

WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

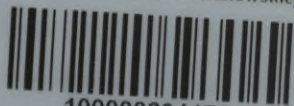
II

L. inw.

3949

75

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000294472

Die Entwicklung
der Grundstückspreise
in der Stadt Posen

Beilage zur allgemeinen Theorie
der städtischen Bodenpreise und zur Wohnungstheorie

Disseriation
zur Erlangung der Würde
eines Doktors-Ingenieurs

Der Königl. Technischen Hochschule zu
Posen am 1. Oktober 1913 von



22 Juni 1914

X
2482

Die Entwicklung
der Grundstückspreise

in der Stadt Posen

Beiträge zur allgemeinen Theorie
der städtischen Bodenrente und zur Wohnungsfrage

Dissertation
zur Erlangung der Würde
eines Doktor-Ingenieurs

Der Königlichen Technischen Hochschule zu Berlin
vorgelegt am 1. Oktober 1913 von

Dipl.-Ing. Georg Jopke

aus Breslau

Genehmigt am
22. Januar 1914



Jena
Gustav Fischer
1914

~~399~~
95

x
2482

Referent: Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. Wolf
Korreferent: Geh. Hofbaurat Prof. Genzmer

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW
Π3949

Akc. Nr. 908/50

Herrn Geheimen Regierungsrat
Professor Dr. Julius Wolf

dem Meister theoretischer Nationalökonomie,
dessen Forschungen
das Fundament auch für die vorliegende Arbeit abgaben,

in ehrfurchtsvoller Dankbarkeit
und Verehrung

gewidmet
vom Verfasser

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Die Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Posen,	
I. Kapitel. Die Entwicklung der Grundstückspreise unter polnischer Herrschaft (1253—1793)	1
II. Kapitel. Die Entwicklung der Grundstückspreise in südpreußischer Zeit (1793—1806)	19
III. Kapitel. Die Entwicklung der Grundstückspreise von 1806 bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts	29
IV. Kapitel. Kurze Betrachtung über die Entwicklung der Grundstückspreise bis zur Neuzeit	38
II. Anwendungen auf die allgemeine Theorie der städtischen Bodenrente und Beiträge zur Wohnungsfrage.	
V. Kapitel. Die Ergebnisse der Grundrentengeschichte	43
VI. Kapitel. Die Zusammenhänge zwischen den Bodenpreisen und den Baumehrkosten städtischer Grundstücke	52
VII. Kapitel. Die Zusammenhänge zwischen den normalen Baukosten und den städtischen Bodenpreisen	65
VIII. Kapitel. Schlußbetrachtung	85
Tabellen	92
Literaturverzeichnis	105
Stadtplan.	

I. Die Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Posen.

I. Kapitel.

Die Entwicklung der Grundstückspreise unter polnischer Herrschaft (1253 bis 1793).

Sicherlich waren es nicht allein rein staatspolitische Motive, die den großpolnischen Fürsten Przemisl I. bewogen, 1252 eine Strecke des rechten Wartheufers einschließlich der zugehörigen halben Stromfläche gegen ein Stück Land am linken Wartheufer vom Posener Bischof einzutauschen und dort, im Angesicht der Urstadt Posen auf dem rechten Flußufer, mit Hilfe des Lokators Thomas von Guben eine Kolonialstadt zu deutschem Recht zu gründen. Daß der Fürst eine großzügige Wirtschaftspolitik insbesondere im Auge hatte, geht, abgesehen von der Tatsache, daß zahlreiche Städte des Ostens ihm und seinem gleichgesinnten Bruder Boleslaus die Gründung verdanken, aus dem Inhalt der Gründungsurkunde der neuen Stadt Posnan vom Jahre 1253 klar hervor. In ihr ist gleich zu Beginn der Waren- und Güterverkehr zu Lande und zu Wasser, das Zoll-, Steuer und Geldabgabewesen, der Bau der für ein Agrarland überaus wichtigen Mühlen geregelt; sie spricht von dem einzurichtenden jährlichen Markt, von einem zu erbauenden Haus der Kaufleute, von der Zoll- und Abgabefreiheit für Landesangehörige und Fremde, die die Stadt zum Kauf und Verkauf von Waren aufsuchen, von der Festsetzung von Maß und Gewicht.

Den geschichtlichen Hintergrund dieses Werkes der Innenkolonisation bildet die deutsche Expansion nach dem Osten hin, welche die Zeit nach den Kreuzzügen ausfüllt. Zuerst kam im Gefolge geistlicher Institutionen der deutsche Bauer, der mit seiner tiefereifenden Pflugschar dem bisher vom polnischen Hakenpflug nur eben geritzten Boden erheblich größere Erträge entlockte und der polnischen Agrarwirtschaft bedeutende Wertsteigerungen

in den Schoß warf. Hat man doch in der Tatsache, daß die deutsche Bauernhufe 30 Morgen, die poln. nur 15 Morgen zählte, den Ausdruck nicht nur einer vermehrten Arbeitsleistung, sondern auch einer höheren Bewertung des Arbeitsgegenstandes, des deutschen Bauernbodens, erblickt. Denn zweifellos ermöglichte die größere Anbaufläche eine besser geregelte, kraft- und kostensparende Produktion und dadurch die Bildung von Mehrwert, den Anbau von Produkten über den eigenen Bedarf hinaus und damit wohl zum ersten Male die Produktion für den städtischen Markt, die »klingenden« Gewinn brachte. Tatsächlich datieren von jener Zeit der deutschen Einwanderung die Anfänge der Geldwirtschaft in Polen.

Dem Bauern folgte der deutsche Bürger, der als Träger einer höheren geistigen und wirtschaftlichen Kultur mit seinem regen Gewerbefleiß, mit seiner Kenntnis von Handel und Verkehr, mit seinem Kapital den polnischen Fürsten willkommen war.

Ob sich an die Fersen des bürgerlichen Einwanderers Wertsteigerungen des Stadtbodens über das bisherige Wertmaß hinaus geheftet haben, darüber bestehen lediglich Vermutungen, die allerdings eine recht hohe Wahrscheinlichkeit für sich haben.

Sicherlich lösten die zahlreichen Einwandererströme mit ihrer starken Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsboden eine gewisse bodenwertsteigernde Wirkung aus.

Wie hoch der Wert des Bodens in der neuen Stadt Posen in dem Lokationsvertrage zwischen Przemisl und dem Lokator Thomas bemessen wurde, davon gibt uns die Gründungsurkunde Zeugnis, indem sie von einer Jahresabgabe von jeder Hofstelle, jedem Laden (apotheca) und jedem Garten in Höhe von $\frac{1}{2}$ Skot Silber berichtet. Hierbei ist einzuflechten, daß das Bodenbesitzverhältnis in früheren Jahrhunderten in der Form der zeitlich meist unbegrenzten Erbpacht oder Erbleihe auftrat, einem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück; das Obereigentum des Bestellers der Erbleihe pflegte (in recognitionem primi dominii) in einem jährlichen Erbzins oder Canon zum Ausdruck zu kommen, der an den Grundherrn oder seinen Vertreter — hier die Stadtkämmerei — gezahlt wurde. In späterer Zeit trat zu dem Zins noch eine einmalige Zahlung bei Bestellung der Erbleihe unter der Bezeichnung Erbstandsgeld oder Kaufpretium hinzu. Die Dauer der Erbleihe mußte es mit sich bringen, daß im Laufe der Jahrhunderte die Erbzinse mehr und

mehr¹⁾ zur Ablösung gebracht wurden und daß die Erbpächter sich zu wirklichen Eigentümern des Bodens auswuchsen. Fast ausnahmslos erfolgte die Zinsablösung durch Kapitalisierung des Canonbetrages entsprechend dem jeweilig herrschenden landläufigen Zinsfuß. Das geschilderte Ablösungsverfahren läßt nun ziemlich genaue Schlüsse auf den Wert des Wohnbodens der Stadt Posen bei der Gründung zu, insofern, als sich durch Einführung des rund 150 Jahre nach der Stadtgründung üblichen Zinsfußes²⁾ von rund 10 %, eines Zinssatzes, der sich seit 1253 nicht wesentlich verändert haben dürfte, ein Wert der Hofstelle oder eines Ladens innerhalb der Stadtmauer von 5 Skot Silber³⁾ ergibt. Noch heute läßt sich als durchschnittliche Größe der 64 ehemaligen um den Markt angeordneten Hofstellen diejenige von $1,75 \cdot 10 = 17,5$ poln. Quadrat-

1) Schon die Ratsakten aus dem Beginn des 15. Jahrh. berichten von Bodenzinsbefreiungen. In den sogenannten Erdzinsregistern (regestrum census terrestris) von 1613—1647 finden sich nur noch wenige zinspflichtige innenstädtische Grundstücke vor.

2) Dieser Zinsfuß lag dem Personal- und Realkreditgeschäft in dem Posen des 14. und 15. Jahrhunderts in der Regel zugrunde. So lautete die erste Eintragung in die Ratsakten des Jahres 1399:

„Scoltetissa de Eyzicz. Vor uns hat bekant Jan Snyder, unser methenburgir, das her schuldig sy ffumff marg gross. Margrithen, der alden scholtissinne von Eyzicz. Do von sal her alle jar eyne halbe marg czu weynachten czinsis geben ir und ir nehesten, so lange bis das se ir gelt wedir wirt wellen haben, und des geldis sal se sich an syme huse in der Breslascher gassen vorsen. Geschan am freitage usw.

Die Höhe des Hypothekenzinsfußes läßt eine der ersten Eintragungen in die Posener Schöffenenakten des Jahres 1430 wie folgt erkennen:

„Item Hannos Fiwik, vitricus leprorum, emit in vim reempcionis $\frac{1}{2}$ marcam currentis pro V marcis census ad quodlibet festum pasche super domo Johannis Guttinkt jacente in platea Wronczensi persolvendam . . . singulis annis“.

Das bedeutet wiederum 10 Proz. Selbstverständlich kommen gelegentlich höhere und niedere Zinssätze vor. Der genannte bildet aber die Regel. Über die Zinshöhe früherer Zeit ist leider nichts bekannt.

Nach den obigen und sonstigen Urkunden über Kreditgeschäfte zu urteilen, war das kirchliche Zinsverbot im 14. und 15. Jahrhundert in der Kolonialstadt Posen nicht (mehr) in Übung.

3) Eine Krakauer feine Silbermark = 197,68 g Silber (bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts in Geltung). Die von dieser Münzmark verschiedene Geldmark wurde zunächst in 24 Skot zu je 10 Denaren, vom 14. Jahrhundert an in 48 Groschen zu 12—18 Denaren unterteilt. Im Jahre 1300 entfielen nach dem damaligen Münzfuß 56,73 Stück Groschen auf die Mark Feinsilber. 5 Skot Silber würden demnach bei einem Verhältnisse von Silber zu Gold = $\frac{1}{11,25}$ rd. 3,1 g Gold entsprechen, d. i. 8,64 Mk. h. W.

ruten¹⁾ ermitteln. Daraus würde sich, in der Währung von heute ausgedrückt, ein Wert der poln. Quadratrute Bauland am Markt von rund $\frac{1}{2}$ Mk.²⁾ ergeben. Hinsichtlich der Läden, die wir als Kramen, Kaufbänke, Buden usf. anzusprechen haben, ergeben vorhandene Maßangaben³⁾ und Vermessungen noch heute vorhandener sehr kleiner Markthäuser, die an die Stelle der Kaufhäuser getreten sind, Größen der Grundfläche von genau 1, 2, 2,5 bis 5 poln. Quadratruten. Nach Maßangaben aus dem Jahre 1806 überwiegt allerdings die Zahl der Buden von 1 poln. Quadratrute Grundstücksfläche bei weitem. Mit Berücksichtigung dieser Zahlenangaben dürfte sich der Wert des Quadratrute Geschäftsboden am Markt auf 5—1 Skot gestellt, mithin den Wohnboden im Werte um ein Vielfaches (bis um das 17,5-fache) übertroffen haben.

Tritt man der Aufgabe näher, den Bodenwert der Stadt Posen nach ihrer Gründung angenähert zu ermitteln, so muß man sich zunächst der Tatsache aus der Geschichte des Städtebaues erinnern, daß die alten Stadtgründungen von vornherein für eine bestimmte Fläche berechnet waren und auf sie beschränkt blieben, indem man sie mit Mauern umgab, und daß die Stadtfläche ziemlich regelmäßig gestaltet war, um die Herstellung eines regelmäßig angelegten Straßennetzes zu ermöglichen. In der Tat ergibt sich auch für Posen die annähernd bekannte ehemalige Stadtfläche innerhalb der Stadtmauern als eine etwas verzerrte Kreisfläche⁴⁾, sofern man zwei mönchische Ansiedelungen im Süd- und Nordosten von der Stadtfläche subtrahiert. Die Größe der derart revidierten Stadtfläche beträgt aber in der Vermessung ziemlich genau 1 p. Hufe. Nach Abzug des rund 1,96 ha großen Marktes, den wir uns zunächst als unbebaut vorzustellen haben, und nach Abzug einer 27 proz.⁵⁾ Straßenfläche von dem Rest würde eine für 335 Hofstellen ausreichende Bodenfläche verbleiben, welcher rund 70 Silbermark Bodenwert entsprechen würde, soweit der Wohnboden in Frage kommt. Mit Berücksichtigung des Geschäftsbodens,

¹⁾ 1 p. Rute = 4,4665 m. 1 p. Quadratrute = 19,95 qm. 1 poln. Morgen = 300 Quadratruten = 0,5985 ha, 1 p. Hufe = 30 Morgen = 17,955 ha.

²⁾ Der heutige Preis einer 1 p. Quadratrute großen Bodenfläche am Alten Markt beläuft sich auf rd. 12 000—20 000 Mk. Die Wertsteigerung beträgt also in 650 Jahren bis 4 Millionen Proz.

³⁾ St. Arch. Posen C XII Da 22.

⁴⁾ Der kleinste Durchmesser derselben stellt sich ziemlich auf genau 100 poln. Ruten.

⁵⁾ Dieser Prozentsatz, der einer engen Bebauung entspricht, ergab sich für ein Wohnviertel am Alten Markt unter Zugrundelegung alter Straßenmaße.

wie ihn die Fläche des Marktes darstellte, dessen kapitalisierter Nutzertrag sich auf kaum mehr als 10 Silbermark (entsprechend ungefähr einem halben Hundert Kaufstätten) gestellt haben dürfte, gelangen wir zu einer sich auf 80 p. Mark¹⁾ belaufenden Höhe des Bodenwertes der Stadt. Es ist selbstverständlich, daß die Berechtigungen der neuen Stadtbürger auf Allmende und Besitzgerechtigkeiten außerhalb des Stadtmauernbezirkes in dem genannten Bodenwert nicht enthalten sind. Die Unmöglichkeit, jene Werte zahlenmäßig zu erfassen, schneidet jedoch jede Erörterung darüber ab.

Von Interesse hinsichtlich des damaligen Ackerbodenwertes ist die urkundliche Angabe, daß dem Lokator die Hufe Ackerland in den umliegenden Dörfern mit $\frac{1}{2}$ Silbermark jährlichem Zehnten (pro decima) in Rechnung gestellt wurde. Aus dieser Zahlenangabe ermittelt sich durch entsprechende Kapitalisierung der Wert einer p. Hufe Acker mit 5 Mk., also mit dem 16. Teil des Wertes der Hufe Stadtboden. In dem relativ hohen Werte des letzteren und seinem Ertrage vermag die immerhin freigebige Ausstattung der Bürger mit 20 Hufen ewiger Viehweide seitens eines doch auf seinen finanziellen Vorteil bedachten Fürsten eine gewisse Erklärung zu finden.

Dem Kolonisationswerk war für lange Zeit ein Fortschritt in wirtschaftlich-materieller Beziehung nicht beschieden. Die Stadt hatte unter den unruhigen politischen Verhältnissen, unter den fortwährenden Kämpfen der Fürsten um die Herrschaft schwere wirtschaftliche Einbußen zu erleiden. Die Parteinahme zugunsten des Glogauer Piasten im Anfang des 14. Jahrhunderts bedeutete für sie nicht nur Verwüstung und Entvölkerung, sondern auch den Verlust der Gunst der Landesherren. Zwei große Brände vor 1366 und 1385, welche große Teile der Stadt in Asche legten, bereiteten ihr fast den Untergang.

Erst mit der Thronbesteigung der Jagiellonen Ende des 14. Jahrhunderts setzte infolge eines fast ununterbrochenen politischen Friedens für die Stadt eine Zeit regsten, wirtschaftlichen Aufschwunges ein, der von einer reichen königlichen Gunst getragen wurde. 1396 verlieh ihr Wladislaus Jagiello das wirtschaftlich wichtige Stapelrecht in seiner bekannten Form, wodurch Posen der großpolnische Stapelplatz für die aus Weißrußland und Litauen kommenden Transporte wurde und infolge seiner domi-

¹⁾ Rund 3 320 Mk. Reichswährung. Dieser Betrag ist nur der ungefähr 45 000. Teil des heutigen Bodenwertes der Stadt. Vergl. Kapitel IV.

nierenden Stellung für den Import- und Exportverkehr zwischen Polen und Deutschland zu einer bedeutenden Stadt des Ostens emporwuchs. Schon 1410 wurde ihr das bedeutsame Münzrecht verliehen, 1443 erhielten die Posener Kaufleute die Zollfreiheit für das polnische Reich. Sigismund I. bestätigte zu Beginn des 16. Jahrhunderts alle Handelsprivilegien ausdrücklich und suchte im Sinne einer merkantilistischen Handelspolitik durch Zollgrenzen und Ausfuhrverbote die Stellung der Stadt gegenüber dem Breslauer Handel zu festigen. Die zahlreichen Stadterweiterungen, die zu Beginn und in der Mitte des 15. Jahrhunderts das Gebiet im Süden und zwischen der Neustadt und der Dominsel mit Beschlag belegten, legen beredtes Zeugnis von der Bevölkerungsvermehrung und von dem wachsenden Wohlstand ab.

Gleichwohl wird man nicht aus den Augen lassen dürfen, daß der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt durch die eigene handelsgeographische Lage und durch die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse Polens ziemlich enge Grenzen gesteckt waren. Hansastadt war Posen nie; eifersüchtig unterband der kurbrandenburgische Handel jeden unmittelbaren Verkehr Posens mit der See; Danzig und Breslau waren nicht zu unterschätzende Hindernisse für die Entwicklung Posens zu einer Wirtschaftsmacht.

Für die Ermittlung der Bodenpreise zu jener Zeit trifft es sich nun günstig, daß das erste Buch der Ratsakten, welches mit dem Jahre 1398 beginnt, von einer undatierten Bodenzinsvorschrift aus der unmittelbar vorhergehenden Periode mit folgendem Inhalt¹⁾ berichtet:

»Item am Ryngge von eynem ganzem howe, der do helt XXXIII elen²⁾ weyt unde LXXII elen lang, do gebit man $\frac{1}{2}$ marck schoß, unde eyn halbir hoff am Ryngge der gebit eyn firdung³⁾ unde also noch deme alz erbe groß adir cleyn seyn. Item vom Ryngge welche erbe leyt boß an das irste crewcze⁴⁾ yn der gossen, der gebit VIII scottos, is ist eyn howff, eyn halbe howff gebit VIII gr; eyn virteyl III gr. Item von irstem crewcze vorbaws kegin der mawer eyn halbe howff gebit VI gr., eyn vyrteyl drey gr. unde also vorboß noch dem alzo das erbe ferne adir noen ist gelegen.«

1) A. Warschauer, Stadtbuch von Posen I S. 39.

2) $7\frac{1}{2}$ Ellen = 1 p. Rute.

3) $\frac{1}{4}$ Mark = 12 Groschen.

4) Straßenkreuzung zwischen den vom Markt abgehenden Straßenzügen und den Parallelstraßen, z. B. Schlosserstraße.

Nach einer dieser Bodenzinsvorschrift vorhergehenden Bestimmung, wonach für jedes »fremde Gut« von 1 Silbermark $\frac{1}{2}$ Groschen jährlicher Schoß zu geben sei, zu urteilen, kennzeichnet die Canonvorschrift einen scharf abgestuften Wert der Grundstücke; sie ist daher im Gegensatz zu zeitlich nachfolgenden, schon mehr steuer- und mietsartigen Bodenzinsbestimmungen, bei denen sich der Zinscharakter mehr und mehr verwischt und denen daher nur noch eine geringe Vergleichskraft innewohnt, noch gut brauchbar. Besonders hervorsticht an dieser Schoßvorschrift die Rücksichtnahme auf die Lage, gemäß der die einzelnen Grundstücke bzw. Häusergevierte im Werte nach dem Verhältnis 6:4:3 differenziert werden, je nachdem die Grundstücke an den Markt oder in die ablaufenden Straßen oder an die Stadtmauer zu liegen kommen. Die Gründungsurkunde der Stadt kennt eine Differenzierung der Gehöfte noch nicht, weil anscheinend das Bedürfnis hierfür fehlte. Wenn man nun wieder die Kapitalisierung des Bodenzinses in der bereits geschilderten Art und Weise¹⁾ zur Preisermittelung benutzt, so ergeben sich als Bodenpreise der halben Höfe, zu denen nach allem die meisten Grundstücke²⁾ gehörten, für die Gehöfte am Markt 2,5 p. Mk., für die benachbarten Grundstücke in den Gassen $1\frac{2}{3}$ p. Mk. und für die an den Stadtmauern belegenen 1,25 p. Mk. Da nun Wladislaus Jagiello (1386—1434) eine neue Münzordnung im Lande einführte — es wurden 1396 120 Groschen aus der Feinmark geschlagen — so spricht viel Wahrscheinlichkeit dafür, das Datum des Schoßgesetzes in den Beginn seiner Herrschaft zu verlegen. Die nunmehrigen Grundstückswerte bedeuten aber gegenüber den aus der Gründungsurkunde ermittelten städtischen Grundstückswerten eine Steigerung um das 6- bis 3fache; die Quadratrutenwerte stellen sich nunmehr je nach Lage auf 2,32 bis 2,74 bzw. 1,55 bis 1,83 bzw. 1,16 bis 1,37 Reichsmark. Ein Beweis dafür, daß auch den frühesten Zeiten bedeutende Bodenwertsteigerungen nicht unbekannt waren, wiewgleich diese sich ganz naturgemäß im Gefolge des wachsenden Wohnungsbedürfnisses, des Eindringens der wertvolleren Steinhäuser in die früher aus Holz gebaute Stadt von selbst einstellen mußten.

1) Erst 1463 setzte der Posener Magistrat den Zinsfuß für aufgenommene Kapitalien durch eine Art von Konversion von 10 auf 8 Proz. herunter.

2) Die Maßbestimmung der Schoßvorschrift ergibt als halbe Höfe solche von 20,6 p. Quadratruten gegenüber den durchschnittlich $17\frac{1}{2}$ Quadratruten großen Grundstücken am Markt.

Wenn man den Versuch macht, den Bodenwert der Stadt innerhalb der Stadtmauern an der Wende des 14. Jahrhunderts, also rund 150 Jahre nach der Stadtgründung, annähernd zu ermitteln, so ergibt sich unter Zugrundelegung der früher genannten Maße und des Ellenmaßes der Bodenzinsvorschrift, sowie des Bodenwertes der zweiten Grundstückszone ein Gesamtwohnbodenwert von rund 472 Mk. Silber, der allerdings zu niedrig gegriffen erscheint, da z. B. das Durchschnittsmaß der 64 Grundstücke am Markt die Größe des in Quadratellen ausgedrückten halben Hofes um ein bedeutendes unterschreitet. Mit der früher ermittelten Zahl von 335 Gehöften (halben Höfen) in der Stadt würde sich der Wohnbodenwert auf 558 Silbermark stellen. Mit Einschluß des Geschäftsbodenwertes auf dem Markt, wo nach einer ebenfalls undatierten Ergänzung¹⁾ des genannten Bodenzinsgesetzes von Kaufkammern und Fleischbänken 3 Groschen, von Kramen und Brotbänken 2 Groschen und von den Schuhbänken 1 Groschen Bodenzins gezahlt wurden, also sich gegen 1253 bis 2fache Erhöhungen des Bodenwertes gebildet hatten, dürfte daher der Gesamtbodenwert der Stadt ungefähr 550 bis 600 p. Mk. Silber²⁾ betragen haben. Diese Zahl würde eine gewisse Stütze darin finden, daß dem Landesherrn aus der Schoßzahlung im Beginn des 15. Jahrhunderts die Summe von 60 p. Mk.³⁾, allerdings nicht nur aus dem Grund und Boden, sondern auch aus einem relativ eng begrenzten Kreise von Mobilien (und auch hier nur in Höhe von 1 % des Wertes) zufließ; durch Kapitalisierung der etwas verringerten landesherrlichen Schoßgebühr käme man angenähert auf ähnliche Bodenwerte, wie sie oben genannt sind. Aus den genannten Zahlen ist ersichtlich, daß der Bodenwert der Stadt Posen etwas mehr als 100 Jahre nach der Stadtgründung eine rund 3,5fache Wertsteigerung erfahren hatte.

In der Folgezeit, der Ära der Stadterweiterungen⁴⁾, müssen

¹⁾ A. Warschauer, Stadtbuch von Posen, S. 185.

²⁾ = 10 500—11 500 Reichsmark.

³⁾ Sie führte die Bezeichnung „ewiger Zins“. Ihr würde annähernd die Orbede entsprechen, die Berlin im 13. Jahrhundert in Höhe von 150 Mk. Silber (ungefähr 6300 Mk. R.-W.) dem Landesherrn entrichtete und die den Hufenzins, Hausstellenzins, Kaufstättenzins und Zoll einschloß. Vergl. P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, Jena 1901, S. 11.

⁴⁾ Im Osten entstand die Gerbervorstadt (heutige große Gerberstraße) vor 1431, die Wallischei vor 1430, die Neuedammvorstadt (heutige Grabenvorstadt) vor 1447; die ausgedehnte Sandvorstadt im Stadtsüden ungefähr in der Mitte des 15. Jahrhunderts.

sich als Folgeerscheinungen des wirtschaftlichen Aufschwunges der Stadt in dem Geschäftszentrum, als welches wir die Markt-
gegend aufzufassen haben, ganz bedeutende Bodenwertsteigerungen
vollzogen haben. Denn nach dem Bodenzinsregister von 1462 war
der Census terrestris für jede Kramkammer¹⁾, Kaufkammer (Tuch-
kammer) und Brotbank auf 60 Groschen, für jede der neuen
Fleischbänke und der Heringsbuden auf 48 Groschen, für die
Kürschnerbänke auf 30 und für die Schuhmacherbänke auf
12 Groschen angewachsen; das Schoßregister von 1563 erwähnt
als Schoßbeträge von den Kaufbänken auf dem Markt sogar 24
bis 160 p. Groschen, zeigt also gegenüber den oben erwähnten
Bodenzinsbeträgen eine Steigerung²⁾ um das 11- bis 24fache.
Wiewohl nun der Steuer- und Mietcharakter der Bodenzinsbeträge
aus dieser Periode nicht zu verkennen ist, so dürfte doch auch
der Bodenwert zu dieser Zeit bedeutende Steigerungen gegen
früher erfahren haben. Ein Beweis für die Bodenwertsteigerungen
der inneren Stadt könnte in den wachsenden Überschüssen er-
blickt werden, welche der Magistrat aus dem Schoß über die
konstante »ewige« Zinssumme hinaus erzielen konnte; die-
selben betragen 1493 60 ungarische Goldgulden³⁾, 1537 sogar
299 $\frac{3}{5}$ Gulden.

Es wäre noch auf den Preis des Grund und Bodens in den
Vorstädten einzugehen. Die Nachrichten über den Bodenzins,
welcher dem Magistrat aus den ihm tributären Vorstädten zustand,
sind aber überaus kärglich und auch für unsere Zwecke nicht
brauchbar. Denn die Angabe, daß auf dem Neuen Damm 1462
jedes »erbe« $\frac{1}{4}$ Mark⁴⁾ und 1535 die Vorortgrundstücke 2 bis
32 Groschen bezahlt haben, reicht für eine genauere Wert-
bestimmung nicht aus, zumal die Festsetzung des Bodenzinses in

1) Im 15. Jahrhundert belief sich die Zahl der festen Kaufbuden auf rund
117—134.

2) Mit Berücksichtigung des gesunkenen Silberwertes und des gesunkenen
Silbergehaltes des polnischen Geldes. Vergl. M. Kirmis, Handb. d. poln. Münzkunde.

3) 1 Gulden, florenus (fl.) ungefähr = 30 Groschen zu 18 Denaren.

4) Die Höhe des census terrestris von $\frac{1}{4}$ Mk. stimmt zwar mit derjenigen
für die innenstädtischen Grundstücke an der Stadtmauer überein. Die Gehöfte auf
dem Graben (Neuer Damm) sind aber schon ihres vorstädtischen gartenstadtähnlichen
Charakters wegen größer als 72 . 33 Geviertellen gewesen. 2 Grundstücke, die
1780 zurzeit der commissio boni ordinis vermessen wurden, zeigten Größen von
118 bzw. 82 poln. Geviertuten. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke
war 1805 rund 140 poln. Quadratuten. Die Bodenpreise in den Vorstädten waren
darum niedriger als am Stadtrande.

Willkür ausgeartet zu sein scheint, die der preußischen Regierung bei der Besitzergreifung Posens 1793 einiges Kopfzerbrechen bereitet hat.

In dem Folgenden soll daher in der Hauptsache nur eine Gegenüberstellung der Bodenpreise Ende des 14. Jahrhunderts und des 18. Jahrhunderts als zweier wirtschaftlich artgleicher Zeitausschnitte vorgenommen werden.

Nach archivalischen Quellen¹⁾ wurden für vorstädtische Grundstücke, die sich vermöge ihrer Benutzung zu Gärten oder wegen ihrer ganz geringfügigen Bebauung durch untergeordnete Bauten (domuncula, Gehöftbaulichkeiten) vorwiegend als vorstädtisches Bauland charakterisierten, folgende aus nachstehender Zusammenstellung ersichtliche Verkaufspreise bzw. Taxpreise ermittelt:

Jahr	Gegend	Art des Grundstückes	Preis	Auf die Gulden- währung von 1793 reduzierter Preis (angen.) ²⁾
Vor 1400	Sandvorstadt	½ Garten	10,25 S.-Mk.	393 p. Fl.
1401	Vor dem Breslauer Tor	Garten	2 „	77 „ „
1405	Sandvorstadt	„	2 ¹ / ₂₄ „	70 „ „
1408	Vor dem Wronker Tor	„	7,5 „	241 „ „
1596	Martinvorstadt, Neue Gärten	Garten mit kl. Haus (1615 pr. Quadratrut.)	1000 p. Fl.	8600 „ „
1601	Neue Gärten (Gartenstr.)	Garten mit Haus	650 „ „	5525 „ „
1602	Lazarusvorstadt	½ Garten	1000 „ „	8500 „ „
1613	Kuhndorf (Königsstr.)	Garten mit Haus	38 S.-Mk.	365 „ „
1619	Adalbert- vorstadt	„ „ „	600 p. Fl.	2500 „ „
1620	Jersitz	Garten	200 „ „	800 „ „
1628	Martinvorstadt	gr. Gelände mit Ziegelei	800 „ „	2800 „ „
1629	Adalbert- vorstadt	Hof	300 „ „	1050 „ „
1677	Martinvorstadt	Rest eines Dorfes mit Ziegelei	1700 „ „	4250 „ „

¹⁾ Staats-Archiv Posen, Miscellanea X. u. a.

²⁾ Notwendig infolge der Veränderungen und Verschlechterungen des polnischen Münzfußes. Der poln. Gulden sank binnen 200 Jahren auf ein Zehntel seines früheren Wertes.

Jahr	Gegend	Art des Grundstückes	Preis	Auf die Gulden- währung von 1793 reduzierter Preis (angen.)
1682	Martinvorstadt	½ Garten	1000 p. Fl.	2300 p. Fl.
1689	Neuer Damm (Graben)	Gehöft mit Bauland	1500 „ „	3400 „ „
1699	Neuer Damm (Graben)	Garten	300 „ „	680 „ „
1699	Sandvorstadt (Fischerei)	Gehöft	500 „ „	1130 „ „
1731	Gerbervorstadt (Allerheilig.-Str.)	Bauplatz von 600 Geviertellen (altkulmisch)	25 „ „ m. 3 Fl. Kan.	63 „ „
1732	Adalbert- vorstadt (vor d. Wronker Tor)	Bauplatz von 2160 Geviertellen (altkulm.)	40 p. Fl. m. 3 Fl. Kan.	78 „ „
1738	Neuer Damm	Gehöft	1200 p. Fl.	1600 „ „
1768	Rochusvorstadt	Bauplatz	100 „ „ m. 12 Fl. Kan.	340 „ „
1778	„	„	40 p. Fl. m. 3 Fl. Kan.	100 „ „
1766	Nordwestliches Vorgelände	Garten mit Holzhaus	1800 p. Fl.	1800 „ „
1768	Sapiehplatz	Platz mit Häuschen v. 1275 pr. Quadratrut.	50000 „ „	50000 „ „
1768	Grabenvorstadt	Bauplatz v. 555 pr. Quadratruhen	3011 „ „	3011 „ „
1777	Westliches Vorgelände	Garten v. 488 pr. Quadratrut.	1872 „ „	1872 „ „
1788	Gerbervorstadt	Gehöft	1800 „ „	1800 „ „
1782	Vor dem Wronker Tor	Baustelle mit Ofen	400 „ „	400 „ „
1791	Vor dem Wronker Tor	Baustelle v. 17 pr. Quadratruhen	90 „ „	90 „ „
1792	Schloßberg	Baustelle v. 32 pr. Quadratruhen	0 + Kan.	—

So spröde dieses historische Material¹⁾ ist, das wenige ist doch aus ihm ersichtlich, daß im Beginn des 15. Jahrhunderts recht niedrige Grundstückspreise in Geltung waren, daß diese an der Wende des 16. Jahrhunderts zu recht beträchtlichen Summen anwuchsen, besonders wenn man erwägt, daß z. B. die 1000 fl.-Zahlen Kaufpreise für Land darstellen, das meist zur Hälfte ge-

¹⁾ Die Kaufverträge, Grundstücksauflassungen und Einweisungen zeigen nur in seltenen Fällen Zahlenmaterial auf. Insbesondere mangelt es an Größenangaben.

schenkt in mönchischen Besitz übergang, und es erweckt den Anschein, als ob gegen Ende des 17. Jahrhunderts und während des 18. Jahrhunderts die Preise im großen Ganzen wiederum gesunken seien.

Aus den modifizierten Preisen ergibt sich der Kaufpreis der poln. Quadratrute in den Fällen, wo sich vorstädtische Grundstücksgrößen haben ermitteln lassen, wie folgt:

1596	7,5	poln. Floren
1731	6,5	„ „
1732	2,2	„ „
1768	7,6	„ „
1777	5,4	„ „
1791	7,5	„ „

im Mittel 6 poln. Floren pro Quadratrute = 3 Mk.¹⁾.

Vergleicht man mit diesen Preisen des vorstädtischen Bodens die Bodenpreise, die wir an der Wende des 14. Jahrhunderts für die Innenstadt-Grundstücke an der Stadtmauer ermittelt hatten²⁾, so findet man, daß diese und damit auch die Preise des vorstädtischen Grund und Bodens die Quadratrutenpreise des 16. und 18. Jahrhunderts bei weitem nicht erreichen. Die Wertsteigerung beträgt mindestens über 100%.

Ein ganz ähnliches Verhalten der Bodenpreise läßt sich auch für den Grund und Boden innerhalb der Stadtmauern aufzeigen, der im großen Ganzen den Geschäftsboden Posens repräsentierte. Hatten wir hier Ende des 14. Jahrhunderts Quadratrutenpreise von $5\frac{1}{2}$ bis $2\frac{1}{3}$ poln. Gulden [nach der Währung³⁾ um 1793 für Süd-

¹⁾ P. Voigt (a. a. O. S. 45) berechnet den Bodenwert in dem Außengelände Berlins (Dorotheenstadt und Friedrichswerder) für die zweite Hälfte des 17. Jahrhunderts auf 1 bzw. 2 Tlr. die pr. Quadratrute. Bei Zugrundelegung der poln. Quadratrute ergeben sich 4,2 bzw. 8,4 Mk. pro Flächeneinheit. Die Berliner Bodenwerte übertrafen also schon damals die Posener nicht unbeträchtlich, was allerdings angesichts der größeren Bevölkerungsziffer und Wohlhabenheit Berlins nicht Wunder nimmt. Auch im 18. Jahrhundert wurde die Quadratrute in der Friedrichstadt zu 2 Tlr. (1725) gewertet, allerdings kommen auch Preise von $\frac{1}{4}$ Tlr. (Gendarmenmarkt 1729) vor. 1693 war sogar beim Erwerb eines Kirchhofsackers in der Königsstadt durch die Berliner Georgengemeinde ein Preis von 16 Pfennigen pro Quadratrute möglich. Vergl. J. Wolf, Die Volkswirtschaft der Gegenwart und Zukunft, Leipzig 1912, S. 314 und 315.

²⁾ In die Guldenwährung um 1793 umgerechnet beträgt der Preis der poln. Quadratrute um 1400 rd. $2\frac{3}{4}$ poln. Floren.

³⁾ Der Reichstaler preußischen Kurants von 1764 (14 Taler auf die kölnische Silbermark von 233,85 g Feinsilber) wurde von 1793 an 6 polnischen Gulden gleichgesetzt.

preußen ausgedrückt] gefunden, so betrogen Ende des 18. Jahrhunderts zu Beginn preußischer Herrschaft die Verkaufspreise von Boden in besserer Geschäftsgegend nach p. Quatratruten berechnet 24 bis 50 p. Gulden und mehr. Hier sind also rund 1000 proz. Wertsteigerungen zu verzeichnen. Und dies in einer Zeit wirtschaftlicher Depression. Selbst im Kulminationspunkt des wirtschaftlichen Aufschwungs der Stadt im Mittelalter, Ende des 15. Jahrhunderts, lassen sich für ein 140 poln. Quatratruten großes Grundstück¹⁾ am Markt auf dem Wege der Censuskapitalisation nur 33 bis 34 p. Gulden Wert für die Quatratrute ermitteln.

An dieser derart ausgehobenen Tatsache eines ununterbrochenen, wenn auch nicht gleichmäßigen Ansteigens der Bodenpreise durch die Jahrhunderte hin können mit Rücksicht auf die aufgezeigten Preisdifferenzen nur Wirtschaftserscheinungen allgemeinen Charakters und bestimmter Gesetzmäßigkeit Anteil haben.

Uns interessiert zunächst bei der Suche nach den preissteigernden Momenten die wirtschaftliche Lage der Stadt im 17. und 18. Jahrhundert, der Zeit wirtschaftlichen Niederganges nach einer 200jährigen Blüte.

Auf dem Wege rücksichtsloser Interessenpolitik begegnete der mächtig gewordene polnische Adel der Wirtschaftsmacht der Städte und vernichtete sie Schritt um Schritt. Der Reichstagsbeschuß von 1496, der ausschließlich dem Adel völlige Zollfreiheit im Waren- und Güterverkehr bescherte, war der erste Fehltritt auf dem abschüssigen Pfade seiner Wirtschaftspolitik. Überhaupt bildet eine ungemaine Verständnislosigkeit für den unlösbaren Zusammenhang zwischen Volkswohlstand und Förderung sämtlicher Erwerbszweige das Gepräge des polnischen Staates, der sich niemals zu einer planmäßigen Wirtschaftspolitik nach außen hin zu erheben vermochte und deshalb ein Spielball in der Hand seiner wirtschaftlich mächtigen Nachbarn wurde. Preußen, das natürliche Absatzgebiet für die reichen polnischen Kornschätze, hatte nicht nur unter dem spätmerkantilistischen Wirtschaftsregime des großen Königs, sondern auch schon unter seinen Vorgängern²⁾ mit Zollmauern³⁾ und Einfuhrverboten⁴⁾ gegen Polen operiert, Österreich und Rußland machten es nicht anders.

¹⁾ Die neuen Fleischbänke zahlten der Kämmerei 25 Silbermark Bodenzins.

²⁾ Bis zum Vertrage von Trebisch 1618 unterband Kurbrandenburg die Wartheschiffahrt zur See hin.

³⁾ Unter Friedrich dem Großen unterlagen Waren und Produkte aus Polen einem 12 proz. Transitzoll und einem 2 proz. Ein- und Ausfuhrzoll (Vertrag von 1775).

⁴⁾ „Polnische Kornbarriere“.

Es lag in den wirtschaftspolitischen Verhältnissen des polnischen Staates begründet, daß die Stadt Posen bei den schweren Verlusten, die sie durch große Brände (1539, 1590, 1633, 1764) und durch die Verwüstungen¹⁾ und Entvölkerungen im schwedischen Kriege (1655 bis 1657) und im nordischen Kriege (1698 bis 1709) erlitt, die hilfreiche Hand des Staates nicht verspürte. Religiöse Unduldsamkeiten im Gefolge der Gegenreformation beraubten die Stadt eines großen Teiles ihrer werktätigen und kaufmännischen Bevölkerung; der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit (Tuchmacherei) verschob sich zudem im Beginne des 17. Jahrhunderts nach den Städten im Süden der Provinz, im 18. Jahrhundert war von einer gewerblichen Tätigkeit von irgendwelcher Bedeutung in Posen nichts mehr anzutreffen. Ein ganz bescheidener Binnenhandel, getragen von eingewanderten Schotten und Juden, kennzeichnet mit seiner Bedeutungslosigkeit das ungünstige Gepräge des städtischen Wirtschaftslebens im 17. und 18. Jahrhundert, womit die Tatsache übereinstimmt, daß um 1750 die Einnahmen²⁾ der zu einer Landstadt herabgesunkenen Kolonialstadt nur noch den sechsten Teil derjenigen in ihrer Blüteperiode im 15. und 16. Jahrhundert ausmachten.

Diese Übereinstimmung der wirtschaftlichen Struktur des 18. Jahrhunderts mit derjenigen des 14. Jahrhunderts vor der Thronbesteigung der Jagiellonen steigert sich fast zu einer Wesensgleichheit beider Perioden durch die Tatsache, daß sich genau wie 1396 unter Wladislaus Jagiello 1793 unter der neuen preußischen Herrschaft ein wirtschaftlicher Aufschwung von Stadt und Land in Polen vollzieht, der sich wiederum in Stadterweiterungen, ähnlich wie in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts, umsetzt.

Für die Frage nach den Ursachen der bewiesenen Bodenpreissteigerungen kommen demnach Unterschiede in der wirtschaftlichen Gesamtlage der Stadt in beiden Zeitabschnitten nicht in Betracht. Auch bei der Prüfung der Wirkung von Angebot und Nachfrage sinkt die Wagschale für das 17. und 18. Jahrhundert stark zugunsten des Bodenangebotes. 1659 hatte der König Johann Kasimir den Anheimfall der durch den schwedischen Krieg herrenlos gewordenen Posener Grundstücke, die nicht inner-

¹⁾ Das Revisionsprotokoll von 1714 zählt 253½ zerstörte Häuser in Posen auf. (Staats-Arch. Posen Miscellanea X). Die Vorstädte hatten die Schweden völlig niedergebrannt.

²⁾ J. L u k a s z e w i c z . *Obraz historyczno-statystyczny miasta Poznania, w Poznaniu 1838.*

halb bestimmter Frist bebaut würden, an die Stadtkämmerei verfügt. 1780 tat die zur Gesundung der Posener wirtschaftlichen Verhältnisse berufene »Kommission der guten Ordnung« desgleichen. Und noch 1787 verhiess ein Publikandum des Posener Magistrates ohne sonderlichen Erfolg allen Baulustigen in- und außerhalb der Stadtmauern mehrjährige Abgabefreiheit, d. h. insbesondere Erlaß des Erbkanons für den Grund und Boden. An verfügbarem Boden mangelte es also nicht, eine dringliche Nachfrage nach Bauboden lag auch nicht vor.

Einen erheblichen Einfluß vermochte wohl aber die Veränderung des landesüblichen Zinsfußes auf die Entwicklung des Bodenpreises in den vier Jahrhunderten auszuüben. Unter der Herrschaft der Erbleihe, deren Ausfluß der ewige Bodenzins war erschien der Boden jenen Zeiten scharf als Kapitalsobjekt ausgeprägt, wie dies auch in den Verträgen über die Ablösung der Reallast Erbkanon zum zeit- und landesüblichen Zinsfuß klar zum Ausdruck gelangt. Der Boden unterlag mithin dem Gesetz, daß mit sinkendem Zinsfuß Wert und Preis des Kapitalobjektes steigen muß. Gemessen an der Entwicklungskurve des Zinsfußes für Hypothekengelder auf Posener Immobilien¹⁾, der im 15. Jahrhundert von 10 auf 8% sank, sich noch Mitte und Ende des 16. Jahrhunderts auf 8¹/₃ und 8¹/₂ stellte, im 17. Jahrhundert schon zwischen 6 und 7,5% oszillierte und nach einer Hebung bis auf 10% in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts sich schließlich in dessen zweiter Hälfte auf 4 bis 6%, in der Regel 5% einstellte, erscheint die automatische Preissteigerung des Wohn- und Geschäftsbodens hinreichend erklärt.

Bei dem unauflösbaren Abhängigkeitsverhältnis²⁾ zwischen Gebäudewerten und Bodenwerten ergibt sich das Ansteigen der letzteren auch aus einer gleichartigen Tendenz der Häuserpreise.

Und in der Tat zeigt eine Zusammenstellung (Tabelle 1) über Häuserpreise aus dem 15. bis 18. Jahrhundert bei Reduzierung der Kaufsummen und Taxsummen auf die 1793 eingeführte Bewertung des polnischen Guldens³⁾, daß, wiewohl die Preise am

¹⁾ Entnommen aus Staats-Arch. Posen, Miscellanea X.

²⁾ Vergl. Kapitel V.

³⁾ Bei den ausgeführten Preismodifikationen wurden Geldwertangaben benutzt von F. Piekosiński, O monecie i stopie menniczej w Polsce w XIV i XV wieku, w Krakowie 1878, und von J. L u k a s z e w i c z, Obraz historyczno-statystyczny miasta Poznania, w Poznaniu 1838. Es wurde zugrunde gelegt, ein Verhältnis

Ende der polnischen Republik gegen diejenigen im 16. Jahrhundert sichtlich eine bedeutende Senkung erfahren haben, sie doch die aus dem Anfang des 15. Jahrhunderts bekannt gewordenen Kaufpreise bei weitem übertreffen, sowohl hinsichtlich der geringwertigen wie der hochwertigen Gebäude¹⁾. Demnach resultiert aus den angewachsenen Häuserkaufpreisen — sie lassen sich nicht durch vertikal und horizontal gestiegene Bebauungsintensität erklären, da selbst in früheren Jahrhunderten dreistöckige Häuser und dichte Bebauung²⁾ durchaus üblich waren — die Tatsache, daß die Bodenpreise der neueren Zeit (bis zum 18. Jahrhundert) trotz ihres Tiefstandes über dem Niveau der mittelalterlichen standen. Außerdem läßt sich aus den hohen Gebäudepreisen im 16. Jahrhundert folgern, daß in der wirtschaftlichen Blütezeit Posens im 15. und 16. Jahrhundert höhere Bodenpreise als später üblich gewesen sein müssen, worauf schon oben verwiesen werden konnte.

Ein Prüfstein für diese Tatsache ließe sich aus den Verkaufspreisen herausarbeiten, die in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwunges der Stadt in südpreußischer Ära (nach 1793) für Gebäude und hiermit für Grund und Boden angelegt wurden; tatsächlich bringt die Tabelle I eine scharfe Aufwärtsbewegung der Verkaufssummen seit 1793 zum Ausdruck. Die Bodenpreise im 17. und 18. Jahrhundert stellen demnach, in die Entwicklungskurve der Preise hineinversetzt, ein Wellental zwischen zwei Wellenbergen dar, welch letztere mit der Blüteperiode Posens unter den Jagiellonen und unter südpreußischer Herrschaft zusammenfallen. Daß das Kurvenminimum des 17. und 18. Jahrhunderts dasjenige des 13. und 14. nicht mehr erreicht, ergibt sich mit Evidenz aus den genannten Preiszahlen.

Wiewohl der Einfluß der sinkenden Kaufkraft des Geldes auf die Preisbewegung des Grund und Bodens nicht zu überschätzen ist, so erscheint doch ein kurzes Eingehen auf diesen Gegenstand nötig. Es betrug in Posen Ende des 15. Jahrhunderts der Tage-

von Gold zu Silber = $11\frac{1}{4}$ —12 : 1; letzteres zum Beginn des 16. wachsend bis 15,5 : 1 Ende des 18. Jahrhunderts.

¹⁾ Da nach den Berichten über den Brand von 1536 der Markt und die Torstraßen meistens Steinhäuser aufwiesen, so ist das Vorhandensein gemauerter Häuser auch im 15. Jahrhundert wahrscheinlich, wofür die Preisdifferenzen der Tabelle I in dieser Zeit sprechen.

²⁾ Bei den sehr tief angelegten ältesten Posener Häusern ergeben sich bebaute Flächen von $\frac{2}{3}$ und mehr der Grundstücksflächen. Überhaupt ist das schmal und tief bemessene Wohnhaus das Kennzeichen für die Behausungen in der mittelalterlichen Stadt.

lohn eines gewöhnlichen Lohnarbeiters 1 Groschen¹⁾, der eines Maurers 4 Groschen. Hingegen betrug Anfang und Ende des 18. Jahrhunderts der tägliche Arbeiterlohn $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{5}$ bzw. $\frac{3}{4}$ bis 1 poln. Gulden (in der Währung um 1793), hatte sich also maximal um das Dreifache gehoben.

1535 bezog der Magistrat aus den zu Wohnzwecken hergerichteten 25 Wichhäusern (weykhaus) der Stadtmauer meistens je 12 Groschen (2,15 Mk. R.-W.), von einigen wenigen 24, von einem einzigen 6 Groschen. Noch in dem Erdzinsregister von 1642 zahlten von 25 Wichhäusern einige 30 Groschen, 21 Stück je 12 Groschen, die allerdings mit ihrem heutigen Münzwerte von nur 60 Pfg. ein Sinken der Miete darstellen. Kurz vor 1793 wurden nach einer Nachweisung des Magistrats von 7 noch erhaltenen Wichhäusern Mieten von 40 Gulden (dreimal), 50 Gulden, 96 Gulden (Bromberger Tor) und 100 Gulden (Breitestraße und Hölzerne Judengasse) erhoben. Selbst Wohnungen in dem Stadtwagengebäude am Markt brachten nur 90 bis 150 Gulden Jahresmiete, ein neues Haus an der Stadtmauer für eine Stube und einen Bodenraum nur 50 Gulden²⁾. Wir können demnach bei den Wichhauswohnungen für einen Zeitraum von kaum mehr als 250 Jahren Mietpreissteigerungen von 1200 bis 3333% feststellen. Bezogen auf den ortsüblichen Tagelohn war die Jahresmiete 1535 dem Lohn von 12 Arbeitstagen, 1793 von 40 und mehr Arbeitstagen gleichwertig. Also starke Mietssteigerungen optima forma schon in alter Zeit.

Ein kurzer Blick wäre noch auf die Preisbewegung des landwirtschaftlichen Bodens um Posen in dem betrachteten Zeitraum zu werfen. 1412 wurde die Hufe Acker mit 30 p. Mk. verkauft, 4 Vorwerke in Winiary und in der Vorstadt St. Martin erzielten 1407 bis 1414 bei einer Größe von 2 und mehr Hufen 60 bis 90 Mk. Der p. Morgen stellte sich mithin auf rund 1 Mk.³⁾ polnischer

$$1) \text{ 1 Groschen (Ende d. 15. Jahrh.)} = \frac{197,68 \cdot 14 \cdot 15,5}{274,24 \cdot 12 \cdot 233,85} \cdot 6 = \frac{1}{3} \text{ Gulden}$$

von 1793 = 16 bis 17 Pfg. R.-W. 1 Gulden = 10 Gulden von 1793 = 5 Mk. R.-W.

²⁾ Die Mieten scheinen durchweg niedriger als die für Berlin für das 18. Jahrh. angegebenen, die sich bei kleinen Wohnungen auf 13—20 Tlr. (78—120 Gld.), bei großen auf 80—120 Tlr. (480—720 Gld.) belaufen haben. Auch im 17. Jahrhundert scheinen nach bekannt gewordenen Berliner Mietpreisen (20 und 60 Tlr.) zu urteilen, die Mieten in Berlin ein Vielfaches der Posener gewesen zu sein.

³⁾ = 11,50 Mk. R.-W. Der Hektar kostete mithin 19,2 Mk. Für Berlin gibt P. Voigt den Kaufpreis eines Hektars für das Jahr 1391 mit 25 Mk. an (a. a. O., S. 24).

Landeswährung. 1609 entschädigte der Posener Magistrat den Vorbesitzer mehrerer Hufen im Stadtdorfe Gurtschin mit 40 p. Mk. die Hufe, d. h. 1,33 p. Mk.¹⁾ pro p. Morgen. Im 18. Jahrhundert können wir bereits Ackerhufenpreise von Grundstücken in der Stadtnähe von 2000 bis 6000 Gulden konstatieren, bei denen sich der polnische Morgen bis auf rund 100 Mk. R.-W., der preußische Morgen bis auf rund 42,5 Mk. R.-W. stellt. Ein gärtnerisch benutztes Grundstück auf der Westvorstadt wechselte 1777 für 690 Gulden pro preußischen Morgen, das ist rund 115 Mk. R.-W. den Besitzer, unter südpreußischer Herrschaft stiegen Ende des Jahrhunderts die Ackerpreise bis auf 720 Gulden²⁾ (120 Mk. R.-W.) pro pr. Morgen, die Gärtnereigrundpreise bis auf über 3000 Gulden (500 Mk. R.-W.), auf den pr. Morgen bezogen.

Aus dem Vorliegenden vermögen wir folgende Thesen über die Entwicklung der Grundstückspreise der Stadt Posen in den sechs Jahrhunderten seit der Stadtgründung aufzustellen:

1. Die Entwicklung der Bodenpreise und Bodenwerte wie der Preise der bebauten Grundstücke war in vergangener Zeit von der politischen und wirtschaftlichen Gesamtlage von Stadt und Land als primärem Moment abhängig.
2. In der Kurve der Preise und Werte sind Berge und Täler bemerklich, die zeitlich mit den politischen und wirtschaftlichen Konjunkturabschnitten zusammenfallen.
3. Hemmungen und Widerstände bezüglich der Rückkehr der Preise des Kapitalobjektes Grund und Boden auf den Tiefstand der vorhergehenden Depressionsperiode wurden durch das kontinuierliche Sinken des Zinsfußes für Leihkapitalien auf Immobilien, durch das enorme Ansteigen der Mieten und nebenher auch durch die Abwärtsbewegung der Kaufkraft des Geldes als des Zahlungsgutes ausgelöst.

¹⁾ = rund 9 Mk. R.-W. 1 ha kostete mithin rund 15 Mk. R.-W. Das Berliner Schoßkataster von 1572 weist demgegenüber Feldgüterpreise von 65—78 Mk. pro ha auf. (Vergl. P. Voigt a. a. O., S. 24.) Die wirtschaftlich ungünstige Lage der Agrarwirtschaft Polens ist aus dem mitgeteilten, gegen das 15. Jahrhundert gewichenen Preise ohne weiteres ersichtlich.

²⁾ Der Durchschnittspreis der von der Ansiedelungskommission von 1886 bis 1897 in Posen und Westpreußen erworbenen Güter betrug 154—175 Mk. pro Morgen. Eine wesentliche Erhöhung ist in den 100 Jahren also nicht mehr eingetreten.

II. Kapitel.

Die Entwicklung der Grundstückspreise in südpreußischer Zeit. (1793 bis 1806.)

Die Worte Friedrich Wilhelms II. an den Kronprinzen: »Le nouveau pays . . . a été fort négligé par la mauvaise culture et économie polonaise. Il faudra du temps pour que cette province s'égalise aux anciennes« kennzeichnen den Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Maßnahmen, welche der noch merkantilistisch gefärbte preußische Staat zur Hebung von Land und Stadt mit aller Energie traf. Für die Stadt Posen, als der neuen Provinzialhauptstadt, bedeutete dies den Einzug von Handel und Gewerbe in bisher unbekannter Ausdehnung, aber auch infolge des Einströmens preußischer Beamter und Gewerbetreibender einen starken Bevölkerungszuwachs¹⁾, in dessen Gefolge sich umfangreiche Stadterweiterungen als nötig erwiesen, ganz abgesehen von dem Umstande, daß 1801 durch den Anschluß zahlreicher kirchlicher Nebenzstädte bzw. Vorstädte rechts und links der Warthe ein Groß-Posen zustande kam.

Daß von der »vermehrten Industrie« und von den »gestiegenen Zahlen aller nützlichen Arbeiter und Professionisten« auch der Preis der Posener Grundstücke beeinflusst wurde, konstatierte Struensee²⁾ 1802, indem er nach Erwähnung der zahlreichen Neubauten und verschönerten Häuser und des außerordentlichen Steigens des Grundstückswertes berichtet:

»Ein Fleck Landes, welchen man vor neun Jahren hier in Posen recht leicht für 100 Taler bekommen konnte, wird jetzt für 600 oder 700 Taler nicht zu kaufen sein.«

In diesen Zahlen haben wir die Preise für innenstädtischen Grund und Boden³⁾ zu erblicken; sie ergeben bei den außerordentlich geringen Größen der städtischen Grundstücke⁴⁾ um 1793 herum Preise der preußischen Quadratrute von rund 4 Talern. Wir besitzen eine weitere Unterlage für die Bodenpreise der Innenstadt in einer Taxe, welche zwei Stadtmaurermeister als ver-

¹⁾ Posen zählte 1793 rund 12 000 Einwohner, 1815 bei der Neueinverleibung der Provinz trotz der Kriege 23 854 Einwohner.

²⁾ Struensee, Blicke auf Südpreußen vor und nach dem Jahre 1793. Posen 1802, S. 102.

³⁾ Noch 1806 beziffert eine Nachweisung des Magistrats den Wert von unbebauten Grundstücken der Innenstadt mit 90—95 Tlr. Staats-Arch. Posen C. IX. a. 144.

⁴⁾ Die früher genannte Durchschnittsgröße von 17,5 p. Quadratruten entspricht rund 25 pr. Quadratruten von je 14,185 qm.

eidigte Taxatoren 1805 zu Händen des Departementsministers hinsichtlich der Bodenpreise um 1802 bis 1803 in dem östlichen Altstadtteil erstattet haben und welche den Wert der pr. Quadratrute in der Mauergasse¹⁾ auf 12 Taler, in der Gerberstraße, Schlosser- und Schuhmachergasse auf 20 Taler, in der Breitenstraße, Hölzernen Judengasse¹⁾ und der Nassen Gasse auf 36 Taler, und in der Großen Judenstraße auf 75 Taler beziffert²⁾.

Auch hier gelangen wir mit Berücksichtigung der Struenseeschen Angaben und nach Ausschaltung der Seltenheitspreise in der Judenstraße³⁾ zu Geviertrutenwerten von 2 bis 6, i. M. 4 Talern. Die große Bedeutung der nach der Dominsel führenden Breitenstraße als Geschäftsstraße läßt als wahrscheinlich den Schluß zu, daß auch die Grundpreise am »Markt«, dem heutigen Alten Markt, sich nicht allzuweit von dem für diese Straße genannten Preise entfernten.

Während sich nun in der Innenstadt seit langem das ungestörte Eigentumsverhältnis⁴⁾ am Grund und Boden herausgebildet hatte, stand dieser in den Vorstädten nach wie vor unter der Herrschaft der ewigen Erbpacht oder Erbleihe⁵⁾. Um nun den Willkürlichkeiten in der Bemessung von Erbstandsquantum und Erbkanon⁶⁾ ein Ende zu bereiten, setzte die Staatsbehörde als Mindestkanon pro pr. Quadratrute den Wert von 6 guten Pfennigen fest, woraus sich bei einem landesüblichen Zinsfuß von 5⁰/₁₀₀ ein Primärwert der Quadratrute von 0,417 Talern ergibt, und führte zur Ermittlung des jeweilig gerechtfertigten Erbstandsgeldes das Institut der öffentlichen Lizitation von Grundstücken ein, in der meist auf das »Kaufpretium« geboten werden mußte. Neben diesen beiden Wertbestandteilen des Bodens in den Vorstädten kommt eine auf Grund des Allgemeinen Landrechtes⁷⁾ erhobene Laudemialabgabe oder »Lehnware« von meistens 2⁰/₁₀₀ des Bodenwertes in Besitzwechselsfällen ihrer Geringfügigkeit⁸⁾

¹⁾ Heute nicht mehr vorhanden.

²⁾ Staats-Arch. Posen C. 5. B. d. a. 7.

³⁾ Hier waren infolge der intensivsten Bodenausnutzung Grundstücke von 1 Quadratrute Größe und vier- bis sechsstöckige Häuser um 1800 nicht selten.

⁴⁾ In Kaufverträgen innenstädtischer Grundstücke figurierte nur noch ausnahmsweise ein *onus perpetuum* zugunsten der Stadtkämmerei.

⁵⁾ „*ius emphiteuticum in perpetuum*.“

⁶⁾ Feststellbar waren Erbkanonbeträge aus polnischer Zeit von 1—¹/₅ p. Groschen pro pr. Geviertrute.

⁷⁾ Teil I, Tit. 18, § 714 sequ.

⁸⁾ Sie wurde durch das Gesetz über die Ablösung der Reallasten vom 2. März 1850 zu 1⁰/₁₀₀ des Kanonbetrages bewertet.

wegen praktisch nicht in Betracht. Eine ähnlich geringfügige Rolle spielten die dem Bodenerwerber zur Last gelegten Lizitations- und Stempelkosten. Ein Rückkaufsrecht wurde nicht stipuliert, hingegen gab, ähnlich wie 1659 und 1780 dekretiert, eine Zirkularverfügung der südpreußischen Kammer vom 20. Februar 1794 dem Magistrat als dem Obereigentümer des Bodens die Berechtigung, unbebaut gebliebene Grundstücke wieder einzuziehen.

Für die Bewertung des Grund und Bodens ist es von Wichtigkeit, daß ähnlich wie in polnischen Zeiten¹⁾ die Kosten der Straßenherstellung einschließlich des benötigten Bodens aus öffentlichen Mitteln (staatliche Bauhilfsgelderfonds) bestritten wurden und daß sich die Belastung der anliegenden Posener Grundbesitzer bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein auf die primitive Herstellung des Bürgersteiges mit Einschluß des Unterhaltes desselben beschränkte. Auf diese Weise erscheinen die Bodenkaufpreise und Werte ungefähr bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts fast ebenso wie in den früheren Jahrhunderten in einer heute nicht mehr vorhandenen, ungetrübten Reinheit, wodurch sie zu Vergleichszwecken überaus brauchbar werden.

Die einsetzende Bevölkerungsvermehrung rief bald eine rege Nachfrage nach Bauplätzen unter dem Druck hoher Mieten wach. Die Erbstandsquantum waren dessenungeachtet zunächst (bis 1800) nicht gerade hoch und beliefen sich — angepaßt der Grundstücks-lage und Größe — auf 4 bis 15 Tlr. für Grundstücke üblicher Abmessungen, wiewohl sie naturgemäß in bevorzugten vorstädtischen Lagen bis auf 40 Tlr. (Theaterstraße), 100 Tlr. (an der Martinskirche), $83\frac{1}{3}$ Tlr. (Fischerei), $191\frac{1}{3}$ Tlr. (vor dem Breslauer Tor) anwuchsen. Ein irgendwie scharf umrissener Quadratruutenpreis springt aus den Zahlen (vergl. die Tabelle II der Kaufpreise) nur vereinzelt heraus. So werden z. B. am nördlichen Ende der Judenstadt für die Quadratruute 1 Tlr., an der Ecke Wasserstraße-Gerberstraße für die Quadratruute 3 Tlr. geboten. Selbst bei der Ausbietung von 18 Baustellen 1794 auf dem Gelände der abgebrochenen Stadtmauern im Süden und Westen der Altstadt, die eine Gesamtfläche von bald 15 pr. Morgen bedeckten, schwankten die Erbstandssummen zwischen 3 und 372 Tlr., auf die Quadratruute bezogen zwischen 0,06 bis zu 1,91 Tlr. Nach einer Anzahl

¹⁾ 1780 bestimmte die Kommission d. g. O. für Straßenzwecke jährlich 1000 Gulden.

übereinstimmender Quadratrutenpreise zu schließen, sind die Grundstücke auf der Wilhelmstraße, abgesehen vom Kanon, höheren Beamten zu 1,3 Tlr., an der Bergstraße zu 0,15 bis 0,2 Tlr. pro Quadratrute regierungsseitig überwiesen worden. Einschließlich des Kanons in kapitalisierter Form stellte sich die Geviertrute dort auf 0,475 bis 2,43 Tlr.

Diese Lizitation ist noch aus einem anderen Grunde bemerkenswert, durch die Grundstücksgröße, die an der Bergstraße zwischen 51,5 bis 85, an der Wilhelmstraße zwischen 119 bis 287 Quadratruten sich bewegte. Da diesen Größen bei 4 bis 9 bzw. 7 bis 9 Ruten Frontlänge relativ bedeutende Grundstückstiefen entsprechen, so wurde hier erstmalig für Posen eine weiträumige Bebauung inauguriert, die sich später, unter dem Einfluß der Bauordnung von 1838, in ihr Gegenteil verkehren sollte.

Im selben Jahre erwarb der Staat den heutigen Wilhelmsplatz in einer Größe von 6,5 Morgen für 2500 Tlr., mithin zu 2,15 Tlr. für die Quadratrute.

Derartige und andere Ausgaben hatten die Hilfsfonds, aus denen den Baulustigen staatlicherseits 30proz. Bauhilfsgelder gewährt wurden, bald erschöpft, die Baulust erlahmte und konnte auch durch ein Hofreskript vom 11. März 1797, welches den Wegfall der Erbstandsquanta und eine achtjährige Kanonfreiheit zum Ersatz der »Baubenefizien« anordnete, nicht wieder belebt werden, da die Posener Stadtverwaltung unter diesen Umständen jede Landabgabe hintan hielt. Die durch hohe Mieten in der Einwohnerschaft genährte Baulust hatte dabei kurz vorher, 1796 und 1797, für vier Grundstücke am Wilhelmsplatz noch Kanonangebote von solcher Höhe gezeitigt, daß sich die Quadratrute im Preise auf 5,11, 10,75, 14,33 und 20 Tlr. stellte und ein den versteigerten Flächen an der Bergstraße benachbartes Areal 4,8 Tlr. als effektiven Quadratrutenpreis erzielte.

In den wenigen in den nächsten Jahren zustande kommenden Bodenverkäufen tritt ungeachtet des erwähnten Reskripts durchweg die Tendenz einer Steigerung der Preise zutage. 1797 wird für eine Baustelle im ehemaligen Breslauer Tor 500 Tlr. (rund 10 Tlr. für die Quadratrute) geboten; gegenüber von den zwölf östlichen Bauplätzen auf der Wilhelmstraße, die 1794 bei 162 Quadratruten Durchschnittsgröße 254 Tlr. als durchschnittlichen Verkaufspreis gezeitigt hatten, werden drei Baustellen von je 163 Quadratruten Größe 1796 regierungsseitig auf je 300 Tlr., 1800 schon auf je 500 Tlr., und zwar nach erzielten Kaufpreisen für sonstige Bau-

plätze an der Wilhelmsstraße, taxiert, während sich in polnischer Zeit der Bodenpreis für die gleichen Grundstücke auf etwas mehr als je 100 Tlr. belaufen hatte. Also fünffache Wertsteigerungen und noch mehr im Verlaufe von kaum sieben Jahren im Außengelände der Stadt.

Hinsichtlich der Grundstückspreise im Stadttinnern, von denen oben berichtet wurde, ist nachzutragen, daß sich ihre Entwicklung mit derjenigen der Häuserpreise vor und nach dem Beginn der preußischen Herrschaft, wie sie in der Zusammenstellung I zum Ausdruck gelangt, identisch vollzieht. Im Einklang mit der Entwicklung von Gewerbe und Handel ist es naturgemäß vorzüglich der Geschäftsboden, auf welchem Häuser- und Bodenpreise emporblühen. Welche Summen hier für Boden bereits in Frage kommen, zeigt eine Forderung von 1500 Tlr. für eine nicht allzu große Baustelle in der Breslauerstraße, einer Hauptstätte gewerblicher Tätigkeit.

Nach Begleitberichten aus dem Jahre 1800 zu urteilen, war zu dieser Zeit infolge des aussetzenden Fremdenzustromes und eines gewissen Wohnungsüberflusses eine Baukrise ausgebrochen, zumal es an »Bauspekulanten« gebrach. Die Grundstücksumsätze hielten sich infolgedessen in bescheidenen Grenzen, gleichwohl sind aus fast allen Verkaufspreisen von Grundstücken in der Stadterweiterung anhaltend hohe Quadratrußenwerte ersichtlich (am Wronker Tor rund 2,8 Tlr., Berlinerstraße rund 2 und 2,4 Tlr.).

In der Entwicklung der Bodenpreise bedeutet der große Brand im Frühjahr des Jahres 1803, der 276 Häuser auf der Ostseite der Altstadt in Asche legte, den Beginn einer neuen, von der bisherigen völlig verschiedenen Entwicklungsphase insofern, als sich die Staatsverwaltung zur Durchführung eines »planmäßigen Auseinanderbaues« der eng bebauten¹⁾ Stadt zu einer Boden- und Bodenpreispolitik²⁾ gezwungen sieht, welche sich nicht auf der Basis der bisher üblichen Bodenpreise aufbaut, sondern auf dem Wege gesetzlicher Preistaxen den Bodenpreis in der Innenstadt stark erniedrigt, den in dem Außengelände stark erhöht. Der Zweck dieser Politik, welche durch Gewährung von 50 % Bauhilfsgeldern, durch ein abgekürztes Enteignungs- und Umlegungs-

¹⁾ 1805/06 wurden am Alten Markt bei 101 Grundstücken insgesamt 60 Hinter-, Seiten- oder Hofgebäude gezählt.

²⁾ Sie unterscheidet sich wesentlich von der im 18. Jahrhundert in Berlin üblichen Preispolitik, die auf Unterdrückung jeder Terrainspekulation hinauslief. Vergl. P. Voigt a. a. O., S. 38.

verfahren, eine planmäßige Stadterweiterung und hinsichtlich des innenstädtischen Geländes durch eine Retablissemmentsbauordnung mit stark einengenden Bestimmungen bezüglich des Maßes der horizontalen und vertikalen Bebauung¹⁾ wirksam unterstützt wurde, war die Anlage breiterer Straßen in der Altstadt ohne allzu große finanzielle Zubeußen des Staates, der sowieso 670 000²⁾ Tlr. für den Wiederaufbau Posens bereit stellte, zu ermöglichen; außerdem wollte man die in der Altstadt verbleibenden Grundeigentümer, denen nunmehr bedeutend größere Grundstücke zugeteilt wurden, mit den Kaufkosten für das Mehr an Fläche nicht zu sehr belasten, andererseits aber den in der Neustadt anzusiedelnden Grundbesitzern — es kamen rund 50 % der Abgebrannten in Frage — nicht noch größere Beträge für die Differenz zwischen den bisherigen innen- und außenstädtischen Grundstückswerten herauszahlen.

Aus der Tatsache, das nunmehr der Bodenpreis für die Innenstadt mit 6 bis 12 Tlr., d. i. $\frac{1}{2}$ bis $\frac{1}{6}$ der bisherigen Preise, für die Neustadt, die im Halbkreise von Norden über Westen nach Süden die Altstadt umschloß, mit $2\frac{2}{5}$ bis 8 Tlr.³⁾, d. i. ein Vielfaches der bisher dort erzielten Preise, festgelegt wurde, erhellt der wirtschaftlich stark einschneidende Charakter der Taxe, auf Grund deren die Spannung zwischen den Preisen des Außen- und Innenstadtbodens von rund 1:36 in eine solche von 1:1,5 bis 2,5 verändert wurde.

Das Bekanntwerden dieser Taxe löste naturgemäß bei den außenstädtischen Besitzern, die sämtlich zu Taxpreisen enteignet werden sollten, übertriebene Preisforderungen aus, denen vielfach stattgegeben wurde; so wurden am Wronker Platz pro Quadratur 9 Tlr. an Stelle von 3 Tlr., am Sapienplatz 8 Tlr. statt 3 Tlr., am Bernhardinerkloster desgleichen, auf der Berlinerstraße 8 und

1) Die Tiefe der Gebäude wurde auf rund 40—50 Fuß beschränkt. Für ein etwaiges drittes und viertes Geschoß und für Seitenflügel waren Bauhilfsgelder ausgeschlossen. Praktisch genommen waren hiernach nur zweigeschossige Vordergebäude möglich. Hinsichtlich der Geschoßzahl wurde also eine andere Politik wie in Berlin unter Friedrich dem Großen und seinem Nachfolger eingeschlagen, die dort die kleinen ein- und zweistöckigen Häuser durch große drei- und vierstöckige Gebäude ersetzen ließen. Vergl. P. Voigt a. a. O., S. 79—81.

2) Die staatliche Unterstützung der Städte mit Baugeldern datierte aus der Zeit des Großen Kurfürsten und wurde besonders zur Zeit Friedrichs des Großen in reichstem Maße geübt.

3) Da innenstädtische Besitzer in Frage kamen, kam die Erbleihe und der Kanon nicht in Betracht.

9 Tlr. statt 5 Tlr., am Wilhelmsplatz 6,5 bis 8 Tlr. statt 6 Tlr. der Taxe gefordert und bezahlt.

Wie wenig solche Preise berechtigt waren, das ist außer aus den früher genannten Zahlen aus einer Lizitation von drei Baustellen in der Theaterstraße 1802/03 ersichtlich, bei welcher für die Quadratrute nur 0,72 bis 0,62, nach Abtretung von Straßenland 0,93 bis 0,62 Tlr. erzielt wurden.

Das Jahr 1805 brachte mit Rücksicht auf erhobene Beschwerden neben der Enteignung zu bedeutend niedrigeren Preisen¹⁾, welche durch Sachverständige geschätzt wurden, eine neue Bodenpreistaxe, die gegen die erste die Innenstadtpreise etwas erhöhte, die Bodenpreise auf der Neustadt erniedrigte. Es wurden die bedeutenderen Straßenzüge der abgebrannten Altstadt der 12-Taler-Klasse, die Nebenstraßen mit der Teichstraße und der südöstlichen Fischereivorstadt an der Gerberstraße der 10-Thaler-Wertklasse eingefügt; für die westliche Fischerei wurde 6 Tlr., für die Gartenstraßengegend 2 und 1 Tlr., für die Verbindungsstraßen von hier nach St. Martin 3 Tlr., für den Viktoria- und Mühlenstraßenzug 4 Tlr. und für die gesamte übrige Neustadt 5 Tlr. Bodenpreis netto Baustelle festgesetzt.

Das Verhältnis des Maximalpreises zum Minimalpreise stellt sich hier schon auf 1:12 bis 1:6, dasjenige hinsichtlich des zunächst der Bebauung erschlossenen Bodens auf rund 1:4 ein.

Der Vergleich der staatlicherseits inaugurierten Bodenpreispolitik mit der natürlichen Preisentwicklung, die sich im Anschluß an zwei andere Stadterweiterungen, nämlich diejenige im Beginn des 15. Jahrhunderts und eine weitere im Jahre 1900 vollzog und sich in beiden Fällen bei relativ niedrigen vorstädtischen Bodenpreisen in einem starken Anziehen der innenstädtischen Grundwerte äußerte, beweist die Unnatur des staatlichen Eingriffs in die Wirtschaftssphäre Posens. Noch heute beträgt die Spannung zwischen dem durchschnittlichen Preise des unbebauten, d. h. vorstädtischen Bodens von 5,25 Mk.²⁾ pro qm zu dem Maximalpreise von rund 600 Mk. pro qm im Geschäftszentrum der Innenstadt rund 1:115, und sofern man nur den näherliegenden bebauten vorstädtischen Boden mit durchschnittlich 30 bis 35 Mk. pro qm in Betracht zieht, immer noch 1:17 bis 1:20. Das sind aber ungefähr ähnliche Verhält-

¹⁾ Die Enteignungsakten des Staats-Archivs in Posen geben durchschnittlich den Preis des Bodens mit 3 Tlr. die Quadratrute an.

²⁾ Ermittelt nach Verkäufen von 584,68,08 ha = $\frac{1}{5,64}$ der Stadtfläche im Laufe der letzten sieben Jahre.

nisse, wie sie sich für die Bodenpreise aus der Zeit vor dem Brande 1803 herleiten lassen (75 : 3, 36 : 2).

Daß sich die sonstigen Bodenverkäufe zunächst nicht durch die amtlichen Taxen beeinflussen ließen, beweist die Versteigerung von fünf Baustellen in der Teichstraße 1804 durch den Magistrat; hier stellte sich der Geviertrutenpreis auf 5 bis $18\frac{3}{4}$ Tlr., letzterer Preis für die Ecke Wronkerstraße. Die übrigen vier Stellen erzielten bedeutend hinter der Retablisementstaxe zurückbleibende Preise. Im übrigen bot die Retablisementsbaukommission selbst eine Baustelle an der Schlosserstraße, deren Bebauung nicht zu Ende geführt worden war, mit 20 Tlr. pro Quadratrute, also dem der Taxe der Stadtmaurermeister entsprechenden Bodenpreis, aus.

Immerhin ist es leicht erklärlich, daß die Amtstaxen einen nachhaltigen Einfluß auf die Bodenpreisentwicklung der nächsten Jahrzehnte ausüben mußten. Der verfügbare Boden war jetzt ausschließlich in der Hand des Staates und darum Monopolbesitz, das fiskalische Interesse war innig mit der Aufrechterhaltung der Taxpreise verknüpft. So läßt es sich erklären, daß bereits 1805 sieben Baustellen an der Seektstraße und am Kanonenplatz zu 6 Tlr. für die Quadratrute gewertet und mit 7,77 Tlr. effektivem Kaufpreis umgesetzt werden. Doch auch die Retablisementsbaukommission muß sich in der Folge bei Enteignungen in ziemlich entlegenen Stadtvierteln, wie dem der heutigen Luisenstraße, zu relativ hohen Kaufpreisen wie 3,14 und 4,11 Tlr. pro Quadratrute verstehen.

Nur gestreift wurde bisher der Bodenpreis der westlichen Altstadt. Daß hier aber die Preise ganz ähnlich wie im Osten gelegen haben müssen, beweist eine Mitteilung des Magistrats aus dem Jahre 1806, welche den Wert von 65 unbebauten Grundstücken, deren es viele im Gebiet des Schloßberges gab, auf 254 bis 1192 Tlr. angab. Für ein Grundstück am Neuen Markt fiel 1804 eine Taxe von 10 Tlr. für die preußische Geviertrute.

Bei dem Versuch, an Hand der Taxwerte den Bodenwert des nach dem Brande von 1803 im Stadterweiterungsplan vorgesehenen Stadtgebietes links der Warthe (mit Ausschluß der abgebrannten Grabenvorstadt, die nicht mehr bebaut werden sollte) festzustellen, ist zunächst scharf zwischen der Altstadt und der Neustadt zu unterscheiden. Das Gesamtgebiet der Stadt wurde mit rund 199 ha, das der Altstadt einschließlich der damals vorhandenen Gerbervorstadt zwischen Altstadt und Warthe (faule Warthe) mit rund $21\frac{1}{3}$ plus 10 ha ermittelt. Während wir in der Innenstadt die

Flächenteile der Straßen und Plätze mit 35% berücksichtigen müssen, geht dies für den Neustadtteil nicht an, da der Staat die Kosten der Straßenflächen aus seinen Mitteln bestreiten mußte. Bei einer vorsichtigen Schätzung innenstädtischen Bodens mit 11,33 Tlr. pro Quadratrute, des vorstädtischen Bodens mit 4 Tlr. pro Quadratrute, ergibt sich für den Gesamtbodenwert der Kolonialstadt Posen links der Warthe mit Ausschluß der Grabenvorstadt 1805 ein Betrag von 635 500 Reichstalern¹⁾, mit Einschluß der später zu einem besseren Wohnviertel sich ausgestaltenden Grabenvorstadt von rund 10890 Quadratruten Größe ein solcher von rund 700000 Tlr. Es ist überaus kennzeichnend, daß man mit Einsetzung der vor dem Brande bekannt gewordenen Bodenpreisziffern zu nur wenig geringeren Gesamtsummen gelangt.

Verglichen mit den Bodenwertsummen aus dem 14. und 15. Jahrhundert zeigt der durchschnittliche Bodenwert der Altstadt eine 25fache Steigerung, dagegen hat der durchschnittliche Bodenwert der Gesamtstadt nur eine Erhöhung um das 15fache erfahren; also entfallen auf jedes der vier verflössenen Jahrhunderte 400 bis 600% Bodenpreissteigerung durchschnittlich, eine Tatsache, die im gewissen Sinne zur Rechtfertigung der modernen Bodenpreisentwicklung beitragen könnte.

Über den Wert der Gebäude zu jenen Zeiten erfahren wir genaueres aus den Akten der neu gegründeten Feuerversicherungsgesellschaft für das Jahr 1805 und 1806²⁾. Nach ihnen schwankten die Taxwerte neu errichteter Gebäude zwischen 125 und 7000 Tlr.³⁾, solche massiver Gebäude zwischen 3100 und 7000 Tlr. Am Alten Markt betrug der Durchschnittsgebäudewert von 76 Wohnhäusern 5486 Tlr., ihm kamen die Breslauerstraße mit 5198 Tlr., die Wronkerstraße mit 4166 Tlr., die Breitestraße und die Wasserstraße mit 3251 Tlr. durchschnittlich am nächsten. In den Vorstädten betragen die durchschnittlichen Bauwerte:

St. Adalbert	1553 Tlr.
St. Martin	1774 „
Sandvorstadt	905 „

Für die gesamte Stadt einschließlich der ärmlichen Behausungen auf der rechten Wartheseite kam der durchschnittliche Bauwert der

¹⁾ Der Bodenwert der Altstadt beträgt mit 162 650 Tlr. hiervon ungefähr 25%. Pro Hektar ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 5200 Tlr.

²⁾ Staats-Archiv Posen C. IX. D. a. 22.

³⁾ Bei diesen Angaben ist der Grundwert nicht in Betracht gezogen worden.

1095 bebauten Grundstücke auf 2200 Tlr.¹⁾ zu stehen. Dieser Preis wird sich durch Hinzurechnung der Bodenwerte nur um höchstens $\frac{1}{3}$ erhöht haben, entsprechend dem Umstande, daß in der Innen- wie Außenstadt der durchschnittliche Bodenpreis eines Grundstückes 600 bis 700 Tlr. betrug und der Gesamtgebäudewert links der Warthe sich mit über 2100000 Tlr. auf ungefähr den dreifachen Bodenwert der zugehörigen Stadtteile stellte. Es zeugt für den enormen Abstand zwischen damals und heute, wenn man diesen Preisen den durchschnittlichen seit 1905 erzielten Verkaufspreis nicht substanzierter bebauter Grundstücke im Posener Stadtgebiet gegenüberhält, der sich bei 1112 Verkaufsobjekten auf 137600 Mk.²⁾ beläuft.

Im Kleinen war schon das Jahr 1803 Zeuge einer enormen Verteuerung der neuen Häuser, die hinsichtlich der Feuersicherheit strengen Bauvorschriften unterworfen wurden. Es betrug nämlich anschlagsgemäß die Baukosten eines Hauses von 40.50 Quadratfuß Grundfläche 6314 Tlr., von 40.60 Quadratfuß 7576 Tlr. und 40.70 Quadratfuß 8807 Tlr. Selbst wenn man die allgemein auftretende Verteuerung der Materialpreise³⁾ und die Erhöhung der Löhne im Jahre 1803 berücksichtigt, so ist es doch erstaunlich, daß die von der Retablissemmentsbaukommission veranschlagte Baukostensumme von 3,16 Tlr. pro Geviertfuß zweigeschossiger Wohnhäuser einfacher Bauart den feuertaxenmäßigen Bauwert von 65 großen Vordergebäuden am Alten Markt von durchschnittlich 2,05 Tlr.⁴⁾ pro Geviertfuß um 50 % überschreitet. Die Bestimmung der Retablissemmentsbauordnung, alle Wände massiv herzustellen, d. h. der Ausschluß des billigen Holzfachwerkbauens, erklärt die Verteuerung nicht hinreichend. Es verdient hier betont zu werden, daß mit dem aus den Kostenanschlägen des Reta-

1) Der durchschnittliche Gebäudewert von Berlin stellte sich 1785 auf 2860 Tlr., für die Innenstadt auf 3538 Tlr., für die Vorstädte auf 1705 Tlr., war also damals schon infolge der Baupolitik der preußischen Könige höher als in Posen. Immerhin erscheinen auch die Posener Werte nicht unbedeutend.

2) Die jährlichen Durchschnittsergebnisse bewegen sich zwischen 115 260 und 154 900 Mk., weisen also mit aller nur wünschenswerten Genauigkeit den gegenwärtigen Preisstand als über 100 000 Mk. nach.

3) Das Tausend Mauersteine kostete fast wie heute 9,0—10 Tlr., 1 Tonne Kalk sogar $2\frac{1}{2}$ Tlr.; die Kalkrechnung machte oft $\frac{1}{3}$ der Baukosten aus.

4) Staats-Archiv Posen C. IX. D. a. 22. Auch in der von P. Voigt mitgeteilten Berliner „Bau-Taxa“ von 1755 stellten sich die Kosten eines zweigeschossigen massiven Hauses pro Geviertfuß Grundriß nur auf 2,11 Tlr.

blissements gewonnenen Baukostensatz von 4 Tlr.¹⁾ pro cbm umbauten Hausraum sich auch heute noch die Herstellung gleichartig einfacher Wohngebäude ermöglichen ließe, um den verteuernenden Einfluß besonders der feuerpolizeilichen Gesetzgebung scharf zu kennzeichnen.

Im Verfolg des wirtschaftlichen Aufschwunges der Stadt mußten sich Mietpreissteigerungen einstellen; so kostete Wronkerstraße vor 1803 eine schlechte Zweizimmerwohnung mit Alkove schon 52,25 Tlr., also 313,5 p. Gulden, nach dem Brande, wo infolge der starken Nachfrage Mietsteigerungen bis zu 100 %²⁾ nichts seltenes waren, sogar 510 p. Gulden. Die Läden in der Stadtwaage zahlten 1806 297 bis 435 p. Gulden.

In der eine überaus günstige wirtschaftliche Entwicklung Posens darstellenden südpreußischen Periode, die mit dem Jahre 1806 durch den Übergang Posens in französisch-sächsische Hände ihr plötzliches Ende erreichte, sind also teils automatisch, teils durch künstlichen Eingriff neue Werte aus dem Stadtboden erwachsen. Da die Steigerung der Wohlhabenheit der Bevölkerung mit der Bodenwertsteigerung (binnen 14 Jahren 700 % u. m.) zeitlich zusammenfällt, so ist augenfällig, daß das Tempo der Preisentwicklung beim städtischen Boden abhängig ist von dem Grade der wirtschaftlichen Aufwärtsbewegung der Stadtwirtschaft als primärem Moment, außerdem aber auch hin und wieder von dem Spiel äußerer Kräfte, die ein plötzliches ruckweises Preisanstiegen herbeiführen und die Preisdecke zeitweise gleichsam hochheben. Die Unebenheiten der Preisentwicklungskurven finden in diesen äußeren Einflüssen, von denen wir einen in der staatlichen Bodenpolitik kennen gelernt haben, ihre einfache Erklärung.

III. Kapitel.

Die Entwicklung der Grundstückspreise von 1806 bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts.

Der jähe Absturz, der der wirtschaftlichen Hochkonjunktur in der nachfolgenden Periode sächsischer Herrschaft (1806 bis 1815) folgte und der durch die in den kriegerischen Vorgängen jener

¹⁾ Die Baukosten eines cbm umbauten Raumes bei dreigeschossigen Arbeiterwohnhäusern mit Unterkellerung werden im Technischen Gemeindeblatt 1911, S. 259 für eine Gegend im Westen Deutschlands mit 9,45 Mk. angegeben.

²⁾ Es wird von Mietsteigerungen von 300 auf 651, von 500 auf 750 Tlr. berichtet.

Zeit unvermeidliche Lahmlegung von Handel und Verkehr, sowie durch die napoleonische Kontinentalperre von 1810 erzeugt wurde, äußerte sich am deutlichsten in der Tatsache, daß 1815 mehr als die Hälfte der Posener Kaufleute bankerott war.

Wenn auch anfänglich die Grundstückspreise nicht auf der ganzen Linie wichen, so war dies doch nur scheinbar, da es die *brevi manu* eingesetzten neuen Besitzer aufgegebener Grundstücke mit der Bezahlung des Kaufschillings nicht allzu eilig hatten und sie vielfach erst nach 1815 durch preußische Behörden zur Erlegung desselben gezwungen werden mußten¹⁾. Im allgemeinen herrscht der Eindruck eines Sinkens der Bodenpreise vor, zumal die Baubenefizien eingestellt wurden. Bereits 1807 brachte ein 56 Quadratruten großes Grundstück auf der Fischereivorstadt bei 6 Tlr. Retablissementstaxe nur $2 \frac{2}{3}$ Tlr. pro Quadratrute.

Im Jahre 1813 erließ die Stadtpräfektur die Zahlung des Kanons²⁾, 1814 wurden vielfach Baustellen auf dem Wilhelmsplatz verschenkt, angesichts der Armut und Erwerbslosigkeit in der Bürgerschaft keine befremdende Erscheinung. Das wieder zu Rohland gewordene und gärtnerisch benutzte Randgebiet der Neustadt wurde nur noch zu 50 Tlr. der pr. Morgen gewertet, also zu $\frac{1}{11}$ seines früheren Wertes. Der Getreideüberfluß infolge der Kontinentalperre und der Agrarlandüberfluß infolge des eifrig geübten Bauernlegens³⁾ trugen viel zum Preissturz bei.

In der nachfolgenden Zeit war das Interesse des preußischen Staates viel zu sehr auf seine finanzielle Lage, auf den Ausbau des Rechtsstaates usf. gerichtet, als daß er hätte den wirtschaftlichen Aufgaben in dem wieder gewonnenen, aber arg zerrütteten Lande Posen Aufmerksamkeit schenken können. Von den noch nicht verausgabten 460 000 Tlr. des Bauhilfsfonds kam nicht mehr viel auf die noch lange nicht wieder hergestellte Stadt Posen⁴⁾.

Die Übersicht über die Preise des Grund und Bodens in dem betrachteten Zeitraum wird dadurch erleichtert, daß der Retablissementsbaufonds den größten Grundbesitzer in der Stadt darstellte, sei es, daß er das seinerzeit enteignete Bauland wieder an sich nahm, sei es, daß er allen, die nicht zahlen oder bauen konnten und wollten, das ihnen zugeteilte Land zu Taxpreisen wieder abnahm.

1) So bei Grundstücksverkäufen auf der Teichstraße.

2) Nach 1815 forderte ihn der preußische Staat als rückständig wieder ein.

3) Unter der Herrschaft des *Code Napoléon*.

4) Die Erträge des Baufonds wurden meist zur Straßenpflasterung verwendet.

Das hieraus folgende Wiederinslebenrufen der traditionellen Taxpreise des Retablissemments wurde noch dadurch unterstützt, daß sich an die Besitzergreifung in Posen infolge erhöhter Wohnungsnachfrage starke Mieterhöhungen¹⁾ knüpften und die nach den Kriegen günstigere Lage der Landwirtschaft eine Wertsteigerung des Agrarbodens bedingte, die auf den Bodenpreis des landstadtähnlichen Posens nicht ohne Einfluß bleiben konnte²⁾. Rechnete doch die gerichtliche Taxe jener Zeit den Morgen mittleren Agrarbodens (Kohlland, Kartoffelland) dicht an der Stadt wieder zum dreifachen Betrage des in Dörfern taxierten Preises, d. h. zu 180 bis 120 Tlr. pro Morgen. Allerdings wurde auch der Boden auf der Neustadt vielfach (nach besonderen Kammer-Anschlagsprinzipien) zu 120 Tlr. pro Morgen taxiert, ein Zeichen, daß in jener Zeit ein Teil des »neustädtischen« Geländes nicht mehr als Baustellenboden, sondern nur noch als Gartenland angesehen wurde. Dieses Taxverfahren scheint längere Zeit im Schwange gewesen zu sein. Denn noch im dritten Jahrzehnt sind Fälle bekannt geworden, wo selbst der Baustellenwert einfach aus dem Gartenertrag pro Quadratrute ermittelt wurde.

Der Zeitabschnitt 1815 bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wird durch das Jahr 1838 deutlich in zwei Phasen zerlegt, in deren erster die Preise des Bodens nach einer starken Senkung einer gewissen Stagnation verfallen, wiewohl sich die wirtschaftliche Konstellation der Stadt allmählich bessert, und in deren zweiter die Bodenpreise ruckweise mit sichtlicher Geschwindigkeit ansteigen, ohne daß diesen Preissteigerungen eine Wohlstandssteigerung oder ein starker Bevölkerungszuwachs parallel läuft.

Das Studium der Verkaufszahlen bis 1820³⁾ ergibt, abgesehen von den Preisen für Boden des Baufonds, die sich ziemlich an die Retablissemmentstaxen anlehnen und in dem Preise für die Ecke Wilhelmstraße und Wilhelmsplatz (Raczynskische Bibliothek) mit 10,27 Tlr.⁴⁾ pro Quadratrute ihren Höhepunkt erreichen, daß die Bodenpreise ständig fallen. 1815 wurde für eine der Baustellen an der Teichstraße ein gegen 1805 um 40% niedrigerer Kaufpreis

¹⁾ Ein Wohnraum kostete in den Jahren 1815—1818 30—40 Tlr.

²⁾ Auch die Denkschrift der Posener Ansiedelungskommission: 20 Jahre deutscher Kulturarbeit, Berlin 1907, berichtet von neuzeitlichen städtischen Bodenpreissteigerungen als Ausfluß erhöhter Erwerbsaussichten in den Städten infolge der wirtschaftlich günstigen Lage des platten Landes.

³⁾ Vergl. Tabelle 3.

⁴⁾ Bei diesem Verkauf wurde, wohl zum erstenmal für Posen, dem Charakter des Grundstücks als Eckparzelle in einem relativ hohen Preise Rechnung getragen.

erzielt, in der nördlichen Gerberstraße 1817 1,47 Tlr. an Stelle von 5 Tlr. Taxpreis, für Baugelände am Sapiehaplatz 0,59 Tlr. statt 3 Tlr., für zahlreiche Baustellen am Wilhelmsplatz bis Friedrichstraße nur der Ackerpreis von $\frac{2}{3}$ Tlr. aus der Retablissementszeit neben einem Kanonbetrage, also rund 1,1 Tlr. pro Quadratrute¹⁾. Im Jahre 1820 verschenkte der Magistrat als Verwalter des Baufonds minderwertigere Bauplätze, um die infolge der allgemeinen Geldnot überaus geringe Bautätigkeit etwas zu beleben.

Als über das platte Land, dessen Kaufkraft und Konsumfähigkeit durch das entvölkernde Bauernlegen überaus geschwächt worden war²⁾, die Agrarkrise der ersten Hälfte des dritten Jahrzehntes hereinbrach und die Sperrung der russischen Grenze durch Cancrin 1822 den bescheidenen Durchgangshandel und Export³⁾ nach Russisch-Polen, den die Stadt Posen ihr eigen nannte, lahm legte und auch die Mieten bedeutend sanken, schrumpften die wenigen Bodenverkäufe des Baufonds auf ein Minimum ein, da er zu verlustbringenden Preisen nichts veräußern wollte. Die Verhandlungen brachten in den ersten Jahren nur Taxen zutage.

Die handelsgeographische Lage Posens war so schlecht wie zu Zeiten der Merkantilpolitik Friedrichs des Großen, denn auch für die Versorgung der alten Provinzen kam Posen nicht in Frage. Kreditnot und Erwerbslosigkeit wurden treue Begleiter des städtischen Handels. Es ist selbstverständlich, daß auch der Bodenpreis von den äußeren Einflüssen nachteiligst beeinflußt wurde. In den Verkaufsverhandlungen für eine Baustelle neben der erwähnten Bibliothek im Jahre 1825, wo 6 Tlr. Verkaufspreis 10 Tlr. Forderung gegenüberstehen, und in einem Begleitbericht des Posener Oberbürgermeisters vom Jahre 1827 wird diese Tatsache nachdrücklichst hervorgehoben. Preise von 10 Tlr. auf der Breitenstraße, von 6 Tlr. auf der Friedrichstraße in nächster Nähe des Alten Marktes, von 2 und 4 Tlr. in bevorzugter Lage am Wilhelmsplatz, um 50 % gesunkene Preise an der Teichstraße tun die nach abwärts gerichtete Neigung der Bodenpreiskurve dar, wenngleich diese ganz im Sinne der üblichen Bodenpreisentwicklung frühere Tiefstände des Preises nur in einzelnen Fällen erreicht. Die Möglichkeit,

1) Die Breslauer vorstädtischen Bodenpreise waren um diese Zeit bedeutend höher. Sie bewegten sich zwischen 5 und 10 Tlr. pro Quadratrute (vergl. E. K i e s e r i t z k y, Das Gelände der ehemaligen Festung Breslau 1813—1870, Breslau 1903).

2) Erst 1819 wurde speziell für die Provinz Posen der friederizianische Bauernschutz wieder eingeführt.

3) Die Tuchindustrie siedelte nach Russisch-Polen über.

ingeschossige¹⁾ statt wie im Baureglement von 1803 vorgeschrieben, zweigeschossige Häuser errichten zu dürfen, oder zwei und drei benachbarte Baustellen statt mit mehreren nur mit einem Gebäude besetzen zu dürfen, erweist sich seltsamerweise infolge der herrschenden Geld- und Kreditnot als bodenpreissteigerndes Mittel. Noch der Entwurf der Bauordnung von 1838 begründete die Zulässigkeit einstöckiger Bauten in den Vorstädten mit der Geldnot und Mittellosigkeit in der Bürgerschaft.

Ein klassischer Zeuge für die gesunkenen Bodenpreise ist sicherlich auch die Vermögensbilanz des Retablissementsaufonds vom Jahre 1830 selbst, in der die Grundstücke des Fonds mit $\frac{3}{10}$ ihres früheren Taxwertes, also mit rund $\frac{1}{3}$ bis 4 Taler die Quadratrate aufgeführt wurden.

Den Tiefstand der Preisentwicklung bedeuten die Jahre unmittelbar nach dem Aufstande von 1830, welcher dem Kredit und dem Erwerbe der Posener neue Wunden schlug. 1831/32 wurden nämlich den Baulustigen und Bauenden die Bauplätze geschenkt, auch fühlte sich die Regierung zu pekuniären Baubeihilfen gedrängt.

Unterdessen waren wirtschaftliche Kräfte ausgelöst worden, welche berufen waren, eine Besserung in den Bodenpreisverhältnissen herbeizuführen. Infolge der Anlage der Festungsenceinte von 1828 an waren zahlreiche Enteignungen von privaten Grundstücken am Stadtrande nötig geworden, die bei den ansehnlichen vom Fiskus bewilligten Preisen einen breiten Geldstrom in die Posener Bevölkerung hineinleiteten und durch die Neuansiedlung der Enteigneten im inneren Festungsbezirk zu einer ungemein lebhaften Bautätigkeit Anlaß gaben. Mit der Wohlstandsvermehrung schritt ein starker Bevölkerungszuwachs einher; die Stadt, die 1828 25 211 Zivileinwohner zählte, besaß 1834 infolge des Einströmens zahlreicher Festungsarbeiter 31 249 Zivileinwohner²⁾. Wie sehr von den staatlichen Mitteln Handel und Gewerbe prosperierten, dafür spricht die Tatsache, daß die Zahl der »berechtigten« Posener Kaufleute sich von 1822 bis 1830 um 6,2 %, von 1831 bis 1837 um 7,1 %³⁾ vermehrte.

Als eines weiteren Momentes wäre der sogenannten humanen

¹⁾ Infolge Verfügung der Regierung, Abt. d. Innern, vom 27. Juni 1828 wurden in den Nebenstraßen der Außenstadt eingeschossige Bauten zugelassen.

²⁾ D. h. 24 % Bevölkerungszuwachs binnen 6 Jahren. In den Jahren 1816 bis 1828 wuchs die Zivilbevölkerung nur von 21 854 auf 25 211.

³⁾ Insgesamt von 117 auf 261.

Gesetzgebung vom 1. Juni 1833 zu gedenken, die erstmalig den jüdischen Bevölkerungsteil uneingeschränkt zum Grundstückserwerb zuließ und den bisher auf die mit Bürgerrecht¹⁾ ausgestatteten christlichen Einwohner beschränkten potenten Käuferpreis zugunsten der Bodennachfrage erweiterte, während andererseits der Festungsbau, der gerade im Westen bedenklich nahe an die Neustadt heranrückte und ihre Fortentwicklung unterband, die verfügbare Baubodenfläche auf rund 200 Morgen²⁾, d. h. 5,4 % des gesamten Stadtgebietes einschränkte.

Wenn gleichwohl die Bodenpreise sich zunächst stagnierend in relativ mäßigen Höhen, ($\frac{1}{3}$ bis $4\frac{3}{4}$ Tlr. pro Quadratrute je nach Lage) bewegten und die Retablisementstaxsätze bei weitem nicht erreichten, so lagen die Ursachen vielleicht nicht so sehr in dem meist hypothekarisch eingetragenen Zwange, Baustellen innerhalb bestimmter Frist und zweigeschossig zu bebauen, als vielmehr in der trotz Einzelheiten ungünstigen Gesamtlage der Stadt.

Die Bodenpreise³⁾ in den einzelnen Stadtteilen stellen sich in dieser Zeit wie folgt dar: Am Wilhelmsplatz, der mit seinen Nebenstraßen insonderheit das Bauland hergab, 2 bis $4\frac{3}{4}$ Tlr., in den Neustadtbezirken westlich und nördlich hiervon $1\frac{1}{7}$ bis $2\frac{1}{2}$ Tlr., für die Ecke Berliner-Viktoriastraße sogar $\frac{1}{2}$ Tlr., in der Martinvorstadt⁴⁾ 0,3 bis 6,4 Tlr., in der Südvorstadt (Fischerei), deren Bedeutung stark gesunken war, 0,4 bis 2 Tlr., in der Südostvorstadt an der Gerberstraße $3\frac{1}{2}$ bis 4,8 Tlr., in den östlichen Vorstädten unter $1\frac{1}{2}$ Tlr., am Gerberdamm ungefähr $\frac{3}{4}$ Tlr. durchschnittlich, an der Kleinen Gerberstraße (1838) für fünf tiefe Baustellen 0,68 bis 1,57 Tlr., am Wronkerplatz bis 4 Tlr., am Sapiehaplatz $2\frac{1}{15}$ bis $3\frac{2}{3}$ Tlr., am Kanonenplatz 1 bis 3 Tlr. die Quadratrute. Fast ausnahmslos werden die Taxsätze des Retablisements nicht erreicht.

Eine wichtige Veränderung des Besitzverhältnisses bedarf hier der Erörterung. Mit den Enteignungen des zum Festungsbau benötigten Areals gelangten auch die Kanonbeträge⁵⁾ durch Kapitalisation mit 25, später mit 20 zur Ablösung. Praktisch genommen

¹⁾ 1848 gab es bei 38 277 Zivileinwohnern nur 1050 Einwohner mit Bürgerrecht.

²⁾ Gemäß einer Spezialnachweisung durch den Fiskus.

³⁾ Die Bodenpreise in den Breslauer Vorstädten waren 1830 mit 6—45 Tlr. pro Quadratrute bedeutend höher als in Posen.

⁴⁾ 1836 erwarb der Magistrat hier 88 Quadratruten für 1 Tlr. insgesamt in der Subhastation.

⁵⁾ Kanonsätze tauchten nach 1815 noch zuweilen für vom Baufonds abgekauten Boden auf.

begann hiermit der Zerfall der Erbleihe; zum zweitenmal fand sie, diesmal durch das Gesetz vom 2. März 1850 über die Ablösung der Reallasten, ihr Ende im dauernden Eigentum.

In der Bodenpreisfrage tritt nun, wie ein Blick auf die Tabelle III zeigt, 1838 eine entscheidende Wendung ein. Vorher fast eine Stagnation der Preise trotz Bevölkerungszuwachses und Wohlstandsbegins, trotz reger Bautätigkeit und starker Nachfrage nach Boden, jetzt ein plötzliches Emporschnellen der Grundstückspreise trotz eines geringen Wachstums der Bevölkerung¹⁾, trotz erlahmter Bautätigkeit²⁾ und Bodennachfrage.

Zwei Ereignisse scheinen hier nachhaltigst eingewirkt zu haben, zunächst die Verbindung der bisher ziemlich stark voneinander isolierten Altstadt und Neustadt durch den wichtigen Durchbruch der Neuenstraße zwischen Altem Markt und Wilhelmsplatz, und sodann die neue Bauordnung von 1838. So wichtig die Verbindung von Altstadt und Neustadt war und so befruchtend die Bodenpreise des Geschäftszentrums, die sich in früheren Höhen gehalten hatten, und die Preise des westlich belegenen Wohnbodens wechselseitig aufeinander einwirkten, so hatte der Einfluß des Straßendurchbruches doch nur örtlich begrenzte Bedeutung. Da aber ein Ansteigen der Bodenpreise allenthalben vor sich geht, so ist der prädominierende Einfluß der neuen Bauordnung unverkennbar. Ihr ist insbesondere die schrankenlose Ausnutzung der Grundstücke in horizontaler und vertikaler Richtung eigen. Während die alte bis 1838 gültige Retablissemensordnung in der Außenstadt mindestens 4 Ruten³⁾ tiefe Höfe forderte und zweigeschossige Häuser ohne Seitenflügel begünstigte, ließ die neue Bauordnung die Hoffrage völlig offen und erlaubte viergeschossige⁴⁾ Wohnhäuser mit Seiten- und Hintergebäuden. Damit zog das Großhaus in die Neustadt ein, der Grund zu der überaus dichten Bebauung⁵⁾, zu der man in Posen später unter dem Einfluß des eisernen Festungsgürtels wohl oder übel gezwungen war, war gelegt. Da die zur Bebau-

¹⁾ Posen besaß 1834 31 249, 1840 erst 33 822 Einwohner.

²⁾ Die lebhafte Bautätigkeit nach 1828 hatte nämlich einen damals unbekanntem Wohnungsüberfluß (1836 gab es nach Berichten 60 leere Wohnungen, das ist 1 % aller) in Posen erzeugt.

³⁾ Das ist 14,365 m.

⁴⁾ Nach dem Muster des in Düsseldorf geltenden Baureglements. Staats-Archiv Posen C. V. Ba.

⁵⁾ 1853 forderte bereits die Posener Regierung erfolglos Festlegung der Hofmindestabmessung mit $1\frac{2}{3}$ Rute und Anlegung mehrerer Treppen bei hoch und dicht bebauten Grundstücken.

ung geeignete Fläche nicht wachsen konnte, so war die progressive Zunahme der städtischen Grundrente unausbleiblich.

Die wirtschaftlichen Zeitumstände waren an der Wende des 4. Jahrzehntes für die Stadt nicht ungünstig. Sie war zum Sitz eines von der provinziellen Urproduktion gespeisten Wollhandels geworden, Anfänge eines Großhandels in den Landesprodukten, Getreide, Holz und Spiritus machten sich bemerkbar. Das Wege-
netz war ein besseres geworden, so daß der Stadt nach längerer Pause wieder die Versorgung der Provinz mit Handels- und gewerblichen Produkten anheimfiel. Mit dem Einwandern zahlreicher Familien des Grundadels zum Beginn der polenfreundlichen Regierung Friedrich Wilhelms IV. zog eine wohlhabende, bisher hier mangelnde Oberschicht der Bevölkerung ein. Die Mieten stiegen.

Zum ersten Male wieder erreichen und überschreiten die gezahlten Bodenpreise¹⁾ die Bodenwerte der Retablisementstaxe. 1838 bis 1839 wurden nämlich am Königsplatz 6 und 7,3 Tlr., am Kanonenplatz 6, auf der Wallischei 6 und 10, auf der Schifferstraße, am Gerberdamm 3, auf der Gartenstraße 5 Tlr. pro Quadratrute geboten und gegeben. Die auf 10 Tlr. taxierten neuen Baustellen an der Neuenstraße bringen zur sichtlichen Überraschung des Magistrats durchschnittlich 20 Tlr. pro Quadratrute. Auf das 1836 mit 1 Tlr. insgesamt erstandene Grundstück in der Martinvorstadt (s. o.) erfolgen 1839 und 1840 Gebote von 50, 55, 70, 75, 100, 120 Tlr. insgesamt, 1841 sogar 150 Tlr., 1847 200 Tlr., 1854 900 Tlr. Ein ebendort befindliches Grundstück, das 1797 zusammen 8 Tlr., in Retablisementszeiten 30 Tlr. gekostet hatte, wurde 1839 vom Militärfiskus mit 80 Tlr. erworben.

Trotzdem nun in dem 5. Jahrzehnt eine schwere Geld- und Kreditkrisis²⁾ infolge der politischen Gärung einsetzte, die an sich geringen Umsätze in Immobilien auf ein Minimum sanken, die Baulust ganz erlosch, wird die Steigerungsrate der Bodenpreise immer größer. 1841 wird in der Gegend der Naumannstraße die Geviertrute mit 18,9 Tlr. bezahlt, im Linienzuge der Viktoriastraße-Mühlenstraße steigen die Preise auf 9,3 bis 24 Tlr., am

¹⁾ In Breslau waren 1840 die vorstädtischen Bodenpreise (6—25 Tlr. pro Quadratrute) nur wenig höher als 1820—1830. Hier setzte die Aufwärtsbewegung der Preise erst im Laufe des 5. Jahrzehnts ein.

²⁾ Derartige Krisen scheinen, wie das Beispiel von Berlin zeigt, wo noch 1763 inmitten einer schweren Geldkrisis eine wilde Häuserspekulation möglich war, auf die Rentensteigerung beim Grund und Boden keinen Einfluß zu haben bzw. gehabt zu haben. (Vergl. J. Wolf, a. a. O., S. 316.)

Ende der Martinvorstadt muß der Fiskus 1844 bis 1847 6 bis $34\frac{1}{4}$ Tlr. für die Quadratrute anlegen¹⁾. Und selbst mitten in den politischen Unruhen werden 1848 in der Neuenstraßengegend $66\frac{2}{3}$ Tlr., 1849 auf der Grünenstraße-Torstraße in der durch sanitäre Mißstände stark benachteiligten Südvorstadt 25 Tlr.²⁾ pro Quadratrute gezahlt.

Der Gedanke an eine Bodenspekulation scheidet aus; die Frage des Bodenmangels wurde erst im 7. Jahrzehnt akut, die Zivilbevölkerung stieg von 1840 mit 33822 bis 1846 auf 38027 Einwohner, fiel aber dann wieder bis 1849 auf 37901, ebenso ging die Wohlhabenheit³⁾ der Bevölkerung stark herunter.

Bleibt der überragende Einfluß einer die Baufreiheit nicht allzu sehr einschränkenden Bauordnung, die eine hohe vertikale und horizontale Bebauungsintensität geradezu forderte, übrig.

Wir wollen das hiermit Bewiesene in folgenden Sätzen zusammenfassen:

1. Zu Beginn der bürgerlichen Wirtschaftsperiode trat der Einfluß der wirtschaftlichen und politischen Gesamtlage in seiner Bedeutung für die Entwicklung der städtischen Bodenpreise mehr und mehr zurück.
2. Selbst der Bevölkerungszuwachs und die Steigerung städtischen Wohlstandes bezeugten sich als sekundäre Momente gegenüber einer die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücksfläche regelnden Bauordnung.
3. Für die Steigerung der Grund- und Bodenwerte ist in erster Linie seit Einführung von örtlichen Bauordnungen die zulässige horizontale und vertikale Bebauungsintensität maßgebend geworden, wenigstens, soweit der Wohnboden in Betracht kommt.

Daß unter den geschilderten Entwicklungsverhältnissen der Bodenpreise der Gesamtbodenwert der Stadt eine starke Hebung erfuhr, geht aus einem amtlichen Bericht vom Jahre 1848 hervor, welcher den Gesamtwert der 1191 Posener Grundstücke auf

¹⁾ Selbst auf der Grabenvorstadt zahlte der Fiskus Anfang der 50er Jahre nur 8,5 Tlr. pro Quadratrute.

²⁾ In Breslau hatten sich gleichfalls 1850 gegenüber 1820/30 2—30-fache Steigerungen der vorstädtischen Grundrente durchgesetzt; sie erreichte hier 1850 mit 40—200 Tlr. eine Höhe, die in Posen erst viel später erzielt wurde.

³⁾ Posen zählte 1843 77 Einwohner mit über 4000 Tlr. Einkommen, 1847 nur noch deren 44.

8619300 Tlr. beziffert, so daß auf ein Grundstück ein Durchschnittswert¹⁾ von 7240 Tlr. gegen rund 3000 Tlr. im Jahre 1806 entfällt. Da die gesamte Feuerversicherungssumme der städtischen Gebäude 1856 5738650 Tlr. betrug, so würde nach Reduzierung dieser Ziffer analog dem Fortschreiten der Feuerversicherungssummen in den nächsten Jahren sich ein Gesamtbodenwert für Posen von rund 4,3 Mill. Tlr. oder von 4650 Tlr. pro 1 ha Stadtfläche²⁾ brutto ergeben.

IV. Kapitel.

Kurze Betrachtung über die Entwicklung der Grundstückspreise bis zur Neuzeit.

Die Entwicklung der Bodenpreise in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts weicht in Posen³⁾ von derjenigen anderer sich entwickelnder größerer Städte nur hinsichtlich der Ausmaße ab.

Wir treten hiermit in die Zeitperiode ein, in welcher, um mit Paul Voigt zu sprechen, »die Schaffung der Existenzgrundlage (d. h. Wohnung) der ganzen Bevölkerung der privaten Spekulation überantwortet« und in welcher endgültig zur Basis des Bodenwertes der jeweilige Nettonutzertrag des Grundstückes wird, sofern es bebaut ist, oder der eskomptierte Nutzertrag, sofern es noch der Bebauung harret. Bei diesem Wertberechnungs- oder Taxverfahren, bei dem sich der Bodenwert einfach als Differenz zwischen kapitalisiertem Nutzertrag einerseits und Baukosten plus ortsüblichen Unkosten (Provisionen, Zinsverluste usf.) andererseits darstellt, ist es leicht erklärlich, daß in ein und demselben Straßenzug, ja, bei unmittelbar benachbarten Grundstücken die verschiedenartigsten Bodenpreise zutage treten. Eine Grunderfahrung des Taxwesens geht bekanntlich dahin, daß nur äußerst selten — man kann im gewöhnlichen Leben ruhig sagen, fast nie — zwei Grundstücke so vollkommen gleich sind, daß man die Taxe des einen ohne weiteres auf das andere übertragen kann. Ganz abgesehen von dem Bauwert und den stets differierenden

¹⁾ Der Durchschnittswert der meist links der Warthe befindlichen 783 deutschen Grundstücke betrug 8850 Tlr., der 408 polnischen, meist rechts der Warthe belegenen nur 4130 Tlr.

²⁾ 1882 betrug die Stadtfläche 942 $\frac{3}{4}$ ha.

³⁾ Die Bevölkerungsziffer betrug total:

1852: 44 039 1890: 69 627

1900: 117 033 1910: 156 696.

Unkosten besitzt jedes Grundstück mit den ihm eigenen Größenabmessungen eine ganz andere Ausnutzungsmöglichkeit und damit naturgemäß auch einen anderen Anteil des Bodenwertes am Nutzertrage. Diese Schwankungen in den sich taxmäßig ergebenden Bodenpreisen sind es, welche Untersuchungen und Zusammenstellungen neuzeitlicher Bodenpreise so problematisch gestalten. Die nachfolgend angegebenen Bodenpreiszahlen wollen unter diesem Gesichtspunkt lediglich als Durchschnitts- oder Annäherungswerte angesehen werden.

Bis zum Ende des 7. Jahrzehnts ist eigentlich ein bedeutendes Wachstum der Bodenpreise nur in der alten Innenstadt bemerkbar, die als das Geschäftszentrum von der Einbeziehung Posens in das Verkehrsnetz, von dem Blühen des Großhandels und einiger Industriezweige den größten Vorteil verspüren mußte. Hier werden Preise bis über 300 Tlr. für die Quadratrute gezahlt, am Alten Markt sogar bis 984 Tlr. für die Quadratrute, während in der sich mit engen Straßen bedeckenden Neustadt nur Preise zwischen $2\frac{1}{2}$ bis 75 Tlr. für die Quadratrute feststellbar¹⁾ sind. Die übertriebene Spekulation nach dem Kriege 1870/71 zeitigt Preise, die das zwei- und dreifache vorher gezahlter Bodenpreise darstellten, und wenn auch nach der Krise von 1873 wieder ein Abebben der Hochflut eintrat, so konsolidierten sich doch unter dem Einfluß des in der Stadt akut gewordenen Baustellenmangels, der steigenden Mieten und der Ertragssteigerung der Wohnhäuser durch Etagenaufbauten und Einrichtung von Kellerwohnungen²⁾ die Bodenpreise im 8. und 9. Jahrzehnt derart, daß man diese Zeit mit zu den entscheidenden für die neuzeitliche Bildung der Posener Terrainwerte rechnen kann. Das Eindringen von Geschäftsstraßen in die Neustadt näherte zudem die Bodenpreise in der Alt- und Neustadt mehr und mehr einander. So wurde am Alten Markt die Geviertrute 1875 zu rund 300 Tlr.³⁾ gewertet, während bereits am Wronker Platz 164 Tlr. (1876), Friedrichstraße 198 Tlr. (1879), Martinstraße 131 Tlr. (1876), Naumannstraße 234 Tlr. (1883) gezahlt wurden. Die Preise stiegen bis Ende des Jahrhunderts ständig an; in diesem Zeitpunkt betragen sie je nach Lage 80 Tlr. (in der

¹⁾ Die vorstädtischen Bodenpreise in Breslau übertrafen mit 40—160 Tlr. 1860 und mit 100—300 Tlr. 1870 die Posener bei weitem.

²⁾ Nach der Wohnungsstatistik von 1895 wohnten 9,7 % der Bevölkerung im Kellergeschoß.

³⁾ Die Bodenpreise werden der Übersichtlichkeit wegen in „Talern“ pro Quadratrute dargestellt.

Fischereivorstadt) bis 1850 Tlr. (Alter Markt), um dann schließlich nach 1900 im Zentrum rapide bis auf über 2700 bis 4700 Tlr., in den weniger bedeutenden Straßen der Stadt bis auf 140 Tlr. zu steigen¹⁾.

Bei der Geschäftsbodenrente ist das größte Wachstum in den Jahren nach 1900 zu konstatieren. Ein Grundstück am Alten Markt, das 1901 1650 Tlr. pro Quadratrute Bodenwert besaß, wies 10 Jahre später einen solchen von 3070 Tlr. auf, machte also eine fast 100proz. Wertsteigerung durch. Die übrigen innenstädtischen Geschäftsgegenden erlebten in dem gleichen Zeitraum Bodenpreissteigerungen von durchschnittlich 50%. Um den Unterschied gegen die Retablisementszeit von 1803/05 etwas plastischer hervortreten zu lassen, seien einige Preiszahlen aus der Innenstadt genannt: Die Quadratrute wurde gewertet: Breslauerstraße 805 Tlr. (1898) und 1040 Tlr. (1908), Sapiehaplatz 378 Tlr. (1902), Schuhmacherstraße 490 Tlr. (1905) und 615 Tlr. (1909), Breitestraße 2125 Tlr. (1912), St. Adalbert 307 Tlr. (1902) und 450 Tlr. (1912), Königsstraße 330 Tlr. (1904/06), Wilhelmsplatz 1650 Tlr. (1906) und 2125 Tlr. (1912), Friedrichstraße 950 Tlr. (1905) und 1420 Tlr. (1911), Viktoriastraße 950 Tlr. (1911), Berlinerstraße 660 Tlr. (1901) und 1890 Tlr. (1910), Paulikirchstraße 800 Tlr. (1905), Ritterstraße 1320 Tlr. (1904) und 950 Tlr. (1906), St. Martinstr. 685 Tlr. und 800 Tlr. (1906) und 615 Tlr. (1909), Bergstraße 380 Tlr. (1899) und 570 Tlr. (1909), Halbdorfstraße 285 Tlr. (1902), Luisenstraße 475 Tlr. (1906). Im Verlauf von rund 100 Jahren haben sich demnach in Posen Bodenwertsteigerungen in der ehemaligen Altstadt von 1200 bis 8500%, in der ehemaligen Neustadt vor der Stadtmauer solche bis 40000% Höhe eingestellt, während sich die durchschnittlichen Gesamtwerte der bebauten Grundstücke um rund 1500% gehoben haben. In den neuen Vorstädten, in denen jetzt Bodenpreise von rund 24 bis rund 355 Tlr. pro Quadratrute üblich sind, stehen die Bodenpreise um 2400 bis 7000% höher als vor 100 Jahren in der Stadterweiterung. In der neuesten Zeit war allerdings ein starkes Abflauen der außenstädtischen Bodenpreise zu konstatieren.

An der eminenten Bodenwertsteigerung der bisher von der

¹⁾ Die Bodenpreise in der Geschäftsstadt von Berlin um 1865 mit 317 bis 600 Tlr., 1880 mit 930—2270 Tlr. und 1895 mit 2460—8520 Tlr. pro Quadratrute zeigen einen gewaltigen Abstand in der Geschäftsbodenrente beider Städte. Das gleiche gilt auch von den Grundwerten in Berliner und Posener Wohnstraßen (vergl. J. Wolf, a. a. O., S. 317).

Festungseingänge Stadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts hat insbesondere die Eingemeindung zahlreicher Vororte am 30. März 1900 und die Aufhebung der Festungseingänge am 2. September 1902 entscheidend mitgewirkt, zumal der einsetzende, noch durch staatliche Unterstützung und die provinzielle Innenkolonisation geförderte wirtschaftliche Aufschwung der Stadt durch jene Ereignisse bedingt war. Mehr und mehr hat die bisherige alte Stadt den Charakter einer Geschäftsstadt angenommen, um welche sich die Vorstädte als Wohnstädte herumgruppieren. Daß aber die städtische Grundrente bei ihrer Umwandlung aus einer (vorwiegenden) Wohnbodenrente zu einer Geschäftsbodenrente außerordentlich steigerungsfähig ist, ist bekannt. Eine gewisse Unvollkommenheit der Transportmittel und hohe Transportkosten in bezug auf Zeitaufwand und Geld, welche durch die radiale Ausdehnung der Vororte und deren ungünstige Lage¹⁾ zur Stadt bedingt waren, verhinderte außerdem eine Senkung der innenstädtischen Bodenrente durch das überaus vermehrte Bodenangebot in der Stadterweiterung. Selbst ein degressives Wachstum der Geschäftsbodenrente war nicht festzustellen.

Nun schließlich noch zur Bestimmung des Grund- und Bodenwertes der erweiterten Stadt Posen für das Jahr 1910. Nach dem in der Gemeindegrundsteuer zugrunde gelegten gemeinen Wert von 1346 unbebauten Grundstücken ergibt sich der durchschnittliche Wert der 2130,6415 ha großen unbebauten Fläche²⁾ mit 25257 Mk. pro ha, zusammen mithin zu 53813600 Mk. Der durchschnittliche Nutzungswert eines privaten bebauten Grundstückes ist Ende 1910 mit 7321 Mk. festgestellt worden. Bei einer durchschnittlichen Verzinsung des im Boden und Gebäude steckenden Kapitals mit 5,5 %³⁾ findet man den Durchschnittswert eines Grundstückes mit 133100 Mk. und bei vorsichtiger Schätzung des Verhältnisses des durchschnittlichen Bodenwertes eines Grundstücks

¹⁾ Der breite Terraineinschnitt der Staatsbahn trennt zwei größere Vororte im Westen völlig von der Stadt.

²⁾ Mit Ausschluß der Wege, Straßen, Plätze, Eisenbahnen, Festungsgelände im Gesamtbetrage von 734,43 ha und der Wasserfläche (61,57 ha).

³⁾ Dr. Wolf (Haushöhe und Hausrente in Halle. Halle 1911) bezeichnet als Durchschnitt der Mietrente in Halle a. S. 5,5 %. L. Pohle beziffert in seinem Werke: Die Wohnungsfrage, S. 70, die Bruttorente des Hauskapitals auf 5,75 %. Für Posen scheint der Prozentsatz der Bruttorente noch etwas niedriger als 5,5 % zu sein, da sich aus den Verkäufen nicht subhastierter Grundstücke ein durchschnittlicher Gesamtwert eines bebauten Grundstückes von 137600 Mk. gegenüber den errechneten 133100 Mk. ergeben hat.

zum Gesamtwert wie 1:4, bei einer durchschnittlichen Größe der Posener bebauten Grundstücke von 1548 qm (einschl. Hofräume und Hausgärten) und bei einer bebauten Fläche von 464,0420 ha einen Gesamtwert des bebauten Bodens von 87 269 000 Mk., der sich bei Annahme eines Verhältnisses von 1:3 auf 116 358 000 Mk. steigern würde. Der Gesamtbodenwert Posens mit Ausschluß öffentlichen Straßengeländes usf. beträgt mithin etwa 140 bis 170 Mill. Mk., d. h. 45 000 Mk. pro 1 ha der Gesamtfläche der Stadt.

Die Zusammenstellung der sämtlichen bisher ermittelten Stadtbodenwerte ergibt folgendes Bild:

Zeit	Gesamtbodenwert der Stadt in Mk.	Bodenwert pro Kopf der Bevölkerung in Mk.	Durchschnittlicher Bodenwert per 1 ha der Stadtfläche in Mk.
1253	3 300	—	185
Vor 1400	11 500	—	640
1803	1 900 000—2 100 000	103—114	9600—8550
1848	4 300 000	97	13 950
1910	140—170 000 000	893—1083	41 400—50 200

Auch hier zeigt es sich, daß die größten Bodenwerte erst der Neuzeit ihre Geburt verdanken.

Der Bodenwert von 1803 beträgt nur etwas über 1% des heutigen. Die Wertsteigerung des Bodens ist daher sicherlich ohne Übertreibung übermäßig zu nennen. Noch 1848 ist der Posener Bodenwert ein Nichts. In rund 60 Jahren sind alsdann etwa 1¹/₂ Hundert Millionen Grundrente aus dem Boden erwachsen, in der gleichen Zeit haben sich die auf den Kopf der Bevölkerung entfallenen Bodenwertanteile etwa verzehnfacht. Immerhin sind diese Zahlen im Vergleich mit den Berliner Bodenwerten, deren Zusammenstellung in korrigierter Form uns J. Wolf¹⁾ geboten hat, gering zu nennen. Die Posener Bodenwerte betragen Mitte des 19. Jahrhunderts noch etwa 10%, heute betragen sie ungefähr nur noch 3% der Berliner Grundrente. Das Tempo in dem Emporklimmen der Grundrente ist eben selbst bei stark anwachsenden Großstädten nicht nur zeitlich, sondern auch örtlich graduell verschieden.

¹⁾ a. a. O. S. 312.

II. Anwendungen auf die allgemeine Theorie der städtischen Bodenrente und Beiträge zur Wohnungsfrage.

V. Kapitel.

Die Ergebnisse der Grundrentengeschichte.

Aus dem Material, das für die Stadt Posen hinsichtlich der Entwicklung der Bodenwerte und Bodenpreise zusammengetragen worden ist, geht mit Evidenz die Tatsache hervor, daß mit der seit Beginn des Gemeinwesens ständig ansteigenden Grundrente auch die Kosten der Haussubstanz fast gesetzmäßig gewachsen sind. Die Kurve der wellenförmig ansteigenden Bodenwerte hat ganz augenscheinlich ein Analogon¹⁾ in der Preiskurve der Gebäudekosten. Möglich, daß Berge und Täler bei beiden Linienzügen sich zeitlich nicht genau decken. Bei dem Mangel an genügendem Zahlenmaterial aus dem Mittelalter können aber über diesen Punkt nur Vermutungen bestehen.

Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, daß die Grundrente, die im 13. Jahrhundert bei der Stadtgründung entsprechend der Geldarmut jener Zeit recht gering war, aber völlig im Einklang mit dem Kostenwert der einfachen Holz- und Lehmhäuser stand, mit dem Zeitpunkt zu relativ bedeutender Höhe anwuchs, als mit steigender Wohlhabenheit das gemauerte Haus (*domus lapidea*, *domus murata*) in die Stadt seinen Einzug hielt (14. und 15. Jahr-

¹⁾ Die von M. Conrad in „Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. Br. während der letzten 100 Jahre“, Jena 1881, angegebenen Kaufwertzahlen bebauter Privatgrundstücke weisen auch für den kurzen Zeitraum von 1755 bis 1874 ein ständiges Steigen und Fallen der Preise aus. Auch aus den Häuserpreisen, die P a a s c h e (Über die Entwicklung der Preise und der Rente des Immobilienbesitzes zu Halle a. S., Halle 1877) und Steinbrück (Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilienbesitzes zu Halle a. S. und im Saalkreis, Jena 1900) für die Altstadt von Halle aus den Jahren 1820—1895 mitteilen, läßt sich ein wellenförmiges Ansteigen der Preise entnehmen, wiewohl hier im Gegensatz zu Freiburg die Rückschläge zu fehlen scheinen.

hundert). Die Preisunterschiede der Baukosten können nicht krasser beleuchtet werden als durch den Verkaufspreis eines Hauses in Höhe von 1 Silbermark¹⁾ am Stadtrande und von 90 und mehr Silbermark im Stadtkern. Jenes sicherlich ein Typ vergangener, dieses ein solches neuerer Wohnsitte, welche bereits erhöhte Anforderungen an die Beschaffenheit der Wohnung stellte, einen bisher nicht bekannten Wohnungsluxus schuf.

Man schätze die Zahlen für die Kaufpreise von Häusern und für die Bodenwerte der damaligen Zeit nicht gering ein, wozu man angesichts ihrer geringen Höhe leicht neigen könnte. Sombart²⁾ spricht sich dahin aus, »daß die tatsächliche Steigerung der Grundrente in den mittelalterlichen Städten eine sehr beträchtliche gewesen ist« und »daß (verhältnismäßig) das Anwachsen der städtischen Grundrente während des Mittelalters namentlich wohl in der Zeit von 1200 bis 1400³⁾ seinesgleichen erst wieder in den Städten des 19. Jahrhunderts erlebt hat, abgesehen natürlich vom Altertum«. Und auch Arnold⁴⁾ betont, daß dieselben Erscheinungen, wie wir sie heute in aufblühenden Städten hinsichtlich der unglaublich hohen Preise des Grundeigentums antreffen, auch im Anfang der städtischen Entwicklung eintraten, »nur daß ein Preis damals unerhört sein konnte, den wir selbst relativ wieder sehr gering⁵⁾ finden. Wurde von dem Eigentümer mit dem Boden zugleich ein Haus verliehen, das durch Lage, Bauart, Nähe des Wassers oder sonstige Vorzüge ausgezeichnet war, so mußte das alles so gut mitbezahlt werden, wie heutzutage . . .«. Die Posener Bodenzinsvorschrift aus dem 14. Jahrhundert (vergl. Kapitel I) bewegt sich mit ihrer Differenzierung der Grundstücke nach Lage und Abmessung in genau derselben Richtung.

Im Kapitel I war des weiteren für Posen nachgewiesen

1) Diese Zahl repräsentiert lediglich den Bauwert des Hauses, da der Bodenwert durch den laufenden Bodenzins dargestellt wurde.

2) „Moderner Kapitalismus“, Bd. I, S. 290.

3) Für Posen kommen auch noch die beiden nächsten Jahrhunderte in Betracht.

4) Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, Basel 1861, S. 64.

5) Der Kaufpreis für ein unbebautes Eckgrundstück am Alten Markt zu Posen war z. B. Mitte des 16. Jahrhunderts, abgesehen vom Bodenzins, 120 p. Gulden. Das Dienst Einkommen des Erwerbers, eines berühmten Stadtbaumeisters, betrug aber im Jahre nur 100 Gulden, das eines einflußreichen Stadtschreibers sogar nur 48 Gulden, so daß das obige Kaufpretium durchaus nicht gering erscheint.

worden, daß im 15. bis zum 18. Jahrhundert sowohl Boden- wie Häuserpreise und Werte ständig anstiegen. Dem Tal in der Kurve der Bodenwerte während des 17. und 18. Jahrhunderts entsprach, wie aus Tabelle I leicht ersichtlich ist, wiederum eine Senkung der effektiven Häuserpreise gegenüber den im 15. und 16. Jahrhundert üblichen. Einen schlagenden Beweis dafür, daß tatsächlich die variable Beschaffenheit der Bauwerke es ist, welche preissteigernd auf beide Grundstücksbestandteile wirkt, bildet die kurze Periode preußischer Herrschaft 1793 bis 1806. Gebäude- und Bodenpreise ziehen beträchtlich an. Als einer der Hauptgründe für diese Erscheinung kommt insbesondere in Betracht, daß bei dem Aufeinandertreffen polnischer und preußisch-brandenburgischer Wohnsitten die Beschaffenheit der polnischen Wohnhäuser durch die Ansprüche der preußischen Behörden und Beamten einer starken Umwandlung unterlag; so wurden die Forderungen betreffs der Feuersicherheit der Gebäude mit größtem Nachdruck durchgeführt mit dem Erfolge, daß nach dem Brande von 1803 sich der Einheitspreis eines zweigeschossigen Hauses in der Stadterweiterung durchschnittlich 50% höher stellte, als derjenige der drei- und viergeschossigen Häuser am Markt. Zweifellos hat aber auch der ins Land gekommene neue Beamtenstand, der verfeinerte Wohnsitten mitbrachte, mit seinen Anforderungen an die Wohnungen preissteigernde Wirkungen ausgelöst, nicht nur beim Bauwerk, sondern auch beim Boden. Zwar sind die geschilderten Momente ihrer Wirkung nach sekundär, da es zur Steigerung der Preise vor allem einer Steigerung der Wohlhabenheit und Zahl der Bevölkerung bedarf; ihre Einwirkung darf man jedoch nicht unterschätzen.

Die fast gleichzeitige Hebung der Grundwerte und der Baukosten läßt sich auch für das gesamte 19. Jahrhundert nachweisen. Für Posen fällt diejenige Zeit, in welcher die Grundlage für die hohe Grundrente der Neuzeit gelegt wurde, in das 4., 5. und 6. Jahrzehnt. Das Anwachsen der Baukosten in jener Zeit veranschaulicht nun die folgende Tabelle (s. S. 46), welche den Angaben der Stadtfeuersozietät entstammt.

In zwölf Jahren ist demnach der durchschnittliche Feuerkassenwert der einzelnen Gebäude um 58%, die Gesamtversicherungssumme sogar um 67% gestiegen, und zwar wird das Tempo der Steigerung offensichtlich mit vorschreitender Zeit immer schneller, wiewohl die Zahl der Neubauten eher ab- als zunimmt. Der preissteigernde Einfluß der Neubauten im Verein mit der Rück-

Jahr	Zahl der versicherten Gebäude	Gesamtversicherungssumme in Talern	Versicherungssumme pro Gebäude in Talern	Zahl der Neubauten ^{a)}	Verhältnis der Versicherungssumme pro Haus zu 1856 = 100
1856	3688	5 738 650	1557	95	100
1857	3777	6 072 800	1610	114	103
1858	3797	6 330 600	1670	69	107
1859	3885	6 587 350	1694	160	109
1860	3913	6 900 775	1764	61	113
1861	3951	7 023 375	1777	110	114
1862	4009	7 248 225	1810	124	116
1863 ¹⁾	4037	7 616 875	1889	133	121
1864	3938 ¹⁾	8 130 375	2065	110	132
1865	3889	8 300 750	2135	120	137
1866	3886	9 130 300	2350	67	151
1867	3900	9 586 325	2460	69	158

wirkung ihrer Gestehungskosten auf die Kosten bzw. Reproduktionskosten der vorhandenen Gebäude ist klar ersichtlich.

Für die Neuzeit mit ihren enorm hohen Bodenwerten ist es nun außerordentlich charakteristisch, daß die Baukostenwerte der Häuser gleichfalls übermäßig angewachsen sind. War in Posen 1806 der durchschnittliche Wert eines Grundstückes rund 9000 Mk. (einschl. Bodenwert), so stellt sich derselbe 100 Jahre später i. M. auf rund 137 600 Mk., wie aus der nachstehenden Zusammenstellung zu entnehmen ist (s. S. 47).

Wenn auch der Bodenwert in dieser Zahl 137 600 Mk. enthalten ist, so zeigt sich doch der gewaltige Abstand der Baukosten³⁾ von einst und jetzt.

Auch für jede andere Stadt liegen die Verhältnisse kaum anders; lediglich die Zahlengrößen der Gesamtgebäudekosten differieren. Insbesondere zeigt die von Paul Voigt in seinem bekannten Werke geschilderte Grundrentengeschichte von Berlin vom Mittelalter angefangen bis zum heutigen Tage so artgleiche

1) Der Zwang, die städtischen Gebäude bei der Feuersozietät zu versichern, wurde 1863 aufgehoben.

2) Die Zahl der Neubauten ist fast stets größer als die Differenz der Zahlen der versicherten Gebäude. Als Gebäude figuriert in der Tabelle jedes einzelne Bauwerk.

3) Bei der bereits dichten Bebauung der Altstadt Posen im Anfang des 19. Jahrhunderts erklärt sich der Baukostenunterschied nicht aus einer Zunahme der Bebauungsintensität.

Jahr	Zahl der veräußerten nicht subhastierten bebauten Grundstücke	Gesamtwert der Grundstücke zu 2 in Mk.	Durchschnittswert der Grundstücke zu 2 in Mk. rd.	Zahl der subhastierten bebaut. Grundstücke	Gesamtwert der Grundstücke zu 5 in Mk.	Durchschnittswert der Grundstücke zu 5 in Mk. rd.
I	2	3	4	5	6	7
1905	214	31 261 265	146 100	41	4 241 791	103 450
1906	199	30 825 103	154 900	53	5 162 012	97 400
1907	139	20 800 783	149 650	68	7 813 667	115 000
1908	158	19 552 864	123 750	67	6 218 878	92 800
1909	132	18 874 722	143 000	49	5 013 074	102 300
1910	134	15 445 080	115 250	21	1 746 661	83 175
1911	136	16 258 088	119 550	15	1 457 369	97 100
zus.:	1112	153 017 905	i. M. 137 600	zus.: 314	31 653 452	i. M. 100 800

Verhältnisse in der Entwicklung der Grundrente und der Gebäudepreise wie Posen, welches bis zum 18. Jahrhundert bekanntlich dem polnischen Reiche zugehörte, daß man eine Übereinstimmung der Grundrenten- und Gebäudekostenentwicklung selbst von Land zu Land annehmen kann. Denn auch das als Ausnahme vielgerühmte England mit seinem relativ billigen Wohnboden zeigt, wie Pesl¹⁾ nachweist, in seiner engbebauten City neben hohen Häuserpreisen Bodenwerte, welche sich von Berliner Citypreisen durchaus nicht unterscheiden, sie vielmehr noch übertreffen. Bei den englischen Wohnbodenwerten, die niedriger als in Deutschland sind, tritt der Zusammenhang der Bodenwerte mit den Baukosten noch schärfer hervor insofern, als auch diese bedeutend geringer als in Deutschland zu sein pflegen. Die englischen Einfamilienhäuser sind im allgemeinen sehr schlecht gebaut. Die Zimmerhöhe gleicht der der deutschen Bauernhäuser. Klimatische Verhältnisse machen sehr geringe Wandstärken möglich. Unsere Mindeststärke der Außenwände von 38 cm ist dort völlig überflüssig. An Stelle der Holzbalken und Sparren werden Halbhölzer und Bohlen verlegt, wodurch nach Nußbaum²⁾ in England sowohl wie in Holland die Durchführung des Eigenhauses für alle Schichten der Bevölkerung ermöglicht worden ist. Massive Decken sind wenig im Gebrauch, die Feuersicherheit läßt alles das, was

¹⁾ Pesl, Der städtische Grund und Boden, München und Leipzig 1912, S. 61.

²⁾ Baupolizeiliche Mitteilungen, Hannover 1913, Heft 6.

man in Deutschland hierin gewöhnt ist, zu wünschen übrig. Die Fenster gewähren Wind und Wetter leichten Zugang, Öfen kennt das englische Haus nicht, sondern nur Kamine. In ästhetischer Hinsicht zieht vielfach nur der Pflanzenschmuck einen barmherzigen Schleier über architektonische Eintönigkeiten. Die monumentale Schönheit solcher Vororte wie Friedenau-Berlin fehlt hier ganz. Auch hier also sind niedrige Baukosten von einem niedrigen Bodenwert begleitet.

Wir haben also an dem Posener Beispiel einwandfrei beweisen können, daß mit den Bodenwerten ständig auch die Baukosten gestiegen sind, und daß diese Baukosten ein beschleunigtes Tempo im Wachstum (1793—1806 und Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur allerneuesten Zeit) insbesondere dann eingeschlagen haben, wenn die Bodenwerte stark angewachsen waren vice versa. Diese Erscheinung, die sich durch die Jahrhunderte hinzieht, ist sicherlich keine zufällige. Sie offenbart uns das überaus wichtige Gesetz, daß zwischen Baukosten und Wohnbodenwerten bestimmte und unlösbare Zusammenhänge bestehen. Da nun die Bodenwerte zum mindesten eher ein Derivat der Baukosten als umgekehrt sind, so können wir dieser in ihren Einzelheiten noch näher nachzuweisenden Erfahrungstatsache die Fassung erteilen:

Die Wohnbodenrente ist eine zeitlich und örtlich variable Funktion der Baukosten¹⁾.

Hierbei wird unter der Grundrente der Bodenwert verstanden, den die Baustelle über ihre Herstellungskosten im engeren Sinne hinaus besitzt. Nicht einbegriffen sind daher die Straßenbaukosten, die Zinsverluste, Verwaltungskosten, Steuern und sonstige nicht zu vermeidende Produktionskosten der Baustelle. Als Baukosten im Sinne obigen Ausspruches aber sollen die Produktionskosten der Gebäudesubstanz einschließlich der von Zeit zu Zeit und von Ort zu Ort veränderlichen Inneneinrichtung und Außenbekleidung verstanden sein.

Die Einschränkung »variabel« war deshalb einzuführen, weil die Spannung zwischen Grundrente und Baukosten zu verschiedenen Zeiten und an verschiedenen Orten stets verschieden gewesen ist und noch ist. Zweifellos hat diese Spannung in der Neuzeit in-

¹⁾ Auch K a r l M a r x spricht sich bei Behandlung seiner agrikolen Kapitaldifferenzialrente, die aus der sukzessiven Anlage gleicher Kapitalmassen auf der gleichen Bodenart entsteht, dahin aus, daß regelmäßig eine dem Kapitalzuschusse aliquote Rentenerhöhung stattfindet. (Das Kapital, Verwandlung von Surplusprofit in Grundrente.)

folge der starken Einwirkung der Lage auf die Grundrentenhöhe stark nachgelassen. Verhältnisse zwischen Bodenpreis und Hausgestehungskosten von 1:1 und noch höher waren in früheren Zeiten unbekannt.

Von Interesse ist es, daß Adolf Weber¹⁾ die Baukosten für die Entstehung der Baubodenrente gleichgültig erachtet. Die geschichtliche Entwicklung beider gibt ihm entschieden Unrecht. L. Pohle²⁾ und M. Naumann haben sich dahin ausgesprochen, daß Baubeschränkungen hinsichtlich der Höhe der Gebäude die Durchschnittsgrundrente pro Wohnflächeneinheit erhöhen. Da nun aber nach den Feststellungen A. Voigts³⁾ einwandfrei nachgewiesen ist, daß die relativen Gebäudekosten (bezogen auf die Einheit der Wohnfläche) mit abnehmender Geschoßzahl wachsen, so geht auch aus der Pohle-Naummannschen Untersuchung hervor, daß Bodenrente und Baukosten hinsichtlich ihres Wachstums einem bestimmten für beide gültigen Entwicklungsgesetz unterliegen. Was aber allgemein für die Durchschnittsgrundrente gilt, kann man auch für die individuelle echte städtische Grundrente, d. h. die durch das Wachsen der Mieten verursachte Grundrente ebenso wie für die durch die Jahrhunderte hindurch gewordene meistens durch periodische Kapitalisierung »hinausgewälzte« Gesamtgrundrente eines Hauses in Anspruch nehmen.

Bevor in die Erörterung der zwischen Baukosten und Grundrente bestehenden Beziehungen eingetreten wird, soll noch ein Blick auf die bekannte Erscheinung geworfen werden, daß subhastierte Grundstücke in der Regel bis zu ein Viertel⁴⁾ ihres ursprünglichen Wertes einzubüßen pflegen. In der oben angeführten Tabelle sind die Durchschnittspreise subhastierter Posener Grundstücke fast ausnahmslos bedeutend niedriger als diejenigen freihändig veräußerter Gebäude. Die durchschnittliche Differenz des Verkaufspreises bewegt sich zwischen 22 000 und 57 000 Mk., beträgt rund 37 000 Mk. (26,8%), ist also recht beträchtlich. Selbst wenn man berücksichtigt, daß in dieser Differenzsumme die Umsatzkosten und eine Hypothek niedrigeren Ranges mitenthal-

1) Boden und Wohnung, S. 27.

2) Die Wohnungsfrage II, S. 103/104.

3) Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise in den Schr. d. V. f. Sozialpolitik Band 95, 2. (Vergl. auch A. Voigt, Kleinhaus und Mietskaserne.)

4) Eine Denkschrift des Verbandes deutscher Baugewerksmeister an die Ministerien der Bundesstaaten spricht sogar von 30—40 Proz. Ausfällen, besonders bei mehrfach hintereinander erfolgenden Subhastationen.

ten sind, wegen deren Gefährdung der Hypothekargläubiger sich zum Erwerb des Grundstückes gezwungen sieht, so wird doch stets noch ein nicht unbedeutender Betrag übrig bleiben, um welchen der Grundstückspreis gedrückt wird. Denn die Hypotheken an zweiter und dritter Stelle pflegen bei der bekannten Hypothekennot nicht gerade hoch zu sein. Die generellen Ursachen des Preisabfalles interessieren hier nur wenig, da mehr mit der Tatsache als solcher gerechnet werden soll. Diese aber gibt zu erkennen, daß aus wirtschaftlichen Gründen beträchtliche Schwankungen in den Grundstückspreisen möglich sind, insofern, als der Grundstücksertrag sich zeitweise nicht im Einklang mit den Gesamtkosten befindet und das Haus erst allmählich in den Ertrag oder die Grundrente hineinwachsen muß.

Bedeutet nun der Ausfall von 25, ja 30 bis 40% der durchschnittlichen Gesamtkosten eines Gebäudes durchweg vernichtete kapitalisierte Grundrente? Fast gewinnt es den Anschein, denn die Bodenkaufkosten der im sogenannten »schmalen Rande« neu erbauten Gebäude, die das Hauptkontingent zu den Zwangsversteigerungen zu stellen pflegen, bewegen sich ungefähr in dieser Höhe. Doch sprechen viele Momente gegen eine solche Annahme. Zunächst ist nicht einzusehen, warum der integrierende Teil der Baubodenkosten, die gesamten unumgänglich notwendigen und daher volkswirtschaftlich gerechtfertigten Produktionskosten der Baustelle von dem an den Urbesitzer gezahlten Kaufpreise an bis zu den Zinsverlusten der Nachbesitzer sich in ein Nichts auflösen sollten. Diese Beträge machen aber, wie in der Literatur schon vielfach betont, einen erklecklichen Teil der Bodenverkaufspreise aus¹⁾. Auch die Peripherierente (nach Pabst), der Mehrertrag, den städtischen Grund und Boden an der Stadtperipherie gegenüber agrikolen Grundstücken abzuwerfen pflegt, kann nicht im Gesamtbetrage in Betracht kommen, da die der Subhastation nicht verfallenden Neubauten diese Grundrente in gewisser Höhe infolge der ortsüblichen Mieten sehr wohl zu tragen vermögen. Nur der Differenzbetrag, um welchen der spekulativ hochgetriebene Verkaufspreis der Baustellen die durchschnittlich üblichen Preise überragt, kann gerechnet werden. Damit ist aber der bedeutende Kostenausfall, der in den obengenannten Prozentziffern zum Aus-

¹⁾ Vergl. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, S. 227 ff. Er sagt S. 278: „Die hohen Baustellenpreise . . . in den Außenteilen unserer größeren anwachsenden Orte . . . finden im allgemeinen ihre ausreichende Erklärung auch ohne Annahme besonders hoher Gewinne der Terrainunternehmer in den hohen Selbstkosten der letzteren.“

druck kommt, nicht erklärt. Träger echter städtischer Grundrente (nach L. Pohle), die durch das Wachstum der Mieten entsteht, sind, worauf Pesl¹⁾ hingewiesen hat, Häuser an der Peripherie in der Regel nicht, sie werfen höchstens einen bescheidenen Unternehmergewinn ab, der aber bei subhastierten Grundstücken nicht erzielt zu werden pflegt. Auch diese Rentenart versagt. Es bleiben also zur völligen Erklärung des Preissturzes nur Mängel übrig, die mit der Beschaffenheit des Gebäudes selbst im engsten Zusammenhang stehen müssen. Bredt²⁾ hat darauf verwiesen, daß, um Erfolge (in der Grundstücksspekulation) zu erzielen, erstens Sachkenntnis, zweitens Geschick und drittens Kapital dazu gehöre. Diese Wahrheit gilt auch für die spekulative Hausproduktion. Die Frage aber, ob der Unternehmerstand, dem die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses an der Stadtperipherie überantwortet ist und in dem sich erfahrungsgemäß heterogene Elemente ohne jede Sachkenntnis und Kapital zusammenfinden, die genannten Vorbedingungen für den Erfolg besitzt, muß für den Durchschnitt füglich verneint werden. Mißgriffe in der Bewertung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Fehler in der Auswahl der Wohnungsgröße und Gebäudeausstattung, irrationelle Ausnützung der Grundstücksfläche, ein verfehelter Hausgrundriß, Unkenntnis der billigsten Konstruktionsweisen, der billigsten Bezugsquellen für Baumaterialien usf. zeitigen alsdann sehr oft ein Bauwerk, das sich von vornherein als minder leistungsfähig herausstellt, als schwächeres Unternehmen von vollkommeneren in dem Konkurrenzkampf um den Mieter zurückgedrängt wird. Der Ertrag entspricht dann dauernd nicht den Erwartungen, da sich der Hausproduzent vor Mietausfälle durch Leerstehen von Wohnungen oder durch den Einzug minderwertiger Mieter gestellt sieht. Dem niedrigeren Ertrage aber entspricht eine Preissenkung, entspricht der niedrige Subhastationswert des minderwertig gewordenen Gebäudes. In der Gebäudeversteigerung vollzieht sich so der Prozeß der Anpassung der Gestehungskosten an den den gesellschaftlichen Produktionsbedingungen entsprechenden Preis, sowie derjenige der Selbstvernichtung der nicht gerechtfertigten Produktionskostenunterschiede.

In allen den Fällen aber, in denen die Harmonie zwischen Ertrag und Kosten einschließlich eines wirtschaftlich gerechtfertigten Überschusses für den Hausunternehmer sich eingestellt hat, und

1) Der städtische Grund und Boden, S. 14.

2) Nationalökonomie des Bodens, S. 67.

das ist entschieden bei den im Wege freihändigen Verkaufes, der Vererbung usf. umgesetzten 1112 Posener Grundstücken mehr oder minder je nach Lage und Hausbeschaffenheit der Fall, genießen die Vorbesitzer, ev. auch die zeitlichen Besitzer eine Rente, deren Höhe sich dem geschilderten Preisabfall annähert. Ein gewisser Zusammenhang dieser Rente mit der Gebäudebeschaffenheit, mit den Gebäudekosten ist nach obigem nicht mehr zweifelhaft. Daß dieser Rente der Name Grundrente verliehen wird, ist neben der auf diesem Gebiete üblichen Gleichgültigkeit gegenüber dem Rentenursprung insbesondere dem Umstande zu verdanken, daß die Eskomptierung solcher Ertragsrenten in den Baustellenpreisen zu erfolgen pflegt. Die Hoffnung auf Rente kommt eben im normalen Verlauf der Dinge im Bodenpreis, auch wenn es solche noch nicht gibt, schon vorher zum Ausdruck. L. Pohle¹⁾ drückt dies in dem Satze aus: »Die Preise der Rentenbezugsunterlagen richten sich nach den gegenwärtigen und zukünftigen Erträgen der Rentenquellen.«

VI. Kapitel.

Die Zusammenhänge zwischen den Bodenpreisen und den Baumehrkosten städtischer Grundstücke.

Zunächst muß vorausgeschickt werden, daß im Sinne der gesamten vorliegenden Arbeit unter den behandelten Bodenpreisen Baustellenpreise verstanden werden, d. h. Preise von Bauplätzen, die durch historische oder im öffentlich-rechtlichen Sinne anbaufähige Straßen aufgeschlossen sind. Damit ist das Rohland und das Bauland ausgeschlossen, welches wohl in die Bebauungszone eingerückt ist, für welches aber noch nicht die z. B. im Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 durch Bebauungsplan, Bauordnung und ortsstatutarische Vorschriften gegebenen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen der Bebauung erfüllt sind.

Es war gezeigt worden, daß bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts für Posen wie anscheinend auch für andere Gemeinwesen²⁾ die Verhältnisse insofern einfache waren, als die gesamten Arbeiten und Kosten der Stadterweiterung bis auf untergeordnete Beträge von der Allgemeinheit getragen wurden. Denn die Stelle

¹⁾ Die Wohnungsfrage II, S. 103, 104.

²⁾ Auch in Berlin war die Stadterweiterung in früheren Zeiten Sache der Staatsgewalt. Die Anliegerbeiträge sind erst ein Produkt der Neuzeit, in welcher sich die Städte überraschend vergrößerten. In Gießen z. B. baute nach J. A. Meyer die Stadt noch bis 1888 die Straßen auf ihre Kosten.

der heutigen privaten Terrainunternehmung vertrat damals bei der Aufschließung des städtischen Baubodens fast ausschließlich Stadt- und Staatsverwaltung als die naturgemäß berufene, weil einzige Großbetriebsform der Terrainunternehmung jener Zeiten. Wenn nun auch die Kosten früherer Stadterweiterungen bei den damals herrschenden niedrigen Bodenpreisen und primitiven Bauformen im Straßenbau außerordentlich gering im Vergleich zu heute waren, so standen sie doch in gewisser Proportion zu den damaligen Bodenwerten. Sonstige große Unterschiede gegen die Jetztzeit gab es kaum. Wie heute bestanden die Aufschließungsarbeiten der Stadterweiterung in Aufstellung von Bebauungsplänen, Bauordnung, Ortsstatuten, in Enteignungen, Dismembrationen der Grundstücke, periodischer Straßenherstellung usf. Das Beispiel der Posener Stadterweiterung von 1803 zeigt, daß genau wie dies in der Jetztzeit bei der privaten Terrainunternehmung der Fall ist, damals der Staat ein bedeutendes Risiko der Terrainunternehmung einging und Zinsverluste und Kapitalseinbußen buchen konnte.

Damit dürfte bewiesen sein, daß Unterschiede in bezug auf die Eigenschaften der Baustellen von Einst und Jetzt lediglich in dem Ausmaß der Produktionskosten bestehen und daß einer Vergleichbarkeit früherer und jetziger Baustellenverhältnisse infolgedessen nichts im Wege steht.

Es gilt fernerhin, sich bei dem Eindringen in das eigentliche Grundrentenproblem über die Begriffe klar zu werden. Es werden unter Grund und Boden alle natürlichen Stoffe, Kräfte und Vorteile, unter Grundrente der Teil des Produktes, der für die Benutzung des Bodens oder anderer Naturvorteile geleistet wird, verstanden. Infolge der natürlichen Verschiedenheit in der Gunst der Produktionsbedingungen beim Grund und Boden ist die Grundrente als Ertrag betrachtet meistens ein Extraprofit, eine Ersparnis an Produktionskosten gegenüber einem ungünstiger und unvorteilhafter produzierenden Boden und damit eine Differentialgrundrente. Hierbei ist die relative Seltenheit und die Unvermehrbarkeit des Bodens Voraussetzung. Die Grundrente selbst bildet in kapitalisierter Form (sie soll auch in dieser Gestalt einfach Grundrente genannt werden) nur einen Bestandteil des Bodenpreises insofern, als beim agrikolen wie städtischen Boden Kapitalsaufwendungen, hier in der Form der Meliorationen, dort in der Gestalt der Produktionskosten der Baustellen, wie Zinsverluste, Risikoprämien, Straßenkosten, Steuern und Gebühren, Verwaltungskosten wesentliche Preisfaktoren darstellen.

Eine Zergliederung der Grundrente zeigt folgende Unterarten derselben:

1. Rente der spezifischen Bodenbeschaffenheit, beim landwirtschaftlichen Boden auch Fruchtbarkeitsrente genannt, infolge verschiedener Bodenbeschaffenheit und Fruchtbarkeit der Grundstücke.
2. Rente der Lage infolge verschieden günstiger Lage des Bodens bzw. der Gebäude.
3. Besitzrente als Ausfluß des Privateigentums und als Folge des Wettbewerbes der Käufer, Mieter und Pächter um den Boden bzw. die Wohnungen (Konkurrenzgrundrente) oder infolge monopolartiger Stellung oder Verabredung der Grundbesitzer (Monopolgrundrente¹).
4. Rente des abnehmenden Ertrages infolge der verschiedenen Ertragsfähigkeit der auf dem Boden verwendeten Arbeitskräfte und Kapitalien oder infolge eines den Ertrag des Bodens übersteigenden Anwachsens der Bevölkerung²).

Neben diesen Rentenarten, von denen für den städtischen Bauboden insbesondere die unter 1, 2 und 3 genannten in Frage kommen, spielen noch vereinzelt Abarten der städtischen Grundrente, die teils selbständig neben die bereits erwähnten Grundrentenformen treten, teils extreme oder Sonderfälle der Bodenrentenkategorien darstellen. Zu ihnen gehören der Mehrertrag³) bebauter Grundstücke, der durch eine vorübergehende Wohnungsknappheit als Folge eines die Nachfrage nicht befriedigenden Angebots auf dem Wohnungsmarkt erzielt wird, desgleichen Rentenbezüge bei bebauten Grundstücken infolge stark gestiegener Produktionskosten neuer bzw. Reproduktionskosten alter Gebäude. Es sind weiter zu erwähnen die Renten von bebauten Grundstücken infolge Erniedrigung des Zinsfußes der Hypotheken und Baugelder, infolge günstiger Veränderungen in der Zahlkraft und Opferwilligkeit der Mieter, infolge Verringerungen von Straßenbaukosten und Steuern, Vermehrung der zulässigen Bebauungsintensität; ferner die Kasernierungsrente infolge einer überaus starken Ausnützung des Stadtbodens, die Grundrente, die auch

¹) Pabst, Pohlmann u. a., Kritik der Bodenreform, S. 36/57.

²) Vergl. Philippovich, Grundriß der politischen Ökonomie I, S. 292 bis 293.

³) Er wird von Pabst nicht als Grundrente, sondern als eine vorübergehende Rentenerscheinung im Hausherstellungs- bzw. Vermietungsgewerbe angesehen.

der Mieter von günstig gelegenen Geschäftslokalen in seinem Geschäftsgewinn, sowie die Grundrente, welche der Mieter von Wohnungen bei Verringerung der Transport- und Zeitkosten anteilig bezieht, und noch andere mehr.

Während nun bisher die Theorie bei der Analyse der rentenbildenden Faktoren sich eingehend mit der Differentialgrundrente, wie sie aus der Lage des städtischen Bodens, dem Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage und aus der monopolartigen Stellung der Grundbesitzer sich ergibt, befaßt hat, sind im großen Ganzen die zu 1. erwähnte Rentenform und die kausalen Zusammenhänge der Produktionskosten bzw. Reproduktionskosten des Gutes »Gebäude und Wohnung« mit der Grundrente bisher stiefmütterlich behandelt worden. Zum Teil hat die Unkenntnis der einschlägigen technischen Unterlagen hierbei mitgewirkt.

Angeknüpft werden die nachfolgenden Ausführungen an die Fragestellung R. v. Mangoldts¹⁾. »... kann der Baustellenpreis in den Außenteilen unserer Städte Differentialrente sein?« Mangoldt, der zur Verneinung der Frage gelangt und die Grundrente sowohl in den Gebieten der Stadterweiterung, dem schmalen Rande, wie in den innenstädtischen Bezirken auf die monopolähnliche Stellung der Landverkäufer zurückführt, geht von der Ricardoschen Auffassung aus, wonach »Differentialrente der auf das betreffende Grundstück um deswillen entfallende Extraertrag ist, weil dieses Grundstück billiger zu produzieren vermag als das ungünstigste sonst noch an der betreffenden Produktion mitwirkende Grundstück« und wonach »Differentialrente dasselbe Gut und denselben Preis, aber verschiedene Produktionskosten voraussetzt«.

Seine Auffassung, zu der er durch eine stark isolierende Betrachtung eines allerdings unter den anderen rentenbildenden Faktoren hervorstechenden Grundrentenphänomens, des Bodenmonopols, gelangt, begründet er u. a. damit, daß Verschiedenheiten der einzelnen Baustellen untereinander in bezug auf die Hausbaukosten nicht vorliegen. »Man baut, von besonderen Verhältnissen abgesehen, auf der einen Baustelle einer Stadt so teuer oder so billig wie auf der anderen. . . . Es bleibt endlich übrig zu sagen, daß die einen Baustellen insofern eine billigere Her-

¹⁾ Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, S. 222, vergl. auch S. 225 und 226.

stellung von Wohnungen usw. des gleichen Preises erlauben als die anderen, als sie mit weniger Straßenkosten belastet sind, geringere Grundausrabungskosten verursachen u. dgl. mehr und daher auch höher bezahlt werden können. Selbst wenn man annehmen will, daß man hier auf ein Stück echte Differentialrente stößt, so ist doch mit Händen zu greifen, daß dieses Stück auch nicht entfernt ausreicht, das hier vorliegende Problem zu erklären. (Gemeint ist das Problem der Höhe der Baustellenpreise.) Auch die in der angegebenen Richtung ungünstigsten Baustellen dürften im allgemeinen noch einen erheblichen Preis haben — woher erklärt sich aber dieser, der doch auf keinen Fall mehr als Differentialrente angesehen werden kann? Uns scheint aber, die Sache ist überhaupt anders anzusehen. Bei der Art der Umgebung unserer Städte zwingen die Umstände doch nur ganz selten dazu, gerade so besonders schwierige Baustellen heranzuziehen; in weitaus den meisten Fällen ist an viel bequemeren kein Mangel. Eine Notwendigkeit, gerade diese schwierigen Baustellen heranzuziehen, liegt also meist nicht vor und kann folglich auch nicht die Ursache der hohen Preise für die anderen, leichteren Baustellen sein, sondern die Sache liegt offenbar umgekehrt: weil aus anderen Gründen die Baustellenpreise hoch sind, ist es möglich, auch recht schwierige und viel Kosten verursachende Baustellen noch heranzuziehen«¹⁾.

Diese Ausführungen, in denen Mangoldt zum Opfer einer Reihe von technischen Irrtümern wird, sind um deswillen eingehend wiedergegeben, weil sie, wenn auch nur in primitiver Form, schon erkennen lassen, daß die Bodenbeschaffenheit der Baustelle Differentialgrundrente zu liefern vermag.

Es liegt uns fern, in den anzustellenden Überlegungen die Höhe der Baustellenpreise bzw. der Grundrente als Resultante aus den speziellen Aufbereitungskosten des Bauplatzes und aus den Produktionskosten des Gutes »Wohnung« allein erklären zu wollen, wie es den Anschein haben könnte. An der Höhe der städtischen Grundrente sind vielmehr je nach den konkreten natürlichen und historischen Verhältnissen der Städte stets mehrere, wenn nicht sämtliche der grundrentenbildenden Faktoren in mehr oder minder großem Umfang beteiligt, und es läßt sich daher der Anteil der einzelnen Rentenfaktoren an der Grundrentenhöhe nicht auf einen allgemeinen Ausdruck bringen. Bewiesen aber kann werden, daß

¹⁾ a. a. O., S. 223 und 224.

sich in den spezifischen Eigenschaften des Baubodens, also in der unter 1. genannten Rentenart und weiterhin in den ureigentlichen Produktionskosten des errichteten Gebäudes ein gut Teil Differentialgrunde rente verbirgt.

Der Städteboden zeigt insofern eine grundlegende Übereinstimmung mit dem landwirtschaftlich genutzten, als er wie jener eine spezifische Eigenschaft besitzen muß, um seinem Zwecke in der Produktion gerecht zu werden. Ist bei diesem eine gewisse Fruchtbarkeit Voraussetzung zu seiner Heranziehung zur Produktion, so ist bei jenem die Tragfähigkeit Voraussetzung der Errichtung von Bauwerken. Der Bauboden muß also gewisse natürliche Stoffe, Kräfte und Vorteile aufweisen, um bautauglich zu sein; auf Moorboden und Morast können eben Bauwerke nicht oder wenigstens nicht ohne weiteres errichtet werden. Und genau so wie der landwirtschaftliche Produktionsboden seine Bonitätsklassen aufweist, entsprechend den in ihm enthaltenen verschiedenen natürlichen Stoffen und Kräften, ebenso weist auch der städtische Boden entsprechend der geologischen Beschaffenheit der Gegend eine ganze Stufenleiter verschieden tragfähiger Bodenklassen auf, vom harten Fels herunter bis zur weichsten und nachgiebigsten Bodenart. Der Techniker pflegt den Baugrund in guten und schlechten einzuteilen, in solchen von 2,5 bis 4 kg pro qcm Bodenfläche und noch mehr zulässiger Beanspruchung, und in solchen bis zu ungefähr 0,5—0,6 kg pro qcm zulässiger Tragfähigkeit herunter, welche letzterer gerade noch zum Bebauen herangezogen werden kann. Hierbei ist es technisch völlig gleichgültig, ob ein Großhaus oder Kleinhaus in Frage kommt.

Es gibt nun Städte und Stadtgegenden, die ihrer geologischen Untergrundbeschaffenheit nach dem Laien völlig gleichartig erscheinen. Aber auch anscheinend guter Boden wird regelmäßig durch natürliche Kräfte im Boden, nämlich durch die stets vorhandenen Grundwasserströme wesentlich differenziert. Grundwasserzudrang in einer Baugrube zählt erfahrungsgemäß immer zu den unangenehmsten Erscheinungen im Bauwesen und macht meistens erhebliche Kosten zu seiner Bewältigung nötig, die oft mit dem Bauende noch nicht abgeschlossen sind; sonst tragfähiger Boden, wie Lehm, wird z. B. beim Hinzutreten von Wasser zu einem der unzuverlässigsten Böden, die für den Hausbau denkbar sind.

Im übrigen spielten für die Stadtgründungen in der Frühzeit und im Mittelalter völlig andere Momente als die Bodenqualität bei der Auswahl des Stadtbodens mit. Die Lage an

Burgen, Klöstern, Wasserläufen, an Handelsstraßen, der natürliche Schutz, den Flußinseln, sumpfiges Gelände u. dgl. boten und, wie durch städtebauliche Forschungen bekannt geworden ist, das Vorhandensein einer ebenen Fläche¹⁾, die wenig Erdbewegungsarbeiten erforderte, eine natürliche Entwässerung aufwies und die Anlage eines schachbrettförmig geordneten Straßennetzes ohne Schwierigkeiten ermöglichte, waren samt und sonders die Motive früherer Städtegründungen. Die Rücksichtnahme auf die Baugrundgüte spielte bei den damaligen Bauverhältnissen gar keine oder eine höchst untergeordnete Rolle. Akut wurde die Frage erst, als die hohen Häuser mit mehreren Stockwerken und massiven Wänden in den Städten emporwuchsen. Die kleinen Gebäude früherer Zeit standen zur Not auch auf schlechtem Boden fest. Die heute vorhandenen Untergrundverhältnisse in den Städten verdanken daher wohl in den meisten Fällen nicht einer bewußten Berücksichtigung der Bodentragfähigkeit, sondern lediglich in dieser Hinsicht der Laune des Zufalles bei der Stadtgründung ihr Dasein. So kann man es sich erklären, wenn mitten im Herzen von Berlin, z. B. auf der Museumsinsel, jene Unsummen verschlingenden Untergrundverhältnisse bestehen, oder wenn die Kolonialstadt Posen teilweise auf sehr mittelmäßigem Baugrund, der erst in größerer Tiefe unter der durchschnittlich üblichen Gründungssohle ansteht, noch dazu im Überschwemmungsgelände aufgebaut ist, und Straßenzüge aufweist, die aus künstlichen, durch Sümpfe hindurch geführten Erddämmen bestehen. Ähnliche Verhältnisse finden sich auch anderwärts.

Es ist aber auch kein Grund ersichtlich, weshalb bei fortschreitender Erweiterung der Städte, die doch in mehr oder minder konzentrischen Jahresringen um den Stadtkern herum erfolgt, sich nicht meistens der Zwang einfänden sollte, solche ungünstigen Baustellen in Angriff zu nehmen, um so mehr, als schon die bisherige Stadtfläche deren manche aufweisen wird. In vergangenen Zeiten, in denen die Erweiterung der Stadt als eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit und deshalb als Aufgabe der städtischen oder staatlichen Gewalt galt, trat oft behördlicher Zwang zur Bebauung unvorteilhaften Geländes ein. P. Voigt²⁾ berichtet z. B., daß unter Friedrich Wilhelm I. in Berlin einige Personen ungünstige (sumpfige) Baustellen geschenkt erhielten und sie trotz Widerspruches bebauen mußten. Freilich erlitten die Beschenkten infolge der kost-

¹⁾ Als Beispiel sei die alte Ordensstadt Kulm genannt.

²⁾ a. a. O., S. 68 und 69.

spieligen Fundierungsarbeiten erheblichen pekuniären Schaden, da zu dieser Zeit eine Grundrente, die den Verlust hätte ausgleichen können, nur in relativ geringem Umfang vorhanden war. Die vom Staate betriebene Posener Stadterweiterung von 1803 zeitigte in der Südvorstadt (Fischerei) ganz ähnliche Fälle der Zwangsbebauung.

Immerhin kommt der Fall vor, daß die eine oder andere Stadt trotz größeren Umfanges der bebauten oder zu bebauenden Fläche gleichartig günstige Baugrundverhältnisse aufweist; dann genießt sie aber nur gegenüber ungünstiger gestellten Kommunen eine interlokale Differentialgrundrente infolge der Möglichkeit, ihre Bauten in allen Fällen billiger als anderweitig herstellen zu können. Wir werden diesen interlokalen Grundrenten später noch einige Aufmerksamkeit zu schenken haben.

Es war oben mit Absicht gesagt worden, daß sich in den Produktionskosten der Gebäude Grundrententeile »verbergen«. Das ist in der Tat der Fall. In der Regel werden die Gründungskosten eines Gebäudes zu den ureigentlichen Baukosten desselben hinzugeschlagen, und so liegt bautechnisch kein Grund vor, die erheblichen Mehrkosten von speziellen Gründungskonstruktionen, die sich aus schlechten Baugrundverhältnissen ergeben, scharf von den Hauskosten zu trennen. Die Gestehungskosten des Gebäudes werden dadurch eben etwas höher, und das ist für den der Sache ferner Stehenden wie für den Unternehmer, nicht weiter verwunderlich, gibt es doch nichts Schwankenderes, nichts Unsichereres als gerade Hausbaukosten, bei denen es erfahrungsgemäß oft geradezu einen Glücksfall bedeutet, innerhalb des Kostenanschlages zu bleiben.

Daß diese Gründungsmehrkosten aber für alle günstiger gelegenen und deshalb bei gleichen Wohnungspreisen billiger produzierenden Bauplätze und bebauten Flächen eine echte Differentialgrundrente im Sinne Mangoldts abwerfen, steht außer allem Zweifel. Diese resultiert aber einzig und allein aus den natürlichen Stoffen und Kräften des Grund und Bodens.

Um darzutun, daß dieser Grundrententeil an sich durchaus nicht geringfügig ist im Verhältnis zu den außenstädtischen Baustellenpreisen, bei denen die Rente der Lage die Bodenpreise noch wenig zu beeinflussen pflegt, vielmehr die Bodenpreise die Resultante aus der Bodenqualitätsrente und der Besitzrente sind, müssen wir einiges induktives Material heranziehen. Es sollen hierbei unter den zahlreichen Gründungsarten, die bei schlechtem Bau-

grund angewendet werden können, ein oder zwei herausgegriffen werden, die ihrer relativen Billigkeit wegen sehr bevorzugt sind: Eisenbetonfundamentplatten, die sich meistens über den gesamten Grundriß des Neubaus erstrecken. Ihr Preis stellt sich für Posener Verhältnisse bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen unter Ausschluß von Komplikationen in den Bauverhältnissen pro Quadratmeter bebauter Fläche auf 20 bis 21 Mk. Wenn man rund 4 Mk. für die Kosten der gewöhnlichen Fundierung und einige sonstige Vorteile abzieht, so bedeuten die Mehrkosten an Fundierung eine Vermehrung der Baukosten eines Quadratmeters bebauter Fläche, $\frac{3}{4}$ bis $\frac{2}{3}$ Bebauung vorausgesetzt, von rund 10,60 bis 12,75 Mk., was der Belastung von Baugelände durch Straßenbaukosten, die sich zwischen 2 bis 12 Mk. pro Quadratmeter Baufläche (nach Zahlenangaben Stübbers) halten, so gut wie gleichkommt. Im Posener Stadterweiterungsgelände kostet der Quadratmeter in den speziell für künstliche Fundierungen in Betracht kommenden Lagen 30 bis 50 Mk., es verursachen mithin die Fundierungskosten eine Erhöhung der Geländeerwerbskosten von 21 bis 42 %.

Ein Verwaltungsgebäude in Posen, für welches eine andere Fundierungsart durch Hinabführung der Fundamente bis auf den sehr tief liegenden guten Baugrund gewählt wurde, benötigte rund 165000 Mk. Gründungskosten oder rund 40 Mk. Mehrkosten pro Quadratmeter bebauter Fläche. Die Beispiele ließen sich beliebig vermehren, es kämen solche zutage, bei denen die Baukosten unter der Erde diejenigen über derselben erreichen und überschreiten. Bei kleineren Bauten werden naturgemäß die relativ hohen Kosten künstlicher Fundierung noch weit bedeutender für den Geländepreis ins Gewicht fallen. Mit den genannten Zahlen muß man die üblichen Bodenpreiszahlen in dem Stadterweiterungsgebiet deutscher Städte vergleichen [sie betragen für fertige Baustellen nach Stübber¹⁾ 4,50 bis 92 Mk.], um zu erkennen, welchen bedeutenden Anteil die aufgezeigte Differentialgrundrente aus der Bodenbeschaffenheit an ihnen haben kann.

Im Anschluß hieran ist noch darauf hinzuweisen, daß ungenügend fundierte Häuser infolge auftretender Zerstörungserscheinungen regelmäßig eine kürzere Lebensdauer besitzen und, abgesehen von den sich aus der Minderwertigkeit des Bauwerkes

¹⁾ Stübber spricht bei diesen Zahlen ausdrücklich von der Lage und Beschaffenheit der Baustellen. Vergl. Techn. Gemeindeblatt 1912, S. 205.

ergebenden Mindererträgen¹⁾, unverhältnismäßig hohe Reparaturkosten aufzehren. Der Zahlenausdruck für diese Erscheinungen im Hausherstellungs- und Vermietungsgewerbe ist aber, mathematisch betrachtet, negative Grundrente, die indirekt aus den Bodenqualitäten hervorgeht. Also auch derlei Faktoren, die sich praktisch nicht leicht zahlenmäßig erfassen lassen, stellen Differentialgrundrente dar, die für besser gebaute Grundstücke mühelos fließt.

Eng verwandt mit den Fundierungsmehrkosten sind die Kosten von Drainagen und verwandten Wasserhaltungskonstruktionen, die in und um Baustellen zur Ableitung schädlicher Grundwasserströme eingebaut werden müssen und meist einer peinlichen mit laufenden Kosten verbundenen Unterhaltung bedürfen, wenn nicht das Bauwerk Schaden leiden soll. Es wäre weiter der wertvermindernden Eigenschaften des Bodens zu gedenken, die sich aus der Höhenlage desselben ergeben. Des öfteren macht das Niveau des Baulandes kostspielige Abschachtungen nötig, zu tief liegendes Bauland²⁾ muß mit großen Kosten aufgehöhht werden. Oder das Bauland liegt an stark abschüssigem Gelände und macht zu seiner Erschließung und Bebauung bauliche Mehraufwendungen nötig, welche die Rentabilität des Hauses verringern. Am Flußufer liegendes Baugelände benötigt zur hochwasserfreien Lage kostspielige Ufermauern; zeitweisen Überschwemmungen ausgesetzte Stadtteile³⁾, deren Grundrente infolge der eintretenden Nachteile stagnierte, genießen erst nach kostspieligen Eindeichungen und sonstigen Hochwasserschutzeinrichtungen eine der normalen wieder angenäherte Grundrente. Baugelände, dessen Untergrund durch irgendwelche Umstände sanitär bedenkliche Ausdünstungen liefert, muß durch besondere Hilfsmittel, welche Kapitalien aufzehren, saniert werden. Wer die Summen kennt, die bei solchen Anlässen verschlungen werden, wird sich der Meinung nicht entschlagen, daß tatsächlich die günstig gestellten Baustellen hierdurch einen Extraprofit beziehen, der an sich beträchtlich ist und um so mehr ins Gewicht fallen muß, je mehr durch die riesenhafte Vermehrung

¹⁾ Die Posener Wohnungsstatistik von 1910 zeigt Schwankungen in den Mietpreisen von Wohnungen gleicher Zimmerzahl bis zu 1200 %, die sich zum Teil aus der baulichen Minderwertigkeit der Häuser und Wohnungen ergeben.

²⁾ Die geringe Entwicklung der Posener Südvorstadt nach der Stadterweiterung von 1803 erklärt sich aus diesem Grunde.

³⁾ Die Posener Oststadt und die östlichen Vorstädte, deren Bodenwerte früher arg darniederlagen, haben an Wert erst seit einem systematischen Hochwasserschutz der Stadt gewonnen.

des Städteumfanges die Chancen dafür wachsen, daß Baustellen mit ein, zwei und mehr solchen ungünstigen Bodenqualitäten in die Bebauungszone einrücken. Es treten in diesen Fällen kombinierte Differentialgrundrenten, Grundrentenkomplexe für die günstiger produzierenden Baustellen in die Erscheinung.

Ungünstige Baustellen stehen, solange es eine wesentliche Grundrente überhaupt gibt ¹⁾, meistens niedriger im Preise. Doch scheint es, als ob vielfach eine genaue, völlige Berücksichtigung der Baumehrkosten im Bodenpreise nicht erfolgt. In solchen Fällen erleidet der Unternehmer entweder durch die Mehrkosten einen starken Verlust oder es ist ihm möglich, eine Erhöhung der Miete durchzusetzen. Die Miethöhe zu steigern, wird naturgemäß nicht angehen, wenn ungünstige Baustellen nur ganz vereinzelt hier und da bebaut werden. Aber bereits die bauliche Erschließung mehrerer solcher Bauplätze in einem einzigen Stadtviertel und das Bekanntwerden der erhöhten Kapitalaufwendungen wird in dem Sinne einer Mietsteigerung in dem betreffenden Stadtteil wirken. Allmählich wird der Preis der Wohnungen auf den schlechtesten Böden der regulierende Marktpreis. Im allgemeinen ist dieser Prozeß in den Städten als mindestens nahezu vollendet anzusehen, die Mietpreise haben sich den gesellschaftlich notwendigen Produktionshöchstkosten angepaßt, wobei allerdings Produktionskosten, die über dem gesellschaftlichen Durchschnitte stehen, hinsichtlich der überschießenden Differenzen der Vernichtung durch Substation oder verlustbringende Verkäufe anheimfallen können.

Der Versuch Mangoldts, den Monopolcharakter der städtischen Grundrente im »schmalen Rande« aus dem Fehlen der Differentialrenten Ricardoscher Lesart zu erklären, ist infolge des Nachweises der Differentialgrundrente aus der Bodenbonität als mißlungen anzusehen. Besitzrenten, Bonitätsrenten und je nach der Lage des Grundstückes auch Lagenrenten treten vielmehr als additionalle koordinierte Glieder bei der Bildung der Grundrentenhöhe einträchtig nebeneinander. Denn es dürfte, schon weil sich der Anteil der einzelnen Grundrentengattungen an der Gesamtgrundrente eines Grundstückes nicht feststellen läßt, schwer zu beweisen sein, daß den Differentialrenten innerhalb der Grundrente ein sekundärer Platz gebührt. Ist aber der Monopolgedanke kein dem Differentialgedanken übergeordnetes Prinzip, so erscheint das

¹⁾ Bereits für die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts sind in Posen niedrige Bodenpreise für Baustellen mit schlechtem Baugrund feststellbar. Vergl. Tab. 3, Bemerkungen.

Bodenmonopol lediglich als schöpferischer Grund der Besitzrenten, die, weil von der Differenz in der Bodengüte und Bodenlage unabhängig, Renten auch auf »schlechtestem« Boden, »absolute« Renten sind. Wenn eine Theorie, wie die Marxsche Monopolrententheorie, zu dem Ergebnis gelangt, daß das Monopolprinzip das der Differentialrente und der absoluten Rente Gemeinsame, das die Entstehung der Rente erst erklärende Grundprinzip ist, so ist nicht zu vergessen, daß bei Marx der Ausgangspunkt der Theorie der angebliche Monopolcharakter jedweden Privateigentumes ist.

Ein höherer Preis für Bauplätze mit guter Bodenqualität ist durchaus gerechtfertigt, denn er wird für anerkannte oder bekannte Vorzüge des Bodens gezahlt, es liegt demnach auch eine Leistung an den Käufer vor. Sofern dieser sachverständig ist, ist ihm Urteil und Entscheidung über die Preiswürdigkeit der Baustelle nicht aus der Hand genommen.

Die Möglichkeit, daß die Belastung der Baustellen durch die geschilderten Baumehrkosten und Nachteile den Betroffenen erst während oder erst nach der Bauherstellung oder unter Umständen überhaupt nicht offenbar wird, ändert an der Existenz der Differentialgrundrente der billiger produzierenden Bauplätze nicht das Mindeste.

Es ist hiermit als sicher fundierter Satz bewiesen, daß sich der Baustellenboden genau in der Weise, wie landwirtschaftlicher Boden eine Differentialrente der Fruchtbarkeit genießt, einer Grundrente erfreut, die sich aus den spezifischen Eigenschaften des Bodens hinsichtlich der Bebauungsfähigkeit ergibt und die gestattet, auf den bevorzugten Bauplätzen das Gut »Haus« bei unterstellten gleichen Erträgen billiger zu produzieren. Die Unterstellung gleicher Erträge ist zulässig, da lediglich die Rente aus der Bodenbeschaffenheit betrachtet und von den Lagen- und Besitzrenten abstrahiert wurde. Im Gebiete der Stadterweiterung, für welches die Grundrenten der Lage usw. noch weniger in Betracht kommen, werden aber die Erträge der Häuser pro Wohnungseinheit unter sonst gleichen Verhältnissen regelmäßig gleiche Höhe aufweisen.

Damit ist der Haupteinwand widerlegt, der gegen die Existenz der Differentialrente beim städtischen Boden gemacht wird, nämlich, daß nicht wie beim agrikolen Boden eine Bodenklasse vorhanden ist, die unter den ungünstigsten Bedingungen produziert und hierbei keine Rente abwirft. Es ist selbstverständlich, daß die Baumehrkosten infolge der Mehraufwendungen für die Grün-

dung usf. die bei anderen Grundstücken mögliche Grundrente aufzehren und vielleicht eben nur einen bescheidenen Unternehmergewinn zulassen, der gerade noch zur Bautätigkeit anreizt. Auch Fälle der negativen Grundrente sind hierbei leicht möglich, insbesondere dort, wo die Unkenntnis und technische Unerfahrenheit des Bauunternehmers ihn zu hohen Bodenkaufpreisen verleiten, die mit der Bodenqualität nicht im Einklang stehen.

Im übrigen wird es, ganz abgesehen von den Bodenverhältnissen, stets unvorteilhaft produzierende Baustellen schon deshalb geben, weil Abmessungen und Form derselben für die Bebauung nie gleich günstig sind und einige immer so zugeschnitten sind, daß sich eine befriedigende Bebauung nicht erreichen läßt. Die Rechteckform mit bestimmten Seitenverhältnissen weist eben nicht jeder Bauplatz auf. Eckgrundstücke sind ungeachtet der Lage für die Bebauung in den meisten Fällen vorteilhafter als eingebaute und bedingen schon deshalb eine größere Grundrente. Ungünstig produziert auch eine Baustelle, die in die Hand eines recht wenig geschickten, nichtsachverständigen Unternehmers geraten ist. Solche Bauten atmen förmlich Hilfslosigkeit in bezug auf baukünstlerische Gestaltung, Hilfslosigkeit in der Konstruktion und in der Gestaltung des praktischen Wohnungsgrundrisses. Gut, geschickt und billig zu bauen, ist eben nicht jedem Wohnungsproduzenten gegeben. Allerdings liegt bei der eben besprochenen Differentialrente nicht reine Grundrente vor. Denn wenn es zu einer relativ teuren oder billigen Bauausführung kommt, so hängt das von der Fähigkeit und Erfahrung des Entwerfenden, sowie von dem geschäftlichen Geschick des Bauausführenden ab. Es erwächst also aus deren Befähigung eine Arbeitsrente; im Endeffekt wird diese allerdings in der Hand des Hausunternehmers zur Grundrente, zur echten Differentialgrundrente im Sinne von Mangoldts.

Rente geht aber, wie Ricardo sagt, stets aus der Anwendung eines größeren Arbeitsquantums bei verhältnismäßig geringerem Ertrage hervor. Mühelos fließt sie also auch für Grundstücke, deren Bebauung ohne besondere Schwierigkeiten sowie praktisch und zweckmäßig erfolgt bzw. möglich ist.

Für die städtische Grundrente gelten nach allem die gleichen wirtschaftlichen Gesetze wie für die agrikole, ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden besteht, wie A. Weber¹⁾ — wenn auch

¹⁾ Über Bodenrente und Bodenwerte in der modernen Stadt, Leipzig 1904, S. 55 und Boden und Wohnung, Leipzig 1907, S. 22 ff.

mit anderen Argumenten — nachgewiesen hat, nicht. Weber hat u. a. die Meinung von Fuchs¹⁾, daß die ländliche Grundrente (als Differentialrente) durch die Verschiedenheit der Produktionskosten bei gleichen Preisen der betreffenden Produkte, d. h. bei gleichem Ertrage entstehe, die städtische dagegen durch höheren Ertrag, insbesondere höhere Miete bei gleichen Gestehungskosten des vermieteten Objekts, damit widerlegt, daß auch bei der städtischen Grundrente bei verschiedenen Kosten die Preise gleich bleiben; nur dürfe man hier unter Kosten nicht die Kosten für die Bauausführung, sondern sämtliche Kosten verstehen, einschließlich des entgangenen Gewinnes, der in Rechnung zu setzen sei, weil der Mieter mit einem anderen, der die gleiche Arbeitskraft und die gleiche Kapitalkraft an einer günstigeren Lage verwerten kann, konkurrieren muß. Dieser Argumentation bedarf es bei der Differentialgrundrente aus der Bodengüte nicht, denn wie gezeigt, resultiert der Differentialrentencharakter der städtischen Grundrente direkt aus verschiedenen Produktionskosten infolge der verschiedenen Bodengüte und unter Umständen auch der verschiedenen Arbeitskraft der Wohnungsproduzenten.

Bei der gezeichneten Übereinstimmung ländlicher und städtischer Grundrente gilt somit der Ausspruch Ricardos: »Der Getreidepreis ist nicht hoch, weil eine Rente bezahlt wird, sondern eine Rente wird bezahlt, weil der Getreidepreis hoch ist«, im übertragenen Sinne auch für die städtische Bodenrente, die demnach durch die Höhe des Rentenmittels, des Mietpreises, bestimmt wird.

VII. Kapitel.

Die Zusammenhänge zwischen den normalen Baukosten und den städtischen Bodenpreisen.

Während in den vorausgehenden Ausführungen von den Baumehrkosten die Rede war, die über die normalen Baukosten hinaus auf Grund besonderer lokaler Verhältnisse entstehen, sollen im folgenden die Beziehungen zwischen den normalen Baukosten von Gebäuden und den Bodenpreisen etwas genauer unter die Lupe genommen werden.

Andreas Voigt kommt in seiner Schrift: Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise²⁾, zu dem Ergebnis, daß

¹⁾ C. J. F u c h s , Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation; in Bd. 23, S. 733, Arch. f. Sozialwissensch. u. Sozialpolitik, Tübingen.

²⁾ In den Schriften des Ver. f. Sozialpolitik: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage, Bd. 95, S. 337ff.

die Baukosten selber es sind, die, während sie steigen, auch Veranlassung zur Steigerung des durchschnittlichen Bodenpreises werden. Zu dieser Schlußfolgerung gelangt er auf Grund einer statistischen Untersuchung¹⁾, welche die Gesamtherstellungskosten für Wohngebäude von ein bis fünf Geschossen auf die Einheit der Wohnfläche (1 qm) bezieht und die Bodenkosten durch Subtraktion der jeweiligen Baukosten von den gesamten Gebäudeherstellungskosten, deren annähernd gleiche Verzinsung vorausgesetzt wird, findet. Für eingeschossige Gebäude wird zur Ermöglichung leichter Vergleichbarkeit der Bodenpreis mit 1 Mk. pro Quadratmeter angesetzt. Da die gesamten Herstellungskosten — gemeint sind die für verschiedene Bauarten und zu verschiedenen Zeiten erzielten (kapitalisierten) Mieterträge pro Wohnflächeneinheit — schneller zu steigen pflegen als die normalen Baukosten, so stellt sich der aus beiden resultierende Bodenpreis als variabel dar mit der Tendenz, bei mehrgeschossigen Gebäuden um so höher zu steigen, je höher die Baukosten selbst sind, ohne jedoch die betreffende Gebäudeart gegenüber der 1 geschossigen konkurrenzunfähig zu machen. Die Voigtsche Tabelle zeigt zur Evidenz, daß nicht nur die gesteigerte Ausnutzung des Bodens durch vertikal und horizontal intensivere Bebauung, sondern auch die mit der Zahl der Geschosse, mit der besseren Ausführung und vor allem mit der Zeit steigenden Baukosten den Bodenpreis in den Hochbaugebieten in die Höhe treiben. Voigts Ausführungen gipfeln in dem Satz: Die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage.

Da die Voigtschen Darlegungen an einzelnen Stellen Angriffspunkte bieten, z. B. insofern, als man die Differenz zwischen Gesamtgebäudekosten und Baukosten nicht ohne weiteres als Bodenpreis ansprechen kann, so erscheint eine Untersuchung, die aus anderen Gesichtspunkten ungefähr zu gleichen Zielen gelangt, nicht ungerechtfertigt.

¹⁾ Bodenpreise (in Mk.) bei gleichen Kosten des Quadratmeters Wohnfläche.

Bauart und Zeit	Zahl der Geschosse					Preis von 1 qm Wohnfläche in Mk.
	1	2	3	4	5	
1. Fachwerk von 1755	1	4,7	6,8	—	—	14,7
2. Massivbau von 1755	1	7,7	7,5	16,8	—	28,7
3. Einfache Bauart 1898	1	13—18	17—24	36—46	41—46	47—67
4. Bessere Bauart 1898	1	20—22	31—40	44—73	55—83	74—101

Die Behauptung, daß mit der besseren Ausführung der Wohngebäude auch die Mieterträge bzw. Wohnflächenpreise zu steigen pflegen, wird als ein statistisch einwandfrei bewiesener Grundsatz vorausgesetzt. Nach der Posener Wohnungsstatistik von 1910¹⁾ z. B., welche als Einheit der Wohnungsgröße den zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneten Wohnraum zugrunde legt, also auch den Küchenraum und das Mädchenzimmer als Wohnraum einbezieht, stellen sich die durchschnittlichen Mietpreise pro Wohnraum in Wohnungen ohne Zentralheizung wie folgt:

Anzahl der Wohnräume pro Wohnung	Benutzungsart in der Regel	Durchschnittlicher Preis pro Wohnraum in Mk.	
1	2	3	
1	1 heizbares Zimmer ohne Küche	125	(125)
2	1 „ „ mit „	96	(128)
3	2 heizbare „ „ „	104	(125)
4	3 „ „ „ „	126	(144)
5	4 „ „ „ „	134	(168)
6	5 „ „ „ „	148	(179)
7	6 „ „ „ „	167	(195)
8	7 „ „ „ „	185	(211)
9	8 „ „ „ „	191	(216)
10	9 „ „ „ „	198	(221)
11	10 „ „ „ „	198	(218)
12	11 „ „ „ „	211	(230)
13	12 „ „ „ „	242	(263)
14	12 heizb., 1 nichtheizb. Zimmer und Küche	279	(300)

Um der Zimmergröße, wenn auch nur roh, Rechnung zu tragen, sind die Einheitspreise der Wohnräume auch unter der Voraussetzung ermittelt worden, daß der Flächenraum einer Küche (i. M. 10 bis 12 qm) plus dem eines Mädchenzimmers (i. M. 7 qm) dem eines durchschnittlichen Wohnzimmers gleichkommt. So sind die eingeklammerten Werte in Spalte 3 zustande gekommen, die ein fast ununterbrochenes Ansteigen des Wohnraumpreises in dem Maße zeigen, als sich die Zimmerzahl der Wohnungen steigert. Ähnliche Zahlenfolgen lassen sich auch für andere Städte, z. B. aus den im Stat. Jahrbuch deutscher Städte, Jahrgang 1912 und 1913 angegebenen Durchschnittspreisen der leerstehenden mit

¹⁾ Franke, Die Wohnungsverhältnisse in Posen Ende 1910. Posen 1912.

Geschäftslokalen nicht verbundenen Wohnungen in den Jahren 1909 und 1910 aufstellen.

Identifiziert man nun die Posener Wohnungen mit größerer Zimmerzahl mit Wohnungen »besserer Bauart«, wogegen Einwände kaum erhoben werden können, so sehen wir hier wieder, daß die bessere Bauart bedeutend höhere Mietpreise erbringt. Die Einheitspreise steigen mit der Zimmerzahl in angenähert arithmetischer Reihe an. Teilt man nun die Wohnungen nach der Zimmerzahl in zwei Klassen ein, deren Trennungslinie sich bei der Zimmerzahl 5 befindet, so stellt sich in Posen der durchschnittliche Mietpreis bei den kleineren Wohnungen i. M. auf 113 Mk., bei den größeren Wohnungen i. M. auf 160 Mk. pro Wohnraum, d. h. um 41,5% höher.

A. Weber hat ferner darauf hingewiesen, daß die hohe Grundrente im Geschäftsviertel, die durch die Kunden bezahlt werden muß, das Minus im Wohnviertel reichlich wettmacht. Ihrer Zahlkraft entsprechend steuern nun die mittleren und höheren Schichten der Bevölkerung pro Hausstand erheblich mehr zu der innenstädtischen Grundrente bei als die Bewohner der kleinsten Wohnungen. Unter diesem vergrößerten Gesichtswinkel betrachtet, schraubt sich die von den größeren Wohnungen bezahlte Grundrente noch um ein Erkleckliches in die Höhe.

Woher erklären sich die Mietdifferenzen für die Wohnungen verschiedener Zimmerzahl? Sollte die Ausstattung, der Luxus der einzelnen Wohnungsgrößen genau in demselben Maße wachsen, wie die Zimmerzahl zunimmt? Dagegen dürfte wohl mehreres sprechen, vor allem die Ungleichmäßigkeit in der Zunahme der Einheitspreise, sowie die technische Erfahrung, daß die Kosten des Wohnungskomforts besonders in besseren Wohnungskategorien sich über einen gewissen Punkt hinaus nicht mehr wesentlich steigern lassen, wenigstens was Mietwohnungen anbetrifft. Die Sache scheint vielmehr so zu liegen, daß sich die Kosten des Komforts — prozentual gemessen — um so höher verzinsen, je größer die Wohnung und je größer somit die Zahlkraft des Wohnungskonsumenten ist.

Die genannte Statistik gibt uns mit den Mietpreisen von Wohnungen¹⁾ mit Zentralheizungen hierfür einen Beweis an die Hand. Es beträgt nämlich die durchschnittliche Jahresmiete pro Wohnraum (s. o.) bei diesen Wohnungen mit

¹⁾ Eigentümerwohnungen wurden von der Zählung ausgenommen.

5 Wohnräumen	165 Mk.	(206 Mk.) ¹⁾
6 „	209 „	(251 „)
7 „	238 „	(277 „)
8 „	256 „	(293 „)

Vergleicht man die Zahlengrößen mit denjenigen für Wohnungen ohne Heizungskomfort, so ergeben sich folgende Mietpreisdifferenzen bei den Wohnungen mit

5 Wohnräumen	31 Mk.	(38 Mk.)
6 „	61 „	(72 „)
7 „	71 „	(82 „)
8 „	71 „	(82 „)

Es zahlen also die größeren Wohnungen 116 bis 129% durchschnittlich mehr für den Komfort, Zentralheizung zu besitzen, als die kleineren Wohnungen, trotzdem erfahrungsgemäß die Kosten des Kohlenverbrauches und der Heizkörperausstattung usf. nur ganz unwesentlich differieren. Auch der Einwand ist nicht berechtigt, daß diese Preisdifferenzen sich wohl auch aus der besseren Lage der größeren Wohnungen und ihren höheren Mieterträgen gegenüber dem Miethöhendurchschnitt ergeben könnten. Denn für das Gros der fast durchweg neuen Gebäude mit Zentralheizung kommt so gut wie ausschließlich das Stadterweiterungsgelände in Betracht, das erst seit 1900 bis 1902 planmäßig ausgebaut wurde. Die günstiger gelegenen und teureren innenstädtischen Wohnungen scheiden somit fast ganz aus, und es bleiben die behandelten Wohnungen auf die vorstädtischen durchweg neuen beschränkt, die sich fast gleich günstiger Lage erfreuen. Ob in den 31 bzw. 38 Mk. der Wohnungen mit 5 Wohnräumen noch eine überschießende Luxusrente steckt, bleibe unentschieden; die Selbstkosten der Zentralheizung stellen sich für Posener Verhältnisse — nach den Angaben eines gemeinnützigen Bauvereins zu urteilen — auf etwa 30 Mk. pro reichlich großen Wohnraum.

Ganz ähnliche Zahlenreihen würde man auch bei Häusern mit Fahrstuhlanlagen feststellen können; bekannt ist, daß in solchen Häusern die oberen Geschosse und die Hinterhäuser einen höheren Mietzins und Ertrag als sonst üblich abwerfen.

Bei kleinen Wohnungen liegen die Verhältnisse ganz ähnlich. Pesl²⁾ teilt eine hier etwas erweitert wiedergegebene Zusammenstellung über den Durchschnittspreis der Wohnungen mit

¹⁾ Die Klammerwerte ergeben sich, wenn wieder Küche und Mädchenzimmer einem Wohnzimmer gleichgesetzt wird.

²⁾ a. a. O. S. 193.

heizbaren Zimmern in München mit, wobei er einen auffallenden Preisunterschied innerhalb der einzelnen Wohnungsklassen konstatiert, je nachdem Nebenräume vorhanden sind oder nicht. Schlußfolgerungen knüpft er hieran nicht.

Heizbare Zimmer	Durchschnittspreis im Jahre 1900 in Mk.	Differenz der Durchschnittspreise gleicher Wohnungsklassen in Mk.	Anteil der Differenz an dem Preise der Wohnung ohne Nebenräume in %	Durchschnittspreis im Jahre 1905 in Mk.	Differenz der Durchschnittspreise gleicher Wohnungsklassen in Mk.	Anteil der Differenz an dem Preise der Wohnung ohne Nebenräume in %
I	2	3	4	5	6	7
1 Zimmer ohne Nebenräume	130,0	76,5	58,8	128,9	74,6	57,8
1 Zimmer mit Nebenräumen	206,5			203,5		
2 Zimmer ohne Nebenräume	231,0	109,4	47,4	212,1	112,1	52,8
2 Zimmer mit Nebenräumen	340,4			324,2		
3 Zimmer ohne Nebenräume	355,0	181,0	51,0	336,0	198,5	59,1
3 Zimmer mit Nebenräumen	536,0			534,5		

Was unter Nebenräumen verstanden wird, geht aus einer Nachbemerkung hervor, nach welcher die Wohnungen mit Nebenräumen meistens bessere Wohnungen mit »Bad, Kammern, Speisekammern usw.« sind. Da mithin darunter nicht Küchen, Korridore, Treppenhausanteile usf. fallen, so ist der Anteil¹⁾ der fraglichen Nebenräume an der gesamten Wohnungsfläche nicht allzu hoch einzuschätzen. Sie stellen daher Wohnungskomfort im engeren Sinne dar. Für diese werden aber Mietpreise gezahlt, die 47 bis 59% höher sind als für Wohnungen ohne ihn. Die absoluten Zahlen der Mietpreisdifferenzen (Spalte 3 und 6) steigen außerdem entsprechend der Wohnungsgröße, will sagen entsprechend der Zahlkraft der Mieter, ständig an, ja sie sind 1905 gegen 1900 bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen noch gewachsen, trotzdem die Mieten gerade bei diesen Wohnungsklassen in den fünf Jahren durchschnittlich wesentlich gesunken sind und trotzdem in gleicher Zeit die Münchener Wohnungen mit zwei Räumen von 30275 auf 37346, mit drei Räumen von 23333 auf 27987 gestiegen,

¹⁾ Vergl. die weiter unten angegebenen Ziffern der Anteile von Nebenräumen an der gesamten Wohnungsfläche.

also eine reichliche Zahl neuerer und darum komfortreicherer Wohnungen hinzugesetzt sind. Die Einwirkung der Wohnungsverhältnisse kann gleichfalls für die Durchschnittspreise nicht in Frage kommen.

Kann der mit der Zimmerzahl steigende Tribut für Wohnungskomfort krasser beleuchtet werden? Es ist bautechnisch ausgeschlossen, daß die Mehrkosten der entsprechenden Einrichtungen (Bad usf.) 47 bis 59% der gesamten Hausbaukosten einfacher Wohngebäude ausmachen. Es verbleibt dem Vermietungsgewerbe, den Wohnungsproduzenten ein reichliches Plus, welches von dem bekannten Überschuß der kapitalisierten Mieten über die Bauherstellungskosten hinaus, nach den hier mitgeteilten Zahlen zu urteilen, einen hervorragenden Teil beansprucht, wenn ihn nicht völlig erklärt. Im Grunde genommen offenbaren die Zahlenreihen der Differenzen kein anderes Gesetz als es in den obigen für die Wohnungen mit Zentralheizung zum Ausdruck kommt.

Es ist in vergangener Zeit nicht anders gewesen. Im Jahre 1796 jammert ein Berliner Schriftsteller mit Namen König¹⁾ über den fürchterlichen Wohnungsluxus, der in Berlin unter dem Einfluß des Königs, »der den Bürgern statt ihrer kleinen Häuser Palläste aufführen ließ«, eingerissen sei. »Allmählich ward es ein Bedürfnis fast zu jeder Verrichtung im menschlichen Leben besondere Oerter im Hause zu haben; Speise- und Tanzsäle, Visitenstuben, Boudoirs, Entrées usf. wurden nötige Requisition eines Hausstandes, ohne welche man nicht fertig zu werden glaubte. Diese Sucht, dieses Uebel erstreckte sich auch auf die unteren Volksklassen, bis zu den Handwerkern, die bisher genügsam gewesen waren und die Gewerbe in eingeschränkten Wohnungen ruhig betrieben hatten.« Derselbe Schriftsteller berichtet im Zusammenhange hiermit von üblen wirtschaftlichen Folgen der eingetretenen Mietsteigerung, die demnach sehr erheblich gewesen sein muß. In der Tat setzte nach dem Tode Friedrichs des Großen, der eine wirkliche Grundrentenbildung bei Wohnhäusern durch seine Baupolitik wirksam unterband, derart, daß sich die Mietpreise im allgemeinen innerhalb der durch die Baukostenhöhe gezogenen Grenze hielten, wieder ein Emporblühen der Grundrente durch die Aufgabe der bisherigen Baupolitik ein. Es war so dem Extraprofit für das Wohnungsgewerbe, gezogen aus den Wohnungsvorzügen, Tür und Tor geöffnet. Bezeichnend ist es,

¹⁾ Zitiert bei Paul Voigt a. a. O. S. 89.

daß der genannte Schriftsteller schon damals das Heil gegen die Mietsteigerungen in der Rückkehr zu größerer Einfachheit der Wohnsitte erblickte.

Miettribute, auch solche dauernder Art, sind im Wohnungsgewerbe durchaus nicht selten. Sie kommen im Grunde genommen schon in den genau mit der Zimmerzahl ansteigenden Mietbeträgen pro Wohnraum zum Vorschein. Bekannt ist auch die Tatsache, daß die Wohnungen, in denen Heimarbeit ausgeübt wird, im allgemeinen teurer als die übrigen Kleinwohnungen sind. In einer ostdeutschen Beamtenstadt wurden bei Einführung der Schwemmkanalisation bzw. der Wasserspülaborte vielfach Mieterhöhungen durchgeführt, die nach technischem Ermessen durchschnittlich bei mittleren und größeren Wohnungen neben der Bestreitung der laufenden Ausgaben und einer genügenden Verzinsung und Amortisation des für die entsprechenden baulichen Einrichtungen aufgewendeten Kapitals noch eine ansehnliche Gewinnquote für das Vermietungsgewerbe ermöglichten. Der Miet- und Grundrentenzuwachs konnte dabei um so eher eingefordert werden, als zu gleicher Zeit die Zahlkraft und Opferwilligkeit eines großen Bevölkerungsteiles durch Erhöhung des Wohnungsgeldes und Dienststeinkommens gewachsen war. Auch in diesem Fall erwuchs aus der Baukostenerhöhung, aus dem neuen Komfort sofort wieder echte städtische Grundrente, neuer Bodenwert.

Die Beweiskette für die Existenz der Luxusrente sei noch um einige Glieder vermehrt. Sehr oft pflegen die Wohnungen in der Altstadt sich entwickelnder Städte bei weitem nicht die teuersten zu sein, man findet diese vielmehr in neuen eleganten Vororten, die ziemlich weit vom Stadtzentrum entfernt sind, so z. B. im Westen von Berlin. Nach den oben angeführten Zahlen und nach der hohen Grundrente in solchen modernen Stadtteilen zu urteilen, ist es ausgeschlossen, daß der Unterschied in den Mietpreisen gegenüber altstädtischen Wohnvierteln nach Abzug des auf die günstigere Lage der letzteren entfallenden Mietanteiles lediglich bloß zur üblichen Verzinsung und Amortisation des für den Komfort in den Vorortwohnungen investierten Kapitals hinreicht. Schwarz¹⁾ hat für Wien festgestellt, daß in älteren Straßenzügen die Mieten für Wohnungen nur dann angestiegen waren, wenn eine ganz bedeutende Besserung der Lage statt-

¹⁾ Schwarz, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. In den Schr. d. V. f. Sozialpolitik, Band 94, S. 71.

gefunden hatte, daß selbst in guten Straßenlagen sich der Mietzins nur dadurch auf derselben Höhe hielt, daß der Ausfall bei den Wohnungsmieten durch eine Erhöhung der für die Geschäftslokale in den unteren Geschossen erzielten Erträge wettgemacht wurde, und daß endlich in weniger günstigen Lagen, wo Geschäftslokale fehlten, der Mietertrag mit dem Alter des Gebäudes sank. Pesl¹⁾ führt an, daß in Berlin die Eigentümer älterer und alter Gebäude sich alle Mühe geben, ihre Wohnungen modern umzubauen, nur, um die bisherige Miete zu erhalten und nicht ruiniert zu werden.

Der Grund für diese Erscheinungen ist darin zu suchen, daß in den Altstädten alte verwohnte Gebäude vorherrschen, denen der neuzeitliche Komfort völlig abgeht, die schlechte Licht- und Luftverhältnisse aufweisen, kleine Höfe, steile Treppen und heute nicht mehr übliche, ungünstige Wohnungsanordnungen besitzen. Die Häuser sind veraltet, unmodern geworden. Sie werden allmählich die Behausung von sozial niedriger stehenden Mieterklassen, ja sie werden, wie dies Freudenberg für Mannheim berichtet, schließlich ganz verlassen. Neue, mit neuzeitlichem Komfort eingerichtete Wohnungen aller Wohnungsklassen in den Vororten finden hingegen selbst bei den üblichen relativ hohen Mieten noch eher Mieter als Häuser vielleicht aus den letzten Jahrzehnten mit schönen Wohnräumen, die aber die modernen Wohnungseinrichtungen (vom Dachgarten des Luxushauses angefangen bis zum Gaskochherd und zu der Wasserleitung in der Arbeiterwohnung herunter) nicht aufweisen.

Und doch müßte, wenn die Lage das entscheidende Moment für die Grundrentenhöhe wäre, es genau umgekehrt sein. Denn die älteren Gebäude pflegen sich in der Regel immer einer besseren Lage zu erfreuen als die neuen Häuser an der Stadtperipherie. Es ist eine seltsame Sache um diesen Komfort, magnetisch zieht er den Wohnungskonsumenten an und bestimmt endgültig die Richtung seiner Wohnungsnachfrage, die höchstens noch durch das Streben nach weiteren Bequemlichkeiten, z. B. in der Nähe der Arbeitsstätte wohnen zu wollen, oder durch soziale Erwägungen, aus Standesinteressen in bestimmten Straßen und Vierteln unterkommen zu wollen, eingeengt wird. Alles dies gilt nicht nur in bezug auf die Wohnungen der mittleren und höheren Schichten, sondern in reichlichem Maße auch für die Kleinwohnungen, wie der Ansturm auf die komfortableren, von der ge-

¹⁾ a. a. O. S. 116.

meinnützigen Wohnungsproduktion erstellten, durchaus nicht immer billigeren Wohnungen beweist; denn selbst dem kleinen Beamten, dem besseren Arbeiter ist immer noch das Streben nach entsprechenden Wohnungsvorzügen, wie Nebenräumen, freundlichen und hellen Wohnräumen mit speziellen Einrichtungen für Gas, Wasser usf. eigen.

Es war also gezeigt worden, daß die Lagenrente von der Luxusrente übertönt werden kann, ja daß letztere in den neuen Stadtvierteln einen viel größeren Einfluß auf die Miethöhe ausübt als die anderen Grundrentenarten. Ihr Fehlen, hervorgerufen durch den Mangel an zeitgemäßem Komfort in veralteten Wohngebäuden, bekundet sich in einem Sinken der Grundrente, schließlich in einer zeitweisen Vernichtung derselben. Sie existierte nicht oder war nur in ganz bescheidenem Ausmaß vorhanden, als es mit dem Wohnungsluxus noch gute Wege hatte, und sie erklärt damit zum Teil den niedrigen Stand der Grundrente früherer Zeiten. Selbst in negativer Form erweist sie daher ihre Existenz.

Wenn nun Fälle vorkommen, in denen selbst die komfortabelsten Neubauten mit größeren Wohnungen, die in widersinniger Weise in Arbeitervierteln oder in der Nähe lärmender, qualmender Fabriken errichtet worden sind, nicht die erwarteten Mieter und die erhoffte Miete finden, so besagt das gegen die Existenz der aus dem Wohnungsluxus fließenden Rente nichts. Denn bei der heute und wohl auch früher schon üblichen sozialen Entschichtung der Volksklassen in bezug auf Wohnungen bedeutet auch die gesellschaftliche Qualität der Nachbarn einen Wohnungskomfort. Es wird niemand eine luxuriöse große Wohnung, in die der Armeleutegeruch, Lärm, Staub und sonstige Imponderabilien aus benachbarten untergeordneten Behausungen bzw. aus industriellen Unternehmungen hineindringen kann, noch als komfortabel bezeichnen wollen. Die Lage von Wohnungen an einem Park oder Garten, an einer Promenade, an einem Gewässer (vergl. Breslau am Stadtgraben) wird im Zeitalter der Hygiene als Komfort empfunden und kommt in entsprechend gesteigerten Mieten zum Ausdruck; warum sollte deshalb nicht die Nähe rauchender Fabrik-schornsteine, die die Zimmerluft verunreinigen, die Nachbarschaft lärmender Maschinen, die die Behaglichkeit der Wohnungen beeinträchtigen, als Mangel an solchem angesehen werden; denn unter Luxus im Wohnungswesen wird vom Mieter alles das verstanden, was in erster Linie seiner Bequemlichkeit, seinem gesundheitlichen Wohlbefinden und seiner Sicherheit dient.

Es muß noch untersucht werden, ob die Komfortrente eine selbständige Rentenart darstellt. Die Beziehungen derselben zur Lagenrente sind außerordentlich gering und beschränken sich auf die schon oben erwähnten Vorzüge der Lage in bezug auf gesundheitliches Wohnen an Parks, Promenaden usw. und auf ästhetische Genüsse, wie z. B. schöne Aussicht, was alles nach allgemeinem Urteil zum Wohnungskomfort hinzugehört. Wie das Beispiel in Wien zeigt, hat es den Anschein, als ob das Vorhandensein veralteter Behausungen, also das Fehlen der Luxusrente, hemmend auf die Entwicklung der Lagenrente einwirkt, indem ein Ansteigen der Miete trotz Verbesserung der Lage günstigsten Falles nicht mehr erfolgt. Auch die Äußerung Epsteins in der Deutschen Volksstimme, 1904, des Inhalts: »Die Günstigkeit der Lage kann abnehmen bei veränderten Verkehrsverhältnissen, Wechseln der Beliebtheit und gegenüber den Anforderungen des geselligen Lebens. So sind viele früher gute Geschäftslagen in der inneren Stadt als solche stark entwertet, seit das Engrosgeschäft sich mehr und mehr in das Bahnhofsviertel (gemeint ist Frankfurt a. M.) gezogen hat; die früher als Wohnviertel beliebte Außenstadt hat mehr gelitten, seit die „feine Welt“ nur noch das Westend gelten lassen will, aus beiden Quartieren können namhafte Wertminderungen angeführt werden,« könnte dafür sprechen. Auch von der ersten Unterart der Besitzrente, der Konkurrenzgrundrente, die durch den lebhaften Wettbewerb um Boden und Wohnungen seitens der Käufer und Mieter entsteht, ist die Luxusrente unabhängig, denn die Konkurrenzrente erwächst auch ohne Zutun des technischen Fortschrittes im Wohnungsbau. Letzterer regelt nicht die Nachfrage nach Wohnungen, sondern beeinflusst nur die Nachfragerichtung, wirkt stimulierend auf die Grundrente aus der Nachfrage ein. Nur insofern wäre eine gewisse Affinität zu konstatieren, als auch die Luxusrente nicht da gedeihen kann, wo die Nachfrage selbst völlig aussetzt, wie das für große Wohnungen in der Nähe von Fabriken beispielsweise der Fall sein kann.

Am meisten klingt die Luxusrente an die Monopolgrundrente an. Sie fließt aus der Tatsache eines Vermietungsmonopols, nämlich des Besitzmonopols an Wohnungen, die, weil sie neu erstellt wurden, mit modernen Einrichtungen ausgestattet werden konnten. Die Zahl dieser Häuser ist aber regelmäßig beschränkt, selbst in Großstädten relativ gering, so daß einer lebhaften Nachfrage ein eingegengtes Angebot gegenübersteht. Selbst Weber, der ein Bodenmonopol nicht, sondern nur in Ausnahmefällen eine Aus-

schließung der wirksamen Konkurrenz auf dem Bodenmarkt gelten läßt, spricht in einem ähnlich liegenden Fall, nämlich bei ungenügender Zahl der Wohnungsproduzenten, von dem Vorliegen eines Monopols. Während aber das Besitzmonopol des städtischen Grund und Bodens mit der Zeit sich noch mehr zu festigen pflegt, weil der Boden sozusagen immer »städtischer« wird, die Monopolgrundrente also meistens nur wachsen kann, vermindert sich die Luxusrente für das betreffende Wohngebäude mit der Zeit mehr und mehr und wird schließlich Null, wenn der sie erzeugende jeweilige Wohnungsluxus Gemeingut in der entsprechenden Wohnungsklasse geworden ist, d. h. wenn das Haus wohnungstechnisch veraltet, den Modeansprüchen nicht mehr genügt. Die Luxusrente kann für denselben Wohnungsluxus in niedrigeren Wohnungsklassen, die in bezug auf Komfort den besseren zeitlich nachzuhinken pflegen, noch bestehen, in den höheren bereits verschwunden sein, sie wandert von Wohnungsklasse zu Wohnungsklasse und wird, da der Tribut für Komfort mit abnehmender Wohnungsgröße zu sinken pflegt, auf ihrer Wanderung immer geringer. Da aber der technische Fortschritt im Wohnungsbau nie rastet, so entstehen immer neue Schichten der Komfortrenten, welche die darunterliegenden gleichsam zusammendrücken. Daher sind auch die Mietpreise, die bald hier, bald dort durch die Luxusrente gesteigert werden, sofern man von den anderen Einflüssen absieht, in ihrer Durchschnittshöhe nicht dauernd und nicht überall einer Senkung fähig, da neuer Luxus in der Nachbarschaft veralteter Gebäude bereits wieder auf Hebung der Miete hinarbeitet. Auf diese Weise ist die Komfortrente eine der Triebfedern dafür, daß die Durchschnittsgrundrente dauernd steigt. Sie bildet den Anreiz, Gebäude ohne Renten zu beseitigen oder umzubauen. Aus ihr erklären sich fast alle Ungereimtheiten, die in den verschiedenen hohen Mietpreisen der einzelnen Wohnungsklassen und von Wohnungen mit und ohne Vorzüge erscheinen, sie gestaltet die Grundrente von Wohnungsklasse zu Wohnungsklasse, von Haus zu Haus verschieden. Sie unterscheidet sich von der Monopolgrundrente endlich grundlegend dadurch, daß sie keine reine Grundrente, sondern ausschließlich Rente des Wohnungsherstellungs- und Vermietungsgewerbes ist, wiewohl sie als eskomptierte kapitalisierte voraussichtliche Miete im Verein mit den anderen Grundrentengattungen auch in den Bodenpreisen zutage tritt. Auf diese Weise erscheint die Komfortrente mit dem ihm sonst fernstehenden Wirtschaftsfaktor Grund und Boden verbunden, wiewohl eine scharfe

Trennung beider den von den Bodenreformern entfachten Kampf gegen den angeblichen Bodenwucher wesentlich dämpfen würde. In dieser Hinsicht kann die mitgeteilte Münchener Wohnungsstatistik und die daran geschlossene Folgerung nur lehrreich wirken.

Wenn die Komfortrente auch genau wie die übrigen Rentenarten untereinander mit diesen verwandte Züge und Affinitäten gemeinsam hat, so ist sie doch eine selbständige Rentenspezies von der erheblichsten Bedeutung und tritt als solche vollberechtigt neben die anderen. Ihre Einreihung erfolgt nach allem am treffendsten unter der Rentengattung Besitzrente. Wie die anderen Grundrenten, ist sie auf der Voraussetzung von Angebot und Nachfrage, von wachsender Wohlhabenheit und auf der Zunahme der Bevölkerung gegründet. Auf sie treffen gleichermaßen die Kriterien der Differentialrente zu. Denn wenn ein wohnungstechnisch veraltetes Haus gleiche Wohnungspreise wie die mit neuzeitlichem Komfort ausgestatteten erzielen will — es muß naturgemäß die Luxusrente isoliert betrachtet und dabei der Einfluß der übrigen Rentenarten auf die Mietpreise ausgeschaltet werden —, so kostet der erforderliche Umbau im Verein mit den früheren Baukosten des Hauses erfahrungsgemäß weit mehr, als die normalen Baukosten derselben Einrichtungen in neuen Häusern ausmachen würden. Deshalb werden alte Wohngebäude regelmäßig abgebrochen und nur dort umgebaut, wo die bisherigen Wohnungen in komfortlose Geschäftsräume umgewandelt werden oder wo eine vorhandene übergroße Grundstücksausnutzung beibehalten werden soll. Unmoderne Wohnhäuser produzieren mithin bedeutend ungünstiger, selbst beim Umbau werfen sie zum mindesten eine ganz wesentlich geringere Rente ab. Nach den Mitteilungen von Pesl über Berliner Hausbesitzverhältnisse zu urteilen, wonach in veralteten und älteren Häusern die Wohnungen modern umgestaltet werden müssen, »um wenigstens den bisherigen Mietpreis zu erhalten« und um nicht den Ruin über das Haus zu bringen, genießen solche Häuser meistens kaum eine Luxusrente. Diese entsteht mithin wie jede andere Differentialrente durch die Verschiedenheit der Produktionskosten bei gleichen Preisen des Produktes »Wohnung«. Regelmäßig sind auch Grundstücke vorhanden, welche infolge der erhöhten Produktionspreise keine Luxusrente abwerfen.

Ist die Luxusrente als Unterart der volkswirtschaftlichen Kategorie Grundrente eine logische Erscheinung? Die Mehreinnahme an Miete als Folge des Wohnungskomforts liegt in der

Natur der Sache. Denn die Kosten der meisten solcher Komfortgegenstände verlangen mit Rücksicht darauf, daß ihre Lebensdauer nicht entfernt so groß ist wie die der nackten Haussubstanz, und daß die entsprechenden Einrichtungen in starkem Maße der Mode und deren Veränderungen unterworfen sind, hohe Amortisationsquoten und zwar augenscheinlich um so höhere, je eher die Zahlkraft dem Wohnungskonsumenten das Recht auf restlose Erfüllung von Wünschen nach neuartigem Wohnungsluxus gewährt; denn Gebäude veralten bekanntlich um so schneller, je moderner und kostspieliger andere eingerichtet sind. Wer näher zusieht, kann bemerken, wie in jeder sich entwickelnden Stadt das soziale Niveau der Mieter im Laufe der Jahre von Straßenzug zu Straßenzug wandert, wie ehemals modern gewesene erstklassige Wohnstraßen zu solchen zweiten oder dritten Ranges herabsinken, weil ihre früheren Mieter an Qualität überlegene Wohnstätten anderweit gefunden haben; an diesen städtischen Innenwanderungen des Wohnungsmieterneiveaus haben auch die unteren Stände ihren vollgemessenen Anteil, wenigstens, soweit auch bei ihnen das Streben nach besseren Wohnungen vorliegt. Die Langlebigkeit der Gebäude früherer Jahrhunderte ist mit dem Wohnungsluxus der neueren Zeit endgültig vorbei; sie konnte auch nur bei geringer Differenzierung der Wohnungsbildung bestehen, in einer Zeit, wo die Unterschiede in der Wohnung von arm und reich — technisch besehen — noch nicht so weitgehend wie heute waren.

Bekannt ist die Bereitwilligkeit der Wohnungsproduzenten, Wohnräume mit möglichst gesteigerter Bequemlichkeit herzustellen und Neuerungen im Hausbau einzuführen. Der Produzent ist nicht nur sicher, auf Grund derselben in dem Kampf um den Mieter einen Vorsprung vor seinen Mitbewerbern, die gleich große Wohnungen auf den Markt bringen, zu besitzen, er kann es auch fast nur auf diese Weise ermöglichen, wegen der gebotenen Vorteile ein Plus an Mietertrag zu gewinnen, den Konsumenten zu einem erhöhten Mietpreis zu veranlassen. Die sogenannte »runde Zahl« feiert auf diesem Gebiete ihre Triumphe.

Die Frage, ob denn auch die Mieter geneigt sind, die erhöhten Mieten auf sich zu nehmen, läßt sich leicht durch den Hinweis darauf beantworten, daß bei normalem und anormalem Wohnungsangebot keine Wohnungen begehrt sind als die neuerbauten mit ihren modernen verführerischen Einrichtungen. A. Weber sagt a. a. O., daß gerade die Neubauten wegen ihrer größeren Beliebtheit von der ungünstigen Lage des Wohnungs-

marktes weniger betroffen werden als die alten Häuser. Die Frage des vermehrten neuzeitlichen Wohnungswechsels, angeblich eine Schuld der Mietkaserne, spielt hier hinein, sie scheint uns in den meisten Fällen weit mehr auf die Sucht im Publikum nach relativ besseren und bequemeren Wohnungen hinauszulaufen als auf die Nachteile des Großhauses, dessen Emporkommen gerade durch das Streben nach Wohnungskomfort im Rahmen der möglichen Miete erleichtert worden ist.

In dem Streben nach Bequemlichkeit, das den modernen Menschen in allen Bevölkerungsschichten — wenn auch in verschiedenem Grade — auszeichnet, liegt also in erster Linie die Quelle des mehr und mehr gesteigerten Wohnungskomforts bzw. der gesteigerten Wohnungstechnik, die Grundursache der fast ununterbrochen steigenden Mieten und eine der Endursachen für die im 18. und 19. Jahrhundert entstandene Differenz zwischen kapitalisiertem Mietertrag und den Bauherstellungskosten. A. Weber hat darauf hingewiesen, daß in Deutschland in den mittleren und oberen Ständen der Drang nach Wohnungsluxus besonders ausgeprägt ist. Ob sich mit diesem Moment die hohen deutschen Bodenpreise erklären lassen? Nach dem Vorgetragenen ist die Frage zu bejahen.

Die Luxusrente bietet auch einen Anhalt für den bedeutenden Unterschied zwischen der städtischen Grundrente »im schmalen Rande« und der agrikolen Grundrente. Jene entspringt, wenigstens zum Teil, der Befriedigung eines vielleicht unnötigen Bequemlichkeitsdranges im Menschen nach Dingen, auf die verzichtet werden kann, die daher Seltenheitspreise vertragen, solange diese das Ausgabebudget des Haushaltes nicht stören; diese fließt aus der Bedürfnisbefriedigung durch unentbehrliche Waren, die den Haushalt der »großen Zahl« beherrschen und deren Preisstand zum mindesten nicht dauernd hoch sein kann.

Nur an dem Nichtsinken der durchschnittlichen Mieten ist die Komfortrente bis auf das oben angegebene Moment nicht beteiligt. Von allein entscheidendem Einfluß hierauf sind vielmehr die Tradition in der Preisgestaltung, welche an den in früheren Zeiten geschaffenen Werten festhält, die Politik der Baustellen- und Wohnungsproduzenten und vor allem die Verschuldung der Grundstücke, die einer zeitlichen Stabilisierung der Grundstückspreisverhältnisse gleichkommt. Daneben kommt in Betracht, daß das Steigen der Grundwerte in den Geschäftslagen des Stadtinneren über die sogenannten gemischten Grundstücke hinweg

auch auf den reinen Wohnbodenpreis steigend wirkt (vergl. Fuchs a. a. O.), wie überhaupt dem Wechselspiel in der Einwirkung der einzelnen Grundrentenarten aufeinander ein weitgehender Einfluß eingeräumt werden muß. Steigen demnach in wachsenden Städten die Lagenrenten, so folgt dieser Aufwärtsbewegung auch die Wohnbodenrente.

Der Produktionsfaktor »technische Idee«, objektiviert durch die kapitalheischenden, technischen Wohnungseinrichtungen, hat also durch die Luxusrentenbildung einen wesentlichen Anteil an dem Wachstum der urbanen Grundrente. Auch hier erwirkt Kapital »Mehrwert«. Allerdings sind die Baukosten als Anlagekapital an sich nicht die Quelle, die unmittelbare Ursache der Luxusrente, sondern nur deren Basis, deren Träger. Das gleiche Verhältnis waltet auch zwischen der Rente aus der Bodenbonität und den Baumehrkosten ob.

Unbestritten ist die Luxusrente, die in der Miete erhoben wird, das Prius gegenüber den Bodenpreisen, die sich erst aus ihr ergeben. Ebenso verursachen die aus schlechten Bodenverhältnissen entspringenden Baumehrkosten zunächst bestimmte Mietbeträge, die bei sich durchsetzender allgemeiner Mietsteigerung für die günstiger gestellten Grundstücke zur Differentialgrundrente werden. Immer ist bei diesen Erscheinungen die Grundrente das Posterius gegenüber den Mieten. Wenn daher J. Wolf¹⁾ sagt: »Nicht hohe Grundrente bringt hohe Miete hervor . . ., sondern die zeitliche und örtliche Folge ist die umgekehrte . . .«, so bewahrheitet sich dieser vielumstrittene Satz bei den ausgehobenen Rentenformen aufs neue.

Es ist nicht zweifelhaft, daß das Großhaus mit seinem bisweilen falsch angebrachten Prunk, aber auch mit seinen bedeutenden Vorteilen wesentlich zur Mietsteigerung beigetragen hat, als es als neuer Wohnhaustyp, geboren aus der Ertragswirtschaft, ins Leben trat und arm und reich in seinen Bann nahm. Freilich war es nicht frei von Schlacken, dies aber nur vermöge des technischen Tiefstandes der Bauordnungen und des Fehlens einer Architektenschaft, welche diesem Haustyp das nötige Verständnis entgegengebracht hätte. Es ist dies einmal so ausgedrückt worden, daß das Zeitalter der Technik an dem Mangel gekrankt habe, keine Techniker für neue Formen des Hausbaues besessen zu

¹⁾ Nationalökonomie als exakte Wissenschaft, ein Grundriß. Leipzig 1908, S. 192.

haben. Sicherlich hätte aber auch jede andere Wohnhausgattung, mit der sich der technische Fortschritt in der inneren Wohnungsbauverbunden hätte — dieser Fortschritt war im Zeitalter der Technik wohl unvermeidlich —, die steigende und wahrscheinlich noch höhere Belastung der Mieter gebracht. Denn der relativ teure Flachbau ist nicht nur mit Wohnungsluxus verbunden, er ist auch Luxus a priori, wenn er durch die Bevölkerungszahl und durch die Wohlhabenheit der Bewohner nicht gerechtfertigt ist. Der Eberstadtsche Satz: »Je höher der Bau, desto höher die Mieten« heißt also richtig gestellt: »Je komfortabler der Bau, desto höher die Grundrente«. Jedenfalls heißt komfortabel und billig wohnen gleichzeitig von zwei Tischen essen wollen; eines schließt das andere aus.

In dem Grundgedanken der Boden- und Wohnungsreformer, die Bauweise im Flachbau bzw. Kleinhausbau durch erleichternde Bestimmungen der Bauordnung zu verbilligen und die Wohnweise zu vereinfachen, dem ländlichen Wohnwesen anzunähern, liegt nach allem viel Berechtigung. Denn hierin ist eines der Mittel, wenn nicht das einzige von Bedeutung gegeben, die Steigerung der Preise des Wohnbodens, von dem hier ausnahmslos die Rede war, zu verlangsamen. Es fragt sich nur, ob der Zug der Zeit, das Streben nach Bequemlichkeit, sich nicht stärker als alle diese Mittel erweist. Selbst das Eigenheim, also das aus der Ertragswirtschaft losgelöste Gut Wohnung wird die Entwicklung nicht aufhalten.

Es läßt sich mit Benutzung der von Paul Voigt über die Berliner Baukosten von 1755 gemachten Angaben (a. a. O. S. 73) zahlenmäßig nachweisen, daß die Kosten für den Wohnungskomfort, der im Verlaufe von rd. 150 Jahren im deutschen Wohnungsbau entstanden ist, nicht weniger als ungefähr 40% der eigentlichen Hausbaukosten ausmachen. Hierzu hat neben den behördlichen Anforderungen hinsichtlich der Feuersicherheit wesentlich die seit dem 18. Jahrhundert einsetzende Veränderung des deutschen Wohnungsgrundrisses beigetragen, wie aus der Tatsache hervorgeht, daß hiezulande die den heutigen Anforderungen an moderne Wohnungen entsprechenden Nebenräume einen relativ größeren Anteil der Gebäudegrundfläche in Anspruch nehmen als es in früheren Jahrhunderten der Fall war. Man kann, sofern man das Verhältnis der Wohnzimmerfläche zur gesamten Grundrißgröße den

Wirkungsgrad des Hauses nennt, diese Grundtatsache heutiger Wohnungsverhältnisse in den Satz kleiden: Der Wirkungsgrad der Wohngebäude bzw. des Hausgrundrisses sinkt mit zunehmender Verfeinerung der Wohnsitten.

Das mittelalterliche innenstädtische Wohnhaus war, wie die zahlreichen Beispiele in den Altstädten dartun, durch eine größere Tiefe gekennzeichnet, die nach Messungen 24 m und mehr erreichte, die heute übliche Tiefe der Miethäuser von 12 bis 14 m aber stets überschritt. In der Tiefe gemessen, reihten sich drei, vier und fünf Zimmer aneinander, der indirekt belichteten Räume waren nicht wenige, die zentrale Anordnung des Treppenhauses machte Korridore meist entbehrlich. Alle Nebenräume, wenn solche überhaupt für nötig erachtet wurden, waren auf den nicht allzu großen Hofraum verwiesen. Der Grundriß der alten Häuser verkörpert somit das Bestreben, so viel wie möglich Wohnraum auf dem engbegrenzten Grundstück zu produzieren, die Baukosten pro erzielten Wohnraum also auf ein Minimum zu reduzieren. Dafür wurden die hygienischen Nachteile der schlecht belichteten und belüfteten Räume und die unbequeme Lage der Nebenräume gern in Kauf genommen.

Im Gegensatz zum alten Haustyp weist das Vielfensterhaus der modernen Zeit eine größere Breite, dafür aber eine geringere Tiefe¹⁾ auf. Es ist aus der hygienischen Forderung hervorgegangen, möglichst alle Räume an die Außenfronten zu verlegen und unmittelbar belichten und belüften zu können. Dieser Vorzug des neuen Haustypes bedeutet an sich schon ein vollgerütteltes Maß von Wohnungskomfort. Der Einzug der Nebenräume in die neue Hausgattung half ihn noch vermehren. Der unumgängliche Mittelkorridor, für die kleineren Behausungen auch der Küchenraum, machte den Anfang, die modernen, der Hygiene dienenden Räume (Baderäume, Speisekammern usw.), die Räume zur Unterbringung der Dienstboten, von den sonstigen Nebenräumen großer Wohnungen ganz zu schweigen, beenden eine Entwicklung, die den Stubenraum stark zurückgedrängt hat. Heute stellt sich das Verhältnis der effektiven Wohnzimmergrundfläche zur lichten gesamten Wohnungsfläche bei kleinen Wohnungen bis zu zwei Stuben und Küche ungefähr auf 0,5, bei Wohnungen von drei bis fünf Zimmern auf 0,67 bis 0,75 ein und erreicht erst bei

¹⁾ Das Posener Retablissements-Baureglement von 1803, das die neue Hausbauform einführte, setzte als Mindestbreite 50—60 Fuß, als Tiefe 40—45 Fuß fest; die entsprechenden Maße früherer Zeiten waren 14—28 Fuß bzw. 60—80 Fuß.

größeren Wohnungen infolge des Überwiegens der Zimmer ein Maß, welches dem von Wohnungen früherer Zeiten gleichkommt.

Infolge der Herabminderung des Wirkungsgrades der Gebäudegrundfläche ist der auf den einzelnen Wohnraum entfallende Anteil des Baustellenbodens gegen früher bedeutend größer geworden, der Kostenanteil des Bodens an der effektiven Wohnfläche stark gewachsen. In dieser Flächenverschwendung liegt eine der Grundursachen für die heutige intensive Ausnutzung des städtischen Bodens in den Großhäusern, ferner für die Unlust in Baukreisen, Kleinwohnungen zu schaffen, bei denen ja der Bodenpreis mit mehr als doppelter Höhe in den Kosten der Wohnfläche erscheint, desgleichen der Grund dafür, daß auf Boden mit teurem Kaufpreise Arbeiterwohnungen ausgeschlossen sind. Zum anderen bedeuten aber die vielen kleinen Nebenräume nicht nur relativ, d. h. bezogen auf die verminderte Wohnraumfläche, eine Vermehrung der Baukosten, sondern auch absolut, insofern, als die Fläche und Zahl der Wände im Gebäudeinneren durch die Einschaltung der Korridore¹⁾ und durch die kleinen Abmessungen²⁾ der Nebenräume stark gewachsen ist. Wenn die zweigeschossigen Vielfensterhäuser der Posener Stadterweiterung von 1803 50% höhere Baukosten verlangten als die hohen schmalen Häuser im Stadtkern, so ist das, ungeachtet der Mehrkosten für die verlangte feuersichere massive Bauweise, auch hierauf zurückzuführen.

Es ist überaus kennzeichnend, daß in dem Lande, welches durch billige Wohnbodenwerte hervorragt, nämlich England, die Küche und die Nebenräume einschl. des eine sehr enge und steile Treppe bergenden Treppenhauses winzig sind. Der Wirkungsgrad der Wohnfläche ist dort mithin absichtlich sehr groß. Wenn nun trotz dieses Umstandes und trotz der niedrigen Bodenwerte die bekannte kleinzimmerige Arbeiterwohnung in den englischen Städten hohe Mietpreise kostet (600 bis 1000 Mk.), so ist das offenbar auf relativ hohe Baukosten²⁾ mit zurückzuführen. Da in England die Wohnräume sehr klein bemessen sind, so führt uns das zu einer weiteren Ursache der Baukostenerhöhung in Deutschland, die in den Veränderungen der Zimmergröße begründet liegt.

¹⁾ Der Mittelkorridor macht mindestens eine zusätzliche Wand gegenüber dem korridorlosen Hause mit zentraler Treppenanordnung nötig.

²⁾ Dies infolge des Umstandes, daß der Wandumfang im Verhältnis zur Zimmerfläche mit sinkender Fläche zunimmt. Das Verhältnis ist z. B. bei einem 6 . 5 qm-Zimmer $22 : 30 = 0,733$, bei einem 3 . 2,5 qm-Zimmer aber schon $11 : 7,5 = 1,47$. Bei kleinen Räumen sind also verhältnismäßig die Wandbaukosten bedeutend höher.

Diese ist infolge des Eindringens der Nebenräume in die Wohnung anscheinend ständig im Sinken begriffen. Es wurden z. B. unter 400 Wohnräumen in heute noch vorhandenen Posener Häusern, deren Erbauung in das 16. bis 18. Jahrhundert fällt, nicht weniger als 40 % (159) gezählt, deren Grundfläche größer als 25 qm war, wiewohl die ehemaligen Patrizierhäuser am alten Markt nicht mitgezählt wurden, weil diese durch große Zimmer hervorragen. Ähnliche Verhältnisse weisen aber, von geringfügigen örtlichen Eigenheiten abgesehen, die meisten ostdeutschen Städte, in denen von altersher hochgebaute Häuser üblich waren, auf; es seien hier nur Breslau und Danzig genannt.

Es ist anzunehmen, daß am Ausgang des 18. Jahrhunderts und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als bei der Armut der Zeiten die niedrigen Häuser wieder vorzuherrschen begannen, niedrige und enge Gelasse sich einbürgerten. L. Pohle¹⁾, der sich in gleichem Sinne äußert und als Beispiel das winzige Schillersche Schlafkämmerchen und die nach heutigen Begriffen enge Goethesche Ministerwohnung anführt, sagt ausdrücklich: »Es ist geradezu auffallend, wie bescheiden damals auch wohlhabende Menschen in ihren Ansprüchen an die Größe ihrer Wohn- und Schlafräume gewesen sind«. Auf statistisches Material kann sich allerdings die Annahme nicht stützen, doch ergibt die Besichtigung solcher Häuser, daß die Zahl der großen Zimmer zu dieser Zeit nicht diejenige in der später aufkommenden Mietkaserne erreicht haben kann.

In den Jahren 1881 bis 1887 wurden in Posen 3206 Zimmer neu erstellt, von denen nur noch 954 oder rund 30 % größer als 25 Quadratmeter waren. In den hauptsächlich Wohnzwecken dienenden Neubauten aus den Jahren 1910 und 1911, soweit sie innerhalb der früheren Festungseinteilung errichtet wurden, stellte sich der genannte Prozentsatz auf nur noch 23,3 %, wiewohl erfahrungsgemäß gerade auf dem teuersten Boden die größten Zimmer zu Hause sind; durchschnittlich sind die Zimmergrößen in den Vorstädten oder in den Stadterweiterungen erheblich kleiner. Der Prozentsatz der 25 Quadratmeter großen Zimmer in einer neuen für mittlere und höhere Volksschichten bestimmten Posener Gartenstadt mit nur 9,3 % endlich bietet ein vortreffliches Kommentar für das von L. Pohle formulierte Inhaltsgesetz: Je kleiner das Haus, desto kleiner die Räume.

Die Tendenz der Zahlen ist unverkennbar. Sie sinken seit Einführung des neuen Haustypes, des Vielfensterhauses, und mit

¹⁾ a. a. O. I. Bd., S. 84.

der abnehmenden Größe der Zimmer wachsen unvermeidlich die Baukosten¹⁾ und die Mieten. Nur einmal noch wird die gezeichnete Entwicklung der Wohnraumgröße und der Baukosten gehemmt, als infolge der gestiegenen Mieten das Großhaus mit seiner Übereinander- und Nebeneinanderschichtung der Wohnungen ins Leben tritt. Es ist sicher, daß ohne das Emporkommen dieser Hausform die gekennzeichnete Entwicklung hinsichtlich der Zimmergröße und der Baukosten noch viel rapider vor sich gegangen wäre. Die hygienisch zu verwerfende Kleinheit der Räume in den meist weiträumig gebauten Wohnvierteln der nordamerikanischen Städte und die hohen Mietpreise z. B. in New-York, das Mietkasernen nicht besitzt, weisen den Weg.

Es ist also der Vorzug des Komforts und der hygienische Vorteil des Vielfensterhauses durch ein bedeutendes — um mit A. Voigt zu sprechen — »hygienisches Opfer an Raum«, verbunden mit dem Opfer der Erhöhung der Boden- und Baukosten, erkaufte worden. Der Übergang vom Flachbau zur Mietkaserne stellte sich aber auch in einer Zeit, in der durch die technischen Neuerungen und durch die Zunahme der Nebenräume die Kosten der effektiven Wohnräume wesentlich verteuert wurden, als eine Reaktion gegen ein übermäßiges Anwachsen der Baukosten und Mietpreise dar und bezweckte, Platz für die stets anwachsenden Beträge des neuen Komforts im Rahmen der möglichen Miete zu schaffen.

Der Wohnungskomfort und die durch ihn hervorgerufenen Baukosten erstrecken sich also viel weiter als gemeinhin angenommen wird. Sie beschränken sich durchaus nicht auf die technischen Einrichtungen, die wir heute als Komfort bezeichnen. Verglichen mit den Bodenkosten, die sich zu den gesamten Baukosten durchschnittlich ungefähr wie 1 : 2 verhalten, sind die Kosten der Wohnungsausstattung i. w. S. im Betrage von $\frac{2}{5}$ der Baukosten recht wohl geeignet, auf dem Wege einer Luxusrentenbildung zu einer starken Erhöhung der Bodenpreise bzw. der Grundrente beizutragen.

VIII. Kapitel.

Schlußbetrachtung.

Es ist kein Zufall, daß dem Zeitalter der Technik gleichzeitig eine starke Baukostenerhöhung und eine hohe Grundrentenbildung beschieden war. Das Tempo des Wachstums der Bodenwerte er-

¹⁾ Vergl. Anm. 2 S. 83.

scheint wesentlich geringer und unterscheidet sich von dem der Baukostenerhöhung nicht mehr so wesentlich, wenn man berücksichtigt, daß in den bekannt gewordenen Bodenpreisen die Einstandskosten des bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens, Zahlungen für sogenannte Zwangsstücke und Ärgerstreifen, Entschädigungsgelder z. B. für Löschung von Hypotheken, die Kosten des zur Straße entfallenden Landes, welches nach Stübben 20 bis 50 %, nach einem anderen Autor 28 bis 44 % der Rohlandfläche ausmacht, die sonstigen Aptierungskosten der Baustellen, die Verwaltungskosten der Terrainunternehmer, die Risikoprämien, die auflaufenden Zinsen, die Steuern, Stempelkosten und Anliegerbeiträge mit enthalten sind. Erst an der Bildung des verbleibenden Restes sind die einzelnen Grundrentenarten beteiligt, und es ist klar, daß bei dem Entwicklungsgang der modernen Volkswirtschaft der Einfluß der einzelnen Rentenarten auf die Rentenhöhe gegen frühere Jahrhunderte eine wesentliche Verschiebung erfahren hat. Wie einerseits die Lagenrente infolge der Vergrößerung der Städte und ihres Handels und Wandels in den Stadtzentren den Siegeslauf nach oben nahm, so ist andererseits die Luxusrente aus einem früher unbekanntem und daher ganz neuen Moment, dem technischen Fortschritt im Wohnungswesen, erwachsen, so verdankt auch die Rente aus der Bodengüte den sich allmählich steigernden Anforderungen der Behörden und des Publikums und den wohlverstandenen Interessen der Hausbesitzer ihre Existenz.

Für die beiden in der vorliegenden Arbeit ausgehobenen Rentenarten, die im Gegensatz zu den übrigen sich besonders eng an die Baukosten oder an den Veredelungsprozeß in der Wohnungsproduktion anheften, war bewiesen worden, daß sie, gleich wie Adolf Weber dies für die städtischen Lagenrenten festgelegt hat, Differentialrentencharakter besitzen und in dieser Hinsicht keinen wesentlichen Unterschied gegenüber den agrikolen Grundrenten der Fruchtbarkeit, der Lage und des abnehmenden Ertrages aufweisen. Sie erscheinen in jeder Hinsicht als vollberechtigte Glieder ein und derselben volkswirtschaftlichen Kategorie, der Grundrente, und sind daher logische Erscheinungen wie diese selbst. Sie sind spontan wirkende Förderer des Fortschrittes im gesamten Wohnungswesen, befruchten daher die Produktion, vermehren die Arbeitsgelegenheit, bereichern die Lebenshaltung und sind darum auch wichtige Faktoren der sich entwickelnden Volkswirtschaft. Da sie stets an wirtschaftliche Tätigkeit, nämlich an die Wohnungsproduktion im weitesten Sinne gebunden sind,

sich im Bereich der Volkswirtschaft bilden, so erweisen sie damit auch ihre Existenzberechtigung genau wie jede andere Rente, die aus Arbeit fließt.

Hinsichtlich der Gattung der bereits oben erwähnten interlokalen Differentialgrundrenten ist einiges statistisches Material insofern vorhanden, als uns von Mangoldt¹⁾ eine kleine Übersicht über Baustellenpreise für Wohnboden liefert, denen er Angaben von Eberstadt, J. A. Meyer und Mewes anfügt²⁾.

Obschon die Basis für einen Vergleich der dort angegebenen Zahlen eine unsichere sein muß, weil nicht klar ist, was sich in ihnen verbirgt, ob sie z. B. die Anliegerbeiträge enthalten oder nicht, so leuchtet doch aus den Zahlen genügendes Material dafür hervor, daß selbst gleichgroße Städte in den Bodenpreisen wesentlich differieren. Bekannt ist die Verschiedenheit der Mieten in den einzelnen Städten, selbst in den Großstädten, und es sind durchaus nicht immer die größten unter ihnen, welche die höchsten Wohnungsmieten haben, obwohl gerade bei der oben besprochenen Rückwirkung der Grundrente aus der günstigeren Lage des innenstädtischen Bodens auf die Wohnungsmieten das Gegenteil vermutet werden sollte.

¹⁾ a. a. O. S. 209—213.

²⁾ Sofern unterschieden werden Innen- und Außenbezirke, stellt sich eine etwas erweiterte Zusammenfassung für die größeren Städte daraus wie folgt dar:

Bodenpreise der Baustellen in Mark pro qm
im Anfang des 20. Jahrhunderts.

Stadt	Innenbezirk	Außenbezirk
Berlin	bis 2000	60—150
Hamburg	—	50— 60
Leipzig	—	4 ⁰
Düsseldorf	—	30— 40
Elberfeld	35	20— 25
Bremen	—	12— 30
Gießen	bis 200	2— 22
Freiburg i. Br.	—	22— 34
Bad Nauheim	—	8— 40
Darmstadt	—	5—100
Offenbach	—	2— 50
Worms	—	2,4— 48
Charlottenburg	80—180	5— 70
Posen	bis 350	bis 17

Das Naheliegendste wäre es, die verschiedene Intensität der Bebauung, mit andern Worten die Bestimmungen der lokalen Bauordnungen für die interlokalen Grundrentendifferenzen haftbar zu machen, entsprechend der allgemeinen Anschauung, daß Wohnungsboden, auf welchem eine hohe und dichtgedrängte Bebauung zulässig ist, mehr wert ist als solcher, der weiträumiger niedriger Bebauung dient. Selbst wenn man annehmen wollte, daß die aufgezählten Städte in dieser Hinsicht wesentliche Unterschiede aufweisen — von großer Bedeutung sind jene Unterschiede bei den ziemlich übereinstimmenden Bauordnungen der Städte jedenfalls nicht —, so darf man doch die Tatsache nicht übersehen, daß die villenmäßig bebauten Orte, in denen mehrstöckige Gebäude mit kleinen Höfen verboten sind, sehr oft den absolut und relativ teuersten Boden aufweisen, worauf schon A. Weber aufmerksam gemacht hat. Die außerordentlich weiträumig bebaute Kolonie Grunewald z. B. weist nach J. Wolf¹⁾ heute einen Grundwert von über 100 Mill. Mk. bei einer Größe des nutzbaren Baulandes von rund 1,8 Mill. Quadratmeter auf, woraus sich ein durchschnittlicher Bodenwert pro Quadratmeter von über 55 Mk. ergibt, der naturgemäß in den Hauptstraßen und an der landschaftlich schönen Seenkette bedeutend überschritten wird. Der Kaufpreis für das bedeutend dichter zu bebauende fast gleichgroße Stück Tempelhofer Feld betrug aber nur 83,5 Mill. Mk. oder 47 Mk. pro Quadratmeter²⁾. Nach A. Weber³⁾ stellte sich der durchschnittliche Preis eines heizbaren Zimmers im Grunewald auf 327 Mk., in dem engbebauten Schöneberg nur auf 230 Mk.; P. Voigt erzählt, daß der Komfort eines halben Morgen Landes bzw. Gartens die Villa in Grunewald teurer als die elegante Mietwohnung in Berlin gestaltet.

Aus diesen wenigen Beispielen, in denen Örtlichkeiten gegenübergestellt werden, die in bezug auf Art der Bevölkerung und Wohnform im schärfsten Gegensatz zueinander stehen, kann schon ersehen werden, daß die verschiedenen Bodenwerte der Städte auch aus anderen Momenten resultieren und daß interlokale Diffe-

¹⁾ Die Volkswirtschaft der Gegenwart und Zukunft, S. 324.

²⁾ Vergl. J. Wolf a. a. O., S. 329. Nach Zahlenangaben desselben Verfassers (S. 317) besaß und besitzt das extensiv bebaute Tiergartenviertel (Tiergartenstr.) den teuersten Wohnboden Berlins. Mit 810 Mk. Grundwert pro qm übertrifft es die anderen Bodenpreise in den intensiv bebauten Berliner Wohnstraßen um das 1,8—7,5 fache.

³⁾ a. a. O., S. 94.

rentialgrundrenten nicht einseitig nur auf Verschiedenheiten der Gesetzgebung zurückgeführt werden können. Es hat vielmehr die Wohnsitte auf die Entstehung der Renten den größten Einfluß; sie ist es, die bei allen das Wohnungswesen betreffenden Fragen in erster Linie mitspricht. Man mag der Entstehung der Grundrente beim Wohnboden, sei es nun der Lagen-, Konkurrenz-, Monopol- oder Luxusgrundrente bis in die letzten Schlupfwinkel nachspüren, immer wird als oberstes entscheidendes Moment Sitte und Gewohnheit des Menschen, der einzelnen Bevölkerungsschichten und ganzer Nationen hinsichtlich der Art und Weise des Wohnens für die Grundrentenhöhe in Frage kommen. Die Wohnbedürfnisse der Menschen sind individuell, lokal, regional sowie von Nation zu Nation völlig voneinander verschieden, sie ändern sich zeitlich in mehr oder minder großem Umfang, wie aus der heute stark zunehmenden Sucht weiter Kreise nach Wohnungsluxus gefolgert werden muß. A. Weber sagt im gleichen Zusammenhange: »Es wechseln die Ansprüche, die an die Ausstattung der Wohnungen gestellt werden, und nicht minder die Anforderungen, die hinsichtlich der Lage der Wohnungen geltend gemacht werden.« Verschiedene Ansprüche an Ausstattung und Lage, das sind für Weber die hauptsächlichsten Folgen verschiedener Wohnsitten. Tatsächlich wird z. B. die Form des Haustyps, ob Kleinhaus oder Mietkaserne, von denselben Momenten beherrscht, denn wenn in England das wenig komfortabel gebaute Einfamilienhaus mit seiner großen Entfernung vom Stadtzentrum heimisch ist, so bedeutet dies gleichermaßen Anspruchslosigkeit in bezug auf Wohnungskomfort und Lage, wie in Deutschland das Wohnen in Etagenhäusern und Großhäusern dem Gegenteil, dem Streben nach Luxus und der Sucht, nicht allzu weit vom Zentrum zu wohnen, entsprungen ist. Und wenn in der Kolonie Grunewald die elegante Villa dominiert, in Neukölln der ungleich bescheidenere Hochbau, so ist dies ein Gradmesser für die Ansprüche, die zwei heterogene Bevölkerungsschichten an ihre Behausung stellen. Da nun aber den verschiedenen Ansprüchen an die Lage und den Komfort der Wohnungen regelmäßig Lagen- und Luxusrenten entsprechen, welche den Gesamtwert der lokalen Grundrente wie gezeigt nachhaltig zu beeinflussen vermögen, so ist infolge dieses Zusammenhangs zwischen Wohnsitte und Grundrente die Verschiedenheit der Bodenpreise von Ort zu Ort durchaus logisch. Die Höhe der Grundrente hängt deshalb auch in hohem Maße von der Art der Zusammensetzung der Ortsbevölkerung und ihren Anforderungen

an die Wohnungsqualität ab, sie ist hoch in Städten mit durchschnittlich wohlhabender Bevölkerung, z. B. in Beamtenstädten (Charlottenburg und Posen), sie ist niedrig, wo die Verdienstmöglichkeiten nicht in reichlichem Maße winken oder wo das nötige Verständnis für den Wert einer zweckmäßigen Wohnung noch mangelt, sie hängt in hohem Maße von den zahlenmäßigen Verschiebungen innerhalb der Bevölkerungsklassen, von der Fluktuation der Bevölkerung ab.

Von all den anderen Momenten, die bei der Entstehung der interlokalen Differentialgrundrenten mitwirken und unter denen die Lage des Wohnungs- und Baustellenmarktes nicht die letzte ist, muß schließlich in diesem Zusammenhange noch des Einflusses der geschichtlich gewordenen örtlichen Verhältnisse kurz gedacht werden, die in den Fragen der Baustelle, der Hausform und der zugehörigen Produktionskosten eine wesentliche Rolle spielen.

Die übermäßige Größe der Bauplätze in Berlin und anderen Städten, auf denen das Großhaus mit seinen Seiten- und Querbauten emporwuchs, ist meistens im Anschluß an Brände größten Umfanges festgelegt worden zu dem Zwecke, die Städte im Interesse der Feuersicherheit »auseinanderzubauen«. Auf den gleichen Grund sind die übermäßig breiten Straßen zurückzuführen, für deren Bemessung das Verkehrsinteresse früher kaum mitsprach. Die Tradition erhob die große Baustelle zur Selbstverständlichkeit. Wo derlei Rücksichten auf die Feuersicherheit nicht mitgesprochen haben, ist die kleine Baustelle des Mittelalters erhalten geblieben; dort hat sich auch der Flachbau, das Kleinhaus¹⁾ behauptet, da war der Ausnutzung der Baustelle horizontal und vertikal eine unüberwindliche Grenze gezogen und war die Grundrente wenigstens nach oben hin begrenzt. Die geschichtliche Seite der Baugrundverhältnisse, die für günstig gelegene Städte den Wegfall der oben ausgehobenen Differentialgrundrente aus der Bodengüte und damit einen durchweg niedrigeren Bodenpreis bedingen, war bereits in anderem Zusammenhange eingehend gewürdigt worden²⁾.

Die großen Unterschiede in der Höhe der städtischen Grundrente verschiedener größerer Gemeinwesen sind demnach zum ge-

1) So in England, Belgien, Nordamerika, in Bremen usw.

2) Ceteris paribus wird, wie leicht ersichtlich, in Städten mit viel schlechtem Boden die Gesamtgrundrente (Gesamtrental), die Durchschnittsrente (Gesamtrental: Zahl der Grundstücke) und die sogenannte Rentrage (Gesamtrental: Eingeschossenes Kapital) niedriger als in Städten mit guten Bodenverhältnissen sein, die Rentrage niedriger mit Rücksicht auf die „Baumehrkosten“.

ringsten Teil aus spekulativen Eingriffen von Interessenten zu erklären, sie können auch nicht einfach als Beweis für ein Versagen der bürgerlichen Wirtschaftsordnung hinsichtlich der volkswirtschaftlichen Kategorie Grundrente angesprochen werden, indem man die relativ niedrigste als die durch die Verhältnisse gerade noch gerechtfertigte bezeichnet, alle übrigen aber als Ausfluß verkehrter Rechtsinstitutionen oder eines wüsten Spekulantentums charakterisiert.

Die Ursachen der interlokalen Differentialgrundrenten liegen, wie in diesen durchaus nicht abschließenden Ausführungen gezeigt werden sollte, auf den verschiedenartigsten Gebieten, nicht zuletzt auf dem der lokalen Grundrentengeschichte, wie sie im Vorstehenden im Längsschnitt für die Stadt Posen dargelegt wurde. Sie zeigt uns die Grundrente zu allen Zeiten, in der Stadt- wie Volkswirtschaft, als Hauptursache der Kapitalsbildung, deren Ausdehnung für die Produktion unbedingt nötig und deren ungestörtes Fortschreiten durch das rasche Anwachsen der Volkszahl und deren noch rascher wachsenden Bedarf geboten ist. Wechselseitig schaffen die menschlichen Bedürfnisse die Grundrente und unterstützt die Grundrente die Bedürfnisse. Stets aber haben sich beide in harmonischem Einklang befunden.

Tabelle I.

Zusammenstellung von Preisen bebauter Grundstücke in der Stadt
Posen aus dem 15.—18. Jahrhundert.

Jahr	Stadtgegend	Art des Gebäudes	Kaufpreis, Taxwert	Angenäherter Kaufpreis in poln. Guld. nach der Währung von 1793 (1 Tlr. = 6 Fl.)
1403	Am Schloßberg	Haus	1 poln. Mk.	38 poln. Gld.
1419	Alter Markt	Eckhaus	91,5 „ „	2 100 „ „
1419	—	steinernes Haus eines Fleischers	60 „ „	1 375 „ „
1426	Wronkerstr.	Haus	27 „ „	620 „ „
1428	Breitestr.	„	80 „ „	1 835 „ „
1428	Schuhmacherstr.	„	34 „ „	780 „ „
1429	—	„	130 „ „	2 980 „ „
1549	Wasserstr.	„	2 000 „ „	32 000 „ „
1574	Wronkerstr.	„	1 400 „ Gld.	14 000 „ „
1575 ¹⁾	Alter Markt	„	5 000 „ „	50 000 „ „
1574	Breitestr.	massives Haus	4 000 „ „	40 000 „ „
1585	Alter Markt	Eckhaus	2 500 „ „	25 000 „ „
1607	Wasserstr.	Palast der Görka	5 000 „ „	41 300 „ „
1689	Alter Markt	steinernes Haus	5 000 „ „	12 000 „ „
1689	Breslauerstr.	Haus mit Brauerei	6 000 „ „	14 400 „ „
1699	Alter Markt	Haus	6 000 „ „	13 600 „ „
1699	„	„	8 000 „ „	18 100 „ „
1699	Breslauerstr.	„	4 600 „ „	10 400 „ „
1699	Gr. Gerberstr.	kleines Haus	1 000 „ „	2 260 „ „
1738	„	altes Haus	1 500 „ „	1 950 „ „
1738	In den Stadtmauern	kl. gemauert. Haus (lapideola murata)	600 „ „	780 „ „
1738	Büttelstr.	Haus	8 000 „ „	10 400 „ „
1738	Breitestr.	steinernes Haus	8 000 „ „	10 400 „ „

¹⁾ Im Jahre 1572 stellte sich der Taxwert der Berliner Häuser, in p. Gulden von 1793 ausgedrückt, auf nur 144—12 600 Fl. maximal, i. M. auf 2 500 Fl. (vergl. P. Voigt, a. a. O. S. 24). Die Posener Häuserwerte sind also bedeutend höher (bis 400 Proz.), anscheinend weil Berlin nicht derartig hohe Gebäude zu dieser Zeit wie Posen aufwies. Später kehrt sich das Verhältnis um; in Posen sinken die Preise sichtlich, in Berlin stieg der Durchschnittswert bis 1712 auf 800 Tlr.

Jahr	Stadtgegend	Art des Gebäudes	Kaufpreis, Taxwert	Angenäherter Kaufpreis in poln. Guld. nach der Währung von 1793 (1 Tlr. = 6 Fl.)
1750	Alter Markt	steinernes Haus mit Kupferdach	18 000 poln. Gld.	18 000 poln. Gld.
1753	Schlosserstr.	2 kleine Häuser	1 300 „ „	1 300 „ „
1755	Judenstr.	steinernes Haus	720 „ „	720 „ „
1756	Alter Markt	Haus mit Kraml.	20 000 „ „	20 000 „ „
1763	—	kleines Haus	850 „ „	850 „ „
1768	Schlosserstr.	Haus	6 700 „ „	6 700 „ „
1768	Wronkerstr.	„	1 300 „ „	1 300 „ „
1768	„	2-geschoss. Haus mit Bäckerei	5 000 „ „	5 000 „ „
1768	„	Haus	1 700 „ „	1 700 „ „
1772	Schlosserstr.	steinernes Haus	2 000 „ „	2 000 „ „
1773	Breslauerstr.	„	1 500 „ „	1 500 „ „
1777	Breitestr.	„	1 000 „ „	1 000 „ „
1778	„	„	„	„
		mit Stall	15 000 „ „	15 000 „ „
1779	Alter Markt	steinernes Haus	24 000 „ „	24 000 „ „
1779	Schuhmacherstr.	Haus	1 900 „ „	1 900 „ „
1779	„	„	1 500 „ „	1 500 „ „
1779	„	„	1 550 „ „	1 550 „ „
1782	„	stein. Haus mit 1 Geschoß u. 77 Ge- viertellen Grundfl.	3 000 „ „	3 000 „ „
1784	Gr. Gerberstr.	Fachwerkshaus (domus more pru- thenico exstructa)	5 000 „ „	5 000 „ „
1794	Wilhelmstr.	neues mass. Haus	44 000 „ „	44 000 „ „
1796	Graben	neues Haus	10 800 „ „	10 800 „ „
1796	Schlosserstr.	Haus	14 800 „ „	14 800 „ „
1796	Breslauerstr.	Haus mit Mälzerei	60 000 „ „	60 000 „ „
1796	Graben	Wohnhaus mit Schmiede	75 000 ¹⁾ „ „	75 000 „ „
1796	Judenstr.	Wohnhaus	36 000 „ „	36 000 „ „

1) Die Berliner Gebäudepreise waren im 18. Jahrhundert durchweg höher wie die Posener. Preise von 7050 und 15 000 Tlr. im Anfang des Jahrhunderts (nach Grumbkow) und von 19 000 Tlr. (1750 Königsstr.) und 30 000 bzw. 60 000 Tlr. (1791 und 1795 für das Gebäude auf dem Grundstück des jetzigen Reichskanzlerpalais) sind in Posen damals nie erreicht worden. Von 1709—1785 hatte sich allerdings der durchschnittliche Berliner Gebäudewert verdreifacht. (Vergl. P. Voigt a. a. O. S. 65, 69 und 88). — Es ist bezeichnend, daß die höchsten Kaufpreiszahlen sich bei den Häusern mit Gewerbebetrieb vorfinden.

Jahr	Stadtgegend	Art des Gebäudes	Kaufpreis, Taxwert	Angenäherter Kaufpreis in poln. Guld. nach der Währung von 1793 (1 Tlr. = 6 Fl.)
1796	St. Adalbert	Haus mit Stallung	6 100 poln. Gld.	6 100 poln. Gld.
1796	Sandvorstadt	Haus mit Garten	5 000 „ „	5 000 „ „
1796	Fischerei	3 Häuser mit Stallung	4 200 „ „	4 200 „ „
1796	„	Wohnhaus	1 900 „ „	1 900 „ „
1796	„	„	1 000 „ „	1 000 „ „
1797	Franziskanerstr.	Holzwerkhaus	4 100 „ „	4 100 „ „
1797	St. Adalbert	Holzhaus m. Gart.	2 400 „ „	2 400 „ „
1797	„	Wohnhaus mit Brennerei	8 000 „ „	8 000 „ „
1797	Breslauerstr.	2 Häuser (Gasth.)	70 000 „ „	70 000 „ „
1797	Breitestr.	massives Wohnhaus	38 250 „ „	38 250 „ „
1798	Wilhelmstr.	neues Haus	49 200 „ „	49 200 „ „
1798	St. Martin	Holzhaus m. Platz	1 060 „ „	1 060 „ „

Tabelle II.

Zusammenstellung der bekannt gewordenen Bodenpreise aus südpreußischer Zeit. (1793—1806.)

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Thln.	Bemerkungen
1794	Breitestr., östl.	27,4	0,73	Nur 1 Tlr. Kanon
	Wilhelmsplatz	1163	2,15	—
	—	0,55	12,00	Nur Kanon
	Bergstr.	85	0,62	} 4—9 Ruten Front
	„	82	0,60	
	„	76	0,59	
	„	58,5	0,57	
	„	51,5	0,48	
	Wilhelmstr.	287	1,72	} 7—9 Ruten Front
	„	213	1,72	
	„	177	1,72	
	„	152	1,72	
	„	136	1,52	
	„	119	1,34	
	„	125	1,26	
	„	128	1,60	
	„	165	1,06	
„	162	1,19		
„	114	1,26		
„	168	2,43		
Judenstadt Nordende	—	1,42		
1795	Graben	13,75	0,78	5 Tlr. Pretium
	„	20,75	1,77	10 „ „
	Wallischei-Ufer	20,67	0,50	—
	Wilhelmsplatz	15,13	0,66	3 „ „
	„	12,28	0,75	4 „ „
	Kanonenplatz	4,28	1,98	6,5 „ „
	Wilda	—	—	Nur $\frac{1}{3}$ — $\frac{2}{3}$ Tlr. Kanon
	Stadtmauer	—	—	„ $\frac{1}{3}$ Tlr. Kanon
	St. Martin	—	—	„ $\frac{2}{3}$ „ „
	Wilhelmsplatz	—	—	„ $\frac{1}{2}$ „ „
	Allerheiligenstr.	—	—	„ $\frac{5}{6}$ „ „
	Wartheufer	—	—	„ $\frac{1}{3}$ „ „

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Thln.	Bemerkungen
1795	Vor d. Breslauer Thor Wilda	378,61 671,5	0,53 0,036	191,67 Thl. Pretium Hutung. Pro Morgen 6,5 Thl.
	„	181,25	0,11	10 Thl. Pretium. Bau- stelle
1796	Wilhelmstr.	488,46	1,84	Taxe
	„	488,46	1,24 u. 1,44	Angebot
	St. Martin	557,5	0,029	Gärtnerei. Pro Morgen 5,2 Thl.
	Wilhelmsplatz	90	0,58	—
	„	32,5	0,47	12 Thl. Pretium
	An der St. Martinskirche	50	2,00	—
	Fischerei, östl.	36,82	2,26	—
	Schifferstr.	91	0,53	10 Thl. Pretium
	„	19	0,63	4 „ „
	„	30,33	0,58	5 „ „
	Theaterstr.	477	0,50	40 „ „
	Fischerei, westl.	3,75	0,00	—
	Allerheiligenstr.	10,5	0,99	6 Thl. Pretium
	Petriplatz	13,75	0,76	5 „ „
	Wasserstr.	12,83	3,42	—
Wilhelmsplatz	477	—	Geschenkter Bauplatz	
„	9—16,75	10,75—20,0	Nur 9—9,5 Thl. Kanon Angebot	
1797	Vorstädt. Terrain	—	0,0	Geschenkte Bauplätze
	Schulstr.	22,1	4,86	—
	Martinstr., westl.	24,44	0,74	8 Thl. Pretium
	„	42	0,61	8 „ „
	Im Breslauer Thor	50	10,0	500 Thl. Pretium und 1 Thl. Kanon
	Wilhelmsplatz	117,5	5,2	Nur 30,5 Thl. Kanon. Angebot
St. Rochusvorst.	75,36	0,26	—	
	Gerberstr.	10,5	1,52	—
1798	Vorstädt. Terrain	—	0,0	Geschenkte Bauplätze
	Wilhelmstr.	125	1,78	—
	Grünestr.	339	4,0 u. 3,54	Taxe
Breitestr., östl.	34,3	0,58	1 Thl. Kanon	
1800	Wilhelmstr.	488,46	3,07	Taxe
	Schifferstr.	280	0,6	50 Thl. Pretium
	Wilhelmstr.	108	0,42	Nur Kanon
	Hinterwallischei	60, 40, 26, 20	0,46—0,48	1—3 Thl. Pretium. Bau- stellen

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratruten	Preis pro Quadratrute in Thln.	Bemerkungen	
1801	Am Wronker Tor	21,3	2,79	Mit 11 Thl. Unkosten rund 3 Thl.	
	Friedrichstr.	16,65	1,2	—	
	Wilhelmsplatz	9	2,2	—	
1802/03	Wilhelmsplatz	16,75	1,1	—	
	„	13,25	1,93	—	
	Berlinerstr.	32,25	2,04	—	
	„	11	2,42	—	
	Theaterstr.	86,66	0,72—0,62	3 Baustellen	
	Hinterwallischei	252	0,79	93 Thl. Pretium	
	Martinstr.	4	12	—	
	Torstr.	186	0,69	50 Thl. Pretium	
	Breitestr.	—	36	} Taxe der vereidigten Stadtmaurermeister f. die Zeit unmittelbar v. dem Brande 1803.	
	Schlosserstr.	—	20		
	Gr. Gerberstr.	—	20		
	Schuhmacherstr.	—	20		
	Mauergasse	—	12		
	Gr. Judenstr.	—	75		
	Hölzerne Gasse	—	36		
Nasse Gasse	—	36			
1803	Breitestr.	—	12		} 1. Retablissemestaxe
	Gr. Gerberstr.	—	12		
	Gr. Gerberstr. (Südteil)	—	10		
	Schuhmacherstr.	—	8		
	Schlosserstr.	—	8		
	Gr. Judenstr.	—	8		
	Übrige Judenstadt	—	6		
	Wilhelmstr.	—	6—8		
	Wilhelmsplatz	—	6		
	Berlinerstr.	—	5		
	Ritterstr.	—	6		
	Theaterstr.	—	4		
	Mühlenstr.	—	4		
	Viktoriastr.	—	4		
	Friedrichstr.	—	5		
	Unterwall	—	3		
	Artilleriestr.	—	3		
	Verl. Magazinstr.	—	2,5		
	Sapiehaplatz	—	3		
	Bernhardinerplatz	—	3		
Theaterstr.	50,25	0,93—0,62	3 Baustellen		
Königsplatz	1369	3,17	Rohland		
Wronkerplatz	—	9,0	—		

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratrute in Tlrn.	Bemerkungen
1803	St. Martinstr., westl.	42,24	1,13	—
	Bergstr.	54	2,8	—
	Teichstr.	300	2,22	Rohland
1804	Sapiehaplatz	1290,88	3,0 u. 6,0	Taxe. Gefordert 12 Tlr.
	Wasserstr. und Neuer Markt	15	10	—
	Grünestr.	—	3,42	—
	Ritterstr.	7,63	2,9	—
	„	24,35	2,9	—
	Vor dem Wronker Tor	—	9	3 Tlr. taxiert
	Sapiehaplatz	1290,88	3	—
	Sapiehapl., Nord.	—	8	4 und 8 Tlr. taxiert
	Fischerei, östl.	—	3,0 u. 8,0	Für Garten 3, für Baustelle 8 Tlr.
	Langestr.	106,2	3,0 u. 8,0	Für Garten 3, für Baustelle 8 Tlr.
	Mühlenstr.	764	3,0 u. 4,0	Für Teiche 4 Tlr.
	Teichstr.	42	18,7	677 Tlr. Pretium, 5,5 Tlr. Kanon
	„	42	10,05	312 Tlr. Pretium, 5,5 Tlr. Kanon
	„	33,5	9,45	206 Tlr. Pretium, 5,5 Tlr. Kanon
	„	42	5,0	100 Tlr. Pretium, 5,5 Tlr. Kanon
	„	36	7,6	162 Tlr. Pretium, 5,5 Tlr. Kanon
	Wilhelmsplatz	13,5	1,86	—
	Gerberstr., südl.	94,58	3,0	5 Tlr. gefordert
	Bergstr.	10,53	1,92	—
Schloßberg	9,1	3,46	—	
Fischerei, östl.	53,5	3,42	—	
Wilhelmsplatz	424	3,0	6 Tlr. gefordert	
Lazarus	1854	0,66	Rohland. 1 Morgen = 120 Tlr.	
1805	Berlinerstr.	—	8 u. 9	—
	Wilhelmsplatz	—	6,5	—
	Bergstr.	—	6,5	—
	Artilleriestr.	1615	1,07	Rohland
	Luisenstr.	326	3,14	—
„	327,66	4,11	—	

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Tln.	Bemerkungen
1805	Altstadt:			} 2. Retablisementstaxe } Weitere Taxen
	Breitestr., Große Gerberstr., Große Judenstr., Schlosserstr., Schuhmacherstr.	—	12	
	Dominikanerstr., Teichstr., Nasse Gasse	—	10	
	Neustadt:			
	Östl. Fischerei an der Gerberstr.	—	10	
	Fischerei, westl.	—	6	
	Wilhelmstr., Friedrichstr., Königsplatz, Berlinerstr., Theaterstr., Magazinstr.	—	5	
	Mühlenstr., Viktoriastr.	—	4	
	Verbindungsstr. zwischen St. Martin u. Gartenstr.	—	3	
	Gartenstr., östl.	—	2	
	Gartenstr., westl. u. der Rest der Neustadt	—	1	
	Gr. Gerberstr., nördl.	—	5	
	Schifferstr.	—	5	
	Seektstr.	—	6	
	Schlosserstr.	—	20	
St. Adalbert	—	3		
Wronkerplatz	—	9		
Friedrichstr.	—	—		
am Sapienaplatz	19,5	0,75	Schlechter Baugrund	
Seektstr.	10,5—119	7,77	7 Baustellen	
1806	Mühlenstr.	401,3	6,09	17 Baustellen mit schlechtem Baugrund
	St. Adalbert	1,5	6,66	
	Gr. Gerberstr., östl.	5—267	0,42	
1807	Fischerei, westl.	56,2	2,66	Früher 6 Tlr. Taxe
1810	Ritterstr.	108	0,28	
1814	Friedrichstr.	—	0,0	
	Wilhelmsplatz	—	0,0	

Tabelle III.

Zusammenstellung der bekannt gewordenen Bodenpreise aus der Zeit von 1815 bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts.

1815—1825.

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Tlnn.	Bemerkungen
1815	Teichstr.- Wronkerstr.	42	12,37	410 Tlr. Pretium
	Friedrichstr., östl.	34,44	0,59	Schlechter Baugrund
1816	Schloßstr.	64,5	0,79	Hinterland des Alten Marktes
	Magazinstr.	20	3,5	
1817	Ritterstr.	108	1,67 u. 3,33	Taxen
	Gr. Gerberstr., nördlich	190,67	1,47	Mehrere Baustellen
	Breslauer Tor	je 1,78	112,5—208	Budenplätze
1818	Königsplatz	1040	3,0	Angebot
	Friedrichstr., östl.	12,64	0,42	Schlechter Baugrund. Nur Kanon
1819	Wilhelmsplatz (Ecke Wilhelmstr.)	116,79	10,3	Raczyńskische Bibliothek
	Wilhelmsplatz u. Friedrichstr.	181	1,08	
	Schrodka	308	5,75	2 Baustellen
	Wallischei-Ufer	—	0,92	
	Luisenstr.	19,55	1,0	
	Teichstr.	42	10,05	312 Tlr. Pretium
1820	Vorstädt. Terrain	—	0,0	Geschenke minderwert. Plätze
	Altstadt	—	12,0	
	Sapiehaplatz	—	3,0 u. 8,0	
	Berlinerstr.	—	5,0	} Enteignungen
	Fischerei-Grünestr.	—	6,0	
	Friedrichstr.	—	5,0	
1822	Breitestr.	20,21	10,0	Sehr bevorzugte Lage
	Ritterstr., südl.	108 u. 66	2,16 u. 3,33	Taxen
	St. Rochusstadt	252	0,33	
1823	Wilhelmsplatz	—	4,0	
	Theaterstr., Ecke	—	4,0	
	Eichwaldstr.	13669	0,61	Gartenetablisements

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Tlrn.	Bemerkungen
1824	Fischerei, östl. Königsplatz	— 1040	3,0 0,39	Früher 8 Tlr. taxiert Angebot
1825	Wilhelmsplatz	107,4	6,05	Neben der Raczyński-schen Bibliothek
	Wilhelmsplatz u. Friedrichstr.	—	4,0	
1826—1835				
1826	Halbdorfstr.	34,72	6,05	Einschl. Bäumen
	Wilhelmsplatz	—	6,0	1/3 Tlr. Kanon. „Wert ist überall stark gesunken“
	„	20	2,0	
	Friedrichstr.	116,1	2,0	0,67 Tlr. taxiert
	Graben	11	1,6	
1827	Langestr.	106,21	1,0	Gebot. Wert stark gesunken
	„	—	1,1	
1828	„	106,21	3,5	
	Eichwaldstr.	100	0,6	Baustelle
	Teichstr.	42	6,25	152 Tlr. Pretium statt 312 Tlr. i. J. 1804
	Friedrichstr.-Schloßstr.	7,31 u. 10,43	6,0	
1829	Lindenstr.	41,5	2,0	
	Langestr.	—	2,0	
	Schuhmacherstr.	57	19,0	
	Fischerei, östl.	59	1,4 bzw. 0,4	Pretium nachträglich erlassen
	Hinterwallischei	23,33 u. 14,15	1,42	
	Schrodka	56,1	1,34	16,7 Tlr. Unkosten
1830	Wilhelmsplatz	—	3,0	Gegenüber d. Theater
	Langestr.	—	3,0	Vergebliche Forderung
1830/31 u. 32	Vorstadt. Terrain: Wilhelmsplatz usw.	—	0,0	Geschenkte Bauplätze. Bauhilfsgelder
1831	Lindenstr.	41,5	2,0	13,8 Tlr. Unkosten
	Wronkerplatz	102,1	4,0	3 Tlr. taxiert
	Viktoriastr., nahe Königsplatz	—	1,0	Angebot
1832	Lindenstr.	—	1—2	Angebot
	Martinstr.	14,16	2,0	
1833	Friedrichstr., östl.	50	2,42	6 Baustellen. 5 Tlr. taxiert. Schlechter Baugrund
	Viktoriastr.	76,75	1,36	Nähe Königsplatz

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratruete in Thln.	Bemerkungen
1833	Martinstr.	13,5	2,0	Zw. Ritterstr. u. Viktoriastr.
1834	Fischerei, südl.	11,1	2,0	3 Baustellen
	Sapiehaplatz, östl. Lindenstr.	60	2,07—3,0	
	Lindenstr., Ecke Wilhelmsplatz	108,33	4,71	
1835	Sapiehaplatz	—	2,26	Liebhaberpreis genannt
	Martinstr.	6,38	3,0	Angebot wird abgelehnt
	Sapiehaplatz	—	3,68	3-geschossiges Gebäude
	Wilhelmsplatz	135,33	2,22	Gegenüber d. Theater
	Viktoriastr., südl.	34,72	1,15	
	„ „	138,5	1,54	
	Viktoriastr.	50	1,6	
	Viktoriastr., südl.	94,44	1,0	Angebot wird abgelehnt
	Viktoriastr.	—	0,5	Taxe. Schlechter Baugrund. Schließlich ganz geschenkt
	Lindenstr.	—	1,0—1,33	Angebot
Kanonenplatz	9,12—14,33	1,0	3 Thl. taxiert. 4 Baupl.	
Wronkerstr.	6,25	9,3	5 Thl. taxiert. Hinterl.	
Hinterwallischei	68	1,47		

1836—1845

1836	Martinstr.	48	0,3	1,86 Thl. taxiert
	Gerberdamm	21,5	0,75	Angebot
	Martinstr.	88,2	rund 0,0	1 Thl. gesamter Kaufpr.
1837	Allerheiligenstr.	37,2	4,31	
	„	91,6	4,83	
	Gartenstr.	3,21	5,0	
	Ritterstr., südl.	50	2,5	Taxe
	Königsplatz	1369	3,0	Vergeblich gefordert. Zu hoch
	Lindenstr.	61	3,33	Nähe Wilhelmsplatz
	„	61	2,97	„ Friedrichstr.
	Viktoriastr., Ecke heut. Paulikirchstr.	101,5	2,0	
Friedrichstr.	130	5,29	„ Wilhelmstr.	
1838	Viktoriastr., Ecke Königsplatz	102,7	2,0	Angebot
	Magazinstr.	124	1,61	Nähe Mühlenstr.
	Neustr.	28,8	23,4	672 Thl. insgesamt
	„	14,58	13,5	197 „ „
	Kl. Gerberstr.	325	1,56	} Tiefe Grundstücke mit schlechtem Baugrund
	„	439	1,57	
„	296	0,68		

Jahr	Stadtgegend	Grundstücksgröße in Quadratrueten	Preis pro Quadratrute in Thln.	Bemerkungen
1838	Kl. Gerberstr.	355	1,07	Tiefe Grundstücke mit schlechtem Baugrund
	„	366	1,50	
1839	Viktoriastr., südl. Königsplatz, Ecke Viktoriastr.	209,33	1,48	615 Thl. insgesamt Taxe Angebot „ 1850 Thl. Erwerbspreis 24 Thl. Unkosten Eckgrundstück Forderung
	Viktoriastr., nahe Königsplatz	102,7	6,0	
	Schifferstr.	98,3	3,3	
	Martinstr., westl.	—	3,0	
	Venetianerstr.	88,2	0,57—1,36	
	Kanonienplatz	187,5	10,0	
	Wallischeibrücke	36	6,08	
		Maske von 2,54 Ruten		
		Tiefe	—	
	Martinstr.	42,2	1,33 u. 1,9	
1840	Königsplatz	48,93	7,31	
	Venetianerstr.	—	6,0	
1841	Gerberdamm	172	0,87	
	Martinstr., westl.	88,2	1,7	Gebotener Preis
	Naumannstr.-Geg.	820	18,9	Bauplatz mit Garten, zus. 15 500 Thl. Kaufpreis
1842	Mühlenstr.	40	15,42	
	Viktoriastr., nördl.	59	24,17	1400 Thl. insgesamt
	Königsplatz	43,11	9,28	
	St. Martinsvorstadt	10,5	6,0	
1846—1859				
1846	Martinsvorstadt	14,5	34,26	
	„	12,5	13,66	
1847	Vor d. Königstor	498,66	11,05	5500 Thl. insgesamt
	Martinstr., westl.	88,2	2,27	Angebot
1848	Schloßberg	1,5	66,6	20 u. 40 Thl. taxiert
1849	Adalbertvorstadt	1218	5,77	
	Grünestr., Ecke Torstr.	—	25	Bis 30 Thl. taxiert
1851	Berlinerstr., Ecke Viktoriastr.	25	8,0	Angebot. „Preise sind neuestens gestiegen“
	Viktoriastr., Ecke heut. Paulikirchstr.	8	50	
1851/52	Grabenstr.	—	8,5	
1853	Halbdorfstr.	—	3,0	
	Martinstr.	36	6,25	
	Wronkerplatz	—	10,0	Angebot
1854	Martinstr.	88,2	10,2	„

Jahr	Stadtgegend	Grundstücks- größe in Quadratruhen	Preis pro Quadratruhe in Tln.	Bemerkungen
1854	Halbdorfstr.	40	2,5 u. 5,0	Angebot
	„	27	2,5	
	Allerheiligenstr.	26,25	19,06	Hinterland
	„	247	48	Eckgrundstück
1855	Berlinerstr.	2	12,5	
1856	Breitestr.	6,67	120	100 Tlr. taxiert
	Neuer Markt	13,67	150	
	Ziegenstr.	31,5	38	
1858	Töpfergasse	54,25	46,1	
	Ritterstr.	233	30	Ecke Artilleriestr.
1859	Halbdorfstr.	68	10,3	Taxe. Eckgrundstück

BIBLIOTEKA POLITECHNICZNA
KRAKÓW

Nachweisung der benutzten Literatur.

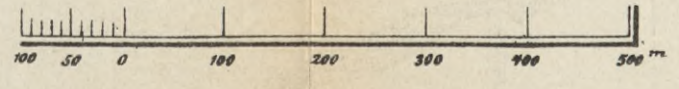
- Königliches Staats-Archiv zu Posen, Zeitungen, Urkunden und Akten die Stadt Posen betreffend.
- Struensee, Blicke auf Südpreußen vor und nach dem Jahre 1793, Posen 1802.
- J. Łukasiewicz, Obraz historyczno-statystyczny miasta Poznania. w Poznaniu 1838.
- H. Wuttke, Städtebuch des Landes Posen. Leipzig 1864.
- A. Warschauer, Stadtbuch von Posen, I. Band. Posen 1892.
- R. Prümers, Das Jahr 1793. Posen 1895.
- M. Jaffé, Die Stadt Posen unter preußischer Herrschaft. Leipzig 1909.
- M. Kirmis, Handbuch der polnischen Münzkunde, Posen 1892.
- F. Piekosiński, O monecie i stopie menniczej w Polsce w XIV i XV wieku. w Krakowie 1878.
- E. Nerlich, Die Polizei-Verordnungen für Posen. Posen 1865.
- Zeitschrift der Historischen Gesellschaft für die Provinz Posen, Band 1—25.
- Denkschrift an das Haus der Abgeordneten: 20 Jahre deutscher Kulturarbeit. Berlin 1907.
- Zeitschrift für Sozialwissenschaft, Jahrg. 1906—1910.
- Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 94—97.
- Technisches Gemeindeblatt, Jahrg. 1910—1912.
- Bauwelt, Jahrg. 1911—1912.
- Deutsche Bauzeitung, Jahrg. 1905—1912.
- Zentralblatt der Bauverwaltung, Jahrg. 1905—1912.
- Verwaltungsberichte der Provinzialhauptstadt Posen, Jahrg. 1866—1911.
- Die Residenzstadt Posen und ihre Verwaltung im Jahre 1911. Sammelwerk.
- A. Meitzen, Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates. Berlin 1868.
- J. Wolf, Nationalökonomie als exakte Wissenschaft. Leipzig 1908.
- J. Wolf, Die Volkswirtschaft der Gegenwart und Zukunft. Leipzig 1912.
- J. A. Meyer, Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren. Gießen 1903.
- J. v. Renauld, Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München. Leipzig 1904.
- W. Mewes, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br.. Karlsruhe 1905.
- F. Meiner, Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen, Leipzig 1907.
- F. C. Freudenberg, Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe. Karlsruhe 1907.

- P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.
- A. Voigt und P. Geldner, Kleinhaus und Mietkaserne. Berlin 1905.
- L. Pohle, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland. Göttingen 1905.
- L. Pohle, Die Wohnungsfrage I, II. Leipzig 1910.
- A. Voigt, Zum Streit um Wohnhaus und Mietkaserne. Dresden 1907.
- A. Voigt, Wie um die Bauordnung gekämpft wird. Berlin 1909.
- W. Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik. Berlin 1911.
- L. Hirsch, Die Mietskaserne. Spandau 1911.
- A. Tille, Das deutsche Grund- und Hausunternehmertum und das Wohnungsgewerbe. Spandau 1911.
- D. Pesl, Der städtische Grund und Boden, München und Leipzig 1912.
- K. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.
- R. Eberstadt, Das Wohnungswesen. Jena 1904.
- R. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
- A. Weber, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904.
- A. Weber, Boden und Wohnung. Leipzig 1908.
- H. Niehaus, Geschichte der englischen Bodenreformtheorien. Leipzig 1910.
- C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
-



Plan der älteren Stadtteile von Posen.

Massstab 1:7500

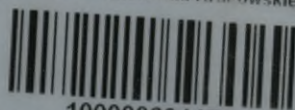


Alarmplatz.



S-00

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000294472