

## Mæglerbanker og Byggebanker i Tyskland.

Efter Max Wirth.

I en i indeværende Aar udkommen ny Udgave af «Geschichte der Handelskrise» har Max Wirth givet en udførlig Fremstilling af Krisen i 1873 og alle de Forhold, som have bidraget til at fremkalde samme. I det vi forbeholde os i et senere Hæfte at gjengive Hovedpunkterne af denne interessante Fremstilling, meddele vi her et enkelt Parti af samme, hvor de forskjellige nye Arter af Bankinstituter, som i de senere Aar ere fremkomne, gjøres til Gjenstand for særlig Omtale, i det Forf. fremhæver, at der fra 1871 af udbrod en «Bankmani» i Wien og Berlin, saa at selv Byggeselskaber omdannedes til Bankform, formelige «Gründerbanker» oprettedes og til sidst endog Mæglerforretningen blev bragt i Bankform.

«Æren for denne ny Opfindelse, eller hvad man nu vil kalde den, tilkommer Berlin. Denne ellers saa demokratiske Stad skal imidlertid ikke være særlig stolt deraf, thi blandt alle de Kunstgreb, som nogen Sinde ere anvendte for at plyndre det private Publikum og de uindviede Smaafolk til Fordel for «la haute Finance», er denne et af dem, der have givet mest Udbytte. Fra Berlin vandrede nu det ny Institut rask til Breslau, Wien,

Frankfurt, Leipzig, Posen og andre Børsstæder i Tyskland og Østrig. Ved Børsforretninger er det af Vigtighed, at de paatagne Forpligtelser ogsaa rigtig opfyldes. Men da de store Huse derved ofte maa betjene sig af smaa Mellemmænd, staa de Fare for, at de indgaaede Engagements ikke altid overholdes. Hidindtil maatte Forretningsmændene selv bære denne Risiko. Ved Mæglerbankerne vilde de befri sig derfra, i det disse skulde overtage Risikoen uden i nogen væsentlig Grad at forhøje Provisionen eller Kurtagen.

I og for sig vilde der ikke være Noget at indvende imod denne Indretning, fordi den i Virkeligheden var et Fremskridt, dersom den ikke havde hidlokket det store Publikum til at tage Del deri, og Aktierne derhos ikke vare blevne til Børsspils-Papirer. Men der kan naturligvis ikke tænkes noget mere Ubilligt, end at Smaafolk af Middelstanden skulle bære Risikoen for de store Bankiers. Faren for det store Publikum vilde heller ikke have været saa stor, naar ikke det oprindeligt satte Formaal, hvilket f. Ex. «Breslauer Börsen-Makler-Bank» betegnede med de Ord: «Mæglerbanken skal hverken spekulere eller arbitrere, den skal alene betragte det som sin Hovedopgave at tjene som Mægler ved Afslutning af Forretninger,» ved mange af disse Instituter var bleven helt forrykket. Mange af disse Banker indlode sig i risikable Foretagender, toge Del i Anlæg af Jærnbaner, som først i en sen Fremtid ville give Udbytte, og i Byggeforetagender, som lede under en urimelig høj Pris for Grundstykkerne, og maatte saaledes ved Krisens Udbrud falde.»

Hvorledes det gik til med Oprettelsen af denne ny Art Banker, fremgaar klart af den Skildring, som en For-

retningsmand i Breslau har givet Forf. af de derværende Mæglerbankers Fremkomst:

«Paa en mørk, kold Novemberdag i Aaret 1871 forsamlede et Dusin store Bankiers i Breslau sig for at raadslaa om Midler, hvorved de kunde beskytte sig imod de ved deres Kontrahenters Insolvens opstaaede Tab ved deres Børsspekulationer. Faren i denne Retning var voxet saa meget mere, som Alverden nu deltog i Børsforretninger, fordi paa Grund af Udsigten til en Tilstrømmen af de franske Milliarder og ny Bankers Fremkomst Kurserne steg over hele Linien, og man var sikker paa allerede efter nogle Dages Forløb at fortjene nogle Procent paa Alt, hvad man saa købte. Det store Publikum bestormede, hvad enten det forstod sig paa Sagen eller ej, Agenterne og Bankiererne med Kommissioner, som lod Kommissionsforretningen blomstre som aldrig før. Bankiererne stak fornøjede de ottendedels Procenter, og hvad der ved Siden af lod sig fortjene paa Kurserne, i deres Lomme; men Medaillen havde dog ogsaa sin Revers. Kun sjælden kunde de store Herrer handle med hinanden indbyrdes; som oftest maatte de tage til Takke med en Mæglers eller et Kulissemedlems Forbindtlighed indtil Ultimo, og Tiden til dennes Komme er lang. Da blev de ofte ret bange; Bekymringen for, om ogsaa alle deres Kontrahenter vilde kunne opfylde deres Forpligtelser ved Ultimo, laa dem centnert paa Hjærtet, og naar en saadan Herre ikke kunde sove om Natten for disse Bekymringer, tog han om Morgenen sin Engagementsbog frem og holdt Hærskue, sondrede de sorte fra de hvide Faar, satte et Bogstav her, en Streg hist, betegnede de yderste Grænser, hvortil man turde gaa, og tilbragte saa Dagene indtil Ultimo i feberagtig Ophidselse, Angst

og Uvished. At afhjælpe denne ubehagelige Tilstand uden at gaa Glip af de rare Ottendedels-Procenter — det var den store Opgave. Og Opgaven er bleven løst paa det mest Glimrende. Et spekulativt Hoved havde udfundet det rette Middel, hvorved man ikke blot kunde skjærme sig mod Tab, men ogsaa skaffe sig endnu en Extra-Fortjeneste.

De oven for omtalte tolv Firmaer traadte altsaa sammen og — tilvejebragte ikke en Garantifond for i Fællesskab at bære Tabene, nej men — grundede den første Breslauer Mæglerbank, d. v. s. de dannede et Aktieselskab med en Million Thaler Grundkapital, hvoraf 40 pCt. indbetaltes, udsøgte de dygtigste af de for Haanden værende betydeligere Mæglere og udnævnte dem til Direktører med fast Gage og god Tantième. Allerede i November begyndte Banken sin Virksomhed, og da den blev særlig protegeret af de tolv toneangivende Firmaer, opnaaede den en ret betydelig Kurtagefortjeneste. Dette forekom Publikum saa forlokkende, at man formelig reves om Aktier i den ny Bank og betalte dem med en ganske klækkelig Agio. Indførte paa Børsen til en Kurs af 110 pCt. bleve de allerede samme Dag solgte til 116 og opnaaede ved Udgangen af 1871, altsaa efter 6 Ugers Forløb, en Kurs af 124, steg i Løbet af det følgende Aar til 280 — men ere til Midten af 1873 gaaede tilbage til pari. Foretagendet var imidlertid fuldstændig lykkedes og Fordelen dobbelt — eller tredobbelt: først løb man ikke længer nogen Risiko, naar man brugte Banken som Mellemandler, fordi den største Del af Forretningerne ved Ultimo kompenserede hinanden, og der i ethvert Tilfælde var tilstrækkelig Sikkerhed i Bankens Grundfond, selv om den negative Differentis blev nok saa stor; for

det Andet havde man en skøn Fortjeneste ved Salget af Aktierne, og for det Tredje var der nu et Spillepapir mere paa Børsen at gjøre Forretninger i. For at Banken ikke skulde komme til at lide under nogen Konkurrence, forpligtede de tolv Firmaer sig til indtil en vis Tidsfrist ikke at «gründe» nogen ny Mæglerbank eller tillade en saadan at komme op; de gik derved ud fra den Forudsætning, at der uden deres Medvirkning eller endog blot imod deres Vilje ikke kunde stiftes nogen ny Bank, og det saa meget mindre, som de faktisk gjorde de betydeligste Forretninger paa Børsen, tilhørte de største Firmaer og havde sikret sig dygtige Kræfter til Bankens Ledelse. Formedelst denne gjensidige Forpligtelse fik de Herrer af den ringere Plebs paa Børsen Øgenavnet «de tolv Apostle».

Men Mæglerbankens Forretninger gik altfor godt til, at ikke Grundlæggelsen af en ny skulde stille en hurtigt og sikkert stigende Agio i Udsigt; den gamle Mæglerbanks Aktiers Kurs blev i Begyndelsen af 1872 noteret til 126, og de glædede sig ved at være stærkt søgte.

Der dannede sig da et nyt Konsortium, til Dels bestaaende af ny opstaaede Bankiers og ansete Firmaer fra Produkthandelen, og grundede imod de tolv Apostles Vilje og til Trods for deres Modbestræbelser en ny Mæglerbank, som fik Navn af «Breslauer Makler-Vereinsbank». En Børskommissionsforretning gik op i den ny Bank, i det dens Indehavere udnævntes til Direktører imod at faa en passende Erstatning for Opgivelsen af den tidligere Forretning. Den ny Bank grundlagdes i Januar 1872, og uagtet de tolv Apostle i Henhold til deres Overenskomsten Forretninger gjorde med den, trivedes den dog godt. Kulissens Publikum «gjorde» netop med stor Forkjærlighed i den ny Banks Aktier, som d. 24 Jan. udbødes

til en Kurs af 114 og endnu samme Dag steg til 124 og blev et af de mest yndede Spekulationspapirer. Vi notere her strax dette Papirs Kurssvingninger: fra 124 steg Kursen næsten uafbrudt indtil Begyndelsen af Marts til 136, sank saa til 116 og naaede endelig i November den højeste Kurs med 149. Da opstod der Rygter om store Tab, som Banken skulde have lidt, Papiret tabte næsten ganske sin Nimbus, Publikum trængtes om at sælge, og ene og alene den Omstændighed, at «Gründerne» selv købte den største Del af Aktierne, bevirkede, at disse ved Udgangen af 1872 ikke vare sunkne dybere end til 108. Til samme Tid sank ogsaa den ældre Mæglerbanks Aktier fra deres høje Kurs af 180 indtil 148.

Imidlertid var den sidstnævnte Banks Stiftere ude af Stand til at gennemføre deres Beslutning om at udelukke den yngre Konkurrent fra Forretningerne, og de tolv store Firmaer besluttede sig lidt efter lidt til ogsaa selv at gjøre Forretninger med den ny Bank og beklagede kun i al Stilhed, at de ikke havde kunnet tage Del i den smukke Gevinst ved dette Papirs Indførelse paa Børsen. I November 1872 var Børsforretningerne i det skønneste Flor, alle Papirer havde naaet en høj Kurs, navnlig udmærkede begge Mæglerbankernes Aktier sig paa en fordelagtig Maade: de gamle noteredes til 180, de nye til 149; da gennemkrydsedes Luften af Rygter om, at der tænktes paa Oprettelsen af endnu en Mæglerbank, og at det tilmed var en Del af den anden Banks Gründere, der nu paa Ny vare i Færd med at gjentage den fordelagtige Operation. Det var dog «de tolv Apostle» for meget. Atter stode de Fare for at gaa Glip af den skønne Agio — og det ene alene, fordi de havde været saa ubesindige at forpligte sig til ikke at være med til at grunde en

konkurrerende Bank. Man var herved gaaet ud fra den Forudsætning, at det uden deres Medvirkning ikke vilde være muligt at stifte en ny Mæglerbank; og nu beviste Kjendsgjæringerne klart nok, at denne Forudsætning aldeles ikke holdt Stik; alligevel stod denne Forpligtelse ved Magt, og største Delen af de tolv Herrer holdt fast ved deres givne Ord. Men Enkelte havde dog ingen Ro; Agiogeinstens Sirenesang klang altfor lokkende; de tog den ulykkelige Overenskomst frem igjen, læste den atter og atter og søgte efter en lille Bagdør til at smutte ud af. En saadan findes naturligvis i enhver Kontrakt, og et fiffigt Hoved fandt den da ogsaa snart. Forpligtelsen lød paa, ikke at stifte noget konkurrerende Bankinstitut i Breslau — altsaa var der Intet til Hinder for at stifte det i Leipzig eller hvor som helst ellers og saa oprette en Filial i Breslau. Det blev da Leipzigerbankens Sag, og den kunde jo ikke være bunden ved de imellem Breslauerfirmaerne indgaaede Forpligtelser. Og saaledes skete det da ogsaa. I Leipzig stiftedes «Provinzial-Maklerbank» og der blev da tillige aabnet en Filial i Breslau med to Direktører. Næsten til samme Tid opstod den fjerde Mæglerbank, «Börsen-Maklerbank»; begges Aktier kom i November paa Børsen; men det vilde ikke ret lykkes at bringe dem ud i Publikum med den forventede Agio.

Fra den Tid af bestaar der fire Mæglerbanker i Breslau; naar det gaar livligt til, gjøre de alle Forretninger — og naar der er stille paa Børsen, ere de alle fordømte næsten til Uvirksomhed.»

Til denne Skildring, der vist nok, om end ikke i alle Enkeltheder, passer paa flere Stæder end Breslau, føjer M. Wirth Følgende: «Vi have alt foran udtalt, at Mæglerbankerne ere fremgaaede af Trang til at danne en For-

sikring af de paa Børsen indgaaede Engagements, hvorfor vi kunne sætte den i Klasse med Assuranceselskaber. Af disse sidste gives der to Slags: Aktieselskaber og gjensidige Foreninger. Det kunde lønne Umagen nærmere at prøve den Tanke, om det ikke vilde være rigtigere heller at grunde Mæglerbanker efter Gjensidighedsprincippet og saaledes, at al Agiogebyinst paa Forhaand var udelukket. Mæglerbankernes Existens har til en vis Grad sin Berettigelse, ja, ved Børsforretningernes nuværende Omfang ere de endog en Fornødenhed og vilde kunne trives godt, forudsat at de udelukkende hellige sig til deres rette Virkekreds og holde sig fjærnt fra at spekulere for egen Regning. I denne Henseende have adskillige Instituter syndet; men man tør antage, at den Brændte vil sky Ilden og at netop disse Instituter i Fremtiden ikke mere letsindig ville styrte sig i Faren; der bliver da kun tilbage, at man faar avthentisk Underretning om, i hvilket Omfang man virkelig har brændt sig. Er Saaret ikke af Betydning, vil Finansverdenen snart igjen skjænke Mæglerbankerne sin Tillid og anbringe Penge i deres Forretning; men det store Publikum skulde afholdé sig fra at tage Del deri. Et Spillepapir for Børskulissen skulde deres Aktier heller ikke gøres til.»

Som det alt fremgaar af den foran staaende Skildring af Mæglerbankernes Udvikling i Breslau, skød der ofte paa samme Plads saa mange frem paa en Gang, at det næsten blev vanskeligt at finde særlige Betegnelser for hver især, og de optraadte derfor hyppigt under andre Betegnelser, som «Wechslerbank», «Börsenbank», «Börsen-Arbitragebank» o. Lign. Hertil kom saa end videre en stor Mængde Spekulationsbanker under Benævnelsen Kommissionsbanker, Centralbanker, «Raten- und Renten-



bank», «Bankverein», «Länderbanken - Verein», «Cassenverein», «Agentur- und Creditbank», «Effektenbank», «Report- und Creditbank», «Capitalisten - Vereinsbank» o. s. v. For alle disse Banker var det ved Siden af Report-, Arbitrage- og Kommissionsforretninger paa Børsen en ligefrem Forretning for Agiogeinstens Skyld at gründe Aktieselskaber i Form af nye Banker, Jærnbauer, Byggeselskaber og Fabrikker. Et Pragtexemplar af en saadan «Gründungsbank» var den bekjendte Quistorpske Bank i Berlin, der «som et Slags industriel Rottekonge» dels «gründede», dels overtog, ledede eller drev Forretninger for ikke mindre end 29 Aktieselskaber af højst forskjellig Art med en samlet Aktiekapital af over 22 Mill. Th. pr.

«En særlig vigtig Rolle spillede i Wien og Berlin Byggebaukerne, som de nye Byggeselskaber kaldte sig, da Navnet Bank var kommet saa stærkt i Mode. I Berlin opstod en saadan Mængde Byggebauker, at Berlinerbørsens Kursliste, selv efter den Quistorpske Banks Fald, endnu havde 40 at opvise. I begge de tyske Verdensstæder var Byggespekulationen blevet næret ved Byernes enormt hurtige Væxt og Vaaningsnød, uden at dog den stærke Konkurrence paa dette Omraade endnu havde virket til at hidføre en Nedsættelse af Huslejen. I deslige Byggespekulationer blev Berlin endda betydelig overtruffet af Wien, uagtet Bygningerne i sidstnævnte By pleje at blive opførte langt solidere og smagfuldere end i Berlin. Omendskjønt det egentlig var blandt Mæglerbankerne, at Wienerkrisen først udbrød, bidrog dog Byggebaukernes Status væsentlig til at forværre Kursen. Disse Banker begyndte først med at spekulere i Byggepladser. Selskabernes indbyrdes Konkurrence bevirkede,

at de ikke blot betalte Grundejerne altfor høje Priser, men ogsaa købte uden Maal og Grænse. I Oktober 1873 udtalte «Deutsche Zeitung» sig paa følgende Maade herom: «Disse Byggegrunde vare for største Delen alt betalte langt over Værdien, førend de gik over til Byggebankerne. Der havde i Gründungsperioden dannet sig en formelig Industri, som gik ud paa at købe Grundstykker til Brug for en «Gründung». De ny stiftede Byggeselskaber maatte overtage de Grundstykker, som vare deres nødvendige Appendix, til hvad Pris man fandt for godt at sælge dem — hvorledes de igjen kunde blive af med dem, det blev deres egen Sag. Et saadant «Byggeselskab» havde nemlig intet andet Tilværelsesøjemed end at spekulere med Grundstykker; at berige Stifterne, det var dets Opgave; Alt, hvad man talte om «at afhjælpe Vaaningsnøden», var idel Fraser. Vaaningsnøden eller rettere Vaaningsdyrtiden fremmedes kun ved de mange Byggeselskaber, i det man for det Første skruede Priserne paa Byggegrunde og dermed paa Huslejlighederne op til en kunstig Højde, og dernæst i Stedet for de billige Boliger, som man nedbrød, byggede lutter Paladser, ret som om Flertallet af Wiens Befolkning var Millionærer. Indtil for omtrent 3 Aar siden holdt man endnu nogenlunde Maade; der existerede i Alt to Byggeselskaber, derpaa kom et tredje og fjerde til, hvad der endnu ikke kunde kaldes overdrevent. Men efter den uhyre Overtegning af Milliardlaanet voxede rask efter hinanden Dusiner af nye Byggebanker som Paddehatte op af Jorden, ret som om hele det overtegnede Beløb skulde bygges op i Wien. Overspekulationen i Byggegrunde antog her og i Berlin Dimensioner, som man tidligere ikke havde kjendt; i

Stedet for at bygge spekulerede mange af Byggeselskaberne kun med Grundene, skabte Konkurrence-Byggebanks for at kunne sælge deres Grundstykker til disse — og disse sidste havde da ikke noget Bedre at gjøre end igjen at stifte en ny Byggebanks, hvilken det igjen kunde overdrage det samme Areal til endnu højere Pris. Saaledes blev jo Foretagendet hurtigere «afviklet», end om man selv byggede, og var til med mere lønnende. Saaledes opstod f. Ex. «die Bau- und Verkehr-Gesellschaft» og «die Stadt-Baugesellschaft». Selv gamle Børmænd kunde knap finde sig til Rette i den Labyrinth af Navne paa Byggebanks; der var et «Realitäten-Gesellschaft» og en «Realitätenbank», et «Vororte - Baugesellschaft» og et «Stadt- und Vororte-Baugesellschaft» o. s. v.

Følgerne af denne frygtelige Overproduktion af Byggeselskaber vise sig nu frem for Alt i Umuligheden af at sælge de opkjøbte Grundstykker, da deres Pris aldeles ikke svarer til de nu almindelige Priser, og dernæst i Kurserne for de forskjellige Selskabers Aktier.»

Denne Skildring bekræftes fuldstændig ved en anden, omtrent samtidig Artikel i «Schlesische Presse» af September 1873, der navnlig fremhæver, at «næsten alle disse Byggeselskabers Virksomhed indskrænkede sig — for de flestes Vedkommende endog udelukkende — til Spekulation i Byggegrunde. Uden ringeste Overlæg blev Alt, hvad der kun i fjærneste Maade kunde tjene som Objekt for det Slags Spekulationer, opkjøbt med fabelagtig Hast. Mer end 11,000 «Joche» (en Del over 1 □ M.) Grundstykker inden for og uden for Stadens Grænser blev opkjøbt af Selskaberne til fabelagtige Priser. Dette Areal vilde være fuldkommen tilstrækkeligt til Boli-

ger for det Tredobbelte af Wiens nuværende Folketal. Men paa en saa stor Tilvæxt er der ikke at tænke i Aarhundreder. Rigtig nok har Tilvæksten i de sidste Aar været over Maade stærk; men den maa ogsaa betegnes som abnorm. Forberedelserne til Verdensudstillingen, Donaureguleringsarbejderne o. lign. ikke tilbagevendende Arbejder have tillige med Gründungsraseriet hidkaldt en uforholdsmæssig stor Indvandring og dermed opskruede Priser paa Lejligheder og Grundstykker. Men disse Forhold have allerede nu forandret sig. Lejepriserne holde sig vel endnu lige saa opskruede, men længe kan denne Tilstand ikke vare, da Indvandringen ikke blot nu efter Udstillingens Ophør og Krisens Udbrud er ophørt, men endog er slaaet om i sin Modsætning. Der er ingen Tvivl om, at Wiens Indbyggerantal om faa Maaneder vil være en Del mindre, end det var ved Begyndelsen af indeværende Aar. Da der nu til med i de sidste Aar er bygget meget stærkt, vil Opførelsen af nye Bygninger snart blive indskrænket til et Minimum eller vel endog helt ophøre, indtil den normale Tilvæxt paa Ny begynder at mærkes. Det er de Aspekter, som Byggeselskaberne have at glæde sig ved. I gunstigste Tilfælde kunde de, forudsat at de fuldstændig havde betalt Parcellerne, rolig vente, indtil der igjen blev Trang til nye Bygninger, og indtil den Tid maatte da Aktionærerne aldeles give Afkald paa Udbytte af deres Aktier. Men selv i dette Tilfælde vilde der, da der aarlig kun vil kunne blive Tale om at bebygge 2 pro mille af de opkjøbte Grundstykker, medgaa henved et halvt Aartusende, inden samtlige Grundstykker kunde blive solgte. Men den opstillede Forudsætning holder nu ikke engang Stik; thi de allerfleste

Byggeselskaber have ved Grundstykkernes Erhvervelse og Betaling fulgt en saadan Fremgangsmaade, at en rolig Afventen er dem en Umulighed og en Katastrofe følgelig uundgaaelig.

«De fleste Byggeselskaber købte flere Grunde end deres disponible Kapital tillod dem. Dette gjælder lige meget om de Selskaber, som virkelig have faaet deres Aktier anbragte, som om dem, hvis Kapital endnu for største Delen kun eksisterer paa Papiret, d. v. s. hvis Aktier befinde sig i Bankers og Syndikaters Besiddelse, hvorfra de paa Grund af Børskalamiteterne ikke kunne overføres paa andre Hænder. Da man almindelig hengav sig til det skuffende Haab, at man inden kort Tid igjen kunde blive af med de erhvervede Grundstykker, betingede man ved Købet en sukcessiv Udbetaling af Købesummen i forskjellige Rater. Efter den nu indtraadte pludselige Ende paa Byggesvindelen befinde de fleste Byggeselskaber sig nu i den lidet fornøjelige Kasus ingen Penge at have til Betaling af de nu forfaldende Rater og heller ingen at kunne skaffe sig ved Hjælp af Kredit. Exempelvis kan det anføres, at 13 Byggebanks, som i Forening have købt Donauregulerings-Grunde, ikke ere i Stand til alle tilhobe at rejse 1 Mill. fl. til at betale den nu forfaldende Rate af Købesummen.

«Nu var det en ganske simpel Udvej, om de saaledes med Grundstykker altfor vel forsynede Selskaber kunde — om ogsaa med et øjeblikkeligt Tab — ved Salg skille sig af med nogle af de Grunde, som det jo dog er dem umuligt at beholde. Men saa glat en Udvej dette end synes, saa vanskeligt viser det sig dog at benytte den, naar man betænker, til hvor overdrevent høje Priser Sel-

skaberne have kjøbt disse Grunde. Det er en uomtvistelig Kjendsgjærning, at den gennemsnitlige Kjøbepris udgjorde det Tidobbelte af, hvad de samme Grundstykker for faa Aar siden falbødes til uden at finde Kjøbere. I Parenthes være det sagt, at disse enorme Kjøbesummer paa ingen Maade i deres Helhed ere kómne de private Sælgere til Gode. I Regelen tilfaldt en anseelig Quota deraf, som oftest det Halve, stundom endnu mere, under Navn af Provision Stifterne, Bankraadsmedlemmerne, Direktørerne og andre Mellemmænd, hvorfor der regelmæssig for at bevare Decorum opstilledes Straamænd som Forkjøbere, man skulde affinde sig med. Som Følge af disse Vilkaar for Kjøbet, hvorved Alle, som havde en Haand med i Spillet — og af saadanne Hænder var der grumme mange — berigede sig for deres personlige Vedkommende, have Byggeselskaberne erhvervet deres Grunde til Priser, som nu gjøre et Gjensalg næsten umuligt allerede af den Grund, at mindst tre Fjerdedele af Kjøbesummen maatte gaa tabt derved. Tilmed ere Grundene bebyrdede enten med Restkjøbesummen eller med Hypoteker. Og endelig er det et uløst Spørgsmaal, hvor man selv til betydelig reducerede Priser skulde finde saa mange Kjøbere, at Afsætningen af Grundene til disse fik nogen virkelig Betydning for Affærernes Afvikling.

«Ikke mindre bedrøvelig synes de Byggebanks Status at være, der ikke blot have drevet svindleragtige Omsætninger med Byggegrunde, men ogsaa opført Bygninger paa disse. Den sporadisk, men intensivt optrædende Vaaningsnød havde i de to sidste Aar ført til en overilet Byggevirksomhed, der naturligen har fremkaldt en pludselig og betydelig Stigning af Arbejdsløn og Ma-

terialpriser. Derved blev naturligvis Omkostningerne ved Byggeselskabernes Huse langt større end de under normale Forhold vilde have været. Men nu repræsenterede de saaledes fordyrede Bygninger i Øjeblikket, da Material- og Arbejdspriser ere faldne mere end 30 pCt., ikke engang en Værdi, der svarer til, hvad de have kostet at opføre, og kunne paa ingen Maade sælges til denne Pris, men kun med betydeligt Tab.»

---