

235667, VII, C. g
36691

45a

113/
1907



030041071

Memorandum

über die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes, des Handels- und Gewerbestandes in Laibach

mit besonderer Berücksichtigung des Erdbebenstaatsdarlehens vom Jahre 1895.

Von Dr. V. Gregorič

Obmann des I. Hausbesitzer-Vereines in Laibach.

Als in der fürchterlichen Nacht vom 14. auf den 15. April 1895 das Erdbeben in Laibach in wenigen Secunden, man kann sagen Millionen Nationalvermögens zerstörte, konnte man im ersten Momente die Tragweite dieser Katastrophe gar nicht ermessen. Man dachte nur an die persönliche Sicherheit.

Nachdem der erste Sturm vorbeigegangen und sich die Gemüther einigermaßen beruhigt hatten, konnte man erst daran denken, den Schaden zu constatieren und an die eventuelle Herstellung der zerstörten und beschädigten Objecte zu schreiten. Wie schwer diese Action durchzuführen war, kann gewiss ein jeder der beteiligten Hausbesitzer bestätigen. Baucommissionen kamen und giengen, es verstrichen Monate und Monate, ehe man zu einem definitiven Abschlusse kam. Schließlich zeigte es sich bei vielen Objecten, die man im Beginne als reparaturfähig bezeichnete, dass sie dennoch niedergerissen werden müssten. Wie viel Zeit gieng verloren mit der Bestimmung der Baulinie, mit den verschiedenen Intabulationsbedingungen für das Staatsdarlehen usw.! Während dieser Zeit hatte das Object keinen Ertrag, der Besitzer aber musste dennoch leben und die Interessen seiner früheren Schulden bezahlen. Die Baupreise stiegen um ein bedeutendes, und es vergiengen oft zwei, drei Jahre, bis das neue Haus wieder ertragsfähig wurde.

Als Seine Majestät der Kaiser kurz nach dem Erdbeben die Unglücksstätten und die Ruinen Laibachs besichtigte, sprach er die denkwürdigen Worte: «Hier muss geholfen werden!» Es ist geholfen worden, allein die Folgen einer so fürchterlichen Katastrophe lassen sich nicht in einer so kurzen Reihe von Jahren überwinden.

Durch das Gesetz vom 8. Juli 1895 wurde den Hausbesitzern Laibachs ein unverzinsliches Darlehen von 1,700.000 fl. entweder gegen bürgerliche Sicherstellung oder unter Haftung der Gemeinde gewährt. Die Rückzahlung der Vorschüsse hat vom 1. Jänner 1901 an in 15 gleichen Jahresraten zu erfolgen. Den Handels- und Gewerbsleuten Laibachs wurde auch ein unverzinsliches Darlehen von 100.000 fl., rückzahlbar am 1. Jänner 1898, gewährt.

Als dieses Gesetz zustande kam, rechnete man mit den Verhältnissen, die kaum gute zwei Monate nach dem Erdbeben bestanden. Für den damals ermessenen Schaden hätte vielleicht diese Summe genügt, keineswegs aber war sie hinreichend für die später eingetretenen Verhältnisse. Eine große Anzahl von Häusern wurde niedrigerissen, an die man gar nicht gedacht hatte; wie oft fiel bei der Demolierung eines Hauses das noch scheinbar in gutem Bauzustande befindliche Nachbarhaus mit! Der neue Regulierungsplan der Stadt Laibach schuf ganz geänderte Verhältnisse. An Stelle der vielen kleinen, ebenerdigen oder ein Stock hohen Häuser mussten große, schöne, mehrstöckige Gebäude aufgeführt werden. Der Betroffene bekam freilich eine Staatsunterstützung, doch diese reichte kaum hin, um das Haus zu demolieren und den Grund zu legen, oder aber um nur die nothdürftigsten Reparaturen vorzunehmen. Was blieb dem verunglückten Hausbesitzer anderes übrig, als — wenn es nur gieng — Schulden bei Geldinstituten zu contrahieren und die Gewerbetreibenden theilweise auf bessere Zeiten zu vertrösten. Mit der Thatsache, dass kein Hausbesitzer sein Haus aus Staatsmitteln gebaut hat, sondern dass er sich, um nicht alles zu verlieren, tief verschulden musste, ist nicht gerechnet worden. Wir sind vollkommen überzeugt, dass es nicht einen Hausbesitzer in Laibach gibt, der nicht mit Freuden auf alle Unterstützungen, der nicht mit Freuden auf sein schönes, neues, aber verschuldetes Haus verzichtete, wenn man ihn in seinen früheren Zustand versetzen könnte. In dieser kurzen Zeit, vom Juli 1895 bis 1. Jänner 1901, war es unmöglich, sich so weit wirtschaftlich kräftigen zu können, um der Verpflichtung dem Staate gegenüber nachzukommen. Hätte man im Juli 1895 vorausgesehen, welche Folgen nach dem Erdbeben noch eintreten werden, welchen

Schaden das neuerliche Erdbeben vom 15. Juli 1897 noch nach sich ziehen wird, dann hätte man Laibach gewiss die doppelte Summe als unverzinsliches Darlehen und statt 15 jähriger Annuitäten 50 jährige bewilligt, und als Rückzahlungstermin nicht den 1. Jänner 1901 sondern den 1. Jänner 1910 festgesetzt. Ein durch das Erdbeben entstandener Schaden lässt sich nicht allein nach den directen Beschädigungen des Mauerwerkes ermessen; denn wenn ein Zimmer durch die Maurer wieder hergestellt werden soll, muss die gesammte Einrichtung aus demselben entfernt werden. Nach den Maurern kommen die Maler, die Anstreicher und andere Professionisten. Alle diese Folgeausgaben erhöhen den momentan aufgenommenen Schadenbetrag gewiss um das Doppelte, nicht gerechnet die Unannehmlichkeiten, welche bei allen diesen Umzügen auch die betreffenden Parteien treffen.

Dieses Moment ist im allgemeinen auch beim ersten Erdbeben im Jahre 1895 viel zu gering angeschlagen worden; denn viele Einrichtungsgegenstände sind durch den hastigen Transport und den Mangel an geeigneten Localen zur Aufbewahrung ruiniert worden. Die Wohnungspreise, welche nach dem Erdbeben emporgeschwungen sind, sind im steten Rückgange begriffen. Die Theuerung der Lebensmittel ist gestiegen, die Gemeindeumlagen wurden erhöht, die Personaleinkommensteuer neu eingeführt; was Wunder, wenn diese Vermehrung der Ausgaben und Verminderung der Einnahmen das anfängliche Calcul gründlich umstießen und die Lage in einem düsteren Lichte erscheinen lassen.

Je näher der Rückzahlungstermin heranrückte, desto größer wurde die Sorge, wie das Geld herschaffen. Wie diese Sorge begründet ist, möge aus Nachstehendem ersehen werden. Am 1. Jänner 1901 müsste ein vom Staate unterstützter Hausbesitzer nachstehende Zahlungen leisten: 1.) die Steuer sammt allen Gemeinde- und Landesumlagen, 2.) die $6\frac{2}{3}\%$ Rate des unverzinslichen Staatsdarlehens, 3.) die 5% Rate des 3% Landesdarlehens, 4.) die 3% des Landesdarlehens, 5.) die Interessen der intabulierten und nicht intabulierten Schulden, 6.) eventuelle Forderungen der Gewerbetreibenden. Wieviel ihm da von seinem Zinsertrage übrig bleibt, kann man leicht ausrechnen.

Die Schilderung dieser Lage ist nicht übertrieben, und man kann sagen, dass sich 90% der Staatsschuldner in Laibach in einer solchen Bedrängnis befinden. Denn es ist Thatsache, dass sich in Laibach ein Haus vor dem Erdbeben durchschnittlich mit 3.3% und nach dem Erdbeben mit 2.5% verzinst. Wenn man jedoch die durch das

Staatsdarlehen belasteten Häuser allein zusammen nimmt, müssten die betreffenden Besitzer auf das Einkommen ihrer Häuser darauf zahlen, wenn sie allen ihren Verpflichtungen nachkommen sollten. Diese Thatsache steht fest und kann täglich durch das Grundbuch bewiesen werden.

In was für einer Lage sich der Handels- und Gewerbestand in der Erdbebenperiode mit geringer Ausnahme jener, welche nur dem Baugewerbe angehörten, befand, brauchen wir nicht zu schildern, denn Laibach war eine Ruine. Nur infolge der Solidität dieses Standes sind auf dem hiesigen Platze man kann sagen verhältnismäßig wenige Insolvenzen eingetreten. Alles, was nur aus Laibach flüchten konnte, gieng weg, es blieb nur eine große Anzahl von Arbeitern zurück, es stockte ein jeder Verkehr; wer nicht gezwungen war, nach Laibach zu kommen, unterließ es. Was Wunder, wenn alle Geschäfte stockten und sich diese Stockung auf Jahre hinaus fühlbar machte. Das neuerliche Erdbeben vom 16. Februar 1901, der viertstärkste Stoß seit dem 14. April 1895, ist gewiss auch nicht geeignet, die Zukunft Laibachs zu heben, und entsetzt fragen sich die Bewohner, wann doch endlich unsere bebende Erde zur Ruhe kommen werde.

Die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes in Laibach lässt sich einerseits vom allgemeinen Standpunkte aus betrachten, wo alle Hausbesitzer, mögen sie nun belastet sein oder nicht, zusammen genommen und in Bezug auf ihre Einnahmen und Ausgaben durchschnittlich beurtheilt werden. Andererseits muss aber auch nur die Lage jener zusammengestellt werden, die eine Staatsunterstützung erhielten.

In Laibach sind nach dem Grundbuche 334 unbelastete Häuser, wovon 79 juridischen Personen, wie dem k. k. Ärar, der Kirche, dem Lande, der Stadtgemeinde usw., angehören, so dass nur 10% des gesammten Hausbesitzes in Laibach als unbelastet angenommen werden können. Diese Zahlen sprechen mehr als alle Worte. Die Belastung der Häuser, respective ihr Reinertrag oder die Verzinsung, lässt sich von zwei Gesichtspunkten aus beurtheilen:

1.) Die Belastung der Häuser bloß durch private Forderungen und die daraus resultierende Zinsenlast bei noch bestehender Befreiung von der Hauszinssteuer für die durch das Gesetz begünstigten Häuser.

2.) Die Belastung der Häuser durch private Forderungen, durch das zinsfreie Staatsdarlehen, das 3% Landesdarlehen bei noch bestehender Befreiung von der Hauszinssteuer.

In Laibach sind nachstehende Beträge intabuliert:

1.) Private Schulden	7,513.549 fl.
2.) Am Bürgerspital	140.000 »
3.) Gemeindegeld	1,046.000 »
4.) Landesschuld	200.000 »
5.) Zinsfreies Staatsdarlehen	1,562.000 »
6.) Dem Bürgerspitale zinsfreies Staatsdarlehen	100.000 »
7.) 3 ⁰ / ₀ iges Landesdarlehen	284.700 »
Zusammen	<u>10,846.249 fl.</u>

Nach der Höhe des Procentsatzes vertheilen sich die intabulierten Lasten der Privatschulden in nachstehender Reihenfolge:

Zinsfrei	638.836 fl.	Interessen	— fl.
3 ⁰ / ₀	600 »	»	18 »
4 ⁰ / ₀	61.522 »	»	2.460 »
4 ¹ / ₆ ⁰ / ₀	1.500 »	»	62 »
4 ¹ / ₅ ⁰ / ₀	3.000 »	»	126 »
4 ¹ / ₄ ⁰ / ₀	200.000 »	»	8.500 »
4 ¹ / ₃ ⁰ / ₀	25.000 »	»	1.083 »
4·48 ⁰ / ₀	846.000 »	»	37.900 »
4 ¹ / ₂ ⁰ / ₀	3,419.368 »	»	153.571 »
4 ³ / ₄ ⁰ / ₀	710.860 »	»	33.765 »
5 ⁰ / ₀	1,475.374 »	»	53.768 »
5 ¹ / ₄ ⁰ / ₀	2.595 »	»	136 »
5·4 ⁰ / ₀	980 »	»	52 »
5 ¹ / ₂ ⁰ / ₀	213.398 »	»	11.736 »
6 ⁰ / ₀	1,255.216 »	»	75.312 »
7 ⁰ / ₀	42.765 »	»	2.993 »
7 ¹ / ₂ ⁰ / ₀	210 »	»	15 »
8 ⁰ / ₀	2.100 »	»	168 »
12 ⁰ / ₀	225 »	»	27 »
Zusammen	8,899.549 fl.	Interessen	<u>381.692 fl.</u>

Wenn man davon die Landes- und Gemeindegeldern im Betrage von 1,386.000 fl. abzieht, verbleibt eine private Schuldenlast von 7,513.549 » mit einer Verzinsung von 320.292 »

Die einzelnen intabulierten Beträge vertheilen sich wie folgt:

- 1.) die Intabulationen ohne Interessen bestehen aus Mitgiften und Erbschaften;
- 2.) zu 4¹/₄ und 4·48⁰/₀ die Schulden der Stadtgemeinde;

- 3.) zu $4\frac{1}{2}\%$ die Forderungen der Krainischen Sparcasse und der städtischen Sparcasse in Laibach;
- 4.) zu $4\frac{3}{4}\%$ die Forderungen der städtischen Sparcasse in Laibach;
- 5.) zu 5% hauptsächlich die privaten Forderungen und theilweise die Abfertigungen der Eltern sowie die Erbschaften nach Brüdern und Schwestern.

Alle übrigen Procentsätze bestehen aus privaten Forderungen.

In diese Berechnung der zu zahlenden Interessen ist kein wie immer gearteter Amortisationsbetrag einbezogen. Man kann zwar annehmen, dass ein Theil des intabulierten Betrages bereits gezahlt aber nicht gelöscht wurde. Doch kommt dies in Laibach sehr selten vor, da sich ein jeder beeilt, den bereits gezahlten intabulierten Betrag zu löschen. Die diesbezüglichen Interessen decken sich gewiss mit der hier ausgelassenen Amortisationsquote.

Wie verhalten sich nun die Einnahmen und Ausgaben des Hausbesitzes und wie hoch ist der Durchschnittsertrag eines Hauses in Laibach?

I. Standpunkt.

Die Einnahmen und Ausgaben ohne Staatsdarlehen bei gleichzeitiger Befreiung von der Hauszinssteuer und nur belastet mit privaten Forderungen.

A. Einnahmen:

1.) der zeitlich hauszinssteuerfreien	363.880 fl.
2.) der besteuerten	1,153.773 »
	Zusammen 1,517.653 fl.

B. Ausgaben:

1.) Interessen der intabulierten Schulden	326.292 fl.
2.) Hauszinssteuer	179.042 »
3.) 5% ige Staatssteuer	15.465 »
4.) 20% ige Gemeindeumlagen	52.304 »
5.) 40% ige Landesumlagen	104.608 »
6.) 15% ige Erhaltungskosten	227.647 »
	Gesammtausgaben 904.358 fl.
	Gesamteinnahmen 1,517.653 »
	Verbleibt ein Reinertrag von 613.295 fl.

In diese Berechnung ist auch das Bürgerspitalfondsgebäude einbezogen, da es an den Einnahmen und Ausgaben ebenso participiert wie jedes andere private Gebäude.

Die 15%igen Erhaltungskosten sind angenommen für Reparaturen, Feuerversicherung, Militäreinquantierung, Hausbesorger, Trottoirreinigung, Wassermessergebühr, eventueller Mehrverbrauch des Wassers, Stiegenbeleuchtung usw. Dieser Betrag von 15% ist für alle diese Ausgaben gering angeschlagen, und betragen die diesbezüglichen Auslagen weit mehr.

Doch wir wollen daran festhalten wegen der Gleichförmigkeit mit den vom Staate in Abzug gebrachten 15%igen Erhaltungskosten. Gewöhnlich wird der 20fache Betrag des Reinertrages eines Hauses nach Abzug der Steuern und Abgaben als dessen Wert angenommen. Wir können jedoch unter unseren derzeitigen Verhältnissen diesen Wert nicht annehmen, sondern stellen nur den 16fachen Reinertrag als Wert eines Hauses in Laibach hin.

Der Bruttozins aller Häuser in Laibach beträgt	1,517.653 fl.
Steuern und Abgaben	351.419 »
	<hr/>
verbleibt daher ein Reinertrag von	1,166.234 fl.

Dieser 16fache Betrag repräsentiert demnach den Durchschnittswert der privaten Häuser in Laibach

$$1,166.234 \times 16 = 18,659.744$$

Diese 18,659.744 fl. ergeben nach Abzug aller Ausgaben, das ist der Interessen, der Steuern und Abgaben, der Erhaltungskosten, einen Reinertrag von 613.295 fl.

Das entspricht einer Verzinsung von 3·3%.

II. Standpunkt.

Die Einnahmen und Ausgaben bei der Belastung der Häuser durch private Forderungen und das Erdbeben-Staatsdarlehen bei bestehender Befreiung von der Hauszinssteuer und beim Beginne der zu zahlenden Annuitäten für das Staatsdarlehen.

A. Einnahmen	<u>1,517.653 fl.</u>
B. Ausgaben:	
1.) Zinsen der Privatschulden	326.292 fl.
2.) 6 ² / ₃ %ige Annuität des Staatsdarlehens von 1,662.070 fl.	110.803 »
	<hr/>
Fürtrag	437,095 fl.

	Übertrag	437.095 fl.
3.) 5%ige Annuität des 3%igen Landesdarlehens von 284.700 fl.		14.235 »
4.) 3% von 284.700 fl.		8.541 »
5.) Hauszinssteuer.		179.042 »
6.) 5%ige Staatssteuer		15.465 »
7.) 20%ige Gemeindeumlagen		52.304 »
8.) 40%ige Landesumlagen		104.608 »
9.) 15%ige Erhaltungskosten		227.647 »
	Gesamtausgaben	1,038.937 fl.
	Einnahmen	1,517.653 »
	Verbleibt ein Reinertrag von	478.716 fl.

Also müssten gegen 134.000 fl. jährlich mehr an Zinsen gezahlt werden, wenn der Staat die Rückzahlung in vollem Ausmaße einfordern würde. Es wurde bereits der Wert der privaten Häuser in Laibach mit **18,659.744 fl.** angenommen. Dieser Betrag würde demnach einen Reinertrag von **478.716 fl.** ergeben, was einer Verzinsung von **2.05%** gleichkommt. Diese Lasten würden sich jährlich nur um die 3%igen Zinsen der Annuität von 14.235 fl. verringern. Es ist daraus ersichtlich, in welcher Lage sich der Hausbesitzerstand in Laibach befinden würde, wenn nicht vom Staate die weitgehendsten Erleichterungen gewährt werden.

Aus dieser Zusammenstellung ist ersichtlich, dass den Hausbesitzern in Laibach an unverzinslichen Darlehen 1,662.070 fl.
an 3%igen Darlehen 284.700 »
gewährt wurden.

Bisher wurde die Berechnung der Durchschnittsverzinsung eines Hauses in Laibach dadurch angestellt, dass belastete und unbelastete Häuser zusammengenommen und dementsprechend die Einnahmen und Ausgaben berechnet wurden.

Wurde schon auf diesem Wege die geringe Verzinsung eines Hauses in Laibach ersichtlich gemacht, wieviel ungünstiger wird die Berechnung des Zinsertrages, wenn wir nur jene Häuser ins Auge fassen, auf welchen ein Staatsdarlehen lastet, welches die Hausbesitzer nach dem Gesetze vom Jahre 1895 zurückzuzahlen beginnen müssten.

A. Einnahmen der mit dem Staatsdarlehen belasteten Häuser
nach Abzug der 15%igen Erhaltungskosten 433.035 fl.

B. Ausgaben:

Diese Häuser haben an privaten Forderungen einen Betrag von 3,732.966 fl. intabuliert, welche eine Verzinsung von 177.966 fl. erfordern.

1.) Zinsen von 3,732.966 fl.	177.966 fl.
2.) $6\frac{2}{3}\%$ ige Annuität des Staatsdarlehens von 1,662.070 fl.	110.803 >
3.) 5% ige Annuität des 3% igen Landesdarlehens von 284.700 fl.	14.235 >
4.) 3% von 284.700 fl.	8.541 >
5.) Steuern und Abgaben	152.664 >
	<hr/>
Gesamtausgaben	464.209 fl.
Einnahmen	433.035 >

Verbleibt ein unbedeckter Rest von 31.174 fl.

Es müssten demnach jene Hausbesitzer, welche ein Staatsdarlehen erhielten, wenn sie dieses zurückzahlen müssten, auf die Einnahmen der Häuser den Betrag von 31.174 fl. jährlich darauf zahlen.

Nehmen wir als Wert dieser Häuser den Betrag von rund 6,000.000 fl. an. Falls der Staat das gewährte Darlehen in vollem Ausmaße abschriebe, würden sich die Einnahmen und Ausgaben dieser Häuser folgendermaßen gestalten:

Einnahmen	433.035 fl.
Ausgaben nach Löschung des Staatsdarlehens	330.630 >
	<hr/>
Reinertrag	102.405 fl.

Daraus ist ersichtlich, dass diese Häuser, welche einen Wert von 6,000.000 fl. repräsentieren, einen Reinertrag von **102.405 fl.** oder eine Verzinsung von $1\cdot7\%$ abwerfen.

Es geht daraus klar hervor, dass jene Hausbesitzer, wenn sie nicht von ihren Nebengewerben existieren würden, angewiesen bloß auf den Ertrag ihrer Häuser, einfach zugrunde gehen müssten.

Diese Berechnungen werden jedoch in den nächsten Jahren, wenn die Steuerfreiheit für jene Hausbesitzer, welchen nur für einige Jahre eine solche bewilligt wurde, zu Ende gehen wird, ganz anders aussehen; denn diese Berechnungen wurden auf Grund der Steuervorschreibungen für die Jahre 1899 und 1900 zusammengestellt. Nächstes Jahr wird schon von vielen Hausbesitzern die Hauszinssteuer gezahlt werden müssen.

Jedoch nicht nur die Hausbesitzer Laibachs sondern auch die Gemeinde selbst ist durch die Erdbebenkatastrophe vom Jahre 1895 und deren Folgen hart getroffen worden. Sie bekam ein Staatsdarlehen von 500.000 fl., welches sie ebenso wie die anderen privaten Hausbesitzer in Annuitäten zurückzahlen soll. Sie erhielt 50.000 fl. als unverzinsliches Darlehen für momentane Herstellungen an öffentlichen communalen Gebäuden und 450.000 fl. als 3⁰/₀iges Darlehen zu Regulierungszwecken.

Von diesen 500.000 fl. wird daher zu zahlen sein :

1.) 6 ² / ₃ % ige Annuität von 50.000 fl.	3.332 fl.
2.) 5 % ige Annuität von 450.000 fl.	22.500 >
3.) 3 % ige von 450.000 fl.	13.500 >
Zusammen	39.332 fl.

Wenn die Gemeinde dies zurückzahlen sollte, müsste entweder jährlich eine bedeutende Einschränkung der außerordentlichen Ausgaben oder eine Steuererhöhung eintreten.

Wenn wir das Gesagte reassumieren, so ist ersichtlich, dass die Privaten an Rückzahlungen circa 133.000 fl., die Gemeinde 39.000 fl., zusammen 172.000 fl. jährlich zahlen müssten.

Was das für Laibach bedeuten würde, ist gewiss für einen jeden leicht ersichtlich.

Eventuelle unbedeutende Rechenfehler mögen darauf zurückgeführt und entschuldigt werden, dass tausende von einzelnen Posten zusammenzustellen und zu berechnen waren.

NARODNA IN UNIVERZITETNA
KNJIZNICA



00000502182

COBISS 0