

stem der Staatsbeteiligungen. Italiens KP verbreitete ein Plakat mit dem Photo der schönsten Crociani-Villa und fragte: „Wie kann ein Staatsfunktionär all das bezahlen?“. Die Sozialisten fordern, den Besitz bestechlicher Staatsdiener zu konfiszieren.

Politiker, Staatsmanager, Generale — bei Lockheed kassierten alle. Am 22. März verhafteten die Carabinieri in Rom den General a. D. Duilio Fanali, Generalstabschef der Luftwaffe in den Jahren des Hercules-Kaufs. Zwar wurde er bald wieder „in vorläufige Freiheit“ entlassen, die Ermittlungen gehen jedoch weiter. Verdächtig scheint den Staatsanwälten schon, daß sich Fanali in den letzten Jahren mehrere Häuser und Grundstücke kaufen konnte.

Römische Reporter fanden sogar eine Parallelität zum Lebensstil Crociani heraus: Auch Fanali erwarb einen noblen Sarazenen-Turm am Meer.

## SPEKULATION

### Unter der Grundlinie

**Gigantische Fehlspekulationen ruinierten das New Yorker Immobiliengeschäft. Über 100 Wolkenkratzer in Manhattan gerieten 1975 wegen Zahlungsunfähigkeit ihrer Eigentümer unter Zwangsverwaltung.**

Noch vor wenigen Jahren konnte sich mit Sol Goldmann und Alex DiLorenzo kaum jemand messen. Die beiden New Yorker Grundstücks-Magnaten, die einst im finstersten Brooklyn aufgewachsen waren, besaßen etwa 500 Büro- und Wohngebäude im Wert von rund einer Milliarde Dollar in Manhattan — das wohl mächtigste private Immobilien-Imperium im Wolkenkratzer-Areal am Hudson River. Weitere 600 Objekte gehörten ihnen in anderen Regionen der USA und in Kanada.

Inzwischen regiert in Goldman-DiLorenzos stolzestem Besitz, dem im Jahre 1960 für 42 Millionen Dollar erworbenen Chrysler Building, ein Konkursverwalter. Auch ein paar Dutzend andere New Yorker Immobilien des Grundstücks-Konzerns werden nun wegen geplatzter Hypotheken zwangsverwaltet.

Goldman-DiLorenzo-Gesellschaften schulden dem Elektrizitätsunternehmen Consolidated Edison fast vier Millionen Dollar für Licht und Heizung. Goldman selbst flog vor einigen Monaten fast aus seinem Büro, weil er die Miete an den Konkursverwalter des Chrysler Buildings nicht zahlen konnte.

Aufstieg und Fall der beiden New Yorker Immobilien-Nabobs spiegeln Glanz und Elend der gesamten amerikanischen Beton- und Boden-Branche wider. Im blinden Vertrauen auf ständig steigende Wertzuwächse und hohe Mieteinnahmen hatten Bauträgergesell-



# Damit lassen Amateure Profis staunen

Kein Wunder! Denn dieses Spitzenmodell in unserem Amateur-Programm (in der Fachwelt gilt die M 645 als die Kamera-Sensation 1975/76) setzt neue Maßstäbe für Kamera-Leistungen des nächsten Jahrzehnts.

Spielend bewältigt sie fast alle fotografischen Probleme, weil in der M 645-Konstruktion unsere wertvollsten Erfahrungen im Bau von Profi-Kameras für die weltweite, harte Berufspraxis ausgewertet wurden.

#### Hier einige technische Daten:

- einäugige Spiegelreflex-Kamera
- optimales Bildformat 6 x 4,5 cm
- neuer, revolutionärer Drehverschluß für hohe Belichtungsgenauigkeit
- auswechselbare Suchersysteme und Einstellscheiben
- großes, extra helles Sucherbild
- 2 Gehäuseauslöser für bequeme Kamerahaltung in jeder denkbaren Aufnahme-Situation
- antireflexvergütete Wechsel-Objektive für außergewöhnliche fotografische Aufgaben
- Reichhaltiges System-Zubehör

Die M 645 ist unser außergewöhnlichstes Angebot an die anspruchsvollen Spitzenkünstler unter den Amateuren — zu einem erstaunlich vernünftigen Preis.



Mamiya Kleinbild-Kameras — ebenfalls gebaut von unseren erfahrenen Konstrukteuren der weltweit bekannten Mamiya Profi-Kameras

Unterhalten Sie sich mit Ihrem Fachhändler

# mamiya

Alleinvertretung: J. Osawa & Co. GmbH · Hermann-Lingg-Straße 12 · 8 München 2

schaften und Immobilienspekulanten Ende der sechziger und Anfang der siebziger Jahre ohne Rücksicht auf Bedarf und Zahlungsfähigkeit von Interessenten Geschäftsgebäude, Apartmentkomplexe und Freizeitanlagen hochgezogen.

Bereitwillig stellten Immobilienfonds und Banken den meist mit nur wenig Eigenkapital ausgestatteten Bauträgern Kredite zur Verfügung. Denn Grundstücke und Gebäude, deren Marktwerte in der Vergangenheit stets nur nach oben geklettert waren, schienen ein sicheres Unterpfand.

Wie selbst aus altherwürdigen Wolkenkratzern immer wieder neues Fremdkapital für den Bau oder Erwerb weiterer Immobilien zu schlagen war, führten Goldman und DiLorenzo am 1929 fertiggestellten Chrysler Building vor. Durch Übernahme bestehender Hypotheken hatten die beiden Immobilien-Spezis das einst höchste Gebäude der Welt mit nur geringem Eigengeld-Anteil erworben.

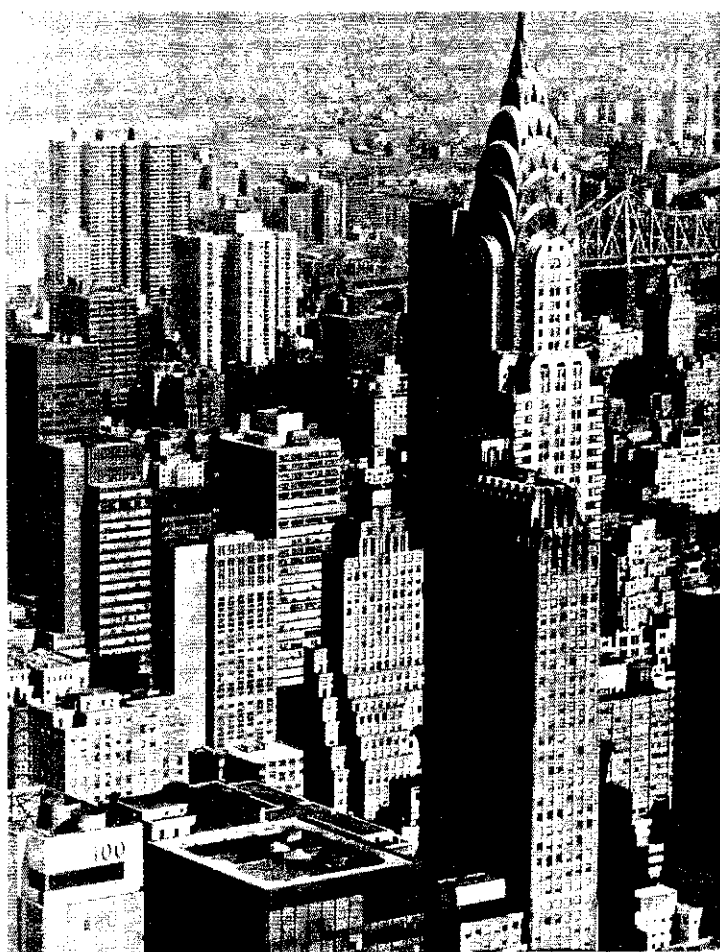
Mindestens 29 Millionen Dollar für weitere Immobilienkäufe lenkten sie dann bis Anfang der siebziger Jahre in ihre Kassen, indem sie drei neue Hypotheken auf das spitze Bauwerk stülpten.

Doch die kunstvoll aufgeschichteten Schuldentürme der Bau- und Bodenspekulanten gerieten jäh ins Wanken, als 1974/75 die besonders zinsempfindliche Branche voll von der harten Anti-Inflationspolitik der US-Notenbank getroffen wurde. Mietausfälle durch schrumpfende Büronachfrage, hohe Betriebskosten durch gestiegene Strom- und Heizölpreise sowie drastisch angehobene Grundsteuern in den verschuldeten US-Metropolen brachten die Immobilien-Gesellschaften und ihre Finanziers vollends aus dem Tritt.

Wie stark die Unternehmen am Markt vorbeigebaut hatten, zeigte sich vor allem in New York. In den vergangenen sechs Jahren verlor die Stadt durch Verlegung von Firmenzentralen, Rationalisierung und Rezession rund 350 000 Arbeitsplätze. Die Zahl der Unternehmen ging um 12 000 zurück.

Trotz sinkenden Bürobedarfs aber stampften New Yorks Baubosse in der ersten Hälfte der siebziger Jahre mehr Bürofläche aus dem Boden als in der gesamten Dekade zuvor. Für einen 1974 vollendeten Wolkenkratzer an Manhattans Avenue of the Americas fand Immobilien-Unternehmer Robert Tishman nicht einen Mieter. Ende 1974 schrieb er einen außerordentlichen Verlust von 23 Millionen Dollar auf sein Geister-Gebäude ab.

Der Welt größter Wolkenkratzer-Komplex, das 1972 eröffnete World Trade Center mit seinen 0,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche, verliert trotz verschiedener Steuererleichterungen rund zehn Millionen Dollar jährlich — und würde wegen unzureichenden Mietniveaus in Manhattan selbst dann



Immobilienmarkt Manhattan\*: Überschuldete Wolkenkratzer-Imperien

noch Verluste bringen, wenn jeder Quadratmeter des gigantischen Büro-silos vermietet wäre.

„Die meisten neuen Gebäude liegen unter der Grundlinie“, klagte Alton Marshall, Präsident der Rockefeller Center Inc., die fast ein Zehntel des gesamten New Yorker Büroraums kontrolliert. Im Klartext: Die Stahl- und Glaspaläste bringen nicht einmal genügend ein, um die Hypotheken-Zahlungen abzudecken.

Im vergangenen Jahr ließen Hypothekengläubiger denn auch über 100 Wolkenkratzer in Manhattan unter Zwangsverwaltung stellen. Wegen platzter Baukredite gerieten selbst einst als hochkarätig eingeschätzte Immobilienfonds ins Trudeln.

Schon im Januar 1975 hatte der Fonds Fidelity Mortgage Investors seine Zahlungen an Immobiliensparer und Kreditgeber eingestellt. Doch Milliarden-Dollar-Spritzen der Großbanken, der weitaus wichtigsten Gläubiger, verhinderten zunächst eine Konkurs-Kettenreaktion anderer hochverschuldeter Fonds.

Inzwischen aber sind etliche Bankiers nicht mehr bereit, die Fonds durch Verzicht auf Zinsen und Verlängerung der fälligen Kredite zu unter-

stützen. So ging im vergangenen Monat Amerikas zweitgrößter Fonds, Continental Mortgage Investors (Vermögenswerte: 718 Millionen Dollar), in Konkurs. Zwei weitere Fonds bekennen offen, sie seien nur noch durch ein großzügiges Kredit-Abkommen mit ihren Banken zu retten.

In New York halten Branchenkenner das Immobiliengeschäft für so nachhaltig ruiniert, daß die Schieflage auch bei einem anhaltenden Wirtschaftsaufschwung die nächsten zehn Jahre überdauern wird. Damit aber ist auch die wichtigste Finanzbasis der überschuldeten Metropole, die Grundsteuer, angeknackst.

Denn zum erstenmal seit dem Zweiten Weltkrieg geht der Steuer-Schätzwert aller New Yorker Immobilien (gegenwärtig 39,6 Milliarden Dollar) zurück — voraussichtlich um mindestens 670 Millionen Dollar für das Budgetjahr 1976/77. Und private Stadtentwickler fürchten, daß die tatsächliche Erosion des New Yorker Immobilien-Reichtums diese offiziellen Schätzungen schon weit übertrifft.

So wechselte das Royal Manhattan Hotel, das auf der neuen Steuer-Rolle der Finanzverwaltung noch mit einem Tax-Wert von 8,5 Millionen Dollar zu Buche steht, jüngst für nicht einmal 500 000 Dollar den Besitzer. ♦

\* Der spitze Wolkenkratzer ist das Chrysler Building.