

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Karlsruher Zeitung. 1784-1933 1912

224 (17.8.1912) 2. Blatt

Volkswirtschaftliche Beilage.

Der Mannheimer Grundstücksmarkt im Jahre 1911.

Als Sonderabdruck des städtischen Verwaltungsberichts ist kürzlich der vom Grundbuchamtsvorstand, Rechtsrat Reiting...

Der erste Teil des Berichts enthält eine eingehende Darstellung über die Notwendigkeit einer Entlastung der Gemeindegrundbuchbeamten durch Vereinfachung der Zuständigkeit...

Eine besonders große Belastung hat, wie weiter ausgeführt wird, den Gemeindegrundbuchämtern die durch die Zuwachsteuerbeseitigungs-Verordnung vom 1. April v. J. ihnen übertragene Zuwachsteuerberichterstattung...

Hierzu ist zu bemerken, daß durch die Verordnung vom 3. Juli d. J. inzwischen den Wünschen der Gemeindegrundbuchämter bereits insofern Rechnung getragen worden ist, daß sie berechtigt sind, mit Zustimmung des Finanzministeriums die selbständige Verwaltung der Zuwachsteuer einem dem Grundbuchamt zugeordneten Finanzbeamten zu übertragen...

Der Einführung der Reichszuwachsteuer wird auf die Entwicklung des Mannheimer Grundstücksmarktes eine hemmende Wirkung zugeschrieben. Der Grundstücksverkehr ist bei 1119 Eigentumsänderungen in seinem Gesamtumsatzschlag auf 36,2 Millionen gegenüber 46,5 Millionen im Jahre 1910 zurückgegangen; er verteilt sich auf:

741 Eigentumsübergänge durch Kauf und Tausch mit einem Wertanschlag von 22,2 Mill., 47 auf Grund Zuschlags in der Zwangsversteigerung mit einem Aufschlag von 2,2 Mill., 331 sonstige Eigentumsübergänge durch Erbschaft, Schenkung usw. mit einem Aufschlag von 11,8 Mill. Mark.

Bei allen Gattungen von Grundstücken zeigte sich ein Rückgang; nur beim Straßengelände ist der Gesamtpreis etwas höher als im Vorjahr.

Nach der Statistik der letzten Jahre wird der Grundstücksmarkt als äußerst flau bezeichnet. Einen Gradmesser für die Lebhaftigkeit des Grundstücksverkehrs bilden die Verkehrsteuererlöse. Zur Vergleichung gibt der Bericht die Zahlen für die Jahre 1898 bis 1911; es betragen die Verkehrsteuererlöse im Jahre 1898: 1.140.009 M.; sie sanken dann von Jahr zu Jahr und erreichten im Jahre 1903, den tiefsten Stand mit nur 611.237 M.; dann stiegen sie wieder von Jahr zu Jahr bis 1907 auf 1.175.102 M., um abermals in jedem folgenden Jahre zu fallen; sie betragen

im Jahre 1910 nur noch 666.829 M. und im Jahre 1911 nur noch 640.389 M.

Aus der Statistik ergibt sich, daß die Kurve der Verkehrsteuererträge mit jener der allgemeinen Wirtschaftslage ungefähr parallel geht; in der Hochkonjunkturperiode steigen die Erträge; in der Niedergangperiode fallen sie. Auffallend ist es, daß die rückläufige Tendenz auch jetzt noch anhält, während sonst im Wirtschaftsleben eine Besserung eingetreten ist.

Nennenswerte Spekulationsgeschäfte sind in den letzten Jahren fast keine mehr abgeschlossen worden. Große Kapitalien sind in dem Gelände der chemischen Fabrik auf dem Lindenhof, in Neu-Ostheim und im Terrain bei den Kasernen festgelegt. Kapitalkräftige Baumeister sind im Ankauf von Bauplätzen sehr zurückhaltend; sie warten zum Teil auch die Änderung der Bauordnung ab. Private Grundstückspekulanten haben in den letzten Jahren fast gar nichts gekauft. An Stelle der früher einzeln beteiligten Spekulanten sind seit mehreren Jahren Terraingesellschaften unter Führung von Bankern getreten; aber auch diese Gesellschaften sind äußerst zurückhaltend. Das Terraingeschäft wird von den Großbanken bestimmt; sie betätigen sich vorwiegend im Terrainerwerbungs-geschäfte; es scheint aber, daß die Tätigkeit dem Bedürfnis vorangeht.

Neben den Schwierigkeiten für die Beschaffung des Leihkapitals mit seinen hohen Zinssätzen — vor 12 Jahren ist der Zinssatz für 1. Hypothek auf 3% Prozent herabgegangen, jetzt ist er bis 4% Prozent gestiegen —, haben die Erhöhung der Zinsen, die auf dem Grundbesitz ruhen, die steigende Abneigung gegen den Erwerb von Häusern zum Zweck der Kapitalanlage eine Erschwerung der Verkaufsfähigkeit der Grundstücke und damit die Flauheit auf dem Grundstücksmarkt bewirkt.

Daß an dieser durch verschiedene Umstände herbeigeführten Stagnation auf dem Grundstücksmarkt zum Teil auch die Zuwachsteuer schuld ist, ist nicht zu bestreiten. 1910 herrschte vom April an die Ungewißheit, wie das dem Reichstag vorgelegte Gesetz mit seiner rückwirkenden Kraft schließlich gestaltet werde; dieser Schwebezustand mußte damals auf den Grundstücksverkehr lähmend wirken. Nachdem das Gesetz im vorigen Jahre in Kraft getreten ist, machte sich sehr bald eine Bewegung gegen das Gesetz geltend; die zunächst Betroffenen wendeten sich, so gut sie konnten; sie verlangten zunächst einen höheren Preis; wird er nicht bewilligt, so wollen sie einseitigen lieber nicht verkaufen. Die Beteiligten werden wohl zur Ansicht kommen, daß eine Vereinfachung der Zuwachsteuer schwerlich herbeizuführen sein wird. Selbst wenn das Reichsgesetz, das gewiß viele Mängel aufweist, zu Fall gebracht werden könnte, so wäre die Zuwachsteuer dadurch nicht totgemacht. An Stelle des Reiches würden als Erben sofort rechtzeitig die Gemeinden treten, denen diese Steuer in erster Reihe gebührt. Wenn die mehr als umständlichen Veranlagungsarbeiten vereinfacht, Erleichterungen für die Zuwachsteuerämter und die Steuerpflichtigen durchgeführt werden, so wird man annehmen dürfen, daß die Zurückhaltung allmählich schwinden wird.

Für den städtischen Grundbesitz wird den anhaltenden Schwierigkeiten, die mit der Beschaffung von Hypotheken verbunden sind, größere Bedeutung beigelegt. Im letzten Ver-

waltungsberichte ist bereits auf die auffallende Tatsache hingewiesen worden, daß Privatkapital langsam aus der Grundstücksbeilehung zurückgezogen wird; in einer Reihe von Fällen haben private Geldgeber ihre zum Teil sehr alten und im höchsten Grad sichergestellten Hypotheken gekündigt. Manchem Grundstückerwerbener fällt es schwer, innerhalb der Kündigungsfrist ein neues Darlehen zu finden.

Wenn schon die Erlangung von Darlehen auf erstklassige Hypotheken nicht immer leicht ist, so sind in den letzten Jahren die Schwierigkeiten der Beschaffung zweiter Hypotheken ganz besonders getrieben und die damit verbundenen Kosten für Agentenvermittlungsgelder und Provision außerordentlich hoch. Für 2. Hypotheken rege Nachfrage, aber kein Kapitalangebot; das ist die stereotypische Bemerkung in den jeweiligen Monatsberichten über den Stand des Hypothekenmarktes aus den verschiedenen Städten.

Als erfreulich wird die starke Abnahme der durchgeführten Zwangsversteigerungen bezeichnet; ihre Zahl betrug im Jahre 1900: 130, mit 143 Grundstücken, darunter 89 Gebäude und 23 Nebbauten; 1910: 75, mit 88 Grundstücken, darunter 54 Gebäude und 13 Nebbauten; 1911: 46, mit 47 Grundstücken, darunter 38 Gebäude und 1 Nebbau. Doppelt erfreulich wäre es, wenn diese Zahlen den Anfang einer anhaltenden Sanierung ausdrücken würden. Ob dieser starke Rückgang anhalten wird, kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden; nicht selten gewähren die Gläubiger Stundung und diejenigen der zweiten Hypothek zahlen die Zinsen aus der ersten, um die Durchführung der Vollstreckung einzuweilen hinzuzuhalten.

Anordnungen von Zwangsverwaltungen sind im Berichtsjahre 88 neu eingetragen, davon 51 Einträge im Laufe des Jahres wieder gelöscht worden.

Um die mit der Zwangsverwaltung verbundenen Kosten zu sparen, lassen sich Hypothekengläubiger am Grundstücke ihres Schuldners den Nießbrauch bestellen und eintragen; die Zahl dieser Eintragungen ist von 40 auf 66 gestiegen; nicht selten soll dadurch den Nießbrauchenden anderer Gläubiger ein Nießbrauch vorgezogen werden; aber manchmal kommt die Nießbrauchbestellung zu spät.

Wie der Grundstücksverkehr, so zeigt auch der Hypothekenverkehr einen Rückgang nach der Zahl und dem Wert der Eintragungen. Die Zahl der eingetragenen Pfandbriefe beträgt 1663 mit einem Gesamtwert von 40.984.208 M.

Grundstücksverkehr und Hypothekenverkehr gehen Hand in Hand; bei dem lebhaften Grundstücksmarkt der früheren Jahre hat auch der Hypothekenverkehr eine gewaltige Steigerung erfahren.

Die Zahl der gelöschten Hypotheken beträgt 1848 mit einer Gesamtsumme von 29.041.231 M. Der Mehrbetrag der Eintragungen gegenüber den Löschungen beläuft sich auf 11,9 Millionen, im Jahre 1910 auf 15,9 Millionen Mark.

Auf 1. Januar 1903 ist der gesamte Pfandschuldenstand von Mannheim bei 13.520 Pfandbeiträgen auf 318.227.000 Mark ermittelt worden; bis zum 1. Januar 1910 ist er auf 410.114.087 M. gestiegen; den geringsten Zugang brachte das Jahr 1904 mit 4,3 Millionen, den höchsten das Jahr 1909 mit 21 Millionen. Die Eingemeindung von Heidelberg am 1. Januar 1910 brachte einen Zugang an Pfandschulden von 6.224.454 M.; auf diese Höhe waren sie von 2,8 Millionen im Jahre 1902 im großstädtischen Tempo angewachsen. Der gesamte Pfandschuldenstand hat jetzt die Höhe von 444.270.391 Mark erreicht; ihm stehen aber auch die entsprechenden Werte gegenüber. Nach dem Steuerkataster betragen die Steuerwerte für die bebauten Grundstücke 672.596.510 M., für die übrigen Grundstücke 130.679.527 M., zusammen 803.276.037 M.

Nach dem Fenerschreibungsbuch sind im ganzen 38.722 Gebäude mit einem Wertanschlag von 488.447.737 M. gegen Feuergefahr versichert.

In übersichtlicher Weise wird in dem Berichte die Besteuerung des Grundstücksverkehrs behandelt und das Ergebnis für das Jahr 1911, wie folgt, zusammengestellt:

Table with 2 columns: Tax type and Amount. 1. Verkehrsteuer für die badische Staatskasse 640.389 M., 2. Verkehrsteuerzuschlag für die Stadtkasse 123.453 M., 3. Grundbesitzabgabe für den Reichsfiskus 159.170 M., 4. Zuwachsteuer für den Reichsfiskus 63.704 M., 5. Zuwachsteuer für die Stadtkasse 50.963 M., 6. Zuwachsteuer für die badische Staatskasse 12.740 M.

Es beträgt also die Gesamtsteuerbelastung 1.050.419 M. bei einem Gesamtumsatz von 24,4 Millionen der durch Kauf, Tausch und Zwangsversteigerungen vollzogenen Grundstücksübertragungen.

Zum Schluß wird eine interessante Zuwachsteuerstatistik gegeben und damit eine Kritik einzelner Bestimmungen des Gesetzes verbunden. Es wird darauf hingewiesen, daß im ganzen Lande die Verkehrsteuer im Jahre 1911 für die badische Staatskasse einen Ertrag von 4.446.834 M. geliefert hat, während die Zuwachsteuer im ersten Jahre nur eine Zinseinnahme von 409.797 M. erbracht hat; um dieses Erträgnis zu erzielen, war eine außerordentlich zeitraubende und unzulässige Arbeit erforderlich. Eine Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens und die Vereinfachung von nachgewiesenen Härten wird als dringend nötig erklärt.

Ein Gutes hat, so heißt es am Schluß des umfangreichen und interessanten Berichtes, die Zuwachsteuer jedenfalls im Gefolge der Verkäufers, der die Steuer bezahlen muß, sieht der Käufer schärfer an; er verkauft nicht an jeden pfandlosen Bauunternehmer; das wird zur Gewinnung der Grundstücksmarktverhältnisse durch Zurückdrängen zweifelhafter Käufer führen. Und der Käufer hat ein Interesse daran, daß im Kaufakt der Preis richtig angegeben wird; denn der jetzige Erwerbspreis bildet bei einer späteren Veräußerung den Ausgangspunkt für die Steuerberechnung; in mehreren Fällen ist bis jetzt festgestellt worden, daß in früheren Jahren im Kaufvertrag ein zu niedriger Preis angegeben war; 35 M. für 1 Quadratmeter war für die Kosten- und Verkehrsteuerberechnung angegeben; 45 M. aber hat der Kaufpreis betragen. Da 10 M. überpreis an den Zwischenkäufer bezahlt worden sind. In einem Fall konnte auf Grund der Angabe in der Zuwachsteuererklärung noch kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist aus einem überpreis von 223.112 M. die Verkehrsteuer nachgeholt werden. Dieses erhebliche Moment zur Ehrlichkeit und Wahrheit ist nicht zu unterschätzen.

Zur Bodensee- und Rheinregulierung.

Die schweizerische Landeshydrographie hat über die Tiefenerlegung der Hochwasserstände des Bodensees und die Regulierung der Abflusssengen auf dem Untersee zum Zwecke der Verbesserung der Rheinwasserstände für die Schifffahrt und des Ausgleichs der Wassermengen für die Kraftausnutzung ein ausführliches mit vielen Plänen und zahlreichem Tabellenmaterial ausgestattetes Gutachten gefertigt, dem wir folgendes entnehmen:

Alle früheren Projekte, darunter auch das bekannteste, das von dem späteren badischen Finanzminister Honell herrührende, haben sich lediglich mit der Tiefenerlegung der Hochwasserstände des Bodensees beschäftigt. Der rasche Fortschritt in der Ausnützung der Wasserkraft und in der Schiffarmachung der Flußläufe führte aber bald dazu, einen rationellen Wasserhaushalt fließender und stehender Gewässer anzustreben. Der Wert der Seen als Stau- und Ausgleichsbecken wurde immer mehr erkannt. Die Erzielung gleichmäßiger Wasserstände schafft neben bedeutenden Vorteilen für die Kraftanlagen die Möglichkeit der Verwendung der Wasserläufe als Verkehrswege und für die Uferbewohner in besonderen eine hygienische und materielle Verbesserung. Diese neuen Ziele und Bestrebungen der Volkswirtschaft bringen auch die längst erörterte Regulierung des Bodensees der Verwirklichung näher. Die Tiefenerlegung der Hochwasserstände bildet auch heute noch die vornehmste Aufgabe der Regulierung. Damit geht Hand in Hand die Ausgleichung der Wassermenge des Rheins. Die Lösung der Regulierungsaufgabe liegt auch nach den neuesten Untersuchungen in der gänzlichen Änderung des derzeitigen Wasserhaushalts des Bodensees mittels veränderter Abflußverhältnisse. Nach Erörterung aller Möglichkeiten kommt das Gutachten zu dem Schluß, daß nur eine Erhöhung des Retentionsvermögens zum Ziele führt. Die notwendige Retention des Sees wird durch die Verögerung des Anstiegens des Seespiegels vor Eintreffen der Hochwasserwellen geschaffen, wozu die Umgestaltung der an die Seen anschließenden Flußstrecken in der Weise erforderlich ist, daß eine Tiefenerlegung der Flußsohle erfolgt. Außerdem ist die Errichtung eines beweglichen Wehres am Ausfluß des Untersees erforderlich, um einen Ausgleich der Rheinwassermenge, d. h. die Abgabe bestimmter Wassermengen bei verschiedener Seespiegellage zu ermöglichen. Der nach den Beobachtungen als Niederwasserterrenz des Bodensees mit Rücksicht auf die Schifffahrt eine Wasserpiegellage von 3 Meter am Pegel in Norkach und die Hochwasserterrenz auf 5 Meter Pegelstand angenommen wird, bei der den Uferbewohnern ein nennenswerter Schaden noch nicht erwächst, so darf die künstliche Stauung des Sees den Stand von 4,3 Meter am Pegel Norkach nicht vor der 2. Hälfte des September überschreiten. Eine Stauung über den Stand von 4,3 Meter am Pegel Norkach bis zur schädlichen Grenze von 4,60 Meter ist Ende September oder später nur unter Verantwortlichkeit sämtlicher meteorologischen Erscheinungen zulässig. Als eigentliche Staugrenze gilt jedoch die Seespiegellage von 3,99,72 Meter überm. Meer = 4,20 Meter am Pegel Norkach. Der Schwerpunkt des Regulierungsprinzips bestand darin, durch die Verögerung des Anstieges des Nieder- und Mittelwasserpiegels die Tiefenerlegung des Hochwasserpiegels zu bewirken. Dies setzt voraus, daß bei diesen Seespiegellagen eine weitaus höhere Wassermenge zum Abfluß gelangt als jetzt; die gesamte Tiefenerhaltung der Mittelwasserterrenz ermöglicht dann die Aufnahme der Hochflut innerhalb der Hochwasserterrenz.

Die Untersuchung der Rheinwasserstände hat ergeben, daß bei einem Pegelstand von einem Meter bei Basel der Rhein zwischen Basel und Straßburg die nötige Fahrtiefe für die Schifffahrt besitzt. In Basel findet eine fortwährende Vertiefung der Rheinsohle statt. Die Senkung setzt sich jedoch nicht in gleicher Maße auf die Strecke Basel-Straßburg fort, jedoch der für die Schifffahrt notwendige Pegelstand nicht eine der Sohlenvertiefung parallel verlaufende Tiefenerlegung erfährt. Aus den eingehenden Berechnungen des künstlichen Wasserhaushalts des Bodensees, kommt das Gutachten zu dem Schluß, daß bei den derzeitigen Niederwasserverhältnissen des Rheins zwischen Basel und Straßburg der Wasserpiegel des Rheins zum Zwecke der Schifffahrt mittels der Regulierung des Bodensees im Frühjahr und Herbst zusammen von rund 50 Tagen länger auf dem Pegelstand von 1 Meter in Basel gehalten werden kann. Die Regulierung des Bodensees hätte somit eine Verlängerung der Schifffahrt von durchschnittlich 2 Monaten zur Folge. Dabei ist aber von einer eigentlichen Niederwasserregulierung des Rheinflusses zwischen Basel und Straßburg noch abgesehen.

Der Saatensand in Baden zu Anfang August.

Die bis Mitte Juli andauernde, sehr heiße und trockene Witterung beschleunigte die Reife des Wintergetreides außerordentlich und begünstigte die rasche Ernte in vielen Bezirken, namentlich der Rheinebene und des Hügellandes, so daß hier nur noch der Hafer der Einseuerung harret. In den gebirgigen Gegenden, wo die Entwidlung der Halmfrüchte noch nicht so weit vorgeschritten war, haben die nach Mitte Juli einsetzenden, z. T. mehrtägigen Regenperioden das Getreide vielfach zum lagern gebracht und verzögern die Einbringung der Getreidearten. Soweit Dreschergebnisse vorliegen, lauten die Ertragsangaben nicht durchweg günstig. Infolge ungünstiger Witterung während des kalten Frühjahres und hauptsächlich durch die oben erwähnten zahlreichen Lagerungen sind die Körner, insbesondere beim Wintergetreide, Weizen, Spelz und Roggen, oft klein geblieben und fallen nicht sehr ins Gewicht, fast allgemein werden dagegen reichliche Stroherträge festgestellt. Die Ernteaussichten für Hafer sind gegen den Vormonat noch etwas mehr zurückgegangen. Verunreinigung und Insektenfraß scheinen hierbei eine Rolle zu spielen.

Die Kartoffeläcker haben sich durch die Niedererschläge der letzten Wochen sichtlich erholt, und man erhofft allenthalben eine gute Ernte. Aus einigen Bezirken wird die Mattrollkrankheit und die sog. Schwarzbeinigkeit gemeldet. Für den Futternachwuchs auf Acker- und Luzerneäckern und auf den Wiesen wirkt die feuchtwarme Witterung sehr günstig und läßt einen reichlichen zweiten Schnitt, namentlich von Wiesen, die früh geheu wurden, erhoffen.

Auch im Juli haben Hagelwetter in verschiedenen Bezirken des Landes teilweise schweren Schaden angerichtet. Von tierischen Schädlingen werden Engerlinge und Mäuse in mehreren Bezirken (Baldkirch, Mühlheim, im ganzen Kreis Karlsruhe usw.) in Fruchtfeldern sowie auf Wiesen beobachtet. Von sehr günstigem Einfluß war die feuchte Witterung der letzten Zeit für die Tabak- und Hopfenpflanzung, deren gegenwärtiger Stand mit ganz wenig Ausnahmen als befriedigend bezeichnet wird.

