

getragen. Der Einfluss der ungünst. Situation des Grundstücksmarktes auf die Verhältnisse einer Anzahl Schuldner der Ges. u. der Ges. verpfändeter Hausgrundstücke hat Anfang 1912 zu einer ausserord. Revision der Lage der Ges. geführt. Nach dem Ergebnis derselben, bei welcher insbes. die derzeitigen gesunkenen Mietswerte berücksichtigt worden sind, wurden M. 329 538 zur Abschreib. auf Debit. u. M. 1 100 000 zur Minderbewertung von Hypoth. verwendet. Die Mittel hierfür wurden entnommen in Höhe von M. 479 538 aus dem pro 1911 im laufenden Betriebe erzielten Gewinn (inkl. M. 46 941 Vortrag aus 1910), in Höhe von M. 905 000 aus dem ordentl. R.-F., in Höhe von M. 45 000 aus einer vorhandenen stillen Res., zus. M. 1 429 538. Im J. 1912 haben sich die Verhältnisse auf dem Berliner Grundstücksmarkt weiter verschlechtert. Die Nachfrage nach Baustellen hörte im Laufe des Jahres fast ganz auf. Die Verkäufe beschränkten sich auf eine Baustelle aus dem Terrain „Elbinger Strasse“, sowie ein Grundstück an der Müllerstr., welches die Stadt Berlin zu Schulzwecken erwarb. Die Lage des Grundstücks- u. Hypothekenmarktes hat Anfang des Jahres 1912 zu einer a.o. Durchprüfung des Besitzes an Hypoth. u. Ausständen geführt (s. oben). Es hat sich erwiesen, dass die damals vorgenommenen Schätzungen den inzwischen weiter verschärften kritischen Zeiten in einer Anzahl von Fällen nicht standhalten konnten u. die Ges. bei einigen Fällissements von Hypoth.-Schuldnern Verluste trafen, welche über das angenommene Mass hinausgingen. Hinzu kam, dass ein Teil der im Niessbrauchverwalt. der Ges. befindl. Grundstücke noch erhebliche Zuschüsse erforderte. Diese Verluste in Verbind. mit dem nahezu gänzlichen Mangel an Umsätzen haben dazu geführt, dass das Jahr 1912 mit einem Fehlbetrage im laufenden Geschäft abschliesst, der sich nach Auflös. des R.-F. auf M. 743 742 beläuft, hiervon M. 95 000 aus R.-F. gedeckt. Für etwaige weitere Verluste besonders durch Ausfälle bei Hypoth.-Forder., hielt es die Ges. für notwendig einen Delkr.-F. in Höhe von M. 2 000 000 zu bilden, sodass sich der Verlustsaldo des J. 1912 auf zus. M. 2 648 742 stellt. Für die Bankschulden (Ende 1912 M. 5 370 214) haben die betreffenden Banken auf die Dauer von 3 Jahren ermässigte Zins- u. Provis.-Bedingungen eingeräumt.

Kapital: M. 10 000 000 in 5000 Aktien à M. 2000 und zwar 2500 Lit. A (Nr. 1—2500), 2500 Lit. B (Nr. 2501—5000); diese B-Aktien anfänglich einz. mit 75%, restl. 25% 1908 einz.

Passiv-Hypotheken: M. 5 994 181, davon M. 750 000 auf Müllerstr. 74—76, auf Reinickendorf M. 831 000, M. 291 500 auf Otavistr., M. 260 000 auf Hausgrundstück; aus Konsortialgeschäften: a) M. 851 059 auf Müllerstr. 102—112; b) M. 1 257 252 auf Beusselstr.; c) M. 132 500 auf Seestr.; d) M. 483 450 auf Elbingerstrasse; e) auf Schöneberg M. 1 137 420. — Die Aktiv-Hypoth. standen Ende 1912 mit M. 7 252 246 zu Buch.

Geschäftsjahr: Kalenderj. **Gen.-Vers.:** Im I. Geschäftshalbj. **Stimmrecht:** 1 Aktie = 1 St. **Gewinn-Verteilung:** 5% z. R.-F. (Grenze 10% des A.-K., erfüllt aus 1909), event. Bildung von Spezialreserven, bis 4% Div. nach Massgabe der einz. Beträge, von verbleib. Gewinn vertragsmäss. Tant. an Vorst. u. Beamte, 7% Tant. an A.-R., Rest Super-Div. bezw. Vortrag auf neue Rechnung. Die Mitgl. des A.-R. erhalten ausser Ersatz etwaiger Auslagen und der oben erwähnten Tant. von 7% eine feste jährl. Vergüt. von M. 2000 für den Vors. u. je M. 1000 für jedes Mitgl.

Bilanz am 31. Dez. 1912: Aktiva: Grundstücke: a) Müllerstrasse 74—76 1 695 052, b) Reinickendorf 1 375 976, c) Otavistr. 20—27 398 500, d) Windhuker- u. Otavistr. 102 142, e) Konsortialgeschäfte: 1. Bauterrain Müllerstr. 102—112 1 590 980, 2. do. Beusselstr. 44, n. o, p 2 301 818, 3. do. Seestr. 340 697, 4. do. Elbingerstr. 825 621, 5. do. Schöneberg 1 776 708, Haus-Kto 349 541, Hypoth.-Forder. 7 252 246, Kassa 5923, Effekten 190 547, Anteile an der „Passage Palast, Grundstücksverwert.-Ges. m. b. H.“ (erste Einzahl.) 5000, Bankguth. 5412, kurzfällige Forder. 113 924, Debit.: a) hypoth. gesicherte Vorschüsse 1 022 099, b) Hypoth.-Zs. u. Baugeld-Vorschüsse 50 664, c) div. Forder. 2 042 189, (für fremde Rechn. begeb. Baugelder 3 724 744, Avale 762 000), Inventar 1, Verlust 2 648 742. — Passiva: A.-K. 10 000 000, Hypoth.-Schulden 5 994 181, Bankschulden 5 370 214, div. Kredit. 725 074, (Baugeld-Garantien 3 724 744, Avale 762 000), unerhob. Div. 4320, Delkr.-F. 2 000 000. Sa. M. 24 093 790.

Gewinn- u. Verlust-Konto: Debet: Handl.-Unk. 210 191, Steuern u. Abgaben 44 080, Zs. u. Provis. 240 934, Abschreib. auf Inventar 807, Verluste auf Hypoth. u. Debit. sowie Niessbrauchzuschüsse 440 796, Abschreib. auf Effekten 29 062, Rückl. z. Delkr.-F. 2 000 000. — Kredit: Auflös. des R.-F. 95 000, Gewinn aus Grundstücks-Verkäufen 74 061, Pacht u. Mieten 1510, Hypoth.-Zs. Einnahmen 224 540, abz. 77 981, Ausgaben bleibt 146 558, Verlust-Saldo 2 648 742. Sa. M. 2 965 872.

Kurs Ende 1906—1912: 120, 111, 125.25, 121.50, 122.50, 96, 55.50%. Die Aktien Lit. A Nr. 1—2500 wurden im Jan. 1906 eingeführt; erster Kurs 20.1. 1906: 123%. Notiert in Berlin, u. zwar bis April 1907 franko Zs., seit Mai mit Zs.-Berechn. Die M. 5 000 000 B-Aktien wurden im Juni 1909 eingeführt.

Dividenden: 1905—1906: Wurde für diese Jahre statutenmässig nicht verteilt; 1907: 5%; 1908—1912: 6, 6, 6, 0, 0%. Coup.-Verj.: 4 J. (K.)

Direktion: Paul Busch, Alfr. Hahn. **Prokurist:** Max Müller.

Aufsichtsrat: (3—15) Vors. Bank-Dir. Jul. Stern, Geh. Oberfinanzrat Maximilian von Klitzing, Bank-Dir. Dr. jur. Arthur Rosin, Generalleutnant von Safft Exc., Geh. Justizrat Maxim. Kempner, Dir. Franz Hentschke, Komm.-Rat Werner Eichmann, Dir. Dr. Leo Neumann, Berlin; Bankier Emil Wetzlar, Frankf. a. M.; Dir. Aug. Rheinboldt, Wiesbaden; Rechtsanwalt Fritz Lipmann-Wulf, Berlin.

Zahlstellen: Berlin: Ges.-Kasse, Bank f. Handel u. Ind., Nationalbank f. Deutschland.