Doppelte ihres bisherigen Preises, inmitten der langwierigen Kriegszeit, und schon ein bis zwei Jahre vor dem Frieden hatten viele mehr als den doppelten, ja nicht selten den dreifachen Preis erreicht. So kosteten in der Breitestraße in Berlin ein Haus in den 40er Jahren 5000 Tlr., nach 1750 dagegen 8350 Tlr., nach 1760 sogar 15 000 Tlr.; dann kam die erste Kreditkrise, und der Preis fiel wieder auf 8000 Tlr. Ein anderes Haus wechselte zwischen 1720 und 1750 dreimal zum gleichen Preise von 8000 Tlr. den Eigentümer. 1762 wurde es plötzlich mit 18 000 Tlr. bezahlt, und in den kritischen 70er Jahren sank der Preis wieder unter die Hälfte, usw. — Die gleiche spontan auftretende Preissteigerung kann man in den fünfziger Jahren beim ländlichen Besitze

konstatieren. Bis 1760 findet man auch da Preiserhöhungen von 50 % und mehr gegenüber dem Ende der vierziger Jahre. Hier nur zwei Beispiele aus der großen Menge derselben: Das Rittergut Falkenberg kostete im Jahre 1748: 19000 Tlr., im Jahre 1759: 30000 Tlr. — Die Besitzung Wartenberg wurde 1750 für 10500 Tlr. veräußert, 1760 für 18500 Tlr.

An Meliorationen in derartig enormem Verhältnis wird man für jene kriegerische Periode, deren Wirkungen der ländliche Besitz besonders exponiert war, nicht ernstlich denken können. Außerdem wäre es wunderbar, wenn alle Haus- und Gutsbesitzer gerade in der unruhigen Zeit es unternommen haben sollten, plötzlich solche relativ riesenhaften Aufwendungen für ihren Besitz zu machen. Es ist eine paradox erscheinende und doch bezeichnende Tatsache, daß die Immobilienpreise allen Kriegsschäden zum Trotz bis 1763 derartig in die Höhe gegangen sind, daß demnächst verboten werden mußte, den Landschaftstaxen die Preise während des Krieges zugrunde zu legen, „da diese über den wahren Wert weit hinausgingen“.

Noch deutlicher wird man auf den Zusammenhang der Hochbewegung mit dem veränderten Charakter des Immobiliarkredits hingewiesen, wenn man den alsbaldigen Beginn der Grundbesitzkrise in den ersten Friedensjahren mit dem Vorerwähnten zusammenhält. Warum sollte, wenn die voraufgegangene Preissteigerung auf entsprechenden Meliorationen gefußt hätte, das Preisniveau jetzt, angesichts von Friede und Aufschwung, allgemein gesunken sein, wie es tatsächlich der Fall war? Und warum wurde denn jetzt nicht erst recht melioriert?

Die Grundbücher endlich weisen noch direkter auf den wahren Grund der Immobilien-Preissteigerung hin: An mehreren Stellen findet sich in der Kolonne für den Grundstückswert die schlichte Bemerkung: Die letzte Wertangabe sei ermittelt worden, indem der Ertrag nach dem verflossenen höheren Zinsfuß zu Kapital gerechnet worden sei; wegen des inzwischen gefallenem Zinsfußes sei der Wert jetzt entsprechend höher. So heißt es in einem Falle: Der vorige Preis von 40000 Tlr. war noch auf den Zinssatz von 5 % gerechnet; jetzt, da der Zinssatz 4 % beträgt, ist also der Wert 50000 Tlr.

Schließlich sei noch erwähnt, daß die Häufigkeit des Besitzwechsels gleich nach 1750 in ganz auffallender Weise zugenommen hat, beim städtischen wie beim ländlichen Besitz.

Auch da wirkte der Impuls so stark, daß die Kriegsjahre mit die höchste Frequenz aufweisen. Das entspricht der oben erwähnten vermehrten Konkurrenz der Nachfrage nach Grundbesitz mit der überwiegenden Absicht, daran einen Profit zu machen. Ich habe das durch eine eingehendere Untersuchung für die zweite Hälfte des achtzehnten Jahrhunderts näher belegen können; hier muß die bloße Erwähnung der Tatsache genügen.

Das, was diese gedrängten Ausführungen zu bringen vermögen, sind lediglich Grundlinien, welche sich aus einem einzelnen, allerdings sehr lehrreichen Zeitabschnitte für den Einfluß der Immobiliarkreditverfassung auf die Preisbewegung der Immobilien ergeben. Der volle Eindruck und Nachweis der mehrfachen, teilweise gefissentlich sich verbergenden Zusammenhänge kann nur durch die eingehende Vorführung der ganzen Entwicklungszeit im siebzehnten, achtzehnten und neunzehnten Jahrhundert gegeben werden.

Nur unter diesem Vorbehalt darf und möchte ich dem Leser dieser Teilbetrachtung zum Schluß das Folgende vor Augen halten: Eine Erleichterung und Vermehrung des Immobiliarkredits wird unter den seit Mitte des achtzehnten Jahrhunderts obwaltenden Verhältnissen — nicht allgemein unter dem Grundbuchsystem — regelmäßig durch eine entsprechende Preissteigerung der Immobilien mit folgender Gewinnrealisierung durch Verkauf paralytisiert, und die letztere erfordert wieder ein weiteres Plus an Immobiliarkredit. Seit 1750 hat sich periodisch das folgende Bild wiederholt: Die gegenseitige Steigerung von Immobiliarkredit und Immobilienpreisen drängte einem Höhepunkt zu. Sobald dieser überschritten war, wurden die genannten Faktoren in umgekehrter Richtung wirksam. Es erfolgte ein Rückschlag, der entweder einen Teil der vorhergegangenen Preissteigerung und des Kredits unter Subhastationen redressierte oder aber von vornhinein durch außerordentliche Immobiliarkredit-Maßnahmen (z. B. Errichtung der „Landschaften“) coupiert wurde. In jedem Falle wuchsen dann Preise und Kredit alsbald wieder in den neuen freien Spielraum hinein, der freiwillige Besitzwechsel stieg wieder, und die neuen Erwerber befanden sich früher oder später in der unvermeidlichen Schuld- und Kreditkrise. Und so folgte weiter: Kreditvermehrung, Preissteigerung, hohe Verkäufe, Krise.

Mit vollen Händen ist seit 150 Jahren Kredit und immer mehr Kredit auf die Immobilien gegeben worden, und doch klagt

der Grundbesitz, namentlich die Landwirtschaft, mit vollem Grunde über Kreditmangel. Warum? Weil der enorme Kreditzufluß unter den geschilderten Verhältnissen in der großen Hauptsache nicht denjenigen zugute gekommen ist, denen er zugehört war, d. h. dem Grundbesitzerstande, insbesondere der Landwirtschaft, sondern den momentanen Grundbesitzern, die ihn in Form seines besprochenen Äquivalents, der Bodenpreissteigerung, durch Verkauf für sich vorwegnahmen, auf Kosten der nachfolgenden Besitzer, zum großen Schaden namentlich der Landwirtschaft.

---

## II. Dokumente der Bodenreform.

---

### 1. Organisation des Realkredits.

#### Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden. Geschäftsbericht auf das Jahr 1908.

Mitglieder des aufsichtsführenden Ausschusses im Jahre 1908:

Oberbürgermeister Geh. Finanzrat a. D. Beutler, Vorsitzender,  
Stadtrat Kaufmann Dietz, stellvertretender Vorsitzender,  
" Kgl. Baurat Adam,  
Stadtverordneter Generalbevollmächtigter Dittmann,  
" Privatmann Dornauer,  
" Stadthauptbuchhalter a. D. Krumbein,  
Geh. Kommerzienrat Konsul a. D. Heuschkel,  
" " " Lüder,  
" " " Menz.

---

Auszug aus den Satzungen.

#### § 6.

Für die Verbindlichkeiten der Anstalt haftet, soweit die ihr zur Verfügung stehenden Mittel, insbesondere der Reservefonds, nicht ausreichen, die Stadtgemeinde Dresden.

---

### I. Allgemeines.

Die städtischen Körperschaften haben wie im Vorjahre im Interesse der Gesundung der Verhältnisse im Baugewerbe und auf dem Grundstücksmarkte den Ausbau neuer Straßen auf das Notwendigste beschränkt. Daher hielt sich das Rentengeschäft in bescheidenen Grenzen. Der Zuwachs betrug nur 213 240 Mk. (im Jahre 1907: 235 670 Mk.).

Der Hypothekenbestand ist von 52 249 812 Mk. 59 Pfg. auf 58 866 455 Mk. 12 Pfg. gestiegen, der Pfandbriefumlauf von 51 438 000 Mk.

auf 58 200 200 Mk., so daß das abgelaufene Geschäftsjahr im Hinblick auf die Fortentwicklung der Anstalt als ein befriedigendes zu bezeichnen ist.

Im Jahre 1908 wurde die zweite Hälfte der 20 Millionen Mark umfassenden 4%igen Pfandbriefreihe VII hergestellt und an der Dresdner und Berliner Börse eingeführt. Wenn auch im Berichtsjahre Kursgewinne noch nicht zu verzeichnen waren, steht doch zu erwarten, daß bei ruhiger Weiterentwicklung des Geldmarktes künftige Begebungen der Anstalt wieder derartige Gewinne bringen und es ihr ermöglichen werden, den Darlehnsnehmern günstigere Bedingungen als im abgelaufenen Jahre zuzugestehen.

Die im vorjährigen Geschäftsberichte vom Vorstande und aufsichtsführenden Ausschusse vorgeschlagene Verwendung des Reingewinnes aus dem Jahre 1907 hat die Genehmigung des Rates und der Stadtverordneten der Stadt Dresden gefunden. Den diesen Körperschaften zur Verfügung gestellten Teil des Gewinnes an 49 772 Mk. 3 Pfg. haben diese mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde dem Fonds zur Durchführung des Gesamt-Bebauungsplanes überwiesen.

In der Beteiligung unserer Anstalt an Zwangsverwaltungen und Zwangsversteigerungen ist ein weiterer Rückgang zu verzeichnen gewesen. Anträge auf Einleitung von Zwangsverfahren brauchten wir überhaupt nicht zu stellen.

Die Einzelheiten ergeben sich aus folgenden Ziffern:

	Jahr	Überhaupt	Wegen Renten		Wegen Hypotheken	
			überhaupt	von der Anstalt betrieben	überhaupt	von der Anstalt betrieben
Zwangsverwaltungen	1908	38	28	—	10	—
	1907	41	27	—	14	5
	1906	73	63	2	12	5
Zwangsversteigerungen	1908	57	41	—	16	—
	1907	68	51	12	17	7
	1906	117	98	27	22	14

In allen Fällen sind unsere Forderungen samt Zinsen und Kosten gedeckt worden. Die Eigentümer von 6 Pfandgrundstücken waren in Konkurs gefallen.

## II. Geschäftsergebnis.

Nach der als Anlage b begedruckten Gewinn- und Verlustrechnung erzielten wir einen Gewinn von

116 734 Mk. 37 Pfg. (im Vorjahre 95 065 Mk. 73 Pfg.).

Das höhere Ergebnis ist darauf zurückzuführen, daß wir nicht wie im Vorjahre gezwungen waren, auf die im Kurswerte zurückgegangenen

Wertpapiere der ordentlichen Reserven Abschreibungen zu Lasten des Gewinnes vorzunehmen. Ertragsmindernd dagegen wirkte der Rückgang des Zinsfußes für die bei Banken vorübergehend eingelegten flüssigen Mittel der Anstalt, ferner die im Berichtsjahre aus den Überschüssen zu deckenden Kosten für Anfertigung von Pfandbriefen und endlich die Verwendung gewisser Einnahmen, die früher dem Gewinne zugute kamen, zu einer besonderen Rücklage.

Der nachgewiesene Überschuß entfällt mit

8903 Mk. 37 Pfg. ( 4478 Mk. 34 Pfg.) auf das Rentengeschäft und mit  
107831 „ — „ (90587 „ 39 „ ) „ „ Hypothekengeschäft.

Zu den wichtigeren Posten des unter a beigefügten Rechnungsab- schlusses geben wir nachstehende Erläuterungen.

### Zu 1. Grundrenten-Darlehen.

Es gingen weniger Anträge ein als im Vorjahre. Zu den aus diesem übernommenen 40 Anträgen traten 96 (161) neue hinzu, wovon 11 wieder zurückgezogen oder abgewiesen wurden. 82 (90) Darlehen sind zur Auszahlung gekommen, während 43 Gesuche teils in Bearbeitung stehen, teils auf Ersuchen der Antragsteller einstweilen zurück- gestellt worden sind.

Durch Verteilung bestehender Renten bei Zergliederung von Grund- stücken entstanden 7 neue Rentenposten und 1 fiel weg.

Das Grundrentenkapital-Konto weist aus

6 371 681 Mk. 33 Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1907,
213 240 „ — „	(235 670 Mk.) Zugang im Jahre 1908,
6 584 921 Mk. 33 Pfg.	
63 250 „ — „	(93 544 Mk. 16 Pfg.) Abgang durch regelmäßige Tilgungen und Ablösungen,
6 521 671 Mk. 33 Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1908.

Diesem Rentenkapitalwerte stehen Grundrenten (Jahresleistungen einschließlich Tilgungsraten) von 332 528 Mk. (323 926 Mk.) gegenüber, die auf 1500 (1438) Grundstücken mit Vorrang vor den aufhaftenden Hypotheken und Grundschulden lasten.

### Zu 2. Hypotheken-Darlehen.

Von den den zuständigen Stellen zur Entschließung vorgelegten 201 (158) Anträgen auf Darlehen sind 190 (145) ganz oder teilweise be- willigt worden. Hiervon sind 125 (97) Darlehen einschließlich 7 Er- füllungszahlungen auf frühere Bewilligungen sowie Erhöhungen bestehen- der Hypotheken ausgezahlt worden, während die Restzahlung von 7 auf Wunsch erst teilweise gewährte Posten und 13 volle Darlehen für im neuen Jahre liegende Termine beansprucht werden. Auf die hiernach noch verbleibenden Zusagen haben die Nachsuchenden verzichtet.

Wie seither sind auch im vergangenen Jahre zahlreiche Gesuche

um Darlehen mündlich oder schriftlich bei uns angebracht worden, die, weil völlig aussichtslos, sofort zurückgezogen oder abgewiesen worden sind.

In 3 Fällen haben wir Teilbeträge früher gegebener Darlehen zurückgefordert und erhalten, da sich bei der zwangsweisen Versteigerung der betreffenden Pfandgrundstücke ein erheblicher Werterückgang ergab.

Die Geschäfte in der Hypothekenabteilung hatten auf dem Hypothekenkonto nachersichtliche Bewegungen zur Folge:

52 249 812 Mk. 59 Pfg.	Vortrag aus 1907,
6 636 100 „ — „	(6 714 700 Mk.) Zugang im Jahre 1908
58 885 912 Mk. 59 Pfg.,	
19 457 „ 47 „	(261 438 Mk. 82 Pfg.) Abgang durch Rückzahlung und regelmäßige Tilgung bei einer Hypothek
58 866 455 Mk. 12 Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1908.

Dieser Bestand zerfällt nunmehr in

610 (536)	Posten im Betrage bis zu 50 000 Mk.,
358 (318)	„ „ „ von 50 001 Mk. bis 100 000 Mk.,
80 (69)	„ „ „ „ 100 001 „ „ 200 000 „
10 (11)	„ „ „ „ 200 001 „ „ 300 000 „
1 (—)	„ „ „ „ 300 001 „ „ 400 000 „
1 (1)	„ „ „ „ 450 000 „ und
1 (1)	„ „ „ „ 550 000 „

für die 1061 (936) bebaute, ertragsfähige Grundstücke bis höchstens  $\frac{6}{10}$  des von uns ermittelten Wertes hypothekarisch verpfändet sind.

903 (790) Hypotheken sind grundbücherlich an erster und 158 (146) an zweiter Stelle zumeist hinter Sparkassen- und Stiftungsgeldern eingetragen.

### Zu 3. und 4. Rückständige und fällige Grundrenten und Hypothekenzinsen.

Der schon im Vorjahre beobachtete pünktlichere Eingang der Renten und Zinsen ließ auch im Berichtsjahre nicht nach.

Die Außenstände entfallen sämtlich auf das Berichtsjahr und sind mit Ausnahme ganz weniger Fälle erst am 31. Dezember zahlbar geworden. Bei Abgabe dieses Berichtes waren die unbezahlten Renten auf 8 064 Mk. 39 Pfg. und die Zinsen auf 12 025 Mk. 08 Pfg. gesunken.

### Zu 6. Guthaben bei Banken.

Die flüssigen Mittel der Anstalt sind bei hiesigen Großbanken angelegt und teils täglich, teils monatlich kündbar.

### Zu 7. Wertpapiere der ordentlichen Rücklage.

Die aus den Beständen der satzungsmäßigen Rücklagen angekauften Wertpapiere setzen sich zusammen aus

443 600 Mk. — Pfg.	Nennwert $3\frac{1}{2}\%$ Deutsche Reichsanleihe,
336 800 „ — „	$3\frac{1}{2}\%$ Preußische konsolidierte Anleihe,
3 500 „ — „	$4\%$ eigene Pfandbriefe.
	Die Spitze ist mit
760 „ 94 „	bei der hiesigen Sparkasse eingezahlt.
784 660 Mk. 94 Pfg.	Summe (670 907 Mk. 86 Pfg.).

Die Papiere stehen zu den Kursen vom 31. Dezember 1908 mit 740 649 Mk. 5 Pfg. zu Buche.

Zu 8. Kasse.

Die Geldbewegung gestaltete sich, wie folgt:

66 197 Mk. 34 Pfg.	Bestand vom Jahre 1907,
19 493 176 „ 93 „	Eingang 1908 (18 698 759 Mk. 15 Pfg.)
19 559 374 Mk. 27 Pfg.	
19 462 075 „ 01 „	Ausgang 1908 (18 876 596 Mk. 68 Pfg.).
97 299 Mk. 26 Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1908.

Zu 9. Grundstücks-Konto.

Im Bestande unseres durch Übernahme bei Zwangsversteigerungen erworbenen Grundbesitzes hat sich nichts geändert. Den bis jetzt eingegangenen Kaufangeboten gegenüber haben wir eine abwartende Stellung einnehmen zu müssen geglaubt.

Nachdem wir auf das Grundstück Kamenzer Straße 32 wieder wie im Vorjahre den erzielten Ertrag mit 712 Mk. 88 Pfg. und außerdem eine uns gezahlte Brandmauerentschädigung von 127 Mk. 70 Pfg. zur Abschreibung verwendet haben, stehen die Grundstücke der Anstalt, wie folgt, zu Buche:

Kamenzer Straße 32 . . . . .	34 577 Mk. 02 Pfg.,
Feldherrenstraße 3 . . . . .	86 664 „ 90 „
Torgauerstraße 48 . . . . .	31 823 „ 63 „
	<hr/>
	153 065 Mk. 55 Pfg.

Zu 10. und 11. Grundrenten- und Pfandbriefe.  
Grundrentenbriefe.

6 180 300 Mk.	Umlauf am 31. Dezember 1907,
255 200 „	(406 600 Mk.) Zugang im Jahre 1908
6 435 500 Mk.	
60 000 „	(60 000 Mk.) Abgang durch Auslosung
6 375 500 Mk.	Umlauf der unausgelosten Briefe am 31. Dezember 1908.

Pfandbriefe.

51 438 000 Mk.	Bestand am 31. Dezember 1907,
6 762 200 „	(6519 700 Mk.) Begebung im Jahre 1908
58 200 200 Mk.	Umlauf am 31. Dezember 1908.

Im Berichtsjahre sind nur 4 prozentige Pfandbriefe begeben worden, um den Darlehnsnehmern die durch den Kursstand bedingten hohen Abschlußspesen tunlichst zu erleichtern. Die umlaufenden Pfandbriefe bestehen demnach aus

37 586 200 Mk.	zu 4 % (30 824 000 Mk.),
20 614 000 „	„ 3 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> % (wie im Vorjahre).

Die neugegebenen Grundrenten- und Pfandbriefe sind mit

6 000 000 Mk.	(5 950 000 Mk.)	von Banken,
34 400 "	(490 700 Mk.)	von städtischen Kassen und Stiftungen,
180 000 "	(60 700 Mk.)	von anderen Kassen und Stiftungen,
472 300 "	(361 900 Mk.)	von Privaten und
330 700 "	(63 000 Mk.)	als Darlehnsvaluta

übernommen worden.

Der Kurs unserer Briefe stellte sich an der hiesigen Börse wie folgt:

	Am 31. Dez. 1907	Am 31. Dez. 1908	Höchstkurs im Jahre 1908
Grundrentenbriefe zu 4 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> , Reihe I und II	99,20	101,25	101,70
Pfandbriefe zu 4 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> , Reihe I und II	99,50	101,75	102,—
Pfandbriefe zu 4 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> , Reihe V	99,60	101,75	102,—
Pfandbriefe zu 4 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> , Reihe VII	99,70	101,75	102,—
Pfandbriefe zu 3 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> <sup>0</sup> / <sub>100</sub> , Reihe III, IV, VI	94,65	96,50	96,50

Der Summe der umlaufenden Pfandbriefe von

58 200 200 Mk. stehen

58 866 455 „ deckungsfähige Hypotheken gegenüber.

Bei den umlaufenden Grundrentenbriefen an

6 375 500 Mk. bilden

6 521 671 „ Grundrentenkapitalwert der grundbücherlich eingetragenen

332 528 „ Rentenjahresleistungen die satzungsmäßige Deckung.

Hiernach ist bei den

Grundrentenbriefen 146 171 Mk.

und bei den

Pfandbriefen . . 666 255 Mk. Überdeckung

vorhanden.

### Zu 12. Darlehn von der Sparkasse Dresden.

Der zur Erlangung barer Betriebsmittel von der hiesigen städtischen Sparkasse der Anstalt eingeräumte Kredit ist, abgesehen von einer vorübergehenden Erhöhung, auf dem alten Bestande von 1 250 000 Mk. geblieben.

### Zu 13. Grundrenten-Tilgungskapital.

Dem Bestande aus dem Vorjahre von

83 476 Mk. 49 Pfg. sind

60 000 „ — „ zur Einlösung der für den 30. September 1908 ausgelosten Grundrentenbriefe entnommen worden.

23 476 Mk. 49 Pfg. Restbestand, dem

39 678 „ 44 „ planmäßige und außergewöhnliche Tilgungen am 31. Dezember 1908 zugeschrieben wurden.

63 154 Mk. 93 Pfg. Vortrag.

Hiervon sind am 30. September 1909 35 000 Mk. zur Rückzahlung der im Dezember 1908 ausgelosten Grundrentenbriefe zu verwenden.

Zu 15. Noch nicht fällige Briefzinsen.

Zurückzustellen waren

63 755 M	—	Pfg.	Zinsen für die umlaufenden Grundrentenbriefe auf das 4. Vierteljahr 1908 (fällig am 1. April 1909),
498 467	"	40	" für die am 2. Januar 1909 fälligen Zinsscheine der Pfandbrief-Reihe I, III, V, VI,
319 885	"	—	" Anteil auf das 4. Vierteljahr 1908 der am 1. April 1909 fälligen Zinsscheine der Pfandbrief-Reihe II, IV, VII,
882 107	Mk.	40	Pfg. Summe.
Darauf sind bis 31. Dezember von den am 2. Januar 1909 fälligen Zinsscheinen schon im voraus solche im Werte von			
403 957	"	96	" eingelöst worden, so daß
478 149	Mk.	44	Pfg. vorzutragen sind.

Zu 16. Rücklagen.

a) Rücklagen nach § 47 der Satzungen.

663 358	Mk.	23	Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1907,
80 144	"	22	"	Zugang im Jahre 1908 und zwar:
				45 293 Mk. 70 Pfg. (73 491 Mk. 05 Pfg.) Zuweisung vom vorjährigen Reingewinn aus dem Hypothekengeschäft,
				8 207 Mk. 46 Pfg. (7 867 Mk. 17 Pfg.) Zuweisung aus dem Rentengeschäft im Berichtsjahre und
				26 643 Mk. 06 Pfg. (18 878 Mk. 06 Pfg.) Zinsen von den Wertpapieren und der Sparkasseneinlage,
743 502	Mk.	45	Pfg.	Summe, wovon
—	"	40	"	Kosten bei Ankauf von Wertpapieren abgehen, mithin
743 502	Mk.	05	Pfg.	Bestand am 31. Dezember 1908.

Bis auf den erst am 31. Dezember zu buchen gewesenen Betrag von 8 207 Mk. 46 Pfg. ist die ganze satzungsmäßige Rücklage, wie Seite 7 zu Nr. 7 aufgeführt, zinsbar und unabhängig vom Geschäftsbetriebe der Anstalt angelegt.

b) Außerordentliche Rücklage.

Entnahmen machten sich nicht erforderlich, der Bestand an 264 377 Mk. — Pfg. einschließlich 8 940 Mk. 28 Pfg. Zuwachs durch Zinsengutschrift wird daher weiter dem Betriebe der Anstalt dienen.

c) Grundstücksrücklage.

Mit Zustimmung des aufsichtsführenden Ausschusses haben wir einige kleinere Einnahmen zu einer Rücklage bestimmt, die dazu dienen soll, etwaige Verluste oder Aufwendungen bei nötigen Übernahmen von Pfandgrundstücken ganz oder teilweise zu decken.

d) Kursausgleichsrücklage.

Ebenfalls mit Zustimmung des Ausschusses haben wir die bei den Wertpapieren der Rücklage unter a erzielten buchmäßigen Kursgewinne einem Rückstellungs-Konto zugeführt, das Verluste bei einem etwa wieder eintretenden Kursrückgange der genannten Werte tragen soll.

Zu 17. Laufende Rechnungen.

Der einzustellen gewesene Betrag setzt sich neben kleineren Gutschriften für Darlehnsnehmer in der Hauptsache aus zu Rentenablösungen bestimmten Kapitalien zusammen, die erst im neuen Geschäftsjahre zur Verwendung zu kommen haben.

Zu 18. Disagio-Konto.

Da im Berichtsjahre sowohl Grundrenten- als 4<sup>0</sup>/<sub>0</sub>ige Pfandbriefe unter dem Nennwerte abgegeben werden mußten, waren wir gezwungen, Ersatz des hierbei entstandenen Verlustes von den Darlehnsnehmern zu fordern.

III. Verwendung des Überschusses.

Von den aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage b) sich ergebenden Überschüsse an

116 734 Mk. 37 Pfg. ist satzungsmäßig zunächst die Hälfte des aus dem Hypothekengeschäfte erzielten Gewinnes der ordentlichen Rücklage zuzuführen.

Diese Überweisung beläuft sich nach der für die Hypothekenabteilung besonders aufgestellten Gewinnrechnung (Anlage c) auf

53 915 „ 50 „ (45 293 Mk. 70 Pfg.).

Der Rest an

62 818 Mk. 87 Pfg. (49 772 Mk. 03 Pfg.)

ist satzungsgemäß zu gemeinnützigen Zwecken zu verwenden.

Dem aufsichtsführenden Ausschusse schlagen wir vor,

den vorgelegten Rechnungsabschluß nebst Gewinn- und Verlustrechnungen zu genehmigen und den nach der vorgeschriebenen Überweisung an die ordentlichen Rücklagen verbleibenden Reingewinn an

62 818 Mk. 87 Pfg.

dem Rate und den Stadtverordneten der Stadt Dresden zur Verfügung zu stellen.

Dresden, 1. Februar 1909.

**Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt der Stadt Dresden.**

Der Vorstand.

Dietz, Stadtrat.

Dr. Lesche, Direktor.

Gegen den vom Stadtrechnungsamte geprüften und richtig befundenen Rechnungsabschluß nebst Gewinn- und Verlustrechnungen, sowie gegen den Geschäftsbericht auf das 9. Geschäftsjahr der Anstalt hat der aufsichtsführende Ausschuß Einwendungen nicht zu erheben.

Er empfiehlt den städtischen Körperschaften, das Rechnungswerk zu genehmigen, die Entlastung des Vorstandes auszusprechen und dessen Vorschlag wegen Verwendung des Reingewinnes zum Beschlusse zu erheben.

Dresden, am 4. Februar 1909.

**Der aufsichtsführende Ausschuß.**

Oberbürgermeister Beutler,

Vorsitzender.



Soll.

## b) Gewinn- und Verlustrechnung.

Haben.

	Mk.	Pf.	Mk.	Pf.		Mk.	Pf.	Mk.	Pf.
Grundrentenbrief-Zinsen . . . . .			252 587	35	Grundrentenkapital-Zinsen . . . . .			263 129	35
Pfandbriefzinsen . . . . .			2 139 258	36	Hypothekenzinsen . . . . .			2 284 030	78
Zinsen für das Betriebskapital					Verwaltungskosten-Beiträge:				
— abzüglich Bankzinsen —			24 098	02	a) im Rentengeschäft . . . . .	20 516	02		
Begebungsstempel . . . . .			12 609	—	b) im Hypothekengeschäft . . . . .	32 692	76		
Abschreibung auf das Grundstück								53 208	78
Kamenzer-Straße 32 . . . . .			712	88	Anteil am Konsortialgewinn beim				
Betriebskosten . . . . .			57 578	99	Briefverkauf . . . . .			1 217	20
Herstellung von Pfandbriefen . . . . .			5 728	25	Nutzungen aus Grundbesitz . . . . .			6 003	60
Überschuß . . . . .			116 734	37	Vermischte Einnahmen . . . . .			1 717	51
			2 609 307	22				2 609 307	22

c) Besondere Gewinn- und Verlustrechnung der Hypothekenabteilung zur Ermittlung des aus dem Hypothekengeschäft erzielten Reingewinnes.

Soll.

Haben.

	Mk.	Pf.	Mk.	Pf.		Mk.	Pf.	Mk.	Pf.
Pfandbriefzinsen . . . . .			2 139 258	36	Hypothekenzinsen . . . . .			2 284 030	78
Zinsen für das Betriebskapital abzüglich Bankzinsen . . . . .			23 347	78	Verwaltungskosten-Beiträge . . . . .			32 692	76
Begebungsstempel . . . . .			12 584	40	Anteil am Konsortialgewinn beim Briefverkauf . . . . .			1 216	23
Betriebskosten (anteilig) . . . . .			35 339	46	Nutzungen aus Grundbesitz . . . . .			6 003	60
Herstellung von Pfandbriefen . . . . .			5 728	25	Vermischte Einnahmen (anteilig)			858	76
Abschreibung auf das Grundstück- Kamenzer-Straße 32 . . . . .			712	88					
Überschuß . . . . .			107 831	—					
			2 324 802	13				2 324 802	13

Dresden, am 21. Januar 1909.

Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden.

Dietz, Stadtrat.

Dr. Lesche, Direktor.

Hempel, Buchhalter.

Vorstehenden Rechnungsabschluß nebst Gewinn- und Verlustrechnungen hat das unterzeichnete Stadtrechnungsamt geprüft und mit den ordnungsmäßig geführten Büchern der Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden übereinstimmend gefunden.

Dresden, am 3. Februar 1909.

Stadtrechnungsamt.  
Matthes, Rechnungsinspektor.

## 2. Die Besteuerung des Bodens.

### Die Zuwachssteuer.

a.

#### Entwurf eines Gesetzes über eine Reichs-Wertzuwachssteuer.

Wir Wilhelm usw. verordnen nach Zustimmung des Reichstages und Bundesrates was folgt:

#### I. Objektive Steuerpflicht.

##### § 1.

Bei jedem abgeleiteten Erwerbe des Eigentums an einem im Gebiete des Deutschen Reiches gelegenen Grundstücke wird eine Wertzuwachssteuer erhoben. Dem Erwerbe des Eigentums an einem Grundstücke steht gleich der Erwerb eines Rechtes, für das die auf Grundstücke bezüglichen Vorschriften gelten. (Erbbaurecht, Bergwerkseigentum, selbständige Abbaugerechtigkeit).

Die Steuerpflicht wird begründet durch die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Inhalt und Umfang der Steuerpflicht werden außerdem durch das den Eigentumserwerb zugrunde liegende Rechtsgeschäft bestimmt.

Der Berechnung der Steuern wird die erzielte Wertsteigerung zugrunde gelegt. Als Wertsteigerung gilt der Unterschied zwischen dem letzten Erwerbspreis, zuzüglich der nach § 8 gestatteten Zurechnungen, und dem Veräußerungspreise.

#### II. Subjektive Steuerpflicht.

##### § 2.

Zur Zahlung der Wertzuwachssteuer ist der Veräußerer, im Falle des § 3 jeder Veräußerer für sich, verpflichtet. Ist die Unpfändbarkeit des Pflichtigen festgestellt, so haftet auch der andere Teil neben ihm als Gesamtschuldner.

#### III. Zwischenverträge und Tauschverträge.

##### § 3.

Wird ein Grundstück auf Grund mehrerer aufeinander folgender Veräußerungsgeschäfte von dem ersten Veräußerer an den letzten Erwerber aufgelassen, so wird die Wertzuwachssteuer für jeden Veräußerungsvertrag besonders berechnet und erhoben. Dasselbe gilt, wenn bei einer Zwangsversteigerung der Meistbietende sein Recht aus dem Gebot an einem Dritten abtritt.

§ 4.

Bei Tauschgeschäften wird jede der beiden Veräußerungen besonders berechnet und versteuert. Ist ein Tauschpreis nicht festgesetzt, oder ist der festgesetzte geringer, als dem gemeinen Werte eines der beiden Grundstücke entspricht, so wird der Steuerberechnung zugrunde gelegt der gemeine Wert des Grundstückes, das den höheren Steuerbetrag ergibt.

IV. Berechnung der Steuer.

a) Tarif.

§ 5.

Der Wertzuwachs wird besteuert mit  
15 % bei einer Wertsteigerung von mehr als 10 % bis einschl. 40 %  
30 " " " " " " " " 40 "  
Eine Wertsteigerung bis zu 10 % bleibt steuerfrei. Für die Höhe des Steuersatzes ist die ganze Wertsteigerung einschließlich des steuerfreien Betrages maßgebend.

§ 6.

Liegt zwischen dem Erwerbs- und Veräußerungsgeschäfte eine Zeit von weniger als 1 Jahr, so wird das ein- und einviertelfache der im § 5 genannten Sätze erhoben.

Mit jedem vollen Jahre, das zwischen dem Erwerbs- und Veräußerungsgeschäfte über die Dauer von 5 Jahren hinaus verstrichen ist, ermäßigt sich die Steuer um 1 % der nach § 5 berechneten Steuersumme so lange, bis der Steuersatz auf die Hälfte herabgesetzt ist.

b) Beteiligung von Bundesstaat und Gemeinde.

§ 7.

Wird in einem Bundesstaate eine entsprechende Landessteuer eingeführt, so ermäßigt sich für dessen Bezirk die nach §§ 5 und 6 zu berechnende Steuer um ein Drittel.

Wird in einer Gemeinde des Deutschen Reiches eine entsprechende Steuer eingeführt, so ermäßigt sich für deren Bezirk die nach §§ 5 und 6 zu berechnende Steuer ebenfalls um ein Drittel.

Wird eine entsprechende Steuer gemäß Absatz 2 in einer Gemeinde eingeführt, in deren Bezirk außerdem eine Landessteuer gemäß Absatz 1 besteht, so ermäßigt sich für diesen Bezirk die nach §§ 5 und 6 zu berechnende Steuer um zwei Drittel.

c) Zuschläge zum Erwerbspreise.

§ 8.

Dem letzten Erwerbspreise sind zuzurechnen:

1. Alle nachgewiesenen Ausgaben für dauernde Verbesserungen des Grundstückes einschl. der Beiträge zu Straßenbaukosten

und der Kosten für Anschluß an Wasserleitung und Kanalisation. Kosten für Neu- und Umbauten werden nicht berücksichtigt, soweit sie aus Versicherungen für Brand, Wasserschäden usw. gedeckt sind.

2. 5 % vom früheren Erwerbspreise als Ersatz für die ausgelegten Erwerbskosten (Stempel, Umsatzsteuer, Gerichtskosten usw.). Bei Zwischenverträgen (§ 3) ist diese Zurechnung nur bei dem ersten Veräußerungsvertrage zulässig.
3. 5 % vom früheren Erwerbspreise, wenn ein bebautes Grundstück zusammen mit einem auf dem Grundstück betriebenen Erwerbsgeschäfte veräußert wird und das Grundstück sowie das Erwerbsgeschäft mindestens 5 Jahre lang im Eigentume des Veräußerers gestanden haben.

Landabtretungen zu Straßen und Plätzen werden in der Weise berücksichtigt, daß der gesamte Erwerbswert nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird.

#### d) Berechnung des Wertzuwachses.

##### § 9.

Werden Teile eines örtlich und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes durch verschiedene Rechtsgeschäfte desselben Veräußerers oder seiner Erben veräußert, so ist von dem Wertzuwachs des einen Teiles der etwaige Wertverlust abzuziehen, der durch die Veräußerung des anderen Teiles entstanden ist, wenn die verlustbringende Veräußerung gleichzeitig oder innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren vorher geschehen ist. Bei der Berechnung des Verlustes kommt die Zurechnung § 8 Ziffer 3 nicht in Anwendung.

Ist der Erwerb eines Grundstückes in der Zwangsversteigerung nach § 10 steuerfrei, so wird bei der späteren Weiterveräußerung des Grundstückes der Berechnung des Wertzuwachses der Betrag zugrunde gelegt, der zur Zeit der Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Erwerbers geführt hätte, jedoch nicht über den gemeinen Wert des Grundstückes zur Zeit der Zwangsversteigerung hinaus.

#### V. Befreiungen von der Steuer.

(Wie gewöhnlich.)

#### VI. Verfahren.

(Einziehung durch die Einzelstaaten, ohne besondere Entschädigungen, vgl. § 7.)

#### VII. Übergangsbestimmungen.

(Als Erwerbstag für die gegenwärtigen Eigentümer gilt der 1. Januar 1900.) (Inkrafttreten des Grundbuchs), als Erwerbspreis der gemeine Wert des Grundstückes am 1. Januar 1900 mit einem Zuschlage von 10 %.

b.

Eine Zuwachssteuerordnung, bei der die Höhe der Steuer nicht nach dem Prozentsatz des Gewinns, sondern nach seiner absoluten Höhe bestimmt wird.

### Das Zuwachssteuergesetz von Hamburg.

Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Bürgerschaft beschlossen und verkündet hierdurch als Gesetz, was folgt:

#### § 1.

Im Falle der Veräußerung eines im hamburgischen Staatsgebiet belegenen Grundstücks ist von dem Werte des Grundstücks, wenn und soweit dieser Wert den Wert zur Zeit der letzten voraufgegangenen Veräußerung übersteigt, eine Steuer (Wertzuwachssteuer) nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften zu entrichten.

Die Steuerpflicht wird begründet

1. durch den Abschluß eines Vertrages, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen;
2. durch Übertragung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstücke;
3. durch Erteilung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung;
4. durch Abtretung des Rechts aus einem in der Zwangsversteigerung abgegebenen Meistgebot;
5. durch rechtskräftige Entscheidung über die Abtretung eines Grundstücks im Enteignungsverfahren.

Als Veräußerung im Sinne dieses Gesetzes gilt nicht der Übergang des Eigentums an einem Grundstücke, der sich vollzieht

1. durch Erbfolge;
2. durch Begründung oder Fortsetzung einer ehelichen Gütergemeinschaft;
3. durch Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auflage;
4. durch Schenkung oder durch Erfüllung eines schenkweise erteilten Versprechens.

Die sich auf das Eigentum an einem Grundstücke beziehenden Vorschriften dieses Gesetzes finden auf das Erbbaurecht an einem Grundstücke entsprechende Anwendung.

#### § 2.

Die Wertzuwachssteuer ist von dem Veräußerer und, wenn die Veräußerung auf Grund eines Vertrages erfolgt, von dem zur Verschaffung des Eigentums Verpflichteten, im Fall der Zwangsversteigerung oder der Enteignung eines Grundstücks von dem bisherigen Eigentümer zu entrichten.

§ 3.

Der Berechnung der Steuer ist der Betrag zugrunde zu legen, um welchen der erzielte Veräußerungserlös oder der Wert einer sonstigen Gegenleistung nach Abzug der dem Veräußerer zur Last fallenden Kosten der Veräußerung den Anschaffungspreis übersteigt. Dem Anschaffungspreise sind außer den Erwerbskosten die seit der Anschaffung zur Verbesserung des Grundstücks nachweislich gemachten Verwendungen, soweit sie eine zur Zeit der Veräußerung noch fortbestehende Wert-erhöhung des Grundstücks zur Folge haben, hinzuzurechnen. Dagegen dürfen Zinsen des Anschaffungspreises diesem selbst dann nicht hinzugerechnet werden, wenn das Grundstück seit der Anschaffung keine Nutzungen gewährt hat.

Ist der Betrag oder Wert einer Gegenleistung nicht festzustellen, so ist an Stelle der Gegenleistung der, nötigenfalls durch Sachverständige zu ermittelnde, Wert des veräußerten Gegenstandes zur Zeit der Veräußerung zugrunde zu legen.

§ 4.

Hat eine Veräußerung nur einen verhältnismäßig kleinen Teil eines Grundstücks zum Gegenstande, so kann die Steuerdeputation auf Antrag des Steuerpflichtigen von der Erhebung der Wertzuwachssteuer absehen. Unterbleibt die Erhebung der Steuer, so ist der für den Grundstücksteil erzielte Erlös bei der späteren Veräußerung des Restgrundstücks dem Veräußerungserlöse hinzuzurechnen.

§ 5.

Die Steuer beträgt bei einem Wertzuwachs

	bis zu M.	2 000	.....	1	vom Hundert
von mehr als	"	2 000	bis zu M.	4 000	1 1/2 " "
"	"	4 000	"	6 000	2 " "
"	"	6 000	"	8 000	2 1/2 " "
"	"	8 000	"	10 000	3 " "
"	"	10 000	"	20 000	3 1/2 " "
"	"	20 000	"	30 000	4 " "
"	"	30 000	"	40 000	4 1/2 " "
"	"	40 000	.....	5	" "

des Wertzuwachses.

Zu den in Absatz 1 bezeichneten Sätzen werden, wenn der Wertzuwachs mehr als 10 vom Hundert des der Berechnung des Wertzuwachses zugrunde zu legenden Anschaffungswertes beträgt, Zuschläge erhoben, und zwar in Höhe von

10	vom Hundert	bei einem Wertzuwachs	von mehr als	10— 20	vom Hundert
20	"	"	"	20— 30	" "
30	"	"	"	30— 40	" "
40	"	"	"	40— 50	" "
50	"	"	"	50— 60	" "
60	"	"	"	60— 70	" "
70	"	"	"	70— 80	" "
80	"	"	"	80— 90	" "
90	"	"	"	90— 100	" "
100	"	"	"	100	" "

des Anschaffungswertes.

Die nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 zu berechnende Wertzuwachssteuer wird nur zu drei Vierteln erhoben, wenn bei Eintritt der die Steuerpflicht begründenden Tatsache mehr als 30 Jahre seit der letzten vorausgegangenen Veräußerung verflossen sind. Andererseits wird, wenn dieser Zeitraum weniger als 10 Jahre beträgt, zu der nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 zu berechnenden Wertzuwachssteuer ein Zuschlag in Höhe von einem Viertel dieser Steuer erhoben.

§ 6.

Die Festsetzung und die Erhebung der Wertzuwachssteuer liegen der Steuerdeputation ob.

§ 7.

Über die erfolgte Festsetzung der Steuer wird dem Steuerpflichtigen ein schriftlicher Bescheid zugestellt. Die Steuer ist innerhalb vier Wochen nach Zustellung des Bescheides, jedoch nicht vor Übergang des Eigentums zu entrichten.

§ 8.

Befreit von der Entrichtung der Wertzuwachssteuer sind hamburgische Stiftungen, Vereine und Anstalten, welche wohltätige oder gemeinnützige Zwecke verfolgen. Die Entscheidung darüber, ob die Voraussetzungen der Steuerfreiheit vorliegen, trifft im Zweifelsfalle der Senat.

§ 9.

Der Steuerpflichtige hat innerhalb vier Wochen nach dem Eintritt der die Steuerpflicht begründenden Tatsache der Steuerdeputation von dieser Tatsache sowie von allen sonstigen für die Festsetzung der Steuer in Betracht kommenden Verhältnissen Mitteilung zu machen, auch auf Verlangen die die Steuerpflicht betreffenden Urkunden vorzulegen.

Wird eine Angabe beanstandet, so ist der Steuerpflichtige vor der Festsetzung der Steuer mit den Gründen der Beanstandung bekannt zu machen und aufzufordern, binnen einer von der Steuerdeputation festzusetzenden Frist sich über die Beanstandung zu äußern.

§ 10.

Ein Einspruch gegen die Steuerfestsetzung ist innerhalb vier Wochen nach Zustellung des Steuerbescheides bei der Steuerdeputation schriftlich oder zu Protokoll anzubringen. Es ist Sache des Steuerpflichtigen, durch die von ihm zu machenden und glaubhaft zu machenden Angaben die Unrichtigkeit der erfolgten Festsetzung darzulegen. Die Steuerdeputation kann von dem Steuerpflichtigen eine eidesstattliche Versicherung seiner zur Begründung des Einspruchs gemachten Angaben verlangen. Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, die ihm vorzulegenden Fragen mündlich oder, wenn es von der Steuerdeputation verlangt wird, schriftlich zu beantworten. Über den Einspruch entscheidet die Steuerdeputation.

Ein zu spät erhobener Einspruch kann berücksichtigt werden, wenn der Steuerpflichtige an der Einhaltung der Frist durch genügende Entschuldigungsgründe verhindert war.

§ 11.

Wer vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit die Anzeige von dem Abschluß eines Veräußerungsgeschäftes unterläßt oder in der von ihm erstatteten Anzeige oder im Festsetzungsverfahren oder zur Begründung eines Einspruchs unrichtige Angaben macht, verfällt in eine Geldstrafe bis zum dreifachen Betrage der hinterzogenen Steuer.

§ 12.

Der § 3 des Einkommensteuergesetzes vom 2. Februar 1903 erhält folgenden Zusatz:

8. von dem Einkommen, welches nach Maßgabe des Wertzuwachssteuergesetzes vom 12. Oktober 1908 einer Wertzuwachssteuer unterliegt.

§ 13.

Der Senat kann in besonderen Ausnahmefällen, in denen die Erhebung der Steuer als eine ungewöhnliche Härte erscheint, auf Antrag der Steuerdeputation anordnen, daß von der Einziehung der Steuer ganz oder teilweise abgesehen wird.

§ 14.

Dieses Gesetz findet auf alle bis zum 31. Dezember 1911 stattfindenden Veräußerungen Anwendung, sowie auf die Veräußerungen, bei denen der Übergang des Eigentums nach dem 31. Dezember 1907 stattgefunden hat.

Gegeben in der Versammlung des Senats, Hamburg, den 12. Oktober 1908.

### 3. Heimatschutz und Denkmalpflege.

#### Ortsstatut zum Schutze der Stadt Zülpich gegen Verunstaltungen.

Auf Grund des Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 und des § 10 der Städteordnung für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856 wird nach Anhörung von Sachverständigen gemäß Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung von heute für die Stadt Zülpich folgendes Ortsstatut erlassen.

§ 1.

Für Bauten und bauliche Änderungen an den nachgenannten Straßen und Plätzen ist die baupolizeiliche Genehmigung zu versagen, wenn die Eigenart des Orts- oder Straßenbildes durch die Bauausführung beeinträchtigt werden würde:

- a) der Mühlenberg,
- b) der Marktplatz,
- c) die Weierstraße,
- d) die den Stadtmauern entlang führenden Straßen.

§ 2.

Die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung baulicher Änderungen an den nachbenannten Bauwerken sowie zur Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen in der Umgebung dieser Bauwerke ist zu versagen, wenn durch die Bauausführung die Eigenart der Bauwerke oder der Eindruck, den sie hervorrufen, beeinträchtigt werden würde:

- a) die mittelalterliche Stadtbefestigung mit Torbauten, Türmen und Gräben, die außen an die Stadtmauer angelehnten Gartenhäuschen des Barock und Rokoko,
- b) die Pfarrkirche, die ehemalige Martinskirche und die Gasthauskapelle,
- c) die frühere kurfürstliche Burg,
- d) das Rathaus.

§ 3.

Die Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften und Abbildungen bedarf der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde; diese ist zu versagen, wenn durch die Anbringung nach Größe, Farbe, Form oder Inhalt der Anlagen:

- a) Straßen oder Plätze oder das Ortsbild gröblich verunstaltet werden würde,
- b) die Eigenart des Orts- und Straßenbildes in den Fällen des § 1 des Ortsstatuts beeinträchtigt werden würde,
- c) die Eigenart oder der Eindruck, den die in § 2 genannten Bauwerke hervorrufen, beeinträchtigt werden würde.

§ 4.

Für die Bebauung der Stadtgrabenwege sowie der Nideggenerstraße auf der Stadtseite werden folgende über das sonst baupolizeilich zulässige Maß hinausgehende Anforderungen gestellt:

- a) es dürfen nur Wohnhäuser errichtet werden,
- b) es ist nur offene Anbauung, d. h. eine Bebauung mit Zwischenräumen zulässig, und zwar müssen Neu- und Anbauten mindestens 4 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben: je 2 Gebäude dürfen jedoch unmittelbar aneinander gebaut werden, wenn jedes im übrigen die vorgeschriebenen Mindestabstände

innehält und die Frontlänge der beiden Häuser zusammen nicht mehr als 25 m beträgt;

- c) die Gebäude dürfen nur Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß enthalten; die Gesamthöhe darf nicht mehr als 8 m von der Straßenkronenlinie bis zum Schnitt von aufgehender Mauer und Dachlinie betragen. Der größte umbaute Raum bzw. die größte Umrißlinie ergibt sich aus einem über das Gebäude von 8 m Höhe gelegten Dach von 60° Neigung mit beiderseitigen Giebeln. Kleine Fensteraufbauten sind zulässig.

#### § 5.

Die Entscheidung in den Fällen der §§ 1 und 2 dieses Statuts erfolgt nach Anhörung des städtischen Hochbauausschusses und eines durch den Regierungspräsidenten zu bestimmenden Sachverständigen; einer Anhörung des Gemeindevorstandes bedarf es nicht.

#### § 6.

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Statuts kann in Einzelfällen der Regierungspräsident genehmigen.

#### § 7.

Dieses Ortsstatut tritt am Tage nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

Zülpich, den 15. September 1908.

Der Bürgermeister: Zander.

Vorstehendes Ortsstatut wird mit dem Bemerken zur öffentlichen Kenntnis gebracht, daß die Genehmigung des Bezirksausschusses unter dem 18. d. Mts., B. A. 1672 II erteilt worden ist.

Zülpich, den 25. Februar 1909.

Der Bürgermeister: Zander.

## 4. Die Bergwerksfrage.

### Gesetz über die Bergwerksbesteuerung in Elsaß-Lothringen.

Vom 14. Juli 1908.

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden Deutscher Kaiser, König von Preußen usw.,

verordnen im Namen des Reichs für Elsaß-Lothringen, nach erfolgter Zustimmung des Bundesrats und des Landesausschusses, was folgt:

### § 1.

Die Bergwerke unterliegen:

1. ohne Unterschied, ob ein Betrieb stattfindet oder nicht, einer Flächenabgabe von einer halben Mark für das Hektar verliehenen Feldes;
2. sofern ein Betrieb stattfindet, außerdem
  - a) der Gewerbesteuer nach Maßgabe des Gesetzes vom 8. Juni 1896 (Gesetzbl. S. 31).
  - b) einer Förderabgabe von drei Viertel vom Hundert des mittleren Verkaufswerts der gewonnenen Mineralien (§ 1 des Berggesetzes vom 16. Dezember 1873, Gesetzbl. S. 397). Hiervon sind die auf Steinsalz nebst den mit diesem auf derselben Lagerstätte vorkommenden Salzen und die auf Solquellen verliehenen Bergwerke ausgenommen.

### § 2.

Zu der Flächenabgabe (§ 1 Nr. 1) werden wie bei der Gewerbesteuer Bezirks- und Gemeindezuschläge sowie ein Zuschlag von fünf vom Hundert zur Deckung der Ausfälle erhoben.

Die Veranlagung der Förderabgabe (§ 1 Nr. 2b) erfolgt durch die für die Veranlagung der Gewerbesteuer zuständigen Bezirkskommissionen und unterliegt den für die Gewerbesteuer zulässigen Rechtsmitteln.

Betriebe, welche Steinsalz, Kalisalze oder Solquellen ausbeuten, unterliegen neben der Gewerbesteuer einer Zusatzsteuer in Höhe von eins vom Hundert der bei der Veranlagung zur Gewerbesteuer zugrunde gelegten gesamten Ertragsfähigkeit.

Die Erhebung der Bergwerksabgaben erfolgt nach den für die direkten Steuern maßgebenden Vorschriften.

### § 3.

Wird die Flächenabgabe (§ 1 Nr. 1) innerhalb zweier Jahre vom Tage der Fälligkeit nicht entrichtet, so kann die Oberbergbehörde die Entziehung des Bergwerkseigentums an einem nicht in Betrieb befindlichen Bergwerk und Grubenfelde durch einen Beschluß aussprechen. Der Beschluß ist nur zulässig, wenn die Bergwerkseigentümer durch die Steuerbehörde zweimal unter Androhung des Antrags auf Entziehung zur Zahlung aufgefordert worden sind.

Auf die Entziehung finden die Vorschriften der §§ 134 bis 141 des Berggesetzes vom 16. Dezember 1873 (Gesetzbl. S. 397) und der §§ 83, 85 des Ausführungsgesetzes zum BGB. (Gesetzbl. 1900 S. 1) Anwendung. Die Klage auf Aufhebung des Beschlusses (§ 135 des Berggesetzes) kann jedoch nur damit begründet werden, daß die tatsächlichen Voraussetzungen zur Entziehung nicht vorliegen.

§ 4.

Der § 27 Nr. 4 des Stempelgesetzes (§ 2 des Gesetzes über die Besteuerung der Bergwerke vom 17. Mai 1906, Gesetzbl. S. 51) erhält folgende Fassung:

„4. Für die Verleihung des Bergwerkseigentums

- a) auf Steinkohlen oder Steinsalz nebst den mit diesem auf derselben Lagerstätte vorkommenden Salzen oder auf Bitumen . . . . . 8000 Mk.,
- b) auf sonstige Mineralien . . . . . 1000 Mk.“

Der unter a) vorgesehene Stempel kommt hinsichtlich der Steinkohlen und des Steinsalzes nebst den mit ihm auf der nämlichen Lagerstätte vorkommenden Salzen nur in Höhe von 5000 Mk. zur Erhebung, wenn die der Verleihung zugrunde liegende Mutung unter der Herrschaft des Gesetzes vom 22. Juni 1907, betreffend die Abänderung des Berggesetzes für Elsaß-Lothringen, vom 16. Dezember 1873 (Gesetzbl. S. 68) angenommen worden ist.

§ 5.

Aufgehoben sind die Gesetze, betreffend die Besteuerung der Bergwerke, vom 21. April 1810 (Bull. d. l. Sér. IV N° 5401), 16. Dezember 1873 (Gesetzbl. S. 431), 2. November 1896 (Gesetzbl. S. 77), §§ 1 und 2 a des Gesetzes vom 17. Mai 1906 (Gesetzbl. S. 51) sowie § 4 Nr. 3 des Gesetzes vom 8. Juni 1896, betreffend die Gewerbesteuer.

Gegenwärtiges Gesetz tritt mit Wirkung vom Tage nach der Verkündung mit folgenden Maßgaben in Kraft:

Der § 1 findet Anwendung auf die Veranlagung für das Steuerjahr 1909; für 1908 verbleibt es bei der bisherigen Besteuerung, jedoch unter gleichzeitiger Erhebung der Förderabgabe oder der Zusatzsteuer (§ 1 Nr. 2 b und § 2 Abs. 3).

Der § 4 findet Anwendung auf alle Bergwerksverleihungen, welche nach dem 31. März 1908 erfolgt sind.

Das Ministerium erläßt die Ausführungsbestimmungen.

Urkundlich unter Unserer Höchststeigenhändigen Unterschrift und begedrucktem Kaiserlichen Insiegel.

Gegeben Odde, an Bord M. Y. „Hohenzollern“, den 14. Juli 1908.

(L. S.)

Wilhelm.  
Graf von Wedel.

**Ausführungsbestimmungen zum Gesetz vom 14. Juli 1908 über  
die Bergwerksbesteuerung (Gesetzbl. S. 73).  
Vom 14. September 1908.**

Auf Grund des § 5 des Gesetzes vom 14. Juli 1908 über die Bergwerksbesteuerung (Gesetzbl. S. 73) werden nachstehende Ausführungsbestimmungen erlassen:

**I. Flächenabgabe.**

Der Flächenabgabe unterliegen sämtliche Bergwerke ohne Unterschied, ob ein Betrieb stattfindet oder nicht, für deren Felder zu Beginn des Steuerjahrs die Verleihung des Eigentumsrechts in Gemäßheit des Gesetzes vom 16. Dezember 1873 (Gesetzbl. S. 397) stattgefunden hat. Der Direktor der direkten Steuern führt über die in den einzelnen Bergrevieren und Steuereassenbezirken vorhandenen Bergwerke eine Mutterrolle nach Muster A.<sup>1)</sup> Die Mutterrolle hat folgende Angaben zu enthalten:

1. Namen und Lage des Bergwerks sowie allgemeine Bezeichnung des Minerals, auf welches es verliehen ist (Erz, Kohle, Bitumen, Salz).
2. Namen und Wohnort des Besitzers und gegebenenfalls des Vertreters.
3. Größe des verliehenen Feldes in Hektaren mit Angabe, wie sich die Fläche auf die einzelnen Gemeindegemarkungen verteilt.

Um die Mutterrolle auf dem Laufenden zu halten, haben die Bergmeister dem Direktor der direkten Steuern von allen in ihrem Revier vorkommenden Veränderungen im Bergwerkseigentum, welche die vorstehenden Punkte 1—3 betreffen, fortlaufend Mitteilung zu machen. Insbesondere sind mitzuteilen die Verleihungen von Bergwerkseigentum, Änderungen in der Größe und in der Person oder dem Wohnort des Besitzers oder Vertreters, sowie Aufhebungen des Bergwerkseigentums.

**II. Förderabgabe.**

Die Bergmeister haben alljährlich bis zum 15. Januar dem Direktor der direkten Steuern ein Verzeichnis derjenigen Bergwerke ihres Reviers mit Ausnahme der Salz- und Kalibergwerke zu übersenden, welche im abgelaufenen Kalenderjahre im Betrieb waren. Das Verzeichnis hat die Namen und die Lage der Bergwerke, deren Besitzer und Vertreter und die Angabe zu enthalten, ob das Bergwerk das ganze Jahr über oder von welchem Tage ab oder bis zu welchem Tage es in Betrieb war.

Auf Grund dieser Verzeichnisse fordert der Direktor der direkten Steuern die Bergwerksbesitzer zu einer Erklärung über ihre Förderung des letzten Kalenderjahres auf.

---

<sup>1)</sup> Die Muster kommen hier nicht zum Abdruck, sondern werden den beteiligten Beamten und Behörden mittels Sonderabdrucks bekannt gegeben.

Die Bergwerksbesitzer haben die Erklärung binnen 14 Tagen durch Ausfüllung eines Vordruckbogens nach Muster B abzugeben. Die Erklärung muß eine vollständige Angabe der gesamten Förderung und der Bestände, sowie des Verkaufs und des Selbstverbrauchs unter näherer Bezeichnung nach Art und Güte, nötigenfalls auch der Zusammensetzung enthalten. Ferner ist der Erlös der verkauften Mengen und der Wert der selbstverbrauchten Mengen anzugeben.

Soweit die Förderung von dem Bergwerksbesitzer selbst verbraucht oder verhüttet wird, gelten als Maßstab für den Verkaufswert die in benachbarten Werken für Mineralien von ähnlicher Beschaffenheit tatsächlich erzielten Preise.

Die Erklärungen werden durch den Direktor der direkten Steuern den gemäß §§ 16, 19 des Gesetzes vom 8. Juni 1896 (Gesetzbl. S. 31) für die Gewerbesteuerveranlagung gebildeten Bezirkskommissionen überwiesen.

Die Vorsitzenden dieser Kommissionen haben nötigenfalls eine Vervollständigung der Erklärungen zu veranlassen und alle zur Festsetzung der Steuergrundlagen geeigneten Nachweise zu beschaffen.

Die Bezirkskommissionen haben alsdann in ihnen vorgelegten Erklärungen einzeln zu prüfen und nötigenfalls nach Vornahme weiterer Ermittlungen die für die Besteuerung maßgebenden Mengen und Werte durch Eintragung auf der letzten Seite der Erklärungen festzusetzen.

Die Obliegenheiten und Befugnisse der Bezirkskommissionen und deren Vorsitzenden richten sich im übrigen nach den Artikeln 19 bis 22 der Ausführungsbestimmungen vom 24. Juni 1897 zum Gesetz, betreffend die Gewerbesteuer (Zentral- und Bezirks-Amtsbl. S. 197).

### III. Zusatzsteuer.

Die Zusatzsteuer wird von allen Steinsalz-, Solquellen- und Kalibergwerken und von denjenigen Betrieben erhoben, welche die in solchen Bergwerken gewonnenen Erzeugnisse im Anschluß an die Gewinnung weiter verarbeiten. Sie bedarf keiner besonderen Veranlagung, da die bei der Gewerbesteuerveranlagung zugrunde gelegte gesamte Ertragsfähigkeit ihre Grundlage bildet.

### IV. Bergwerkssteuerrollen.

Die Bergwerkssteuerrollen werden alljährlich nach dem Stande vom 1. April steuerkassenweise nach Muster C aufgestellt, und zwar hinsichtlich der Flächenabgabe auf Grund der berichtigten Mutterrolle, hinsichtlich der Förderabgabe auf Grund der Festsetzungen der Bezirkskommission und hinsichtlich der Zusatzsteuer auf Grund der Gewerbesteuerrolle.

Von der Flächenabgabe sind die Bezirks- und Gemeindegzuschläge nach dem Verhältnis der Fläche der Bergwerke in den einzelnen Bezirken und Gemeinden zu berechnen, ferner sind zur Deckung der Ausfälle 5 % von der Flächenabgabe einschließlich Zuschlägen und als

Hebegebühren 3 % von den Gemeindezuschlägen in der Rolle auszuwerfen, sowie 4 Pfennig von jedem Artikel für Benachrichtigungskosten.

Nach Berechnung der einzelnen Steuerbeträge ist auf Grund der Steuerrolle die Heberolle aufzustellen, von dem Direktor der direkten Steuern für vollstreckbar zu erklären und der zuständigen Steuerkasse zur Einziehung der Abgabe zu überweisen.

Die Aufhebung des Bergwerkseigentums eines zur Flächenabgabe veranlagten Bergwerks begründet keinen Anspruch auf Befreiung von der Abgabe im Laufe des Steuerjahres.

#### V. Entziehung des Bergwerkseigentums.

Der Direktor der direkten Steuern stellt zu Beginn eines jeden Steuerjahres fest, von welchen nicht in Betrieb befindlichen Bergwerken die Flächenabgabe zwei Jahre seit dem Tage der Fälligkeit nicht entrichtet worden ist. Sofern die Abgabe in solchem Falle voraussichtlich nicht beigetrieben werden kann, hat der Direktor der direkten Steuern dem Bergwerkseigentümer zweimal eine Aufforderung zur Zahlung der Abgabe unter der ausdrücklichen Androhung zuzustellen, daß er im Falle der Nichtzahlung den Antrag auf Entziehung des Bergwerkseigentums gemäß § 3 des Gesetzes über die Bergwerksbesteuerung bei der Oberbergbehörde stellen werde. Bei jeder Aufforderung ist eine Frist zur Zahlung von mindestens einem Monat zu stellen und die zweite Aufforderung darf erst nach fruchtlosem Ablauf der in der ersten gestellten Frist zugestellt werden.

Nachdem auch die in der zweiten Aufforderung gestellte Frist abgelaufen ist, ohne daß Zahlung der Abgabe erfolgt wäre, stellt der Direktor der direkten Steuern bei der Oberbergbehörde den Antrag auf Entziehung des Bergwerkseigentums gemäß § 3 des Gesetzes über die Bergwerksbesteuerung.

#### VI. Rechtsmittel.

Für die Einsprüche und Berufungen gegen den Ansatz der Förderabgabe und Zusatzsteuer kommen die §§ 28, 29 des Gesetzes vom 8. Juni 1896, betreffend die Gewerbesteuer, und die Artikel 32—34 der dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen vom 24. Juni 1897 zur Anwendung.

Über Gesuche um Erlaß von Bergwerkssteuern steht die Entscheidung dem Direktor der direkten Steuern nach Anhörung des zuständigen Bergmeisters zu; über Beschwerden dagegen entscheidet das Ministerium endgültig.

#### VII. Kosten der Erhebung.

Für die Erhebung der Bergwerksabgaben nach dem Gesetze vom 14. Juli 1908 (Flächenabgabe, Förderabgabe und Zusatzsteuer) erhalten

die Rentmeister die gleichen Gebühren wie für die Erhebung der direkten Steuern.

Straßburg, den 14. September 1908.

Ministerium für Elsaß-Lothringen.

Abteilung des Innern.  
Der Unterstaatssekretär

Abteilung für Finanzen,  
Handel und Domänen.

Mandel.

Der Ministerialdirektor

I. A. 14414

Keetman.

III. 9107.

## 5. Die Landfrage in den Kolonien.

### Denkschrift betreffend die Entwicklung des Kiautschougebiets in der Zeit vom Oktober 1907 bis Oktober 1908.

(Vergleiche „Jahrbuch der Bodenreform“ 1905 Seite 66; „Die Landordnung von Kiautschou“ und Auszüge aus den Denkschriften: 1906 Seite 57; 1907 Seite 129; 1908 Seite 43; und Dr. jur. Preyer, Vorsteher des Landamts in Tsingtau: „Aus der Praxis der Landordnung von Kiautschou: 1908 Seite 126.)

Aus dem Überblick über das Berichtsjahr.

Das Kiautschougebiet stellt — im Gegensatz zu den übrigen deutschen Kolonien — den reinen Typus einer Handelskolonie dar, d. h. eines räumlich engbegrenzten Gebiets, dessen wirtschaftliche Hauptfunktion in der Vermittlung des Güteraustausches zwischen zwei großen Wirtschaftsgebieten liegt. Tsingtau war von vornherein gedacht als ein Stapelplatz und Umschlaghafen, von dem aus die seewärts eingehenden europäischen, besonders deutschen Waren verteilt werden sollen zur Versorgung des ausgedehnten chinesischen Hinterlandes und in dem dessen Erzeugnisse sich sammeln sollen zur Verschiffung über See. Dabei ergab sich für diesen Platz von Anfang an die besondere Aufgabe, an Stelle der großen natürlichen Verkehrsstraßen, die anderen älteren Handelspunkten der chinesischen Küste in Gestalt großer Wasserwege zur Verfügung stehen, ein System künstlicher Verkehrswege, nämlich Eisenbahnen, zu schaffen, das in Tsingtau seinen Ausgangspunkt nehmen und ein möglichst weites und wirtschaftlich wichtiges Gebiet Nordchinas überdecken soll.

Die Schaffung und der Ausbau dieser Binnenverkehrswege auf der einen Seite, großer, regelmäßig funktionierender Seeverkehrsrouten auf der anderen Seite und als Vorbedingung beider die Schaffung moderner Hafeneinrichtungen in Tsingtau selbst, das waren für das erste Stadium der Kolonie die Hauptaufgaben und nach den Fortschritten in ihrer

Lösung müssen die einzelnen Jahre der kolonialen Entwicklung beurteilt werden.

Das Jahr, über das die vorliegende Denkschrift zu berichten hat, weist in mehrfacher Hinsicht Neuschöpfungen auf, welche die gedachten Aufgaben wesentlich zu fördern geeignet sind.

Hervorzuheben ist vor allem, daß im Berichtsjahre nach langjährigen Verhandlungen zwischen den beteiligten europäischen Kapitalistengruppen und der chinesischen Regierung eine Vereinbarung zustande gekommen ist, durch die der Ausbau des Bahnnetzes im Hinterlande der Kolonie gesichert und damit der letzteren unter allen Umständen eine wesentlich erweiterte wirtschaftliche Einflußsphäre geschaffen wird. Während die Deutsche Schantung-Eisenbahn, die Tsingtau mit der chinesischen Provinzhauptstadt Tsi nan fu verbindet, sich bereits seit Jahren zu einem Hauptfaktor des Wirtschaftslebens und der Kultur-entwicklung der ganzen Provinz herausgebildet hat, wird sich ihre Bedeutung hierfür und für den Handel und Verkehr des Hafens von Tsingtau nunmehr dadurch erheblich steigern, daß sie in Tsi nan fu nach Norden wie nach Süden Anschluß erhält an die große neue Bahnlinie, die von Tien tsin bis zum Yang tse geführt wird.

Diese Strecke, die amtlich jetzt als Tien tsin-Pu kou-Bahn bezeichnet wird, wird als chinesische Staatsbahn gebaut und betrieben. Von ihrer Gesamtlänge von 1015 km werden fast  $\frac{2}{3}$ , nämlich die Strecke von Tientsin bis zur Südgrenze der Provinz Schantung, aus den Mitteln einer deutsch-chinesischen Anleihe, die übrige Strecke bis Yang tse aus den Mitteln einer englisch-chinesischen Anleihe gebaut. Der Bau der Bahn ist bereits in Angriff genommen worden; nach den bisherigen Nachrichten sollten die Erdarbeiten der Strecke von Tientsin—Te tschou (225 km) bis gegen Ende 1908 vollendet werden. Es wird beabsichtigt, im Jahre 1909 den Bau auch von Tsi nan fu aus, und zwar gleichzeitig nordwärts nach Te tschou und südwärts zur Südgrenze von Schantung, anzugreifen. Zur Überbrückung des Ho angho bei Lo kou sind die Vorbereitungen im Gange.

Der neue Bahnbau hat auch unmittelbar für die deutsche Volkswirtschaft bereits eine erhebliche Bedeutung gewonnen, indem die Lieferung des gesamten Oberbaumaterials sowie der Brücken der Nordstrecke (625 km) deutschen Firmen übertragen worden ist. Die Aufträge, die hieraus unserer Eisen- und Maschinenindustrie zunächst zufließen, belaufen sich bereits auf rund 22 Millionen Mark. Es sei hier daran erinnert, daß auch von dem Baukapital der Schantung-Eisenbahn in Höhe von 54 Millionen Mark seinerzeit mehr als die Hälfte der deutschen Industrie zugute gekommen ist. Damals, ebenso wie gegenwärtig, sind diese großen Bestellungen in eine Zeit gefallen, in der sich die deutsche Industrie wegen der Verhältnisse des heimischen Wirtschaftsmarktes in schwieriger Lage befand, und eben deshalb müssen jene überseeischen Aufträge als besonders wertvoll gelten; es unterliegt keinem Zweifel, daß sie lediglich durch die Gewinnung des deutschen Stützpunktes Tsingtau ermöglicht worden sind.

Während hiernach der Ausbau der großen Überlandswege einen befriedigenden Fortgang nimmt, gilt dies nicht in gleichem Maße von den großen Verkehrsstraßen über See. Nach wie vor macht es sich als ein die wirtschaftliche Entwicklung der Kolonie erschwerendes Moment geltend, daß die Reichs-Postdampfer, die den direkten Verkehr mit Europa vermitteln, Tsingtau nicht anlaufen. Durchgehende Frachtdampfer verkehren nur in größeren Zwischenräumen zwischen deutschen Häfen und dem Schutzgebiete.

Hierdurch ist der Hafen von Tsingtau in einem nicht unerheblichen Nachteile gegenüber anderen, durch ihr höheres Alter und ihre Größe ohnehin im Vorsprunge befindlichen Handelsplätzen der ostasiatischen Küste. Wenngleich erwartet werden kann, daß mit der Zunahme der Handelsbeziehungen Tsingtaus früher oder später die Schifffahrtsinteressen sich in jedem Falle zur Herstellung einer genügend häufigen, für den Personen- wie den Güterverkehr dienenden direkten Verbindung mit der Heimat veranlaßt sehen werden, so ist doch nicht zu verkennen, daß die alsbaldige Herstellung einer solchen wesentlich zur Beschleunigung der Handelsentwicklung der Kolonie beitragen würde.

Einen günstigen Einfluß auf die Entwicklung auch der Schifffahrtsverhältnisse wird sicherlich der Umstand ausüben, daß es gelungen ist, aus den deutschen Bergwerken im Po schan-Felde, im Hinterlande der Kolonie, eine Schiffskohle von guter Beschaffenheit zu gewinnen. Die in der vorigen Denkschrift hinsichtlich der Qualität der H u n g s c h a n-Kohle ausgesprochenen Erwartungen haben sich bereits nach Inbetriebnahme der maschinellen Separationseinrichtungen erfüllt. Eingehende Heiz- und Verdampfungsversuche im Tsingtauer Elektrizitätswerk im Juni ergaben, daß die Kohle guter Cardiff-Kohle gleichwertig ist. Die hiernach in größerem Maßstabe auf den Schiffen des Kreuzergeschwaders angestellten Versuche bestätigten dieses Ergebnis.

Die Vorbedingung für jede intensive Nutzbarmachung der großen Verkehrsmöglichkeiten Tsingtaus über Land wie über See liegt, wie schon betont, vor allem in den modernen und groß angelegten Hafeneinrichtungen. In früheren Denkschriften ist erwähnt worden, daß der deutsche Hafen an sicheren und bequemen Lösch- und Ladeeinrichtungen alle ostasiatischen Häfen übertrifft, da in Tsingtau selbst die größten Schiffe unmittelbar am Kai ihre Waren in die Bahnzüge überladen können. Nachdem die Hafengebäute und die zugehörigen technischen Einrichtungen im wesentlichen fertiggestellt sind, ist zu einer Neugestaltung der wirtschaftlich-administrativen Einrichtungen des Hafens geschritten worden. Unter unmittelbarer Leitung des Gouvernements ist jetzt für den ganzen Hafenbezirk, d. h. gleichmäßig für den großen und kleinen Hafen, ein einheitlicher Lade-, Lösch- und Lagerhausbetrieb organisiert worden. Durch die neuen Einrichtungen wird sowohl die unmittelbare Durchfuhr von Waren vom Schiff auf die Achse und umgekehrt erleichtert, als auch Lagerung von Gütern im Freibezirke begünstigt und die Ausbildung eines kaufmännisch zweckmäßigen Systems der Warenbevorschussung ermöglicht. Auch die Ansammlung billiger chinesischer Ausfuhr-

erzeugnisse in dem deutschen Hafen wird durch die neuen Einrichtungen gefördert. Außer den Bedürfnissen des Handels war für die neue Organisation auch das fiskalische Interesse maßgebend, aus den umfangreichen Hafenanlagen erhöhte Einnahmen für die Kolonie zu erschließen. Besonders wird der Groß- und Durchgangshandel, der in erster Linie aus den vom Reiche geschaffenen Hafen- und sonstigen Verkehrsanlagen Nutzen zieht, dafür aber bisher nicht entsprechend besteuert war, durch Ausgestaltung des Gebührentarifs zu angemessenen Abgaben herangezogen.

Die neue, durch die Verordnung des Gouverneurs vom 2. September 1908 geschaffene Organisation ist am 1. November 1908 in Kraft getreten. Die dazu erlassene „Kajen- und Lagerhausordnung“ ist in Anlehnung an die gesetzlichen Bestimmungen denjenigen Hamburgs und Bremens nachgebildet mit Änderungen, welche die örtlichen Verschiedenheiten bedingten. Für den Gebührentarif war eine Anlehnung an die allgemein an der chinesischen Küste üblichen Tarifsätze geboten; dem Charakter des aufstrebenden Handelsplatzes entsprechend ist man jedoch zunächst nicht unwesentlich hinter diesen Sätzen zurückgeblieben. Die Zentralisierung umfaßt auch den Lagerhausbetrieb im Freihafen. Die Bestimmungen treffen gleichmäßig für den großen und kleinen Hafen zu. Nach der Überwindung von Schwierigkeiten, die vorübergehend aus den Kreisen einzelner, in ihren bisherigen Sondervorteilen benachteiligter chinesischer Kaufleute zu machen versucht wurden, hat das neue System inzwischen die Zustimmung aller beteiligten europäischen wie einheimischen Interessenten gefunden.

Erscheinen somit die örtlichen Vorbedingungen eines gedeihlichen Aufschwunges der kolonialen Handelsverhältnisse für die Zukunft als gesichert, so können die letzteren für das Berichtsjahr selbst als befriedigend nicht bezeichnet werden. Die Gründe hierfür liegen außerhalb der örtlichen Verhältnisse der Kolonie und der Maßnahmen der Marineverwaltung; sie gehen zurück auf die Gestaltung des gesamten ostasiatischen Marktes, ja weiterhin des Weltmarktes überhaupt.

Die schwere Krisis, die im Herbst 1907, von Amerika ausgehend, ihren Weg über die ganze Erde nahm, hat auch dem Handel Ostasiens schwere Schäden zugefügt. In China, Japan und Singapore entstand eine tiefe Depression, an allen Plätzen waren Zahlungseinstellungen an der Tagesordnung. Infolge des teuren Geldstandes nahm, wie in Amerika und Europa, so auch in Ostasien die Kaufkraft der Bevölkerung ganz bedeutend ab. In China traten als wesentlich erschwerende Momente hinzu die Entwertung des Silbers sowie des Kupfergeldes und damit der Kupferkäsche, in Schantung insbesondere noch die schlechten Ernten.

Während der Kurs des Dollars sich im vorigen Berichtsjahre fast stets über 2,25 Mk. gehalten hatte, sank er in diesem Jahre unaufhaltsam und erreichte im Mai seinen tiefsten Stand mit 1,75 Mk., erholte sich im Juni bis 1,85<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Mk., und stand am Ende des Berichtsjahrs auf 1,77 Mk. Durch diese starke Verminderung des Silberdollar-Kurses erhöhte sich der Einstandspreis der von Goldländern be-

zogenen Waren, und da die chinesischen Händler diesen erhöhten Forderungen der Importeure nicht so schnell zu folgen vermochten, so ging die Einfuhr allgemein zurück.

Die Ernte in Schantung wurde geschädigt durch das fast gänzliche Ausbleiben des Regens, so daß die Saaten infolge der großen Hitze teils verdorrten, teils verkümmerten und die erste Ernte, besonders Weizen, fast ganz mißriet, während die zweite Ernte, insbesondere Hirse und Kauliang, noch leidlich ausfiel. Im deutschen Gebiete selbst, in der größeren Nähe der Küste, war die Ernte wesentlich besser als im Hinterlande.

Für den Export mußte die geschäftliche Lage in Europa und Amerika maßgebend sein. Hier waren die auch für Tsingtau in Frage kommenden Artikel, Seide und Häute, um 40%, ja stellenweise um 50% im Werte gesunken, während Strobgeflechte weniger zu leiden hatten. Bei derartigen Preisrückgängen in der Heimat konnten die Exporteure trotz der von den Chinesen gestellten niedrigen Preise und trotz des Rückgangs des Silberkurses, keinen Ausgleich in den Werten und somit für die vorhandenen Erzeugnisse keinen Käufer in Europa und Amerika finden. Es mußten daher ungewöhnlich große Mengen von Tsingtau aus nach anderen Plätzen, wie Schanghai, Tschifu u. a. m., weiter verschifft werden, um zu versuchen, dort Abnehmer zu finden.

Kennzeichnend für die hierdurch bedingte ungünstige Geschäftslage sind, wie in anderen Plätzen, so auch im Kiautschougebiete, namentlich der Rückgang der Einnahmen des chinesischen Seezollamts und die Abnahme des Schiffsverkehrs. In der Zeit vom 1. Oktober 1906 bis 30. September 1907 betrug die Seezolleinnahmen in Tsingtau 973 352 Haikuan Taels (à 1,50 \$), während sie sich für das Berichtsjahr auf nur 877 727 Haikuan Taels belaufen, mithin um 95 625 Haikuan Taels, d. h. 9,8 %, geringer sind. Der Schiffsverkehr ist von 499 Schiffen mit 546 843 Registertons im Vorjahre auf 432 Schiffe mit 519 292 Registertons gesunken, hat also um 67 Schiffe mit 27 551 Registertons abgenommen.

Hierbei ist zu bemerken, daß in der Mehrzahl der anderen Häfen der chinesischen Küste der Rückgang im Berichtsjahr ein erheblich stärkerer war.

Aus dem Rückgange der Zolleinnahmen und des Schiffsverkehrs folgt naturgemäß, daß auch die Einnahmen des Schutzgebiets, soweit sie in dem 20%igen Anteil an den Einfuhrzöllen und in Schiffahrtsabgaben bestehen, eine Verminderung erlitten haben. Der Anteil an den Zolleinnahmen beträgt nur 392 596,52 Mk. gegenüber 570 350,67 Mk. im Vorjahre, d. h. 177 754,15 Mk. weniger. Die Schiffahrtsabgaben belaufen sich auf 241 263,45 Mk. gegenüber 281 534,59 Mk. im Vorjahre, also auf rund 40 000 Mk. weniger.

Der Gesamtbetrag der Einnahmen des Schutzgebiets während des Berichtsjahres mit 1 434 076,01 Mk. bleibt rechnermäßig hinter dem des Vorjahres mit 1 634 354,33 Mk. um 200 278,32 Mk. zurück, d. h. um rund 12%. Es würde aber unrichtig sein, aus dieser Tatsache auf einen Stillstand in der Entwicklung des Schutzgebiets oder gar auf

einen Rückschritt zu schließen. Außer den oben angeführten, allerdings bedeutsamen beiden Posten des Zollanteils und der Schiffsabgaben haben die sonstigen Einnahmequellen, wie Grundsteuern, Konzessionsgebühren usw., fast durchweg einen höheren Ertrag als im Vorjahre gebracht, so daß tatsächlich trotz des Ausfalls bei den Zolleinnahmen und den Schiffsabgaben der Gesamtbetrag der eigenen Einnahmen der Kolonie gegenüber dem Vorjahre gestiegen ist. Um dies zu würdigen, muß man berücksichtigen, daß alle Steuern und Abgaben im Schutzgebiet in mexikanischer Dollarkolonie festgesetzt sind und in Silber gezahlt werden müssen. Die gezahlten Beträge werden bei der Gouvernementskasse zum jeweiligen Kurse in Mark umgerechnet und in Markwährung gebucht. Es ist deshalb der Dollarkurs von ausschlaggebender Bedeutung für die rechnungsmäßige Höhe der Einkünfte des Schutzgebiets. Im Vorjahre war der durchschnittliche Kurs für einen Dollar bei der Gouvernementskasse 2,29 Mk., im Berichtsjahre dagegen nur 1,88 Mk., d. h. rund 18 % geringer. Danach zahlte jemand, der 100 \$ Steuern zu entrichten hat, im Vorjahre rechnungsmäßig 229 Mk., im Berichtsjahre dagegen nur 188 Mk., also 41 Mk. weniger. Man kann daher ein richtiges Bild der tatsächlichen Einnahmen nur dann gewinnen, wenn man absieht von der Umrechnung der in Dollar eingegangenen Beträge in Mark. Die Einnahmen des Vorjahres entsprechen zum Durchschnittskurse 1 \$ = 2,29 Mk. einem Betrage von 713 692 \$, die des Berichtsjahres zum Durchschnittskurse 1 \$ = 1,88 Mk. einem Betrage von 749 909 \$. Für das Berichtsjahr ergibt sich mithin eine wirkliche Steigerung der Einnahmen um 36 217 \$ statt der rechnungsmäßigen Verminderung um 200 278,32 Mk.

Der Gesamtwert des Handels ist von 51 592 440 \$ im Vorjahre auf 49 704 985 \$ im Berichtsjahr, also um 1 887 455 \$ oder 3,7 Prozent, gesunken. Abgenommen hat die Einfuhr von Waren nichtchinesischen Ursprungs, und zwar von 27,2 Millionen Dollar auf 21,4 Millionen Dollar. Dagegen ist der Wert der Einfuhr von Waren chinesischen Ursprungs von 9,2 Millionen Dollar auf 9,8 Millionen Dollar und der Wert der Ausfuhr von 15,1 auf 18,4 Millionen Dollar gestiegen. Unter den Ausfuhrartikeln sind namentlich Strohgeflechte mit einem Mehrwerte von 2 Millionen Dollar und Schantung-Pongees und Erdnußöl mit einem Mehrwerte von je 1 Million Dollar aufzuführen.

Hervorzuheben ist, daß bereits gegen Ende des Berichtsjahres wieder eine erhebliche Besserung in der Lage des Handels von Tsingtau eingesetzt hat. Nach den letzten telegraphischen Nachrichten sind im Dezember 1908 die Einnahmen des chinesischen Seezollamts in Tsingtau auf 114 000 Taels gestiegen gegen 75 000 Taels in dem gleichen Monate des Vorjahres. In derselben Zeit haben 1908 49 Schiffe mit 63 000 Tons den Hafen angelaufen gegenüber 41 Schiffen mit 47 000 Tons im Jahre 1907. Damit werden auch die fiskalischen Einnahmen der Kolonie durch den deutschen Anteil an den Einfuhrzöllen und durch die Hafengebühren eine Steigerung erfahren.

Zu den bisherigen Konsularvertretungen im Schutzgebiete (dem

amerikanischen Konsulat und der britischen Konsularagentur) ist im Berichtsjahr ein russisches Konsulat mit einem kaufmännischen Vizekonsul als Vorstand getreten. Damit ist eine erhebliche Erleichterung für den direkten Verkehr zwischen Tsingtau und Wladiwostok und Sibirien geschaffen worden, namentlich für die Kuliausfuhr nach Wladiwostok, die bisher ausschließlich dem Hafen von Tschifu vorbehalten war.

Der Umlauf der Noten der Deutsch-Asiatischen Bank hat sich in sehr befriedigender Weise entwickelt, er bezifferte sich gegen Ende des Berichtsjahres auf 1 074 862 \$ und 40 000 Taels, wovon auf Tsingtau Noten im Betrage von rund 490 000 \$ kamen.

Trotz der schlechten Geschäftslage hat die Nachfrage nach Grundstücken, namentlich in dem neu ausgelegten Gebiete am großen Hafen, zugenommen. Es wurden 29 Grundstücke (4 ha 83 a 67 qm) für 40 264,90 \$ verkauft, im Vorjahre nur 18 Grundstücke (2 ha 47 a 19 qm) zum Preise von 29 996,77 \$. Auch die private Bautätigkeit hat gegen das letzte Jahr nicht nachgelassen.

Die Missionen haben ihre Tätigkeit auf dem Gebiete der Krankenpflege und des Unterrichts mit gutem Erfolge weitergeführt.

Die Gouvernmentsschule für deutsche Kinder wurde am Schlusse des Berichtsjahres von 129 Schülern (88 Knaben und 41 Mädchen) besucht. Daneben bestand noch eine von älteren Mädchen besuchte Mädchenklasse.

Als ihre wichtigste Aufgabe betrachtet die Marineverwaltung die weitere Ausgestaltung der Kolonie zu einem Zentrum europäischer, insbesondere deutscher Kultur in Ostasien. Sie ist davon überzeugt, daß diese Bestrebungen zu gleicher Zeit eine wesentliche Förderung der eigenen deutschen, wohlberechtigten wirtschaftlichen Interessen im Gefolge haben werden.

### Grundbesitz.

Im Berichtsjahre sind für Zwecke des Gouvernements insgesamt 43 ha 2 a 93,9 qm<sup>1)</sup> zum Preise von 19 139,64 \$ gegenüber 6 ha 86 a 98 qm zum Preise von 3 177,86 \$ im Vorjahre käuflich erworben worden. Von der Kaufsumme ist ein Betrag von 380,02 \$ Entschädigung für Gebäude, Saat, Bäume u. dgl. abzuziehen, so daß der reine Grundstückspreis 18 759,62 \$ beträgt, d. i. etwa 0,04 \$ für das Quadratmeter.

Das angekaufte Land wurde zur Anlegung neuer und zur Erweiterung und Verbesserung bereits bestehender Straßen, zu gewerblichen Anlagen sowie zum Bau von Landhäusern gebraucht; eine große Fläche

---

<sup>1)</sup> In der Gesamtfläche von 43 ha 2 a 93,9 qm sind 3 ha 75 a 21,9 qm enthalten, die für Zwecke des Straßenbaues sowie zur Anlage von Wasserleitungen benötigt wurden und deshalb weder in die Kataster noch in das „Verzeichnis des als Eigentum des Schutzgebietsfiskus festgestellten Grundbesitzes“ eingetragen worden sind.

wurde zur Abrundung des fiskalischen Besitzes jenseits Tai tung tschen bei Sy fang und Hsiau tsun tschuang angekauft.

	Nichtchinesische Eigentümer:		Chinesische Eigentümer:	
1. Grundstücke . . . . .	234	(220)	215	(206)
2. Größe . . . . .	231 ha	(228 ha	23 ha	(21 ha
	28 a 77 qm	58 a 4 qm)	28 a 55 qm	84 a 54 qm)
3. Belastete Grundstücke . . . . .	119	(109)	49	(43)
4. Hypotheken, auf einem Grundstücke haftend . . . . .	142	(126)	48	(42)
5. Hypotheken, auf mehreren Grundstücken haftend . . . . .	12	(12)	6	(6)
6. Sicherungshypotheken, auf einem Grundstücke haftend . . . . .	30	(29)	5	(4)
7. Sicherungshypotheken, auf mehreren Grundstücken haftend . . . . .	4	(2)	1	(2)
8. Betrag der Hypotheken <sup>1)</sup> . . . . .	571 690 \$	(535 590 \$	170 806,86 \$	(168 900 \$
	und	und	und	und
	1 664 385 Mk.	1 629 265 Mk.)	75 620 Mk.	71 880 Mk.)
9. Betrag der Gesamthypotheken . . . . .	23 000 \$	(11 000 \$	31 000 \$	(25 000 \$
	und	und	und	und
	120 550 Mk.	133 550 Mk.)	20 900 Mk.	20 900 Mk.)
10. Betrag der Sicherungshypotheken . . . . .	276 703,60 \$	(189 800 \$	17 000 \$	(39 000 \$)
	und	und		
	335 000 Mk.	325 000 Mk.)		
11. Betrag der Gesamtsicherungshypotheken . . . . .	39 000 \$	(10 000 \$	15 000 \$	(20 000 \$)
	und	und		
	30 000 Mk.	30 000 Mk.)		

Bis Ende September 1908 sind in die Bücher und Karten des Grundsteuerkatasters aufgenommen:

im Grundbuchbezirke Tsingtau-Stadt	193 ha 40 a 65 qm,
„ „ Tsingtau-Umgebung	280 „ 93 „ 26 „
zusammen	474 ha 33 a 91 qm.

Die Nachfrage nach Land hat gegen das Vorjahr, der früher <sup>2)</sup> geäußerten Erwartung entsprechend, mit fortschreitender Besiedelung der neu ausgelegten Gebiete am großen Hafen etwas zugenommen.

<sup>1)</sup> Hierbei ist — ebenso wie in den Vorjahren — nicht berücksichtigt eine zur Sicherung des Fiskus bestellte Hypothek von 1 115 000 Mk., die für das Darlehn haftet, mit dem dieser sich an dem Unternehmen einer Privatfirma zur Herstellung von Wohn- und Arbeiterhäusern beteiligt (siehe Denkschrift 1906/07, S. 24).

<sup>2)</sup> Vgl. Denkschrift 1906/07, S. 23.

Insgesamt wurden 29 Grundstücke mit 4 ha 83 a 67 qm Flächeninhalt zum Preise von 40 264,90 \$ verkauft (im Vorjahre 18 Grundstücke mit 2 ha 47 a 19 qm zu 29 996,77 \$).

Die Villenkolonie im Lau schan wurde um drei Grundstücke vergrößert.

Es fanden 34 Besitzveränderungen bei früher verkauften Grundstücken statt. Der Anteil des Fiskus an der Wertsteigerung (ein Drittel des erzielten Reingewinnes) belief sich auf 1 106,36 \$ gegenüber 301,28 \$ im Vorjahre.

Neu verpachtet wurden 98 Parzellen, davon 27 zu Lager-, 39 zu landwirtschaftlichen, 10 zu gewerblichen, 7 zu gärtnerischen und 5 zu Wohnzwecken, 7 zur Anlage von Pferdekoppeln, 1 zum Tempelbau und 2 zur Eisgewinnung.

Insgesamt waren 268 Parzellen verpachtet.

Die Grundbücher ergaben am Schlusse des Berichtsjahres folgenden Stand:<sup>1)</sup> (Siehe Tab. S. 139).

Das Verzeichnis des als Eigentum des Schutzgebiets-Fiskus festgestellten Grundbesitzes wies Ende September 1908 einen Bestand von 2336 ha 89 a 81 qm nach (im Vorjahre 2301 ha 91 a 95 qm).

#### Aus Justizwesen und allgemeiner Verwaltung.

Wie im Vorjahre, so sind auch im Berichtsjahre Ruhe und Sicherheit im Landgebiete durchaus zufriedenstellend gewesen. Hierzu hat der im Gegensatz zu der chinesischen Provinz Schantung auch in diesem Jahre günstige Ausfall der Ernten im deutschen Schutzgebiete viel beigetragen. Bei Abstempelung der Landverkaufsurkunden konnte eine recht erhebliche Steigerung der Landpreise beobachtet werden, ein sicheres Zeichen für den wachsenden Wohlstand der Bevölkerung.

Immer mehr läßt sich erkennen, daß die Einführung der Baupolizeigebühren in den Dörfern des Landbezirks die beabsichtigte Wirkung übt, nämlich eine solidere und gefälligere Ausführung der Bauten. In Li tsun wurde trotz des aus abergläubischer Furcht entspringenden Widerspruchs der Nachbarn das erste zweistöckige Chinesenhaus im Landgebiet erbaut.

Im Laufe des Berichtsjahres wurde die chinesische Grundsteuer des Landbezirkes durch Verordnung vom 27. Mai 1908 von 200 auf 350 Käschen für den Mou erhöht. Die Erhöhung rechtfertigt sich durch den Rückgang des Käschwertes auf ungefähr zwei Drittel des ursprünglichen Betrags bei gleichzeitiger Zunahme des Wohlstandes der Bevölkerung.

Gegen Schluß des Berichtsjahres erging die Verordnung, betreffend Abgaben für gemeinnützige chinesische Einrichtungen, vom 1. September 1908. Die chinesische Bevölkerung des Landgebiets ist schon bisher daran gewöhnt worden, daß sie für ihre kommunalen Bedürfnisse

---

<sup>1)</sup> Die eingeklammerten Zahlen sind die des Vorjahres.

selbst aufzukommen habe. Aus der Grundsteuer ist seit 1906 ein Betrag von 10 000 Mk. hierfür den Dörfern zur Verfügung gestellt; diese Summe fand für Wege- und Brückenbauten, Deicharbeiten und für die Errichtung und Unterhaltung einiger nach modernem Muster angelegter Dorfschulen Verwendung. Die im Jahre 1899 vom Gouvernement gegründete chinesische Ortschaft Tai tung tschen zahlt für ihre Wege, Straßenbeleuchtung, Schule, Hospital und das erforderliche Personal aus eigenen Mitteln.

Der Betrag von 10 000 Mk. reicht aber bei den wachsenden Ansprüchen der Landbevölkerung bei weitem nicht mehr aus. Sollten alle Aufwendungen für Bau und Unterhaltung von Landstraßen, Brücken, Fähren und Brunnen, Einrichtung von Schulen, Straßenbeleuchtung, Beschaffung von Feuerlöschgeräten, die im Landbezirke fast ganz fehlen, Errichtung von Hospitälern und öffentlichen Friedhöfen, Schutz der Ahnenhallen, Tempel und Steindenkmäler aus öffentlichen Mitteln befriedigt werden, so würde das Gouvernement mit einem sehr hohen Betrag einspringen müssen. Die ganze Art der Verwaltung des ländlichen Gebiets ist von derjenigen der städtischen, durch das Zusammenleben mit Europäern beeinflussten Einrichtungen so verschieden, daß ein Eingriff des Gouvernements sich nicht empfiehlt. Außer der Erhebung und gerechten Verteilung der Beträge überläßt die Behörde daher alles der Initiative der Bevölkerung und übt nur die Kontrolle aus. Es ist beabsichtigt, zu den früher bewilligten 10 000 Mk. zunächst 30 000 Mk. weiter aufzubringen; sie werden als Haus- und Platzabgabe und Marktgebühren an einzelnen Markt- und Hafenplätzen zur Erhebung gelangen. Die bisher von der Gemeinde Tai tung tschen in kommunalem Verband aufgebrachtene Steuern sind in dieser Summe einbegriffen, der neu geforderte Betrag ist also gering.

### Steuern und Abgaben.

Die eigenen Einnahmen des Schutzgebiets sind bei der üblichen Umrechnung in die Reichsmarkwährung im Berichtsjahre zurückgegangen, und zwar von 1 634 354,33 Mk. des Vorjahres auf 1 434 076,01 Mk., d. h. um rund 12  $\frac{1}{2}$ %. Die Gründe für diesen nur rechnungsmäßigen Rückgang sind bereits in der Einleitung dargelegt.

Welche ausschlaggebende Bedeutung der derzeitige wirtschaftliche Rückgang in Ostasien für die Einnahmen einer Verwaltung mit sich bringt, lassen, wie vergleichsweise hervorgehoben werden mag, die Veranschlagungen der regelmäßigen Einnahmen der englischen Kolonie Hongkong erkennen. Diese Anschläge betragen 6 698 395 \$ für das Jahr 1906, 6 148 025 \$ für das Jahr 1907 und 5 927 890 \$ für das Jahr 1908. Demnach ist für Hongkong in den letzten Jahren ein erheblicher Rückgang in den Einnahmen zu verzeichnen, der, neben dem Ausfall durch Verminderung der Opiumeinfuhr, durch die allgemein ungünstigen Handelsverhältnisse in Ostasien bedingt ist. — Für Tsingtau würde bei Aufstellung des Etats in Silberwährung (Mex. Dollar) ein Rückgang der Einnahmen nicht eingetreten sein, sondern es würde —

wie in der Einleitung nachgewiesen — auch in diesem Berichtsjahr, trotz des bedeutenden Ausfalls der Einnahmen aus dem Zollabkommen und den Schiffsabgaben, eine Steigerung erreicht sein; diese Tatsache läßt auf eine gesunde Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung des Schutzgebiets schließen.

Im folgenden ist, wie in den früheren Denkschriften, eine Übersicht der gesamten eigenen Einnahmen des Schutzgebiets im Berichtsjahre (Nachweis A) und eine vergleichende Zusammenstellung der Einnahmen aus den regelmäßigen Einnahmequellen während des letzten Jahrzehnts (Nachweis B) gegeben.

Eine vermehrte Einnahmequelle für die Schutzgebietsverwaltung ist durch die Neuregelung des Lade-, Lösch- und Lagerhausbetriebes im Hafen von Tsingtau erschlossen.

Daneben haben, entsprechend der in den vorjährigen Verhandlungen des Reichstages gefaßten Resolution über stärkere Heranziehung der Bewohner des Schutzgebiets zu den Verwaltungskosten, eingehende Erwägungen und Verhandlungen über neue Steuerquellen stattgefunden. — Diese haben dahin geführt, daß durch die Verordnung des Gouverneurs vom 1. September 1908 der chinesischen Bevölkerung die Tragung der Kosten für gemeinnützige Ausgaben im Landgebiet durch Festsetzung besonderer Abgaben (Hausabgaben, Platzabgaben, Standabgaben auf Märkten) auferlegt worden ist. — Die durch diese Abgaben erzielten Einnahmen sind vorläufig auf jährlich 30 000 Mk. geschätzt. Die Einführung hat anfänglich zu einem Protest der chinesischen Bevölkerung durch Fernbleiben von den regelmäßigen Märkten geführt. Inzwischen hat sich jedoch die Bevölkerung mit der Abgabe, die für sie keine besondere Härte bedeutet und in ihrem eigenen Interesse verwendet werden soll, abgefunden.

Der naheliegende Gedanke, zur Hebung der eigenen Einnahmen des Schutzgebiets eine allgemeine Einkommensteuer einzuführen, ist bereits in den Anfängen der kolonialen Entwicklung erwogen, aber als undurchführbar aufgegeben worden; eine erneute Prüfung hat auch jetzt wieder ergeben, daß diesem Plane schwere Bedenken entgegenstehen. Zunächst würde es unmöglich sein, die Einkommensverhältnisse der chinesischen Bevölkerung, namentlich der wohlhabenden Kaufleute, auch nur annähernd zutreffend zu ermitteln. Ferner würden auch unter der europäischen Bevölkerung gerade die wirtschaftlich leistungsfähigsten Elemente nicht entsprechend herangezogen werden können, da es sich vielfach um Gesellschaften und Firmen handelt, die in der Kolonie nur eine Zweigniederlassung, dagegen im Mutterlande oder an anderen ostasiatischen Plätzen ihren Hauptsitz haben. Ihnen würde es ein leichtes sein, den Abschluß gewinnbringender Geschäfte aus der Kolonie fort und nach ihren anderen Niederlassungen zu verlegen. Eine Einkommensteuer würde in ihrer vollen Höhe nur die Beamten und Offiziere treffen und insofern als eine Härte erscheinen, voraussichtlich auch bald zu Forderungen nach einer entsprechenden Aufbesserung der Bezüge führen.

Dem verhältnismäßig geringen finanziellen Ertrag einer solchen

Steuer würde die Notwendigkeit eines inquisitorischen Eindringens der Verwaltung in die Einkommensverhältnisse der Kolonisten gegenüberstehen. Ein solches ist in ganz Ostasien unbekannt und würde deshalb als ungewohnte Belästigung empfunden werden, die wiederum leicht gerade wirtschaftlich wichtige Elemente zum Verlassen der Kolonie bewegen könnte.

Zur allgemeinen Einführung im Schutzgebiet ist des weiteren die Auflage einer Stempel- oder einer Mietssteuer in Erwägung gezogen worden.

Über erstere ist gleichfalls bereits in einer früheren Denkschrift berichtet worden; ihre Einführung würde gerade jetzt einen ungünstigen

Nachweis A.

Eigene Einnahmen des Schutzgebiets in der Zeit vom 1. Oktober 1907 bis 30. September 1908.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	2. Halbjahr 1907	1. Halbjahr 1908	Summe
		Mk.	Mk.	Mk.
1.	Landverkäufe . . . . .	31 247,17	42 085,73	73 332,90
2.	Direkte Steuern (Grundsteuern) .	72 593,83	40 268,15	112 861,98
3.	Pachterträge . . . . .	39 918,05	34 701,11	74 619,16
4.	Ziegeleiabgaben . . . . .	1 257,90	—	1 257,90
5.	Schiffahrtsabgaben (einschließlich Lösch- und Ladegebühren) . . .	126 334,80	114 928,65	241 263,45
6.	Konzessionsgebühren (einschl. der Banknotenabgabe) . . . . .	40 846,71	38 567,04	79 413,75
7.	Gerichtsgebühren . . . . .	27 581,63	25 102,66	52 684,29
8.	Ertrag aus der Beteiligung an der Beschaffung von Wohnhäusern	80 456,97	29 825,09	110 282,06
9.	Erträge des Elektrizitäts- und Wasserwerks . . . . .	68 896,79	37 047,73	105 944,52
10.	Erträge des Schlachthofs . . . . .	34 038,56	34 665,02	68 703,58
11.	Erträge der Forstwirtschaft . . . . .	2 840,66	11 671,29	14 511,95
12.	Opiumabgaben . . . . .	10 902,00	6 379,56	17 281,56
13.	Standesamtsgebühren . . . . .	262,88	324,57	587,45
14.	Katastergebühren . . . . .	1 536,42	1 739,87	3 276,29
15.	Hundesteuer . . . . .	333,02	3 589,42	3 922,44
16.	Geldstrafen . . . . .	6 140,72	9 758,47	15 899,19
17.	Jagdscheingebühren . . . . .	2 207,79	2 395,54	4 603,33
18.	Schulgeld . . . . .	6 286,42	3 954,22	10 240,64
19.	Pässe . . . . .	446,74	586,81	1 033,55
20.	Bescheinigungen und Übersetzungen . . . . .	309,78	505,60	815,38
21.	Baupolizeigebühren . . . . .	4 153,98	3 348,52	7 502,50
22.	Anteil an den Einnahmen des chinesischen Zollamts . . . . .	202 080,10	190 516,42	392 596,52
23.	Sonstige Einnahmen . . . . .	12 382,28	29 059,34	41 441,62
	Summe	773 055,20	661 020,81	1 434 076,01 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Siehe Bemerkung zu Nachweis B.

Nachweis B.

Die Einnahmen aus den regelmäßigen Einnahme-

1	2	3	4	5	6
		1898/99	1899/00	1900/01	1901/02
Lfde. Nr.	Bezeichnung der Einnahmen	Es sind			
		Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
1.	Grundsteuer . . . . .	22 710,60	31 371,25	52 765,88	62 956,87
2.	Pachterträgn. u. Ziegeleiabgaben	5 870,50	21 910,19	31 049,72	23 305,06
3.	Schiffahrtsabgaben (einschl. Lös- und Ladegebühren)	{ 7 213,52 372,64 }	13 947,67	23 307,00	16 531,46
4.	Konzessionsgebühren (einschl. der Banknotenabgabe) . . . . .	—	—	—	7 480,08
5.	Gerichtsgebühren . . . . .	—	24 922,32	31 671,97	40 351,17
6.	Ertrag aus der Beteiligung an der Beschaffung von Wohnhäusern	—	—	3 330,00	21 797,98
7.	Erträge des Elektrizitäts- und Wasserwerks . . . . .	—	—	—	—
8.	Erträgnisse des Schlachthofs . . . . .	—	1 236,11	8 118,17	15 987,63
9.	Erträgnisse der Forstwirtschaft . . . . .	—	—	—	—
10.	Opiumabgaben . . . . .	—	2 745,31	17 402,56	24 353,61
11.	Hundsteuer . . . . .	—	—	—	3 389,33
12.	Geldstrafen . . . . .	—	2 577,73	6 094,01	7 761,95
13.	Jagdscheingebühren . . . . .	—	2 577,63	2 206,05	2 010,70
14.	Schulgeld . . . . .	—	—	—	—
15.	Baupolizeigebühren . . . . .	—	—	—	—
16.	Gebühren für besondere Amtsgeschäfte . . . . .	215,04	1 579,17	8 160,67	6 915,65
17.	Anteil an den Einnahmen des chinesischen Zollamts . . . . .	—	—	—	—
	Summe	36 382,30	102 867,38	184 106,03	232 841,49

Boden finden, da der unter den Nachwirkungen der allgemeinen Depression leidende Handel keine weitere Belastung verträgt. Abgesehen hiervon würde die Durchführung der neuen Steuer, wie früher erwähnt, einen ausgedehnten und komplizierten Verwaltungsapparat verlangen.

Die Mietssteuer ist bereits in der Verordnung, betreffend die Erhebung von Abgaben und Steuern vom 2. September 1898 vor-

1) In den Nachweisen A und B ist der Anteil an dem Erlöse der an China überlassenen Kasernements in den chinesischen Städten Kiautschou und Koumi von 285 455,32 Mk. nicht enthalten.

quellen des Schutzgebiets in den Jahren 1898 bis 1908.

7	8	9	10	11	12
eingezogen:					
1902/03	1903/04	1904/05	1905/06	1906/07	1907/08
Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
63 961,82	79 212,15	87 498,85	139 935,12	117 591,45	112 861,98
19 676,98	34 113,87	60 910,06	83 013,04	91 686,99	75 877,06
17 444,13	79 521,29	{ 92 386,26 76 031,48 }	215 457,78	281 534,59	241 263,45
39 055,26	48 563,98	78 061,06	85 219,69	89 678,28	79 413,75
36 086,48	31 920,19	54 783,03	103 420,75	45 137,01	52 684,29
6 729,33	42 614,08	66 279,40	89 271,15	95 955,44	110 282,06
—	—	43 466,33	47 072,79	74 520,65	105 944,52
25 655,36	33 520,79	43 836,09	49 444,75	69 008,61	68 703,58
—	—	—	16 809,48	11 062,64	14 511,95
26 625,64	33 166,33	40 703,26	36 250,89	20 665,58	17 281,56
3 738,40	3 848,10	4 501,45	3 573,52	3 499,01	3 922,44
6 816,12	13 208,78	16 331,08	23 731,65	21 690,38	15 899,19
3 045,00	2 407,94	3 317,39	2 853,58	3 677,69	4 603,33
898,44	4 857,43	6 375,30	14 923,27	10 681,62	10 240,64
—	—	7 676,25	9 251,00	8 513,84	7 502,50
13 757,21	29 812,22	58 623,85	47 102,14	31 234,85	47 154,29
—	—	—	236 867,23	570 350,67	392 596,52
263 490,17	436 767,15	740 786,14	1 204 197,83	1 546 489,30	1 360 743,11 <sup>1)</sup>

gesehen, und zwar ist die Umwandlung eines Teils der Grundsteuer in eine Mietssteuer als künftiges Ziel in Aussicht genommen. Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse erscheinen jedoch auch hierfür nicht geeignet. Die allgemein ungünstige Geschäftslage hat das Mietsgeschäft schwer in Mitleidenschaft gezogen. Im Interesse einer ruhigen, gedeihlichen Weiterentwicklung des Schutzgebiets erscheint es geboten, für jetzt von der Einführung weiterer Steuern noch abzusehen und diese einem günstigeren Zeitpunkte vorzubehalten. Die Marineverwaltung begegnet sich mit dem Reichstag in dem Wunsche, diesen Zeitpunkt sobald als möglich eintreten zu lassen.

### III. Literatur.

#### Erziehungsreform und Sozialreform.

Briefe von Johann August Schlettwein an Basedow und von Salis.

Die Zeit vor der französischen Revolution war gefüllt mit Reformvorschlägen auf allen Gebieten. Während die Physiokraten in Frankreich und Deutschland die Reform der sozialen Verhältnisse als die wichtigste Voraussetzung jeder wirklichen Besserung bezeichneten, waren, namentlich unter dem Einfluß J. J. Rousseaus, die Philantropen bemüht, durch Errichtung von vorbildlichen Erziehungsanstalten (Philantropinen) einen Umschwung zum Besseren herbeizuführen. Besonderes Ansehen erlangte das Philantropin, das Carl Ulysses von Salis (1728—1800) 1771 in Marschlins und das von Johann Bernhard Basedow (1723—1790) 1774 in Dessau gegründet wurde.

Der Wortführer der deutschen Physiokraten Johann August Schlettwein hat in einer Reihe von Briefen das gegenseitige Verhältnis von Erziehungs- und Sozialreform in interessanter Weise behandelt. Er hat diese Briefe später veröffentlicht in seinem: „Archiv für den Menschen und Bürger in allen Verhältnissen“ oder „Sammlung von Abhandlungen, Vorschlägen, Plänen, Versuchen, Rechnungen, Begebenheiten, Taten, Anstalten, Verfassungen, Gesetzen, Verordnungen, Länder-, Ämter- und Ortsbeschreibungen, Bücheranzeigen und Kritiken, welche das Wohl und Wehe der Menschheit und der Staaten angehen.“

Die Wiedergabe einiger Briefe, die 1780 im ersten Band des Archivs erschienen, wird sowohl für die Geschichte der deutschen Pädagogik als auch der Sozialreform willkommen sein und zugleich Beiträge zu einer Frage bieten, die auch in unseren Tagen noch nicht ihre letzte Antwort gefunden hat.

A. D.

Erster Brief  
an die  
Herren Basedow, und von Salis  
über  
ihre Philantropinen  
und besonders  
über den Widerspruch zwischen der in Europa herrschenden  
Politik, und der Hauptabsicht der Philantropinen.

Eure Philantropinen, würdige Männer! haben den erhabensten  
Endzweck, der noch bey Schulanstalten in der Menschen Herz

gekommen ist. Den jungen Menschenseelen wollt ihr eine durchs ganze Leben hindurch herrschende Fröhlichkeit und Heiterkeit einflößen. O wie feurig wünsche auch ich täglich allen meinen Brüdern und Schwestern dieses herrliche Kleinod des Lebens! Wie inbrünstig flehe ich täglich den gütigsten Vater aller Wesen an, alle Erdenbewohner mit der Seelenheiterkeit und Fröhlichkeit, der Seligkeiten allerschönsten, zu segnen! Die Weisheit, die Menschen zu diesem himmlischen Ziele hinzuleiten, ist die einzige, welche ich in meinen wichtigsten Angelegenheiten und meinen Schriften für alle Staaten auszubreiten, und durch meine Cameral- und Finanz-Operationen in den Badischen Landen realisieren zu helfen eifrigst mich bestrebet habe.

Gewiß ist das die einzige echte Pädagogik, wenn man die Kinderseelen mit diesem unaussprechlichen Schätze der Munterkeit, Heiterkeit und Fröhlichkeit schmücket, und sie zu Bewahrung und Vergrößerung desselben stimmt.

Aber, beste Freunde des Menschengeschlechts! Ihr habt gewiß noch nicht daran gedacht, wohin die Menschenpflanzen, wenn sie aus eurer der Heiterkeit und Fröhlichkeit geheiligten Schule ausgehoben werden, sich einst müssen verpflanzen lassen. Daran habt ihr nicht gedacht, theure Männer! daß viele davon in morastiges Land, viele in felsigten Boden, viele zwischen lauter Dornen und Disteln — keiner vielleicht in gutes Erdreich — werden versetzt werden.

In ganz Europa herrscht ein Regierungssystem, durch welches die Menschen von Jahr zu Jahr wider die Absichten der besten Regenten zu tiefern Elende und zu schmerzlichen Leiden verdammet werden. So lange diese Politik der Staaten ist, wie sie wirklich ist, so lange könnet ihr, verehrungswürdige Männer! unmöglich euren edeln Wunsch erreichen; all euer Eifer, eure Bestrebungen, eure Sorgen, euer Aufwand sind vergeblich.

Eure Zöglinge, theureste Freunde! haben in euren Philantropinen genug zu essen und zu trinken; sie werden gekleidet; sie haben ihre Wohnungen und ruhige Lagerstätte; sie sind von allen Sorgen der Nahrung frey; sie haben noch kein Realeigenthum, das sie selbst zu ihrem und ihrer Familie Wohl verwalten müßten; sie treiben noch keine Geschäfte, um dadurch sich oder andern ihrer Mitmenschen die Erfordernisse des Lebens zu verschaffen; sie gehen entweder alle in eine Kirche, oder der Unterschied der

Kirche, zu welcher sie gehören, gewährt ihnen doch bey euch keine ungleiche Vorzüge in den Situationen zur Beförderung ihres Glückes, ihrer Genießungen und ihrer Freuden. Ihre ganze Angelegenheit besteht im Lernen und im Genießen der reizendsten Freuden, die ihr ihnen ohne alle ihre Sorgen verschaffet. Da muß nun allerdings Munterkeit, Heiterkeit und Fröhlichkeit ihr Wesen erfüllen.

Allein führt nur eure heitern fröhlichen Zöglinge in die Welt! Lasset sie ihre eigene Gewerbe und Haushaltungen anfangen; da werdet ihr bald von allen — von den allermeisten gewiß — die bittersten Klagen hören, weit bitterer noch, als wenn sie eure philanthropinische Freuden nie geschmecket hätten. Der Eigentümer von Grundstücken, der Künstler, Fabrikant und Handwerksmann, der Kaufmann, die aus euren Schulen kommen, werden über die härtesten willkürlichen Einschränkungen ihrer Thätigkeit und Gewerbsamkeit, über die ungerechtesten Hinderungen ihres Fleißes und ihrer rechtmäßigen Erwerbungen, über die schwersten Lasten, die ihnen die Regierungs- und Finanzkünste auflegen, die wehmütigsten Klaglieder anstimmen.

Was hilfts dem Kaufmann, daß er heiter und vergnügt aus euren Philantropinen kam, wenn er itzt alle Meilen Weges ein verderbliches Zollhaus antrifft, das den Transport seiner Waaren erschwert, sie ihm vertheuret, und ihren Vertrieb schwächt; wenn er sich durch hundert willkührliche Verbotsgeseze und durch ungerechte monopolistische Begünstigungen der Clienten eines Ministers, in seinem Handel auf allen Seiten eingeschränkt sieht? Wird er da noch heiter, noch fröhlich bleiben, wenn ihn die Politik hindert, für sich, seine Familie und seine Freunde die Genieß des Lebens zu erwerben?

Was hilfts dem Künstler, Fabrikanten und Handwerksmann, daß er heiter und vergnügt aus euren Philantropinen kam? Er kanns nun nicht mehr sein, da ihm die regulierende Politik und die falsche Finanzkunst bey Betreibung seiner Gewerbe hunderterley Fesseln anlegen, und ihn oft schon berauben, wenn er noch nichts erworben hat?

Was hilfts dem Grundeigentümer, daß ihr ihn aus euren Philantropinen munter und fröhlich in die Welt schickt? Er wird nun desto mehr leiden, wenn er sich in der Benuzung seiner Grundstücke, und in dem Umsaze seiner gewonnenen Produkte

durch mancherley willkührliche Verordnungen der Regierungen und Cammern eingeschränkt und mit unzähligen Impostenrubriken überlastet und von einem Heer von Treibern gedrängt sieht?

Die Aerzte, die Rechtsgelehrten, die Theologen, die Philosophen, Redner und Poeten, die aus euren Philantropinen so munter und fröhlich in die Welt traten, werden nun, da ihr das natürliche Menschengefühl ihrer Seelen veredelt und erhöht habt, desto inniger und schmerzlicher leiden, wenn sie täglich die Calamitäten mit empfinden müssen, die in der menschlichen Gesellschaft, besonders in der Classe ihrer nützlichsten Glieder, von Jahr zu Jahr größer werden.

Sagt mirs also, theuerster Basedow, theuerster Salis! sagt mirs, wie ists möglich, daß ihr durch eure Erziehungsanstalten das Glück der Welt glaubt vergrößern zu können, so lange die Politik die verderbliche Richtung behält, die sie genommen hat? Wie wollt ihr starke fröhliche Menschengenerationen bilden können, wenn durch die unnatürlichsten Regierungsanstalten der Produkten- und Geldmangel unaufhörlich zunimmt, und also die Materialien der Menschenstärke und Menschenfreuden auf dieser Erde immer mehr abnehmen?

Die Munterkeit, Heiterkeit und Fröhlichkeit eurer Philantropisten gründet sich auf den sorgenfreyen Genuß ihres Lebens und ihrer Tätigkeit. Diesen sorgenfreyen Genuß des Lebens und der Thätigkeit der Menschen muß die Politik in den europäischen Staaten absolut nothwendig auch erst herstellen, wenn die Philantropisten, die der aus dem sorgenfreyen Genusse ihres Lebens und der Schönheiten der Natur entspringenden Heiterkeit und Fröhlichkeit bey euch gewohnt worden sind, einst als geschäftige Glieder der Staaten nicht tausendmal heftigere Leiden fühlen sollen, als die anderen Menschen. Auch muß die Scheidewand, die ein unseliger Geist zwischen dem Interesse der getrennten Kirche aufgeführt hat, erst wieder niedergerissen werden, ehe durch Philantropinen, nach Art der eurigen, fröhliche Menschen-Racen gezogen werden können.

Was hilfts, beste Männer! teutsch, latein, französisch und hundert andere Sachen den Kindern geschwinder zu lehren, als sie das alles auch bisher gelernt haben? Was hilfts der menschlichen Gesellschaft, daß künftig nach den philanthropinischen Anstalten alle Classen von Zöglingen das in vier Jahren lernen können, wozu man in anderen Schulen sechs oder acht Jahre

brauchte? Was hilft alles das geschwinder lernen zum Glück der Menschen, wenn die Politik immer dahin arbeitet, die Masse der Nahrungsmittel und der übrigen Genießungen alle Jahre zu vermindern, den Genuß der Naturgaben den Menschen beschwerlicher zu machen, die Armuth und Dürftigkeit, und dadurch die Unthätigkeit, die Trägheit, und sogar die Ungerechtigkeit zu vergrößern?

So ists jetzt in der Welt, meine Freunde! Reiset einmal in den europäischen Ländern herum; zählt die Zollstädte zu Wasser und zu Lande; zählt die Beschauer, die Taxirer, die Acciser, die Mauthner, Zöllner und Zollaufseher, die Treiber, und noch viel andere Blutsauger des Volks; zählt die Heere von kleinen und größern Cassirern! laßt euch die ungeheuren Sammlungen von Regulativen und willkührlichen Verfügungen der Cammern, Regierungen und Geheimratsstuben vorlegen! Mit Erstaunen werdet ihr sehen, wie die Politik unaufhörlich die schwersten Ketten schmiedet, um die Hände und Füße der Menschen zu lähmen, ihren Kopf und ihre Seelen unthätig zu machen, und wie sie dennoch alle Adern des Volkes öffnet, um immer mehr Blut und Kraft von ihnen trinken zu können!

Wie wollt ihr da euch und uns Hoffnung machen, durch eure Philantropinen die Welt zu beglückseligen?

Unseren Kaufleuten, die nicht in Philantropinen erzogen worden, fehlts gar nicht an der Kunst, feine Calculationen zu machen, und Geld und Waaren aufs scharfsinnigste zu parificiren; unsern Künstlern, Fabrikanten und Handwerksleuten, die nicht in Philantropinen erzogen worden, fehlts nicht an Geschicklichkeit schöne und reizende Werke zu liefern; auch haben wir einsichtsvolle und erfahrene Landwirthe, die, ohne in Philantropinen erzogen zu seyn, Aecker, Wiesen, Weinberge und Waldungen aufs vollkommenste zu benutzen wissen; wir haben Bergleute, die, ohne philantropinisch gebildet zu seyn, die verborgensten Erzgänge finden, und den eingewickelsten Gehalt der Erden und Steine ans Licht bringen können. Allein die herrschende Frölichkeit der Menschenseelen nimmt doch täglich ab. Denn alle Regierungsanstalten, die wider Wunsch und Willen der würdigsten Regenten gemacht worden, verdrängen die Kenntnis und Befolgung jener großen politischen Ordnung, nach welcher allein es den Menschen interessant ist, die Grundstücke der Erde aufs einträglichste zu



benutzen, und die Fähigkeiten und Thätigkeiten aufs nützlichste anzuwenden.

Wenn nun auch, vortreffliche Männer! ihr in euren Philantropinen den jungen Zöglingen noch größere Feinheit in der Handlungswissenschaft, noch größere Feinheit in der Kunst zu fabriciren, noch größere Naturkenntnisse zu bauen, zu pflanzen, zu erschürfen, zu gutzumachen mittheilen könntet und wolltet; so wirds doch immer schlimmer für die menschliche Gesellschaft, und die Heiterkeit und Frölichkeit entfernt sich immer weiter von den Erdbewohnern, wenn eine falsche Politik ihre Verordnungsmacherey und Regulirsucht, und eine räuberische Finanzkunst ihr beständiges und ungerechtes Nagen an der Kraft und Gewerbsamkeit der Menschen fortsetzet. Wahrhaftig! bei solchen politischen Verfassungen ist es für das Glück der Menschen besser, uncultivirte und ganz empfindungsleere Seelen zu haben, als aufgeklärt, und zu Gefühlen der Freude gestimmt zu seyn.

O liebe weise Männer! bittet noch nicht um Beyträge zu euern Philantropinen! Fleht erst die Großen der Erde und die Minister mit mir an, Freyheit der Thätigkeit und der Gewerbsamkeit der Menschen, unter dem Schirm der Gerechtigkeit vor allen Dingen herzustellen, und dem Umsaz und Verbrauch der Waaren und Genießungen von allen Lasten ledig zu machen, und sonst nirgends her als aus dem wahrhaften Gewinn der Menschen die Staatseinkünfte zu schöpfen; fleht Gott an, daß er in jedem der europäischen großen und kleinen Staaten Rosenberge<sup>1)</sup> und Turgote<sup>2)</sup> erwecke, und Fürsten, welche die ächten Bekenner der großen und wohlthätigen Ordnung der Natur schützen, und nur mit diesen — das göttliche Geschäft der Gesetzgebung verwalten. Ehe die wahre Politik in der menschlichen Gesellschaft ganz in Gang kommt, sinkt jeder Staat tiefer ins Verderben hinunter, flieht Heiterkeit und Frölichkeit immer weiter von der Erde weg,

---

<sup>1)</sup> Der Graf von Rosenberg, jeziger K. K. Obrist-Cämmerer zu Wien, war der Staatsminister des ewig geliebten Peter Leopold von Toscana, und stellte durch weise Geseze in Toscana ungekannte Freyheit und Ordnung her, und dadurch Glück für den Regenten und das Volk.

<sup>2)</sup> Turgot war unter Ludwigs des Funfzehenden Regierung Intendant zu Limoges. Bey dem Regierungsantritte Ludwigs des Sechzehnten wurde er Finanzminister. Sein System zielte auf Herstellung der wahren Freyheit und auf die größte Simplificirung der Imposten; aber die Vorsehung wollte noch nicht, daß es durch ihn ausgeführt werden sollte. Er verlorh im May 1776 seinen Ministerialposten.

wenn auch Millionen Thaler auf eure Philantropine verwendet würden.

Vielleicht aber ist auch euch das Glück beschieden, weise Männer! zur Einführung dieser wahren gesellschaftlichen Ordnung unter den Völkern die größten Beyträge zu thun! Vielleicht soll es euer Werk seyn, in euren Philantropinen auch die Rosenberge und Turgote für die Welt zu vervielfältigen. Hierüber werde ich mich in einem andern Briefe in der Folge genau und vollständig erklären. Ich bitte euch, theureste Männer, um eure Liebe und versichere Euch aus dem reinsten Bruderherzen der meinigen und meiner unsterblichen Verehrung.

†† 1776.

---

### Zwei Werke zur Wohnungsfrage.

Der Zusammenhang zwischen Materie und Geist oder genauer ausgedrückt, zwischen den materiellen Verhältnissen und der sittlichen Verfassung der Menschen ist auf keinem Gebiete so anschaulich zur Darstellung zu bringen, wie auf demjenigen des Wohnungswesens. Mit einem grellen Lichtschein beleuchtet dieser Zusammenhang die Frage, welche jemand in einem sozialen Essay einmal aufgeworfen hat: „Was nützt die schönste Predigt des Pfarrers über geschlechtliche Sittenreinheit, wenn die Wohnungszustände der Pfarrkinder so beschaffen sind, daß stündlich die schwersten Versuchungen für das sittliche Wollen aus dem engen Zusammenleben der Menschen erwachsen?“ Die Heilsarmee betont mit Recht den Zusammenhang zwischen materieller Hülfe und sittlicher Besserung auch in dem Sinne, daß der Hungernde für sittliche Ideale kein Verständnis haben könne, und daß erst die Beruhigung des knurrenden Magens die Empfänglichkeit für sittlich-religiöse Einwirkung vorbereiten müsse.

Aber zahlreiche Leute, welchen die Probleme des Mittelstandes, die Lösung des richtigen Verhältnisses von Kapital und Arbeit, oder auch die mit Recht so sehnsüchtig erhoffte Hülfe für den Handwerkerstand angelegentlich am Herzen liegen, haben für die Wohnungsfrage höchstens die zustimmende Wendung: „Ja, ja, außerordentlich wichtige Sache.“ Man mag zu der bekannten Sammlung „Großstadtdokumente“ nach Tendenz und Dar-

stellungsform sich stellen, wie immer man will, die Bändchen, welche über das großstädtische Wohnungselend und die gefährdete und verwahrloste Jugend der Großstadt handeln, geben einen furchtbaren Einblick in die Einwirkung ungünstiger sozialer Verhältnisse auf die Erziehung. Da sieht man an zahlreichen Beispielen, wie die Kindesseele verdirbt durch das Wohnungselend der Großstädte, hausen doch volle zwei Fünftel der Berliner Bevölkerung z. B. in überfüllten Wohnungen, wo Alt und Jung, Kranke und Gesunde, Personen männlichen und weiblichen Geschlechtes, bunt gemischt und untereinander leben und das Kind stündlich Dinge zu sehen und zu hören bekommt, die jeden halbwegs anständigen Menschen anekeln müssen und nicht allein den Schmelz der Unschuld von der kindlichen Psyche mit rauher Hand hinwegfegen, sondern jede sittliche Empfindung im Keim ersticken. Da lernt man ohne weiteres verstehen, wie recht Professor von Liszt mit seiner Bemerkung hat, daß ein gutes Wohnungsgesetz, durch welches dem Arbeiter ein menschenwürdiges Heim und damit wenigstens der schwache Abgang eines Familienlebens gesichert würde, unendlich vielmehr zur Hebung des vierten und fünften Standes und damit zur Verminderung zahlreicher Verbrechen beitragen würde, als ein Dutzend neuer Strafgesetze.

Das alles führe ich nicht an, weil ich glaube, den Lesern des „Jahrbuches der Bodenreform“ irgend etwas Neues zu sagen. Diese Dinge sind in den Kreisen der Bodenreformer allgemein bekannt. Ich hebe das Vorstehende nur in dem Sinne hervor, um damit den Gedanken anzuregen, daß man in den sozial interessierten Kreisen viel mehr als bislang durch recht anschauliche Darstellung an packenden Beispielen die furchtbaren Wirkungen des großstädtischen Wohnungselendes verständlich machen soll. Man setzt in dieser Beziehung bei den Leuten, welche nicht in der Großstadt leben, viel mehr Kenntnis voraus, als wirklich vorhanden ist. Ich habe oft in Versammlungen diese Beobachtung zu machen Gelegenheit gehabt, indem meine Schilderungen über großstädtisches Wohnungselend, an ganz typischen Schulfällen erläutert, den Ausdruck der größten Überraschung auf den Gesichtern der Zuhörer hervorriefen. Allerdings ist mit der Erkenntnis des Übels allein nur wenig getan. Die Erfassung der Mittel zur Abhilfe muß hinzukommen, wenn man Interesse für den Gegenstand erregen will. Und da ist es denn recht erfreulich,

daß wir nunmehr zwei Bücher besitzen, welche das ganze Gebiet der Wohnungsfrage in einer übersichtlichen Weise behandeln, so daß jeder auch nicht fachmännische Gebildete sich mit Leichtigkeit in den Gegenstand einzuarbeiten vermag. Das eine Werk ist bereits vor einigen Jahren erschienen und betitelt sich „Die Wohnungsfrage“ von Dr. Eugen Jäger, Mitglied des deutschen Reichstages und bayrischen Abgeordnetenhauses (Verlag der Aktiengesellschaft Germania in Berlin). Das andere Werk stammt aus der Feder des Dozenten an der Kgl. Universität zu Berlin Professor Dr. Rudolf Eberstadt und führt den Titel „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage“ (Verlag von Gustav Fischer in Jena).

Die Anlage der beiden Bücher von Eberstadt und Jäger spiegelt die Berufstätigkeit ihrer Verfasser, nämlich die des akademischen Lehrers und des Parlamentariers, indem bei dem ersteren besonderer Wert auf zusammenfassende Systematik, bei dem letzteren auf Beibringung umfassenden Materials gelegt wird. Wenn man diese beiden Werke studiert hat, wird man erst in der Lage sein, die Tragweite der von der ersten deutschen Wohnungskonferenz zu Frankfurt a. M. im Jahre 1905 angenommenen Leitsätze zu verstehen. Wir finden in den beiden Werken je nach der Eigenart der Verfasser die Fragen der Wohnungsaufsicht, der Wohnungsproduktion und Baukapital-Beschaffung, sowie der Boden- und Ansiedlungspolitik durch Reich, Staat, Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie auch von genossenschaftlicher, gemeinnütziger und privater Seite behandelt. Es ist selbstverständlich nicht möglich im Rahmen eines Aufsatzes eine volle Wertung der beiden Schriften vorzunehmen. Beide suchen die normalen und anormalen Zustände der menschlichen Wohnweise, nämlich das Wohnwesen, d. h. die Zustände, wie sie allgemein und normal sein sollten, und die Wohnungsfrage, d. h. die ungesunden und abnormen Zustände, wie sie in der Wirklichkeit vielfach bestehen, zu schildern. Wir erkennen, daß die Wohnung, auf den Kubikmeter berechnet um so teurer wird, je kleiner und schlechter sie ist.

Ein besonderer Vorzug des Eberstadt'schen Buches ist die übersichtliche Gruppierung des Materials nach großen Gesichtspunkten; das Jäger'sche Werk legt offenbar den Hauptwert auf die Sammlung eines reichen Tatsachenmaterials.

Professor Eberstadt baut seine Schrift nach folgender Disposition auf: I. Die Entwicklung der städtischen Bauweise: Altertum, Mittelalter, Zeit der landesfürstlichen Bautätigkeit, Gegenwart. II. Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte: der unbebaute Boden, der bebaute Boden. III. Wohnungsstatistik: Gebäude, Wohnung, Wohnungsbenutzung. IV. Praxis des Städtebaues: Bebauungsplan und Bodenparzellierung, Bauordnung und Wohnungsaufsicht. V. Kapitalbeschaffung, Bodenleihe, Bodenbesteuerung. VI. Bevölkerungsbewegung und Ansiedlung: Verkehrsmittel, Rentengutsbildung, Gartenstädte, Gartenpacht, Feiertagshäuschen. VII. Bautätigkeit unter Gewinnverzicht. VIII. Wohnungswesen des Auslandes. Neunzig Textabbildungen veranschaulichen in dem Eberstadt'schen Werke in trefflicher Weise Bau- und Bebauungspläne.

In dem Jäger'schen Werke finden wir folgende Themata behandelt: Tatsachen der Wohnungsnot, Mietpreise der Arbeiterwohnungen, die Wohnungsnot auf dem Lande, Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnot, Bedeutung der Wohnungsfrage für unser Volk, Wohnungsgesetzgebung im Auslande, Wohnungsfrage in Deutschland bei Regierung und politischen Parteien, Ansprüche von Gesundheit und Sittlichkeit an die Wohnung, amtliche Wohnungspflege, polizeiliche Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege, äußere und innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen, der Kleinwohnungsbau, der Bau von Arbeiterwohnungen durch Arbeitgeber, Gemeinden und Stiftungen, der gemeinnützige Wohnungsbau durch Gesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen unter Mitwirkung der Gemeinden, Sparkassen und öffentlichen Versicherungsanstalten, Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Ermäßigung der öffentlichen Steuern und Gebühren, die sozialpolitische Bedeutung der Baugenossenschaften, die Erbauung von Arbeiterwohnungen auf dem Lande, die Behausungsziffer in England, Belgien und Deutschland, Bauordnungen des 19. Jahrhunderts, baupolitische Geschichte Berlins, der gewerbsmäßige, spekulative Hausbesitz, ungesunde Lage des Baugewerbes, vergleichende Berechnung der Kosten für Groß- und Kleinhäuser, offene und geschlossene Bauweise, die Bauordnung der Zukunft, Staffelung der Bebauungspläne, die städtische Bodenpolitik, die städtische Bodenbesteuerung, das Reichs-Wohnungsgesetz.

In dem Eberstadt'schen Buche sind sehr interessant die geschichtlichen Rückblicke über die auch sozialpolitisch heute

noch mustergültige Boden- und Baupolitik der Städte im deutschen Mittelalter. Die ungesunde städtische Ansiedlungspolitik der Gegenwart bezeichnet Eberstadt mit folgenden Worten:

„Es ist ein unhaltbarer Widerspruch, daß in einer Zeit, in der der Arbeiterstand politisch und kulturell emporstieg, ihm Wohnungsverhältnisse geschaffen wurden, wie er sie in Deutschland zu keiner Zeit gekannt hat. Die Masse der städtischen Bewohner ist vom Grundbesitz ausgeschlossen; das Privateigentum am Boden ist durch die Mietskaserne aufgehoben und in den unsicheren Spekulationsbesitz einer kleinen Minderheit verwandelt. Die Mehrzahl der Bevölkerung und ihr kräftigster Teil ist nach dem Hofe abgeschoben, die Anlage der Kleinwohnung ist in jeder Hinsicht unbefriedigend. Dieses politisch und sozial schlechteste Wohnungssystem ist zugleich das teuerste und unvorteilhafteste; es fordert die höchsten Mieten und macht eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen unmöglich.“

Wir erfahren auch, wie das Berliner Besiedlungswesen für den neuzeitlichen Städtebau in Deutschland einen verhängnisvollen Einfluß ausgeübt hat, indem jene Besiedlungsweise auch in den großen Industriestädten des Westens das dort als Volkssitte überlieferte deutsch-belgische Dreifensterhaus allmählich vordrängt. Außerordentlich bedeutungsvoll sind Eberstadt's Betrachtungen über die städtischen Hausformen in ihrer Bedeutung für die Individualisierung und künstlerische Gestaltung des Haus- und Städtebaues. Von den Bestrebungen zur Sicherung der Bauforderungen, wie sie durch Reichsgesetz gegenwärtig eine Neuordnung erfahren sollen, erhofft Eberstadt keinen großen Erfolg für die Beseitigung der Mißstände. Über die Bodenreform finden sich an verschiedenen Stellen kürzere Bemerkungen. Die Aufsätze der Zeitschrift „Bodenreform“ und des „Jahrbuches der Bodenreform“ werden als „mit Geschick und Sachkenntnis geschrieben“, bezeichnet.

Von ganz besonderer Bedeutung sind die Ausführungen von Eberstadt über die Umgestaltung unserer Realkredit-Einrichtungen, indem er gemäß dem mittelalterlichen städtischen Bodenrecht wieder eine grundsätzliche Scheidung einführen will zwischen der Beleihung des Bodens und der Beschaffung des Geldes zum Hausbau auf Grundlage des Gedankens, daß das Recht des Erbauers des Hauses dem Recht des Bodenbesitzers vorgehen soll.

Wie man aus der obigen Inhaltsangabe des Jäger'schen und Eberstadt'schen Buches sieht, bieten die Werke, beide

aus der Feder hervorragender Sachkenner, mit Liebe und Hingabe geschrieben, gegenseitig eine treffliche Ergänzung. Wenn das Erscheinen des Jäger'schen Buches auch bereits einige Jahre (es ist 1903 erschienen) zurückliegt, so ist dasselbe noch durchaus nicht veraltet, sondern es kann seine Lektüre nur auf das wärmste empfohlen werden. Jedem Anhänger einer wirklich durchgreifenden Wohnungsreform, welcher mit richtigem Verständnis in die Ziele und Aufgaben der Bodenreform eindringen will, ist bezüglich dieser beiden Werke das Wort zuzurufen: „Nimm und lies.“

Prof. Dr. Faßbender, Mitgl. d. Reichstags u. d. preuß. Abg.-H.

---

**Dr. Wilms**, Oberbürgermeister von Posen, Mitglied des Herrenhauses: „Die Reichszuwachssteuer“, Verlag „Bodenreform“, Berlin, Lessingstr. 11. Preis 50 Pf.

Den Gedanken einer Reichszuwachssteuer hat der bekannte Oberbürgermeister von Posen zuerst in einer Rede in dem Preußischen Herrenhause am 28. März 1908 vertreten. (Siehe „Jahrbuch der Bodenreform“ 1908, S. 106—7.) In die breiteste Öffentlichkeit hinein wurde dieser Gedanke geworfen durch Prof. Adolf Wagner auf dem Stuttgarter Bodenreformtag am 21. April 1905. (Siehe „Jahrbuch der Bodenreform“ 1908, S. 81—104.)

In dem Jahre, das seitdem verflossen ist, hat die Reichsfinanzreform im Vordergrunde des öffentlichen Lebens gestanden. Immer mehr wird erkannt, daß es sich hier um eine nationale Lebensfrage handelt. Immer mehr dringt aber auch der Gedanke durch, daß die bisherige Art unseres Steuersystems, das zum größten Teil die Lasten auf Produktion, Handel und Konsum legt, nicht aufrecht erhalten werden kann, und daß eine Heranziehung der Rente immer mehr zu einer dringenden Notwendigkeit wird. Es ist ein Unding, daß in einer Zeit, in der der Boden ungeheure Wertsteigerungen erfährt, in der sich dadurch Privatvermögen in früher ungeahnter Größe bilden, daß in dieser selben Zeit die Gesamtheit in Reich, Staat und Gemeinden immer mehr verschuldet und in finanzielle Bedrängnis gerät.

Als der Gedanke der Reichszuwachssteuer zuerst aufkam, fand er namentlich in den Kreisen der praktischen Gemeindebeamten

lebhaften Widerspruch. Bei der Not der städtischen Finanzen wollte man wenigstens diese Steuerquelle ganz für sich behalten. Da ist denn von höchster Bedeutung, daß ein so angesehener und einflußreicher Kommunalpolitiker, wie der Oberbürgermeister von Posen, in dieser kleinen Schrift entschlossen auf die Seite der Bodenreformer tritt. Er zeigt, daß der Anspruch der Reichsgewalt an die Bodenwertsteigerungen durchaus berechtigt ist, da diese nur entstehen können innerhalb des Schutzes, den die Reichsgewalt gewährleistet. Sehr wichtig ist auch der Hinweis, wie schwer den Gemeinden die Durchführung wirklich ertragsreicher Zuwachssteuern durch „die kleine aber mächtige Partei der Terraininteressenten“ gemacht wird. Durch eine verständige Form kann wohl eine Teilung des Ertrags zwischen Reich, Staat und Gemeinde herbeigeführt werden.<sup>1)</sup>

A. Damaschke.

---

**A. Pohlman-Hohenaspe.** Der erste Schritt zu gesunden Finanzen. Ein Beitrag zur Reichsfinanzreform. Felix Dietrich, Leipzig. — Preis 0,50 Mk. —

In knapper Weise wird in dieser Broschüre Kritik geübt, nicht an den verschiedenen Regierungsvorschlägen oder Kompromißverträgen, sondern an unserem Steuersystem im Ganzen, das notwendigerweise in der Zukunft zu noch viel größeren Schwierigkeiten führen muß als die sind, die man heute zu überwinden sucht. Die Schrift sieht die einzige Möglichkeit einer dauernden Sanierung der Finanzen in der stärkeren Heranziehung der Grundwerte, und um die nötige Basis hierfür zu gewinnen, schlägt sie eine Einschätzung des gesamten vaterländischen Bodens nach seinem Verkaufswert vor, nach dem Prinzip der Selbsteinschätzung, abzüglich aller selbstgeschaffenen Meliorationen. Ich hoffe, daß aus dieser Schrift auch der lernen können wird, der nicht mit allem übereinstimmt.

A. Pohlman-Hohenaspe.

---

<sup>1)</sup> Vgl. den Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer Reichszuwachssteuer in diesem „Jahrbuch der Bodenreform“ 1909 S. 118 ff.

**Adolf Damaschke**, Geschichte der Nationalökonomie  
Eine erste Einführung. Dritte umgearbeitete und vermehrte Auflage, 1909. Jena, Gustav Fischer. 428 Seiten. Preis vornehm brosch. 3,20 Mk. — Inhalt: I. Vom Wesen der Nationalökonomie. — II. Das Altertum. — III. Das Mittelalter und das kanonische Recht. — IV. Das Zeitalter des Merkantilismus. — V. Die Physiokraten. — VI. Die liberale Schule. — VII. Das nationale System. — VIII. Der Kommunismus. — IX. Die Anarchisten. — X. Die Bodenreform.

Ein jedes Buch hat das Recht, von dem Gesichtspunkt aus seine Beurteilung zu erwarten, den es selbst als den bestimmenden bezeichnet. Schon im Vorwort zur ersten Auflage dieser „Geschichte der Nationalökonomie“ wurde mit allem Nachdruck betont, daß das Buch „nicht geschrieben ist für Volkswirtschaftler von Fach“. Diese finden in den bekannten großen Werken, was sie suchen. Was aber bisher in deutscher Sprache fehlte, war eine Geschichte der volkswirtschaftlichen Theorien und Bewegungen, die keine Fachkenntnis voraussetzte und sich auf das beschränkte, was für den modernen Menschen, der mit Bewußtsein an den größten Aufgaben seiner Zeit teilnehmen will, heute noch von Bedeutung ist. In dem Fehlen eines solchen Buches liegt ein Stück Erklärung für die Unkenntnis auf volkswirtschaftlichem Gebiete, die man in weiten Kreisen der Gebildeten, ja auch der führenden Schichten, nur allzu häufig trifft. Sozialdemokratische, staatssozialistische, bodenreformerische, anarchistische Anschauungen werden oft verständnislos durcheinander geworfen. Auf die Gefahr, die in solcher Unkenntnis gerade für unsere von sozialen Problemen erfüllten Zeit ruht, braucht nicht besonders hingewiesen zu werden. — Dem hier entspringenden Bedürfnis möchte meine „Geschichte der Nationalökonomie“ entgegen kommen. Daß sie es bis zu einem gewissen Grade tut, darf aus dem äußeren Erfolg geschlossen werden. Die erste Auflage war in 5 Monaten vergriffen; auch die zweite fand so schnell ihren Weg, daß ein unveränderter Zweitdruck ausgegeben werden mußte. Die dadurch gewonnene Zeit habe ich benutzt, um das Buch wesentlich umzuarbeiten und um mehr als die Hälfte zu vermehren.

Trotzdem will es auch jetzt nichts bieten, als eine „erste Einführung“. Gerade als solche aber wird sie, wie ich hoffe, noch vielen Menschen guten Willens willkommene Dienste erweisen!

A. Damaschke.

## IV. Notizen.

**Die Bodenpolitik der Stadt Ulm.** Anlässlich der Beeidigung der neugewählten Bürgerausschußmitglieder gab Oberbürgermeister v. Wagner in der Festsitzung der bürgerlichen Kollegien am 14. Januar 1909 einen Geschäftsbericht bekannt, dem wir folgendes entnehmen:

Vom städtischen Liegenschaftsverkehr ist folgendes mitzuteilen: Grundstückserwerbungen wurden 20 vorgenommen mit einem Meßgehalt von 13 ha 39 ar, 12 qm und einem Kaufpreis von 335402 Mk. Grundstücksveräußerungen 22 mit einem Meßgehalt von 3 ha 62 ar, 13 qm und einem Verkaufspreis von 431469 Mk. Somit beträgt der Mehrerlös aus dem städt. Liegenschaftsverkehr 067 Mk.

Für das im Jahr 1893 erworbene Hofgut „Untere Bleiche“ bezahlte die Stadtgemeinde, die Kaufkosten eingerechnet, 435364 Mk. Erzielt wurden bisher an Gesamterlösen 1287462 Mk., so daß sich gegenüber dem Ankaufspreis ein Mehrerlös von 852098 Mk. und ein Gesamtgewinn von 1358198 Mk ergibt. Das Hofgut hatte ursprünglich einen Meßgehalt von 60 ha 32 ar, 60 qm und zwar:

innerhalb der Festung außerhalb

	7 ha 95 ar 27 qm	52 ha 37 ar 33 qm
hiervon wurden im ganzen abgetr.	7 ha 87 ar 02 qm	17 ha 29 ar 23 qm
und ist daher noch vorhanden	— ha 8 ar 25 qm	35 ha 08 ar 10 qm

Rechnet man für die innerhalb des Walles gelegene Fläche von 8 ar 25 qm 20 Mk. pro Quadratmeter, so ergibt sich die Summe von 16500 Mk. Die Gebäulichkeiten, welche mit 103120 Mk. zur Brandversicherung eingeschätzt sind, haben nebst 40 ar 78 qm Hofraum einen Wert von immerhin 120000 Mk. Von den außerhalb des Walles gelegenen Gütern im Meßgehalt von 35 ha 10 ar, 10 qm oder 111 Morgen dürfen zirka 10<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Morgen mit einem Wert von je 18000 Mk. eingestellt werden, ergibt 189000 Mk. weitere 50 rayonfrei gewordene Morgen dürfen zu 3000 Mk. pro Morgen = 150000 Mk. und der Rest mit 51 Morgen zu 600 Mk. pro Morgen angeschlagen werden = 30600 Mk., mithin hat das Bleichgut für die Stadt auch nach Abtrennung der oben erwähnten Flächen noch einen Wert von 506100 Mk., hierzu der obengenannte Mehrerlös 852098 Mk., sonach Gesamtgewinn 1358198 Mk. (Vergl. H. von Wagner, Oberbürgermeister von Ulm: „Aus der Praxis einer bodenreformerischen Gemeindeverwaltung“. Jahrbuch der Bodenreform 1906 Seite 241—266.)

**Körperschaftliche Mitglieder** zählte der Bund deutscher Bodenreformer am 31. März 1909 insgesamt 455 und zwar:

Staatsbehörden und Gemeinden	52
Beamtenvereine	74
Gewerbe-, Bildungs- und Bürgervereine	32
Gesundheits- und Mäßigkeitsvereine	36
Politische Vereine verschiedener Richtung	22
Berufs- und Gewerkschaftsorganisationen	127
Evangelische und katholische Arbeitervereine	52
Bau- und Siedlungsgenossenschaften	31
Mietervereine	28
Hausbesitzervereine	1

Besonders erfreulich erscheint hier die wachsende Zahl der Gemeinden und Behörden. Gegen einen Jahresbeitrag von 20 Mk. erhält die Bürgermeisterbibliothek sämtliche Hefte der „Bodenreform“, des „Jahrbuchs der Bodenreform“ und der „Sozialen Zeitfragen“ regelmäßig kostenfrei zugesandt. Die Tatsachen, die hier aus der praktischen Gemeindepolitik mitgeteilt werden, die guten und schlechten Erfahrungen, die hier zusammengestellt sind, geben jeder Gemeindeverwaltung so viel Anregungen, daß der geringfügige Jahresbeitrag dem Nutzen gegenüber gar nicht in Betracht kommen kann. Die Geschäftsstelle des Bundes deutscher Bodenreformer befindet sich in Berlin, Lessingstraße 11.

Schriftleitung: A. Damaschke, Berlin, Lessingstr. 11.