Bezugsgebühr:
Vierteljährlich für Dresden bei täglich zweimaliger Zutragung durch unsere Boten abends und morgens, an Sonn- und Montagen nur einmal 2 Mk. 50 Pf., durch auswärtige Kommissionäre 3 Mk. bzw. 3 Mk. 50 Pf. Bei einmaliger Zustellung durch die Post 3 Mk. (ohne Bestellgeld), im Ausland mit entsprechendem Zuschlage.
Nachdruck aller Artikel u. Original-Mitteilungen nur mit deutlicher Quellenangabe („Dresd. Nachr.") zulässig. Nachträgliche Honoraransprüche bleiben unberücksichtigt; unverlangte Manuskripte werden nicht aufbewahrt.

Telegramm-Adresse: Nachrichten Dresden.

Dresdner Nachrichten

Gegründet 1856

Anzeigen-Tarif.
Annahme: von Ankündigungen bis nachmittags 3 Uhr, Sonn- und Feiertags nur Marienstraße 38 von 11 bis ½1 Uhr. Die 1spaltige Grundzeile (ca. 8 Silben) 20 Pfg., Ankündigungen auf der Privatseite Zeile 25 Pfg.; die 2spaltige Zeile auf Textseite 50 Pfg., als Eingesandt Zeile 60 Pfg. In Nummern nach Sonn- und Feiertagen 1spaltige Grundzeile 30 Pfg., auf Privatseite 40 Pfg., 2spaltige Zeile auf Textseite und als Eingesandt 80 Pfg. Auswärtige Aufträge nur gegen Vorausbezahlung. Belegblätter kosten 10 Pfennige.

Fernsprecher: Nr. 11 und 2096.

Hauptgeschäftsstelle: Marienstr. 38.

Lobeck & Co. Hoflieferanten Sr. Maj. d. Königs v Sachsen. | **Carola-Chocolade.** Einzelverkauf: Dresden, Altmarkt 2.

Jagd- oder Adler-Drachen. Wichtig zur Hühnerjagd! Grösster Erfolg! Steigt beim leisesten Winde! Leicht zusammenlegbar und in Papprolle bequem zu tragen. Flügelspannweite 150 cm. Mit Anweisung M. 3.50 und mit 300 Meter Drachenschnur M 4,35. Versand per Nachnahme.
B. A. Müller, Kgl. Sächs. Hoflieferant, Prager Strasse 32/34.

Uhrketten von 40 Pfg. bis 200 Mark. Letzte Neuheiten! Beste Fabrikate!
Gustav Smy Dresden-A., Moritzstr. 10, Ecke König Johann-Str.

Seidel & Naumanns **Nähmaschinen** Haupt-Niederlage: H. Niedenführ, Struvestrasse 9, zunächst d. Prager Str.

Heinr. Meyers **Medizinal-Dorsch-Lebertran** beste Marke, von Kindern gern genommen, Flasche Mk. 3.30, 1,75, 1.00, 0.50 und ausgewogen. Versand nach auswärts. **Königl. Hofapotheke** DRESDEN-A., Georgentor.

Nr. 263. Spiegel: Grundstückskrisis in Dresden. Neueste Drahtberichte. Hofnachrichten. Gerichtsverhandlungen. Julius Stockhausen †. Briefkasten.

Montag, 24. September 1906.

Grundstückskrisis in Dresden.

Herr Oberbürgermeister Beutler hat dem Rate einen Vortrag unterbreitet über Maßnahmen zur Behebung der Grundstückskrisis in Dresden. Hiernach hat man eine eingehende Erörterung aller in Betracht kommenden Fragen, und eine statistische Erhebung über die Ursachen der in den Jahren 1904 und 1905 vorgekommenen Zwangsversteigerungen für erforderlich erachtet. Das Ergebnis der sachverständigen Erörterung ist in dem in einer Anlage A ersichtlichen ausführlichen Vortrage des Direktors der Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt Dr. Koch zusammengefaßt, das Ergebnis der statistischen Erhebung über die Ursachen der Zwangsversteigerungen aus einer weiteren Anlage B zu ersehen. Die Zusammenstellung in einer Anlage C gibt die Zahlen der in den Jahren 1903, 1904 und 1905 in Dresden errichteten Wohnhausneubauten, und zwar unter getrennter Aufführung der in Dresden bezw. in den 1903 einverleibten Vororten ausgeführten. Sie läßt erkennen, daß im Jahre 1905 erheblich weniger Wohnhäuser errichtet worden sind, als in den vorhergehenden Jahren. In einer Anlage D ist eine vermessungsamtliche Berechnung der Zahl der in Dresden zur Verfügung stehenden Baustellen gegeben. Wieviel davon auf jeden Stadtteil entfallen, und welcher Bauklasse der neuen Bauordnung sie angehören, ist aus den einzelnen Spalten zu ersehen. Eine Anlage E gibt die statistischen Zahlen über die Wanderbewegung für Dresden bis zum Jahre 1905. Sie läßt erkennen, wie der Wanderungsverlust, d. i. der Ueberschuß der Abwandernden über die Zuziehenden, im Jahre 1902 sein Höchstmaß erreicht hat und seitdem, also seit dem Zeitpunkte der größeren Eingemeindungen, nicht nur gesunken ist, sondern einem Zuwanderungsüberschusse Platz gemacht hat. Dann heißt es weiter: „Wenn diese Erörterungen auch den Beginn einer Besserung erkennen lassen, und wenn auch das wirtschaftliche Leben allgemein eine auswärts gerichtete Tendenz zeigt, so dürfte doch die Unsicherheit des Dresdner Grundstückskredits, die noch immer einzelne Stadtteile, namentlich die älteren Wohnungsviertel, bedroht, besondere Maßnahmen zur Wiederbefestigung rechtfertigen, obgleich man sich nicht verhehlen kann, daß auch nicht unerhebliche Bedenken gegen die einseitige Berücksichtigung der Interessen des Grundbesitzes sprechen und zum Teil bereits aus den Kreisen der Nichthausbesitzer geäußert worden sind." Endlich wird vorgeschlagen

1. die von Direktor Dr. Koch angeregten Maßnahmen zur Behebung der Grundstückskrisis grundsätzlich zu genehmigen, und 2. den Ratsbeschluß vom 22. November 1904 noch bis zum Ende des Jahres 1907 in Kraft zu erhalten. Dieser Beschluß lautete: „In den Fällen, in denen Bauland zu Spekulationsbauten aufgeschlossen werden soll, soll vom Ausbau neuer Straßen bis auf weiteres abgesehen werden; im übrigen soll die Genehmigung zum Ausbaue neuer Straßen oder Straßenteile der Vorberatung des Tiefbauausschusses und der 1. Ratsabteilung und der endgültigen Entschließung des Gesamtrates auch dann unterstellt werden, wenn die Straßenherstellungskosten ausschließlich von den Anliegern zu tragen sind" und: „An die Baugesellschaften und sonstige größere Geldgeber soll ein Anschreiben wegen der Beobachtung einer größeren Zurückhaltung bei der Gewährung von Baugeldern gerichtet werden."

In dem Vortrage des Herrn Direktors Dr. Koch heißt es: „Es sind besonders zwei schlimme Fehler, die beim Erwerben von Grundstücken gemacht werden und denen immer wieder Grundstücke und Grundstückseigentümer zum Opfer fallen: Das Kaufen gegen unbar und das zu teure Kaufen. Wer ein Geschäft lediglich mit fremdem Geld, ohne eigene Mittel beginnt, der baut seinen Erwerb auf unsolider Grundlage auf, und wer ein Haus erwirbt, ohne ein namhaftes Guthaben daran zu besitzen, der handelt gleichfalls unsolid und darf sich nicht beklagen, wenn die Folge davon sein wirtschaftlicher Ruin ist. Das Angebot sieht freilich verlockend aus: Großes Zinshaus gegen kleine Anzahlung zu kaufen, aber nur weil der Nachsatz fehlt: mit hoher Schuldenbelastung. Ein hervorragendes Mitglied einer Hausbesitzerorganisation hat gelegentlich gesagt: Man soll ein voll ausgenutztes Mietgrundstück nicht über dem 16fachen des normalen Ertrags kaufen. Dieser Ausspruch war offenbar die Quintessenz einer überaus reichen Erfahrung. Wäre sie allgemein beherzigt worden, so wären viele Zwangsversteigerungen der letzten Jahre vermieden worden! Immer wieder wird die Dividendennatur der Erträgnisse vergessen. Mit Neid blickt mancher nach den Städten, in denen sich der Hausbesitz mit 6 und 7 Prozent verzinst; aber wenige nur sind sich klar darüber, daß dies gewöhnlich nicht an der Höhe der Mieten, sondern an der geringeren Höhe der Erwerbspreise, die für die Häuser gezahlt wurden, liegt. Aus der Verkennung der Dividendennatur entspringt auch ein Irrtum, dem schon mancher kleine Kapitalist und manche Witwe den Verlust ihrer Grundstücke zuzuschreiben haben: Daß man nämlich sein Auskommen auf den Reinertrag aus einem normal belasteten Grundstücke sicher gründen könnte. In Zeiten der Krisis schmilzt dieser Reinertrag auf ein Minimum zusammen, während sich der nötige Lebensunterhalt unter ein gewisses Maß nicht drücken läßt; die Folge ist, daß die Deckung der Hypothekenzinsen unmöglich wird und die Zwangsversteigerung ist die letzte Folge."

Zur Bekämpfung der Grundstückskrisis werden von Dr. Koch als wirksamste Maßregeln diejenigen empfohlen, welche geeignet sind, den Wohnungsüberfluß einzudämmen. „Hierher gehören vor allem die tunlichste Einschränkung der Bautätigkeit. Diesem Zwecke dient zunächst die Aufrechterhaltung des bisherigen Beschlusses, im Stadtgebiet noch Möglichkeit alle Straßenbauten und Platzherstellungen abzulehnen. Freilich ist damit die Bautätigkeit noch lange nicht unterbunden, da ja baureifes Gelände an fertigen Straßen noch in reichem Maße vorhanden ist, immerhin aber wird die Maßregel, wie sie es schon im letzten Jahre getan hat, stark verlangsamend auf den Bautrieb wirken. Die Stadt würde dawach nur dort noch Straßenbauten vornehmen, wo sie zufolge älterer Rechte der Beteiligten dazu verpflichtet ist. Vielleicht darf auf den gesunden wirtschaftlichen Sinn der hiernach Berechtigten vertraut werden, daß sie von Geltendmachung ihrer Rechte zur Unzeit absehen. Sollte dies indessen nicht der Fall sein, so wird es wenigstens zweckmäßig und berechtigt sein, daß die Stadtgemeinde die Uebernahme solcher Straßenbaukosten auf städtische Grundrente und auf Landeskulturrente von vornherein ablehnt. Im übrigen kann die Stadtverwaltung zur Bekämpfung des Bauschwindels wenig tun. Solange es nicht gelingt, ein Reichsgesetz auf befriedigender Grundlage zu verabschieden, das den mittellosen Bauunternehmer vom Bauen ausschließt, wird die Abhilfe hauptsächlich bei den Bauhandwerkern und ihrer geschäftlichen Besonnenheit liegen müssen. Wohl aber wird es, um deren Bestrebungen entgegenzukommen, zweckmäßig sein, daß die Stadt nach dem Vorbild insbesondere süddeutscher Städte jede erteilte Neubaugenehmigung im Amtsblatte veröffentlicht. Hierdurch wird den Organisationen der Hausbesitzer und jenen der Bauhandwerker ermöglicht, die beteiligten Kreise rechtzeitig auf unsolide Unternehmer und Unternehmungen hinzuweisen. Zu erwägen wäre noch, ob man der Bautätigkeit, wenn man ihr schon nicht wehren kann, nicht wenigstens den städtischen Kredit — Sparkasse, Stiftungen, Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt der Stadt Dresden — für Vorderwohnhausneubauten innerhalb 2 Jahren nach Erstellung bis auf weiteres versagen sollte. Freilich muß darauf hingewiesen werden, daß diese Maßnahme sonderliche Wirkungen nicht hervorbringen wird. Die Beleihungen von Neubauten werden schon bisher bei diesen Instituten höchst selten nachgesucht und selbst wenn dies geschah, kam es wegen der schonungslosen Kritik, die dort an den „Hoffnungsnieten" der Unternehmer geübt wurde, fast nie zu einer Beleihung. Man hat wohl auch daran gedacht, den Anreiz zum Bauen zu schwächen, indem man zeitweise die Grundwertsteuer für Baustellen erläßt. Indessen ist von einem solchen Erlaß eine Einwirkung auf die Physiognomie des Grundstücksmarktes nicht zu erwarten. Der Stoß, den die Grundwertsteuer bei ihrer Einführung (wie jede andere Steuer auch) ausgeübt hat, ist überwunden; man hat gelernt, mit ihr zu rechnen. Ihr Erlaß würde eigentlich nur den großen Spekulanten und vielleicht noch den Besitzern größerer unaufgeschlossener Ländereien in den Vororten eine fühlbare Wohltat sein; indessen würden erstere sich dadurch nicht an der Veräußerung von Bauland behindert fühlen, während letztere dem Grundstücksmarkt ohnehin noch fernstehen. Freilich könnte man noch an einen bedingungsweisen Erlaß, gegen Bebauungs- und Veräußerungsverzicht auf drei Jahre, denken. Eine derartige Maßnahme ist aber mit den bestehenden Gesetzen kaum in Einklang zu bringen und würde sich überdies als wenig wirksam erweisen. Die Grundwertsteuerbelastung der einzelnen Baustelle ist doch zu gering, um viele Besitzer zu einem solchen Verzichte, der die ohnehin verwickelte Tätigkeit des Steueramts in Grundwertsteuersachen noch weit verwickelter gestalten würde, zu veranlassen. Angebracht dürfte es vielleicht sein, den Grundwertsteuerkommissionen Rats wegen die vorsichtigste Schätzung der Landwerte und die sorgfältigste Berücksichtigung des Grundstückserträgnisses nahe zu legen. Die übertriebenen Vorstellungen von den Grundstückswerten, die immer wieder zu Zusammenbrüchen führen, dürfen wenigstens in den amtlichen Schätzungen keine Nahrung mehr finden. Die Einbuße an Steuern, die damit etwa verbunden sein könnte, wird im Vergleich mit dem dadurch erzielten Nutzen kaum erheblich sein."

„Wenn man dem Wohnungsüberfluß zu Leibe gehen will, so kann dies weiter geschehen durch Hebung des Zuzugs. Soweit es sich um Ausländer und Rentner handelt, bildet diese Frage bekanntlich schon immer den Gegenstand der Aufmerksamkeit der städtischen Körperschaften, auch die Verdienste des Vereins zur Förderung Dresdens und des Fremdenverkehrs sind hier zu nennen. Daß auch der Allgemeine Hausbesitzerverein zu Dresden neuerdings in gleicher Richtung tätig geworden ist, ist lebhaft zu begrüßen. Aber auch für den Zuzug oder mindestens den Verbleib der Minderbemittelten am Orte möchte gesorgt werden. Denn man darf nicht übersehen, daß die angestrebte und bereits teilweise durchgesetzte Einschränkung der privaten Bautätigkeit zur Abwanderung der arbeitslos werdenden Bauarbeiter führen muß, wenn es nicht gelingt, durch Inangriffnahme von Regiebauten diese Leute am Orte zu halten. Von Stadt wegen ist in dieser Richtung durch den Rathausbau, den Bau des Schlachthofes und der Augustusbrücke mancherlei Arbeitsgelegenheit geschaffen worden und noch zu erwarten. Nach Befinden wird man auch von diesem Gesichtspunkte aus der Umgestaltung der inneren Stadt nach Maßgabe des Gesamtbebauungsplanes zu geeigneter Stunde näher treten dürfen. Auch wird tunlichstes Entgegenkommen gegen die Wünsche der Industrie, insbesondere in baupolizeilicher und gewerbepolizeilicher Hinsicht, im gleichen Sinne wirken."

„Zur Behebung der einen Teil der Krisis bildenden Kreditschwierigkeiten des Hausbesitzes hat die Stadt Dresden bereits mehr getan als irgend eine andere deutsche Stadt. Immerhin soll hier noch ein Vorschlag gemacht werden, der darauf abzielt, eine bessere Verbindung zwischen Kapitalisten, die Geld auf zweite Hypotheken ausleihen wollen, und kreditwürdigen Darlehnssuchern beziehentlich beleihungswürdigen Objekten herzustellen. Die Stadt könnte zu diesem Zwecke, vielleicht im Anschlusse an die Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt, aber natürlich unter völliger sachlicher Trennung der Geschäfte, eine Art unentgeltlichen Hypothekennachweises errichten. Freilich müßte jede Haftung für die Bonität der nachgewiesenen Hypotheken von vornherein ausgeschlossen werden; indessen schon der Umstand, daß die Grundrenten-Anstalt die Beleihungsunterlagen prüft und vorlegt, eventuell auch erklärt, wie hoch sie selbst das Grundstück zu erster Stelle beleihen würde, wird ganz gewiß viel Kapital, das jetzt in der Irre geht, heranziehen. Die Vermittlung müßte sich dabei durchaus von der Tendenz frei machen, etwa die Beleihungsbedingungen drücken zu wollen, sondern deren Gestaltung nach wie vor der freien Vereinbarung überlassen. Andernfalls würde sie das Privatkapital nur verscheuchen und ruhig liegende zweite Hypotheken in Bewegung bringen, also den Uebelstand verschärfen. Die Tätigkeit dürfte sich nur auf Grundstücke erstrecken, die nicht überschuldet und deren Hypothekenzinsen bisher ordnungsgemäß beglichen worden sind. Die persönlichen Verhältnisse des Pfandschuldners wären dabei mit Hilfe des Steueramtes zu prüfen und in Betracht zu ziehen. Die Vermittlung könnte sich natürlich nur auf Hypotheken beziehen, die innerhalb der ersten ¾ des Grundstückswertes, wie ihn die Grundrenten-Anstalt ermittelt, liegen. Auch dürfte in sonst geeigneten Fällen die Ueberlassung der voraufgehenden ersten Hypothek an die Grundrenten-Anstalt zur Bedingung der Vermittlung gemacht werden. Von dem weitergehenden Vorschlag, für Beleihungen zu zweiter Stelle einen aus städtischen Mitteln zu errichtenden Notstandsfonds, wenn auch nur aushilfsweise, heranzuziehen, bin ich einstweilen wieder abgekommen. Ich glaube, daß sich genug Privatkapital finden wird, um dem Bedürfnisse zu genügen. Sollte ich durch die Praxis widerlegt werden, so ist immer noch Zeit, zur Bildung dieses Notstandsfonds zu verschreiten. Aber ohne zwingenden Grund möchte ich für die Sache städtische Mittel nicht in Anspruch nehmen. Die Kreditnot des Grundbesitzes bildet nur eine nebensächliche Form der Krisis, und dieser Kreditnot würde nur zu einem Teil durch die städtische Hilfsaktion gesteuert werden. Man darf daher die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßregel nicht überschätzen. Immerhin könnte sie manchen Nutzen stiften. An Gegnern wird es ihr natürlich nicht fehlen, vor allem die zünftigen Hypothekenvermittler werden viel dagegen einzuwenden haben. Auch daß sie einen weiteren Schritt zur Errichtung eines städtischen Taxamtes bildet, läßt sich vielleicht sagen. Am besten wäre es, zu dem Vorschlag zunächst einmal die Hausbesitzervereine zu hören; sie müssen am besten wissen, was ihnen not tut und können selbst am meisten zur Besserung der Verhältnisse beitragen, indem sie der maßlosen Schwarzfärberei in der Presse und anderwärts entgegentreten. Opfer dürften der Stadt durch ihre Vermittlertätigkeit kaum erwachsen; eintretendenfalls wäre es angezeigt, wenigstens für die Anfertigung der Urkunden und die Beihilfe bei der Regelung eine mäßige Gebühr zu berechnen."

„Zur Verminderung der Zahl der Zwangsversteigerungen kann die Stadt, soweit nicht die bisher erwähnten Mittel in dieser Richtung wirken, nichts tun. Insbesondere bei überschuldeten Grundstücken läßt sich die Katastrophe nicht aufhalten. Hier stellt sie einen natürlichen Reinigungsprozeß dar, der das Grundbuch mit den tatsächlichen Verhältnissen in Einklang bringt."

Frische und sterilisierte **Kinder-Milch** (Trocken-Fütterung) Milchkur-Anstalt „Sanitas" R. Walther, Kgl. Sächs. Hofl., nur Zwickauer Str. 7f.

Neueste Drahtmeldungen vom 23. Septbr.

Berlin. Nach amtlicher Meldung hat das deutsche Flußkanonenboot „Tsingtau" durch den Taifun keine Verluste erlitten, weder an Personal noch an Material.

Frankfurt a. M. Die „Frkf. Ztg." meldet aus Tientsin vom 22. September: Der die französische Besatzungstruppe kommandierende General erhielt von seiner Regierung den Befehl, alle Dispositionen betreffend die Verringerung der Besatzung aufzuheben. Die Besatzungsstärke soll unverändert bleiben.

Hamburg. Der Dampfer „Ernst Woermann" ist mit zehn Offizieren und 142 Unteroffizieren und Mannschaften an Bord heute abend 7 Uhr von Südwestafrika kommend hier eingetroffen.

Karlsruhe. Der Kronprinz von Schweden und Prinz Eugen von Schweden sind heute abend von hier abgereist.

Homburg v. d. Höhe. Der Leiter der Kolonialabteilung Wirklicher Geheimer Rat Dernburg ist hier eingetroffen und heute vormittag vom Reichskanzler zum Vortrag empfangen worden.

Paris. Der Hirtenbrief des französischen Episkopats über das Trennungsgesetz wurde heute vormittag in allen Kirchen Frankreichs verlesen. Irgendwelcher Zwischenfall ereignete sich dabei nicht.

Helsingfors. Die kaiserliche Familie unternahm am Donnerstag und Freitag Jagdausflüge in den Schären. Die kaiserliche Flottille liegt seit Donnerstag bei Penttilä.

Konstantinopel. Kaiser Franz Joseph hat das Gesuch des Botschafters Frhrn. v. Calice um Enthebung von seinem hiesigen Posten und Versetzung in den Ruhestand genehmigt und ihm den erblichen Grafentitel verliehen.

Atlanta (Georgia). Zahlreiche Vergewaltigungen weißer Frauen durch Neger haben die hiesige weiße Bevölkerung aufs höchste erregt. Gestern begann ein allgemeiner Angriff gegen die Neger. Ein Pöbelhaufe zog nach dem Negerviertel, mißhandelte die Neger und Negerinnen mit Stöcken und warf nach ihnen mit Steinen. Miliz wurde beordert, es dauerte aber sehr lange, ehe sie zur Stelle war. Man nimmt an, daß etwa 30 Neger hier und in der Umgegend getötet worden sind.

Havana. Es hat den Anschein, daß das Ende des Aufstandes bevorsteht, ohne daß es zu einer Intervention der Vereinigten Staaten kommt. Kriegssekretär Taft und Unterstaatssekretär Bacon hatten gestern abend eine Besprechung mit den revolutionären Führern, die ein Komitee von sieben Mann ernannt haben, das Vollmacht hat, die Liberalen bei den morgigen Friedensverhandlungen zu vertreten. 1500 Mann amerikanische Marineinfanterie und Matrosen werden bereit gehalten, in Havana zu landen, von wo sie in 30 Eisenbahnwagen nach dem Lager von Columbia gebracht werden. Diese Vorsichtsmaßregel wird getroffen für den Fall, daß die Aufständischen, unzufrieden mit den Verhandlungen die Stadt angreifen sollten.

Taschkent. Gestern nachmittag 3¼ Uhr wurden hier mehrere Erdstöße verspürt.