

BONNER GEOGRAPHISCHE ABHANDLUNGEN

ISSN 0373-0468

Herausgegeben von
H. Hahn - W. Kuls - W. Lauer - P. Höllermann - K.A. Boesler
Schriftleitung: H.-J. Ruckert

Heft 65

Hans Böhm

**Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge in ihrer
Bedeutung für die Siedlungsentwicklung**

**Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung
der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse
für das 19. und 20. Jahrhundert,
dargestellt an ausgewählten Beispielen**

1980

In Kommission bei
Ferdinand Dümmlers Verlag - Bonn

Hans Böhm

**Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge
in ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung**

Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse für das 19. und 20. Jahrhundert, dargestellt an ausgewählten Beispielen

BONNER GEOGRAPHISCHE ABHANDLUNGEN

ISSN 0373-0468

Herausgegeben von

H. Hahn W. Kuls W. Lauer P. Höllermann K. A. Boesler

Schriftleitung: H.-J. Ruckert

Heft 65

Hans Böhm

**Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge in ihrer
Bedeutung für die Siedlungsentwicklung**

Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung
der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse
für das 19. und 20. Jahrhundert,
dargestellt an ausgewählten Beispielen



1980

In Kommission bei

FERD. DÜMMLERS VERLAG · BONN

— Dümmlerbuch 7615 —

Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge in ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung

**Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung
der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse
für das 19. und 20. Jahrhundert,
dargestellt an ausgewählten Beispielen**

von

Hans Böhm

Mit 64 Abbildungen und 67 Tabellen

In Kommission bei

FERD. DÜMMLERS VERLAG · BONN

 **Dümmlerbuch 7615**

**Als Habilitationsschrift auf Empfehlung
der Mathematisch–Naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Bonn
gedruckt mit Unterstützung der Deutschen Forschungsgemeinschaft**

Alle Rechte vorbehalten

ISBN 3-427-76151-7

© 1980 Ferd. Dümmlers Verlag, 5300 Bonn 1

Herstellung: Richard Schwarzbald, Witterschlick b. Bonn

Vorwort

Die Beschäftigung mit Fragen der Grundbesitzstruktur und Bodenmobilität erwuchs aus Bestandsaufnahmen im Sanierungsgebiet Bonn-Nord, deren Koordination mir Herr Professor Dr. Wolfgang Kuls zwischen 1967 und 1969 übertrug. Es ergab sich die Frage, wieweit die Grundbesitzmobilität, die Bodenpreise und die Bauentwicklung von den jeweiligen Rechtsordnungen und Kapitalmarktverhältnissen abhängig sind. Ausgangspunkt der weiterführenden Arbeiten wurde daher die Hypothese, daß alle raumrelevanten Verhaltensweisen und insbesondere die bodenbezogenen Verhaltensweisen zeitlich und räumlich variierenden Rahmenbedingungen unterworfen sind, die sich aus gesellschaftlichen Normen, gruppenspezifischen Wahrnehmungen und Wertungen, dem sozioökonomischen Entwicklungsstand, dem Wirtschaftsgeist sowie aus gesetzlichen Regelungen ergeben.

Für den Bonner Raum und die Rheinlande konnte zwischen 1969 und 1970 ein zunächst noch sehr heterogenes Datenmaterial zusammengetragen werden, dessen Auswertung allerdings wiederholt unterbrochen wurde. Eine systematischere Materialsammlung und Materialauswertung wurde erst durch ein einjähriges Habilitationsstipendium möglich, das mir die Deutsche Forschungsgemeinschaft im Frühjahr 1975 gewährte. Für diese großzügige Unterstützung, sowie für die Beihilfe zum Druck dieser Arbeit danke ich der Deutschen Forschungsgemeinschaft ganz herzlich.

Mein Dank gilt auch den Herren Professoren K.-A. Boesler, H. Hahn, W. Kuls und K. Rother, die mich zum Abschluß der Arbeit ermuntert und mir nach Durchsicht des Manuskriptes wertvolle Hinweise gegeben haben.

In der vorliegenden Form wurde die Arbeit im Herbst 1976 von der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Bonn als Habilitationsschrift angenommen. Die seither zu dem Themenbereich erschienene Literatur wurde nachträglich nicht mehr eingearbeitet. Den Herausgebern der "Bonner Geographischen Abhandlungen" danke ich für die Aufnahme meiner Arbeit in die Schriftenreihe.

Nicht zuletzt gebührt meiner Frau ein herzliches Dankeschön. Sie hat das Zustandekommen der Arbeit durch die immer wieder erwiesene Geduld, die anregende Kritik und die vielfältigen Ratschläge sowie durch ihre Mühen um die Reinschrift des Manuskriptes wesentlich gefördert.

Hans Böhm

St. Augustin, im Herbst 1979

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	
1.1 Entwicklung der Fragestellung	1
1.2 Der Wandel bodenbezogener Wertsysteme und deren Objektivierung in der Rechtsordnung	7
1.3 Methoden und Verfahren	12
2. Der Verstädterungsprozeß im Deutschen Reich zwischen 1870 und 1937	15
2.1 Bevölkerungswachstum und Stadterweiterung	15
2.2 Bedeutung staatlicher Ordnungsmaßnahmen für die Stadterweiterungen im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert	20
2.2.1 Landesgesetzgeberische Tätigkeit	20
2.2.2 Örtliche Bauordnungsmaßnahmen	23
2.2.3 Intensive und extensive Verstädterung unter dem Einfluß der Bauordnungen und des Bodenpreisgefüges	25
2.3 Der Stadtentwicklungsprozeß und seine Träger dargestellt an ausgewählten Beispielen	33
2.3.1 Dresden und Leipzig	33
2.3.2 Mannheim, Karlsruhe, Darmstadt	39
2.3.3 Gießen, Bonn, Ulm	58
2.3.4 Rheinisch-westfälisches Industriegebiet	63
2.3.5 Träger der Grundbesitzmobilität. Die Funktion der Terraingesellschaften und Hypothekenbanken	71
2.4 Die raum-zeitliche Differenzierung der Verbauungsformen und des Bodenpreisgefüges	80
2.4.1 Formen der Wohnungsproduktion und der Verbauung	80
2.4.2 Bodenpreisentwicklung in deutschen Städten 1900 - 1937	84
2.4.3 Regionale Unterschiede der Grundbesitzmobilität deutscher Städte 1927 - 1937. Klassifikation und Typisierung	95

3. Bodenpreise und Grundbesitzmobilität im ländlichen Raum	110
3.1 Fragestellung und Datenmaterial	110
3.1.1 Regionale Eingrenzung der Fragestellung	110
3.1.2 Datenmaterial	111
3.2 Umfang und Bedeutung des Grundbesitzwechsels	112
3.2.1 Umfang der Grundbesitzmobilität	112
3.2.2 Ländliche Erbsitten und Grundbesitzwechselverhalten	116
3.2.3 Veränderung der Besitzstruktur als Folge des Grundbesitzwechsels	123
3.2.3.1 Am Grundbesitzwechsel beteiligte Sozialgruppen	123
3.2.3.2 Sozialstruktur der Grundeigentümer in Gemeinden des preußischen Landkreises Bonn	128
3.2.4 Veränderungen der Eigentümerstruktur und deren Auswirkung auf das Pachtlandangebot, die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes und die regionale Differenzierung der Bodenpreise	136
3.2.5 Ausmärkerbesitz und Pachtlandanteil als sozialräumliche Indikatoren?	156
3.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsunterschiede in der Rheinprovinz	164
4. Bodenpreise und Grundbesitzmobilität in der Bundesrepublik Deutschland nach 1950	184
4.1 Grundzüge der Rechts- und Wirtschaftsordnung von Grund und Boden während der Nachkriegszeit	184
4.2 Bodenpreisentwicklung	186
4.2.1 Methoden der Bodenpreisstatistik	186
4.2.2 Baulandpreise und ihre Entwicklung	190
4.2.3 Grundbesitzmobilität und Bodenpreisniveau in Großstädten der BRD	204
4.2.4 Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr	218
4.3 Das Bodenpreisgefüge in den Stadt- und Landkreisen Nordrhein-Westfalens und seine Bestimmungsgründe	220
5. Zusammenfassung	235
Summary	242
Literaturverzeichnis	247

Verzeichnis der Abbildungen

- 1 Landwirtschaftliche Parzellierung und gründerzeitliche Straßenführung im Kieler Stadterweiterungsgebiet
- 2 Agrare und städtische Parzellierung in Oberhausen 1819 und 1859
- 3 Stadterweiterung durch Dresdner Baugesellschaften
- 4 Von der Leipziger Immobiliengesellschaft bis 1910 aufgeschlossenes Gelände
- 5 Grundstücksmobilität in Mannheim 1895 - 1906
- 6 Bindungsintensität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von unbebauten Grundstücken in Mannheim 1895 - 1906
- 7 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke in Mannheim 1895 - 1906
- 8 Karlsruhe - Bodenwerte 1906
- 9 Bodenpreisgefüge in Darmstadt 1870 - 1910
- 10 Gießen 1902. Schematische Darstellung des Bodenpreisgefüges
- 11 Bodenpreisgefüge in Bonn 1914 und Ulm 1910
- 12 Der Großgrundbesitz in der Stadt Gelsenkirchen 1906
- 13 Besitzverteilung und Anteil der mit Gebäuden bebauten Fläche in Gemeinden des Industriegebietes 1910
- 14 Nichtprivater Grundbesitz und Bodenpreisgefüge in Essen 1914
- 15 Zwangsversteigerungen in deutschen Städten 1900 - 1913
- 16 Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Rheinprovinz (bis 1902)
- 17 Schematische Darstellung der innerstädtischen Bodenpreisentwicklung
- 18 Baulandpreise in deutschen Städten 1908 - 1910
- 19 Faktor 1 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 20 Faktor 2 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 21 Faktor 3 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 22 Faktor 4 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 23 Faktor 5 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 24 Faktor 6 Faktorenanalyse "Deutsche Städte" Faktorwerte
- 25 Distanzgruppierung Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
- 26 Grundbesitzmobilität in einigen westlichen Regierungsbezirken Preußens 1903 - 1921 (Grundbesitz mit > 2 ha)
- 27 Bodenumsätze in den Gemeinden Züllighoven, Alfter und Gielsdorf 1880 - 1937
- 28 Grundbesitzmobilität (jährlich) in den Gemarkungen Alfter (1884 - 1888) und Gielsdorf (1886 - 1895)
- 29 Eigentumswechsel land- und forstwirtschaftlicher Besitzungen von mindestens 2 ha Fläche in den Landkreisen der preußischen Rheinprovinz und einigen angrenzenden Landkreisen 1903 - 1913
- 30 Besitzwechsel durch Kauf, Tausch und Zwangsversteigerungen in % des gesamten Eigentumswechsels in einigen westlichen Regierungsbezirken Preußens 1903 - 1921

- 31 Die landtagsfähigen Rittergüter in den Preußischen Landkreisen Bonn und Rheinbach um 1860
- 32 Anteil der Fideikommißfläche an der Gesamtfläche der Kreise der preußischen Rheinprovinz und einiger angrenzender Kreise 1912
- 33 Anteil des Pachtlandes an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Rheinprovinz 1882
- 34 Relative Veränderung des Pachtlandanteiles an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Kreisen der Rheinprovinz zwischen 1882 und 1925
- 35 Ländliche Personalkreditanstalten in der Rheinprovinz 1895
- 36 Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen der Rheinprovinz 1835 - 1860
- 37 Boden- und Hopfenpreise in Spalt 1814 - 1914
- 38 Anteil ortsfremder Grundeigentümer an allen Besitzern ertragsfähiger Liegenschaften in den Gemeinden der rheinpreußischen Landkreise 1864.
- 39 Faktor 1 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte
- 40 Faktor 2 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte
- 41 Faktor 3 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte
- 42 Faktor 4 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte
- 43 Distanzgruppierung der Faktorenanalyse "Rheinprovinz"
- 44 Immobilienangebote in der Umgebung von Bonn 1969
- 45 Grundbesitzmobilität in der Gemeinde Gielsdorf 1942 - 1967
- 46 Entwicklung vom Boden zum Bauland in einzelnen Wertstufen
- 47 Baulandpreise - Baureifes Land Abweichungen vom Mittel 1967 - 1969
- 48 Baulandpreise - Rohbauland Abweichungen vom Mittel 1967 - 1969
- 49 Baulandpreise - Baureifes Land Abweichungen vom Mittel 1972 - 1974
- 50 Baulandpreise - Rohbauland Abweichungen vom Mittel 1972 - 1974
- 51 Relative Veränderung der Preise für baureifes Land zwischen 1967/69 und 1972/74
- 52 Relative Veränderung der Preise für Rohbauland zwischen 1967/69 und 1972/74
- 53 Kreise mit ähnlicher Entwicklung bei baureifem Land und Rohbauland 1967 - 1974
- 54 Baulandpreise in der Umgebung Bonns 1969/70
- 55 Baulandpreise in der Umgebung Bonns 1974/75
- 56 Grundeigentumswechsel ausgewählter Käufergruppen in Köln 1950 - 1972
- 57 Bindungsintensivität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von bebauten und unbebauten Grundstücken in Köln 1967 -1969
- 58 Bindungsintensivität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemeinde Gielsdorf (Rhein-Sieg-Kreis) 1942 - 1967
- 59 Faktor 1 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

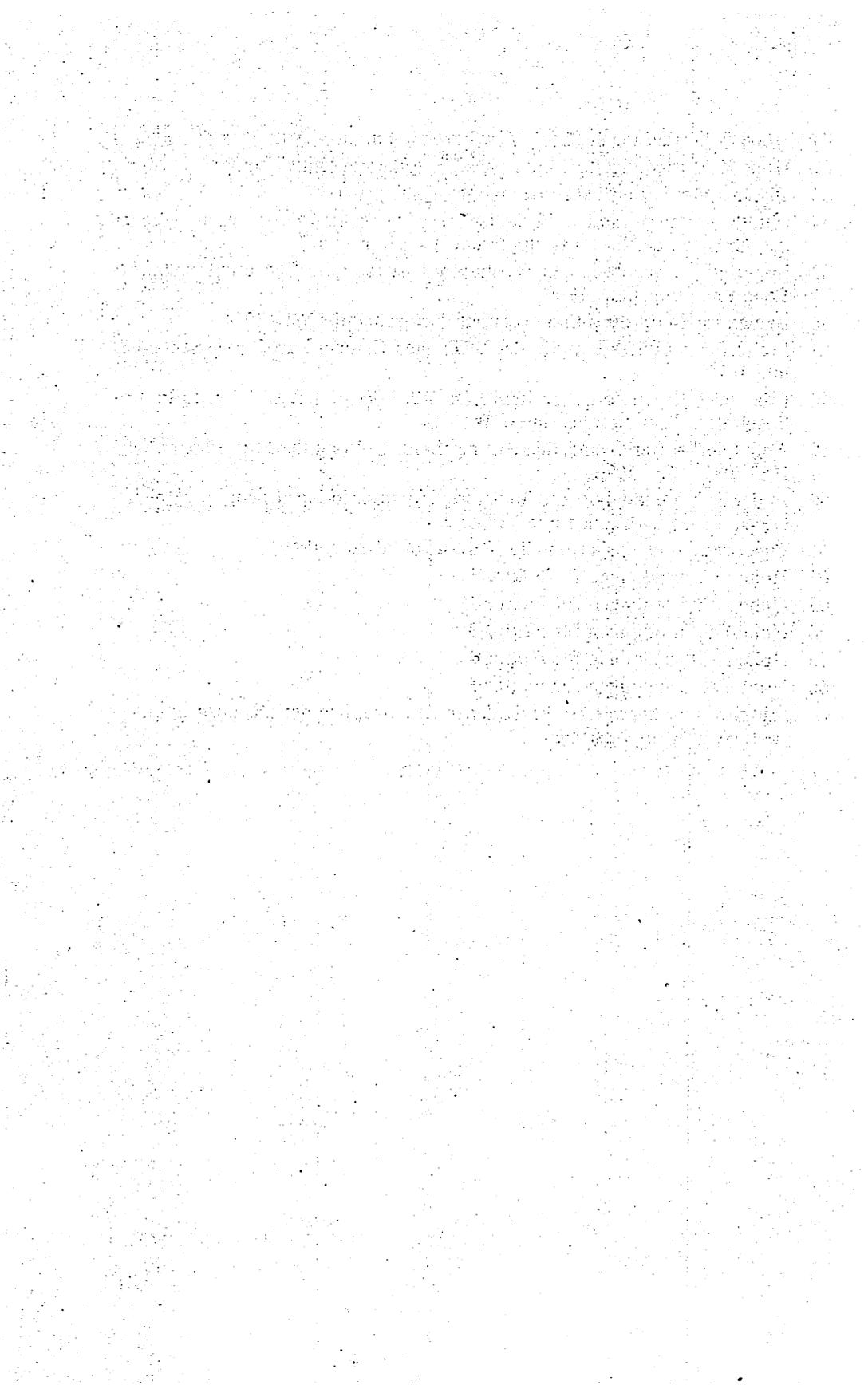
- 60 Faktor 2 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte
- 61 Faktor 3 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte
- 62 Faktor 4 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte
- 63 Faktor 5 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte
- 64 Distanzgruppierung Faktorenanalyse "NRW"

Verzeichnis der Tabellen

- 1 Hausbesitzer und Mieter nach Altersgruppen
- 2 Die städtische Bevölkerung im Gebiet des Deutschen Reiches 1816 - 1933
- 3 Einpendler in deutsche Städte am 1.12.1900
- 4 Bruttowohndichten in ausgewählten deutschen Städten und Gemeinden 1908
- 5 Wohngebäude nach der Zahl der Vollgeschosse 1893 in ausgewählten Stadt- und Landkreisen
- 6 Unbebauter Grundbesitz der Bank für Grundbesitz in Leipzig und Umgebung 1903 - 1909
- 7 Wohnungsbau und Zwangsversteigerungen in Dresden und Leipzig 1900 - 1909
- 8 Korrelation (Rangkorrelation) des Grundbesitzwechsels in den Stadtteilen Mannheims zwischen 1895 und 1906
- 9 Zusammenhang zwischen Grundbesitzwechsel und Bautätigkeit sowie zwischen Diskontsatz und Bautätigkeit in Mannheimer Stadtteilen 1895 - 1906 (Rangkorrelation)
- 10 Flächenumsatz und Bodenpreise der zwischen 1895 und 1906 in Mannheim umgesetzten unbebauten Grundstücke nach Eigentümergruppen
- 11 Jahresmietpreise in Mannheim und Karlsruhe 1900 - 1906
- 12 Wohngebäudebestand, -verkauf und -bau in Karlsruhe 1900 - 1906 nach Eigentümergruppen
- 13 Zwangsversteigerungen und Pfändungen 1903 - 1906 in Karlsruhe
- 14 Verschuldung und Besitzwechsel in der Karlsruher Altstadt 1903 - 1905
- 15 Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke in Gießen 1893 - 1902
- 16 Grundbesitz der Gewerkschaft "Deutscher Kaiser" in Gemeinden des Landkreises Dinslaken 1910
- 17 Durchschnittliche Bodenpreise im rheinisch-westfälischen Industriegebiet im Jahr 1908
- 18 Privatbesitzer bebauter Grundstücke in Düsseldorf und Elberfeld (1901)
- 19 Entwicklung der deutschen Hypothekenbanken 1863 - 1899
- 20 Zwangsversteigerungen bebauter und unbebauter Grundstücke in deutschen Städten 1895 - 1901
- 21 Finanzierung des Wohnungsbaues zwischen 1903 und 1911 im Deutschen Reich
- 22 Zusammenhang zwischen Bodenpreisen und Einwohnerzahl der Städte 1929 - 1937
- 23 Regressionsparameter der Angebots-, Nachfrage- und Preisfunktionen für Baulandumsätze der Jahre 1929, 1932, 1935, 1937
- 24 In der Faktorenanalyse deutscher Städte 1927 - 1937 berücksichtigte Variable

- 25 Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "Deutscher Städte")
- 26 Hohe Faktorladungen für Faktor 1 "Bodenpreise"
- 27 Hohe Faktorladungen für Faktor 2 "Besitzwechsel städtisch bebauter Grundstücke"
- 28 Hohe Faktorladungen für Faktor 3 "Kleinwohnungen"
- 29 Hohe Faktorladungen für Faktor 4 "Neubauwohnungen"
- 30 Hohe Faktorladungen für Faktor 5 "Städtisches Wachstum"
- 31 Hohe Faktorladungen für Faktor 6 "Ausländische Kapitalanlage"
- 32 Die in den Gemeinden Alfter, Gielsdorf und Züllighoven 1885 - 1890 am Bodenumsatz beteiligten Grundeigentümer nach Größenklassen
- 33 Grundbesitzmobilität in den Gemeinden Alfter, Gielsdorf, Züllighoven 1883 - 1890 nach Art des Besitzwechsels (in %)
- 34 Käufer von säkularisiertem Grundbesitz in den Ämtern Bonn, Brühl, Hardt, Lechenich, Zülpich und im Arrondissement Krefeld 1803 - 1813
- 35 Flächenumsätze in den Gemarkungen Alfter, Gielsdorf und Züllighoven nach sozioökonomischen Gruppen (1885 - 1890)
- 36 Dominanz bestimmter Erwerbs- bzw. Veräußerungsarten beim Grundbesitzwechsel 1885 - 1890
- 37 Soziale Zusammensetzung und Grundbesitz der Hauseigentümer in Gielsdorf 1882 und 1907
- 38 Grundbesitzverflechtung der Gemeinden Alfter und Gielsdorf 1892 - 1907
- 39 Eigentumsentwicklung in der Bürgermeisterei Waldorf (Bornheim) 1850 - 1928
- 40 Anteil der Betriebe mit Pachtland im Landkreis Bonn 1882 und 1895 nach Betriebsgrößenklassen
- 41 Fläche des Grundeigentums rheinischer Städte im Jahr 1924
- 42 Übergang von Grundbesitz in die Hände von Kapitalverleihern in Gemeinden des Kreises Merzig
- 43 Kaufs- und Verkaufspreise parzellierter Güter im Landkreis Saarlouis 1872 - 1882
- 44 Kaufpreise ländlicher Grundstücke (Stüchländereien) im Durchschnitt der Jahre 1895 - 1912 nach Größenklassen (Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag 15 - 30 M)
- 45 Preise für unbebaute Grundstücke in Land- und Stadtgemeinden des Herzogtums Oldenburg 1850 - 1893
- 46 Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Spalt zu Beginn des 1. Weltkrieges
- 47 In der Faktorenanalyse zur Agrarstruktur der Rheinprovinz berücksichtigte Variable
- 48 Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "Rheinland")
- 49 Hohe Faktorladungen für Faktor 1 "Betriebsstruktur und Verschuldung"
- 50 Hohe Faktorladungen für Faktor 2 "Bodenwert und Bodenpreis"

- 51 Hohe Faktorladungen für Faktor 3 "Fideikommiß - Ausmärker"
- 52 Hohe Faktorladungen für Faktor 4 "Bevölkerungsentwicklung"
- 53 Distanzgruppierung Faktorenanalyse "Rheinprovinz"
- 54 Mittelwerte ausgewählter Variabler mit signifikanten Differenzen zwischen den Gruppen der Distanzgruppierung "Rheinprovinz"
- 55 Immobilienangebote in den Wochenendausgaben des Generalanzeigers für Bonn und Umgebung 1969
- 56 Baulandpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1962 - 1974
- 57 Preise für baureifes Land in der BRD nach Gemeindegrößenklassen 1966 und 1971
- 58 Preissteigerungen von baureifem Land 1968/71 und 1971/74 nach Baugebieten und Strukturzonen in NRW
- 59 Anteil verkaufter Grundstücke in der Stadt Köln an der Stadtfläche 1929 - 1937 und 1967 - 1972
- 60 In der Faktorenanalyse zur Bodenpreissituation in Nordrhein-Westfalen (1969 - 1972) berücksichtigte Variable
- 61 Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "NRW")
- 62 Hohe Faktorladungen für Faktor 1
- 63 Hohe Faktorladungen für Faktor 2
- 64 Hohe Faktorladungen für Faktor 3
- 65 Hohe Faktorladungen für Faktor 4
- 66 Hohe Faktorladungen für Faktor 5
- 67 Mittelwerte ausgewählter Variabler in den Gruppen der Distanzgruppierung Nordrhein-Westfalen



1. Einleitung

1.1 Entwicklung der Fragestellung

Ansätze zur Behandlung der Grundbesitzstruktur finden sich im Kontext geographischer Fragestellungen bereits im Werk RATZELS. In seiner "Anthropogeographie" lenkte er erstmals den Blick auf die Beziehung zwischen "Gesellschaft" und Boden. Diese Relation sah er in dem "Bedürfnis der Wohnung und Ernährung" begründet ¹⁾. Sein Erklärungsansatz weist somit auf Grundfunktionen hin, die, von einer völlig anderen Position ausgehend, ca. 60 Jahre später zum Bestandteil der sozialgeographischen Konzeption wurden. In der "Politischen Geographie" erweiterte RATZEL seine Fragestellung konsequent auf die Relation "Besitz und Herrschaft" ²⁾. Dieser beziehungsweise wissenschaftliche Ansatz RATZELS ³⁾ wurde unter dem Einfluß von SCHLÜTERS Kulturlandschaftsmorphologie zunächst nicht weiter verfolgt. Erst aus den Bemühungen um die Erklärung des räumlichen Gefüges der Agrarlandschaft erwuchs die Notwendigkeit, Grundbesitzstrukturen in die Betrachtungen einzubeziehen.

Auf Betreiben von WAIBEL und CREDNER wurden seit den dreißiger Jahren von verschiedenen Autoren Nutzflächen großmaßstäbig kartiert. Diese Aufnahmen waren grundlegend für die Analyse physiognomischer Elemente in der Agrarlandschaft. Die Anordnung von Produktionsstandorten in Abhängigkeit von der Entfernung zum Markt (bzw. modifiziert zum Betrieb) gemäß dem "Thünen'schen Prinzip" bildete bei diesen Untersuchungen vielfach den theoretischen Hintergrund. Ein von diesem Prinzip abweichendes räumliches Muster konnte MÜLLER-MINY (1940) nachweisen und hierfür Unterschiede in der Grundbesitzstruktur verantwortlich machen. "Die Grundbesitzverhältnisse und die auf sie begründete wirtschaftliche Struktur haben sich stärker erwiesen als die Wirkung der Marktnähe". Diese von CREDNER (1943, S. 210) im Hinblick auf MÜLLER-MINY (1940) getroffene Feststellung kennzeichnet eine Wende in der Betrachtungsweise, die allerdings konsequent erst von HARTKE und seiner Frankfurter Schule vollzogen wurde, indem neben die Nutzflächenkartierung Darstellungen der sozialen Zugehörigkeit der Bodenbewirtschafter bzw. der Bodeneigentümer gesetzt (HARTKE 1953) und der Gesichtspunkt einer gruppenspezifisch unterschiedlichen Wertung des Produktionsfaktors Boden hervorgehoben wurde. CREDNER selbst folgte lediglich (1943, S. 201), daß es nützlich sei, bei großmaßstäbigen Kartierungen u.a. auch die Besitzverhältnisse aufzunehmen. Die veränderte Grundposition HARTKES und seiner Schüler wird in folgenden, auf das Rhein-Main-Gebiet bezogenen Ausführungen deutlich: "Was bei oberflächlicher Betrachtung als Ringbildung im Thünen'schen Sinne erscheinen mag, erweist sich ... als landschaftlicher Ausdruck einer bestimmten Sozialstruktur der

1) RATZEL 1899², S. 67 - RATZEL nimmt hier keine begriffliche Trennung von Gesellschaft und Staat vor.

2) RATZEL 1897, S. 41 ff (bzw. 2. Aufl. 1903, S. 49 ff)

3) vgl. OVERBECK (1954)

ländlichen Gesellschaft und als Ausdruck einer von dieser Gesellschaft vorgenommenen Wertung ökologischer und wirtschaftlicher Standortfaktoren" (KULS, TISOWSKY 1961, S. 20/21).

Der zweite Ansatz zur Behandlung von Fragen der Grundbesitzstruktur und deren Veränderung ergab sich aus Arbeiten zur genetischen Siedlungsforschung, insbesondere zur Flurformengenese. Hier muß neben den wegweisenden Arbeiten von MÜLLER-WILLE, STEINBACH, NIEMEIER und MORTENSEN ¹⁾ vor allem auf die fluranalytisch-retrogressive Methode von KRENZLIN (1961) und ihrer Frankfurter Schule verwiesen werden. Ein in unserem Zusammenhang wichtiges Ergebnis der Flurformenforschung stellte OTREMBAS (1951, S. 105) heraus, indem er darauf hinwies, daß in Orten mit ausgeprägtem sozialen Strukturwandel eine besonders starke Mobilisierung des Grundbesitzes anzutreffen ist. Zu ähnlichen Ergebnissen führte die Untersuchung JÄKELS (1953) ²⁾ über die Entwicklung der Gemarkung einer Ackerbürgerstadt (Alsfeld). Die Ausgangspunkte seiner Arbeit waren die auffallende Inkongruenz von Gemarkungs- und Wirtschaftsfläche sowie die Frage, warum die Kontinuität der funktionellen Nutzung innerhalb der Gemarkung gewahrt blieb und keine Extensivierungserscheinungen (Sozialbrache) auftraten, obwohl seit dem 19. Jahrhundert eine wachsende Differenzierung der Berufe und ein damit verbundener Rückgang des Ackerbürgertums in der Stadt zu beobachten war. Unter Hinweis auf diese Arbeit und eigene Untersuchungen in Spalt ³⁾ wertete RUPPERT (1959) Veränderungen der Grundbesitzstruktur (speziell die wechselnde Präsenz von Ausmärkern) als einen landschaftlichen Indikator für Zentralitätsschwankungen in ländlichen Kleinstädten.

Diese und andere Arbeiten der Schüler HARTKES lassen erkennen, daß sich die sozialgeographische Betrachtungsweise aus der Tradition agrar- und siedlungsgeographischer Untersuchungen entwickelte, indem der Ansatz durch ein Sozialgruppenpostulat erweitert wurde. D.h. es wurden Gruppen mit unterschiedlichen Wertvorstellungen und einer davon abhängigen Art der Bodennutzung unterstellt. Aus der Koinzidenz von Nutzungsänderungen und sozialem Positionswechsel der Bodenbewirtschafter wurde ein gruppenspezifischer Wertwandel gefolgert bzw. auf die Art der Wertordnung zurückgeschlossen. "Der Hauptmangel dürfte ... darin bestehen, daß es ... nicht gelungen ist, den Steuerungsanteil sozialer Normen am Gruppenverhalten wenigstens annähernd zu beschreiben" (THOMALE 1972, S. 217).

Eine Übertragung dieser Ansätze auf städtische und großstädtische Verhältnisse bereitete Schwierigkeiten, weil die bodenbezogenen Verhaltensweisen im ländlichen Raum unvermittelter ⁴⁾ und direkter aufspürbar sind als im städtischen Bereich. Die entscheidende methodologische Erweiterung schuf SCHAFFER (1968)

1) vgl. hierzu MORTENSEN (1946) und OTREMBAS (1951)

2) JÄKEL (1953) zitiert zwar den erwähnten Aufsatz Otrembas, aber nur hinsichtlich der Gewanddefinition.

3) RUPPERT (1958)

4) vgl. hierzu SCHÄFERS (1967), sowie S. 10

durch die Einbeziehung des Konzeptes der Grunddaseinsfunktionen ¹⁾. Zur Verwirklichung dieser Funktionen, die nach dem Katalog von PARTZSCH (1964) definiert wurden, muß jeder Mensch in den Grenzen seiner Möglichkeiten verortete Einrichtungen, Räume und Flächen beanspruchen. Die Art der Beanspruchung, die durch Normen und Wertvorstellungen gesteuert wird, erlaubt eine Unterscheidung von Gruppen im Sinne einer Menge von Personen mit gleichem räumlichen Verhalten ²⁾. Da die Gruppen bei der Wahrnehmung von Grunddaseinsfunktionen unterschiedliche Reichweiten entwickeln, sind sie Schöpfer räumlicher Strukturen ³⁾ bzw. konstituieren sie sozialgeographische Räume. "Ändern sich die Reaktions-, Verhaltens- und Funktionsfelder der Gruppen, dann wandeln sich auch die Dimensionen sozialgeographischer Raumeinheiten" (SCHAFER 1971, S. 34).

Die im Raum agierenden Gruppen sind in ihren Entscheidungen nicht nur von eigenen Normen und Wertvorstellungen abhängig, sondern auch von der ihnen spezifischen Kenntnis beanspruchbarer Standorte sowie von der historisch gewachsenen Raumstruktur und den in ihr persistierenden Standortentscheidungen und Investitionen früherer Generationen. D.h. einmal geschaffene räumliche Muster wirken stabilisierend, sie sind nicht nur Ergebnis, sondern gleichzeitig auch Bedingung gesellschaftlicher Lebensprozesse ⁴⁾.

Die Tragfähigkeit dieses prozessualen Ansatzes ist durch zahlreiche Untersuchungen vor allem der Münchner sozialgeographischen Schule bewiesen worden. Fragen der Grundbesitzstruktur sind dabei immer wieder, in jüngster Zeit vor allem bei Untersuchungen zum Freizeitverhalten, angeschnitten worden. Sie nehmen aber selten eine so zentrale Stelle ein wie in den Arbeiten aus der Anfangsphase der Sozialgeographie. Dies verwundert vor allem deshalb, weil das theoretische Konzept nur denkbar ist, wenn zur Wahrnehmung von Grunddaseinsfunktionen Standorte bzw. Flächen beansprucht werden. Die Frage, ob bzw. wieweit die agierenden Gruppen überhaupt über Grund und Boden verfügen können bzw. wie ihr Handlungsspielraum begrenzt wird, bleibt weitgehend offen, obwohl die Grundbesitzverteilung ein wesentlicher Bestandteil unserer Gesellschaftsordnung ist. Diese, im theoretischen Ansatz der Münchner Sozialgeographie begründete Schwierigkeit, läßt sich nicht dadurch beheben, daß der Katalog der Grunddaseinsfunktionen additiv erweitert wird ⁵⁾. Die gruppenspezifischen Bodenverwertungsinteressen lassen sich nur insofern aus der Ausübung der Grunddaseinsfunktionen und den damit verbundenen Raumansprüchen erklären, als die agierenden Gruppen selbst Bodeneigentümer sind. Ist dies nicht der Fall, so muß auf ökonomische Erklärungsansätze zurückgegriffen bzw. überprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten den einzelnen Akteuren im Rah-

1) Zusammen mit RUPPERT als "Konzeption der Sozialgeographie" (RUPPERT/SCHAFFER 1969) herausgestellt.

2) vgl. DÜRR (1972)

3) RUPPERT/SCHAFFER (1969, S. 209)

4) vgl. hierzu KILLISCH (1973)

5) RUPPERT/SCHAFFER (1974) in einer Erwiderung zu LENG (1973)

men der gesellschaftlichen Ordnung gestattet sind. Das bestehende räumliche Muster funktionierender Stätten ¹⁾, d.h. die räumlich persistenten Investitionen in Form von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs-, Freizeit-, Gemeinschafts- und Verkehrseinrichtungen, muß als Ergebnis bodenbezogener Verhaltensweisen gesellschaftlicher Gruppen gewertet werden. In ihm manifestieren sich spezielle Interessenkonflikte der Gesellschaft.

Richtet sich die Fragestellung auf die raumrelevanten bodenbezogenen Verhaltensweisen, dann muß versucht werden, die "hinter" den Gruppen stehenden Kräfte, die u.U. ein raumrelevantes Agieren erst ermöglichen, aufzuspüren und zwar sowohl im ökonomischen als auch im politischen Bereich. Bei der Problemformulierung bedarf der sozialgeographische Ansatz in dieser Hinsicht einer wesentlichen Erweiterung.

Dies wurde in jüngster Zeit vor allem durch Untersuchungen über die Entwicklung von Bodenpreisen in Verdichtungsräumen deutlich, die einerseits auf die Analyse von Umstrukturierungsprozessen innenstadtnaher Wohngebiete (KADE/VORLAUFER 1974, VORLAUFER 1975) und andererseits auf die Erfassung der inneren Differenzierung und Dynamik von Verdichtungsräumen abzielten (WURZER 1964, BECK 1970, GROTZ/KULINAT 1973, POLENSKY 1974). Diese Arbeiten knüpften z.T. bewußt an angelsächsische und skandinavische Forschungsergebnisse an, über die KANT (1962) zusammenfassend referierte. Die Differenzierung des städtischen Bodenpreisgefüges benutzte GARNER (1966) schließlich zur Bestimmung von Hierarchien städtischer Geschäftszentren.

Verwandte Ansätze, die jedoch ohne größere Resonanz blieben, enthält die deutschsprachige nationalökonomische Literatur aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg (NAUMANN 1909, v. WIESER 1909, PETER 1910, CONERT 1911). Ausgangspunkt dieser Arbeiten war der empirisch gut belegbare Befund von Bodenwertfeldern und deren raumzeitliche Variation. Die städtischen Flächennutzungsmuster wurden als interdependent mit den Bodenwertfeldern angesehen und als Abfolge konzentrischer Zonen beschrieben. Nicht nur formal, sondern auch inhaltlich bestehen zahlreiche Analogien zu dem sozialräumlichen Stadtmodell von BURGESS (1925).

Die gegenwärtig vorhandenen ökonomischen Bodenpreistheorien wertet GARNER (1966, S. 19) zusammenfassend als "a curious mixture of broad generalizations concerning the future of urban land values, the application of classical rent theory to hypothetical isolated communities under certain assumed conditions and the classification of multiple demand and supply influences." Die Regelmäßigkeit im städtischen Bodennutzungsmuster sind rein ökonomisch betrachtet das Ergebnis eines gewinnmaximierenden Verdrängungsprozesses, der an das städtische Wachstum gekoppelt ist ²⁾. Mit zunehmender Entfernung vom wirtschaftlichen

1) BOBEK (1963) vgl. RUPPERT/SCHAFFER (1969, S. 210)

2) "The competition for land within the metropolitan area allocates sites to the highest bidder, and acts as a sorting mechanism for the location of residential and nonresidential establishments." (SALINS 1971, S. 236)

Mittelpunkt einer Stadt sind zur Erzielung einer bestimmten Bodenrente immer größere Flächen notwendig. Diese Beobachtung wurde wesentlicher Bestandteil der städtischen Bodenpreistheorie ALONSOS (1964), die sich, wie die nationalökonomischen Theorien der Zeit vor dem 1. Weltkrieg, sehr stark an das Thünensche Modell anlehnt. Wesentliche Einflußgrößen sind Pendlerkosten (Entfernung), Einkommen und deren zeitliche Veränderung. "Wenn v. Thünens Modell für ländliche Räume mutatis mutandis auf die städtische Welt übertragen werden kann, so liegt das daran, daß Beweggründe und Regeln für die Entscheidungen der Landwirte (Landwirte nach den Abstraktionen des Rententheoretikers) und der Arbeiter, Kaufleute, Industriellen, Bankiers, die den städtischen Grundbesitz unter sich aufteilen, die gleichen sind. Alle stehen bei der Bodenaufteilung in Konkurrenz miteinander, und diese Konkurrenz führt zur Bewertung und Aktivitätenverteilung nach konzentrischen Zonen. Das Modell setzt die Gültigkeit bestimmter Gesetze der Arbeitsteilung und Konkurrenz voraus, welche dem gesamten Wirtschaftsaufbau zugrunde liegen." (CLAVAL 1970, S. 425)

Hinsichtlich des Verhältnisses von konkurrierenden Nutzungen und Bodenpreisgestaltung sind folgende Punkte zu beachten ¹⁾:

1. Auf einem Grundstück kann sich grundsätzlich jede Aktivität entfalten. Die spezielle Nutzung richtet sich nach dem Preis, den der Interessent im Hinblick auf eine bestimmte Gewinnerwartung für das Grundstück zu zahlen bereit ist.
2. Daraus folgt: je höher die Gewinnerwartung, umso höher ist der bezahlbare Bodenpreis und die Investitionsbereitschaft.
3. Je höher der geforderte Bodenpreis ist, umso kleiner wird die erworbene Fläche bei Annahme einer bestimmten Nutzung und Gewinnerwartung.
4. Nutzungen mit hoher Gewinnerwartung verdrängen ständig Nutzungen mit geringerer Rendite. Dieser Verdrängungsprozeß führt nach und nach zu einem relativen Gleichgewichtsmuster.
5. Im Verlauf des Prozesses werden die Bodenpreise ständig maximiert und die Bodeneigentümer u.U. genötigt, entsprechend dem veränderten Nutzungspotential zu investieren.

Die folgenden Untersuchungen zielen darauf ab, bodenbezogene Verhaltensweisen, die den Übergang von der Agrar- zur Industriegesellschaft bzw. zu einer mehr pluralistischen Gesellschaftsordnung (Funktionsgesellschaft im Sinne von PARTZSCH 1964) kennzeichnen, herauszuarbeiten und auf ihre Raumwirksamkeit zu überprüfen. Dies setzt voraus, daß die agierenden Gruppen benannt und in ihren Zielsetzungen und Bedürfnisstrukturen näher gekennzeichnet werden.

Im Hinblick auf die Fragen der Grundbesitzverteilung, Grundbesitzmobilität und der Bodenbeanspruchung lassen sich ganz pragmatisch und weniger im Hinblick auf einen tragfähigen Gesellschaftsbegriff ²⁾ folgende Aktivitätenträ-

1) vgl. GARNER (1966)

2) Mit der Frage nach einem in der Sozialgeographie verwendbaren Gesellschaftsbegriff hat sich kürzlich KILLISCH (1973) auseinandergesetzt.

ger¹⁾, die sowohl Nutzer als auch Verfüger sein können, unterscheiden:

1. Private Haushalte (natürliche Personen). Sie sind in ihren raumrelevanten Verhaltensweisen zu charakterisieren:
 - als Anbieter von Arbeitsleistungen zur Erzielung von Einkünften,
 - als Konsumenten privater und öffentlicher Dienstleistungen,
 - als soziale Gruppen mit spezifischen Wertvorstellungen.Sie zielen auf eine optimale Bedürfnisbefriedigung.
2. Private Unternehmen (natürliche und juristische Personen). Ihre Verhaltensweisen werden bestimmt:
 - durch Nachfrage nach Produktionsfaktoren (Boden, Arbeitskräfte, Kapital, Infrastrukturangebot),
 - durch die Produktion von Gütern und Diensten.Ihre Ziele lassen sich knapp mit Produktionswachstum und Gewinnmaximierung umschreiben.
3. Öffentliche Körperschaften. Sie verstehen sich:
 - als Steuerungsinstanzen privatwirtschaftlicher Entscheidungen und gesellschaftlicher Belange,
 - als Produzenten öffentlicher Güter und Dienstleistungen.Ihre Handlungsziele sind: Sicherung einer ausgewogenen Wirtschaftsentwicklung und Schaffung "optimaler" Lebensbedingungen gemäß bestimmter politischer Programme.

Bei der Realisierung der genannten Ziele kommt es immer wieder zu Interessenkonflikten, aus denen sich für einzelne Gruppen Handlungszwänge bzw. Handlungsbeschränkungen ergeben können. Außerdem wird jede Gruppe bestrebt sein, zur Durchsetzung ihrer Ziele innergemeinschaftliche Machtstrukturen auszunutzen vor allem bei Zustandekommen der Bauleitplanung.

Aus dieser Sicht könnte man etwas überspitzt formulieren: Die Landschaft ist das Ergebnis von geglückten bzw. mißglückten Konfliktlösungen bodenbezogener Verhaltensweisen.

Alle raumrelevanten Verhaltensweisen und insbesondere die hier zu untersuchenden bodenbezogenen Verhaltensweisen sind zeitlich und räumlich variierenden Rahmenbedingungen unterworfen, die sich aus den gesellschaftlichen Normen, gruppenspezifischen Wahrnehmungen und Wertungen, dem sozioökonomischen Entwicklungsstand, dem Wirtschaftsgeist (bzw. aus den ihm immanenten ökonomischen Prinzipien) sowie aus gesetzlichen Regelungen ergeben. In der vorliegenden Studie werden zunächst die wichtigsten dieser Rahmenbedingungen zu klären sein. Im anschließenden empirischen Teil werden dann typische sozialräumliche Prozesse im Hinblick auf die sie steuernden bodenbezogenen Verhaltensweisen untersucht. Dabei wird es notwendig sein, den städtischen und den ländlichen (nichtstädtischen) Raum getrennt zu behandeln. Dies bedeutet nicht, daß eine

1) vgl. CHAPIN (1965), HEUER (1975). WIRTH (1969) spricht von wirtschaftlichen, sozialen und staatlichen Kräften, die hinter fast allen Erscheinungen der Kulturlandschaft stehen, die Regeln des Zusammenwirkens dieser Kräfte aber kaum bekannt sind.

Unabhängigkeit der Prozesse postuliert wird. Im Gegenteil, es wird davon ausgegangen, daß sich der Wandel bodenbezogener Verhaltensweisen in den Städten anbahnte und von dort auf die agrarisch strukturierten Gebiete übergriff und zwar einerseits durch das Bodenerwerbsstreben städtisch orientierter Gruppen und die damit verbundenen Bodenwertsteigerungen sowie andererseits durch die von den städtischen Zentren gesteuerte zunehmende Marktorientierung der Landwirtschaft, die im ländlichen Raum wachsende berufliche Differenzierung der Bevölkerung und die damit verbundenen agrarstrukturellen Wandlungen. Darüberhinaus darf nicht übersehen werden, daß Großbanken und Versicherungsgesellschaften gerade aus dem ländlichen Raum einen wesentlichen Teil der Liquidität herauszogen und ihn durch Vergabe von Hypothekarkrediten in den wachsenden Städten festlegten.

Bestandteil der zeitlich und räumlich variierenden Rahmenbedingungen menschlichen Handelns ist u.a. die Rechtsordnung. Daher erhält die Erfassung der Interdependenzen zwischen raumbedeutsamem Recht und räumlicher Entwicklung in den folgenden Ausführungen einen besonderen Stellenwert.

1.2 Der Wandel bodenbezogener Wertsysteme und deren Objektivierung in der Rechtsordnung

Im Verlauf ihrer Geschichte hat jede Gesellschaft ein ihr spezifisches Verhältnis zum Boden entwickelt. Auf der Basis dieser Relation lassen sich Typologien aufbauen, wie sie in Ansätzen von RATZEL (1899) und konsequenter von BOBEK (1959) vorgelegt wurden. Boden an sich ist wertlos. Erst im Rahmen einer Gesellschaftsordnung erhält er seinen Wert. Veränderungen von Gesellschaftssystemen, sei es auf friedlichem Wege oder durch Revolutionen, sind fast immer mit der Forderung nach einer Neuverteilung von Grund und Boden verbunden gewesen.

Das mittelalterliche Feudalsystem ¹⁾ kannte die uns heute geläufige Unterscheidung von Besitz und Eigentum zunächst nicht. Grund und Boden befanden sich in der Hand von Adel und Geistlichkeit, die diesen innerhalb der hierarchischen Gesellschaftsordnung direkt oder indirekt vom König als Lehen empfangen hatten. Als Grundherren verließen sie lediglich Nutzungsrechte zu einem festen und unablösbaren Zins. Der Nutzungsberechtigte war verpflichtet, das ihm zur Verfügung gestellte Land zu bewirtschaften bzw. zu bebauen, andernfalls fiel das Grundstück wieder an den Grundherren zurück. Das Nutzungsrecht war erblich und konnte mitsamt dem darauf befindlichen toten und lebenden Inventar veräußert werden. Die zahlreichen Stadtgründungen des 11. und 12. Jahrhunderts waren nur unter der Voraussetzung des Rechtes der Bodenleihe möglich. "Durch

1) Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an BERNOULLI (1946) und BONCZEK (1971), vgl. auch MÜLLER (1963).

dieses Bodenrechtssystem hat das Mittelalter viele der in die Städte ziehenden, vorher persönlich vom Grundherren abhängigen Menschen zu freien Bürgern mit eigenem Grundbesitz gemacht und damit das Aufkommen eines städtischen Proletariats verhindert." (ERNST 1971, S. 3)

Mit dem Erstarken der fürstlichen und geistlichen Gewalt wurde das Lehen im 14. und 15. Jahrhundert nach und nach Eigentum geistlicher und weltlicher Fürsten. Die Lehensabhängigkeit der städtischen und ländlichen Bevölkerung blieb allerdings noch erhalten. Etwa gleichzeitig konnten sich die aufblühenden Städte allmählich von den Grundherren lösen und das Obereigentum über Grund und Boden in die eigene Verantwortung übernehmen. Es wurde in vielen Städten üblich, daß die Bürgergemeinde Grundstücke als freies Eigentum verkaufte und zuließ, daß bestehende Zinsverpflichtungen durch Kapital abgelöst wurden. Grund und Boden entglitten dadurch der Verfügungsgewalt der Bürgerschaft (BERNOULLI 1946). Erhalten blieben zunächst noch wirkungsvolle Steuerungsinstrumente (MÜLLER 1963):

1. Das Recht an den freien Baustellen (Heimfallrecht), d.h. die Stadtgemeinde konnte den Verkauf von unbebauten Grundstücken an Bauwillige verfügen bzw. schlecht genutzte Grundstücke einziehen.
2. Der Verkauf mit Bauverpflichtung, d.h. das erworbene Grundstück mußte innerhalb fester Fristen bebaut werden.
3. Das Enteignungsrecht, d.h. die Stadtgemeinde konnte für die Anlage von Befestigungen und Straßen sowie im Falle von Stadterweiterungen, Grundstücke enteignen.

In absolutistischer Zeit wurde das Enteignungsrecht z.T. sehr rigoros den Zielsetzungen der Landesfürsten entsprechend gehandhabt. Die starke städtebauliche Reglementierung wirkte sich besonders in den z.T. neugegründeten Residenzstädten aus und zwar dadurch, daß die "Urbanisierung" des Adels (LICHTENBERGER 1972) eine auch physiognomisch faßbare soziale Segregation bewirkte und andererseits dadurch, daß große Flächen zum Ackerwert enteignet und z.T. unentgeltlich zur Bebauung freigegeben wurden. Vielzitierte Beispiele sind hierfür Berlin-Friedrichstadt, Mannheim und Karlsruhe. Boden- und Mietpreissteigerungen waren in dieser Zeit nicht unbekannt. Sie konnten jedoch durch landesherrliche Eingriffe rasch eingeschränkt werden. Grund und Boden besaß sowohl für den Bürger als auch für den noch weitgehend in das alte Feudalsystem eingebundenen Landbewohner lediglich Nutzfunktionen. Der heute gültige Rechtsgrundsatz der freien Verfügbarkeit über das Eigentum und damit auch über das Grundeigentum setzte sich erst als Folge der Französischen Revolution und des Code Napoléon durch. Bodeneigentum wurde damit zum Sacheigentum. Dieser kontinentaleuropäischen Konzeption steht die englische gegenüber, die das Recht der Bodennutzung in den Vordergrund stellt und zwischen Ober- und Untereigentum (Nutzrecht) unterscheidet. Entwicklungsunterschiede im englischen und kontinentaleuropäischen Städtewesen, aber auch in der Agrarordnung sind z.T. aus dieser verschiedenartigen Rechtsauffassung zu erklären.

Bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts war der freihändige Verkauf von Grundstücken ein Vorrecht des Bürgertums und des Adels. Die Städte verfügten in der Regel über einen ausgedehnten Grundbesitz und besaßen wirkungsvolle Rechtsmittel, um aufkommenden Spekulationen entgegenzuwirken. Die Preissteigerungen bewegten sich daher weitgehend im Rahmen der Geldentwertung. Im ländlichen Bereich war der Grundbesitzwechsel ganz auf den Erbfall beschränkt. Erst die Emanzipation des Bürgertums, die Bauernbefreiung und der aufkommende Wirtschaftsliberalismus überantworteten das Eigentumsrecht an Grund und Boden vollständig der privaten Initiative ¹⁾.

Die allgemeine Bodenfreiheit und das Recht der uneingeschränkten Verfügungsgewalt über das Grundeigentum führten zu einer außerordentlich starken Mobilisierung des Grundbesitzes, die besonders in den rasch wachsenden Industriestädten extreme Preissteigerungen bewirkte. Das Problem der Abgrenzung privater Interessen gegenüber den Interessen der Allgemeinheit tauchte erstmals mit großer Dringlichkeit auf. Die staatlichen Kontrollmöglichkeiten beschränkten sich zunächst auf feuer-, verkehrs- und sicherheitspolitische Verordnungen.

Die Rechtsauffassung, wie sie sich im Hinblick auf das Eigentum entwickelt hat, wird für die Bundesrepublik Deutschland im Grundgesetz und im Bürgerlichen Gesetzbuch ²⁾ sowie in der damit verbundenen Rechtssprechung festgelegt. Danach erhält der Eigentumsbegriff folgende Inhaltsbestimmung: Der Eigentümer darf von seinen Befugnissen unter Beachtung der Gesetze und der Rechte anderer Gebrauch machen. "Die Eigentümerbefugnisse bestehen im wesentlichen in dem 'Habenddürfen', 'Verbietendürfen', d.h. dem Recht zur Ausschließung anderer und dem 'Gebrauchendürfen'." (BIELENBERG 1970, S. 156). Eigentum wird als Sacheigentum definiert. Dazu gehört auch das Grundeigentum, gewissermaßen als unvermehrbares und immobile Sonderform. Bereits der Art. 9 der Preußischen Verfassung von 1850 kennt die Eigentumsgarantie sowie die Entschädigungspflicht bei Enteignungen. Die Auffassung vom Grundbesitz als staatlich garantiertem Individualeigentum führte u.a. zur Aufstellung der Liegenschaftskataster und zur Anlage von Grundbüchern. Dadurch wurde das aus der Agrar- bzw. Feudalordnung überlieferte Grundstücksmuster zementiert und für die Folgezeit vielfach zum "unsichtbaren Hindernis" ³⁾ und zur Quelle unverhältnismäßig hoher Wertsteigerungen bei Entwicklungen sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum. Die gegenwärtig wieder — vor allem im Hinblick auf Grund und Boden — vieldiskutierte Sozialpflichtigkeit des Eigentums wurde bereits in Art. 153 der Weimarer Verfassung festgehalten.

1) Für Preußen etwa durch Edikte von 1807, 1811 und 1850.

2) Grundgesetz Art. 14, BGB § 903

3) BERNOULLI (1946, S. 79). "Daß eine Stadt sich stets fort erneuern wird, sich erneuern soll; daß sie aber um der Zersplitterung in Einzelparzellen willen viel zu lange im gestrigen Zustand verharret, der sich nun verkrustet und verhärtet hat, das ist immer wieder geflissentlich vergessen und übersehen worden." (BERNOULLI 1946, S. 123). Die Persistenz der Eigentums Grenzen ist neben dem in den Gebäuden investierten Kapital eine Bedingung für die Stabilität der räumlichen Ordnung.

Die geänderte Eigentumsrealität beruht darauf, daß in der gegenwärtigen Gesellschaft Bodeneigentum nicht mehr nur "Ausdruck, Bestimmung und Gestaltungsmittel der Person" (GEHLEN 1960, S. 183) ist, sondern Kapitaleigenschaften angenommen hat. Die Daseinssicherung des Einzelnen wird in der modernen Industriegesellschaft zunehmend durch soziale Sicherheitssysteme übernommen. Daher verliert der Grundbesitz für den größten Teil der Bevölkerung diese Funktion, er wird "verwirtschaftlicht" (ANDER 1933). Mit KRYSMANSKI (1967, S. 40/41) lassen sich in dem Prozeß der Funktionsveränderung des Eigentums drei Phasen unterscheiden:

1. Beginn der Industrialisierung: Auflösung des Person-Produktionsmittel-Bezuges des Eigentums;
2. Phase der Eigentums-Akkumulation als Produktionsmittel mit den bekannten Folgeerscheinungen der Proletarisierung;
3. Beginnende Konsumorientierung sich konsolidierender Industriegesellschaften: völlige Trennung des Prinzips der Existenzsicherung von den Eigentumsvorstellungen; die Gleichsetzung von Eigentum und Konsummacht."

Seit Beginn der Industrialisierung hat sich weniger die Zahl als vielmehr die Gewichtung der Funktionszuweisungen verschoben und zwar für die einzelnen Sozialgruppen in z.T. sehr unterschiedlichem Ausmaß. Waren es zunächst für alle Gesellschaftsgruppen gleichermaßen unvermittelte oder direkte bodenbezogene Handlungsweisen, die die Wertschätzung des Bodens bestimmten, so sind es unter dem Einfluß gesellschaftspolitischer Leitbilder gegenwärtig immer mehr vermittelte ¹⁾ bodenbezogene Handlungsweisen, die die Bewertung beeinflussen. Erstere ergeben sich aus der kürzer oder längerfristigen Inanspruchnahme von Grund und Boden zum Zwecke der Produktion, des Wohnens, der Erholung etc., also aus dem Bestreben, bestimmte Grunddaseinsfunktionen zu realisieren oder auch aus der Spekulation auf eine zinsgünstige Kapitalanlage. Im Gegensatz zu diesen Nutz- bzw. Besitzfunktionen erhält der Boden bei vermittelten oder indirekten Handlungsweisen symbolische Bedeutung. Er steht für Heimat, Seßhaftigkeit, Ortsverbundenheit, 'Natur', 'Landschaft' oder auch Prestige. In der Regel bestehen zwischen diesen analytisch getrennten Funktionen zahlreiche Übergänge. Ein Grunderwerb zum Zweck der Kapitalanlage kann beispielsweise gleichzeitig einem Prestigegewinn (oder zumindest der Erwartung eines solchen) dienlich sein. Der Symbolcharakter des Bodeneigentums wird vor allem in der gesellschaftspolitischen Diskussion hervorgehoben. So werden dem Boden etwa in den Leitsätzen der CDU zur Eigentumspolitik von 1960 folgende Funktionen zugeschrieben ²⁾: "Voraussetzung für Freiheit und Unabhängigkeit", "Grundlage menschlicher Freiheit", "Bedingung für die freie Entfaltung der Persönlichkeit".

Bereits vor der Jahrhundertwende erscheinen ähnliche Argumente ³⁾, wenn u.a. darauf hingewiesen wird, daß Industriearbeiter, die über Grund und Boden ver-

1) Zur Unterscheidung vgl. auch SCHÄFERS (1967)

2) SCHREIBER 1974, S. 389

3) Zahlreiche Belege finden sich hierfür bei WYGODZINSKI (1897)

fügen, weniger krisenanfällig, unabhängiger und ortsverbundener seien. Außerdem wird der "kleine Grundbesitz" auch als "Schutzmittel gegen die verderblichen Lehren der Sozialdemokratie" ¹⁾ angesehen. Diese Argumentation läßt sich mehr oder weniger deutlich über die Heimstättengesetzgebung ²⁾ bis hin zu den gegenwärtigen Auseinandersetzungen um eine bestmögliche Streuung des privaten Eigentums verfolgen und belastet alle Versuche, eine zeitgemäße Bodenordnung zu entwickeln.

Die für die deutschen Verhältnisse typische Eigentumsideologie führt zu einer hohen Wertschätzung des Eigenheims. In anderen Ländern — etwa in den Niederlanden, Großbritannien oder den Vereinigten Staaten — ist das Einfamilienhaus erheblich weiter verbreitet, aber überwiegend als Mietwohnhaus. Haus- und nicht Grundbesitz ist denn auch nach SCHRADER (1966), SCHÄFERS (1967) und KRYSMANSKI (1967) bei einem Großteil der deutschen Bevölkerung die Assoziationsdominante zu Eigentum. Bezüglich dieser allgemeinen Wertung ergeben sich offenbar nur geringe schichtenspezifische Unterschiede. Diese erscheinen erst bei der Bewertung von Hausbesitz. Vor allem von den ökonomisch schwächeren Sozialgruppen, aber auch von Beamten und Angestellten des öffentlichen Dienstes wird der Haus- bzw. Eigenheimbesitz als mobilitätshemmend angesehen und dementsprechend negativ beurteilt. Eine schichtenspezifisch unabhängige, eindeutige positive Bewertung stellt sich nach SCHÄFERS (1967) erst nach dem 50sten Lebensjahr ein (vgl. Tab. 1). Die wichtigste Voraussetzung zum Entschluß, ein Eigenheim zu bauen, ist demnach die Stabilisierung der vertikalen und horizontalen Mobilität. "Grundstück- und Hausbesitz können als Indikator der zum Stillstand gekommenen horizontalen Mobilität angesehen werden, weil mit diesem Besitz und seiner Nutzung eine Anzahl schwer rückgängig zu machender Ent-

Tab. 1: Hausbesitzer und Mieter nach Altersgruppen

Eigentums- verhältnis an der Wohng.	Altersgruppe		Zahl der Probanden
	20 - 49 J.	50 J. u. älter	
eigenes Haus	33%	67%	354
Mietwohnung	57%	43%	277

$$\chi^2 = 36,4$$

$$(N = 631, df = 1)$$

Quelle: SCHÄFERS (1967, S. 57)

scheidungen verknüpft ist" (SCHÄFERS 1967, S. 104). Der als ideal angesehene und seit dem 1. Weltkrieg in Deutschland staatlich begünstigte bzw. geförderte

1) WYGODZINSKI (1897, S. 106), vgl. auch ZAPF, K. u.a. (1969, S. 10)
 2) Reichssiedlungsgesetz 1919, Reichsheimstättengesetz 1920

Eigenheimbau läßt sich nur in aufgelockerter Siedlungsweise realisieren. Daher bewirkt diese Eigentumspolitik vor allem in Stadtrandbereichen einen ständigen Konflikt zwischen privaten und öffentlichen Interessen und führt bei den "Urbesitzern" zu vielfach übertriebenen Gewinnerwartungen.

Hiermit ist eine weitere Einschätzung des Grundbesitzes angeschnitten: die bei weiten Bevölkerungskreisen z.T. recht diffuse Vorstellung, Grundbesitz sei eine inflationsunabhängige und damit bestmögliche Kapitalanlage und außerdem die Quelle von möglicherweise sehr hohem arbeitslosen Einkommen. Diese Vorstellungen werden nicht nur durch Pressemitteilungen über extreme Bodenpreissteigerungen genährt, sondern auch durch die berufsständige Interessenvertretung, die den Landwirten hohe Gewinne aus Bodenverkäufen als Ersatz für geringere Einkommensmöglichkeiten zubilligt. Solange Landwirte als Verwalter von Bodenvermögen angesprochen werden, ist bei ihnen eine geringe Verkaufsbereitschaft in Erwartung weiterer Bodenpreissteigerungen wahrscheinlich. Eine auf diese Weise unterdrückte Bodenmobilität kann die Verkehrswerte landwirtschaftlicher Nutzflächen derart steigern, daß eine gewinnbringende landwirtschaftliche Produktion unmöglich wird. Extensivierungserscheinungen können, müssen aber nicht unbedingt eine Folge sein.

1.3 Methoden und Verfahren

Aufgrund der bisherigen Überlegungen kann unterstellt werden, daß der Übergang von agrar- zu industriegesellschaftlichen bodenbezogenen Verhaltensweisen im städtischen Raum schneller und nachhaltiger vollzogen wurde als im ländlichen Raum. Daher wird zunächst der Verstärkerungs- und Stadterweiterungsprozeß des 19. und 20. Jahrhunderts zu untersuchen sein und zwar in seiner sowohl räumlich als auch zeitlich unterschiedlichen Dynamik. An Einzelbeispielen wird gezeigt, welche "Gruppen" die Prozesse steuerten und gleichzeitig das Augenmerk auf bestimmte Regelmäßigkeiten der innerstädtischen Differenzierung richteten. Da über den innerstädtischen Differenzierungsprozeß während der Stadtentwicklungsphase des 19. Jahrhunderts in der geographischen Literatur nur wenig bekannt ist, aber weit verstreut vor allem im national-ökonomischen Schrifttum aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg zu diesem Problem z.T. recht umfangreiches Datenmaterial publiziert wurde, werden die regionalen Beispiele im weiteren Gang der Untersuchung einen breiteren Raum einnehmen. Für die vergleichende Untersuchung der Entwicklungsvorgänge wird auf die Daten der deutschen bzw. preußischen Städtestatistik und zwar in erster Linie auf die Grundbesitzwechsel- und die Gebäudestatistiken zurückgegriffen. Eine Analyse der Grundbesitzmobilität im ländlichen Raum und die Erfassung der hiervon abhängigen agrarstrukturellen Entwicklung muß einerseits die regionalen Vererbungssitten und andererseits die großräumig differierenden natürlichen Standorteigenschaften berücksichtigen. Um die Einflußgrößen möglichst gering zu hal-

ten, wird die Untersuchung auf die Preußische Rheinprovinz beschränkt. Die Daten, die in den einzelnen Untersuchungsschritten verwendet werden, sind weitgehend der preußischen Statistik entnommen. Für die Umgebung von Bonn werden sie ergänzt durch die Auswertung der im Hauptstaatsarchiv Düsseldorf vorhandenen Akten des Landratsamtes Bonn und durch die Auswertung von Flurbüchern, Mutterrollen sowie Grund- und Gebäudesteuerfortschreibungsprotokollen einzelner Beispielmunicipien.

Soweit es das Quellenmaterial gestattet, wird versucht, die aufgezeigten Prozesse bis in die Gegenwart fortzuführen, für den städtischen Bereich im regionalen Rahmen der Bundesrepublik Deutschland und für den ländlichen Raum auf der Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen.

Da die zu analysierenden Vorgänge in der Regel nicht monokausal, sondern nur in ihrer wechselseitigen Abhängigkeit zu erklären sind, bedarf es der Anwendung multivariater quantitativer Analysetechniken ¹⁾.

Folgende Verfahren werden bei den einzelnen Untersuchungsschritten angewendet: die schrittweise multiple Korrelation bzw. Regression (IBM Scientific Subroutine Package), die Faktorenanalyse (Programm FAKAN, W.D. RASE, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung), die Distanzgruppierung nach dem minimalen Distanzzuwachs (Programm DISTZU, J. BÄHR und F.J. KEMPER, Geographisches Institut Bonn), die Diskriminanzanalyse (Programm DISCR, IBM Scientific Subroutine Package) und eine Clusteranalyse, bei der die Korrelation zwischen den Merkmalsträgern bzw. den Merkmalen als Ähnlichkeitsmaß benutzt wird.

Die schrittweise multiple Regression bzw. Korrelation wird benutzt, um die Interdependenzen zwischen mehreren Variablen zu testen. Sie wird der einfachen multiplen Regression vorgezogen, weil sie eine Auswahl aus einer u.U. größeren Zahl von unabhängigen Variablen gestattet, indem sie das Regressionsmodell schrittweise vergrößert. Dadurch läßt sich die Bedeutung einzelner Variabler besser erkennen, außerdem wird das Vorliegen einer Multikollinearität leichter faßbar. Weiterhin wird die multiple Regression bei der Berechnung von Trendgleichungen eingesetzt.

Die Faktorenanalyse ²⁾ wird in erster Linie zur Reduktion größerer Datenmengen auf eine überschaubare Zahl voneinander unabhängiger Dimensionen angewendet, aufgrund derer dann eine Typisierung bzw. Regionalisierung der räumlichen Einheiten möglich wird. Zur Kommunalitätsschätzung werden die multiplen Korrelationskoeffizienten herangezogen. Bei allen Faktorenanalysen wird eine orthogonale Rotation nach dem Varimaxkriterium vorgenommen, weil dadurch die Interpretierbarkeit der Faktoren verbessert und in der Regel eine

1) Alle Berechnungen wurden, sofern nicht anders angegeben, unter Verwendung eigener Programme im Rechenzentrum der Universität Bonn auf einer IBM 370/168 durchgeführt.

2) vgl. ÜBERLA (1968)

gleichmäßigere Verteilung der Varianz erreicht wird.

Abschließend wird jeweils die Matrix der Faktorenwerte bestimmt, die eine Typisierung bzw. Regionalisierung der jeweiligen Raumeinheiten nach der Methode der hierarchischen Distanzgruppierung erlaubt. Als Ähnlichkeitsmaß wird der minimale Gruppendistanzzuwachs im m -dimensionalen Vektorraum nach dem Wardschen Algorithmus bestimmt (BÄHR 1971). Die resultierende Gruppierung wird mit Hilfe der Diskriminanzanalyse geprüft und gegebenenfalls so verändert, daß eine im Sinne der Diskriminanzfunktion optimale Trennung der Gruppen erreicht wird.

In allen Fällen, in denen eine Regionalisierung erwünscht ist, aber keine Unabhängigkeit der Merkmalswerte vorliegt, wird die Clusteranalyse eingesetzt. Sie ordnet die Merkmalseinheiten aufgrund der jeweils höchsten Korrelationskoeffizienten, die sich zwischen den Einheiten über alle Merkmale ergeben.

2. Der Verstädterungsprozeß im Deutschen Reich zwischen 1870 und 1937

2.1 Bevölkerungswachstum und Stadterweiterung

Deutschlands Bevölkerungsentwicklung wurde während des 19. Jahrhunderts durch hohe Geburten- und langsam sinkende Sterberaten gekennzeichnet. Der wachsende Bevölkerungsdruck sowie die durch die Industrialisierung ausgelöste und rasch zunehmende Einkommensdisparität zwischen Land und Stadt verursachten ein bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts unbekanntes Ausmaß der räumlichen Mobilität und eine Veränderung des generativen Verhaltens (sinkende Geburtenraten).

Einen entscheidenden Einfluß auf die städtische Entwicklung hatten im 19. Jahrhundert zunächst die Land-Stadt-Wanderungen, die, sofern es sich um kurz-distanzielle Wanderungen handelte, von einem vielfach übersehenen Rückwanderungsstrom begleitet wurden. Seit etwa 1880 erhöhte sich die Intensität der Binnenwanderung noch durch eine verstärkte Stadt-Stadt-Wanderung insbesondere von ledigen Einzelpersonen. Beide Vorgänge bewirkten eine rasche Zunahme, aber auch eine hohe Fluktuation der städtischen Bevölkerung. In den Städten hatte dies eine schwankende Wohnungsnachfrage zur Folge, die sich wiederum auf den Bau- und Bodenmarkt auswirken mußte.

Von einer Verstädterung im Sinne eines überproportionalen Wachstums der städtischen Bevölkerung ¹⁾ kann in Deutschland erst seit etwa 1850 gesprochen werden. Nach dem Revolutionsjahr setzte sie zunächst in einigen regionalen Schwerpunkten ein, um nach 1870 auf alle Landesteile überzugreifen. Zwischen 1871 und 1910 stieg der Anteil der städtischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung des Deutschen Reiches von 36,6% auf 61,5%, während er sich zwischen 1816 und 1871 nur um 11% erhöht hatte. Nach dem 1. Weltkrieg traten erheblich geringere Steigerungsraten auf, die an Gewicht sogar noch verlieren, wenn man die zahlrei-

Tab. 2: Die städtische Bevölkerung im Gebiet des Deutschen Reiches 1816-1933

Jahr	1816	1871	1875	1885	1895	1900	1910	1925	1933
%städtische Bevölkerung	25,0	36,6	40,7	45,4	51,9	56,0	61,5	64,4	67,1

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich 1934

1) Unter "städtischer Bevölkerung" wird hier die in Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern lebende Bevölkerung verstanden. Zur Problematik des Begriffes vgl. Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung 1970, sp. 3589 ff.

chen Eingemeindungen von Orten mit weniger als 2000 Einwohnern bedenkt ¹⁾.

Mit der Entwicklung der Verkehrsmittel und der Verdichtung des Verkehrsnetzes wurde es im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts für die aus dem landwirtschaftlichen Erwerbssektor ausscheidende Bevölkerung in zunehmendem Maße möglich, weiterhin in der Heimatgemeinde zu wohnen und zur Arbeit in die nahegelegene Stadt zu pendeln. Dadurch erhöhte sich das Arbeitspotential der Städte wesentlich, ohne daß gleichzeitig ein Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt ausgeübt wurde.

Betrachtet man neben dieser rein formal quantitativen die qualitative Seite des Verstärkerprozesses, so ist eine erste Phase intensiven Wachstums von einer zweiten mit mehr extensivem Wachstum zu unterscheiden ²⁾. In der ersten Phase erfolgte in unmittelbarer Nähe zur Altstadt eine starke Verdichtung der Bebauung und eine hohe Konzentration der Bevölkerung. Eine Ausdehnung der Bebauung zur Peripherie war aufgrund der geringen verkehrstechnischen Entwicklung eingeschränkt. Die zweite Phase — das extensive Wachstum — wurde durch das Aufkommen leistungsfähiger Massenverkehrsmittel eingeleitet. Der Einzugsbereich der städtischen Zentren erweiterte sich erheblich, der Bevölkerungszu- strom konnte sich über eine größere Fläche verteilen.

Wie unterschiedlich die Einzugsbereiche deutscher Städte um die Jahrhundertwende waren, läßt sich sehr gut anhand der Pendlerstatistik ³⁾ von 1900 belegen. Aus Tab. 3 wird für die Mehrzahl der Städte eine Bevorzugung der kurzen Distanzen ⁴⁾ deutlich. Diese ist freilich nicht nur von der unterschiedlichen Verkehrserschließung des Umlandes abhängig, sondern auch von der verschiedenartigen Siedlungsdichte und Bevölkerungskonzentration im Umkreis der Städte. Hinzu kommen Unterschiede des Arbeitsmarktes. So stellte sich überall dort, wo ein überdurchschnittlich hoher Pendleranteil aus einem Umkreis von 6 km einpendelt, ein sehr hoher Anteil weiblicher Einpendler und hinsichtlich der Beschäftigung ein hoher Anteil von Erwerbstätigen im häuslichen Dienst unter den Einpendlern heraus ⁵⁾.

Die Ausdehnung eines Pendlerfeldes im Umkreis einer wachsenden Industriestadt kann nun aber auch unabhängig von der jeweiligen Verkehrserschließung als Folge eines sich innovationsartig ausbreitenden Differenzierungsprozesses traditioneller Berufsstrukturen aufgefaßt werden bzw. als eine mit wachsender Entfernung vom Zentrum abnehmende Informationsdichte über alternative Er-

1) vgl. BORRIES (1969)

2) MACKENSEN (1970): Artikel Verstärker, in Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung (2. Aufl.)

3) Die Pendlerstatistik von 1900 bezog sich nur auf die Groß- und Mittelstädte sowie einige Industriebezirke Preußens. Die Entfernungen zwischen Arbeits- und Wohnort sind identisch mit den jeweiligen Entfernungen der Ortsmitten (BROESIKE 1904).

4) Um die unterschiedliche Flächenausdehnung der Städte auszugleichen, wurden hier nur Einpendler mit einer Entfernung von mehr als 3 km zwischen Wohn- und Arbeitsort erfaßt.

5) KÖLLMANN (1959) hebt dies auch für die kurzdistantielle Binnenwanderung des Ruhrgebietes hervor.

Tab. 3: Einpendler in deutsche Städte am 1.12.1900
 Anteile nach Entfernungszonen — Koeffizienten der Paretofunktion

Arbeitsort	% der Einpendler mit Wohnort in km Entfernung						Pareto-Funktion Koeffizienten und Be- stimmungsmaße		
	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	>8	b	ln a	B in %
Königsberg	91,1	1,8	3,7	0,5	0,2	2,7	-2,16	6,18	44,2 *
Stettin	13,1	49,5	21,1	7,6	4,3	4,4	-3,63	11,11	61,6 *
Gleiwitz	9,7	45,2	7,2	—	19,3	18,6	-2,94	9,87	47,2 *
Breslau	26,2	24,5	15,0	12,4	6,4	15,7	-2,19	9,48	71,1 *
Berlin	16,7	19,7	14,2	29,8	5,1	14,5	-1,95	12,23	75,8 *
Halle a.S.	5,5	18,7	21,4	41,3	4,9	8,2	-3,18	10,40	63,1 *
Magdeburg	1,8	23,6	11,6	30,1	6,1	26,7	-2,25	10,49	73,8 *
Kiel	77,8	9,2	6,6	1,2	0,4	4,8	-2,70	7,28	56,4 *
Hannover	19,9	33,4	18,9	2,3	21,2	4,4	-4,11	11,82	73,4 *
Bielefeld	4,7	45,6	5,1	5,5	0,3	1,9	-3,87	10,94	65,3 *
Kassel	33,6	13,3	18,6	3,1	7,0	24,4	-1,91	9,33	86,9 *
Krefeld	1,6	46,7	39,6	2,6	2,0	7,5	-3,60	11,01	59,5 *
Wuppertal ¹⁾	62,9	22,0	6,8	3,4	1,0	3,9	-1,80	6,03	37,2 +
Remscheid	—	39,7	54,6	—	1,6	4,2	-1,48	4,27	16,6
Köln	15,0	35,6	13,3	8,9	0,4	26,8	-3,39	11,96	65,0 *
Aachen	12,7	6,9	33,8	—	19,7	26,9	-2,23	9,55	31,0 +
Dortmund	54,8	11,2	14,8	5,6	—	13,6	-1,80	7,47	31,1 +
Bochum	6,0	68,2	9,7	5,7	3,2	7,0	-3,16	9,19	54,9 *
Essen	51,6	24,6	1,7	7,5	3,5	11,1	-3,18	12,77	89,9 *
Duisburg	5,1	—	28,9	23,9	30,6	11,5	-2,18	7,07	25,9 +
Düsseldorf	0,6	37,6	35,0	—	11,7	15,1	-2,15	8,27	26,1 +
Frankfurt	2,9	6,7	23,3	8,5	4,8	54,9	-0,28	7,33	8,1

1) Werte von Barmen und Elberfeld zusammengefaßt

+) auf 5 % Niveau signifikant

*) auf 1 % Niveau signifikant

Quelle: Berechnung nach BROESIKE (1904)

werbsmöglichkeiten gedeutet werden. Die Wahrnehmung dieser Alternativen wäre dann eine von der Verkehrserschließung abhängige Kalkulation der Kosten - Mühe - Relation. Seit HÄGERSTRANDS (1957) Migrationsstudien hat sich die Pareto-Funktion ($y = a \cdot x^{-b}$) zur Beschreibung derartiger Felder als besonders geeignet erwiesen. Es wurde daher für insgesamt 25 deutsche Städte bzw. Industriebezirke der lineare Zusammenhang zwischen dem Logarithmus der Zahl der Einpendler aus den um die Stadt gelegten Entfernungszonen ¹⁾ und dem Logarithmus der zugehörigen mittleren Entfernung berechnet. Die entsprechenden Parameter sind in Tabelle 3 für die Mehrzahl dieser Städte zusammengestellt. Die Bestimmtheitsmaße liegen fast überall recht hoch, nur für 4 Städte (Köln, Frankfurt, Magdeburg, Aachen) führte die Exponentialfunktion ($y = a \cdot e^{-bx}$) zu besser abgesicherten Werten ²⁾. Der Gradient b erweist sich mit Werten zwischen -1,80 und -4,11 (bei Exponentialfunktion von -0,02 bis -0,27) im Vergleich zu anderen Untersuchungen ³⁾ als außerordentlich hoch. Geht man von einer Bevölkerungsverteilung mit vom Zentrum (250 Einwohnern/ha) nach außen (bis 10 km) gleichmäßig ⁴⁾ abnehmender Bevölkerungsdichte und einem Pendleranteil von 1‰ der Bevölkerung in jedem Distanzring aus, so errechnet sich ein Gradient von -0,11. D.h. um die Jahrhundertwende war der Distanzwiderstand noch außerordentlich hoch.

Berechnet man aufgrund der Angaben in den Statistischen Jahrbüchern deutscher Städte Durchschnittspreise für veräußerte unbebaute Grundstücke in Städten mit Gradienten $> -2,0$; $-2,0$ bis $-3,0$; $\leq -3,0$ für die Zeit 1900 - 1910, so zeigt sich, daß die Durchschnittspreise von 30 Mark/m² in der ersten über 10 Mark/m² in der zweiten bis auf 8 Mark/m² in der dritten Gruppe fallen. Wegen der zu geringen Beobachtungszahl lassen sich diese Unterschiede freilich nicht statistisch absichern. Sie deuten aber darauf hin, daß ein steiler Gradient mit niedrigen und ein flacher mit hohen Bodenpreisen im Einpendlerzentrum verbunden ist. Es ist zu vermuten, daß die Barrierewirkung der Distanz bis zur Jahrhundertwende teilweise durch die "Barrierewirkung" hoher Boden- und auch Mietpreise aufgehoben wurde, d.h. eine Intensivierung der Pendlerwanderung und eine Abnahme der Zuwanderung aus dem Umkreis der Städte eingetreten ist. Die Veränderung der "Mobilitätsweise", die sich um die Jahrhundertwende bereits anbahnte, trug den Verstädterungsprozeß mit regional unterschiedlicher Intensität in das agrarische Umland und löste hier Bodenwertsteigerungen aus, die ihrerseits wieder auf das städtische Bodenpreisgefüge zurückwirkten ⁵⁾. Ein Eingreifen der Kommunen in diesen Entwicklungsprozeß war bis in die 1870er Jahre nur beschränkt

-
- 1) Die Berechnung wurde auch mit der Auspendlerdichte je Ring durchgeführt. Die Korrelationskoeffizienten sind dann alle auf den 1% -Niveau signifikant; die Gradienten verändern sich alle um -1,63, d.h. b schwankt zwischen -1,91 (Frankfurt) und -5,73 (Hannover).
 - 2) Bei niedrigen Bestimmtheitsmaßen erwies sich sowohl für die Potenz - als auch für die Exponentialfunktion der relative Anteil der Pendler in den Entfernungszonen als etwas bessere Bezugsbasis.
 - 3) vgl. hierzu BARTELS (1968)
 - 4) Abnahme um jeweils 50 Ew./ha in 1 km - Distanzringen und von 6 - 10 km Entfernung gleichmäßige Dichte von 20 Ew./ha.
 - 5) vgl. hierzu die theoretischen Ableitungen bei MEYER zu SIEKER (1957)

möglich, da geeignete Steuerungsinstrumente erst geschaffen werden mußten.

Der Zeitpunkt und die Art und Weise, wie die Stadtbehörden ihre Ordnungsfunktion wahrnahmen, haben entscheidende Bedeutung für die Ausprägung der innenstadtnahen Wohngebiete. Oft war es kaum noch eine Entscheidung der Kommunen, die Art und Umfang der Bebauung festlegte, sondern die Eigengesetzlichkeit des Grundstücksmarktes.

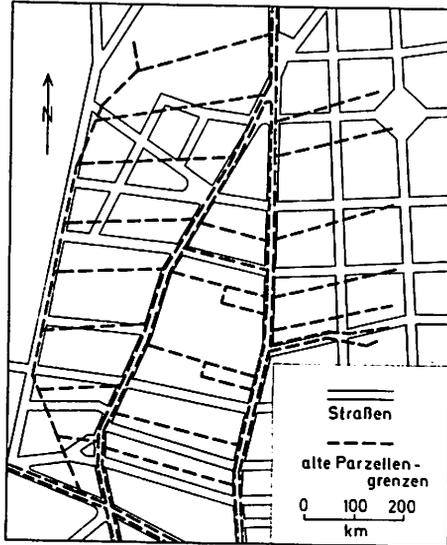


Abb. 1: Landwirtschaftliche Parzellierung und gründerzeitliche Straßenführung im Kieler Stadterweiterungsgebiet (nach WISSING 1929)

Die Stadterweiterung vollzog sich bei den meisten deutschen Städten gewissermaßen auf zwei Ebenen. Einerseits innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen, was gleichbedeutend war mit einer starken Verdichtung ¹⁾ und einer Heraufsetzung der Stockwerkzahl und andererseits außerhalb dieser Grenzen in einer meist stark parzellierten und auf zahlreiche Eigentümer aufgesplitterten Gemarkung. In diese, auf die Erfordernisse der Agrargesellschaft zugeschnittene Flur, schob sich die städtische Bebauung vor, indem sie alte Wegenetze konservierte und bestehende Eigentumsgrenzen verfestigte (Abb. 1). Die Unzweckmäßigkeit

1) Die Überbauung der Grundfläche erreichte vielfach 90 - 100 % und zwar schon um 1850, wie sich an Beispielen aus Koblenz, Köln (Rheinviertel), Kiel, Saarbrücken u.a. belegen läßt (Spiethoff 1934).

der alten Parzellierung wurde zwar recht bald erkannt, eine völlige Neuaufteilung im Rahmen einer Umlegung jedoch bis ins ausgehende 19. Jahrhundert nur in wenigen Fällen durchgeführt.

Der Ausschnitt aus dem Stadterweiterungsgebiet von Kiel (Abb. 1) ¹⁾ gibt auf engem Raum ein gutes Beispiel für die verschiedenartigen Prinzipien, nach denen Fluchtlinien und Bebauungspläne festgelegt und wie mehr oder weniger auf bestehende Eigentumsgefüge seitens der Behörden Rücksicht genommen wurde. Ähnliche Muster lassen sich auf engem Raum häufig dann feststellen, wenn der Wachstumsprozeß über mehrere Jahre ins Stocken geriet. Es sind nur wenige Fälle bekannt, wo sich das agrargesellschaftliche Parzellengefüge für den Stadterweiterungsprozeß geradezu anbot. Hierzu gehören die schematischen Allmendteilungen im westlichen Ruhrgebiet aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts (Abb. 2) ²⁾.

2.2 Bedeutung staatlicher Ordnungsmaßnahmen für die Stadterweiterungen im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert

2.2.1 Landesgesetzgeberische Tätigkeit

Das planlose Ausufern der Städte entlang vorhandener Landstraßen und Feldwege sowie die unkontrollierte Anlage von Privatstraßen führte während der 60er und 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts zu so unerfreulichen Zuständen, daß von vielen Seiten einheitliche Bebauungspläne für die Stadterweiterungen gefordert wurden (BAUMEISTER 1876). Einige Groß- und Residenzstädte verfuhrten bereits nach solchen Plänen. Es waren allerdings recht grobe Schemata (STÜBBEN 1901) und keine ausgearbeiteten Bebauungspläne, nach denen sich die Behörden bei der Genehmigung von Bauvorhaben richteten.

Eine gesetzliche Grundlage für die Ausarbeitung detaillierterer Bebauungspläne wurde in Preußen durch das Fluchtliniengesetz von 1875 gelegt. Die Einzelausführung wurde hierdurch erstmals der kommunalen Selbstverantwortung übertragen³⁾. Ähnliche Regelungen galten in Hessen seit 1881, in Hamburg durch Baupolizeigesetze von 1882 und 1892 sowie in Baden durch Ortsstraßengesetze 1868 und 1896 ⁴⁾. Für die Pfalz bestand außer einigen feuerpolizeilichen Be-

1) nach WISSING (1929)

2) nach MERTINS (1964), ähnlich in Duisburg-Hamborn (FREUNDLIEB 1930).

3) Entgegen diesen allgemeinen Regelungen lag die baupolizeiliche Kompetenz in 22 preußischen Städten (darunter Köln) nicht bei den Kommunen, sondern beim königlichen Polizeipräsidenten (vgl. Die Stadt Köln 1915, Bd. 1,2, S. 439 u. Bd. 2, S. 388 f).

4) Außer den genannten Landesbauordnungen bestanden noch allgemeine Baugesetze oder Bauordnungen in Sachsen-Altenburg von 1859, Bremen 1863, Hamburg 1865, Bayerische Landesbauordnung 1864, Baupolizeiordnung für die sächsischen Städte 1869, Württemberg 1872, Braunschweig und Anhalt 1881, Lübeck 1881, Bremen 1883, Bayern rechts des Rheins außer München 1890, München 1895.

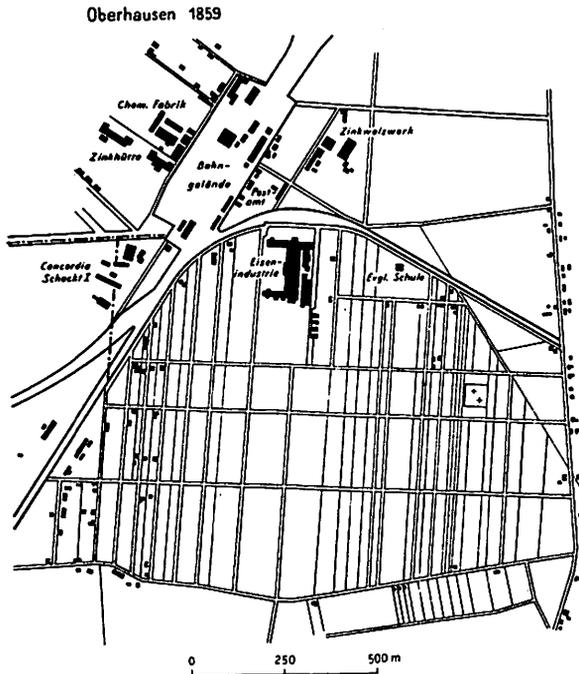
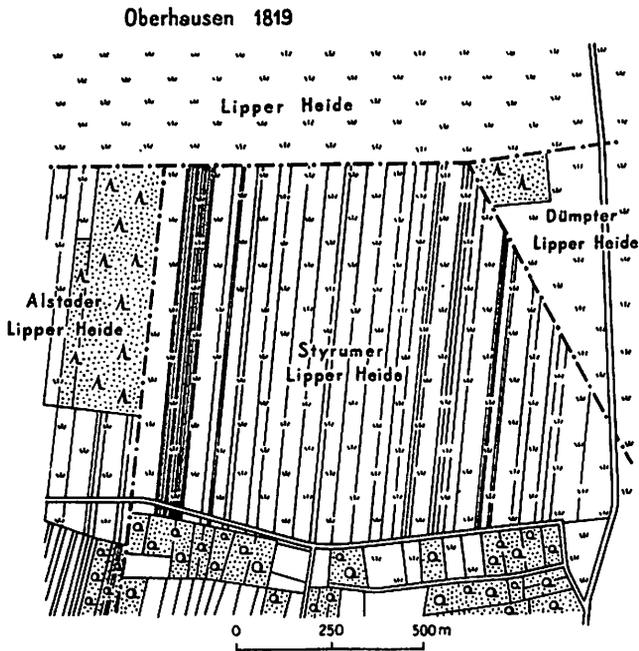


Abb. 2: Agrare und städtische Parzellierung in Oberhausen 1819 und 1859 (nach MERTINS 1964)

stimmungen praktisch keine Beschränkung der allgemeinen Baufreiheit. Die vorbildlichste Gesetzgebung der Jahrhundertwende im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, die Aufstellung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Ortserweiterungsplänen, die Umlegung und Enteignung von Grundstücken sowie die in Frage kommenden Entschädigungen und die Umlegung von Erschließungskosten auf die Grundeigentümer enthielt das am 1. Juli 1900 in Kraft getretene sächsische Allgemeine Baugesetz. Während hier sehr stark sozialpolitische und hygienische Gesichtspunkte berücksichtigt wurden, standen die entsprechenden Gesetze in Hessen, Preußen, Baden u.a. ganz unter dem "Primat des technischen Städtebaus" (SCHÖLLER 1967).

Von besonderer Tragweite für die Stadtentwicklung in Preußen war die Bestimmung des Fluchtliniengesetzes von 1875, nach der die Straßenbaukosten (Grundenerwerb, Kanalisation etc.) entsprechend der Frontlänge der Grundstücke auf die Anrainer umgelegt wurden ¹⁾. Da die Erschließungskosten erst bei Bebauung zu entrichten waren, bewirkte dies eine sehr enge Parzellierung der Baublöcke und führte bei den sehr liberalen Bauordnungen zu einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Seitenflügel und Hinterhäuser. Der "Zwang" zu einer engen Parzellierung wurde in den Folgejahren überall dort aufgehoben, wo, wie etwa in Berlin, durch lokale Bauordnungen eine Vorausbezahlung der Anliegerkosten gefordert wurde bzw. die Straßen von den Grundbesitzern selbst bis zur nächsten Straßenkreuzung angelegt werden mußten. Die im Gesetz von 1875 vorgeschriebene maximale Vorgartentiefe von 3 m wurde von vielen Städten nicht beachtet. Die örtlichen Bauordnungen setzten diese Maße z.T. auf Werte zwischen 4 und 8 m fest (STÜBBEN 1901).

Für die meisten Städte des Deutschen Reiches beinhalteten die um die Jahrhundertwende gültigen allgemeinen Regelungen also vorwiegend eine Abgrenzung des öffentlichen vom privaten Raum. Was hinter den Fluchtlinien geschah, blieb der Privatinitiative überlassen, sofern nicht örtliche Baupolizeiverordnungen einschränkend wirkten. Derartige Einschränkungen bestanden in einigen Städten bereits seit den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts oder sogar schon seit vornapoleonischer Zeit (etwa Barmen). Einen das gesamte Stadterweiterungsgebiet abdeckenden Bebauungsplan besaßen im Deutschen Reich um 1900 50 von 100 Städten mit 30000 und mehr Einwohnern. 39 Städte verfügten lediglich über Fluchtlinienpläne für einzelne Straßen des Erweiterungsgebietes (STÜBBEN 1901).

Einer großzügigen Gesamtplanung stand nicht zuletzt die überlieferte Parzellierung des landwirtschaftlich genutzten Bodens im Weichbild der Städte entgegen. So konnte z.B. der 1857 für das Bonner Stadtgebiet verfügte Bebauungsplan nur in Bruchstücken verwirklicht werden, weil er die bestehenden Grundstücksgrenzen zu wenig berücksichtigte. Eine gesetzliche Regelung für die Zwangsumlegung von Grundstücken, die sich nicht in den Bebauungsplan einpassen ließen, bestand lediglich in Baden und in Sachsen. Um diesen Mißstand zu beseitigen, legte

1) Nach dem sächsischen Allgemeinen Baugesetz (§ 78) konnte dagegen auch eine flächenproportionale (Grund- und Geschoß-) Umlegung der Kosten vorgeschrieben werden.

Frankfurts Oberbürgermeister Adickes 1893 einen Gesetzentwurf vor, der allerdings im preußischen Abgeordnetenhaus scheiterte. Erst die speziell auf das Frankfurter Erweiterungsgebiet zugeschnittene Fassung von 1902 wurde angenommen (Lex Adickes). Eine Ausnahme bildeten in der Rheinprovinz die Städte Neuwied (Heddersdorf), Neuß, Wetzlar und Düsseldorf, in denen kleinere Umlegungsverfahren von der Generalkommission in Düsseldorf durchgeführt wurden (v. MANGOLDT 1907). Hierdurch wurde die Anwendbarkeit der Zusammenlegungsgesetze auch für den städtischen Bereich bewiesen. Es blieben jedoch Einzelfälle, da die Durchführung an die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer gebunden war. Ähnliche Versuche in Karlsruhe und Heidelberg scheiterten an der Uneinigkeit der Grundbesitzer (PESL 1912).

2.2.2 Örtliche Bauordnungsmaßnahmen

Um die Bau- und Bodenspekulation einzudämmen, waren die Bebauungspläne vieler Städte geheim. Lediglich für kleinere Teilgebiete wurden sie der baulichen Entwicklung folgend veröffentlicht. In der Regel bildeten sie nur das "grobe Gerüst". Die Art der Bebauung und den Ausnutzungsgrad der Grundstücke bestimmten die örtlichen Bauordnungen. Ihre Funktion wurde zunächst in der Sicherung öffentlicher Interessen gegenüber den privaten Interessen gesehen. Wobei unter den "öffentlichen Interessen" bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts die Festlegung eines bestimmten Höhenprofils, die Berücksichtigung der oft recht schematischen Fluchtlinien sowie die Wahrung feuerpolizeilicher Vorschriften verstanden wurde. Darüberhinausgehende gesetzliche Regelungen, wie etwa die der Aachener Bauordnung von 1826, die noch den Abtretungszwang unbebauter Grundstücke an Bauwillige als Erbe älterer Rechtsauffassungen enthielt, waren selten. Erst nach und nach setzten sich hygienische, wohnungs- und sozialpolitische Gesichtspunkte durch und fanden neben der Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse Eingang in die Baupolizeiverordnungen. Eine Zusammenstellung der bei SCHILLING und STÜBBEN (1901), v. MANGOLDT (1907), SPIETHOFF (1934) u.a. erwähnten Bauordnungen ergibt für die preußischen Städte folgende Entwicklung zwischen 1820 und 1900: Bis in die 60er Jahre wurden im Jahrzehnt für 2 bis 5 Städte Bauordnungen erlassen oder bestehende revidiert. Nach 1870 stieg die Zahl der jährlich erlassenen Verordnungen zunächst langsam, um dann nach 1885 rapide zuzunehmen. Bis 1885 waren es vor allem Städte der westlichen Provinzen ¹⁾, die eine Bauordnung erhielten. Erst nach diesem Zeitpunkt wurden auch für Großstädte östlicher Provinzen entsprechende Regelungen verbindlich. Vorbild für die letztgenannte Städtegruppe war offenbar die Berliner Baupolizeiverordnung von 1887.

Waren in den früheren Verordnungen neben der Beachtung der Fluchtlinien Mindestgebäudehöhen von 2 - 3 Stockwerken vorgeschrieben, so wurden nach 1850

1) Wegbereiter waren hier offenbar die ehemaligen Residenzstädte sowie die alten Industrieorte Barmen, Elberfeld, Aachen und Mönchengladbach.

maximale Gebäudehöhen — in der Regel 4 - 5 Geschosse — in Abhängigkeit von der Straßenbreite festgelegt. Es ergaben sich im wesentlichen drei Grundprinzipien:

1. Eine Differenzierung der Bauhöhen nach Innen- und Außenstadtgebieten. Für beide Bereiche werden minimale und maximale Höhen festgelegt. In der Innenstadt darf die Gebäudehöhe die Straßenbreite um einen bestimmten Betrag überschreiten, in der Außenstadt hingegen höchstens gleich der Straßenbreite sein.
2. Für die Relation Straßenbreite: Gebäudehöhe bestehen einheitliche Vorschriften im gesamten Stadtgebiet. Es werden unabhängig von der Straßenbreite Mindestgebäudehöhen von 10 - 12 m vorgeschrieben. Das Verhältnis von Gebäudehöhe zu Straßenbreite wird auf 1 : 1 festgelegt und darf nur in engen Straßen (8 - 10 m) überschritten werden (vgl. Mindestgebäudehöhen).
3. Eine feststehende Relation zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe von 1 : 1,5 unter Beachtung sehr hoher Mindesthöhen.

In Verbindung mit derartigen Vorschriften ergab sich die Zahl der Stockwerke aus einer festgesetzten Mindestgeschoßhöhe, die in vielen Bauordnungen zunächst mehr als 3 m betrug, dann aber nach und nach auf 2,50 m zurückgenommen wurde. Da bis zu 75% der Grundfläche überbaut werden durften und eine Begrenzung der Bebauungstiefe fehlte, führten diese Bauordnungen zu sehr hohen Verdichtungen¹⁾. Überall dort — vorwiegend in den westlichen Provinzen — wo die Baubehördenbestimmungen während des 19. Jahrhunderts mehrfach geändert wurden, ergab sich in Stadtteilen mit einer zeitweise stagnierenden Bauentwicklung ein sehr uneinheitliches Höhenprofil (SPIETHOFF 1934).

Bis in die Gründerzeit und z.T. auch noch später wurden unter dem Einfluß der Bauordnungen Bau- und Wohnformen aus der Altstadt in die Neustadt übertragen. Wesentliche Änderungen ergaben sich erst, als gegen Ende des Jahrhunderts abgestufte Bauordnungen (nach Klassen oder Zonen) erlassen wurden. Die ersten Impulse gingen auch hier wieder von Städten der westlichen Provinzen (Frankfurt, Barmen) bzw. von süddeutschen Städten aus. Welche Schwierigkeiten sich bei der Einführung abgestufter Bauordnungen auftraten, zeigen die Einsprüche gegen die 1891 vom Landrat des Kreises Teltow (STUBENRAUCH) für die Berliner Vororte erlassene Baupolizeiverordnung, die kaum in Kraft getreten wieder aufgehoben werden mußte (SCHILLING und STÜBBEN 1901). Bei den Abstufungen wurden folgende Prinzipien verfolgt:

1. Trennung von Wohnvierteln, Fabrikvierteln und gemischten Vierteln (Funktionstrennung)
2. Staffelung nach Gebäudehöhen bzw. Geschoßzahlen

1) Extreme Verhältnisse bestanden nach SPIETHOFF (1934) in Koblenz, wo die Verdichtung z.T. noch Berliner Verhältnisse übertroffen haben muß. In Köln wurde die 75%ige Überbauung der Grundstücksfläche von vielen Bauunternehmern bis in die 1890er Jahre angestrebt (WIRTZ 1914). Als wichtigstes Argument gegen eine Abstufung wurde immer wieder die Gleichheit aller Grundbesitzer vor dem Gesetz angeführt.

3. Staffelung nach dem höchstzulässigen Überbauungsgrad

4. Staffelung nach der Bauweise: geschlossen, halboffen, offen, Landhausbauweise.

Eigentliche Zonenbauordnungen traten in Verbindung mit weitschauenden Bebauungsplänen erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Kraft. Dies war für viele Städte des deutschen Reiches bereits zu spät.

2.2.3 Intensive und extensive Verstädterung unter dem Einfluß der Bauordnungen und des Bodenpreisgefüges

Bis in die 70er Jahre des 19. Jahrhunderts war es in den meisten deutschen Ländern erlaubt, an unregulierten Straßen Wohngebäude zu errichten. War ein Straßenabschnitt bzw. eine Straße genügend dicht bebaut, so wurde der Straßenausbau von der Gemeinde übernommen und die Kosten auf die Anlieger anteilmäßig übertragen. Seit den 70er Jahren wurde nun in fast allen deutschen Städten und z.T. auch schon in den angrenzenden Randgemeinden mit dem Ausbau der Kanalisation sowie der Gas- und Wasserversorgung begonnen. Diese Investitionen erforderten einen sehr hohen Finanzaufwand seitens der Kommunen, so daß für einen großzügigen Straßenausbau in den Stadterweiterungsgebieten nur geringe Mittel zur Verfügung standen. Daher beriefen sich die meisten Städte und Gemeinden nach 1870 auf die Fluchtliniengesetze bzw. auf die allgemeinen Baugesetze ¹⁾, nach denen festgelegt werden konnte, daß Wohngebäude nur an ordnungsgemäß angelegten Straßen erbaut werden durften. Von dieser Regelung waren die sog. historischen Straßen, die bereits vor Inkrafttreten der Gesetze dem inner- und zwischenörtlichen Verkehr dienten, ausgenommen. Dieser Bestimmung ist die meist lückenhafte, dem übrigen Ausbau weit vorausseilende Bebauung entlang der Ausfallstraßen zuzuschreiben. Dies war besonders dort der Fall, wo die Erschließung neuer Baugebiete zögernd vorgenommen wurde.

Abgesehen von diesen Ausnahmen durfte eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn

- a) ein Fluchtlinien- oder Bebauungsplan für das fragliche Gebiet und
- b) ein ordnungsgemäßer Straßenanschluß und -ausbau vorlag oder zumindest sichergestellt werden konnte.

Die letztgenannte Bestimmung wurde in den Baupolizeiverordnungen, die nach dem Muster der Berliner Baupolizeiverordnung von 1887 erlassen wurden, dahingehend geregelt, daß der Straßenausbau nicht nur bis zu dem betreffenden Grundstück, sondern bis zur nächsten im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenkreuzung vorgenommen werden mußte ¹⁾. Da die Erschließung meist den Grundbesitzern übertragen wurde, mußten diese über die ganze Fläche der anzulegenden Straße bis zum nächsten Straßenkreuz verfügen, wollten sie eine Baugenehmigung erhalten. Diese oder ähnliche Bestimmungen galten für die Städte Nord-

1) Vgl. S. 20

2) Durch diese Bestimmung sollte das Entstehen von Sackgassen vermieden werden (verkehrs- und feuerpolizeiliche Gesichtspunkte).

ostdeutschlands, die sächsischen und bayrischen Städte (hier allerdings erst nach 1901), nicht jedoch für die Städte der ehemaligen preußischen Rheinprovinz (vgl. v. MANGOLDT 1907, S. 195).

Die erwähnte Regelung hatte mehrere Konsequenzen:

1. In den Bereichen des städtischen Weichbildes, in denen eine starke Parzellierung mit Gemengelage des Besitzes vorlag, war eine Bebauung sehr erschwert oder gar unmöglich. Umlegungen größeren Ausmaßes sind bis 1900 nur in Mainz und Darmstadt ¹⁾ verwirklicht worden.
2. Der Zwang, über eine größere Zahl von Grundstücken verfügen zu müssen, führte zu einer verstärkten Grundbesitzmobilität und zu Bodenpreissteigerungen.
3. Sowohl die Erschließung als auch die Bebauung fielen nach und nach in die Hände von Bau- und Kapitalgesellschaften, die ihrerseits bestrebt waren, möglichst wenig Straßen, dafür aber breite und tiefe Parzellen auszuweisen und somit eine Hinterhofbebauung zu ermöglichen.
4. Die Gemeinden konnten durch Nichtaufstellung von Bebauungsplänen bzw. Verzögerungen des Straßenausbaus ²⁾ den Baulandvorrat verknappen bzw. alle Bauwilligen auf bereits erschlossene Gebiete verweisen. Dadurch wurde eine rasche und geschlossene Bebauung der Stadtteile erreicht, allerdings oft mit dem Nachteil extremer Bodenpreissteigerungen, da sich die wenigen Grundeigentümer in einer monopolähnlichen Stellung befanden.
5. Viele Gemeinden verfügten über einen geheimen Gesamtbebauungsplan, der nur bei Bedarf für Teilbereiche veröffentlicht wurde. Die Lobby der Bauunternehmer, Terraingesellschaften etc. suchte daher in den Parlamenten bzw. Verwaltungen ihren Einfluß ständig zu vermehren. ³⁾

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß eine starke Parzellierung der Bau-

1) Nach hessischem Gesetz konnten Umlegungen zur Vorbedingung für die Erteilung einer Baugenehmigung gemacht werden. Von dieser Bestimmung wurde in Darmstadt und Mainz häufig Gebrauch gemacht (PESEL 1912).

2) LENZ (1930) und SPIETHOFF (1934) haben für Köln und andere rheinische Städte, v. MANGOLDT (1907) hat für Berlin, Dresden und Freiburg nachgewiesen, daß um die Jahrhundertwende ein Vorrat an Baustellen für ca. 5 - 6 Jahre vorhanden war. Daher wurden viele Gemeinden bedrängt, den Straßenausbau zu stoppen, vor allem in Zeiten mit nachlassender Wohnungsnachfrage.

3) Dies geschah z.T. mit sehr großem Erfolg (vgl. SPIETHOFF 1934, v. MANGOLDT 1907, MOLL 1923). In der Begründung zum preußischen Wohnungsgesetzentwurf von 1904 heißt es: "Unseres Erachtens werfen diese Entscheidungen ein grelles Licht darauf, zu welcher einseitigen und gefährlichen Klassenpolitik die Macht und die Vorrechte des Hausbesitzes in unseren Gemeinden ausgenutzt zu werden vermögen, und wie brennend die Frage ist, ob solchen Möglichkeiten nicht endlich ein für allemal durch eine gründliche Reform des aktiven und passiven Kommunalwahlrechtes ein Ende zu machen sei." (zit. bei v. MANGOLDT 1907, S. 238)

"... Die geheimen Gemeinderatssitzungen der rheinischen Landgemeinden sind die Ursache so manches verfehlten, nur im Interesse der im Gemeinderat sitzenden Grundbesitzer aufgestellten Bebauungspläne..." Oberbürgermeister Zweigert, Essen (zit. nach v. MANGOLDT 1907, S. 401)

"... Es war ein förmliches Verhängnis, daß gerade in dieser entscheidungsvollsten Zeit (Massenzuwanderung) die ganze Grund- und Bodenfrage mit dem Städte- und Hausbau fast nur vom Standpunkte der Grundbesitzer betrachtet wurde, daß das Interesse der Gemeindevertretungen sich fast nur um die Frage drehte, ob die Stadt wachse und die Bodenwerte stiegen!" (JÄGER 1902, S. 80)

blöcke in der Regel dort vorgenommen wurde, wo die Kommunen den Straßenbau vorfinanzierten und die Anrainer ihre anteiligen Erschließungskosten erst bei einer Bebauung zu entrichten hatten. Eine allzu starke Aufteilung wäre allerdings im Hinblick auf andere Bestimmungen der Berliner Baupolizeiordnung, sowie entsprechender Ordnungen in anderen meist ostelbischen Städten, sehr nachteilig gewesen. Flügel- und Hintergebäude durften nämlich die Breite des davorliegenden Hofraumes nur um höchstens 6 m übersteigen. Die hinter den Häusern gelegene unbebaute Fläche kam jedoch nur dann voll zur Anrechnung, wenn es sich um ungeteilte Grundstücke handelte. Andernfalls wurde bei der Höhenfestsetzung nur der Abstand des Seitenflügels von der Grundstücksgrenze berücksichtigt. "Dies hat natürlich zur Folge, daß eine weitergehende, den kleinen und mittleren Privatbesitz ermöglichende Parzellierung der Baublocks im wirtschaftlichen Nachteil ist gegenüber der Bildung möglichst großer Bauparzellen durch großkapitalistische Unternehmungen" (SCHILLING und STÜBBEN 1901, S. 226).

Die Berliner Baupolizeiverordnung von 1887 legte weiterhin einen unterschiedlichen Überbauungsgrad für "bisher bebaute" und "bisher nicht bebaute" Grundstücke fest. Dadurch sollte eine Abstufung der Baudichte erreicht werden. Diese Regelung erwies sich allerdings als besonders nachteilig, da im Berliner Stadterweiterungsgebiet Grundstücke mit einer Fläche von 20 Morgen und mehr nicht selten waren, die bereits vor 1887 mit einem kleinen Bauernhaus verbunden waren. In diesem Fall konnte die gesamte Fläche unter Anwendung des höchsten Überbauungsgrades bebaut werden. Auch hierin lag eine Begünstigung des städtischen Großgrundbesitzes und die Ursache einer fehlenden Kleinparzellierung der Baublöcke.

Zwischen 1870 und 1908 wuchs die mit Häusern bebaute Fläche in 86 deutschen Groß- und Mittelstädten ¹⁾ um jährlich etwa 11 ha, das sind 5,3% der in diesen Städten im Jahr 1870 bebauten Fläche (Tab. 4). Die Einwohnerzahl nahm im gleichen Zeitraum durchschnittlich um 3300 Personen zu und die durchschnittliche Bruttodichte stieg von 277 auf 299 Einwohner je ha bebauter Fläche. Diese Zahlen sind ein Hinweis darauf, daß im Verlauf des Wachstumsprozesses zumindest bis in die ersten Jahre des 20. Jahrhunderts Wohndichte der Altstädte und damit auch die Erwartung entsprechender Renten auf die im Weichbild entstehenden Neubausiedlungen übertragen wurden.

NAUMANN (1909) hat dies unter Bezugnahme auf THÜNENS "Isolierten Staat" im "Gesetz des natürlichen Standortes der verschiedenen Bauweisen" allgemein abgeleitet. Er nimmt eine kreisförmige Stadt auf isotroper Ebene an, in der nur einstöckig und überall mit gleicher Qualität gebaut wird. Zu den weiteren Voraussetzungen gehört, daß sich die Stadt gleichmäßig nach allen Seiten ausdehnt und daß nur Miethäuser vorkommen, deren einziges Unterscheidungsmerkmal die Distanz zum Stadtmittelpunkt ist. Durch die Rigorosität dieser Annahmen wird

1) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Bd. 17 (1910)

Tab. 4: Bruttowohndichten in ausgewählten deutschen Städten und Gemeinden 1908 (Einwohner je ha bebauter Fläche)

Stadt/Gemeinde	Bruttowohndichte	Stadt/Gemeinde	Bruttowohndichte
Berlin	723	Mannheim	260
Schöneberg	579	Gelsenkirchen	259
Breslau	414	Kassel	259
Essen - Steele	396	Hagen	247
Hamburg	380	Düsseldorf	246
Altona	338	Lübeck	229
Bonn	329	Darmstadt	228
Ludwigshafen	326	Bochum	214
Köln	318	Nürnberg	210
Kiel	305	Wanne	209
Mainz	304	Werne	208
Elberfeld	293	Wattenscheid	196
Aachen	292	Krefeld	190
Essen	283	Duisburg	188
Barmen	279	Bielefeld	183
Dortmund	278	Koblenz	159
Wiesbaden	277	Braunschweig	158
Frankfurt	275	Oberhausen	136
Hannover	271	Mülheim	118
Duisburg - Ruhrort	270	Sterkrade	95
Magdeburg	267	Bottrop	89
Chemnitz	267		

Quelle: Berechnungen nach Stat. Jahrb. dt. Städte Bd. 17 (1910), STREHLOW (1911), FUCHS (1929)

die Frage der Grundrentenbildung auf die Verkehrskosten zurückgeführt ¹⁾, die notwendig sind, um den Stadtmittelpunkt (Lage der Arbeitsstätten, Geschäfte etc.) zu erreichen. Da die Wohnkosten ²⁾ überall gleich hoch angesetzt werden, muß der Vorteil der günstigeren Lage zum Verkehrsmittelpunkt durch eine Rente ausgeglichen werden. Diese nimmt vom Stadtrand zum Mittelpunkt kegelförmig zu. Je ausgedehnter die Stadt ist, umso höher ist die Grundrente. In einem weiteren Schritt läßt NAUMANN (1909) die Annahme einer einstöckigen Stadt fallen und untersucht, unter welchen Bedingungen eine mehrstöckige Stadt entsteht. Nimmt man an, daß die Verkehrskosten je 1 km pro Jahr 100 Mark betragen, dann wird es bei einem Wachstum über die 1 km - Grenze hinaus lohnend, den

1) vgl. hierzu ANDER (1933) und MEYER zu SIEKER (1957), der einen ähnlichen Ansatz verfolgt, ohne allerdings auf die Arbeit NAUMANNs einzugehen. Der Vorteil des Ansatzes von MEYER zu SIEKER (1957) besteht darin, daß er das individuelle tägliche Bewegungsfeld in seinen Ableitungen berücksichtigt.

2) Im Sinne von MEYER zu SIEKER (1957) Bodenwert = Kapitalisierte Verkehrskostenersparnis

Häusern im Stadtmittelpunkt ein zweites Stockwerk aufzusetzen. Die Stadt dehnt sich weiterhin nicht nur nach außen, sondern auch in die Höhe aus und zwar mit einer zum Wachstumsrand abnehmenden Intensität.

Betrachtet man die Situation in deutschen Stadt- und Landgemeinden um 1893 (Tab. 5), so ergeben sich in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl deutliche Unterschiede bezüglich des Anteils der mehrstöckigen Gebäude. Die Mehrstöckigkeit war nun aber nicht nur auf zentrumsnahe Lagen beschränkt, sondern betraf, begünstigt durch die liberalen Bauordnungen, besonders die Neubaugebiete der rasch wachsenden Städte. Da die Annahmen, die zu einer stufenförmigen Stadt

Tab. 5: Wohngebäude nach der Zahl der Vollgeschosse 1893 in ausgewählten Stadt- und Landkreisen

Stadt- bzw. Landkreis	Anteil der Gebäude mit Vollgeschossen				
	1	2	3	4	5 u. mehr
Berlin St.	4,4	6,4	6,1	11,1	72,0
Charlottenburg St.	18,1	28,8	11,4	11,3	30,4
Potsdam St.	31,4	46,8	18,4	3,2	0,2
Breslau St.	8,6	14,2	15,5	26,8	34,9
Kiel St.	18,9	35,9	30,5	14,5	0,2
Hannover St.	16,8	26,7	30,8	21,4	4,3
Mönchengladb. St.	5,7	55,5	37,2	1,6	0,0
Elberfeld St.	7,2	28,2	41,4	21,7	1,5
Düsseldorf St.	14,3	21,3	52,0	12,3	0,1
Krefeld St.	11,8	36,5	50,7	1,0	0,0
Koblenz St.	8,3	30,3	28,6	29,2	3,6
Essen St.	11,9	34,1	41,2	12,7	0,1
Dortmund St.	4,1	35,8	43,1	16,4	0,6
Kassel St.	4,2	15,3	24,6	31,5	24,4
Aachen St.	2,0	13,8	54,0	29,6	0,6
Jülich St.	1,3	50,5	47,1	1,1	0,0
Jülich L.	65,9	34,0	0,1	0,0	0,0
Saarbrücken St.	32,5	45,2	19,3	2,9	0,1
Saarbrücken L.	62,6	36,8	0,6	0,0	0,0
Prüm St.	7,4	56,4	35,6	0,6	0,0
Prüm L.	44,8	54,7	0,5	0,0	0,0
Bonn St.	3,3	35,4	52,4	8,2	0,7
Bonn L.	29,6	66,0	4,3	0,1	0,0
Köln St.	4,5	14,4	41,4	34,3	5,4
Wipperfürth St.	15,9	79,4	4,7	0,0	0,0
Wipperfürth L.	30,4	69,3	0,3	0,0	0,0

St = Stadtgemeinden L = Landgemeinden

Quelle: Preußische Statistik, Bd. 146, Grundeigentum und Gebäude 1893, Berlin 1898

führen, nicht voll der Wirklichkeit entsprechen, modifizierte NAUMANN (1909) diese und entwickelte Bedingungen für das Entstehen einer überall gleich hohen und mehrstöckigen Stadt. Der Vergleich der durchschnittlichen Grundrenten beider "Stadttypen" ergab, "daß die mehrstöckige überall gleich hohe Stadt eine niedrigere Gesamtgrundrente hat, als die stufenförmige im Zentrum gleich hohe Stadt gleicher Größe", und damit billiger ist als die letztere (ANDER 1933, S. 52). Die Form der Städte nähert sich daher mit einer gewissen Gesetzmäßigkeit dem erstgenannten Typ, allerdings nur bei einem raschen Wachstum. Bei langsamem Wachstum ist dagegen eher ein stufenförmiger Aufbau zu erwarten. Läßt man, wie ANDER (1933) gezeigt hat, einzelne der rigorosen Bedingungen Naumanns fallen oder variiert sie, so kann man das Stadtmodell hinsichtlich einzelner Merkmale (z.B. soziale Differenzierung, unterschiedliche Baukosten und Bodenpreise) der Wirklichkeit näher anpassen, allerdings nur solange man das Grundprinzip der "größtmöglichen Billigkeit des Wohnens" unangetastet läßt.

Ähnlich wie bei WIESER (1909) im Hinblick auf Prag und CONERT (1911) für die sächsischen Städte hat PETER (1910) am Beispiel von Mannheim ein Stadtmodell entwickelt, das der sozialen Differenzierung, den unterschiedlichen Lagequalitäten und Bodenpreisen gerecht zu werden versuchte. Er unterscheidet zunächst prinzipiell das Wachstum einer "kleinen Mittelstadt" von dem einer Großstadt (PETER 1910, S. 25 ff). In ersterer werden während des Wachstumsprozesses Wohnungen nach und nach durch gewerbliche Nutzungen verdrängt. Es gilt aber weiterhin als vornehm, im Zentrum zu wohnen. Dies bewirkt eine starke Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen bei einem geringen Angebot, das sich wegen fehlender Baulandreserven bald erschöpft hat. Die verkehrstechnische Entwicklung der Folgezeit schafft jedoch Alternativen. Die Möglichkeit, außerhalb zu wohnen, wird von dem vermögenden städtischen Bürgertum zuerst wahrgenommen. Es gilt jetzt als vornehm, unberührt von der Arbeitswelt in ruhigen Wohnvierteln am Stadtrand zu wohnen. Die bürgerlichen Großwohnungen der Innenstadt werden, sofern sie nicht einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, in Kleinwohnungen aufgeteilt und an die stark fluktuierende Arbeiterschaft vermietet. Wohnsitte und gewerbliche Nutzung bestimmen die regionale Differenzierung der Boden- und Mietpreise. In einer ersten Phase steigen beide in den zentralen Lagen unter dem Einfluß der Nachfrage stark an und sinken zur Peripherie kontinuierlich bis auf den landwirtschaftlichen Boden- und Pachtpreis ab. In der zweiten Phase steigen die Bodenpreise im Inneren nur langsam, an der Peripherie hingegen rapide. Die Mietpreise sinken im Inneren der Stadt, weil durch die "bausoziale Abwertung" ¹⁾ und die Aufteilung der Großwohnungen in Kleinwohnungen eine höhere Ausnutzung der Gebäude möglich wird. Zur Peripherie hin ist zunächst ein Steigen und dann ein allmähliches Fallen der Mietpreise zu beobachten. Das traditionelle zentrifugale Sozialgefälle wurde durch diesen Vorgang in ein zentripetales Sozialgefälle umgekehrt. Nach LICHTENBERGER (1972) läßt sich dieser Vorgang in vielen west- und mitteleuropäischen Städten — vor al-

1) In Anlehnung an LICHTENBERGER (1973)

lem in französischen Städten — gegen Ende des 19. Jahrhunderts verfolgen.

Bei der Entwicklung der Großstadt ist nach PETER (1910) zunächst ein ähnlicher Ablauf zu verfolgen, allerdings mit dem wesentlichen Unterschied, daß hier als Folge der bereits vorhandenen stärkeren sozialen Differenzierung ein Entmischungsprozeß ¹⁾ einsetzt. Der innere Ring der Großstadt weitet sich durch das Eindringen reiner Gewerbefunktionen ständig aus und läßt die Wohnfunktionen zurücktreten. Es wohnen hier nur noch "der Portier, Hausdiener und sonstiges zum Hausdienst und zur Hausbewachung dienendes Personal ... Die Wohnung in der City hat den Charakter der Dienstwohnung angenommen ... Nur ein Wohnviertel ist nicht gewandert. Es ist am alten Platz geblieben und muß bleiben. In jeder Weltstadt, fast sogar in jeder Großstadt können wir nämlich direkt an die City anstoßend ein Wohnviertel beobachten. Die Bewohner sind Arbeiter, und zwar sind alle mit geringen Ausnahmen in der City beschäftigt. Sie können die Wanderung in die Vorstädte nicht mitmachen, da die Entfernung zwischen Arbeitsstätte und Wohnung zu groß geworden ist; denn die Qualität der von ihnen geleisteten Arbeit ist in der Regel eine so niedrige, daß die Löhne eine Verminderung durch Ausgaben für die Bahnfahrten nicht ertragen können." (PETER 1910, S. 26) Die städtische Oberschicht hat sich bereits zu Beginn der starken Vergewerblichung der Innenstadt in den Vorstädten etabliert. Unter dem Einfluß neuer "Wohnmoden" werden z.T. sehr aufwendige Villenviertel erschlossen (PETER denkt hier an die Mannheimer Oststadt), in denen sich vor allem das neue "Geldbürgertum" ankaufte. Die übrigen Wohnviertel wandern sukzessive von innen nach außen. Die Boden- und Mietpreissteigerungen sind besonders hoch entlang der Verkehrslinien. Überall dort, wo eine höhere soziale Schicht abwandert und andere Sozialschichten nachfolgen (bausoziale Abwertung - Sukzession im Sinne von LICHTENBERGER 1972), sinken die Bodenpreise, da sie nach PETER (1910) von den Mieten abhängig sind. "Die Abwärtsbewegung der Bodenpreise wird dadurch fixiert, daß der schlechtere Mieter den besseren verdrängt, eine Erscheinung, die in jedem Stadtteil zu beobachten ist" (PETER 1910, S. 32/33). Vor allem in Zeiten des Wohnungsüberangebotes, das sich in Abhängigkeit vom Konjunkturverlauf wiederholt eingestellt hat (vgl. S. 43), ist nach PETER die "Ansteckbarkeit der Viertel" besonders groß, da die Hauseigentümer dann weniger auf die soziale Stellung der Mieter achten und auch an sozial tiefer stehende vermieten. Da die "besseren" Mieter darauf achten, wer in dem Haus wohnt, ziehen sie dort nicht mehr ein. Als städtebauliches Mittel, diese "Ansteckbarkeit der Viertel" zu verhindern, schlägt PETER (1910, S. 33) die Anlage breiter Alleen und Parkanlagen vor, durch die eine scharfe Trennung der Viertel herbeigeführt werden soll. Mögen diese Zusammenhänge auch etwas vereinfacht gesehen sein, so geben sie doch aus zeitgenössischer Sicht eine plausible Erklärung für die Planung derartiger Anlagen.

Nach PETERS Darlegung ergeben sich sowohl für die wachsende Mittelstadt als auch für die Großstadt rasch steigende Bodenpreise an der Peripherie. In diesem

1) Später von RATCLIFF (1949) "filtering-down process" genannt

Zusammenhang findet auch v. MANGOLDTS (1907) "Theorie des schmalen Randes" ihre Berechtigung. Solange kein leistungsfähiges Verkehrssystem vorhanden ist und sich die Industrialisierung im engeren Bereich der alten Städte vollzieht, steht immer nur eine schmale unmittelbar an die bestehende Bebauungsgrenze anschließende Zone als baureifes Land oder Rohbauland zur Verfügung (Zeit-Kosten-Mühe-Relation). Über das Ausmaß dieses "schmalen Randes" befinden sich nicht zuletzt die jeweiligen Bauordnungen. In jedem Fall handelt es sich aber um ein begrenztes — wenn auch nicht unvermehrbares — Angebot, dem bei einem starken Bevölkerungswachstum eine große Nachfrage gegenübersteht. Die dadurch verursachte Tendenz zur Preissteigerung findet ihre Grenze in den Bauvorschriften und in der Miete, die unter den gegebenen sozioökonomischen Verhältnissen von der Bevölkerung gezahlt werden kann. Lassen die Bauordnungen eine starke Ausnutzung der Grundstücke zu, dann kann auch bei sehr hohen Bodenpreisen ein niedriges Mietniveau erreicht werden. Haben sich hohe Baustellenpreise erst eingestellt, so wirken sie "durch ihr eigenes Schwergewicht in der Richtung ihrer Erhaltung" (v. MANGOLDT 1907, S. 301) ¹⁾.

Die Phase intensiver Verstädterung ist demnach nicht nur die Folge einer unzureichenden Verkehrsentwicklung, sondern ebenso bedingt durch die wechselseitige Abhängigkeit zwischen liberalen Bauordnungen, die eine starke Überbauung gestatteten und sehr hohen Bodenpreisen. Der unter hohen Renditeerwartungen der Altstadt gebildete Baulandpreis überträgt sich als spekulativer Bodenpreis auf das Weichbild der Stadt und erzwingt dort eine Bauordnung, die eine der Altstadt entsprechende Ausnutzung des Grundstückes zuläßt ²⁾. Der hohe Bodenpreis pflanzt sich wellenartig zur Peripherie hin fort, solange die Bauordnung nicht abgestuft ist. SPIETHOFF (1934, S. 124) spricht in diesem Zusammenhang von der "Unantastbarkeit einmal bestehender Bodenpreise."

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, daß die gesetzlichen Vorschriften, die den Stadterweiterungsprozeß regeln sollten, bis zur Jahrhundertwende sektorielle Wachstumsunterschiede sowie Differenzierungen nach funktionalen Gesichtspunkten selten berücksichtigten. Der Erschließungsvorgang stand ganz unter dem Primat des Straßenbaus und unter dem Zwang der durch die Bauordnungen sanktionierten hohen Bodenpreise. Regionale Unterschiede in der Gestalt der bis etwa 1900 entstandenen Wohnviertel lassen sich weitgehend aus den unterschiedlichen Normen und der Tradition der Bauordnungen sowie aus einer unterschiedlichen Organisation des Grundstücksmarktes erklären. Darüberhinaus waren aber auch — entgegen der Meinung SCHÖLLERS (1967) — kultursoziale Unterschiede wirksam, die sich nach A. VOIGT (1901) und SPIETHOFF (1934) vor allem auf die Bewertung der Mietwohnung beziehen.

1) Nur in diesem Sinn ist die "Erpressungstendenz des Baustellenpreises" nach v. MANGOLDT (1907, S. 307) zu verstehen. Er macht ebenso wie SPIETHOFF (1934) letztlich die bestehenden Bauordnungen für die hohe Bodenausnutzung verantwortlich.

2) Bei dem hohen Anteil der Haus- und Grundbesitzer in den Gemeindeparlamenten war diese wechselseitige Beeinflussung sicher nicht zufällig.

2.3 Der Stadtentwicklungsprozeß und seine Träger dargestellt an ausgewählten Beispielen

2.3.1 Dresden und Leipzig

Der Beginn einer intensiven Verstädterung läßt sich für Dresden etwa mit der Eingemeindung der am rechten Elbeufer gelegenen Stadt Neudorf (Neustadt) auf das Jahr 1866 festlegen. Nach mehrmaligen Eingemeindungen, vor allem während der Jahre 1901 - 1903, stieg die Einwohnerzahl von 177089 im Jahre 1871 auf über 500000 im Jahr 1910. Die Hauptwachstumsphase entfiel auf die Jahre 1894 - 1900. 1866 befand sich das unmittelbar an die Altstadt angrenzende Stadterweiterungsgebiet noch überwiegend im Besitz städtischer Ackerbürger, deren Höfe in den damaligen Vorstädten lagen ¹⁾. Außerdem gehörte ein größerer Teil der Fläche zu mehreren Stadtgütern. Daneben befanden sich die Eigentümer einiger Gärtnereien und Ziegeleien sowie mehrere Landwirte benachbarter Dörfer unter den Grundbesitzern. Städter besaßen unmittelbar am Altstadtrand größere Grundstücke, die sie als Gärten nutzten und z.T. in Erwartung einer stärkeren baulichen Entwicklung erworben hatten. Insgesamt herrschte eine große Besitzersplitterung mit Gemengelage. Mit Beginn der 1870er Jahre setzte die Mobilisierung dieser Besitzverhältnisse ein. Zunächst waren es kleine Immobilienhändler, Bauhandwerker und Bauunternehmer sowie Konsortien mehrerer Grundeigentümer, die Grundbesitz zum Zwecke der Bebauung erwarben. Nach 1870 kam es dann zu einer erheblichen Differenzierung der Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt. Terraingesellschaften unterschiedlichster Rechtsformen übernahmen den Erwerb bislang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, stellten Bebauungspläne auf und besorgten nach vorausgegangener behördlicher Genehmigung die Erschließung des Geländes mit Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen und führten eine eventuell notwendige Neuparzellierung durch ²⁾. Die mit einer Baugenehmigung versehenen baureifen Grundstücke verkauften sie nur zu einem geringen Teil direkt an bauwillige Privatpersonen oder Bauunternehmer; der größere Teil wurde von Baustellenkaufleuten — den eigentlichen Immobilienhändlern — übernommen. Diese Differenzierung wurde nicht zuletzt durch die Dresdner Bauordnung und die Tätigkeit verschiedener Bodenkreditanstalten begünstigt.

Die Dresdner Bauordnungen gingen davon aus, daß Gebäude nur an ordnungsgemäß ausgebauten Straßen errichtet werden durften. Die erforderlichen Bebauungspläne wurden allerdings nur stückweise und vielfach erst auf Antrag der Erschließungsgesellschaften aufgestellt. Um das Erschließungsverfahren zu beschleunigen ³⁾, war es bis in die 1880er Jahre nicht selten, daß die Terraingesellschaften mit dem Erschließungsantrag fertige Bebauungspläne einreichten. Der

1) Vgl. v. MANGOLDT (1907)

2) Grundstücksgrenzen mußten bis zu einer Tiefe von 20 m rechtwinklig zur Straße verlaufen (v. MANGOLDT 1907).

3) Nach v. MANGOLDT(1907) dauerte die Fertigstellung und Genehmigung der Bebauungspläne in Dresden mindestens 1 - 2 Jahre, oft jedoch 4 - 6 Jahre.

Ausbau neuer Straßen durfte nur als Ganzes erfolgen und zwar mußten beide Straßenenden Anschluß an das bisherige Straßennetz haben. Diese Bestimmung wurde 1897 dahingehend abgeändert, daß ein Straßenende Anschluß an eine im Bebauungsplan vorgesehene, aber noch nicht ausgeführte Straße haben sollte. Die technische Ausführung des Straßenbaus oblag der Gemeinde. Alle anfallenden Kosten hatte der Antragsteller in voller Höhe zu tragen. Der Stadtrat hatte außerdem das Recht, den Zeitpunkt der Straßenherstellung zu bestimmen. Dadurch wurde zumindest bis in die 90er Jahre erreicht, daß die Neubautätigkeit im Anschluß an die bestehende Bebauung erfolgte und somit die Geschlossenheit der Stadtanlage gewahrt blieb. Diese Praxis hatte allerdings rasche Bodenpreissteigerungen zur Folge. Da die Stadt Dresden im unmittelbaren Erweiterungsgebiet selbst keine größeren zusammenhängenden Flächen besaß, wirkte sie bei der Erschließung fast nur regulierend und sorgte für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Dort, wo sie selbst über einzelne Grundstücke verfügte, veranlaßte sie die übrigen Eigentümer — vor allem in den 80er und 90er Jahren — Aufschließungsanträge zu stellen.

Das Hauptproblem bei der Erschließung bestand demnach für die Grundeigentümer im Erwerb des notwendigen Straßenlandes ¹⁾ und in der Aufbringung der gesamten Straßenbaukosten. Hierzu wurde in der Regel auf das zukünftige Bauland eine Hypothek in Höhe der voraussichtlichen Straßenbaukosten eingetragen. Seit 1872 war die königlich-sächsische Landeskultur-Rentenbank zu diesem Geschäftszweig ermächtigt. Nach 1895 traten noch die Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt in Greiz sowie die 1900 gegründete Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden als Kreditgeber auf. Unter diesen Voraussetzungen war es kaum möglich, daß einzelne kleine Grundeigentümer eine Baugenehmigung für ihre Grundstücke erhalten konnten. Sie waren darauf angewiesen, einer Erschließungsgesellschaft beizutreten oder einer solchen die Grundstücke zu verkaufen. Als eine der ersten größeren Unternehmungen dieser Art wurde 1871 die Dresdner Baugesellschaft A.G. gegründet, die zusammen mit zwei weiteren Gesellschaften in z.T. recht großer Entfernung von der bestehenden Bebauungsgrenze (Altstadt) umfangreichen Grundbesitz erworben (Abb. 3) und die Erschließung mit sehr viel Aufwand vorangetrieben hatte. Es wurde allerdings versäumt, rechtzeitig eine Straßenverbindung zu den zentralen Teilen der Altstadt herzustellen. Daher war die Nachfrage nach den aufgeschlossenen Grundstücken bald so gering, daß die laufenden Hypothekenzinsen aus Baulandverkäufen nicht mehr gedeckt werden konnten. Mit hohen Verschuldungen mußte die Dresdner Baugesellschaft A.G. daher bereits wenige Jahre nach ihrer Gründung liquidiert werden. Bis 1899 wurden in Dresden insgesamt 19 verschiedene Terraingesellschaften gegründet, von denen 1900 nur noch 5 existierten (CONERT 1911).

In anderen sächsischen Städten war nicht nur die Zahl der Gründungen, sondern

1) Nach v. MANGOLDT (1907) war es nicht selten, daß "Sperrgrundstücke" zum Preis von 30 - 50 Mark/m² aufgekauft werden mußten, während für das übrige Gelände nur 2 - 3 Mark gezahlt wurden.

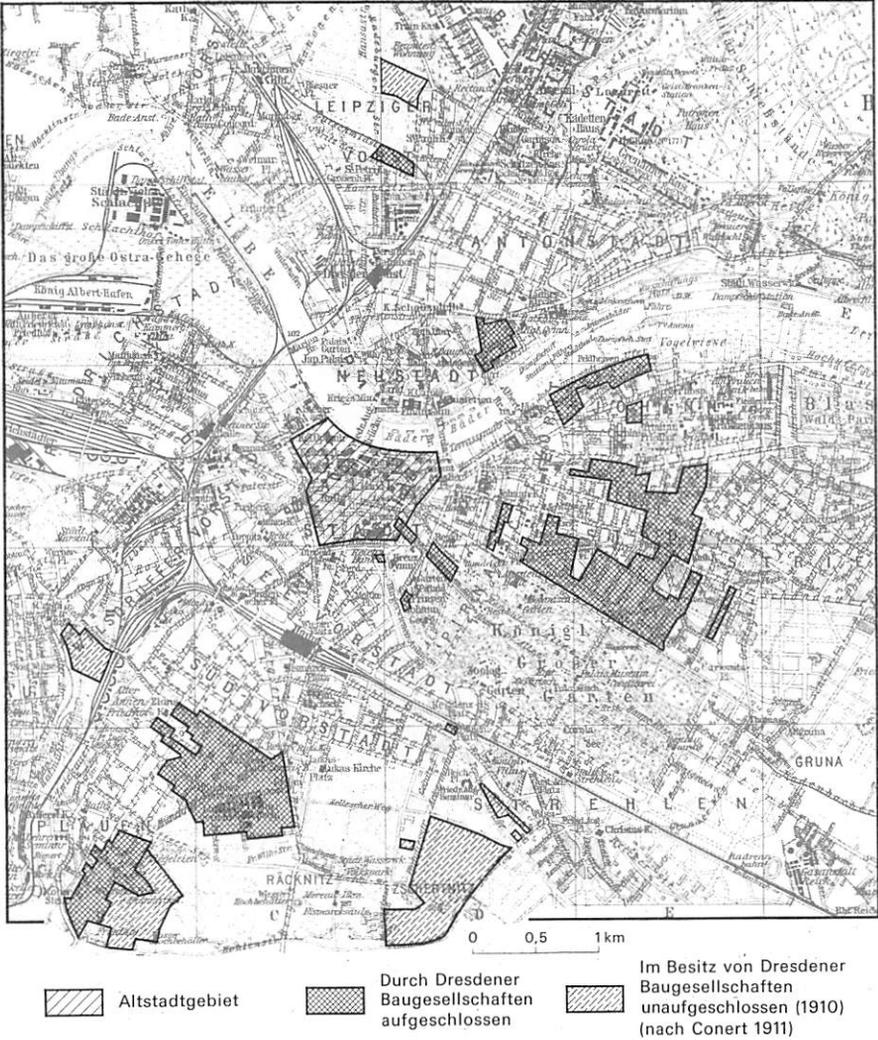


Abb. 3: Stadterweiterung durch Dresdner Baugesellschaften (nach CONERT 1911)

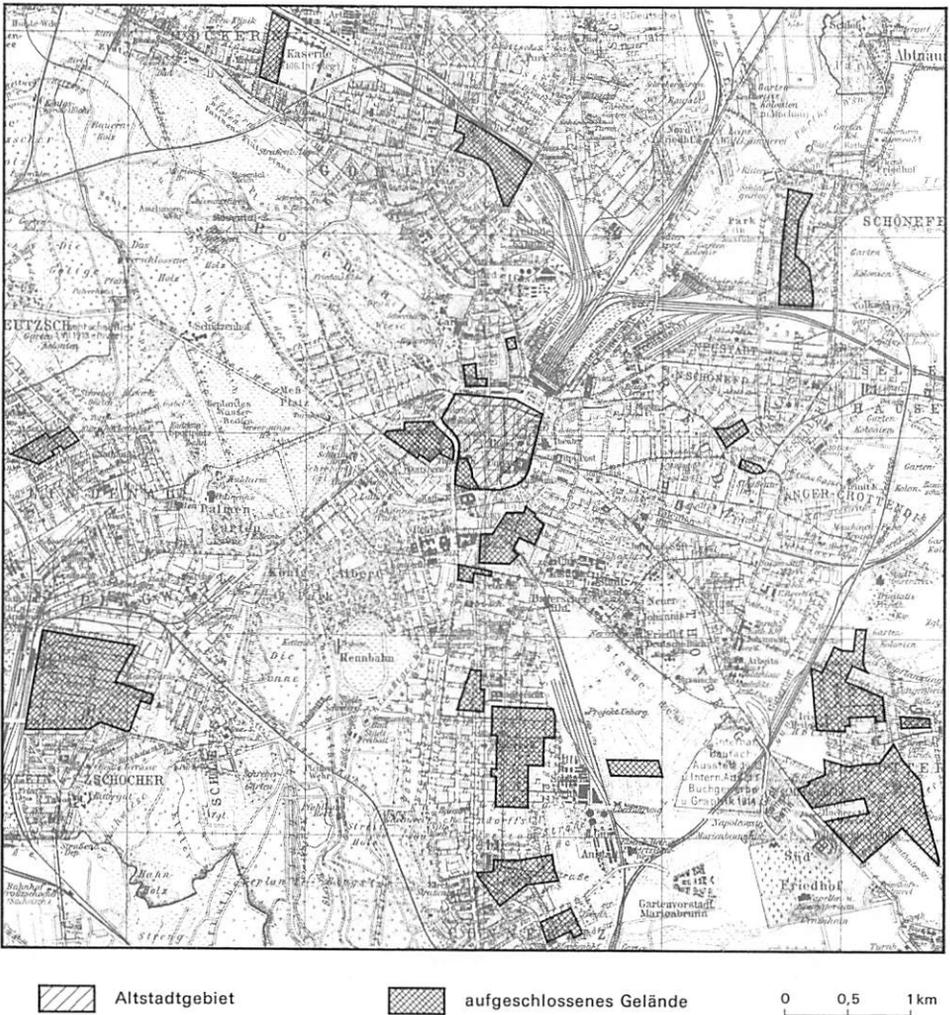


Abb. 4: Von der Leipziger Immobiliengesellschaft bis 1910 aufgeschlossenes Gelände (nach CONERT 1911)

auch die Fluktuation der Gesellschaften erheblich geringer. Dies lag, wie sich am Beispiel der Leipziger Immobiliengesellschaft oder auch an der Bank für Grundbesitz in Leipzig belegen läßt, an einer weitschauenderen und dem städtischen Wachstum besser angepaßten Geschäftsführung. Die Leipziger Terraingesellschaften erwarben sowohl innerhalb (Abb. 4) als auch außerhalb der Stadtgrenzen umfangreichen Grundbesitz; sie erschlossen aber nur jene Flächen, die eine möglichst rasche Bebauung versprachen. Der gesamte Grundbesitz aller Dresdener Terraingesellschaften betrug nach CONERT (1911) im Jahr 1910 ca. 100 ha, der der Leipziger dagegen rund 300 ha ¹⁾. Tab. 6 zeigt am Beispiel der Bank für Grundbesitz, in welchem Umfang Leipziger Terraingesellschaften im Umland tätig waren. Da der kommunale Grundbesitz der Stadt Leipzig ebenfalls erheblich umfangreicher war als der der Stadt Dresden (bei annähernd gleich großer Stadt-

Tab. 6: Unbebauter Grundbesitz der Bank für Grundbesitz in Leipzig und Umgebung 1903 — 1909 (Flächen in ha)

Ort	1903	1905	1907	1909
Connewitz	0,23	—	3,56	0,47
Eutritzsch	0,08	0,78	0,08	0,08
Mockau	3,89	3,89	3,89	3,89
Großwiederitzsch	0,58	0,41	—	—
Hänichen	23,64	14,42	0,57	0,57
Barneck - Leutzsch	121,23	69,30	59,26	55,84
Wahren u. Stahmeln	111,15	25,00	13,74	13,74
Böhlitz-Ehrenberg	—	11,15	11,15	11,15
Burgau	—	0,34	—	—
Rückmarsdorf	—	17,48	4,88	4,88
Reudnitz-Volkmarshd.	—	1,16	0,41	0,27
Leipzig u. Thonberg	—	—	21,81	21,40
Sellerhausen	—	—	2,82	1,40
Kleinzschocher	—	—	1,00	1,00
Plagwitz	—	—	0,42	0,36
Nannhof	—	—	—	0,23
Zusammen	260,80	143,92	123,97	115,65

Quelle: CONERT (1911, S. 68)

Städtischer Grundbesitz 1910 einschließlich der Stiftungsgrundstücke in ha:

	Leipzig	Dresden
a) innerhalb des Stadtbezirkes	2682,57	555,32
b) außerhalb des Stadtbezirkes	3911,32	429,90

Quelle: Statistisches Jahrbuch deutscher Städte 1913

1) Die stärkste Grundbesitzkonzentration bestand 1910 in Chemnitz: 3 Gesellschaften mit über 350 ha. In Leipzig verteilte sich der Grundbesitz auf 6 Gesellschaften (CONERT 1911).

fläche), ist zu vermuten, daß die aufgezeigten Unterschiede in der Verschiedenartigkeit der vorindustriellen Grundbesitzstruktur verankert sind (Rittergutsbesitz in der Umgebung von Leipzig).

Die Problematik des Erschließungsprozesses zeigt sich erst vollständig, wenn man den Absatz der baureifen Parzellen und die Träger der endgültigen Bebauung untersucht. Die Baustellen wurden zu einem geringen Teil direkt an bauwillige Privatpersonen oder Bauunternehmer verkauft und zwar in Zeiten abgeschwächter Konjunktur in stärkerem Maße als in Zeiten der Hochkonjunktur. Der größere Teil von Baustellenhändlern übernommen. An diesem Zwischenhandel waren nicht nur erwerbsmäßige Immobilienhändler, sondern auch Beamte und Angestellte sowie verschiedene Gewerbetreibende, unter ihnen vor allem Baustofflieferanten ¹⁾, beteiligt (v. MANGOLDT 1907, CARTHAUS 1916). Die Terraingesellschaften verlangten von denjenigen, die die Bebauung selbst übernahmen, eine Anzahlung von 5 - 20% und von allen Zwischenhändlern 20 - 50% des Kaufpreises; der Rest wurde jeweils als Hypothek eingetragen. Ähnlich verfahren die Zwischenhändler. Sie begnügten sich allerdings bei einem Verkauf an Bauwillige mit Anzahlungen von weniger als 5% des Kaufpreises; der Rest wurde meist noch hinter der Hypothek für zusätzlich gewährte Baugelder hypothekarisch abgesichert. Diese umfangreiche Beleihungstätigkeit, die auch in anderen Städten üblich war (CARTHAUS 1916, SPIETHOFF 1934 u.a.), wurde in Dresden vor allem durch die Spar- und Vorschußbank betrieben, die durch Ge-

Tab. 7: Wohnungsbau und Zwangsversteigerungen in Dresden und Leipzig 1900 - 1909

Jahr	Dresden				Leipzig		
	Wohnhausneubauten geschlossene Bauweise	offene Bauweise	% leerstehende Wohnungen	Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke	Neubauwohnungen	% leerstehende Wohnungen	Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke
1900	153	161	4,3	101	2455	1,7	95
1901	105	124	5,5	327	2258	2,0	116
1902	106	98	6,1	339	3072	2,9	144
1903	168	241	6,9	336	3957	4,0	132
1904	158	294	7,3	476	3523	4,2	264
1905	97	206	6,8	509	3451	4,0	257
1906	66	132	5,8	482	2709	2,6	253
1907	33	82	3,8	353	2097	1,6	214
1908	29	63	2,6	260	1602	1,3	277
1909	35	98	1,9	243	1472	1,2	229

Quelle: CONERT (1911)

1) Diese Gruppe verkaufte die Grundstücke meist unter sehr "günstigen" Bedingungen (Gewährung großzügiger Baugelder) an kleinere Bauunternehmer mit der Auflage, daß alle Baustoffe von ihnen bezogen werden mußten.

währung überdurchschnittlich hoher Zinsen einen starken Kapitalzustrom verbuchen konnte. Wie risikoreich diese Praxis war, zeigt sich an den Zwangsversteigerungen, deren Zahl bei Geldverknappung stark anstieg (vgl. Tab. 7). Die 1904 und 1905 in Dresden zwangsversteigerten Gebäude waren durchschnittlich zu 109,6% verschuldet (CARTHAUS 1916). Eine Überschuldung von mehr als 100% lag in 72,2% aller Fälle vor. Die häufige Überschreitung der bankmäßigen Beleihungsgrenze (60%) ist darauf zurückzuführen, daß sowohl die Gebäude als auch die Grundstücke in Erwartung hoher Preissteigerungsraten weit über ihren Wert veranschlagt wurden.

Die Terraingesellschaften gingen bei ihren Bodenpreiskalkulationen von der bei einer Bebauung zu erwartenden Rentabilität aus. D.h. sie berücksichtigten die ortsüblichen Durchschnittsmieten ebenso wie die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke. Bei der geschilderten starken hypothekarischen Belastung mußte daher im Mietwohnungsbau das, was durch die Bauordnungen als äußerste Grenze gesetzt war, zur Norm werden (BERNOULLI 1946). Um die Zinsverluste möglichst niedrig zu halten, war das ganze System zudem auf einen raschen Umsatz der Grundstücke bzw. der fertiggestellten Mietobjekte abgestellt. Dies erklärt die außerordentlich hohe Grundbesitzmobilität nicht nur in Dresden.

2.3.2 Mannheim, Karlsruhe, Darmstadt

M a n n h e i m

Bereits v. MANGOLDT (1907) hat darauf hingewiesen, daß die Stadterweiterung der süddeutschen Residenzstadt Mannheim trotz mancher Ähnlichkeiten zu Dresden nach anderen Regeln verlaufen ist, ohne jedoch diese Andersartigkeit genauer fassen zu können. Aufgrund der für Mannheim wenige Jahre später von PETER (1910) vorgelegten, sehr detaillierten Grundbesitzwechselstatistik ¹⁾ lassen sich Gemeinsamkeiten und Unterschiede recht gut darstellen.

Die Hauptentwicklungsphase, das nach PLEWE (1963) "goldene Zeitalter" Mannheims, fällt, wie bei Dresden, in den Zeitraum 1895 - 1905. Die Einwohnerzahl stieg in dieser Zeit von 91 000 auf 163 693. Bis 1868 vollzog sich die Stadterweiterung innerhalb des weit ausgelegten Befestigungsringes unter Fortsetzung des Barackengrundrisses. In diesem Jahr wurde für das Stadtgebiet eine neue Bauordnung erlassen, die u.a. eine Übertragung der Straßen- und Kanalbaukosten auf die Anlieger vorsah. Sie wurde 1896 und 1904 ergänzt, wodurch die maximale Gebäudehöhe auf 22 m bzw. 20 m festgelegt und eine Abstufung nach 3 Staffeln vorgenommen wurde. Außerdem wurde in bestimmten Stadtteilen die Zulässigkeit "belästigender Gewerbe" untersagt. Planlegung und Straßenbau waren hoheitliche Funktionen, zu deren Wahrnehmung auch Zwangsumlegungen gestattet waren. Außerhalb von Ortsstraßen durfte nur dann gebaut werden, wenn der oder

1) Die Anregung zu dieser und anderen Untersuchungen ist dem Mannheimer Statistiker SCHOTT zu verdanken.

die Grundeigentümer die Zufahrtsstraßen sowie die Kanalisation auf eigene Kosten erstellten und die Bebauung dem Ortsbebauungsplan nicht entgegenstand. Letzterer lag für weite Teile des Stadtgebietes vor, war jedoch bis auf unmittelbar zur Bebauung anstehende Teilgebiete geheim, um unlieben Spekulationen vorzubeugen. Bis 1893 betrieb die Stadt, begünstigt durch ausgedehnten kommunalen Grundbesitz, die gesamte Aufschließung weitgehend in eigener Regie, erst danach trat die Privatinitiative stärker in den Vordergrund.

Innerhalb des Altstadtbereiches von Mannheim machte sich um 1870 ein großer Wohnraumangel, der durch die rasch wachsende Arbeiterschaft vor allem der um 1865 in der heutigen Schwetzinger Stadt gegründeten Industriebetriebe hervorgerufen wurde, bemerkbar. Es wurden daher Flächen in der Umgebung der Betriebe "in Plan gelegt" und Straßen ausgebaut. Kaum begonnen, mußte die Bebauung bereits 1873 infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten eingestellt werden, so daß sich die Hauptentwicklung dieses neuen Stadtteils erst in den Jahren 1877 - 1885 vollziehen konnte. Im Norden wurden gleichzeitig die Blöcke E 7 bis J 7 bebaut, der jenseits des Grabens gelegene Jungbusch erschlossen und die Hafenanlagen erweitert. 1883 errichtete ein privater Bauunternehmer in den Baumschulgärten südöstlich des Schlosses (heute Blöcke L 5 - L15) Häuser für wohlhabende Mannheimer Bürger. 1881 wurde die Lindenhof- sowie 1885 die Bellenstraße jenseits des Bahnhofes angelegt und dort gleichzeitig Miethäuser mit Arbeiterwohnungen errichtet. Drei Jahre später (1888) begann die Stadt mit der großzügigen Erschließung des städtischen Grundbesitzes im Bereich der heutigen Oststadt, "damit der hier (Mannheim) reich gewordene Bürger es nicht mehr nötig habe, auswärts seine Ruhetage zu verbringen" (PETER 1910, S. 11). Der Verkauf der Baustellen und die Bebauung des "Millionenviertels" konnten sehr rasch abgeschlossen werden, da es der Oberschicht gelang, das Wohnen in diesem Stadtteil "zur Vorbedingung der Gesellschaftsfähigkeit zu machen" (PETER 1910, S. 16). Galt bis in die 80er Jahre die Altmannheimer Oberstadt als bevorzugtes Wohngebiet der Oberschicht, so "verlagerte" sich dieses während der 80er und 90er Jahre des 19. Jahrhunderts über die Baumschulgärten (L 5 - L 15) in die heutige Oststadt. Andererseits wuchsen in der Schwetzinger Stadt, im Lindenhof und seit 1890 jenseits des Neckars in der Neckarstadt sowie im Waldhof und Käfertal größere Arbeiterviertel heran. D.h. die gründerzeitliche Bautätigkeit stand in Mannheim, stärker als dies in anderen deutschen Großstädten der Fall war, unter dem Einfluß einer deutlichen sozialen Segregation.

Grundbesitzwechsel, Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung lassen sich für die Zeit von 1895 - 1906 anhand der Zusammenstellungen bei PETER (1910) verfolgen. Abb. 5 gibt einen Überblick über die Abweichung der Grundstücksmobilität in den 9 Stadtteilen von der durchschnittlichen Grundstücksmobilität Mannheims in den Jahren 1895 - 1906 ¹⁾. Es zeigt sich, daß die Grundbesitzmobilität in den einzelnen Stadt-

1) Erfasst wurden nur die bisher unbebauten Grundstücke. Der Index berechnet sich wie folgt:

$$I = \frac{m_{ij}}{m_j} \cdot \frac{M_j}{M}$$
M = Gesamtzahl der Besitzwechsel in Mannheim 1895 - 1906, M_j = Gesamtzahl der Besitzwechsel im Stadtteil i, m_{ij} = Besitzwechsel in Stadtteil i im Jahr j, m_j = Gesamtzahl der Besitzwechsel in Mannheim im Jahr j.

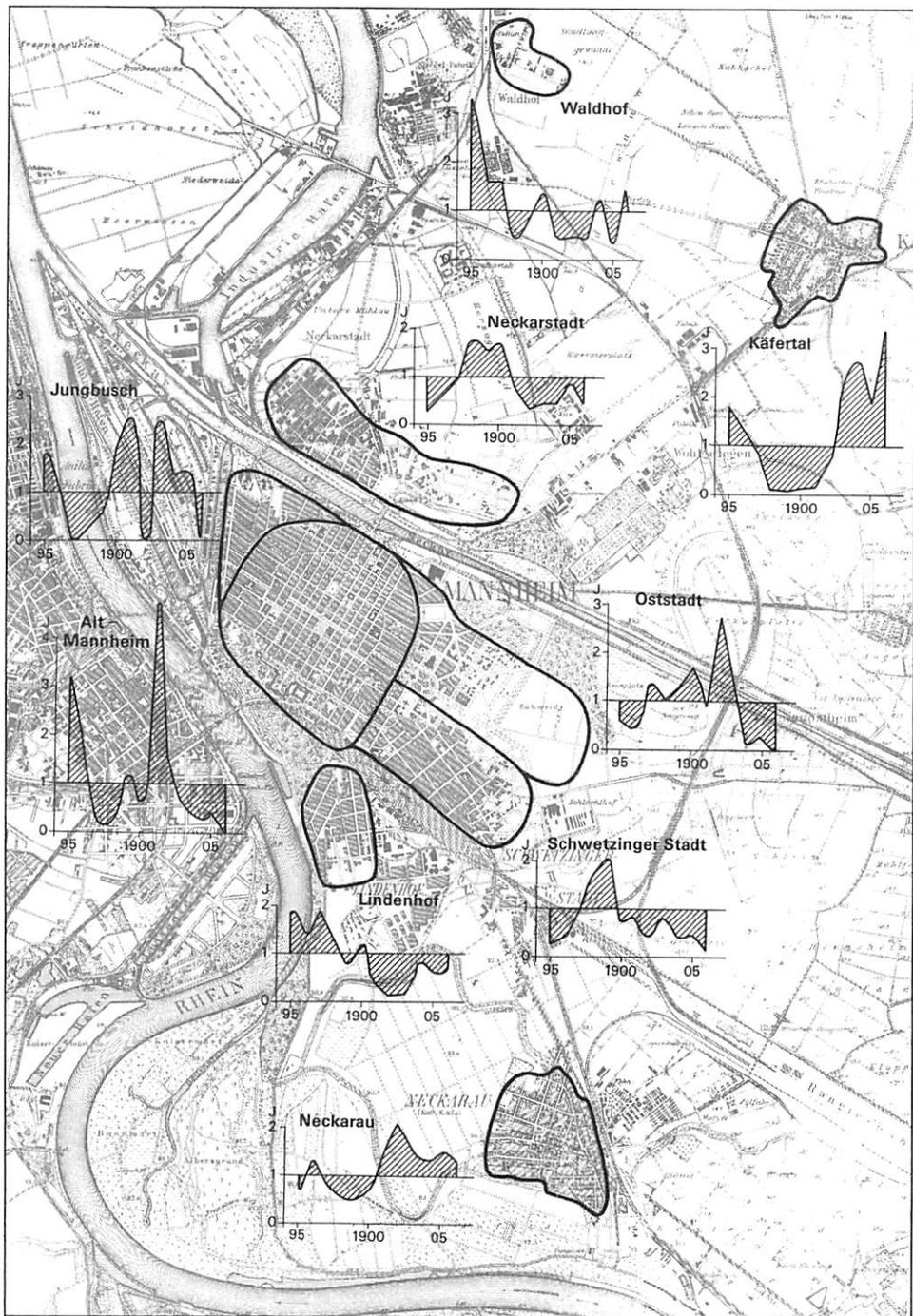
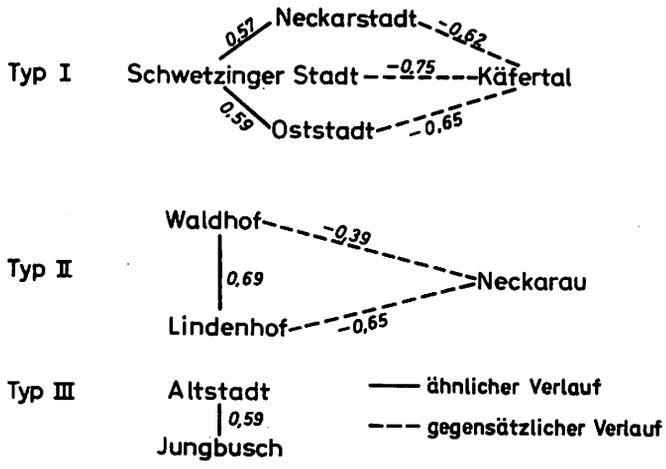


Abb. 5: Grundstücksmobilität in Mannheim 1895 - 1906

Tab. 8: Korrelation (Rangkorrelation) des Grundbesitzwechsels in den Stadtteilen Mannheims zwischen 1895 und 1906

Stadtteil	Altstadt	Oststadt	Schwetzingener Stadt	Lindenhof	Jungbusch	Neckarstadt	Käfertal	Waldhof	Neckarau
Altstadt	---	.25	.14	.09	.52	.24	.41	.15	.10
Oststadt		---	.59	.06	.07	.26	.65	.01	.14
Schwetzingener St.			---	.13	.14	.57	.75	.45	.33
Lindenhof				---	.16	.30	.12	.69	.65
Jungbusch					---	.07	.01	.05	.11
Neckarstadt						---	.62	.17	.54
Käfertal							---	.09	.40
Waldhof								---	.39
Neckarau									---

Quelle: Berechnet nach PETER (1910) $|r| \geq 0,51$ signifikant (5%)



teilen keineswegs synchron verlief. 1895 - 1897 trat in Altmannheim, Jungbusch, im Lindenhof und in Waldhof eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Besitzwechseln auf. Zwischen 1898 und 1901 verlagerte sich das Immobiliengeschäft in die Schwetzinger, Ost- und Neckarstadt, um sich dann nach 1901 vorwiegend auf die peripheren Ortsteile Neckarau, Käfertal und Waldhof zu konzentrieren.

Die Korrelation der Grundbesitzwechselfälle (vgl. Tab. 8) in den Stadtteilen Mannheims ermöglichte es, drei Verlaufstypen herauszustellen, die untereinander in der zeitlichen Abfolge der Häufigkeit des Besitzwechsels keine Ähnlichkeit besitzen.

Die hier dargestellten Unterschiede können dadurch erklärt werden, daß in den einzelnen Stadtteilen die Zusammensetzung der Käuferschicht in verschiedenen Jahren sowie die Kaufmotivation sehr unterschiedlich waren.

Wo der Grundbesitzwechsel mit dem Ziel einer baldigen Bebauung der Parzellen erfolgte, mußte sich mit einer zeitlichen Verschiebung von 1 - 2 Jahren ein Zusammenhang zwischen der Besitzwechselhäufigkeit und der Zahl der fertiggestellten Gebäude ergeben. Da die letztere nicht bekannt ist, wurde als ungefähre Anhalt auf die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude zurückgegriffen. Die Korrelationskoeffizienten der um ein Jahr verschobenen Zeitreihen sind in Tabelle 9 zusammengestellt. Es zeigt sich, daß für Mannheim insgesamt sowohl zwischen der Bautätigkeit und der Zahl der vorausgegangenen Grundbesitzmobilität als auch zwischen der Bautätigkeit und dem Reichsbankdiskontsatz des Vorjahres ¹⁾ ein hoher positiver Zusammenhang besteht. Dies läßt den Schluß zu, daß der

Tab. 9: Zusammenhang zwischen Grundbesitzwechsel und Bautätigkeit sowie zwischen Diskontsatz und Bautätigkeit in Mannheimer Stadtteilen 1895 - 1906 (Rangkorrelation)

	Stadtteil									
	Mannheim	Altstadt	Oststadt	Schwetz. Stadt	Lindenhof	Jungbusch	Neckarstadt	Käfertal	Waldhof	Neckarau
Grundbesitzwechsel/Bautätigkeit	0,77 +	-0,10	0,67 +	0,64 +	0,69 +	0,05	0,87 +	-0,21	-0,43	0,13
Diskontsatz/Bautätigkeit	0,81 +	0,56	0,41	0,64 +	0,14	-0,87 +	0,71 +	0,44		0,03

Zeitverschiebung = 1 Jahr
 + signifikant auf 5% Niveau
 Quelle: Berechnet nach PETER (1910)

1) Die Korrelation zwischen Bautätigkeit und Diskontsatz des gleichen Jahres ergibt keinen signifikanten Zusammenhang.

Grundbesitzwechsel in der Regel im Hinblick auf eine baldige Bebauung der Grundstücke erfolgte und weniger durch Spekulationsabsichten mit unbebauten Grundstücken verursacht gewesen sein dürfte. So eindeutig wie für die Gesamtstadt sind nun die Ergebnisse für die einzelnen Stadtteile nicht. Die beschriebenen Zusammenhänge liegen mit geringen Einschränkungen nur in den aufstrebenden zentrumsnahen Arbeiterwohnvierteln vor. Dies ist darauf zurückzuführen, daß hier vor 1895 bereits größere Teile erschlossen und zur Bebauung freigegeben, die Grundstücke aber nur z.T. verkauft waren, während in den peripherer gelegenen Ortsteilen Käfertal, Waldhof und Neckarau mit der Erschließung erst begonnen wurde bzw. landwirtschaftlicher Grundbesitz in größerem Umfang von der Industrie und vom Staat (Rangierbahnhof) für Nichtwohnzwecke aufgekauft wurde. Außerdem war es nach PETER (1910) leichter, Baugelder für ein im innenstadtnahen Bereich geplantes Wohngebäude zu erhalten, da hier die Entwicklung kurzfristig besser zu übersehen war. In Altmannheim sowie im angrenzenden Stadtteil Jungbusch ist ebenfalls kein Zusammenhang zwischen Grundbesitzwechsel und Bautätigkeit zu erkennen. Die Zahl der Besitzwechsel unbebauter Grundstücke war hier relativ gering, da der größte Teil der Fläche bereits bebaut oder von den Eigentümern vor längerer Zeit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung gekauft worden war. Zudem resultierte ein sicher nicht unerheblicher Teil der Neubauten aus An- oder Umbauten bestehender Gebäude.

Stimulierend auf die gesamte Bautätigkeit in Mannheim wirkte die Zuwanderung von Arbeitskräften ¹⁾, die durch die zahlreichen Industrie Gründungen ausgelöst wurde. Der Zuzug der Arbeiter tendierte weniger in die Altstadt als vielmehr in die Nähe der Industriebetriebe, da während der mittäglichen Arbeitspause von 2 Stunden nur nahegelegene Wohnungen aufgesucht werden konnten. Außerdem hatte ein Teil der Arbeiter keinen festen Arbeitsplatz. Diese mußten sich allmorgendlich um Arbeit bewerben und waren daher ebenfalls auf nahegelegene Wohnungen angewiesen. Die Mehrzahl der Betriebe hatte eine den konjunkturellen Schwankungen angepaßte Kernbelegschaft, die in Zeiten der Hochkonjunktur ergänzt und bei abflachender Konjunktur wieder durch Massenentlassungen reduziert wurde. Die konjunkturabhängige Fluktuation ²⁾ der Arbeitskräfte liefert somit eine gute Erklärungsbasis für den formal-statistischen Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Reichsdiskontsatz, der ja vor allem in den Arbeiterwohngebieten, wie oben ausgeführt, besonders deutlich ausgeprägt ist. Der starke Zuzug von Arbeitskräften bei steigender Konjunktur und die damit steigende Wohnungsnachfrage veranlaßte Bauunternehmer und Gebäudespekulanten zu vermehrter Gebäudeproduktion. Diese wurde dadurch begünstigt, daß, wie für Dresden bereits beschrieben, von den Grundbesitzern beim Verkauf der Grundstücke großzügige Baukredite gewährt wurden, die das Bauen praktisch ohne

1) Es ergibt sich ein Koeffizient von $R = 0,69$ für den Zusammenhang von Bautätigkeit und Bevölkerungszunahme des Vorjahres.

2) Der jährliche Wanderungsumschlag schwankte in Mannheim während der Jahre 1898 und 1906 zwischen 30% und 40% der Bevölkerung (PETER 1910, S. 21).

großes Eigenkapital möglich machten. Da der Bauboom noch bei abflauernder Konjunktur anhielt und gleichzeitig der erwartete Bevölkerungszustrom ausblieb, waren zahlreiche Wohnungen nicht mehr vermietbar. Sie standen leer ¹⁾ oder konnten, um nicht zu verkommen, ohne Mietentgelt bewohnt werden. Die durch die hohe Verschuldung bedingte starke Zinsbelastung wurde dann nicht mehr durch Mieteinnahmen gedeckt, so daß der Bauboom durch zahlreiche Zwangsversteigerungen jäh abgebrochen wurde.

Um einen Überblick zu gewinnen, wer vorwiegend am Grundbesitzwechsel beteiligt war und damit als Träger des Stadtentwicklungsprozesses während der wilhelminischen Zeit in Mannheim in Frage kommt, wurden in Anlehnung an PETER (1910) 13 Eigentümergruppen gebildet. Nach der Zusammenstellung in Tab. 10 sind am Gesamtumsatzvolumen vor allem Fabrikanten, Handwerker (überwiegend Bauhandwerker), Terrain- und Baugesellschaften, Bodenhändler, Landwirte und Bauunternehmer beteiligt. Gegenüber den Verhältnissen in Dresden, Leipzig oder Berlin war die Bedeutung der Terrainspekulation in Mannheim äußerst gering. Die letzte größere Gesellschaft dieser Art wurde 1901 liquidiert. Eine führende Rolle übernahmen in Mannheim in Verbindung mit ortsansässigen Banken Fabrikanten, die einerseits daran interessiert waren, Erweiterungsflächen für ihre Betriebe zu gewinnen, andererseits aber auch bestrebt waren, einen Teil ihres Unternehmergewinns im Grundbesitz möglichst zinsgünstig anzulegen. Regulierend wirkte vor allem die Bodenpolitik der Stadt Mannheim, die bis 1895 umfangreiche Flächen, vor allem in der Oststadt, verkaufte und seit 1902 zu einem systematischen Grundstückskauf in fast allen Stadtteilen, vor allem aber in den entlegeneren, überging.

Im Hinblick auf die sich aus Verkauf und Kauf ergebende Bodenbilanz lassen sich die 13 Eigentümergruppen erneut zu 3 Gruppen zusammenfassen. Die erste Gruppe kauft mehr als sie verkauft. Außer der öffentlichen Hand gehören hierher: Bauunternehmer, Fabrikanten und Akademiker. Der durchschnittliche Wertzuwachs der verkauften unbebauten Grundstücke betrug 5 - 8 Mark/m², das sind Steigerungsraten von bis zu 540%, die allerdings nur von Akademikern, Beamten, Rentiers u.ä. erzielt wurden, d.h. ausgesprochene Spekulationsgewinne entfallen auf diese Gruppe. Die zweite Gruppe verkauft mehr Land als sie wieder hinzuerwirbt. Außer den sog. Urbesitzern, also vorwiegend Landwirten, die in der Regel unaufgeschlossene Flächen verkauften, sind hier die Terrangesellschaften, Bodenhändler und Konsorten einzuordnen. Die beim Verkauf der Baustellen erzielten Gewinne schwankten zwischen 60% und 160% (vgl. Tab. 10). Als dritte Gruppe können schließlich Handwerker und Makler zusammengefaßt werden. Für sie ist ein rascher Bodenumsatz und eine angenähert ausgeglichene Bodenbilanz typisch; die durchschnittlichen Gewinne betragen nur 20 - 65% des Gestehungspreises. Betrachtet man das regionale Schwergewicht des Grundbesitzwechsels der einzelnen

1) Die Zahl der leerstehenden 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stieg in Mannheim von 160 im Jahr 1899 auf 1527 im Jahr 1903, um dann bis zum Jahr 1907 wieder auf den Ausgangsstand zurückzufallen.

Tab. 10: Flächenumsatz und Bodenpreise der zwischen 1895 und 1906 in Mannheim umgesetzten unbebauten Grundstücke nach Eigentümergruppen

Eigentümer-Gruppe	Umsatz Volumen ha	% am Gesamt- umsatz	Differenz gekaufte/ verkaufte Fläche ha	ver- kaufte Flächen	Durchschnittspreis Mark/qm		Durchschnittspreis der verkauften Flächen bei vorheri- gem Besitzwechsel pro qm Gewinn d. erneuten Verkauf		Grundbesitz	
					bei Ver- kauf inner- halb der Gruppe	ge- kaufte Flächen	Erwerb vorwiegend im Stadtteil	Verkauf		
Staat	25,67	3,74	24,39	3,41	3,98	—	3,56	-0,15	Neckarau	—
Stadt	29,31	4,27	25,29	10,95	1,91	—	2,83	8,12	Käfertal	Schwetzingen- stadt
Bauunternehmer, Architekt	67,83	9,89	11,64	30,50	29,92	48,31	23,36	7,14	alle	alle
Makler (Agenten)	4,85	0,70	0,47	23,62	12,05	64,37	19,16	4,45	Neckarst.	Lindenhof
Fabrikanten	96,58	14,09	17,96	11,39	9,16	13,58	5,89	5,50	Waldhof Neckarau	Neckarau Neckarst.
Akademiker, Beamte	49,54	7,22	13,87	9,26	5,98	19,47	1,45	7,81	Neckarst.	Lindenhof
Handwerker	70,82	10,33	3,28	8,96	17,21	19,28	5,42	3,54	Neckarst. Schwetz.	Neckarau
Terrain- und Baugesellsch.	72,40	10,56	-22,44	8,90	6,40	8,62	3,37	5,33	Neckarau	Altstadt Neckarau
Bodenhändler	89,35	13,03	-5,12	17,43	13,13	12,56	10,65	6,78	Neckarau Neckarst.	Neckarst. Schwetz.
Landwirte	80,20	11,70	-33,70	2,75	2,16	0,95	0,62	2,13	Neckarau	Neckarau
Tagelöhner, Arbeiter	28,77	4,19	-4,66	7,88	11,76	3,70	4,85	3,03	Neckarst.	Neckarau
ohne Berufs- angabe	32,04	4,67	-12,92	10,84	12,84	43,99	5,93	4,91	Schwetz. Altstadt	Käfertal
Konsorten	37,86	5,52	-18,06	11,15	18,77	20,24	6,90	4,25	alle	Neckarst.

Quelle: Auswertung Grundbesitzwechselstatistik (PETER 1910)

Gruppen, so zeigt sich, daß Bauunternehmer und Konsorten praktisch in allen Stadtteilen Mannheims in etwa der gleichen Weise tätig waren, während die übrigen Eigentümergruppen ihre Grundstücksgeschäfte mit unterschiedlichem Schwergewicht auf die Neubaugebiete Schwetzingenstadt, Lindenhof und Neckarstadt konzentrierten.

Die Verflechtungen des Mannheimer Bodenmarktes zwischen 1895 und 1906 lassen sich in einer 13 x 13 Felder umfassenden Matrix zusammenfassen, in der der Bodenumsatz von Gruppe zu Gruppe sowohl nach der Zahl der Parzellen als auch nach der Fläche ausgewiesen ist. Bezeichnet man sämtliche Verkäufe einer Gruppe mit u_i und sämtliche Käufe einer Gruppe mit u_e , den Gesamtumsatz mit u und den Umsatz zwischen den Gruppen mit tu_{ie} , dann läßt sich anhand dieser Werte (Randsummen der Matrix) für jedes Feld der Matrix ein theoretischer Umsatzwert tu_{ie} berechnen. Diesem liegt die Annahme zugrunde, daß Käufe und

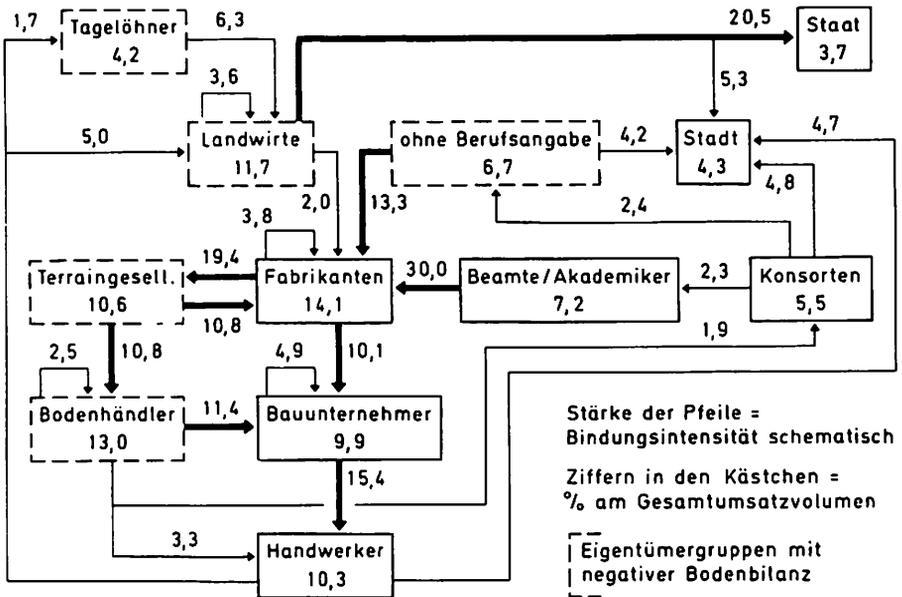
$$tu_{ie} = \frac{u_i \cdot u_e}{u}$$

Verkäufe zwischen den Gruppen zufällig sind, also keine einseitigen Verkaufsbeziehungen vorliegen. Ist der empirische Umsatzwert u_{ie} zwischen zwei Gruppen größer als der entsprechende theoretische Wert tu_{ie} , so besteht zwischen diesen beiden Gruppen ein überzufällig starker Grundbesitzwechsel. Dieser läßt sich als Index (Bindungsintensität) folgendermaßen berechnen:

$$J_{ie} = \frac{u_{ie} - tu_{ie}}{u_i - tu_{ie}} \cdot 100$$

Ein Indexwert von $J_{ie} = 100$ besagt, daß die Gruppe ihren Grundbesitz nur an die Eigentümergruppe e abgegeben hat, ein Wert von $J_{ie} = 0$, daß zwischen den Gruppen i und e keine oder zumindest keine besonders starken Verkaufsbeziehungen bestehen. In Abb. 6 sind für den Zeitraum 1895 - 1906 die Geschäftsverflechtungen mit der stärksten Bindungsintensität schematisch dargestellt. Zunächst wird die zentrale Bedeutung der Fabrikanten, Terraingesellschaften ¹⁾ und der Bodenhändler deutlich. Zusammen mit Bauunternehmern, Handwerkern und Landwirten bestimmten sie während des Untersuchungszeitraumes ca. 70% des Umsatzvolumens von unbebauten Grundstücken. Unaufgeschlossenes Rohbauland wurde während dieser Zeit überwiegend von Landwirten und "Personen ohne Berufsangabe" — darunter befinden sich zahlreiche Erbgemeinschaften — abgegeben. Noch nicht vollständig weiter verkauft bzw. bebaut war auch der umfangreiche kommunale Grundbesitz, den Terraingesellschaften bzw. Bodenhändler bis zu Beginn der 90er Jahre von der Stadt Mannheim erworben hatten. Das Rohbauland wurde einerseits in überdurchschnittlichem Ausmaß von Fabrikanten und andererseits von der öffentlichen Hand gekauft. Letztere Verkäufe standen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Güter- und Verschiebebahnhofes, den Mannheim unbedingt benötigte, um auch weiterhin seiner Bedeutung als wichtigster Güterumschlagplatz für ganz Süddeutschland gerecht zu werden. Von den Flächen, die durch Fabrikanten erworben wurden, gelangte nur ein

1) Diese bestehen nur bis 1901, ihre Rolle wird dann von den Fabrikanten bzw. von Bankhäusern übernommen.



Quelle: Auswertung Grundbesitzwechselformatrix (vgl. Text)

Abb. 6: Bindungsintensität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von unbebauten Grundstücken in Mannheim 1895 - 1906. Quelle: Auswertung Grundbesitzwechselformatrix (vgl. Text)

Teil zur Aufschließung, der Rest, vor allem in den Randbereichen der Mannheimer Gemarkung gelegen, wurde für gewerbliche Nutzungen zurückgehalten. Die Erschließung besorgten die Fabrikanten, sofern sie dies nicht einer Terraingesellschaft überließen. Das baureife Land übernahmen von ihnen Bauunternehmer oder Bauhandwerker, die es teils im Auftrag, teils in eigener Regie der Bebauung zuführten. Betrag der Verkaufsgewinn des Rohbaulandes bei den Landwirten ca. 2 Mark/m², so steigerte sich dieser durch die aufschließende Tätigkeit um durchschnittlich 5 - 6 Mark/m². Den höchsten Wiederveräußerungsgewinn erzielten hingegen mit ca. 7 Mark/m² Bodenhändler und Bauunternehmer. Die durch diese Zahlen belegte Preissteigerung war eine Folge der bereits oben erwähnten zunehmenden hypothekarischen Belastung der Grundstücke, gewissermaßen eine "Risiko-Rente", die durch die Mieteinnahmen gedeckt werden mußte. Über die Funktionsfähigkeit des gesamten Systems entschieden also weitgehend Kreditfähigkeit bzw. Kreditwürdigkeit der Geschäftspartner. Die im Schema (Abb. 6) weiter angedeuteten Verflechtungen zwischen Handwerkern, Landwirten und Tagelöhnern wurden dadurch verursacht, daß ein Teil der Handwerker und Ta-

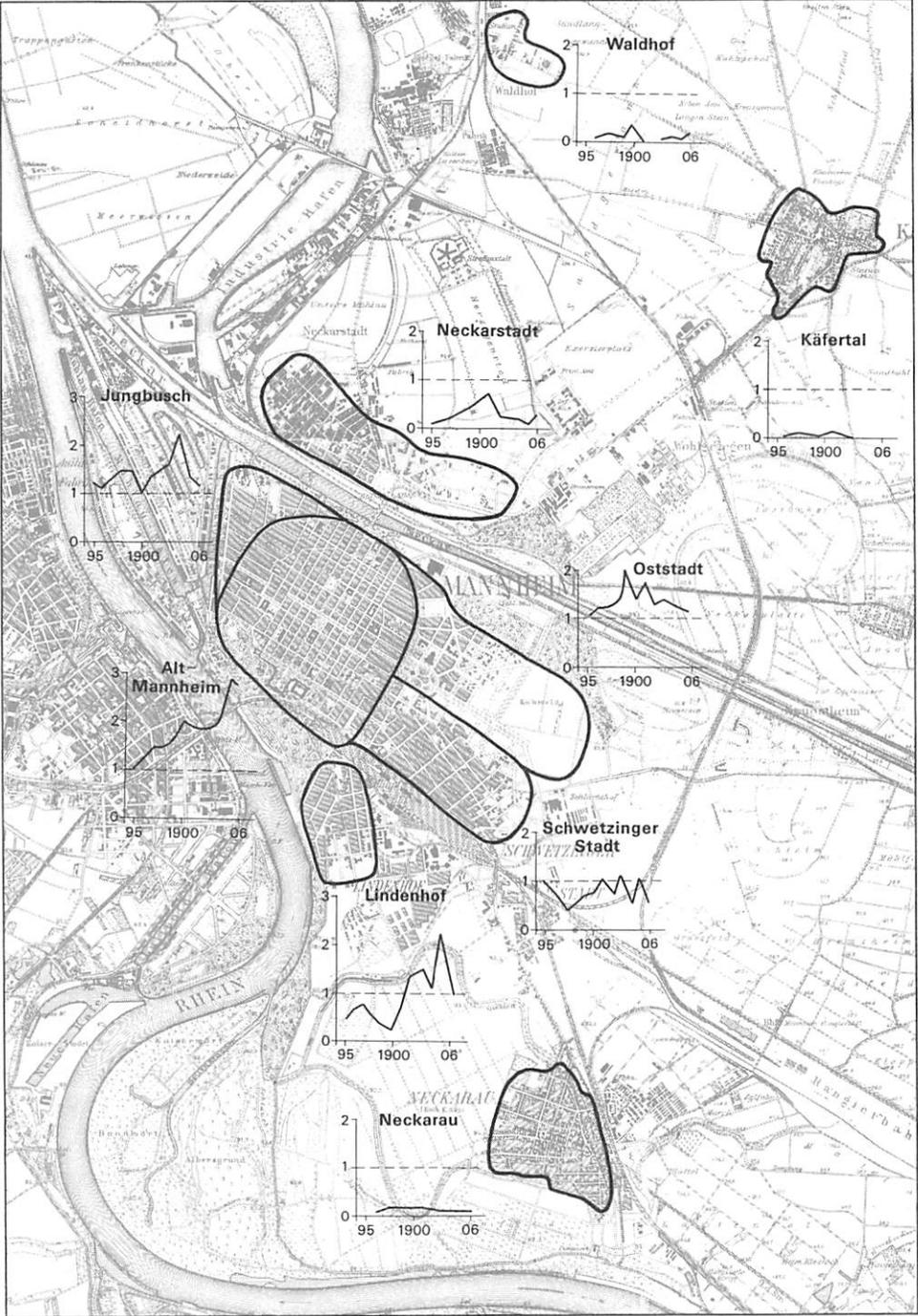


Abb. 7: Preisentwicklung unbebauter Grundstücke in Mannheim 1895 - 1906

gelöhner den ererbten landwirtschaftlichen Grundbesitz ¹⁾ an Landwirte veräußerte und sich mit dem Verkaufserlös in den aufgeschlossenen Neubaugebieten ankaufte.

Der gesamte Flächenumsatz betrug in der Periode 1895 - 1906, läßt man den kommunalen Grundbesitz außer acht, 17,2% der Gemarkungsfläche, d.s. etwa 1,4% pro Jahr. Der Grundbesitzwechsel erfolgte insgesamt relativ rasch. So sind 61% aller Grundstücke bereits nach einer Besitzdauer von weniger als 5 Jahren erneut veräußert worden. Die höchsten Preissteigerungen konnten während des gesamten Zeitraumes bei jenen Grundstücken erzielt werden, die bereits nach 1 - 2 Jahren erneut verkauft wurden. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke betrug in der Altstadt und den altstadtnahen Wohnbezirken 300 - 800 m² und in den Randbereichen 1000 - 2500 m².

Betrachtet man abschließend die durchschnittliche Preisentwicklung (Abb. 7) zwischen 1895 und 1906 in Relation zum Höchstpreis des Jahres 1895 in der Altstadt, so zeigt sich zunächst für Altmannheim ein sprunghaftes Ansteigen der Durchschnittspreise auf etwa das 3fache des Ausgangswertes bis zum Jahr 1905. Annähernd vergleichbare Preisbewegungen liegen nur in den Stadtteilen Jungbusch und Lindenhof vor, nicht zuletzt bedingt durch eine im Verhältnis zu den übrigen Stadtteilen stärkere Vergewerblichung während der Jahre 1895 - 1906. Mit Ausnahme der Schwetzingener Stadt steigen die Bodenpreise in den Neubaugebieten bis zur Jahrhundertwende z.T. stark an, um dann bis 1905 wieder auf das Ausgangsniveau zurückzufallen. Nur durch die Sondersituation des "Millionenviertels" bedingt liegen die Baulandpreise der Oststadt z.T. über denen der Mannheimer Altstadt; in allen übrigen Bereichen bleiben die erzielten Preise deutlich unter dem Niveau der Innenstadt. In der benachbarten Schwetzingener Stadt schwanken die Preise von Jahr zu Jahr. Über 50% der Grundstücke wurden hier von Fabrikanten und Bodenhändlern umgesetzt, die offenbar bestrebt waren, durch Steuerung des Angebotes den relativ hohen Ausgangspreis des Jahres 1895 zu halten.

Insgesamt ergibt sich also eine z.T. sehr diskontinuierliche Preisentwicklung. Sie wird dadurch erklärt, daß in den Randbereichen der einzelnen Ortsteile in zunehmendem Maße unaufgeschlossene Flächen zu relativ niedrigen Preisen aufgekauft wurden. Bei der Berechnung von Durchschnittspreisen wirkt sich dies preiserniedrigend aus; vor allem dann, wenn die Zahl der verkauften baureifen Parzellen (vgl. PETER 1910, v. MANGOLDT 1907) unter dem Einfluß einer abklingenden Konjunktur stark zurückgeht.

Einerseits verhinderte die Lage Mannheims im Mündungsbereich des Neckars eine konzentrische Ausdehnung der Bebauung von der Altstadt in die umgebende offene Feldflur, zum anderen erzwangen aber auch die an der Gemarkungsperipherie entstehenden industriellen Großbetriebe unter den verkehrstechnischen

1) Über 50% der veräußerten Grundstücke waren seit mehr als 10 Jahren im Besitz dieser Gruppe.

Möglichkeiten des ausgehenden 19. Jahrhunderts eine Dezentralisierung der Bautätigkeit. Dadurch war die Entwicklung der einzelnen Stadtteile mehr von der wirtschaftlichen Situation der dort ansässigen Betriebe als von der Gesamtsituation Mannheims abhängig. Diese Gegebenheiten wurden von der Baulandspekulation durch Grunderwerb in allen Neubaugebieten geschickt ausgenutzt, so daß sie sich, ohne große Verluste hinnehmen zu müssen, den jeweiligen Bedingungen gut anpassen konnte.

Karlsruhe

Eine gleichmäßigere Entwicklung zeigte demgegenüber Karlsruhe. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts besaßen beide Städte, Mannheim und Karlsruhe, jeweils etwa 30000 Einwohner. 1906 hingegen hatte Karlsruhe gerade die 100000er Grenze überschritten, während Mannheim bereits auf über 170000 Einwohner angewachsen war. Zwar hatte Karlsruhe die zentralen Verwaltungsfunktionen übernommen, war aber als Industriestandort gegenüber Mannheim wegen seiner rheinabwärtigen Lage erheblich benachteiligt. Die Gesamtentwicklung Karlsruhes stand daher weniger unter dem Druck einer plötzlich steigenden Bauland- bzw. Wohnungsnachfrage. Das Bauland war hier, z.T. bedingt durch die besseren Ausdehnungsmöglichkeiten, in der Regel größer als die Nachfrage, so daß die vorstädtischen Bodenpreise lange Jahre stabil blieben. Am deutlichsten werden die Unterschiede bei einem Vergleich der um 1900 im Mannheimer bzw. Karlsruher Hauptgeschäftszentrum gezahlten Bodenpreise. Schwankten diese in Karlsruhe zwischen 600 und 700 Mark/m², so bewegten sie sich in Mannheim bereits zwischen 1000 und 2000 Mark/m² (FREUDENBERG 1907). Entsprechende Unterschiede ergaben sich auch hinsichtlich der Mietpreise in beiden Städten (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Jahresmietpreise in Mannheim und Karlsruhe 1900 und 1906 (nach FREUDENBERG 1907)

		Durchschnittlicher Jahresmietpreis je Wohnung							
		Zahl der Zimmer							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Mann- heim	1900	186	276	428	638	888	1188	1593	1847
	1906	188	294	493	867	1105	1233	1621	3013
Karls- ruhe	1900	154	235	367	568	827	1114	1401	1692
	1906	147	230	376	632	841	keine vergleichbaren Angaben		

Soweit vergleichbare Angaben vorliegen, wird einmal der beträchtliche Unterschied der Jahresmieten in beiden Städten deutlich, zum anderen für Karlsruhe die im Vergleich zu Mannheim äußerst geringe Mietpreissteigerung zwischen 1900 und 1906.

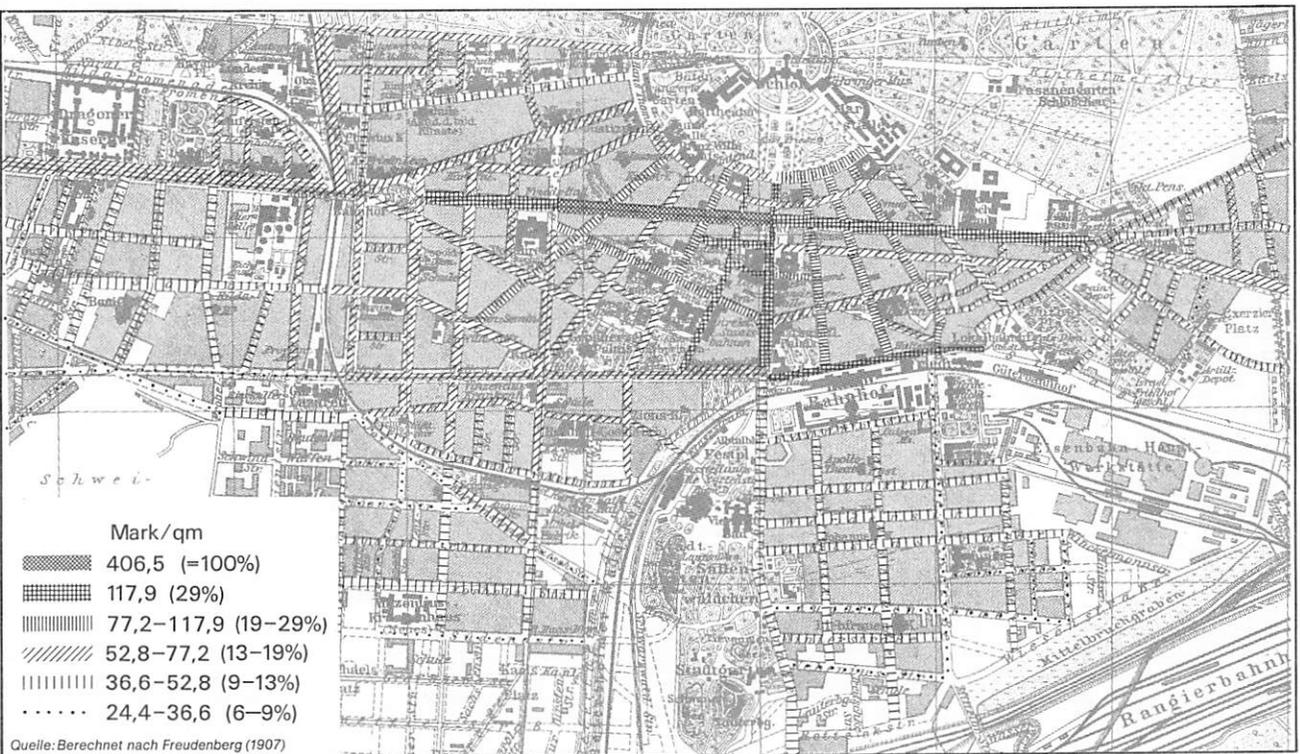


Abb. 8: Karlsruhe — Bodenwerte 1906 (mittlere Werte je Straßenabschnitt)
 Quelle: Berechnet nach FREUDENBERG (1907)

Die von FREUDENBERG (1907) in Karlsruhe ermittelten Bodenwerte ¹⁾ zeigen für 1906 ein sehr gut ausgeprägtes zentralperipheres Gefälle, das eine kartographische Darstellung des Wertgefüges in Relation zum Maximalpreis der Hauptgeschäftsstraße nahelegt (vgl. Abb. 8). Danach erreichten die nach 1870 entstandenen Vorstädte nur in wenigen Ausnahmen durchschnittliche Bodenpreise von mehr als 50 Mark/m² (ca. 13% des Maximalwertes der Kaiser-Allee). Zu den Ausnahmen gehören die nach Westen bzw. Osten gerichteten Ausfallstraßen. Im übrigen herrscht mit durchschnittlich 30 - 35 Mark/m² ein Preisgefüge vor, das etwa den Mannheimer Arbeiterwohnvierteln entspricht. Auffallend ist, daß in der Südstadt keine Umkehr des Wertgefälles nach Verlagerung des Hauptbahnhofes festgestellt werden konnte. In der inneren West- bzw. Oststadt sowie im Hardtwaldstadteil lagen die Bodenwerte im Durchschnitt etwa doppelt so hoch. Maximalwerte von über 100 Mark/m² kennzeichneten die zentralen Geschäftslagen im Bereich des Achsenkreuzes Kaiserstraße - Karl-Friedrich-Straße, sowie die dem alten Hauptbahnhof gegenüberliegenden Grundstücke ²⁾. Die spätere Westverlagerung des Hauptgeschäftszentrums in Richtung auf die Karlstraße (vgl. ABELE u. LEIDLMAIR 1968, ABELE 1969) ist im Preisgefüge der Jahrhundertwende ebenso erkennbar wie die frühere Dominanz im Bereich der inneren Oststadt. Die von ABELE und LEIDLMAIR (1968) bereits für das Jahr 1899 ermittelte Geschäftskonzentration im Kreuzungsbereich von Karl- und Kaiserstraße äußert sich allerdings in den von FREUDENBERG (1907) mitgeteilten Bodenwerten noch nicht.

Tab. 12: Wohngebäudebestand, -verkauf und -bau in Karlsruhe 1900 - 1906 nach Eigentümergruppen

	Anteil am Gebäudebestand 1906	% an verkauften Gebäuden 1900 - 1906	% an errichteten Gebäuden 1903 - 1906
Architekten, Maurer, Zimmerleute	7,4	49,6	33,5
Andere Bauhandwerker (Innenausbau)	7,8	35,2	44,0
Mieter- und Bauverein	0,3	—	0,7
Bierbrauereien	2,9	1,9	0,5
Gewerbe (ohne Baug.)	2,5	7,6	2,3
Kleinbesitzer	79,1	5,7	19,0

Quelle: Zusammenge stellt nach FREUDENBERG (1907)

- 1) Die Berechnung basiert auf Verkaufswerten (1903 - 1906) bebauter Grundstücke. Um die Vergleichbarkeit der Werte etwa zu gewährleisten, wurde vom Verkaufswert der Brandkassawert (Gebäudewert) abgezogen. Dieses Verfahren erscheint überall dort zulässig, wo die Gebäude jährlich geschätzt werden und die Feuerversicherungswerte auch die Basis für eine hypothekarische Belastung darstellen. Diese Werte sind jedoch nicht vergleichbar mit Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke (vgl. dazu u.a. VOIGT 1901).
- 2) FREUDENBERG (1907) weist ausdrücklich darauf hin, daß hier eine Wertminderung eintrat, weil die Verlegung des Hauptbahnhofes seit Jahren bekannt war.

1906 gehörte fast 80% des Wohngebäudebestandes in Karlsruhe ca. 3 400 Kleinbesitzern. Die restlichen 20% befanden sich in Händen von Mehrfachbesitzern, darunter vor allem Architekten und Bauhandwerker. Die zwischen 1900 und 1906 verkauften bzw. die zwischen 1903 und 1906 errichteten Wohngebäude entfielen allerdings zu ca. 80% auf die letztgenannte Gruppe (vgl. Tab. 12). Terraingesellschaften und größere Baugesellschaften, die die Entwicklung in Mannheim stark bestimmten, hatten in Karlsruhe keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Hier dominierten die kleinen Bauhandwerker in Verbindung mit Architekten. Beide Gruppen verfügten jedoch im Durchschnitt über sehr wenig Kapital. Daher waren sie weitgehend auf Fremdmittel angewiesen und mußten die spekulativ errichteten Gebäude möglichst kurzfristig verkaufen. Z.T. wurde das fehlende Kapital durch ein System gegenseitiger Arbeitshilfe ersetzt. Diese bestand darin, daß jeder, der am Hausbau beteiligten kleinen Bauhandwerker ein baureifes Grundstück gegen eine Hypothek erwarb und mit geliehenem Baugeld den Rohbau fertigstellte. Der weitere Ausbau erfolgte dann dadurch, daß jeder Bauhandwerker die ihm erbrachten Arbeitsleistungen durch eigene Arbeitsleistungen an den Gebäuden der anderen ausglich. Dieses System erklärt den hohen Anteil von 44%, den die für den Innenausbau verantwortlichen kleinen Bauhandwerker an der Gesamtzahl der zwischen 1903 und 1906 errichteten Gebäude hatten (vgl. Tab. 12). Die gegenseitige Arbeitshilfe — bei ungünstiger Auftragsituation zugleich eine gegenseitige Arbeitsbeschaffung — funktionierte jedoch nur dann, wenn ein rascher und gewinnbringender Verkauf der Gebäude möglich war. Nachlassende Nachfrage u.a. als Folge einer rückläufigen Konjunktur führte daher vor allem bei den Bauhandwerkern zu einer steigenden Zahl von Zwangsversteigerungen (vgl. Tab. 13) und Pfändungen. Die fertigen oder halbfertigen Gebäude wurden meist zu einem sehr niedrigen Preis von Bodenhändlern ersteigert, die dadurch oft einen doppelten Gewinn erzielen konnten.

Tab. 13: Zwangsversteigerungen und Pfändungen 1903 - 1906 in Karlsruhe (nach FREUNDENBERG 1907)

Jahr	Errichtete Wohnhäuser	zwangsversteigert wurden	davon für Bauhandwerker	Gepfändete Personen	darunter Bauhandwerker
1903	146	37	10	34	9
1904	151	46	21	32	11
1905	175	44	20	32	11
1906	131	91	51	73	40

Um die Jahrhundertwende war die Gesamtverschuldung der Gebäude Karlsruhes mit 74,8% etwa so hoch wie in Mannheim (74,4%) oder anderen deutschen Großstädten. In Karlsruhe lag jedoch eine äußerst ungleichmäßige Belastung vor.

So waren 1906 15,1% der belasteten Gebäude mit durchschnittlich 125,7% des Gebäudewertes verschuldet. Diese hohe Verschuldung führte in Karlsruhe allerdings entgegen den Annahmen EBERSTADTS (1903) nicht zu einer Erhöhung der Wohnungsmieten, sondern äußerte sich in einer sehr hohen Zahl von Besitzwechseln (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Verschuldung und Besitzwechsel in der Karlsruher Altstadt 1903 -1905

	Vorhandene Häuser	Besitzwechsel	durchschnittl. Besitzwechsel pro Jahr %	durchschnittl. Verschuldung in % des Gebäudewertes
Innere Oststadt	675	138	6,8	79,7
Innere Weststadt	1051	154	4,9	72,1

Quelle: Zusammengestellt nach FREUDENBERG (1907)

Von den hypothekarischen Belastungen, die 1903 in Karlsruhe an ersten Stelle grundbuchmäßig eingetragen waren, entfielen nach FREUDENBERG (1907) auf:

- | | |
|--|-------|
| 1. Stiftungen, Kirchen, Gemeinnützige Vereine, Soziale Anstalten | 25,1% |
| 2. Privatpersonen | 22,6% |
| 3. Sparkassen | 15,8% |
| 4. Staatliche Pensionskassen | 10,7% |
| 5. Hypotheken | 10,2% |
| 6. Versicherungsunternehmen | 9,9% |
| 7. Kaufmännische Kredite | 3,5% |
| 8. Stadt Karlsruhe | 0,9% |
| 9. Verschiedene kleinere Hypothekengläubiger | 1,3% |

Im Gegensatz zu anderen deutschen Städten gehörten also in Karlsruhe größere Bankinstitute nicht zu den Hypothekengläubigern. Dies gilt auch für die zweiten Hypotheken, die ähnlich wie in Mannheim überwiegend (72,6%) von privaten Gläubigern gegeben wurden. Typisch für viele süd- und südwestdeutsche Städte im Gegensatz zu Ost- und Mitteldeutschland ist außerdem der in Karlsruhe bis zum 1. Weltkrieg zu beobachtende mit über 70% hohe Eigennutzungsgrad der Gebäude. Von der gesamten Bausubstanz waren 1907 nur knapp 30% reine Miethäuser, in Berlin dagegen 97%.

D a r m s t a d t

Für die Zeit 1870 - 1910 besitzen wir durch die Arbeit von ENSGRABER (1913) einen ausgezeichneten Überblick über die regionale Differenzierung des Bodenpreisgefüges in Darmstadt ¹⁾. Dieses Beispiel soll nicht unerwähnt bleiben, weil

1) Die Bodenpreise beziehen sich auf freihändige Verkäufe, die anhand der Kaufregister (Amtsgericht) zusammengestellt wurden.

sich an ihm Regelmäßigkeiten in der Abfolge von Bodenpreissteigerungen infolge einer sowohl räumlich als auch zeitlich kontinuierlicheren Bauentwicklung besser aufzeigen lassen als am Beispiel von Mannheim.

Darmstadt besaß zwischen 1870 und 1910 stets ein gut ausgeprägtes zentralperipheres Preisgefälle. Innerhalb des 40-jährigen Zeitraumes flachte sich allerdings der Bodenpreisgradient merklich ab, d.h. die Preissteigerungsraten waren nicht in allen Stadtteilen — und auch nicht in allen Zeitperioden — gleich hoch (Abb. 9).

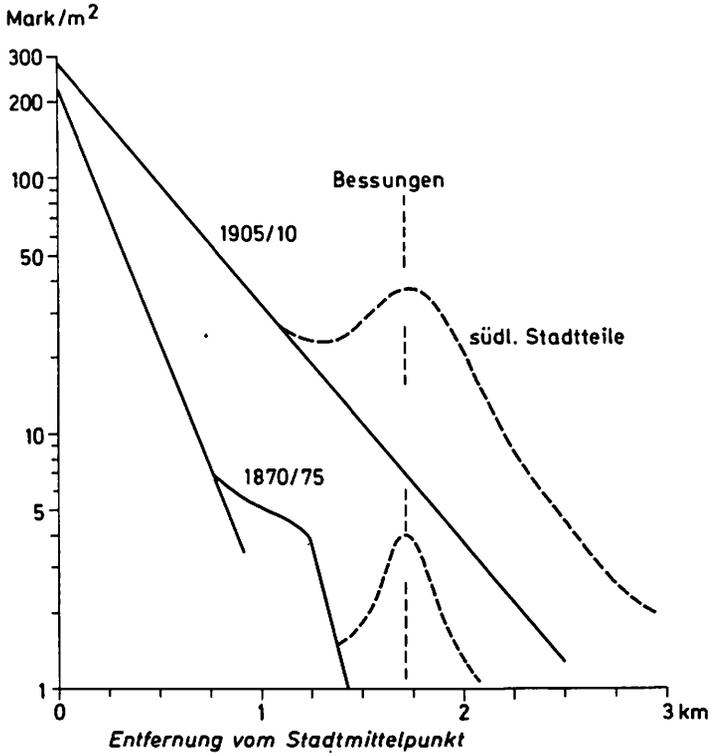


Abb. 9: Bodenpreisgefüge in Darmstadt 1870 - 1910

1870 betragen die Bodenpreise in der Umgebung des Schlosses 155 - 200 Mark/m². Sie verminderten sich auf einer Distanz von weniger als 1 km sehr stark und pendelten sich am Stadtrand in einem ca. 500 m breiten Saum auf einem Niveau von 5 - 8 Mark/m² ein. Außerhalb dieses Saumes fielen die Preise überall recht unvermittelt auf das landwirtschaftliche Bodenpreisniveau ¹⁾, über das sie nur in der Umgebung des Bessunger Ortskernes erneut anstiegen und zwar wieder auf durchschnittlich 5 - 8 Mark/m². Die beiden Wendepunkte innerhalb

1) 0,20 bis 0,30 Mark/m²

der Bodenpreiskurve von 1870 lassen sich dadurch erklären, daß die Entwicklung der damals 39000 Einwohner umfassenden Stadt zu Beginn der 1870er Jahre stagnierte und sich die bauliche Entwicklung nur zögernd entlang der Ausfallstraßen nach W und S in die offene Feldflur ausdehnte. Für den plötzlichen Abfall der Kurve auf das landwirtschaftliche Bodenpreisniveau ist im Süden außerdem die Gemarkungsgrenze zu dem erst 1888 eingemeindeten Dorf Bessungen verantwortlich zu machen, dessen Grundeigentümer noch bis in die 90er Jahre nur selten Grundbesitz an Ortsfremde verkauften und sich bis zur Eingemeindung energisch gegen alle Pläne, ihre nördliche Gemarkungsteile an das Darmstädter Wassernetz anzuschließen, wehrten (ENSGRABER 1913). Daher stand 1870 neben dem dominierenden Darmstädter Bodenwertfeld noch recht isoliert das "ländliche" des Dorfes Bessungen.

Aufgrund der 5-jährigen Mittelwerte errechnete sich für den 40-jährigen Zeitraum eine durchschnittliche Bodenpreissteigerung von 20% pro Jahr. Diese Preissteigerungsrate betrifft nun keineswegs alle Gebietseinheiten in gleicher Weise. Überall dort, wo die Grundstückspreise 1870 bereits erheblich über dem landwirtschaftlichen Bodenpreisniveau lagen, ist eine stetige Aufwärtsentwicklung der Preise zu beobachten, die nur während der Rezessionsjahre der Periode 1885 - 1890 rückläufig war. In den bis 1870 noch vorwiegend landwirtschaftlichen Teilen der Gemarkung ist dagegen bis 1895 kaum eine Preisentwicklung feststellbar. Danach setzte dann sprunghaft eine Preissteigerung ein, die sich rasch zur Gemarkungsgrenze ausbreitete (Abb. 9). Vergleicht man die Bodenpreiskurve von 1905/10 mit derjenigen von 1870/75 (Abb. 9), so zeigt sich, daß bis zu einer Entfernung von ca. 1 km vom Stadtmittelpunkt (Schloß) ein annähernd gleich hoher absoluter Preisanstieg erfolgte, d.h. die relative Wertveränderung war im Zentrum am geringsten und nahm zur Peripherie hin ständig zu. Eine Ausnahme von dieser Regel machen nur einige innenstadtnahe Wohnbezirke, deren Bodenpreisentwicklung dem allgemeinen Trend bis 1905 folgte, dann aber rückläufig war. Minimale relative Bodenpreissteigerungen kennzeichnen somit nicht nur das Geschäftszentrum, sondern auch die diesem im Süden vorgelagerten innenstadtnahen Wohngebiete. Der höchste relative Wertzuwachs innerhalb des ganzen Stadtgebietes bestimmt den alten Ortskern von Bessungen und dessen Umgebung.

In den nördlichen und westlichen Stadtteilen waren zwar auch, z.T. durch die langjährige Unsicherheit über den Standort des neuen Hauptbahnhofs bedingt, bedeutende relative Wertsteigerungen eingetreten, sie lagen aber in der Mehrzahl wesentlich unter denjenigen der südlichen und östlichen Stadtteile. Diese Unterschiede lassen sich z.T. durch eine starke soziale Segregation erklären. Der Süden und Osten Darmstadts wurde zum bevorzugten Wohngebiet der sozialen Mittel- und Oberschicht mit überwiegend offener Bauweise (Abb. 9), während in den nördlichen Stadtteilen großstädtische Mietwohnhäuser unter höchster Ausnutzung der Grundflächen bei einem im Durchschnitt niedrigen Bodenpreisniveau

entstanden ¹⁾. Ähnliche Unterschiede sind aus anderen deutschen Städten bekannt ²⁾. Sie widerlegen die These, daß Mietkasernen allein unter dem "Zwang" hoher Bodenpreise entstanden sind. Andere Faktoren z.B. eine hohe hypothekarische Verschuldung bereits beim Bodenkauf und Bauen ohne größeres Eigenkapital wie im Falle des Röhringviertels in Darmstadt mußten hinzukommen.

Sieht man von dem geringen relativen Wertzuwachs im Zentrum von Darmstadt zwischen 1870 und 1910 ab, dann ergibt sich eine recht gute Parallelität zu der von POLENSKY (1974) für München (1904 - 1969/70) nachgewiesenen räumlichen Differenzierung der Bodenpreissteigerungen. Sofern man die Ergebnisse verallgemeinern darf, ist allenfalls für die Zeit um 1870 unter besonderen Bedingungen ein "schmaler Rand", über den die Bebauung nicht hinausging, festzustellen. Dieser verschob sich allerdings nicht wie von v. MANGOLDT (1907) postuliert, sondern löste sich in dem Maße auf, in dem die Baulandnachfrage weit in das Stadtumland übergriff und hier zu sehr hohen Preissteigerungen führte. Die Verschuldung zunächst voneinander unabhängiger Bodenwertfelder einzelner Siedlungen im Verlauf der Stadterweiterung scheint geeignet, sekundäre Bodenpreismaxima und mehrkernige räumliche Muster zu erklären.

Ein Vergleich mit der von ZIMMER (1954) für Darmstadt publizierten Bodenwertkarte für die Zeit nach dem 1. Weltkrieg zeigt eine Ausweitung der Zone höchster Bodenpreise nach Westen in Richtung auf den neuen Hauptbahnhof. Im übrigen lassen sich keine nennenswerten Verschiebungen des Wertgefüges gegenüber der Zeit vor dem 1. Weltkrieg feststellen.

2.3.3 Gießen, Bonn, Ulm

Über die Entwicklung der Bodenpreise und die Bautätigkeit während des ausgehenden 19. Jahrhunderts liegen für deutsche Klein- und Mittelstädte nur wenige Untersuchungen vor, die nicht unerwähnt bleiben sollen, weil in diesen Städten einzelne Prozesse anders als im großstädtischen Bereich verlaufen sind.

Die hessische Universitätsstadt **G i e ß e n** erhielt ihre ersten Entwicklungsimpulse durch den Ausbau des Eisenbahnnetzes um die Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Stadt war noch 1870 (10223 Einwohner) mehr eine Ackerbürger- als eine aufstrebende Universitäts- oder gar Industriestadt ³⁾. Ein Aufschwung setzte erst mit der Berufung Gnauths ⁴⁾ (1889) als Bürgermeister ein (Einwohner: 1910: 31 153).

Die erste Bauordnung erhielt Gießen 1845. Sie wurde erst 1881 durch die allgemeine hessische Bauordnung und das darauf aufbauende Ortsstatut abgelöst. Nach der alten Bauordnung unterlag die Oberaufsicht über die Bebauung dem

1) vgl. auch ZIMMER (1954)

2) Etwa aus Bonn vgl. MOLL (1923)

3) Nach einem zeitgenössischen Urteil: "... eine alte Tante..., die durchaus nicht begreifen will und kann, daß hinter den Bergen auch noch Menschen wohnen." (Zit. bei MEYER 1905, S. 19)

4) Späterer hessischer Finanzminister

Kreisrat. Gebaut werden durfte nur nach genehmigten Einzelplänen, in denen auf eine "Gradlegung" der Straßen zu achten war. Dadurch wurde das Quadrat bzw. Rechteckschema für die frühen Stadterweiterungen verbindlich. Der Straßenbau oblag der Gemeinde, die die gesamten Kosten übernehmen mußte. Ähnlich wie die frühen Bauordnungen von Mönchengladbach und Aachen enthielt auch diese Gießener Bauordnung Elemente (etwa in der Vorschrift eines regelmäßigen Anstrichs der Fassaden), die noch deutlich dem Repräsentationsprinzip verhaftet waren. Ein Ausufern der Bebauung wurde dadurch verhindert, daß die Bebauung in neu anzulegenden Straßen mit dem Eckgrundstück zu beginnen hatte und von dort nur von Parzelle zu Parzelle weiter fortschreiten durfte. Zu Beginn der 80er Jahre waren im Altstadtbereich noch unbebaute Grundstücke in größerer Zahl vorhanden. Wesentliche Bodenpreissteigerungen waren nach MEYER (1903) bis Ende der 70er Jahre kaum feststellbar. Sie setzten erst nach Lockerung der alten Bauordnung und mit zunehmender Mobilisierung des Grundbesitzes ein (vgl. Tab. 15).

Tabelle 15: Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke
in Gießen 1893 -1902

Jahr	Zahl der Verkäufe ¹	
	Altstadt	Außenstadt
1893	28	82
1894	34	104
1895	40	111
1896	45	123
1897	58	140
1898	74	156
1899	78	149
1900	81	119
1901	60	94
1902	50	121

Quelle: MEYER (1903, S. 16)

Um 1882 schwankten die Bodenpreise innerhalb der Altstadt zwischen 10 und 15 Mark/m², erreichten in der Umgebung der Ausfallstraßen in ortsnahen Lagen 4 -6 Mark/m² und überstiegen in allen anderen Teilen der Gemarkung nirgendwo den Ackerwert. Das für 1902 in Abb. 10 schematisch dargestellte konzentrische Wertgefüge entwickelte sich etwa seit 1892 mit den höchsten Steigerungsraten an der Peripherie und geringeren in der Altstadt. Wie bei anderen Städten mit geringeren Wachstumsimpulsen zeigt sich auch bei Gießen an den Verzerrungen des konzentrischen Bildes, daß die Linienführung der Eisenbahnen im Weichbild der Stadt einen nicht unerheblichen Einfluß auf die bauliche Entwicklung gehabt hat.

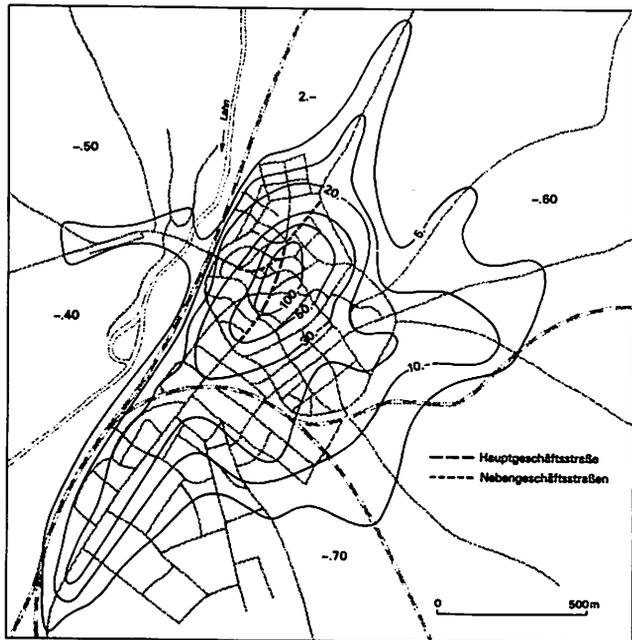


Abb. 10: Gießen 1902

Schematische Darstellung des Bodenpreisgefüges
(nach Angaben bei MEYER 1903)

Die Grundbesitzer der Jahrhundertwende lassen sich in fünf relativ homogene Gruppen gliedern:

1. Ackerbürger und kleinere Handwerker mit überwiegend ererbtem, stark parzelliertem Streubesitz.
2. Kleinere Bodenhändler, die im Hauptberuf dem Kaufmannsstand angehörten — Landproduktenhändler, Kohlenhändler, Wein- und Zigarrenhändler, Wirte u.ä. Sie betätigten sich überwiegend als Vermittler.
3. Beamte und Akademiker. Sie erwarben Grundbesitz zum Zwecke der Kapitalanlage und in spekulativer Absicht.
4. Kapitalkräftige Fabrikanten und Bodenhändler, die nach und nach größere Flächen im Stadterweiterungsgebiet aufkauften.
5. Verschiedene Stiftungen, die Kirchen, eine gemeinnützige Arbeiterbaugenossenschaft und schließlich die Stadt Gießen. Sie verfügte u.a. im Nordwesten und Westen im Anschluß an die Altstadt über ausgedehnte Allmendflächen (Triebviertel) und betrieb seit Beginn der 90er Jahre nach Errichtung eines Stadterweiterungsfonds eine weitsichtige Grunderwerbspolitik.

Terraingesellschaften fehlten völlig. Aus dem kommunalen Grundbesitz wurden

jederzeit Bauparzellen an bauwillige Privatpersonen oder gemeinnützige Baugesellschaften abgegeben. Man ging jedoch nicht dazu über, wie beispielsweise Neuß, Metz, Leipzig oder Königsberg, städtischen Grund und Boden in überregionalen Zeitungen zum Verkauf anzubieten.

Die bauliche Entwicklung wurde von diesen Gruppen nur indirekt beeinflußt. Träger der Bautätigkeit waren mittlere Bauunternehmer und zahlreiche kleinere Bauhandwerker, die erst durch das Prinzip der gegenseitigen Arbeitshilfe (S. 54) zu Bauunternehmern wurden. Ein Teil von ihnen war aus ländlichen Gemeinden zugezogen und hatte ihr "Unternehmerkapital" durch eine Hypothek auf das heimliche Besitztum aufgebracht (MEYER 1903). Auf diese Weise kam ein Teil der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes (S. 145) direkt der städtischen Entwicklung zugute. Auf dem städtischen Kapitalmarkt waren Kredite nur gegen hohe Sicherheiten und zu hohen Zinssätzen zu erhalten.

Bis 1880 war in Gießen die geschlossene Bauweise völlig unbekannt. In den folgenden Jahren ging man dazu über, Doppelhäuser zu bauen, blieb also im wesentlichen bei dem Prinzip der offenen Bauweise. Durch die Errichtung von Hinterhäusern wurde allerdings die Grundstückstiefe stark ausgenutzt. So waren zwischen 1875 und 1880 allein 60% der neuerbauten Häuser Hinterhäuser. Ihr Anteil sank in dem Maße, in dem sich Doppelhäuser und höhere Stockwerkzahlen durchsetzten (1895 - 1900 nur noch 42%). Mietkasernen entstanden nur durch die Bautätigkeit der Eisenbahnverwaltung (1899) an der Frankfurter Straße.

In den Neubaugebieten konnten Bodenpreissteigerungen zunächst durch eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke ausgeglichen werden. Die Mehrzahl der Neubauten war auf die städtische Mittelschicht zugeschnitten, die in der Regel den Besitz eines eigenen Hauses erstrebte, das spätestens seit den 80er Jahren außer der Eigentümerwohnung ein oder zwei Mietwohnungen enthielt. Wegen sehr hoher Mietforderungen kamen diese Wohnungen jedoch für die Arbeiterschaft kaum in Betracht. Daher versuchte der Verein für Armen- und Krankenpflege seit 1889 durch den Kauf von Miethäusern die Wohnungsnot der Arbeiterfamilien zu lindern. 1894 wurde schließlich die Baugenossenschaft des evangelischen Arbeitervereins gegründet, die in der Folgezeit sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser errichtete. Der Vorteil dieser Gesellschaften bestand vor allem darin, daß sie für die größeren Banken und Hypothekenanstalten kreditfähig waren.

Bis zur Jahrhundertwende wurde die Wohnungsnachfrage in Gießen etwas gemindert, weil sich die Zigarrenfabrikation ¹⁾ auf eine noch in der Landwirtschaft verwurzelte Arbeiterschaft stützen konnte, die durch gute Eisenbahnverbindungen begünstigt, weiterhin in den umgebenden Landgemeinden wohnen konnte (MEYER 1903).

1) 1902 bestanden 74 Fabrikationsstätten mit 3725 Arbeitern. Davon befanden sich 19 mit insgesamt 1080 Arbeitern in Gießen. Die restlichen verteilten sich auf die Landgemeinden im Umkreis von ca. 10 km (MEYER 1903).

Die Bauentwicklung in B o n n (MOLL 1923) und Ulm (EYCHMÜLLER 1914) nahm in ihren Grundzügen eine ähnliche Entwicklung wie in Gießen oder Darmstadt. Bis in die 1860er Jahre erfolgte eine Verdichtung innerhalb der Altstadt überwiegend durch Bebauung der Stadtgärten. Mit Beginn der 70er Jahre (in Bonn z. T. schon etwas früher) zog ein Teil des wohlhabenden Bürgertums aus der Altstadt in neuerrichtete Einfamilienhäuser jenseits der ehemaligen Befestigungsanlagen. Der soziale Kontakt wurde durch die Bevorzugung bestimmter Lagen gewahrt, wodurch sich eine bisher nicht vorhandene soziale Segregation anbahnte. Die Wohnhäuser in der Altstadt wurden verkauft oder vermietet. Dadurch erhöhte sich hier der Anteil der Mieterhaushalte ganz erheblich, während in den Neubaugebieten das Eigenhaus dominierte. In Bonn konnte sich die Bautätigkeit relativ ungehindert ausbreiten. In U l m bestanden dagegen durch die Festungsanlagen und die Rayonbeschränkung (bis 1903) nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Daß es trotzdem in dieser Stadt seit den 70er Jahren nicht zu übertriebenen Bodenpreissteigerungen kam, ist auf den umfangreichen kommunalen Grundbesitz und die weitsichtige städtische Bodenpolitik ¹⁾ zurückzuführen.

Mitte der 70er Jahre traten in den genannten Städten zunehmend Wohnungs- und kleinere Bauunternehmer auf, die sowohl für "Begüterte" als auch für Handwerker und Arbeiter auf spekulativer Basis Eigenhäuser und Mietstockwerkhäuser errichteten. Kapital- und z.T. auch Auftraggeber war zunächst das städtische Gewerbebürgertum, das in dieser Hinsicht bald von städtischen und staatlichen Bediensteten sowie von zugezogenen Rentnern und Fabrikanten verdrängt wurde. Der marktmäßige Häuserbau muß, ganz gleich auf welche Sozialgruppen er abgestimmt war, recht gewinnbringend gewesen sein, denn er lockte immer mehr "Unternehmer" auf den Baumarkt. Dies hatte bald ein Überangebot und Absatzschwierigkeiten zur Folge. Während in Bonn ²⁾ vorwiegend 4- und 5-geschossig gebaut wurde, dominierten in Ulm 2- und 3-geschossige Häuser, die sich besser verkaufen ließen, weil auf den meist von der Stadt verkauften Grundstücken keine Hypotheken eingetragen werden durften. Eine weitere Ursache für die nachlassende Nachfrage war die schablonenhafte Raumaufteilung dieser meist nach älteren Vorlagen gebauten Häuser. Die Käufer verlangten nach einer mehr den individuellen Bedürfnissen angepaßten Grundrißgestaltung, die sich im Eigenhausbau eher verwirklichen ließ. Dieser trat dann auch, vor allem in den gehobeneren Wohnvierteln, seit den 80er Jahren wieder stärker in den Vordergrund.

Wie ein Vergleich der Abb. 9 und 11 erkennen läßt, entsprach das Bonner Boden-

1) In späteren Jahren ist vor allem das "Ulmer Wiederkaufsrecht" bekannt geworden, durch das ein Weiterverkauf ehemals städtischen Grundbesitzes weitgehend eingeschränkt wurde. Derartige Auflagen wurden beispielsweise in Köln nicht gemacht. Das rief dort einen z.T. sehr lebhaften Bodenzwischenhandel hervor (LENZ 1932).

2) Einen den Bonner Verhältnissen sehr ähnlichen Verlauf nahm die Stadtentwicklung in Münster (HOCHHEIM 1922). Das für Bonn (1914) ermittelte Bodenwertfeld stellte sich mit der gleichen Differenzierung in N- und S-Stadt in Münster aber bereits um 1905 ein.

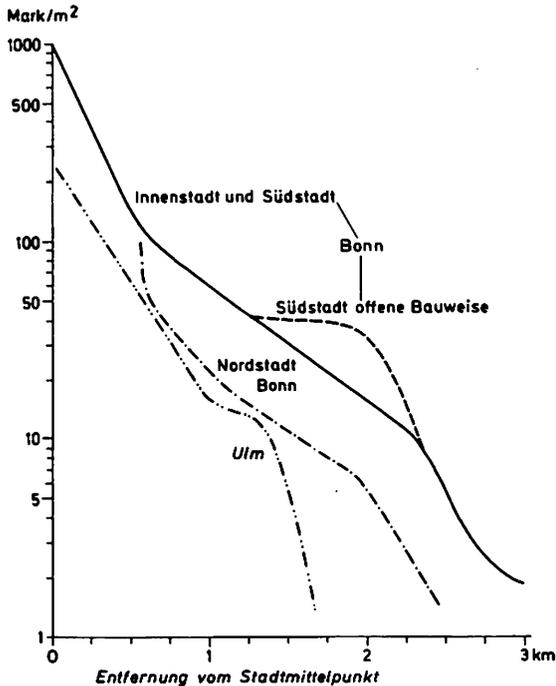


Abb. 11: Bodenpreisgefüge in Bonn (1914) und Ulm (1910)

preisgefüge zu Beginn des 1. Weltkrieges etwa demjenigen Darmstadts. Lediglich in der Bonner Innenstadt lagen die Bodenwerte höher. Die Ulmer Bodenpreiskurve verläuft dagegen auf einem erheblich niedrigeren Niveau. Sie zeigt für die Zeit zwischen 1905 und 1910 ähnliche Merkmale wie die Darmstädter zu Beginn der 1870er Jahre. Der schroffe Abfall auf das landwirtschaftliche Bodenpreisniveau in ca. 1,5 km Entfernung vom Ulmer Münster ist mit Sicherheit eine Auswirkung der erst 1903 aufgehobenen Rayonbeschränkung.

2.3.4 Rheinisch-westfälisches Industriegebiet

Aufgrund der ursprünglich überwiegend rohstoffabhängigen Industriestandorte weist das rheinisch-westfälische Industriegebiet eine städtische Entwicklung auf, die in vielem von der anderer Städte abweicht. Für die deutschen Großstädte war bis etwa 1890 — für einige sogar bis zum 1. Weltkrieg — eine Konzentration der Bebauung charakteristisch. Es herrschte also eine intensive Verstädterung im Sinne von MACKENSEN (1970) vor. Demgegenüber hatte das rasche Wachstum des Ruhrgebietes ein buntes Mosaik verstreut gelegener Siedlungskomplexe in Abhängigkeit von Schachtanlagen und Industriebetrieben zwischen den alten Dörfern, Einzelhöfen und Ackerbürgerstädten entstehen lassen.

Diese Situation beschrieb der Duisburger Bürgermeister 1867 in einem Bericht an die Regierung wie folgt: "Überall in der Feldmark wachsen neue Häuser aus der Erde, ohne daß sie ein geregeltes Straßennetz verbindet, ohne daß für Beleuchtung, Ableitung des Wassers u.s.w. gesorgt werden kann. Die Bewohner nehmen daher ihren Weg über die Felder, wo sie ihn finden, und zertreten die Frucht; sie lassen das Pumpen-, Regen- und Spülwasser aus den Häusern laufen, wohin es will; es entstehen dadurch dumpfige, stinkende Kloaken" (TERSCHÜREN 1933, S. 43).

Die Verwaltungen mußten diese Entwicklung weitgehend dulden, da bis 1875 keinerlei gesetzliche Instrumente vorlagen, um wirkungsvoll einzuschreiten. Nach 1875 war durch die Festlegung von Fluchtlinien eine grobe Regulierungsmöglichkeit gegeben. Jedoch waren die Kommunen verpflichtet, die Erschließung und den Straßenbau im voraus durchzuführen. Die Gesamtkosten durften aber erst bei Bebauung der Grundstücke anteilmäßig von den Anliegern zurückgefordert werden ¹⁾. Der Ankauf des notwendigen Straßengeländes und die oft langfristige Vorfinanzierung der Straßenbaukosten bereiteten den Kommunen außerordentlich große Schwierigkeiten. Um die Siedlungsentwicklung nicht aufzuhalten, genehmigten die Behörden auch Vorhaben an unregulierten Straßen oder Wegen unter der Voraussetzung, daß die Straßenbaupflicht von den Bauträgern übernommen wurde (Unternehmerstraßen). Dies betraf vor allem die Gebiete nördlich der Ruhr, da hier im Wohnungsbau vorwiegend kapitalkräftige Industrieunternehmen tätig waren. Ein zusammenhängendes, funktionsfähiges Straßensystem konnte sich auf diese Weise allerdings kaum entwickeln.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts befand sich der Grundbesitz zu etwa 5 - 20% in Händen von z.T. adeligen Großgrundbesitzern, ca. 70 - 80% waren klein- und mittelbäuerliches Eigentum und 5 - 10% waren gewerblicher Kleinbesitz (MEIER 1961). Es herrschte abgesehen von einigen frühindustrialisierten Teilen des südlichen Industriegebietes eine allgemeine Immobilität des Grundbesitzes vor. Wenn es zu Verkäufen kam, wurden Preise bezahlt, die eine angemessene Kapitalverzinsung im Rahmen der Landwirtschaft nicht mehr ermöglichten. Ausnahmen von dieser Regel bestanden nur dort, wo zwischen 1815 und 1865 einzelne Kommunen des Reviers in Verfolgung liberalistischer Verwaltungsprinzipien ²⁾ ihren z.T. aus der Säkularisation stammenden Grundbesitz zu relativ niedrigen Preisen verkauften. So war z.B. der ursprünglich 283,6 ha umfassende Grundbesitz Duisburgs im Jahr 1850 auf 20 ha zusammengeschmolzen (TERSCHÜREN 1933). In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde der Bodenmarkt des rheinisch-westfälischen Industriegebietes zunehmend mobiler. In den frühindustrialisierten südlichen Teilen des Reviers bestimmten die autochthone Bevölkerung und die kleinen Bauhandwerker weitgehend den Bodenmarkt. Eine wesentliche Rol-

1) Diese Regelung galt z.B. auch für die Stadt Münster. Dort war man jedoch bestrebt, nur solche Straßen auszubauen, bei denen eine vollständige Bebauung innerhalb weniger Jahre zu erwarten war (НОСННЕИМ 1922).

2) D. h. Auflösung des Grundbesitzes der toten Hand.

le beim Grundbesitzwechsel spielten offenbar die verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen Urbesitzern und Bauhandwerkern.

Terraingesellschaften, die in anderen Großstädten wesentlichen Einfluß auf den Immobilienmarkt ausübten, wurden im Ruhrgebiet nur vereinzelt und nur für kurze Zeit wirksam. Ihre Tätigkeit beschränkte sich auf die Umgebung der alten bzw. neuentstehenden Geschäftszentren (STREHLOW 1911). Die Situation in den peripheren Lagen war für sie so unübersichtlich, daß Kapitalinvestitionen größeren Ausmaßes nicht gewagt wurden. Außerdem war spätestens seit den 70er Jahren die Gefahr von Bergbauschäden allgemein bekannt und das Risiko, absenkungsgefährdete Grundstücke zu erwerben, zu groß. An die Stelle der Terraingesellschaften traten insbesondere nördlich der Ruhr Industrie- und vor allem Bergbauunternehmen, die bestrebt waren, möglichst die gesamte Fläche über ihrem Grubenbesitz aufzukaufen (Abb. 12). So besaß z.B. die Arembertsche A.G. in Bottrop 1874 erst 60 ha. Im Jahr 1905 war der zusammenhängende Grundbesitz auf 1065 ha angewachsen (VOGEL 1959). Etwa gleichzeitig verfolgte Thyssen im Landkreis Dinslaken eine weitsichtige Bodenpolitik, die der Gewerkschaft "Deutscher Kaiser" in einigen Gemeinden schon einen Grundbesitz von über 20% der Gemarkungsfläche sicherte (vgl. Tab. 16), bevor die eigentliche indu-

Tab. 16: Grundbesitz der Gewerkschaft "Deutscher Kaiser" in Gemeinden des Landkreises Dinslaken 1910

Gemeinde	Fläche in ha	% an Gemeindefläche
Dinslaken	197,01	14,8
Hiesfeld	587,61	12,3
Walsum	474,77	24,1
Bruckhausen	569,81	28,9
Bachholtwelmen	141,09	9,5
Gastrop-Bühl	24,15	1,3
Hünxe	215,09	8,9
Möllen	22,29	2,9
Spellen	40,54	1,5
Vörde	111,36	9,4

Quelle: STREHLOW 1911, S. 139

strielle Erschließung begann. Diesem Vorgehen Thyssens folgten fast alle größeren Unternehmen des Reviers, begünstigt durch ihre Kapitalkraft und das "Enteignungsgesetz" von 1874, welches eine Enteignung für den Betrieb des Bergbaues gegen volle Entschädigung der Grundbesitzer vorsah (MEIER 1961). Abb. 13 gibt für einige Gemeinden des Industriegebietes einen Überblick über den Stand dieser Entwicklung im Jahr 1910. Danach waren es vor allem Gemeinden im nordwestlichen Industriegebiet zwischen Hamborn und Gelsenkirchen, in denen

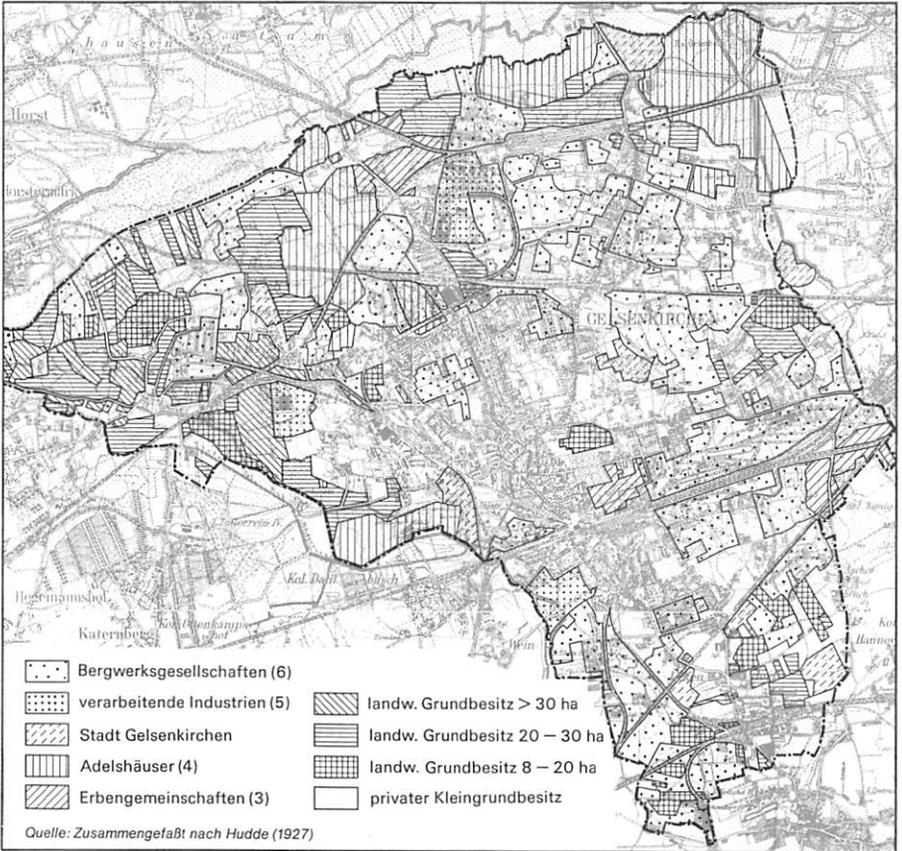


Abb. 12: Der Großgrundbesitz in der Stadt Gelsenkirchen 1906

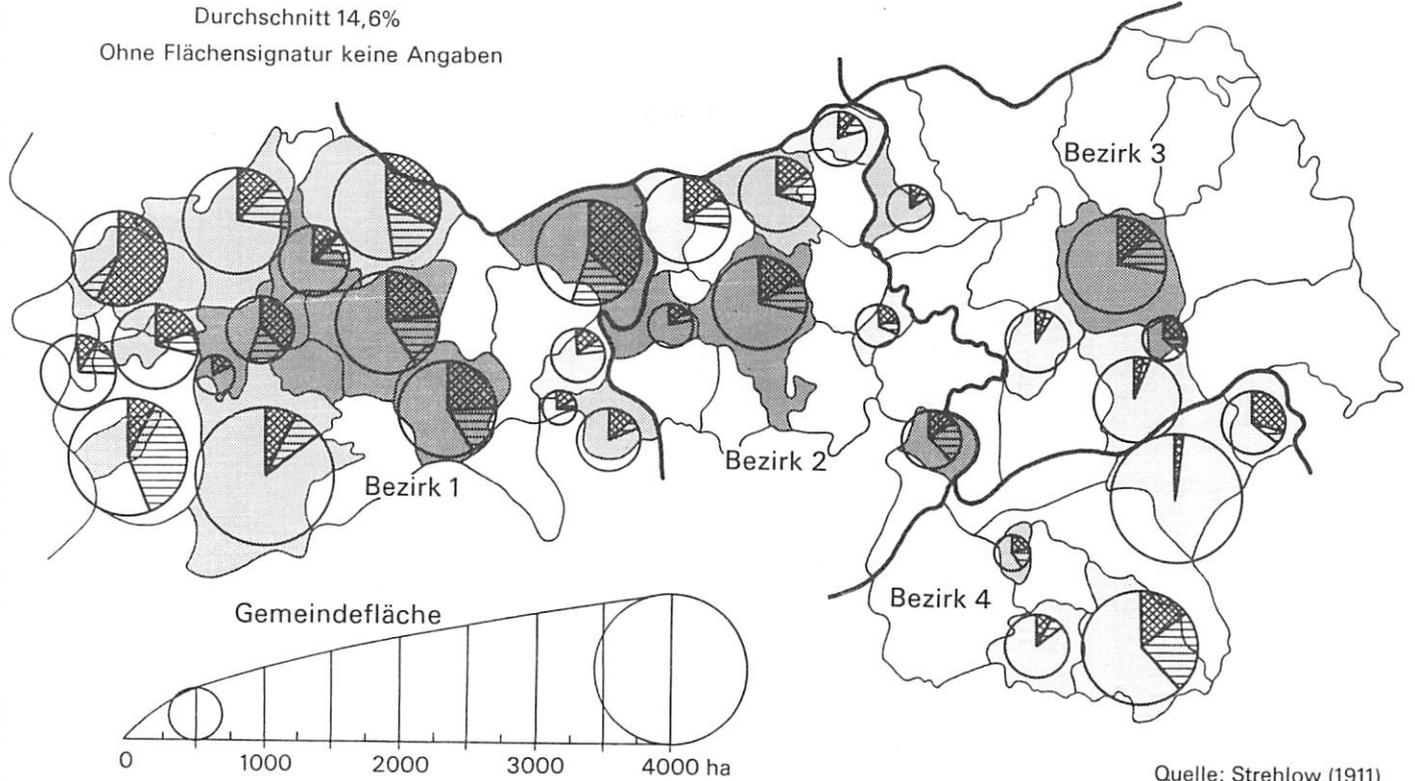
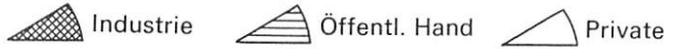
Mit Gebäuden bebaute Fläche in %



Durchschnitt 14,6%

Ohne Flächensignatur keine Angaben

Eigentümer



Quelle: Strehlow (1911)

Abb. 13: Besitzverteilung und Anteil der mit Gebäuden bebauten Fläche in Gemeinden des Industriegebietes 1907

die Industrie über sehr hohe Flächenanteile verfügte.

Im östlichen Ruhrgebiet war die Konzentration von Grund und Boden in der Hand der Bergbau- und Industrieunternehmen um 1910 wesentlich geringer. Hier trat dafür die öffentliche Hand als "Großgrundbesitzer" stärker in Erscheinung. Die Kommunen hatten hier früher als im Westen aktiv in das Bodengeschäft eingegriffen. Aufgrund der Gemeindeordnungen sowie aufgrund einer sehr liberalistischen Einstellung der Verwaltungen war es bis 1894 nur den kreisfreien Städten gestattet, aktiv im Sinne einer gezielten Grundstücks politik in den Immobilienmarkt einzugreifen. Von dieser Möglichkeit machten die Städte des westlichen Reviers erst spät Gebrauch. So verfügte beispielsweise Dortmund 1890 nur über einen sehr geringen Grundbesitz, der dann innerhalb von 10 Jahren auf 1541 ha anwuchs. Die Städte Duisburg und Hamborn dagegen besaßen 1867 zusammen 60,5 ha. 1900 betrug ihr kommunaler Grundbesitz aber erst 657 ha (FREUNDLIEB 1930, TERSCHÜREN 1933). Da die Landgemeinden und die kreisangehörigen Städte diesen Beispielen aus finanziellen und bis 1894 auch aus kommunalrechtlichen Gründen nicht folgen konnten, wurde der Immobilienmarkt in diesen Bereichen weitgehend von der Industrie und dem Bergbau bestimmt. Besonders nachteilig wirkte sich dies für die "jüngeren" Städte der Emscherzone aus. Eine auf die Stadt- bzw. Siedlungserweiterung gezielt zugeschnittene Grundstücks politik läßt sich im rheinisch-westfälischen Industriegebiet erst nach 1920 feststellen. Grundstücks käufe vor dieser Zeit hatten primär das Ziel, Industrie und Verkehrsorganisationen mit Grund und Boden zu versorgen. So ergab sich, daß gegen Ende des 1. Weltkrieges im Ruhrgebiet 2/3 bis 3/4 des Grundbesitzes in der Hand von juristischen Personen vereinigt war, der Mittelbesitz weitgehend fehlte und der restliche Grundbesitz auf eine Vielzahl kleiner Eigentümer verteilt war.

Das Bodenpreisgefüge läßt sich für eine größere Zahl der Gemeinden des Industriegebietes aufgrund der von STREHLOW (1911) durchgeführten Umfrage für das Jahr

Tab. 17: Durchschnittliche Bodenpreise im rheinisch-westfälischen Industriegebiet im Jahr 1908

Bezirk	Preise je m ²				
	billige	Wohnlagen bessere	beste	Geschäftslagen bessere	beste
1. Duisburg - Gel- senkirchen	5,62	12,71	25,42	58,08	138,72
2. Bochum	9,87	17,81	27,00	61,69	129,12
3. Dortmund	7,89	13,72	27,00	65,94	215,94
4. Hagen	5,75	15,33	26,17	59,00	111,00
gesamt	6,62	13,97	26,07	60,38	150,20

Quelle: STREHLOW (1911, S. 32)

1908 recht gut erfassen. Die Werte beziehen sich ausschließlich auf unbebautes Land und Grundstücke mit einer Tiefe von rund 40 m. Außerdem werden die Preise nach 5 Lagekategorien unterschieden. Tabelle 17 enthält die Durchschnittspreise für die nach STREHLOW (1911) abgegrenzten Bezirke des Reviers (vgl. Abb. 13).

Hiernach betrug das Verhältnis zwischen billigster Wohnlage und den übrigen Lagekategorien im Durchschnitt des Jahres 1908 rund 1 : 2 : 4 : 9 : 23. Diese Wertrelation entspricht durchaus der peripherzentralen Abfolge, wie sie am Beispiel der Städte Darmstadt, Gießen etc. dargestellt wurde. Im Einzelfall ergaben sich hiervon folgende Abweichungen:

1. Die Mehrzahl der alten Städte des Reviers und einige Landgemeinden hatten eine extrem hohe Relation zwischen den Preisen für die billigsten Wohn- und die besten Geschäftslagen, aber nur geringe Unterschiede bei den besseren Wohnlagen.

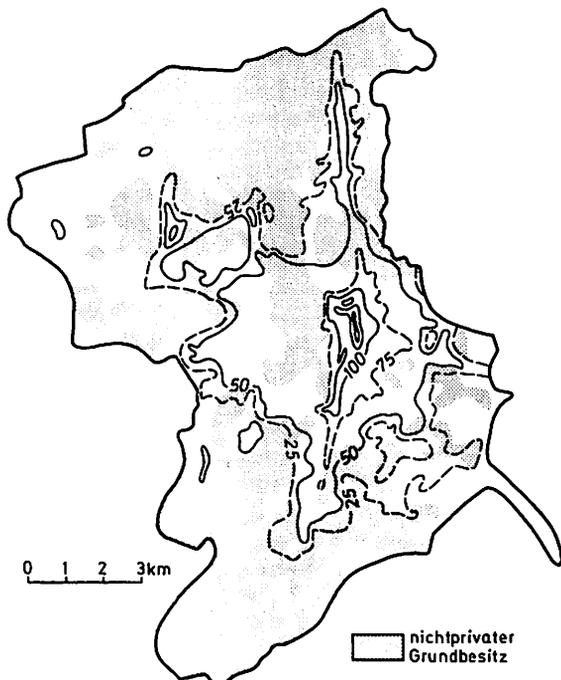
(Preisverhältnis billigster Wohnlage : guter Wohnlage : besserer Wohn- und Geschäftslage : bester Geschäftslage = 1 : 5 : 10 : 50)

2. Kleinere Landgemeinden oder bereits eingemeindete Landgemeinden wie Ruhrort oder Meiderich wiesen eine unterdurchschnittliche Relation zwischen den Extremwerten und eine gleichmäßige Abnahme der Bodenpreise von den besten Geschäftslagen bis zu den billigsten Wohnlagen (1 : 2,5 : 3,5 : 6,5) auf.

3. Landgemeinden des östlichen Ruhrgebietes verzeichneten eine unterdurchschnittliche Relation der Extremwerte bei etwa gleichen Wertverhältnissen in den guten und besseren Wohn- bzw. Geschäftslagen (1 : 5 : 5 : 14).

Eine starke lagemäßige Differenzierung der Bodenpreise bestand offenbar überall dort, wo die Bruttowohndichte und der Anteil der bebauten Fläche überdurchschnittlich hoch und außerdem die im Privatbesitz befindlichen Flächenanteile stark zurückgegangen waren. Bestätigt wird diese Vermutung durch die Bodenwertkarte von Essen (Abb. 14), in der gleichzeitig die größeren nicht in Privatbesitz befindlichen Flächen ausgewiesen sind. Durch den ausgedehnten kommunalen und industriellen Grundbesitz wurde der Bodenmarkt so stark auf wenige Flächen eingengt, daß sich ein zusammenhängendes, nach allen Richtungen gleichmäßig abgestuftes Bodenwertfeld nicht ausbilden konnte. Es wird vielmehr in ein interdependentes mehrkerniges System von Teilfeldern aufgelöst. Innerhalb dieses Gefüges ist die Zahl der Standortalternativen recht groß und die Wertsteigerung in einzelnen Teilräumen schwer kalkulierbar. Terraingesellschaften, die an einer großflächigen Landaufschließung interessiert waren und eine u.U. längerfristige Verzinsung ihres Anlagekapitals sicherstellen mußten, hatten daher im gesamten Ruhrgebiet, sowie in anderen Montanbezirken des Deutschen Reiches (CONERT 1911) nur eine untergeordnete oder gar keine Bedeutung.

Bei der dezentralisierten Siedlungsentwicklung stellte sich im Ruhrgebiet als besonderer Nachteil das Fehlen einheitlicher Bauordnungen heraus. Einschränkungen des dispersen Siedlungswachstums, die sowohl aufgrund des preußischen



Quellen: Entwurf nach Ehlgötz (1927), Strehlow (1911)

Abb. 14: Nichtprivater Grundbesitz und Bodenpreisgefüge in Essen 1914

Fluchtliniengesetzes von 1875 als auch aufgrund der Ansiedlungsgesetze von 1876 und 1904 (BONCZEK 1971) möglich gewesen wären, wurden kaum vorgenommen, weil sich Bergbau und Industrie mit ihren speziellen Interessen in den Gemeinderäten immer wieder durchsetzen konnten. Dies galt vor allem für die kleineren Landgemeinden des nördlichen Ruhrgebietes. Die überregionalen Bauordnungen für die Landgemeinden der Regierungsbezirke Arnsberg (1905) und Düsseldorf (1903) kamen zu spät und waren in ihren Bestimmungen zu großzügig, als das sie einen regulierenden Einfluß hätten ausüben können. Für die Gesamtentwicklung hatten daher die Gemeindegrenzen aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Vorschriften eine außerordentlich große Bedeutung. Dies zeigte sich vor allem an den überörtlichen Durchgangsstraßen, die von jeder Gemeinde "nicht als solche, sondern im Rahmen der eignen Bedürfnisse" (STREHLOW 1911, S. 119) bewertet und entsprechend ausgebaut wurden ¹⁾.

1) Diese Unzulänglichkeiten wurden bereits vor dem 1. Weltkrieg erkannt. So findet sich 1907 in der Rheinisch-Westfälischen Zeitung der Entwurf eines "Generalbau- und Wegeplans für das Industriegebiet". In diesem wird vor allem die Anlage parkähnlicher Streifen und die Einbeziehung der noch erhaltenen Waldflächen in das Siedlungsgefüge gefordert (STREHLOW 1911).

Die Bauordnungen ließen zwar überall einen 4- oder 5-geschossigen Ausbau zu, es kam jedoch nur an wenigen Stellen zur Ausnutzung dieser Maximalgrenzen. Die Ursache hierfür muß im Fehlen kapitalkräftiger Großunternehmer auf dem Bau-sektor gesehen werden. Innerhalb der Zentren des Industriegebietes — insbesondere in den Hellwegstädten — wurde die Bautätigkeit überwiegend von kleineren Bauunternehmern sowie von ortsansässigen Handwerkern und Kaufleuten getragen. Zu ihnen gesellte sich ein Teil jener Landwirte, die ihren Erlös aus verkauftem Grundbesitz in 3- und 5-geschossigen Miethäusern anlegten und zwar vor allem entlang der Ausfallstraßen. Die peripheren Lagen blieben weitgehend dem Werks-wohnungsbau ¹⁾ der Betriebe vorbehalten. Hier wurden jedoch nur selten Gebäude mit mehr als 2 Geschossen errichtet. Da die Betriebe bei der Vergabe dieser Wohnungen bewährte und vor allem qualifizierte Arbeitskräfte bevorzugten, waren die unqualifizierten und meist sehr stark fluktuierenden Arbeitskräfte überwiegend auf den freien Wohnungsmarkt mit relativ hohen Mieten angewiesen. Mit dieser negativen Auslese war für die Hausbesitzer ein erhöhtes Mietausfallwagnis verbunden, das wiederum kaum einen Anreiz für private Investitionen im Mietwohnungsbau darstellte (STREHLOW 1911). Der private Bau- und Wohnungsmarkt wurde außerdem durch weitere Schwierigkeiten beeinträchtigt. Das anfänglich sehr unregelmäßige Bevölkerungswachstum machte die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt schwer kalkulierbar. Außerdem mußte sich auf der Basis der ortsansässigen Bauhandwerker erst ein leistungsfähiges Bauunternehmertum entwickeln, das kapitalkräftig genug war, größere Baumaßnahmen durchzuführen. Diese Mängel waren mit dafür verantwortlich, daß bis zur Jahrhundertwende Geldmittel für den Wohnungsbau kaum zu beschaffen waren.

2.3.5 Träger der Grundbesitzmobilität. Die Funktion der Terraingesellschaften und Hypothekenbanken.

Die regionalen Unterschiede der Grundbesitzmobilität lassen sich nach den bisherigen Ausführungen teilweise auf unterschiedliche Bestimmungen lokaler Bauordnungen zurückführen, die die Aktivitäten von Terraingesellschaften und spekulativen Bodenhändlern begünstigten bzw. hemmten. Solange die Finanzmittel der Gemeinden begrenzt waren und vor allem für die Straßenregulierungen in Neubaugebieten ²⁾ Kapital fehlte, setzte sich die Lobby der Grundbesitzer leichter durch. Sie konnte die Konkurrenz des billigen Bodens durch Zurückhaltung von Bebauungsplänen vorübergehend ausschalten und auf diese Weise erhebliche Bodenpreissteigerungen erzwingen. Besonders wirksam war diese Interessenvertretung dort, wo Bedienstete der Stadtverwaltung aktiv am Bodengeschäft beteiligt waren ³⁾.

-
- 1) Die erste Kolonie des Reviers entstand 1846 in Oberhausen-Osterfeld: Siedlung Eisenheim I (MERTINS 1964). Die Mehrzahl der übrigen Kolonien folgte allerdings erst nach 1860.
 - 2) Vgl. hierzu BAUMEISTER (1876, S. 459 ff) und Jahrbuch der Bodenreform (Bd. 8, 1912, S. 314 f).
 - 3) Eines der ersten Beispiele ist hierfür die Tätigkeit des Leiters der städtischen Bauabteilung in Köln seit den 1840er Jahren (LENZ 1930).

Die großen Terraingesellschaften und kapitalkräftigen Bodenhändler entfalteten ihre Aktivitäten nicht nur in verschiedenen Neubaugebieten einer Stadt, sondern in mehreren Städten gleichzeitig ¹⁾. Auf diese Weise konnten die Gesellschaften besser auf Wachstumsunterschiede und regionale Krisen reagieren. Bis zum 1. Weltkrieg und z.T. auch noch in den Nachkriegsjahren wurde die Stadtentwicklung folgender Städte durch Terraingesellschaften mitgeprägt oder sogar entscheidend bestimmt:

Hamburg	Mainz	Berlin
Kiel	Frankfurt a.M.	Breslau
Hannover	Karlsruhe	Danzig
Aachen	Ludwigshafen	Dresden
Barmen	München	Halle a.S.
Duisburg	Nürnberg	Königsberg
Düsseldorf	Stuttgart	Königshütte
Köln	Straßburg	Leipzig
Mülheim/Ruhr	Mannheim	Magdeburg

(Zusammengestellt nach v. MANGOLDT 1907, WEBER 1904)

Es waren also keineswegs nur östlich der Elbe gelegene Städte, in denen eine vorübergehende Grundbesitzkonzentration in Händen von Bodengesellschaften stattfand. Jedoch fehlen in der Zusammenstellung Klein- und Mittelstädte. Hier fand der Grundbesitzwechsel fast ausschließlich zwischen Urbesitzern und Bauhandwerkern (Bauunternehmern) statt.

Die Terraingesellschaften stützten ihre Bodenpreisforderungen u.a. auf Ertragswertberechnungen, für die das örtliche Mietpreisniveau maßgebend war. Die berechneten Ertragswerte waren auf der höchstmöglichen Nutzungsintensität kalkuliert und überstiegen vielfach die später realisierten Erträge ²⁾. Dadurch wurde ein Teil der Gewinne bereits im Bodenpreis vorweggenommen und der Bauunternehmer gezwungen, eine der Preiskalkulation entsprechende Ausnutzung der Grundstücke vorzunehmen ³⁾. Die Masse der im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert tätigen Bauunternehmer bestand aus kleinen Bauhandwerkern oder Architekten. Größere Bauunternehmungen waren ebenso selten wie die Konzentration von Mietobjekten in einer Hand (vgl. Tab. 18). Der gesellschaftliche Hausbesitz ging vielfach erst aus Zwangsversteigerungen hervor ⁴⁾.

1) Das wohl bekannteste Beispiel ist die Süddeutsche Immobiliengesellschaft Mainz, die nicht nur in Mainz, sondern auch in Berlin, Frankfurt, Mannheim, Straßburg, München und zweitweise auch in Brüssel und Basel tätig war (WEBER 1904).

2) Auf die wechselseitige Abhängigkeit von Boden- und Mietpreisen hat vor allem ANDER (1933) hingewiesen.

3) Größere Terraingesellschaften verkauften Grundstücke oft nur unter der Bedingung, daß eine bereits behördlich genehmigte Bebauung, die ihren Erwartungen entsprach, ausgeführt wurde. Bei Nichterfüllung wurden die Baugelder und Hypotheken gesperrt (WEBER 1904).

4) Für Köln vgl. etwa LENZ (1930), der die Konzentration des Hausbesitzes auf dem Wege über die Zwangsversteigerungen an einigen Beispielen gut belegt.

Tab. 18: Privatbesitzer bebauter Grundstücke in Düsseldorf und Elberfeld (1901)

Bebaute Grundstücke	Düsseldorf				Elberfeld			
	Eigentümer		Grundstücke		Eigentümer		Grundstücke	
	absol.	%	absol.	%	absol.	%	absol.	%
1	5623	78,5	5623	50,5	3256	72,2	3256	44,6
2	928	12,9	1856	18,7	737	16,3	1474	20,2
3	283	3,9	849	7,6	218	4,8	654	8,9
4	122	1,7	488	4,4	120	2,7	480	6,6
5	61	0,8	305	2,7	56	1,2	280	3,8
6 - 10	107	1,5	793	7,1	89	2,0	651	8,9
11 - 15	22	0,3	286	2,6	26	0,6	325	4,4
16 - 25	10	0,1	200	1,8	6	0,1	118	1,6
26 - 50	6	0,1	205	1,8	2	—	62	0,8
51 -100	2	—	129	1,1	—	—	—	—
über 100	2	—	401	3,6	—	—	—	—
zus.	7166		11135		4510		7300	

Quelle: FEIG (1903), EBERSTADT (1903)

Die wesentliche Funktion der damaligen Bauunternehmer bestand weniger in der Bautätigkeit als vielmehr in der Kapitalbeschaffung für den geplanten Hausbau. Bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts mußte vorwiegend auf privates Kapital zurückgegriffen werden, da tragfähige Kreditorganisationen für den städtischen Bereich ¹⁾ noch nicht bestanden. Eine Beleihung durch die Sparkassen war zwar (etwa nach dem preußischen Sparkassenreglement von 1838) möglich, aber das Sparaufkommen war in den schnell wachsenden Städten gemessen an dem für den Wohnungsbau benötigten Kapital viel zu gering. Die Realkreditnot, die sich nach der Jahrhundertmitte in den Städten abzeichnete und sich im Agrarbereich bereits sehr nachteilig auswirkte ²⁾, war nicht zuletzt eine Folge der Konkurrenz zwischen Staats- bzw. Industrieobligationen und Hypotheken. Erstere erbrachten in der Regel eine höhere Verzinsung und waren als Inhaberpapiere auf dem Kapitalmarkt unmittelbar liquidierbar. Demgegenüber besaßen die Hypotheken eine sehr eingeschränkte Beweglichkeit. Aber auch in dieser Hinsicht ergaben sich bei einer genaueren Betrachtung wesentliche regionale Unterschiede, die in den einzelnen Partikularrechten ³⁾ begründet waren und erst zur Jahrhundertwende mit

-
- 1) Im ländlichen Bereich war wenigstens für den Mittel- und Großgrundbesitz seit der Pfandbriefgesetzgebung Friedrichs des Großen über die sog. Landschaften eine ausreichende Kapitalbeschaffung möglich. Die erste preußische Landschaft wurde 1770 in Schlesien gegründet (CARTHAUS 1916, HECHT 1913).
 - 2) Treibende Kraft bei der Reform des Hypotheken- und Grundbuchwesens war die Landwirtschaft. Wesentliche Impulse bei der Neuordnung des Immobilienrechtes gingen von Mecklenburg aus.
 - 3) JOHOW (1883) unterscheidet 35 Gebiete unterschiedlichen Hypothekenrechts.

der Einführung des BGB ausgeglichen wurden. Da die Stadterweiterung bis 1900 in vielen Städten bereits weit fortgeschritten war, bleibt zu überprüfen, wieweit die unterschiedliche Hypothekenverfassung die Stadtentwicklung beeinflusst haben kann.

Tab. 19: Entwicklung der deutschen Hypothekenbanken 1863-1899

Jahr	Preußische Banken				Außerpreußische Banken			
	Zahl der Banken	Aktienkapital in 1000 Mark	Hypothekenbestand Ende des Jahres in 1000 Mark	Pfandbriefumlauf Ende des Jahres in 1000 Mark	Zahl der Banken	Aktienkapital in 1000 Mark	Hypothekenbestand Ende des Jahres in 1000 Mark	Pfandbriefumlauf Ende des Jahres in 1000 Mark
1863	1	2143	2403	1534	2	17250	5606	3319
1869	4	6222	14559	11422	6	53603	142442	103268
1879	9	72450	473836	444584	18	188632	979245	918788
1889	11	88200	887664	810701	19	226104	2024889	1903563
1899	15	191999	2532284	2395325	25	395344	4042128	3846087

Quelle: CARTHAUS (1916)

In den 60er und 70er Jahren wurden in Preußen mehrere Hypothekenaktienbanken gegründet, die aber mit Ausnahme der Preussischen Zentralbodenkreditanstalt und der Frankfurter Hypothekenaktienbank an die strengen Normativbestimmungen von 1863 gebunden waren, nach denen eine Beleihung nur auf der Basis des amtlich ermittelten Grundsteuerreinertrages bzw. des Gebäudesteuernutzungswertes möglich war (CARTHAUS 1916). Eine "freie" Taxierung der Beleihungsobjekte war hingegen allen außerpreussischen Hypothekenbanken gestattet, die daher am Hypothekenverkehr der preussischen Großstädte (Tab. 19) ganz erheblichen Anteil hatten ¹⁾. Eine Angleichung brachte erst das Reichshypothekengesetz von 1899, das gleichzeitig an die Stelle der Ertragsteuer die Wertsteuer stellte. Dadurch wurde auch den preussischen Banken die Gewährung von Baugeldern ermöglicht. Das subjektive Ermessen bei der Wertermittlung des Beleihungsobjektes verschärfte aber die Konkurrenz auf dem Kapitalmarkt mit der unangenehmen Folge, daß Überbeleihungen nicht selten waren.

Seit den 80er Jahren erwuchs den Hypothekenbanken eine mächtige Konkurrenz in den Versicherungsgesellschaften, die bemüht waren, einen großen Teil ihres Kapitals in Agglomerationen mit starkem Wirtschaftswachstum anzulegen. Die großen Kreditinstitute betrieben bis in die 90er Jahre das den Hypothekenbanken — wenigstens in Preußen — verbotene Baugeldgeschäft und waren durch die Gründung von Tochtergesellschaften ähnlich wie die Hypothekenbanken vielerorts indirekt am Grundstücksgeschäft beteiligt ²⁾.

1) Unter ihnen besonders die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank in München (1864 gegründet). Vgl. hierzu auch FULD (1902).

2) So war beispielsweise die Terraingesellschaft Kurfürstendamm eine Gründung der Deutschen Bank. Ähnliche Tochtergesellschaften bestanden bei der Diskontgesellschaft, Dresdner Bank, Darmstädter Bank, Berliner Handelsgesellschaft u.a. (v. MANGOLDT 1907). Infolge unseriöser Verquickungen mit Terraingesellschaften und Baugeldgeschäften mußten zu Beginn des 20. Jahrh. die Preussische Hypothekenbank und die Deutsche Grundschuldbank Konkurs anmelden (FULD 1902).

Die Vergabe von Krediten war nicht nur von der voraussichtlichen Liquidität der Schuldner abhängig. Für den Gläubiger mußte außerdem eine unbestreitbare Sicherung seiner Forderung erkennbar sein. D.h. bei der Beleihung von Grundstücken bzw. Gebäuden hatte der Kreditnehmer einen Eigentumsnachweis zu erbringen und bisherige Belastungen offenzulegen bzw. rechtsverbindlich auszuschließen. Aufgrund unterschiedlicher Immobilienrechte in den Staaten des Deutschen Reiches konnten diese Nachweise bis zur Einführung der Deutschen Grundbuchordnung im Jahr 1899 nicht überall mit gleicher Sicherheit vorgelegt werden. Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Bereich des Deutschen Reiches gültigen landesgesetzlichen Regelungen des Immobilienrechtes beruhten nach JOHOW (1880/1883) auf 5 verschiedenen Rechtsnormen.

1. Auf dem Verschweigungssystem, das in Bremen durch die Erbe- und Handfestenordnung gegeben war. Dieses Immobilienrecht besaß weder ein Grund- noch ein Hypothekenbuch. Jeder Grundeigentümer konnte sein Grundvermögen in mobile Hypothekenanteile (Handfesten) mit fester Priorität gestückelt als Eigentümerpfandbriefe ohne behördliche Kontrolle in Umlauf bringen. Dieses System ermöglichte, kurzfristig Geldmittel für den Hausbau zu beschaffen. Die Einzelkredite waren — als Folge der Stückelung — nicht sehr hoch und hatten in der Regel eine kurze Laufzeit. Nach Rückzahlung der Schuldsomme behielt die Handfeste ihre ursprüngliche Priorität und konnte vom Eigentümer bei Bedarf zur erneuten Kreditaufnahme verwendet werden. Eine behördliche Kontrolle fand nur bei Eigentumswechsel statt und zwar dadurch, daß der Eigentumswechsel vor der Bürgerschaft öffentlich abgekündigt wurde und allen möglichen Berechtigten eine sechswöchige Einspruchsfrist eingeräumt wurde. Ansprüche, die während dieser Zeit verschwiegen wurden, verfielen. Ehe jedoch der Eigentumswechsel rechtskräftig wurde und eine Lassung ausgesprochen werden konnte, mußte das Grundstück von allen Lasten befreit, d.h. alle etwa noch umlaufenden Handfesten eingelöst werden. EBERSTADT (1917) u.a. Autoren führen die in Bremen vorherrschende Einfamilienhausbauweise auf dieses Immobilienrecht zurück. Es war ein Verfahren, das eine sehr große Grundbesitzmobilität ermöglichte, aber nur im überschaubaren Rahmen einer Hansestadt wirksam sein konnte und ganz auf den lokalen Geldmarkt angewiesen war.
2. Das französischrechtliche Trans- und Inskriptionsrecht lag den Immobilienrechten der Rheinprovinz ¹⁾, des Birkenfelder Landes, Rheinhessens, der Pfalz, Elsaß-Lothringens und Badens zugrunde. Dieses System war für die Entstehung von Eigentum, Privilegien oder Hypotheken völlig bedeutungslos ²⁾. Die Inskriptions- und Transskriptionsbücher waren Register ohne jede Beweis-

1) Vgl. dazu auch MEITZEN (1871 u. 1901), EBERSTADT (1903), WEYERMANN (1909) und vor allem KLONINGER (1931). Innerhalb der Rheinprovinz galt das rheinisch-französische Immobilienrecht nicht in den Kreisen Essen, Rees und Duisburg. Hier war das preußische Landrecht für den Immobilienverkehr verbindlich (JOHOW 1880, S. 118).

2) Die Hypothekenämter gehörten in der Rheinprovinz bis 1895 bezeichnenderweise zur Steuerverwaltung (BÄR 1919).

kraft. Der wirkliche Eigentümer eines Grundstückes war aus diesen Unterlagen nicht mit Sicherheit zu entnehmen. Diese Bücher regelten lediglich aufgrund der zeitlichen Folge der Eintragungen die Rangfolge der Hypotheken ¹⁾. Durch den Eintragungsakt war die Reihenfolge jedoch keineswegs gesichert und verbrieft, da nach rheinischem Recht Generalhypotheken der Ehefrau oder der Kinder des Eigentümers nicht eintragungspflichtig waren und ebenso wie die Forderungen der Bauhandwerker uneingeschränkter Vorrang besaßen. Daher war der Realkredit in diesen Landesteilen bzw. Staaten in der Höhe meist begrenzt, Hypotheken wurden nur mit kurzen Laufzeiten ausgegeben und Kreditgeber waren in der Regel nur im lokalen Bereich zu finden. Ein sicherer Eigentumsnachweis war bei diesem Rechtssystem durch eine öffentliche Versteigerung zu erwirken. Dies erklärt u.a. die später noch zu besprechende Tatsache, daß der Grundbesitzwechsel im Rheinland häufig auf dem Weg über eine Versteigerung erfolgte (vgl. S. 118).

3. Im Pfandbuchsystem wurde das Immobilienrecht von dem Grundsatz geleitet, daß Hypotheken erst mit der Eintragung in öffentliche Bücher entstehen können. Das Öffentlichkeitsprinzip wurde zwar in den Staaten Bayern (ohne Pfalz), Mecklenburg (Schwerin und Strelitz, nur für die ritterschaftlichen Landgüter), Schaumburg-Lippe, Lauenburg, Rudolstadt und in der Stadt Frankfurt a.M. unterschiedlich gehandhabt, jedoch dürften diese Unterschiede für die Grundbesitzmobilität und Siedlungsentwicklung nicht bedeutsam gewesen sein. Wie im Bereich des rheinischen Rechtes mußten die Eintragungen alle 10 Jahre erneuert werden, wenn sie für einen längeren Zeitraum bestehen sollten. Dieser Grundsatz wurde auch bei den einzelnen Reformen des Immobilienrechtes dieser Länder beibehalten, da man die Verschuldung immer nur als eine vorübergehende Maßnahme und nicht als einen unbefristeten Ersatz für das fehlende Kapital zum Grunderwerb ansah. Ein wesentlicher Nachteil des reinen Pfandbuchsystems bestand darin, daß auch hier das Eigentum an Grund und Boden nicht mit Sicherheit nachgewiesen werden konnte.
4. Dieser Nachteil bestand in jenen Ländern nicht, in denen das Immobilienrecht auf dem System der getrennten Buchführung beruhte. In Württemberg und Weimar war das Immobilienrecht mehr in Richtung auf das Pfandbuchsystem, in Hessen (ohne Rheinhessen), Meiningen und Hamburg mehr in Richtung auf das Grundbuchsystem angelegt. Das Pfandbuch hatte nicht die Aufgabe, das Eigentum des Hypothekenbestellers am Pfandgrundstück zu gewährleisten, sondern nur den Zweck, die Ansprüche der Gläubiger gegenüber Dritten durch die behördliche Eintragung zu garantieren. Die Behörden durften daher nur Hypotheken eintragen, wenn sie die rechtlichen Voraussetzungen der Entstehung genau geprüft und sich davon überzeugt hatten, daß der Verpfänder im Güter- bzw. Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer der Pfandsache eingetragen war.

1) Im Rheinland wurden die Hypothekenbücher nicht nach Grundstücken, sondern nach den Namen der Eigentümer bzw. Schuldner geführt (MEITZEN 1871, JOHOW 1880).

5. Das Grundbuchsystem, das nach langem Ringen Ende des 19. Jahrhunderts in das BGB übernommen wurde, war bereits um 1870 wesentlicher Bestandteil des Immobilienrechtes in weiten Teilen Preußens, in Sachsen, Oldenburg (ohne Birkenfeld), Braunschweig, Anhalt, Koburg-Gotha, Lippe-Detmold, Lübeck und in den Städten Mecklenburgs. Es setzte eine exakte Vermessung der Grundstücke voraus. Da das Grundbuch primär eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse vermitteln sollte, war es in der Regel als Realfolium angelegt und in drei Abteilungen (Eigentümer, Reallasten, Hypotheken) gegliedert. Da alle Rechte am Grund und Boden erst mit der Eintragung im Grundbuch konstituiert wurden, war jederzeit ein untrüglicher Nachweis aller bereits vorhandenen Belastungen möglich.

Für die Grundbesitzmobilität und die Bodenpreisgestaltung des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts hatten die Immobilienrechte und Kreditsysteme folgende Bedeutung:

1. Bedingt durch die partikularrechtlichen Unterschiede des Immobilienrechtes, war der Hypothekenverkehr bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts überall dort regional begrenzt, wo das Grundbuchsystem noch nicht eingeführt war.
2. Im Bereich des Grundbuchsystems oder der grundbuchähnlichen Systeme wurde der Hypothekenmarkt seit der Mitte des 19. Jahrhunderts von Hypothekenbanken bestimmt. Außerhalb dieses Systems dominierten die Individualpapiere mit geringem Nennwert und kurzer Laufzeit.
3. Durch die weitgehende hypothekarische Kreditierung des Bodenpreises und eine großzügige Gewährung von Restkaufgeldern wurde der städtische Grundbesitz überaus mobil.
4. Durch die Inanspruchnahme von Realkrediten konnten sich hohe Bodenpreisforderungen eher durchsetzen als dies bei Barzahlung möglich gewesen wäre.
5. Solange der Ertragswert Bemessungsgrundlage für die Hypotheken war, wurde die Berechnung auf der Basis hoher Mieteinnahmen begünstigt, die sich ihrerseits wieder in hohen Bodenpreisen niederschlugen.
6. Nach Einführung der Werttaxe als Bemessungsgrundlage wurden schließlich größere Miethausobjekte eher beliehn als kleinere Eigenheimobjekte.
7. Da Großkredite mit hohen Gewinnchancen vor allem in den rasch wachsenden Agglomerationen unterzubringen waren, verstärkte die Kreditierung die Verstädterung wesentlich.
8. In dem Maße, in dem sich Versicherungsgesellschaften am Hypothekengeschäft beteiligten, wurde vor allem dem ländlichen Bereich in erheblichem Umfang Liquidität entzogen.

Die mit dem Bodenkauf beginnende starke Inanspruchnahme von Fremdkapital machte die gesamte Bautätigkeit in hohem Maße von der allgemeinen Konjunkturentwicklung abhängig (vgl. S. 43).

Aus der Schwerfälligkeit der Bauproduktion erklärt sich in der Regel eine Zeitverschiebung von 1 - 2 Jahren. SPIETHOFF (1934) hat sowohl die Grundstücksmo-

Tab. 20: Zwangsversteigerungen bebauter (a) und unbebauter (b) Grundstücke in deutschen Städten 1895 - 1901

Stadt		1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
Berlin	a)	355	352	288	215	155	136	.
	b)	37	57	46	15	13	-	.
Charlottenburg	a)	126	127	97	56	46	25	40
	b)							
Breslau	a)	77	65	59	48	58	43	39
	b)	2	2	2	4	6	8	17
Magdeburg	a)	-	136	90	44	45	58	56
	b)	-	-	-	4	1	4	2
Hannover	a)	.	.	106	102	111	94	136
	b)	.	.	7	2	1	-	6
Bremen	a)	577	573	681	682	683	508	730
	b)	-	-	-	-	-	-	-
Hamburg	a)	438	336	354	277	227	.	.
	b)							
Leipzig	a)	-	95	54	37	34	74	98
Dresden	a)	41	36	51	67	73	105	285
	b)	6	-	29	53	91	42	113
Nürnberg	a)	59	35	29	24	49	152	.
	b)	5	8	3	4	8	24	.
München	a)	150	103	77	46	57	120	206
	b)	.	10	14	17	18	66	97

Quelle: GOLDSCHMIDT (1903)

bilität als auch die Bautätigkeit deutscher Städte während der Vorkriegszeit in seine Theorie der Wechselstufen eingeordnet. Danach war die Wohnbautätigkeit besonders hoch in Zeiten wirtschaftlicher Stagnation und fallender Zinssätze ¹⁾; gewissermaßen eine späte Folge der starken Wohnungsnachfrage, die in der Zeit

1) Bei sinkenden Zinssätzen erhöht sich der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelte Kapitalwert eines Objektes. Da dieser vielfach als Bemessungsgrundlage für die Gewährung von Hypotheken diente, waren Mietsteigerungen in Zeiten hoher Zinssätze durch die Bautätigkeit bei niedrigem Zinsniveau gewissermaßen "vorprogrammiert". Ähnlich verhält es sich mit den Bodenpreisen. Die höhere Verschuldungsmöglichkeit bei niedrigen Zinsen läßt hohe Bodenpreisforderungen zu.

der Hochkonjunktur nicht befriedigt werden konnte. Mangel herrschte vor allem an zweitstelligen Hypotheken, die in der Regel von kleinen Privatgläubigern gestellt wurden, die sich aber in Zeiten der Hochkonjunktur mit ihrem Kapital mehr Industripapieren zuwandten ¹⁾. Die Abhängigkeit des Immobilienmarktes der deutschen Städte vom allgemeinen Kapitalmarkt, die in dem an der Wiener Börse 1873 ausgelösten Gründerkrach und den folgenden zahlreichen Liquidationen auch deutscher Terrain- und Baugesellschaften besonders deutlich wurde, bestand bis in die 80er und 90er Jahre. In den folgenden Jahren wurde sie keineswegs aufgehoben, sie zeigte sich nur nicht mehr in allen deutschen Städten mit gleicher Intensität und zur gleichen Zeit. Die auch weiterhin periodisch wiederkehrenden Grundstücksrisen erhielten von nun an eine stark regionale Komponente. Dies ergibt sich etwa aus der Zusammenstellung der Zwangsversteigerungen insbesondere der bebauten Grundstücke in Tab. 20 (vgl. auch Abb. 15) ²⁾. Die auf diese Immobilienkrisen folgende abgeschwächte Bautätigkeit in den Städten korrespondierte nun oft mit einem lebhaften Wohnungsbau im agraren Umland (HELFRICH 1929). Eine Sonderstellung nahmen in Deutschland die Städte des rheinisch-westfälischen Industriegebietes ein. Hier war die Kapitalnot für den Wohnungsbau zu allen Zeiten besonders groß, da das Privatkapital zum größten Teil in Industripapieren angelegt wurde und auf dem Grundstücksmarkt die Konkurrenz der Bergbau- und Industrieunternehmen vorherrschte.

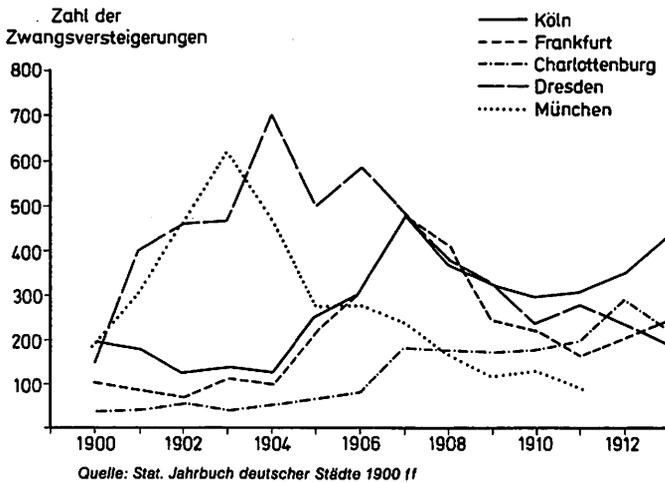


Abb. 15: Zwangsversteigerungen in deutschen Städten 1900-1913

- 1) Nach VOIGT (1901) lag der Hypothekenanteil, der von privaten Gläubigern gestellt wurde, in manchen Stadtteilen — sowohl der Innen- als auch der Außenstadt Berlins — um 1900 bei über 50% des gesamten Hypothekenaufkommens.
- 2) Bei den 1912 in Kiel zwangsversteigerten Gebäuden betrug die durchschnittliche Belastung 107,9% des Verkaufswertes (WISSING 1929). Eine Untersuchung der Zwangsversteigerungen in Dresden ergab für die Jahre 1904 und 1905, daß die Versteigerungen fast ausschließlich durch die geringe Kapitalkraft der Hausbesitzer verursacht wurden (vgl. Zeitschrift d. Königl. Preuß. Stat. Landesamtes 1907, S. XXXI).

Tab. 21: Finanzierung des Wohnungsbaues zwischen 1903 und 1911 im Deutschen Reich

	in Mio. Mark	%
Hypothekenbanken	443,7	29,4
Versicherungsgesellschaften	231,9	15,4
Preußische Staatskassen	281,2	18,7
Außerpreußische Staatskassen	250,0	16,6
Private Kapitalgeber	300,0	19,9
Insgesamt	1506,8	100,0

Quelle: HELFRICH (1929)

Für die großen Hypothekenbanken bedeuteten die möglichen Bergbauschäden außerdem ein zusätzliches und schwer kalkulierbares Risiko, so daß in der Regel nur mit sehr geringen Werttaxen gearbeitet wurde.

2.4 Die raum-zeitliche Differenzierung der Verbauungsformen und des Bodenpreisgefüges

2.4.1 Formen der Wohnungsproduktion und der Verbauung

Die allgemeine Veränderung der Nutzungsintensitäten äußerte sich in einer höheren Überbauung und wurde statistisch in der regional unterschiedlichen Abnahme der 1- und 2-stöckigen Häuser seit der Mitte des 19. Jahrhunderts faßbar. Bis dahin bestimmte das ein- oder zweistöckige Gewerbebürgerhaus weithin die Altstadtbereiche der deutschen Großstädte. RIEHLS (1866) Großstadtkritik macht deutlich, wie sehr diese Haus- bzw. Wohnform noch um die Jahrhundertmitte als normal angesehen wurde. Seit 1864 läßt sich für Berlin und Breslau eine zunächst gleichmäßige und ab 1890 ganz rapide relative Abnahme der Gebäude mit 1 und 2 Stockwerken feststellen (LINDEMANN 1901). Bis Ende der 70er Jahre stieg allerdings die Zahl dieser Wohnhäuser noch stark an, d.h. in beiden Städten muß der Stadterweiterungsprozeß zunächst noch von der Übertragung traditioneller Haus- und Wohnformen in die Randbezirke getragen gewesen sein, ehe sich hier die 4- und 5-geschossige Bauweise durchsetzen konnte. Eine ähnliche, allerdings um 20 - 25 Jahre verschobene Entwicklung läßt sich für Frankfurt, München und Düsseldorf erkennen. In den norddeutschen Küstenstädten Bremen, Kiel und Lübeck wuchs hingegen die Zahl der Kleinhäuser bis zur Jahrhundertwende sowohl absolut als auch relativ. EBERSTADTS Lückenbautheorie ist sicher in ihrer ursprünglichen Form unhaltbar ¹⁾. Richtig ist an ihr jedoch der Gedanke, daß neue Haus- und Wohnformen zunächst in den Erweiterungsgebieten entstanden sind, entweder als Entartungen des traditionellen Gewerbebürgerhauses zum Miet-

1) SPIETHOFF (1934) und seine Schüler haben hierauf besonders hingewiesen.

stockwerkhaus oder als Mietskaserne und erst dann auf die Innenstädte übertragen wurden. D.h. die Intensität der Bebauung nahm zeitweilig zur Peripherie hin zu, was mit der klassischen Grundrententheorie unvereinbar war. Diese Umkehr war eine Folge der Übertragung innerstädtischer Ertragsersparungen auf die Randzonen des städtischen Wachstums und der auf dieser Basis ermittelten Bodenpreise. Diese erzwangen unter den Finanzierungsbedingungen des 19. Jahrhunderts eine der Altstadt entsprechende dichte Bebauung auf meist erheblich größeren Grundstücken. Begünstigt wurde diese Entwicklung nicht nur durch die Veränderung der Wohnbedürfnisse des bürgerlichen Mittelstandes. Der spekulative Wohnungsbau war in allen Großstädten auf das zahlungskräftige Bürgertum zugeschnitten. Die in den Innenstädten durch die Randwanderung des Bürgertums freiwerdenden Wohnungen wurden solange an die zuziehende Arbeiterschaft vermietet, bis eine Umwidmung der Nutzung eine ausreichende Sicherheit für die Kapitalverwertung versprach. Die teilweise recht hohe Zahl der in den Innenstädten zwangsversteigerten bebauten Grundstücke ist ein Hinweis auf fehlgeschlagene Versuche einer Nutzungsintensivierung als Begleiterscheinung des Citysierungsprozesses.

Die Steigerung der Nutzungsintensität wurde einerseits durch Stockwerkhäufungen (Koblenz, Düsseldorf, Wuppertal, Kiel) und andererseits durch den Bau von Hinterhäusern (Saarbrücken, Bonn, Aachen, Krefeld, Duisburg, Köln, Ulm, München) erreicht. Die Mietskaserne stellt eine Kombination beider Erscheinungsformen dar und ist — worauf vor allem SPIETHOFF (1934) hingewiesen hat — als Schlußglied der Entartung des traditionellen Familienhauses vor allem dort anzutreffen, wo Berliner Architekten maßgeblich an der Bauproduktion beteiligt waren (Berlin, Breslau, Königsberg, Stettin, Magdeburg, Köln). Sowohl die Kölner Neustadt als auch die Wiener Ringstraßen zeigen, welches Interesse gerade die städtische Mittelschicht an diesen Wohnungen hatte.

Vergleicht man Grundrisse von Mietskasernen, die im rheinischen Raum entstanden sind, mit gleichzeitig erbauten Mietstockwerkhäusern und deren Hinterhäusern (vgl. etwa LENZ 1930), so stößt man auf die gleichen ungünstigen Wohnbedingungen. Der einzige Vorteil, den das Mietstockwerkhaus mit seinen Flügelbauten besitzt, ist der geringfügige größere Hof. Die Übertragung der Berliner Mietskasernenbauweise in westdeutsche Städte fand zu einer Zeit statt, als hier bereits Zonenbauordnungen und eine starke Einschränkung der Hinterhofbebauung diskutiert wurden bzw. entsprechende Bauordnungen bereits erlassen waren. Ihr Auftreten oder Fehlen kann also nicht auf die Aktivität von Terrangesellschaften zurückgeführt werden, diese beherrschten den Bodenmarkt der Jahrhundertwende in nicht wenigen west- und süddeutschen Städten (vgl. S. 71)¹⁾. Anhand der Bauakten von Moabit konnte MONKE (1968) nachweisen, daß dort die ersten Mietskasernen während der 70er Jahre von Fabrikanten errichtet wurden, um einer großen Zahl von Arbeitern ein Wohnen in der Nähe des Fabrik-

1) In Bremen, wo im wesentlichen bis zum 1. Weltkrieg die Flachbauweise beibehalten wurde, wirkten ebenfalls mehrere große Terrangesellschaften (WISSING 1929).

standortes zu ermöglichen. Sollte sich dieses Ergebnis auch in anderen Berlinern Stadtteilen für die Frühzeit des Mietskasernenbaues bestätigen lassen, dann läge eine interessante Parallele etwa zur Entwicklung der Arbeiterkolonien im rheinisch-westfälischen Industriegebiet vor.

In fast allen schnell wachsenden Städten bestand bis in die Zeit nach dem 1. Weltkrieg eine bei einer z.T. recht hohen Zahl von leerstehenden Wohnungen merkwürdige Diskrepanz zwischen dem Angebot und der Nachfrage nach Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) durch die Arbeiterschaft, obwohl sich der Kleinwohnungsbau in größeren Miethäusern bei Ertragswertberechnungen als besonders rentierlich herausstellte. Die Abneigung vieler Bauherren gegen den Bau bzw. vieler Hausbesitzer gegen den Erwerb derartiger Häuser ist begründet in der starken Fluktuation der zuziehenden Lohnarbeiter, ihrer erheblichen Krisenanfälligkeit und als Folge davon in dem sehr hohen Mietausfallwagnis ¹⁾. Das in der Regel größere Risiko im Vergleich zum Miethausbau für die Mittel- und Oberschicht berücksichtigten die Hypothekenbanken ebenso wie andere Kreditgeber durch eine Minderung der Beleihungssätze. Der Werkwohnungsbau ²⁾ löste dieses Problem ebensowenig, wie die seit Mitte des Jahrhunderts in vielen Städten gegründeten gemeinnützigen Arbeiterwohnungsbaugesellschaften, da hier Facharbeiter und angelernte Arbeitskräfte mit längerer Beschäftigungsdauer bevorzugt wurden, ungelernete Lohnarbeiter mit wechselnden Beschäftigungsverhältnissen jedoch überwiegend auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen waren.

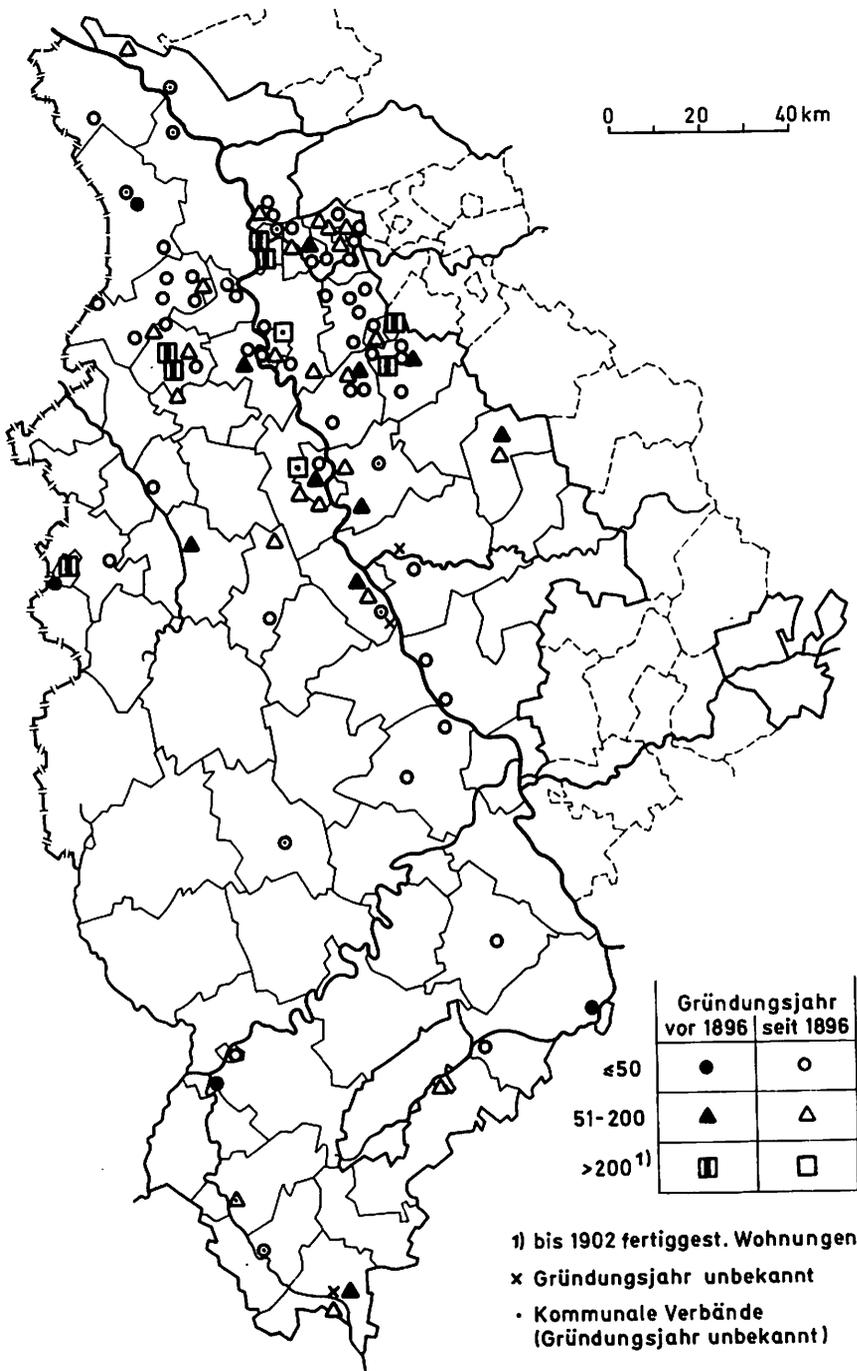
Exkurs: Gemeinnützige Arbeiterwohnungsbaugesellschaften

Die ersten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften entstanden Ende der 1840er und Mitte der 1850er Jahre in Berlin mit dem Ziel, gesunde und geräumige Wohnungen für Arbeiter und kleinere Handwerker zu erbauen. Bis zum Erlass des Genossenschaftsgesetzes (1889) war als Gesellschaftsform nur die Aktiengesellschaft möglich. Da die Aufbringung des Gründungskapitals für Angehörige der unteren Sozialgruppen kaum möglich war, gehen die ersten Baugesellschaften auf gemeinnützige Stiftungen zurück. Im Rheinland wurden die ersten Baugesellschaften 1864 in Bonn, 1866 in Mönchengladbach und 1872 in Barmen und Duisburg gegründet. Vorbild vor allem für die seit den 90er Jahren gegründeten Baugesellschaften war die Organisation des Kopenhagener Arbeiterbauvereines ³⁾. Ähnlich organisiert waren etwa die Baugenossenschaften in Flensburg, Kiel, Hannover, Hamburg und Dresden. Rund 30% der um die Jahrhundertwende in Deutschland bekannt gewordenen Baugenossenschaften waren in Städten der Rheinprovinz tätig. Abb. 16 vermittelt einen Überblick über die zeitliche Entwicklung und die regionalen Schwerpunkte des gemeinnützigen Wohnungsbaus

1) SPIETHOFF (1934) erwähnt einige sehr drastische Beispiele, die alle mit Zwangsversteigerungen endeten.

2) Beispielsweise durch Bergwerks-gewerkschaft in Eisleben, Unternehmen Villeroy und Boch in Mettlach, Krupp in Essen u.a. Orten mit Zweigniederlassungen sowie BASF, MAN u.v. mehr.

3) vgl. Handwörterbuch der Staatswissenschaften (1929), Bd. II, S. 434 ff sowie Ergänzungsband



Quelle: Entwurf nach Festschrift d. Vereins z. Förderung d. Arbeiterwohnwesens

Abb. 16: Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Rheinprovinz (bis 1902)

im Rheinland. Die ersten Ansätze befinden sich demnach in den frühindustrialisierten Zentren, vor allem in den rheinischen Textilstädten. Die folgenden Gründungen entfielen einerseits auf die Randgemeinden dieser Zentren, andererseits auf zahlreiche Klein- und Mittelstädte. Der Vorteil dieser Organisationsform lag in ihrer Kreditfähigkeit. Gemessen am vorhandenen Wohnungsnotstand war allerdings ihre Wohnbauleistung bis zum 1. Weltkrieg recht gering. Größere Bedeutung vor allem für die Folgezeit hatten die Gesellschaften im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnungsbaunormen, die in der Zwischenkriegszeit Grundlage der staatlichen Wohnungsfürsorge wurden ¹⁾. 1927 wurden in Preußen bereits 30% aller Wohnungen von Gemeinnützigen Baugesellschaften errichtet, in größeren Städten lag ihr Anteil weit über 50% (HELFRICH 1929).

2.4.2 Bodenpreisentwicklung in deutschen Städten 1900 - 1937

Die hohe Grundbesitzmobilität, die die Verstädterung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts begleitete, ist Ausdruck jenes historischen Prozesses, den KRYSMANSKI (1967) aus soziologischer Sicht als Funktionsverlust und ANDER (1933) unter

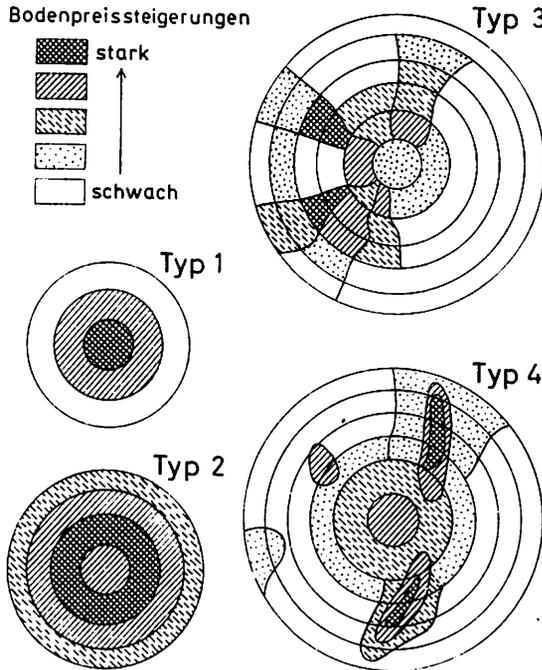


Abb. 17: Schematische Darstellung der innerstädtischen Bodenpreisentwicklung

1) Nach dem 1. Weltkrieg sahen die Bestimmungen eine Wohnung von mindestens 70 m² mit 4 - 5 Zimmern als baukostenbeihilfefähig an. In den Niederlanden und in England wurden staatliche Mittel bereits für den Bau erheblich kleinerer Wohnungen gewährt.

ökonomischen Gesichtspunkten als Verwirtschaftlichung von Grund und Boden beschrieben haben. Durch die Auflösung der in der agrargesellschaftlichen Ordnung dominierenden Funktion der Existenzsicherung wurde der Grund und Boden zum Konsumgut und damit in zunehmendem Maße der Rationalität exakter Wirtschaftsrechnungen d.h. dem Prinzip der Gewinnmaximierung unterworfen. Jeder Grundbesitzwechsel beinhaltet eine erneute Wertbestimmung, die als Resultat vorangegangener Wirtschaftskalküle gesehen werden kann. Aus der Vielzahl derartiger Preisermittlungen bilden sich Durchschnittswerte, die sich mit zunehmendem städtischen Wachstum lagemäßig differenzieren. Die Qualität der Lage wird nun nicht nur durch die ökonomischen Verwertungsabsichten der Käufer bestimmt, sondern ist auch abhängig von der Einschätzung der dort wohnenden Bevölkerungsschicht, d.h. von der sozialen Qualität ¹⁾. Angebot und Nachfrage vollziehen sich auf einer wachsenden Zahl von interdependenten Teilmärkten.

Die Verwirtschaftlichung des Bodens nimmt in dem Maße zu, in dem die Bodennutzung allein auf den ökonomischen Profit abgestellt wird. Ihren deutlichsten Ausdruck findet sie in der Ausbildung des Mietgeschäftes, der Bodengesellschaften, des Bauunternehmertums und des modernen Realkreditwesens. "Sie ist nötig, um das Durcheinander, Nebeneinander und Nacheinander der menschlichen Lebensbeziehungen zu regeln, sie ist nichts Willkürliches" (ANDER 1933, S. 69).

Für die deutschen Städte läßt sich die Dynamik des innerstädtischen Bodenpreises bis zum 1. Weltkrieg auf 4 Grundtypen reduzieren, die nicht nur als räumliche, sondern auch als zeitliche Varianten zu verstehen sind.

Unter den oben angeführten Beispielen wird der Typ 1 (Abb. 17) etwa durch die Preisentwicklung in den Städten Gießen und Ulm bis 1900 sowie durch die Verhältnisse in Darmstadt zwischen 1870 und 1880 repräsentiert. Ähnlich verlief die Bodenpreisentwicklung u.a. in Halle a.S. zwischen 1870 und 1895 (STEINBRÜCK 1900). Sie wird gekennzeichnet durch insgesamt starke Preissteigerungen, die ein zuerst schwaches, dann rasch zunehmendes zentralperipheres Gefälle aufweisen. Da die Identität von Wohn- und Arbeitsplatz noch weitgehend gewahrt und die Dimensionierung des städtischen Gemeinwesens noch überschaubar ist, hat die Entfernung der Grundstücke vom Stadtmittelpunkt nur geringen Einfluß auf die Lagequalität.

Bei dem Typ 2 lagert sich eine Zone höchster Preissteigerungen ringförmig um das Zentrum, in dem selbst etwas geringere Steigerungsraten anzutreffen sind, die ebenfalls für den Stadtrand gelten. Wie am Beispiel von Darmstadt deutlich wird, entwickelt sich dieser Typ im Verlauf des städtischen Wachstums aus dem Typ 1. Die starken Preissteigerungen am Altstadtrand sind eine Folge des höheren Wohnwertes und Wohnkomforts der Neubaugebiete.

1) Hierauf haben bereits v. WIESER (1909) und PETER (1910) bei der Entwicklung ihrer städtischen Bodenpreismodelle, die zugleich ökonomische Stadtmodelle darstellen, hingewiesen.

War für die beiden ersten Typen ein mehr oder weniger konzentrisches Wachstum charakteristisch, so verändert sich dieses bei Typ 3, der im übrigen neben Mannheim sehr gut durch die Entwicklung des Wiener Bodenpreisgefüges (SCHWARZ 1901) vertreten wird, zu einem sektoriellen Wachstum. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt ist nicht mehr das alleinige Lageattribut. Die soziale Qualität der Wohnlagen, sowie die Nähe zu mehr dezentralisiert gelegenen Industriestandorten werden bestimmend. Verstärkt werden kann diese Entwicklungstendenz noch durch eine gute Verkehrsanbindung eingemeindeter Vororte.

Der Typ 4 veranschaulicht schließlich eine mehrkernige oder zellenförmige Variante, bei der kein einheitliches Bodenwertfeld im Sinne eines Zentralfeldes besteht. Das Bodenpreisgefüge setzt sich vielmehr aus mehreren, räumlich gut voneinander unterscheidbaren Zellen zusammen, deren Preisentwicklung allerdings nicht unabhängig voneinander erfolgt. Die Ausbildung dieses Typs kann wie im Falle von Essen ebenso durch eine starke Grundbesitzkonzentration, wie auch durch das Zusammenwachsen ehemals selbständiger Siedlungseinheiten innerhalb einer städtischen Agglomeration erklärt werden (innere Stadtbildung).

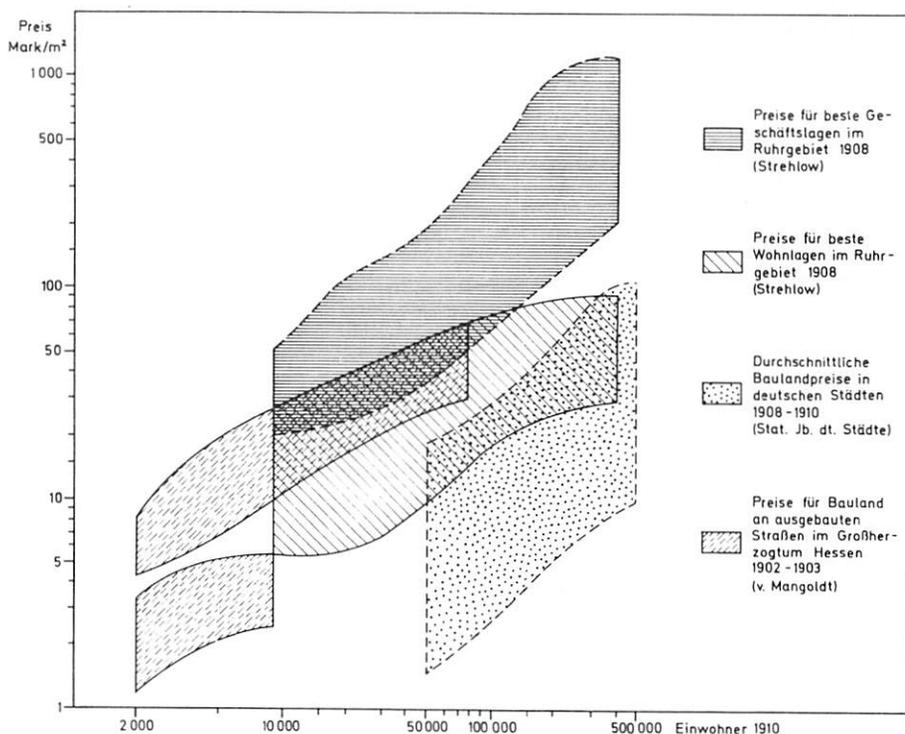


Abb. 18: Baulandpreise in deutschen Städten 1908-1910

Durch die unterschiedlichen Kreisgrößen in Abb. 17 soll angedeutet werden, daß das durchschnittliche Preisniveau von der Einwohnerzahl abhängig ist. Um diese Hypothese zu überprüfen, wurden alle verfügbaren Durchschnittspreise, die beim freiwilligen Verkauf unbebauter Grundstücke in deutschen Städten während der Zeit von 1908 - 1910 erzielt wurden, in einem Diagramm in Beziehung zur Einwohnerzahl dargestellt (Abb. 18). Die Darstellung basiert auf den Preisangaben für Bauland an ausgebauten Straßen in Städten und Gemeinden des Großherzogtums Hessen von 1902/03, mitgeteilt durch v. MANGOLDT (1907), den nach besseren Wohn- und Geschäftslagen differenzierten Preisangaben für Städte und Gemeinden des Ruhrgebietes für 1908 (STREHLOW 1911) und den Bodenpreisen der in deutschen Mittel- und Großstädten zwischen 1908 und 1910 veräußerten unbebauten Grundstücken nach den Zusammenstellungen im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte (1910 - 1913). Um nicht nur den Zusammenhang der Bevölkerungszahl (1900 bzw. 1910) mit Durchschnittspreisen, sondern auch die Schwankungsbreite zu erfassen, wurden, sofern vorhanden, außerdem die Minima und Maxima der Bodenpreise berücksichtigt. Da ein nichtlinearer Zusammenhang vermutet wurde, wurde eine doppelt logarithmische Skalenteilung bevorzugt.

Als Ergebnis läßt sich festhalten:

- 1) Die Annahme eines nichtlinearen Zusammenhanges wird bestätigt. Für 59 Groß- und Mittelstädte des Deutschen Reiches läßt sich die Abhängigkeit der durchschnittlichen Baulandpreise zwischen 1908 und 1910 von der Einwohnerzahl des Jahres 1910 durch die Potenzfunktion $y = 0,0264 x^{0,49}$ recht gut annähern ($r = 0,428$; $b = 0,49 \pm 0,0042$ beide auf 1%-Niveau signifikant), wenn y den durchschnittlichen Bodenpreis und x die Einwohnerzahl bezeichnet.
- 2) Zwischen den kleinen Landstädten und Gemeinden mit weniger als 10000 Einwohnern und den Mittel- und Großstädten besteht insofern ein Unterschied im Bodenpreisniveau, als sich bei ersteren die noch überwiegend agrarisch orientierten Gemeinden durch ein wesentlich niedrigeres Preisniveau von den stärker industrialisierten bzw. vergewerblichten abheben (z.B. Bad Nauheim, Mainz-Kastel, Bingen).
- 3) Das Preisniveau der besseren Wohnlagen im Ruhrgebiet entspricht etwa den Höchstpreisen in den hessischen Städten sowie den Höchstpreisen der deutschen Mittel- und Großstädte. Die Preise der besten Geschäftslagen dürften daher die Durchschnittspreise kaum beeinflussen.
- 4) Bei den Städten und Gemeinden mit 10000 bis 50000 Einwohnern bestehen nur geringe Unterschiede zwischen den Bodenpreisen der besten Geschäfts- und der besseren Wohnlagen (vgl. Typen 1 und 2).
- 5) Das Preisniveau der meisten der 59 deutschen Städte entspricht zwischen 1908 und 1910 den billigen Wohnlagen des Ruhrgebietes. Dies ist kein Hinweis auf überdurchschnittlich hohe Bodenpreise im Ruhrgebiet, sondern dadurch bedingt, daß in größeren und rasch wachsenden Städten vor dem 1. Weltkrieg

die größten Flächenumsätze in den billigen Lagen an der Peripherie der Bebauung getätigt wurden. Die in der Bodenpreisstatistik enthaltenen Angaben geben weitgehend die Preisverhältnisse des Rohbaulandes in entlegeneren Lagen wieder. V. MANGOLDT (1907) u.a. haben bereits darauf hingewiesen, daß die zeitlich stark variierenden durchschnittlichen Bodenpreise einzelner Städte durch ein wechselndes Interesse bzw. Angebot von Grundstücken der "billigen" Lagen bestimmt werden. Hohe Flächenumsätze korrespondieren daher auch in den meisten Fällen mit relativ niedrigen Preisen.

Damit ist ein grundsätzliches Problem aller Bodenpreisstatistiken bis zum Jahr 1937/38 angeschnitten. Sowohl die in den Statistischen Jahrbüchern deutscher Städte ¹⁾ seit 1892 zusammengestellte Grundbesitzwechselstatistik als auch die vom Statistischen Reichsamt seit 1927 geführte Grundbesitzwechselstatistik ²⁾ berücksichtigen bei den veräußerten Flächen keine Qualitätsunterschiede. Dieser Mangel hat dazu geführt, daß das gesamte Datenmaterial, weil "wenig repräsentativ", bisher nur unzureichend ausgewertet wurde. Der Einwand der geringen Repräsentativität ist gerechtfertigt, wenn man die zeitliche und räumliche Entwicklung exakter Preise für baureifes Land verfolgen will. Geht man jedoch davon aus, daß die Höhe der Durchschnittspreise überwiegend durch Verkaufserlöse von Rohbauland in Stadtrandlagen zustandekommt, dann sind sie im Hinblick auf das städtische Wachstum, das seine größte Dynamik in den Stadtrandzonen entfaltet, durchaus verwendbar.

Ein wesentliches Merkmal des städtischen Wachstums ist die Wanderungsbilanz. Außer einem Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl und den Baulandpreisen müßte sich auch eine Abhängigkeit der Bodenpreise (y) ³⁾ von der Wanderungsbilanz (x) nachweisen lassen. Als Maß für die Wanderungsbilanz wurde die Differenz von Zu- und Fortzügen je 1000 Einwohner für das Jahr 1909 verwendet. Es ergibt sich dann für die 59 Groß- und Mittelstädte des Deutschen Reiches ⁴⁾ folgender linearer Zusammenhang: ⁵⁾

$$y = 0,45 x + 10,31 \quad (r = 0,502; b = 0,45 \pm 0,016 \text{ beide auf } 0,1\% \text{-Niveau signifikant})$$

Die Korrelations- und Regressionskoeffizienten sind zwar signifikant von Null verschieden, es ergibt sich aber auch hier keine befriedigende Erklärung der Gesamtvarianz (Bestimmtheitsmaß 25,2%), weshalb etwa von der Darstellung und Interpretation der Residuen abgesehen wurde.

1) Ab Jahrgang 29 (1934) Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden

2) Zusammengefaßt im Statistischen Jahrbuch für das Deutsche Reich und etwas differenzierter in den Vierteljahresheften zur Statistik des Deutschen Reiches - zuletzt 1939, H. 4, S. 33 - 37

3) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte 1910 - 13, Mittel der Jahre 1908 - 1910.

4) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte 1912, Bevölkerungswechsel 1909

5) Die nichtlinearen Funktionen waren nicht signifikant.

Die Entwicklung der Bodenpreise seit der Zeit vor dem 1. Weltkrieg bis zur Preisstoppperordnung des Jahres 1936 läßt sich nur für 27 Städte verfolgen, da die Auswahl der berichtenden Städte in den Quellen nicht identisch ist und die Kaufpreisangaben in einigen Fällen unvollständig sind. Läßt man die Kaufkraftunterschiede außer acht und vergleicht die Entwicklung der zu dreijährigen Mittelwerten ¹⁾ zusammengefaßten Bodenpreise bis 1937, so lassen sich die Städte zu folgenden Gruppen mit ähnlicher Preistendenz zusammenfassen:

- 1) Städte mit einem 1929 - 1931 gegenüber 1908 - 1910 höheren durchschnittlichen Baulandpreis und einem in den folgenden Dreijahresperioden zunächst sinkenden, dann rasch wieder steigenden und schließlich wieder absinkenden Preisniveau. Hierher gehören: Duisburg, Kassel, Stettin, Essen, Hannover, Aachen und Ludwigshafen.
- 2) Städte mit einem nach dem 1. Weltkrieg z.T. erheblich niedrigeren Preisniveau gegenüber der Vorkriegszeit und einem langsamen Ansteigen der Preise bis zum Jahr 1937. Es sind: Bonn, Magdeburg, Dresden, Freiburg, Kiel, Hildesheim, Halle und Leipzig.
- 3) Und schließlich jene Städte, die zwischen 1908 und 1937 eine mit Ausnahme des Jahres 1935 überwiegend rückläufige Bodenpreisentwicklung zu verzeichnen haben: Braunschweig, Breslau, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Königshausen, Krefeld, Wiesbaden, Wuppertal, Frankfurt, Hamburg, Mannheim.

Die erste Gruppe umfaßt offenbar Städte, bei denen die Bodenumsätze in den Jahren vor dem 1. Weltkrieg zu einem großen Teil in den "billigen" Lagen getätigt wurden, während sie nach dem Krieg überwiegend lagegünstigere Grundstücke betrafen. Nach 1931 erfolgte dann eine erneute Verlagerung des Bodenmarktes an die Peripherie. Für die zweite Gruppe ließe sich dann eine umgekehrte räumliche Verlagerung des Baulandmarktes herausstellen und für die letzte schließlich eine wachsende Verschiebung der Grundbesitzmobilität nach außen.

Auf der erweiterten Basis von 50 Groß- und Mittelstädten (Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich), für die vergleichbare Daten zwischen 1929 und 1937 zur Verfügung stehen, läßt sich diese Entwicklung durch folgende lineare Gleichungssysteme wiedergeben. Sie belegen, daß der angedeutete Trend für die Zeit von 1929 - 1937 den gesamten Immobilienmarkt betrifft.

Preise für Erwerbungen unbebauter Grundstücke durch Inländer 1929 - 1937 ($t_1 = 1929/31$, $t_2 = 1932/34$; $t_3 = 1935/37$)

$$y_{t_2} = 0,39 y_{t_1} + 1,07 \quad r = 0,756 \quad B = 57,2\%$$

$$y_{t_3} = 1,13 y_{t_2} + 0,63 \quad r = 0,929 \quad B = 86,3\%$$

1) Die dreijährigen Mittelwerte wurden gewählt, weil sich bei den meisten Städten signifikante Autokorrelationen sowohl innerhalb der Bodenpreisreihe als auch innerhalb der Grundbesitzwechselreihen nur für kurze Zeitverschiebungen ergaben. Für insgesamt 45 Städte mit vergleichbaren Angaben betrug die Persistenz bis 1933 im Durchschnitt 3 Jahre, danach 4 Jahre.

Preise für Veräußerungen unbebauter Grundstücke durch Inländer 1929 - 1937
(t_1 etc. wie oben)

$$y_{t2} = 0,37 y_{t1} + 1,00 \quad r = 0,682 \quad B = 46,5\%$$

$$y_{t3} = 1,03 y_{t2} + 0,55 \quad r = 0,826 \quad B = 68,2\%$$

Preise für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Inländer 1929 - 1937 (t_1 etc. wie oben)

$$y_{t2} = 0,71 y_{t1} + 5,29 \quad r = 0,878 \quad B = 77,1\%$$

$$y_{t3} = 0,91 y_{t2} + 4,46 \quad r = 0,874 \quad B = 76,5\%$$

Das geringere Bestimmtheitsmaß, das sich für den Zusammenhang der Bodenpreise von 1929/31 und 1932/34 berechnet, ist eine Folge der größeren Preisschwankungen zwischen 1929 und 1933.

Um zu überprüfen, ob sich das Bodenpreisniveau der Periode 1935/37 für die 50 deutschen Groß- und Mittelstädte aus der Preisentwicklung der vorhergehenden Perioden bestimmen läßt, wurde die lineare Beziehung der logarithmierten Baulandpreise (Veräußerungen unbebauter Grundstücke) mittels einer multiplen Regression überprüft. Da für fast alle Jahre ein negativer Zusammenhang zwischen dem Preisniveau und dem Flächenumsatz besteht, also hohe Bodenumsätze mit niedrigen Preisen verbunden sind, wurde außerdem für die drei Perioden der Anteil der veräußerten Fläche an der Gemarkungsfläche (ebenfalls logarithmiert) in das Regressionsmodell mit einbezogen, und zwar mit folgendem Ergebnis:

$$P^*_{t3} = 0,5114 P^*_{t2} + 0,3308 P^*_{t1} - 0,1590 F^*_{t3} + 0,5814$$

$$(0,0956) \quad (0,0946) \quad (0,0577)$$

$$67,0\% \quad 6,5\% \quad 3,7\%$$

$$F\text{-Wert} = 52,11; \quad r = 0,879; \quad B = 77,3\%$$

*bedeutet, daß die Variablen logarithmiert wurden. Die Zahlen in () bezeichnen die Standardfehler der Koeffizienten, die Prozentwerte geben den jeweiligen Erklärungsanteil an.

oder entlogarithmiert:

$$P_{t3} = 1,79 \cdot P_{t2}^{0,51} \cdot P_{t1}^{0,33} \cdot F_{t3}^{-0,16}$$

Es zeigt sich also, daß das Preisniveau etwa bei Inkrafttreten der Preisstoppverordnung im Jahr 1939 recht gut aus der Preisentwicklung der vorhergehenden Jahre erklärt werden kann, wobei die unmittelbar vorhergehende Periode mit dem höchsten Erklärungsanteil eingeht. Im dem relativ höheren Standardfehler des Koeffizienten für die Periode 1929/31 kommen wieder die stärkeren Preisschwankungen bis zum Jahr 1933 zum Ausdruck. Der negative Exponent beim Anteil der veräußerten Fläche an der Gesamtfläche bestätigt den preismindernden Einfluß eines hohen Baulandangebotes, der immerhin noch 3,7% der Gesamtvarianz der durchschnittlichen Baulandpreise der Periode 1935/37 erklärt.

Betrachtet man das Ergebnis der multiplen Regression als die durchschnittliche Baulandpreisentwicklung in den deutschen Städten zwischen 1929 und 1937, dann hatten folgende Städte im Vergleich zu den übrigen aufgrund der Preise in den vorhergehenden Jahren während der Periode 1935/37 zu hohe Bodenpreise: Duisburg, Oberhausen, Hannover, Kiel, Magdeburg, Freiburg, München und die folgenden zu niedrige Bodenpreise: Bochum, Hagen, Recklinghausen, Ludwigshafen, Mainz, Stettin und Trier.

Für die Zwischenkriegszeit belegen die bisherigen Analysen eine Persistenz in der Bodenpreisentwicklung. Damit ist aber nur eine Komponente des interdependenten Systems von Angebot, Nachfrage und Bodenpreis wiedergegeben. Der signifikante Zusammenhang zwischen den Bodenpreisen und der Einwohnerzahl, der für die Vorkriegszeit nachgewiesen wurde, bestätigt sich in ähnlicher Form auch für die Zwischenkriegszeit. Es ist bemerkenswert, daß die Stärke des Zusammenhanges (Tab. 22) mit der Zeit zunimmt, d.h. die Preise pendeln sich in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl auf ein ähnliches Niveau ein. Ein Teil der Preispersistenz kann daher durch die Größenordnung der Städte erklärt werden.

Tab. 22: Zusammenhang zwischen Bodenpreisen und Einwohnerzahl der Städte 1929 - 1937

	Korrelationskoeffizienten der dreijährigen Mittel		
	1929/31	1932/34	1935/37
Preis für städtisch bebaute Grundstücke	0,332	0,405	0,359
Preis für Veräußerungen unbebauter Grundstücke	0,543	0,483	0,560
Preis für Erwerbungen unbebauter Grundstücke	0,559	0,544	0,587

Abschließend soll noch überprüft werden, ob sich die Bodenpreisentwicklung in den deutschen Städten zwischen 1929 und 1937 aus der Wechselbeziehung von Baulandbedarf und Baulandreserven besser bestimmen läßt. Beide Größen sind nun nicht direkt faßbar. Sie müssen durch ähnliche Variable ersetzt werden, von denen anzunehmen ist, daß sie mit den zu bestimmenden hoch korrelieren. Nach einem Vorschlag von GUTH (1962) wurde als Ersatz für den Baulandbedarf der Reinzugang an Wohnungen mit einer Zeitverschiebung von 1 Jahr gegenüber den Werten für die Bodenpreise und den Flächenumsatz gewählt. Es zeigt sich jedoch, daß mittels dieser Variable keine befriedigende Erklärung der Angebots- und Nachfragefunktionen (s.S. 92) möglich war. Es wurden daher der Reinzugang an Wohngebäuden sowie der Reinzugang an Ein- und Zweifamilienhäusern in die Untersuchung einbezogen. Unter beiden erwies sich die erstgenannte Varia-

ble als die geeignetste. Von einer Zeitverschiebung gegenüber den übrigen Werten wurde allerdings abgesehen, weil die Korrelation zwischen dem Reinzugang an Wohngebäuden und der Zahl der Besitzwechselfälle von unbebauten Grundstücken bei 21 Städten mit einer Verschiebung von 1 Jahr und bei 14 Städten mit einer Zeitgleichheit der Wertpaare gesicherter war ¹⁾. Als Ersatz für die Baulandreserven wurde die Gemarkungsfläche gewählt. Dadurch werden bereits bebaute Flächen, Verkehrsflächen u.ä. in die Analyse einbezogen. Dieser Mangel konnte jedoch nicht behoben werden, da der Umfang der noch bebaubaren Fläche nicht für alle Städte und alle Jahre bekannt war.

Für die weitere Untersuchung wird unterstellt, daß das Baulandangebot (Ma) sowohl von der Baulandreseve (L) als auch vom Preis für unbebaute Grundstücke (P) abhängig ist, und daß die Baulandnachfrage (Mn) als Funktion des Reinzugangs an Wohngebäuden (G) und des Flächenumsatzes (Mu) zu definieren ist. Da von den zwischen 1929 und 1937 realisierten Verkäufen ausgegangen wird, sind Ma , Mn und Mu gleich groß.

Die drei Funktionen lassen sich dann als lineare Beziehungen der logarithmierten Variablen darstellen, so daß ihre Parameter mittels einer multiplen Regression geschätzt werden können (vgl. Tab. 23).

Die Parameter der "Angebotsfunktion" sind in den ausgewählten 4 Jahren erstaunlich konstant. Dies ist z.T. eine Folge der mit der Zeit nur geringfügig schwankenden Gebietsfläche. Es bestätigt sich aber immerhin, daß die Gemeindefläche in allen Jahren einen sehr hohen Erklärungsanteil an der Gesamtvarianz der veräußerten unbebauten Fläche besitzt. D.h. eine Verringerung des Bodenangebots wird zu ca. 30% durch die Bodenverknappung innerhalb der kommunalen Grenzen erklärt. Der Preiskoeffizient ist in allen Jahren wider Erwarten negativ. Er wird jedoch verständlich, wenn man bedenkt, daß hohe Durchschnittspreise, wie oben erwähnt, immer dann auftreten, wenn der Flächenumsatz gering war. Dies zeigt u.a., daß die "Angebotsfunktion" nicht im Sinne eines ökonomischen Marktmodells verstanden werden kann.

Die Parameter der "Nachfragefunktion" sind weit weniger konsistent. Ihre Größenordnung nimmt zwischen 1929 und 1937 zu. Außerdem wechseln die Erklärungsanteile der unabhängigen Variablen offenbar in Abhängigkeit von den konjunkturellen Schwankungen der Zwischenkriegszeit. In Zeiten der Hochkonjunktur erklärt die Wohnbautätigkeit einen wesentlich höheren Anteil der erzielten Bodenumsätze als in den Krisenjahren, in denen die Bodenpreise eine wesentlich höhere Bedeutung haben. Dies bestätigt die vielfach angeführte Beobachtung, daß Grund und Boden in Krisenzeiten zu relativ niedrigen Preisen erworben werden und die Wohnbautätigkeit in Boom-Phasen ihren Höhepunkt erreicht. Die Nachfrage schwankt also recht

1) Bei den restlichen 15 Städten bestand in keinem Fall ein auf dem 5%-Niveau signifikanter Zusammenhang.

Tab. 23: Regressionsparameter der Angebots-, Nachfrage- und Preisfunktionen für die Baulandumsätze der Jahre 1929, 1932, 1935, 1937

"Angebotsfunktion": $Ma^* = c + b_1 L^* + b_2 P^*$

Jahr	b_1	b_2	c	multipler Korr. Koef.	Bestimmt- heitsmaß	F-Wert ¹⁾	Zahl der Städte ²⁾
1929	1,011 ± 0,183 35,8%	-0,316 ± 0,141 7,0%	-2,393	0,654	42,8%	15,3	44
1932	0,914 ± 0,157 34,7%	-0,464 ± 0,125 16,1%	-1,962	0,712	50,7%	21,6	45
1935	1,084 ± 0,212 29,7%	-0,557 ± 0,181 12,9%	-2,856	0,652	42,6%	15,6	45
1937	1,222 ± 0,179 47,6%	-0,479 ± 0,199 6,1%	-3,909	0,733	53,7%	25,5	47

"Nachfragefunktion": $Mn^* = c + b_1 G^* + b_2 P^*$

Jahr	b_1	b_2	c	multipler Korr. Koef.	Bestimmt- heitsmaß	F-Wert	Zahl der Städte
1929	0,945 ± 0,128 37,7%	-0,586 ± 0,135 19,7%	1,870	0,751	57,4%	27,6	44
1932	0,530 ± 0,091 17,5%	-0,741 ± 0,138 33,4%	4,086	0,713	50,9%	21,8	45
1935	1,020 ± 0,144 25,2%	-0,991 ± 0,175 32,5%	1,588	0,759	57,6%	28,6	45
1937	1,141 ± 0,099 51,4%	-1,026 ± 0,152 24,7%	0,755	0,872	76,1%	70,0	47

"Preisfunktion": $P^* = c + b_1 G^* + b_2 Ma^*$

Jahr	b_1	b_2	c	multiple Korr. Koef.	Bestimmt- heitsmaß	F-Wert	Zahl der Städte
1929	0,845 ± 0,133 26,7%	-0,539 ± 0,124 23,2%	0,127	0,706	49,8%	20,4	44
1932	0,461 ± 0,077 19,3%	-0,547 ± 0,102 32,7%	1,758	0,721	52,0%	22,7	45
1935	0,669 ± 0,097 22,8%	-0,438 ± 0,077 33,5%	-0,065	0,750	56,3%	27,0	45
1937	0,677 ± 0,093 12,2%	-0,495 ± 0,073 44,6%	0,128	0,754	56,9%	29,0	47

*) = logarithmierte Werte

1) Kritischer Wert für Signifikanzniveau $\alpha = 5\%$ $F = 19,5$

2) Die Zahl der Städte variiert, da nicht alle Werte in den statistischen Jahrbüchern enthalten sind.

deutlich mit der Bautätigkeit und wird zwischen 1929 und 1937 in zunehmendem Maße durch die Bodenpreise gedrosselt.

Bei der "Preisfunktion" ist die Konsistenz der Parameter wieder besser ausgeprägt, d.h. die preisbestimmenden Faktoren dürften sich, sofern sie durch die Wohnbautätigkeit und die Grundbesitzmobilität beeinflusst werden, zwischen 1929 und 1937 nur geringfügig verändert haben. Es bestätigt sich, daß hohe Wohnbautätigkeit zu Preissteigerungen führt, allerdings in einem zwischen 1929 und 1937 abnehmenden Umfang. Die Möglichkeit von Spekulationsgewinnen wird durch diese letzte Funktion offenkundig. Der preismindernde Einfluß hoher Bodenumsätze nimmt umgekehrt bis 1937 zu.

Die drei Gleichungen fassen, wie nicht anders zu erwarten, nur einen Teil der Interdependenzen von Grundbesitzmobilität, Bodenpreisen und Wohnbautätigkeit. Als wichtige Einflußgröße wäre noch das Mietniveau einzufügen. Es läßt sich aber noch schwerer in einer vergleichbaren Form fassen als die übrigen Einflußgrößen, da der Wohnungsstandard regional sehr unterschiedlich ausgebildet ist und die Wohnansprüche regional ebenfalls variieren (SPIETHOFF 1934). Wohnungen in Hinterhäusern waren beispielsweise in Kiel (Wissing 1929) oder Wuppertal kaum vermietbar, während sie in Köln eine sehr gute Rendite erbrachten.

Welchen Einfluß haben nun die veränderten Bauordnungen auf das Bodenpreisgefüge? SPIETHOFF (1934) hat ausgehend von den Verhältnissen der Kölner Neustadt versucht, diesen Einfluß quantitativ zu fassen. Er geht von einem für die Kölner Verhältnisse typischen Grundstück von 360 m² aus und nimmt für die Zeit von 1896 - 1929 ein konstantes Mietniveau, gleichbleibende Baukosten sowie einen stabilen Zinsfuß von 6,5% an. Die Bodenpreise kalkuliert er durch Kapitalisierung der Jahresmieten. Nach seinen Berechnungen ergeben sich bei einer 75%igen Ausnutzung des Grundstückes und einer 5-geschossigen Bauweise (GFZ = 3,75) ¹⁾ unter den Bedingungen der Bauordnung von 1896 Bodenpreise in Höhe von 103 Mark/m², bei einer 65%igen Ausnutzung und 4 1/2 geschossigen Bauweise (1913, GFZ = 2,60) ein Preis von 97 Mark/m² und schließlich bei der 4-geschossigen Bauweise und nur 50%iger Nutzung (1929, GFZ = 1,60) ein Preis von 66 Mark/m². Die starke Preisreduzierung auf 66 Mark/m² ist u.a. eine Folge des Bauverbotes für Hinterhäuser und der Festlegung einer rückwärtigen Bauflucht, wodurch die maximal mögliche Ausnutzung des schmalen Grundstückes nicht erreicht werden kann ²⁾. SPIETHOFF (1934) glaubt damit, die bodenpreissenkende Wirkung der Bauordnungen bewiesen zu haben. Berechnet man

1) GFZ = Geschoßflächenzahl

2) Das Beispiel basiert auf einer langen und schmalen Parzelle, wie sie für viele rheinische Städte typisch ist, die bei einer Reihenhausbauung im Stil der 30er Jahre nicht voll ausgenutzt werden konnte. Daher lagen die Preise des "Hinterlandes" in Berlin um 25-30%, in Köln um 50%, in Duisburg um 30% unter denen des "Vorderlandes". In den innenstadtnahen Wohngebieten wurden diese Grundstücke bis etwa 1950 in der Regel als Gärten gut genutzt. Mit zunehmender Vergerblichung dieser Wohngebiete seit den 60er Jahren entfiel diese Funktion jedoch vielfach. Der ungenutzte Rest dieser Grundstücke wurde seither Objekt innerstädtischer Bauspekulation.

jedoch in Anlehnung an POLENSKY (1974) die zugehörigen Geschoßflächenpreise ¹⁾, so ergibt sich eine Preisrelation von 27,46 Mark/m² (1896) zu 37,30 Mark/m² (1913) zu 41,25 Mark/m² (1929), d.h. in Wirklichkeit eine wesentliche Verteuerung durch die veränderten Bauordnungen. Unter den angegebenen Bedingungen wird vielmehr ein sozialräumlicher Sortierungsprozeß wahrscheinlich, wie er etwa am Beispiel von Duisburg als Folge der Ausweisung von Flachbaugebieten nachgewiesen ist.

2.4.3 Regionale Unterschiede der Grundbesitzmobilität deutscher Städte 1927 - 1937.

Klassifikation und Typisierung

Um zu überprüfen, ob hinsichtlich der Wechselbeziehungen von Grundbesitzmobilität, Bodenpreisentwicklung und Wohnbautätigkeit während der Zwischenkriegszeit regionale Unterschiede bestanden haben, wurde für 50 Groß- und Mittelstädte ein Datensatz ²⁾ von 44 Variablen zusammengestellt (Tab. 24). Berücksichtigt wurden nur solche Merkmale, die zwischen 1927 und 1937 (bzw. 1940) in den deutschen Städten regelmäßig erhoben wurden. Eine Merkmalsgruppe umfaßt Anteilswerte, die sich jeweils auf den Wohngebäude- bzw. Wohnungsbestand am Ende eines Jahres beziehen. Da diese Werte zeitlich nur geringfügigen Schwankungen unterliegen, wurden von ihnen nur die Werte für die Jahre 1927, 1932, 1936 und 1940 bei den weiteren Untersuchungen berücksichtigt. Eine zweite Gruppe von Merkmalen bezieht sich auf die jährlichen Baufertigstellungs- und Grundbesitzwechselstatistiken. Hier wurden jeweils 3 dreijährige Mittelwerte gebildet, durch die die Entwicklung während des Untersuchungszeitraumes, von zufälligen Schwankungen bereinigt, ausreichend repräsentiert wird. Die Flächenumsätze bebauter bzw. unbebauter Grundstücke wurden mangels einer geeigneteren Bezugsgröße in Relation zur Gebietsfläche ausgedrückt. Als einzige Variable, die die Größenunterschiede der Städte berücksichtigt, wurde die Einwohnerzahl von 1933 — als Ersatz für die mittlere Einwohnerzahl des Gesamtzeitraumes — in den Datensatz aufgenommen. Alle übrigen Variablen wurden als Relativwerte gefaßt, um die Größenunterschiede möglichst zu eliminieren. Mittels einer Faktorenanalyse i.e.S.³⁾ sollte nun geprüft werden, ob sich die Datenmenge auf eine überschaubare Zahl von unabhängigen Dimensionen zurückführen läßt, die geeignet sind, Teilaspekte des städtischen Wachstums zu beschreiben. Die nicht normal verteilten ⁴⁾ Variablen wurden logarithmisch transformiert. In 6 Fällen konnte allerdings kein befriedigendes Ergebnis erzielt werden (Tab. 24). Von

1) Bodenpreis / Geschoßflächenzahl = Preis für 1 m² Geschoßfläche

2) Anhand der Statistischen Jahrbücher für das Deutsche Reich 1927 ff.

3) Programm FAKAN (zusammengestellt von W.D. RASE, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde), zum Verfahren vgl. S. 13.

4) Beim Test auf Normalverteilung wurde das Schiefe Kriterium zugrundegelegt. Programm NRMP, Autor: P. GEBHARDT, Deutsches Rechenzentrum Darmstadt

Tab. 24: In der Faktorenanalyse deutscher Städte 1927 - 1937 berücksichtigte Variable

1. Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Wohngebäuden 1927
2. Anteil bewohnter Neubauwohnungen (nach 1918 erbaut) 1927
3. Anteil bewohnter Kleinwohnungen (≤3 Zimmer) 1927
4. Anteil überbelegter Wohnungen (über 2 Personen je Wohnraum) 1927
5. Anteil leerstehender Wohnungen 1933
6. Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1932
7. Anteil bewohnter Kleinwohnungen 1932
8. Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1936
9. Anteil bewohnter Kleinwohnungen 1936
10. Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1940
11. Einwohnerzahl 1933
12. Bevölkerungszunahme 1925 - 1933
13. Zunahme des Anteils der Neubauwohnungen 1932 - 1940
14. Zunahme des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser 1932 - 1940
15. Anteil der Wohngebäude am Gebäudereinzugang
16. Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an neuerbauten Wohngebäuden
17. Wohnungszugang auf 1000 der Bevölkerung
18. Preis für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Inländer
19. Preis für Erwerbungen unbebauter Grundstücke durch Inländer
20. Preis für Veräußerungen unbebauter Grundstücke
21. Anteil Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Ausländer
22. Anteil Fläche veräußerter städtisch bebauter Grundstücke an der Gebietsfläche
23. Anteil Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke an der Gebietsfläche
24. Anteil Fläche von juristischen Personen erworbene städtisch bebaute Grundstücke
25. bis 34. wie Variable 15. bis 24. jedoch Mittel der Jahre 1932 - 1934
35. bis 44. wie Variable 15. bis 24. jedoch Mittel der Jahre 1935 - 1937

1
Mittel
der
Jahre
1929 - 1931

Die Variablen mit Nr. 2, 3, 6 - 10, 13, 14, 16, 17, 25, 28, 36 - 38, 43 wurden nicht transformiert, alle übrigen wurden mit $\ln(x + 1)$ logarithmisch transformiert. Folgende Variable waren nicht normal verteilt: 4, 12, 24, 34, 35, 41.

stärkeren Transformationen wurde jedoch abgesehen, um die Interpretation der Faktoren nicht zu erschweren.

Die erste Analyse ergab 10 Faktoren mit Eigenwerten größer 1,00, von denen allerdings nur 7 den Anforderungen des Scree-Tests entsprachen. In den folgenden Untersuchungsschritten wurden jedoch nur die ersten 6 Faktoren, die sich besonders gut interpretieren ließen, weiter verfolgt und einer Varimax-Rotation unterworfen. Dadurch wird ein Informationsverlust von 5,2% in Kauf genommen, so daß die 6 Faktoren zusammen nur noch knapp 70% der Ausgangsvarianz repräsentieren (Tab. 25). Die Einfachstruktur ¹⁾ ist mit Ausnahme des 2. Faktors bei allen übrigen Faktoren hinreichend gesichert.

Der erste Faktor läßt sich aufgrund seiner hohen Korrelation mit den Preisen für unbebaute und bebaute Grundstücke kurz als **B o d e n p r e i s f a k t o r** bezeich-

1) Bargmann — Test vgl. ÜBERLA (1968)

Tab. 25: Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "Deutscher Städte")

Faktor	Eigenwerte	vor der Rotation		nach der Rotation	
		% an der Gesamtvarianz	Spaltenquadratsummen	% an der Gesamtvarianz	% an der erklärten Varianz
1	9.088	21,71	7933	18,95	27,51
2	7.121	17,01	4.914	11,74	17,03
3	4.634	11,07	4.752	11,35	16,47
4	2.989	7,14	4.550	10,87	15,77
5	2.738	6,54	4.016	9,59	13,92
6	2.279	5,44	2.684	6,41	9,30
7	2.179	5,20		Σ 68,91	
		Σ 74,12			

Tab. 26: Hohe Faktorladungen für Faktor 1 "Bodenpreise"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
39	Preis für Erwerbungen unbebauter Grundstücke 1935/37	0,9424
29	Preis für Erwerbungen unbebauter Grundstücke 1932/34	0,9386
30	Preis für Veräußerungen unbebauter Grundstücke 1932/34	0,8989
40	Preis für Veräußerungen unbebauter Grundstücke 1935/37	0,8923
19	Preis für Erwerbungen unbebauter Grundstücke 1929/31	0,8730
20	Preis für Veräußerungen unbebauter Grundstücke 1929/31	0,8549
28	Preis für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke 1932/34	0,6896
18	Preis für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke 1929/31	0,6540
38	Preis für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke 1935/37	0,6383
11	Einwohner 1933	0,6118
17	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1929/31	0,4854

b) hohe negative Ladungen

16	Anteil Ein- u. Zweifamilienhäuser an neuerbauten Wohngebäuden 1929/31	-0,4571
36	Anteil Ein- u. Zweifamilienhäuser an neuerbauten Wohngebäuden 1935/37	-0,3512

Zufallshöchstwert bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

nen (Tab. 26). Der durchschnittliche Preistrend für die unbebauten Grundstücke kommt dadurch zum Ausdruck, daß jeweils die Preise für die jüngere 3-Jahresperiode die höheren Ladungen aufweisen. Für die bebauten Grundstücke wird eher eine umgekehrte Entwicklung belegt. Dies läßt darauf schließen, daß in zunehmendem Maße Grundstücke mit einer minderwertigen Gebäudesubstanz verkauft wurden. Außerdem korreliert die Einwohnerzahl der Städte von 1933 positiv mit diesem Faktor, wodurch erneut der Zusammenhang von hohen Bo-

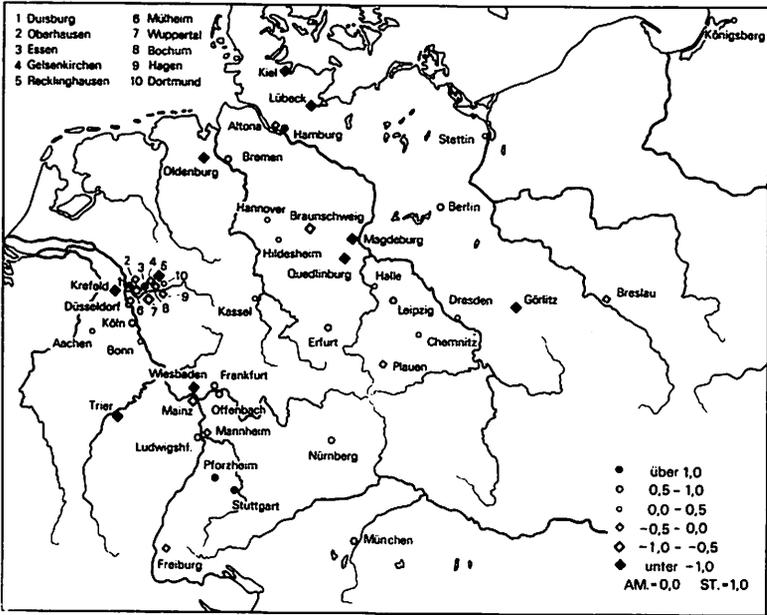


Abb. 19: Faktor 1 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
Faktorwerte

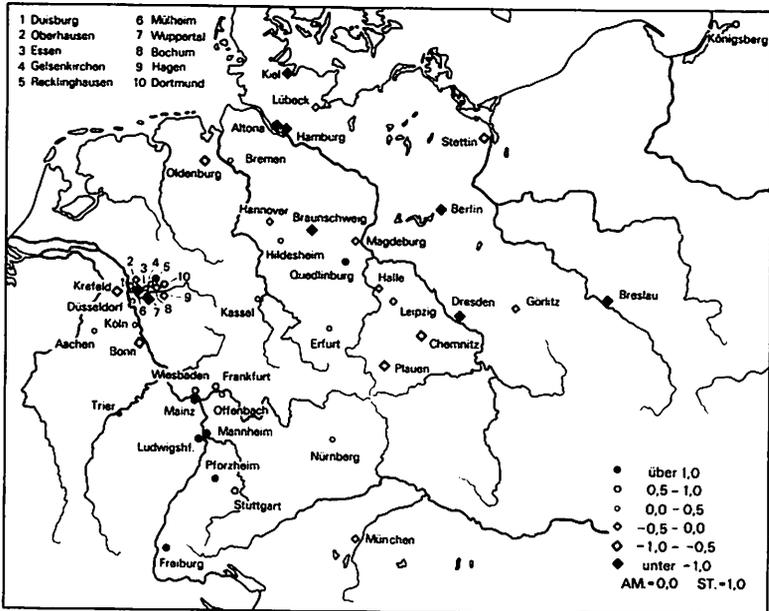


Abb. 20: Faktor 2 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
Faktorwerte

denpreisen und städtischem Wachstum unterstrichen wird, für das, wie die negativen Ladungen nahelegen, überwiegend eine Verbauung durch Mietstockwerkhäuser charakteristisch gewesen sein dürfte.

Abb. 19 gibt die regionale Verteilung der Faktorenwerte zu Faktor 1 wieder. Überdurchschnittlich hohe Werte weisen im Ruhrgebiet nur Dortmund, Essen und Duisburg auf. Ähnlich hohe Werte charakterisieren Düsseldorf, Köln und Aachen sowie die Mehrzahl der erfaßten süd- und mitteldeutschen Städte. Demgegenüber werden die Verhältnisse in den norddeutschen Städten Kiel, Lübeck und Oldenburg, in Magdeburg und Quedlinburg sowie im Ruhrgebiet, in Mainz und Trier durch stark unterdurchschnittliche Werte gekennzeichnet. Es wurde bereits oben hervorgehoben, daß die Städte mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau während der Zwischenkriegszeit in den Jahren vor dem ersten Weltkrieg relativ niedrige Baulandpreise aufwiesen (S. 89). Berücksichtigt man die negative Korrelation mit dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den neu erbauten Wohngebäuden, dann mißt dieser Faktor zwischen den Polen eines verstärkten innerstädtischen Aus- und Umbaus einerseits und eines mehr flächenhaften Wachstums in Verbindung mit dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern andererseits.

Der 2. Faktor, der wie die drei folgenden rund 1/6 der gemeinsamen Varianz reprä-

Tab. 27: Hohe Faktorenladungen für Faktor 2
"Besitzwechsel städtisch bebauter Grundstücke"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
2	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1927	0,5437
6	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1932	0,4426
8	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1936	0,4098

b) hohe negative Ladungen

42	‰ Fläche veräußerter städtisch bebauter Grundstücke 1935/37	-0,9300
32	‰ Fläche veräußerter städtisch bebauter Grundstücke 1932/34	-0,8648
44	‰ Fläche von juristischen Personen erworbene städt. bebaute Grundstücke 1935/37	-0,8079
34	‰ Fläche von juristischen Personen erworbene städt. bebaute Grundstücke 1932/34	-0,6768
22	‰ Fläche veräußerter städt. bebauter Grundstücke 1929/31	-0,5621
43	‰ Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke 1935/37	-0,4684

Zufallshöchstwert bei Irrtumswahrscheinlichkeit von

1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

sentiert, beschreibt den Zusammenhang von hohen Flächenumsätzen bebauter Grundstücke in Relation zur Gebietsfläche und einer geringen Wohnungsbautätigkeit. Da ein großer Teil der veräußerten Fläche von juristischen Personen erworben wird, zeigt dieser Faktor dort, wo er durch hohe negative Werte (Abb. 20) vertreten ist, eine Verschiebung der Eigentümerstruktur zugunsten von Wohnungsbaugesellschaften bzw. zugunsten der öffentlichen Hand an. Hohe positive Werte auf Faktor 1 und hohe negative Werte auf Faktor 2 wären dann ein wichtiger Hinweis auf starke innerstädtische Strukturveränderungen bei hoher Grundbesitzmobilität und einer geringen Wohnungsbautätigkeit. Diese Wertkombination tritt vor allem bei Berlin und Hamburg und in abgeschwächter Form bei München, Leipzig, Stettin und Chemnitz auf, d.h. bei Städten, deren Wirtschaftsstruktur wesentlich durch die Wahrnehmung überregionaler Verwaltungsfunktionen geprägt wurde. Hohe positive Werte auf beiden Faktoren würden andeuten, daß sich der Prozeß des inneren Aus- und Umbaus auf kleineren Flächen und ohne wesentliche Verschiebung der Eigentümerstruktur vollzogen hat und dort der Wohnungsbau während der Zwischenkriegszeit durch den Mietstockwerkbau geprägt wurde. Hierher gehören Frankfurt, Ludwigshafen, Pforzheim, Stuttgart, Dortmund, Duisburg und Essen, also überwiegend Industriestädte mit überregionalen zentralörtlichen Funktionen. Als weitere Städtegruppe sei noch diejenige erwähnt, für die niedrige Werte auf den beiden ersten Faktoren charakteristisch sind und zwar: Braunschweig, Breslau, Görlitz, Kiel, Krefeld, Mülheim, Oldenburg und Wuppertal. Ihre Entwicklung wurde durch ein niedriges Bodenpreisniveau und hohe Grundbesitzmobilität vor allem bei bebauten Grundstücken gekennzeichnet. Da bei den meisten Städten dieser Gruppe der kommunale Grundbesitz vor dem 1. Weltkrieg äußerst gering war, ist anzuneh-

Tab. 28: Hohe Faktorladungen für Faktor 3 "Kleinwohnungen"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
7	Anteil bewohnte Kleinwohnungen 1932	0,9437
9	Anteil bewohnte Kleinwohnungen 1936	0,9436
3	Anteil bewohnte Kleinwohnungen 1927	0,9429
4	Anteil überbelegte Wohnungen 1927	0,8542

b) hohe negative Ladungen

14	Zunahme des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser 1932 - 1940	-0,4218
12	Bevölkerungszunahme 1925 - 1933	-0,4210
37	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1935/37	-0,3971
5	Anteil leerstehender Wohnungen 1927	-0,3677

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von

1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

men, daß der hohe Flächenumsatz während der Zwischenkriegszeit maßgeblich durch den Grunderwerb der öffentlichen Hand beeinflußt wurde. Bei allen genannten Städten war die Neubautätigkeit vor allem in den ersten Nachkriegsjahren sehr gering, so daß der Anteil der bewohnten Neubauwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Mittel dieser Gruppe (18,2%) weit unter dem Gesamtmittel aller Städte (27,4%, $s = 4,8$) lag.

Der 3. Faktor korreliert hoch mit dem Anteil der bewohnten **Kleinwohneinheiten** (≤ 3 Zimmer) am gesamten Wohnungsbestand der Jahre 1927 - 1936 und mit dem Anteil der überbelegten Wohnungen (≥ 2 Personen / Raum). Er hebt damit jene Wohnungstypen hervor, die bereits in der Vorkriegszeit vor allem von unteren Sozialgruppen bevorzugt wurden. In vielen Städten, besonders dort, wo Mietskasernen vorherrschten, bildeten sie den Hauptwohnungsbestand der Arbeiterviertel. Da die Bevölkerungszunahme zwischen 1925 und 1933 mit diesem Faktor negativ korreliert, kann gefolgert werden, daß die starke Überbelegung der Wohnungen im Jahr 1927 Folge eines stärkeren Bevölkerungszustroms in den Kriegs- bzw. Vorkriegsjahren gewesen ist, dem keine Zunahme der Wohnbautätigkeit gegenüberstand.

Hohe Faktorenwerte auf diesem Faktor wären demnach ein Indiz für ungünstige Wohnverhältnisse und eine starke Bevölkerungsverdichtung. In Städten mit hohen negativen Faktorenwerten verlief dagegen die stärkere Bevölkerungszunahme zwischen 1925 und 1933 parallel mit einer Zunahme der Ein- und Zweifami-

Tab. 29: Hohe Faktorenladungen für Faktor 4 "Neubauwohnungen"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
2	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1927	0,6807
1	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	0,6648
6	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1932	0,6030
8	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1936	0,4887
10	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1940	0,3920

b) hohe negative Ladungen

25	Anteil Wohngebäude an Gebäudereinzugang 1932/34	-0,5856
35	Anteil Wohngebäude an Gebäudereinzugang 1935/37	-0,5839
23	% Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke 1929/31	-0,5417
38	Preis für Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke 1935/37	-0,5122
33	% Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke 1932/34	-0,4723
15	Anteil Wohngebäude am Gebäudezugang 1929/31	-0,4061

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von

1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

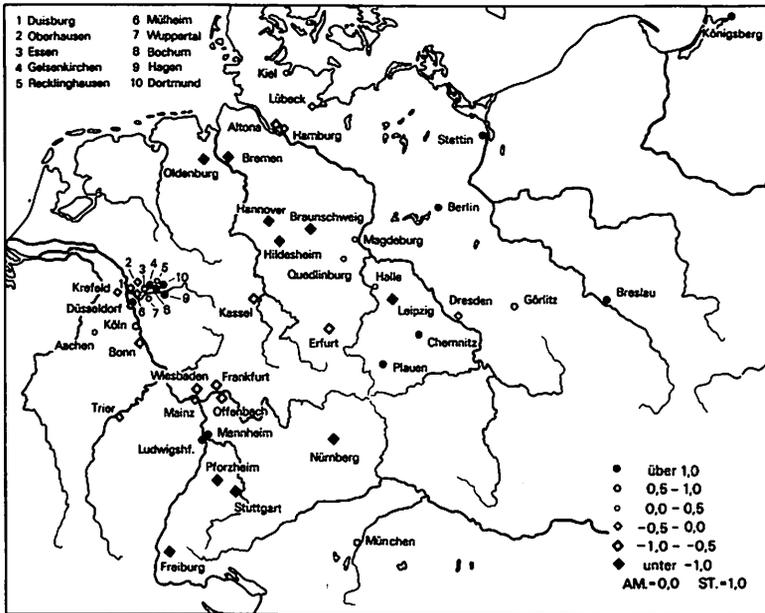


Abb. 21: Faktor 3 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
 Faktorwerte

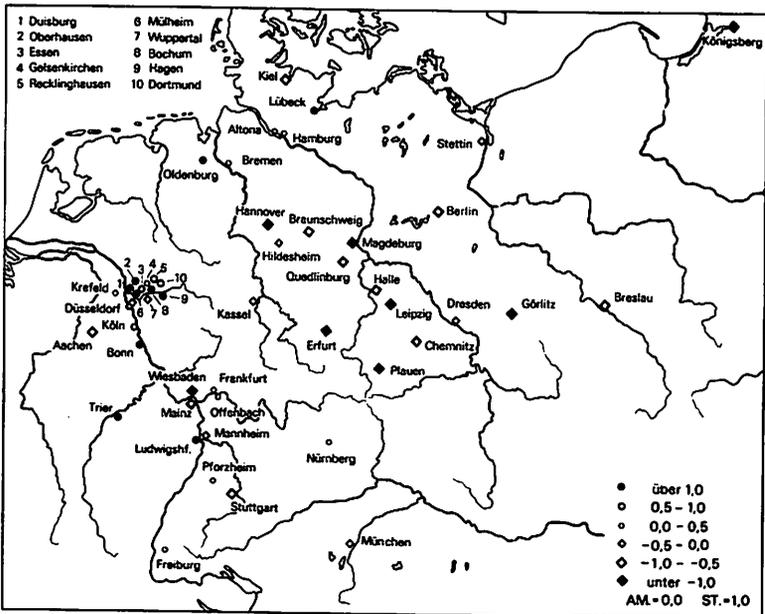


Abb. 22: Faktor 4 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
 Faktorwerte

lienhäuser. D.h. dieser Faktor kann auch als Maß für den Prozeß der intensiven bzw. extensiven Verstädterung verwendet werden. Hohe Faktorenwerte charakterisieren die Verhältnisse der meisten Städte des rheinisch-westfälischen Industriegebietes, Kölns, Mannheims, Ludwigshafens und die der "ostelbischen" Städte unter Einschluß von Plauen und Chemnitz (Abb. 21). Hohe negative Faktorenwerte weisen dagegen vor allem nord- und süddeutsche Städte auf.

Durch hohe Ladungen (Tab. 29) auf dem Anteil der bewohnten Neubauwohnungen beschreibt der 4. Faktor eine ähnliche Dimension wie der Faktor 2. Er unterscheidet sich jedoch von letzterem durch die negativen Ladungen, durch die eine intensive Wohnbautätigkeit zwischen 1929 und 1937 sowie ein hoher Baulandumsatz angezeigt wird. Beschreibt der 2. Faktor durch negative Werte den inneren Umbau während der Zwischenkriegszeit, so kennzeichnet der 4. Faktor mehr das flächenhafte Wachstum bzw. hohe Baulandumsätze, die vermutlich vorwiegend die Stadtrandlagen betrafen. Zur vollständigen Interpretation der Zusammen-

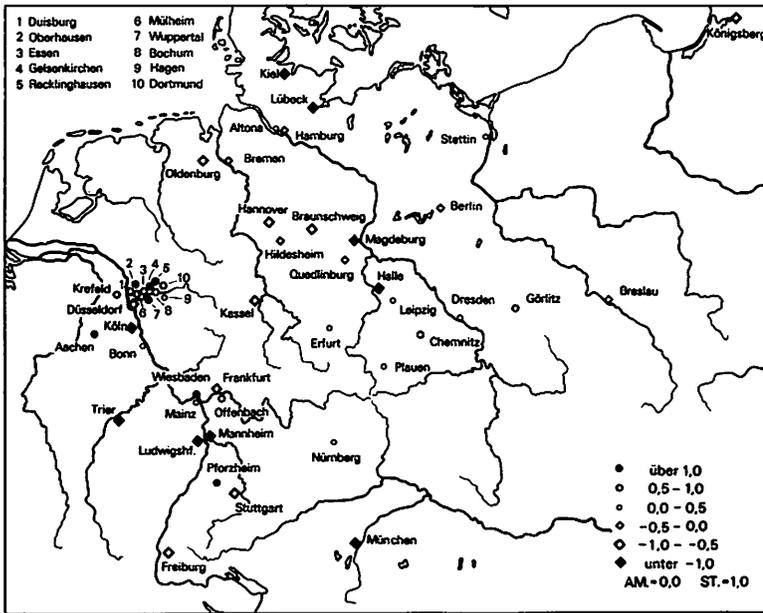


Abb. 23: Faktor 5 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
Faktorwerte

hänge muß noch der Faktor 5 hinzugenommen werden, der negativ mit dem Anteil bewohnter Neubauwohnungen und der Zunahme des Neubauwohnungsanteils zwischen 1932 und 1940 korreliert (Tab. 29). Mit hohen negativen Faktoren-

werten kennzeichnet er Städte, in denen sich zwischen 1927 und 1937 eine rege Wohnungsbautätigkeit entfaltete und zumindest bis 1933 eine starke Bevölkerungszunahme zu verzeichnen war. Positive Faktorenwerte auf Faktor 5 würden dann die Stagnation des städtischen Wachstums andeuten. Klassifiziert man die Städte unter Verwendung dieser drei Faktoren, so lassen sich folgende Grundtypen des städtischen Wachstums herausstellen:

Tab. 30: Hohe Faktorladungen für Faktor 5 "Städtisches Wachstum"

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
10	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1940	-.7878
13	Zunahme des Neubauwohnungsanteils 1932 - 40	-.7685
37	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1935/37	-.7213
8	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1936	-.5995
27	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1932/34	-.5988
43	% Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke 1935/37	-.5485
6	Anteil bewohnter Neubauwohnungen 1932	-.4157
17	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1929/31	-.4150
12	Bevölkerungszunahme 1925 - 1933	-.4028

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von

1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

- 1) Städte mit hohen negativen Faktorenwerten bei Faktor 2 und 4: Berlin, Braunschweig, Breslau, Kiel, Chemnitz, Dresden, Görlitz, Leipzig, Plauen. Ihre Entwicklung wurde während der Zwischenkriegszeit durch relativ hohe Flächenumsätze bei bebauten Grundstücken und damit verbundenen Veränderungen der Altbausubstanz sowie durch hohe Flächenumsätze bei unbebauten Grundstücken gekennzeichnet. Sofern sich auch noch für Faktor 5 hohe negative Werte ergeben, wie bei Berlin, Braunschweig, Breslau und Kiel, verband sich die hohe Grundbesitzmobilität mit einer regen Wohnbautätigkeit. Das städtische Wachstum erfolgte hier offenbar ganz im Sinne des Sukzessionsprinzips von BURGESS (1925). Sofern sich aber positive Werte auf Faktor 5 ergeben, wie bei den restlichen 5 Städten, wird eine Stagnation des ringförmigen Wachstums angedeutet.
- 2) Städte mit hohen positiven Faktorenwerten bei Faktor 2 und 4: Dortmund, Duisburg, Recklinghausen, Ludwigshafen und Trier. Diese Städte wurden durch eine hohe Wohnbautätigkeit bestimmt, die mit Ausnahme von Ludwigshafen und Trier vorwiegend in den ersten Nachkriegsjahren stattgefunden haben muß, aber dann infolge eines geringeren Bevölkerungszustromes nachließ.
- 3) Städte mit hohen negativen Werten bei Faktor 2 und hohen positiven Werten bei Faktor 4 und 5: Bonn, Hamburg, Mülheim, Oldenburg. Durch diese Wertkonstellation wird eine relativ geringe Dynamik des städtischen Wachstums während der Zwischenkriegszeit angedeutet.

4) Städte mit hohen positiven Werten auf dem 2. und hohen negativen Werten auf dem 4. und 5. Faktor: Königsberg, Mainz, Quedlinburg, Stuttgart, Wiesbaden. Für diese Städte ist ein relativ starkes Bevölkerungswachstum zwischen 1925 und 1933 charakteristisch, das von einer vergleichsweise hohen Wohnbautätigkeit begleitet wurde und die Eigentümerstruktur der bebauten Grundstücke weitgehend unberührt ließ.

Der 6. Faktor, der nur noch 9,3% der erklärten Varianz vertritt, wird in seiner Bedeutung durch ein hohes Interesse an ausländischer Grundeigentümern am Erwerb bebauter Grundstücke festgelegt (Tab. 31).

Tab. 31: Hohe Faktorladungen für Faktor 6 "Ausländische Kapitalanlage"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
14	Zunahme des Anteils Ein- und Zweifamilienhäuser 1932 - 1940	0,5560

b) hohe negative Ladungen

31	% Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Ausländer 1932/34	-0,7642
21	% Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Ausländer 1929/31	-0,6611
41	% Erwerbungen städtisch bebauter Grundstücke durch Ausländer 1935/37	-0,6171
15	Anteil der Wohngebäude am Gebäudereinzugang 1929/31	-0,3872
27	Wohnungszugang auf 1000 Bev. 1932/34	-0,3601

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von

1% : 0,35 und bei 0,1% : 0,44

Den negativen Ladungen entsprechend trifft dies besonders für die Städte mit hohen negativen Faktorenwerten zu, deren überwiegend periphere Lage (Abb. 24) aufgrund des bestehenden Zusammenhanges nicht überrascht. Bei einigen Städten mit sehr hohen Flächenumsätzen bebauter Grundstücke fand demnach eine Verschiebung des Eigentumgefüges zugunsten ausländischer Grundbesitzer statt.

Die wechselseitige Beziehung der 6 Faktoren, die aus der bisherigen Interpretation deutlich wurde, ist nicht nur eine Folge der Variablenauswahl, sondern entspricht durchaus dem interdependenten Gefüge des Immobilienmarktes. Um eine Typisierung der Städte aufgrund der unterschiedlichen Bedeutung aller 6 Faktoren zu ermöglichen, wurde auf ihrer Basis eine Distanzgruppierung ¹⁾ durchgeführt. Als Zuordnungskriterium wurde der minimale Gruppendifferenzwert (Wardscher Algorithmus) gewählt. Die Gruppierung wurde bei Erreichen von 8 Gruppen unterbrochen, da die folgenden Gruppierungsschritte einen hohen Informationsverlust (6%) beinhalteten. Von einer vorherigen Gewichtung der Fak-

1) Programm DISTZU Autoren: J. BÄHR u. F. J. KEMPER (vgl. BÄHR 1971)

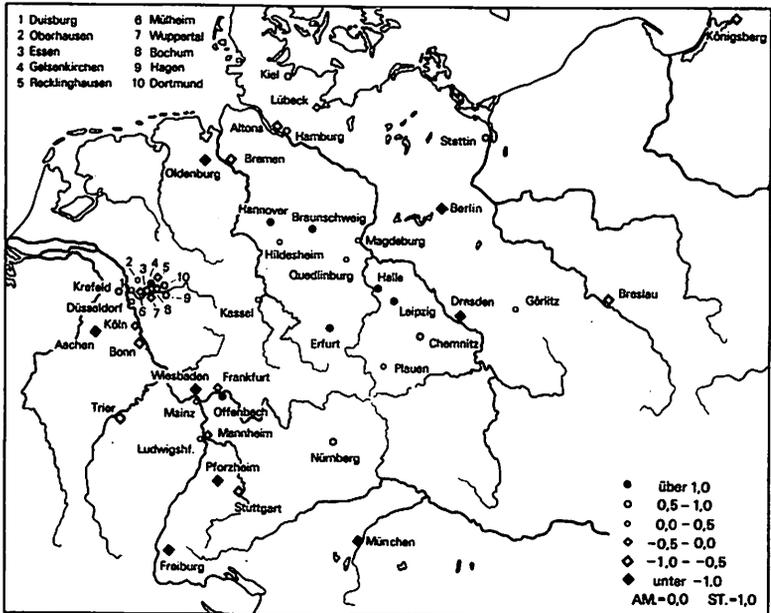


Abb. 24: Faktor 6 Faktorenanalyse "Deutsche Städte"
Faktorwerte

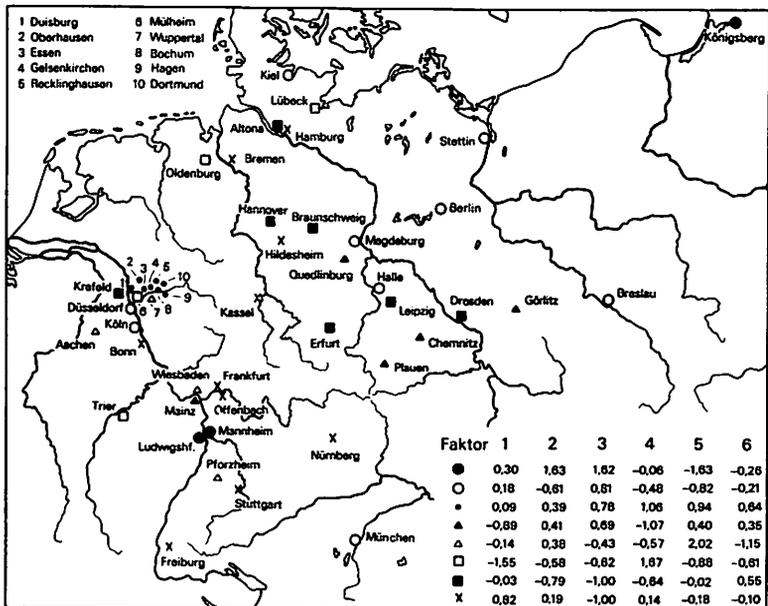


Abb. 25: Distanzgruppierung Faktorenanalyse "Deutsche Städte"

torenwerte konnte abgesehen werden, da die Erklärungsanteile der 6 Faktoren keine sehr großen Unterschiede aufwiesen. Das Ergebnis der Gruppierung wurde abschließend durch eine Diskriminanzanalyse ¹⁾ getestet, die lediglich eine Umgruppierung von 4 Städten nahelegte ²⁾.

In Abb. 25 ist die regionale Verteilung der Gruppen dargestellt und gleichzeitig eine Zusammenstellung der gemittelten Faktorenwerte wiedergegeben. Die Auswahl der Signaturen und die Ordnung der Gruppen wurde so vorgenommen, daß sich von Gruppe 1 bis Gruppe 8 eine annähernd kontinuierliche Abstufung von hoher Verdichtung zu geringer Verdichtung ergibt.

G r u p p e 1: Königsberg, Mannheim, Ludwigshafen.

Die Entwicklung dieser Städte wurde zwischen 1925 und 1933 durch eine starke Zuwanderung ³⁾ und ein hohes Bevölkerungswachstum bestimmt. Dies führte zu einer regen Bautätigkeit, vor allem von mehrgeschossigen Mietshäusern, durch die aber der Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden konnte, so daß 1927 eine überdurchschnittlich starke Wohnungsbelegung festgestellt wurde. In der Zeit vor dem 1. Weltkrieg herrschte in diesen drei Städten eine sehr hohe Grundbesitzmobilität. Da bei ihnen gleichzeitig der Anteil der verbauten Fläche im Verhältnis zu anderen deutschen Städten vergleichbarer Größenordnung sehr gering war, kann angenommen werden, daß das Wohnungsdefizit der Nachkriegszeit z.T. auf eine zu geringe Bautätigkeit in den Jahren vor 1941 zurückzuführen ist.

G r u p p e 2: Berlin, Breslau, Düsseldorf, Halle, Kiel, Köln, München, Stettin, Magdeburg.

Diese Städte wurden zwischen 1927 und 1937 durch eine überdurchschnittliche Mobilität städtisch bebauter Grundstücke und eine gegenüber der Gruppe 1 etwas geringeren Bevölkerungszunahme zwischen 1925 und 1933 bestimmt. Das Merkmal der Überbelegung vieler Wohnungen im Jahr 1927 traf auch für diese Städte zu, ebenso der hohe Kleinwohnungsanteil, der ein gutes Indiz für das Vorherrschen von Massenmiethäusern ist. Für die meisten Städte dieser Gruppe wurden aus der Vorkriegszeit bereits zahlreiche Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke mitgeteilt. Die hierdurch eingeleitete Konzentration des Hausbesitzes in der Hand von Gesellschaften hat sich offenbar in der Nachkriegszeit fortgesetzt. Wieweit die überdurchschnittliche Umzugstätigkeit ⁴⁾ in diesen Städten vor dem 1. Weltkrieg von dieser Entwicklung abhängig ist, kann nicht festgestellt werden.

G r u p p e 3: Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen, Hagen, Oberhausen, Recklinghausen, Gelsenkirchen.

In dieser Gruppe wird die Mehrzahl der Städte des rheinisch-westfälischen Indu-

1) Programm DISCR, IBM Scientific Subroutine

2) Wiesbaden aus Gruppe 4 nach 5, Magdeburg aus Gruppe 4 nach 2, Gelsenkirchen aus Gruppe 4 nach 3 und Chemnitz aus Gruppe 2 nach 4.

3) vgl. hierzu auch HEBERLE und MEYER (1937)

4) vgl. Statistische Jahrbücher deutscher Städte 1907 ff.

striegebietes zusammengefaßt und dadurch die relativ einheitliche Entwicklung der Städte dieses Gebietes hervorgehoben. Auch hier trafen noch die Kriterien hohe Überbelegung der Wohnungen und hoher Kleinwohnungsanteil zu. Im Gegensatz zu den beiden ersten Gruppen war hier aber bereits ein hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 1927 charakteristisch, bedingt durch den Werkwohnungsbaubau, besonders während der Jahre 1918 - 1927. Bis zum Jahr 1937 herrschte in diesen Städten eine geringe Grundbesitzmobilität vor, die auf die hohe Grundbesitzkonzentration des Bergbaus und der Hüttenwerke zurückzuführen ist.

Gruppe 4: Görlitz, Mainz, Plauen, Quedlinburg, Chemnitz.

Für die Entwicklung dieser Städte waren zwischen 1927 und 1937 eine hohe Mobilität unbebauter und eine geringe Mobilität bebauter Grundstücke sowie niedrige Baulandpreise und hohe Preise für bebaute Grundstücke kennzeichnend. Der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, der noch 1927 bestand, wurde in den folgenden Jahren durch den Bau von Mehrfamilienhäusern zurückgedrängt.

Gruppe 5: Aachen, Pforzheim, Wuppertal, Wiesbaden.

Das städtische Wachstum dieser Städte kann zusammenfassend als Konzentration bei mäßiger Verdichtung und Bevölkerungsstagnation beschrieben werden. Von allen übrigen Städten unterscheiden sich diese vor allem durch den Umfang des ausländischen Grunderwerbs.

Gruppe 6: Lübeck, Mülheim, Oldenburg, Trier.

Diese Städte unterscheiden sich von allen übrigen durch einen sehr hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl am Gebäudebestand als auch am Gebäudereinzugang der Jahre 1927 - 1937.

Gruppe 7: Altona, Braunschweig, Dresden, Erfurt, Hannover, Krefeld, Leipzig.

Während der Jahre 1927 - 1937 verlief die Entwicklung in den Städten dieser Gruppe etwa so wie bei den Städten der Gruppe 2. Die Bautätigkeit war allerdings erheblich geringer, weshalb der Anteil der bewohnten Neubauwohnungen in allen Jahren sehr niedrig lag. Ebenfalls gering war der Anteil der überbelegten Wohnungen. Alle Städte dieser Gruppe hatten vor dem 1. Weltkrieg bereits einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihrer Gebietsfläche bebaut und daher genügend Wohnungsreserven, um den geringen Bevölkerungszustrom der Nachkriegszeit aufzufangen.

Gruppe 8: Bonn, Bremen, Frankfurt, Hamburg, Hildesheim, Kassel, Nürnberg, Offenbach, Stuttgart.

Diese letzte Gruppe weist die wenigsten Verdichtungsmerkmale auf. Die hohe Zahl leerstehender Wohnungen im Jahr 1927 kann nicht als Folge einer starken Abwanderung gewertet werden, da bei allen Städten zwischen 1925 und 1933 eine Bevölkerungszunahme stattfand. Sie muß vielmehr als Folge einer am Wohnungsmarkt vorbeigeplanten spekulativen Bautätigkeit interpretiert werden, die

sich noch an den Verhältnissen der Vorkriegszeit orientierte, während sich die Wohnungsnachfrage bereits verstärkt auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrierte.

Diese abschließende Gruppierung der deutschen Groß- und Mittelstädte berücksichtigt nur Merkmale, die direkt oder indirekt den Immobilienmarkt und dessen Entwicklung kennzeichnen. Wirtschaftliche Aspekte konnten nur beiläufig erwähnt werden. Insofern bleibt die Analyse unvollständig. Sie hat aber zeigen können, daß das städtische Wachstum seit der Jahrhundertwende nach regional z.T. sehr unterschiedlichen Grundprinzipien verlief, die differenzierter sind als zunächst angenommen wurde.

3. Bodenpreise und Grundbesitzmobilität im ländlichen Raum

3.1 Fragestellung und Datenmaterial

3.1.1 Regionale Eingrenzung der Fragestellung

Der Verstädterungsprozeß hat sich während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts vor allem in folgender Hinsicht auf die Situation des ländlichen Raumes ausgewirkt:

- 1) Im Umkreis der rasch wachsenden Städte wurden der Landwirtschaft große Flächen für die Stadterweiterung und die Anlage von Produktionsstätten entzogen und der Wert des landwirtschaftlichen Bodens weit über die agraren Ertragsverhältnisse gesteigert.
- 2) Der landwirtschaftliche Boden wurde für das kapitalkräftige Bürgertum zu einer wertbeständigen und möglicherweise auch im Wert steigenden Ware. Für diese Gruppe wurde die von den landwirtschaftlichen Ertragsverhältnissen möglichst unabhängige gleichbleibende Rente zum ökonomischen Prinzip. Die Steigerung der Agrarerträge blieb Pächtern überlassen.
- 3) Für kleinere Beamte und Angestellte, Handwerker, Tagelöhner und Fabrikarbeiter bildete vor allem der kleine landwirtschaftliche Grundbesitz die Voraussetzung ihrer Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. Grundbesitz wurde zum Maß sozialer Unabhängigkeit.
- 4) Durch Aus- und Abwanderung verlor der ländliche Raum einen Teil seiner Bevölkerung, so daß — zunächst nur vereinzelt — ein Arbeitskräftemangel im landwirtschaftlichen Sektor spürbar wurde. Bei Abwanderungen in nahegelegene Städte wurde der Grundbesitz vielfach nicht verkauft. Daher wuchs der in der Hand von Städtern befindliche Grundbesitz im ländlichen Raum vorübergehend z.T. stark an.

Diese grob skizzierten Zusammenhänge stellen nur einen Teil jener Veränderungen dar, denen der ländliche Raum während der letzten 100 Jahre unterworfen war. Die Besitzverhältnisse des landwirtschaftlich genutzten Bodens sind damit in unterschiedlicher Weise verbunden und zwar durchaus in der Form wechselseitiger Abhängigkeiten. Wird dies akzeptiert, dann fällt es schwer, einzelne bodenbezogene Verhaltensweisen als Indikator für bestimmte Prozesse herauszustellen. Es soll daher im folgenden versucht werden, charakteristische Merkmale bodenbezogener Verhaltensweisen in ihrer regionalen Differenzierung aufzudecken und ihre Bedeutung im Rahmen der agrarstrukturellen Entwicklung zu verfolgen.

Im einzelnen wird folgenden Fragestellungen nachzugehen sein:

- 1) Welche regionalen Unterschiede bestehen bezüglich der Grundbesitzmobilität und des Bodenpreisgefüges?
- 2) Welche Sozialgruppen sind am Grundbesitzwechsel beteiligt?
- 3) Wie verändert sich die Grundbesitzstruktur in agglomerationsnahen und

agglomerationsfernen Teilen des ländlichen Raumes?

- 4) Läßt sich im ländlichen Raum eine dem Stadterweiterungsprozeß vergleichbare Verschuldung feststellen?

Die fraglichen Zusammenhänge sollen an einem Teilgebiet des Deutschen Reiches - der preußischen Rheinprovinz - dargelegt werden. Diese regionale Einschränkung ergibt sich aus der Schwierigkeit, für die empirische Untersuchung geeignetes Datenmaterial bereitzustellen und aus der Notwendigkeit, die Einflüsse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf die Agrarstruktur und den Verlauf von Innovationen in einem überschaubaren Rahmen zu belassen. Durch die Arbeiten zur Historischen Wirtschaftskarte der Rheinlande ¹⁾ ist darüberhinaus für die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts bereits eine ausgezeichnete Grundlage gegeben. Zur Beantwortung von Teilfragen werden schließlich die Verhältnisse im ehemaligen Landkreis Bonn herangezogen.

Die Beschränkung auf die preußische Rheinprovinz findet schließlich auch darin ihre Begründung, daß hier die Verflechtungen von Stadt und Land, von Kapital und Landwirtschaft sowie die Ausprägung des Pachtwesens besonders intensiv waren.

3.1.2 Datenmaterial

Bei der Auswahl des Datenmaterials wurden die Stadt- und Landkreise der Rheinprovinz mit dem Gebietsstand von 1866 als Erhebungseinheiten zugrundegelegt. Daten späterer Jahre wurden auf diese Flächen umgerechnet. Das relativ grobe Raster von insgesamt 69 Kreisen beinhaltet zwar einen Informationsverlust, bietet aber andererseits die Gewähr dafür, daß Erhebungsfehler weitgehend ausgeglichen werden. Berücksichtigt wurden Daten aus der amtlichen preußischen Statistik der Jahre 1860 - 1905 und zwar vor allem Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Daten zur Beschreibung der Besitz- und Pachtverhältnisse sowie Erhebungen über Bodenpreise, Verschuldung und Steueraufkommen (vgl. Tab. 47). Außerdem wurde das umfangreiche bei MEITZEN (1868 f) und in den amtlichen Kreisbeschreibungen publizierte Material zum Teil in die Auswertung mit einbezogen ²⁾.

Für den Landkreis Bonn standen die im Hauptstaatsarchiv Düsseldorf archivierten Akten des Landratsamtes ³⁾ sowie die im Katasteramt des Landkreises Bonn ⁴⁾ aufbewahrten Mutterrollen, Grund- und Gebäudesteuerfortschreibungsprotokolle als wichtigste Unterlagen zur Verfügung.

1) vgl. HAHN und ZORN (1973)

2) Vgl. im einzelnen die Quellenangaben in Tab. 47

3) Für die freundliche Hilfe bei der Beschaffung der Akten danke ich dem Leiter des Kreisarchivs Herrn Dr. DOEPGEN ganz herzlich.

4) Herr Dr. MEYER gestattete mir in großzügiger Weise den Einblick in das umfangreiche Material, das leider nach Auflösung des Landkreises Bonn im Jahre 1969 teilweise vernichtet wurde. Die Restbestände befinden sich heute im Hauptstaatsarchiv Düsseldorf.

3.2 Umfang und Bedeutung des Grundbesitzwechsels

3.2.1 Umfang der Grundbesitzmobilität

Eine regelmäßige Erhebung und statistische Auswertung aller Besitzwechselfälle erfolgte in Preußen erst seit dem Jahr 1893. Die Grundlage bildeten die Veränderungsnachweise der Grundbuchämter, aus denen allerdings nur Eigentumsveränderungen mit einer Fläche von 2 ha und mehr entnommen wurden. Besitzwechsel kleinerer Flächen wurden nur dann registriert, wenn es sich um Teilflächen einer größeren Besitzeinheit handelte. Bei der Auswertung wurden die Zahl der Parzellen, die Art des Besitzwechsels (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung, Erbgang etc.) sowie die Größenklasse des wechselnden Grundbesitzes festgehalten, nicht jedoch der gesamte Flächenumsatz oder die Bodenpreise. Da sich die Zahl der umgesetzten Parzellen annähernd proportional zur umgesetzten Fläche verhält (HÖPKER 1922), kann sie durchaus als Indikator für die Grundbesitzmobilität benutzt werden.

Zusammenstellungen früherer Jahre ¹⁾ enthalten die von den Katasterämtern geführten Grundsteuerfortschreibungsprotokolle (BÖHM 1971), die jedoch von der amtlichen Statistik nicht ausgewertet wurden.

In Preußen ermittelte HÖPKER (1922) für die Jahre 1904 - 1913 einen jährlichen Wechsel von 142773 Besitzungen. Davon entfielen 53,5% auf Trenngrundstücke ²⁾ mit weniger als 2 ha Fläche. Besonders hoch war dieser Anteil in der Umgebung größerer Städte, d.h. ein erheblicher Teil von ihnen dürfte als Bauland oder zur Anlage von Verkehrswegen verwendet worden und damit der landwirtschaftlichen Produktion verloren gegangen sein. Nach überschläglichen Berechnungen waren dies in Preußen jährlich etwa 5000 ha.

Nimmt man für den ländlichen Bereich einen Grundbesitzwechsel nur im Erbfall an und unterstellt einen Generationenabstand von durchschnittlich 30 Jahren, dann müßten jährlich etwa 3,3% aller Grundstücke den Besitzer wechseln. Rechnet man noch einen Anteil von 0,7%, der sich durch Verkaufsfälle ergibt, hinzu ³⁾, so kann man einen Wert von 4% als normal durch Generationswechsel bedingt ansehen. Um 1912 betrug dann auch der gesamte Bodenumsatz jährlich etwa 4,8% der Gemarkungsfläche. Das in Abb. 26 ⁴⁾ für einige westliche Regierungsbezirke Preußens dargestellte durchschnittliche Mobilitätsniveau liegt z.T. erheblich unter dem Wert von 4%, weil in den überwiegend klein- und mittelbäu-

1) Im Rheinland seit Beginn der 1880er Jahre

2) Von Besitzungen mit über 2 ha Eigentumsfläche abgetrennte Grundstücke.

3) Ein Umsatzwert von 0,5 - 07% der Gebietsfläche, der nur durch Verkäufe bedingt ist, ergibt sich aus mehreren Untersuchungen zur Grundbesitzmobilität in Gebieten mit geschlossener Vererbung (vgl. etwa KOLLMANN 1895).

4) Da Flächenangaben nicht vorhanden sind, wurden die umgesetzten Grundstücke auf die Besitzeinheiten des Jahres 1894 bezogen. Spätere Erhebungen des Eigentumsbestandes liegen nicht vor. Der hierdurch bedingte systematische Fehler dürfte auf der Ebene der Regierungsbezirke zu vernachlässigen sein.

erlich strukturierten Regionen nur ein Teil des tatsächlichen Besitzwechsels erfaßt wurde. Dort, wo Kleinbetriebe eine geringere Bedeutung besitzen, wie in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Arnsberg, liegt die Grundstücksmobilität etwa auf dem erwarteten Niveau.

Im Vergleich zum städtischen Bodenmarkt, der, wie gezeigt wurde, zur gleichen Zeit starken, z.T. konjunkturbedingten Schwankungen unterworfen war, ist die Grundbesitzmobilität im ländlichen Bereich — abgesehen von dem kriegsbedingten Einschnitt zwischen 1914 und 1916 — erheblich ausgeglichener. Größere Schwankungen, wie z.B. in den Jahren 1908 und 1912 im Regierungsbezirk Köln, waren durch ein überproportional starkes Ansteigen der Verkaufs-, Tausch- und Zwangsversteigerungsfälle bedingt (vgl. Abb. 26). Betrachtet man die Bodenumsätze einzelner Gemeinden unter Einschluß auch der kleineren Besitzungen von weniger als 2 ha, dann ergeben sich allerdings sehr große Schwankungen um den "Erwartungswert" von 4% (vgl. Abb. 27). Diese Schwankungen wurden vor allem dadurch hervorgerufen, daß in unregelmäßigen Abständen größere Betriebe infolge von Erbaueinandersetzungen oder durch Verkauf den Eigentümer wechselten.

Anhand der Fortschreibungsprotokolle konnten für drei Gemeinden des ehemaligen Landkreises Bonn u.a. die Betriebsgrößen vor (alter Bestand) und nach (neuer Bestand) dem Besitzwechsel ermittelt werden (vgl. Tab. 32). Es bestätigt sich, daß durch die Grundbesitzmobilität ständig größere Betriebe zerschlagen und kleinere Besitzeinheiten neu gebildet wurden, die in der Mehrzahl bestrebt waren, ihre Wirtschaftsfläche durch Kauf oder Zupacht weiter zu vergrößern ¹⁾.

Die starke Besitzersplitterung und die hohe Bodenmobilität wurden für den Landkreis Bonn bereits 1837 und 1854 anläßlich einer "Ermittlung über die Guts-

Tab. 32: Die in den Gemeinden Alfter, Gielsdorf und Züllighoven 1885 -1890 am Bodenumsatz beteiligten Grundeigentümer nach Größenklassen

Größenklasse in ha	Alfter		Gielsdorf		Züllighoven	
	alter Bestand in %	neuer Bestand in %	alter Bestand in %	neuer Bestand in %	alter Bestand in %	neuer Bestand in %
≤ 0,1	14,8	16,1	18,1	16,5	14,4	17,8
0,1 - 0,25	13,8	14,0	17,2	21,5	14,4	17,8
0,25 - 0,50	7,7	10,6	11,1	9,5	17,1	15,1
0,50 - 1,00	12,5	12,9	17,6	15,7	17,1	17,8
1,00 - 2,00	16,1	15,2	12,0	14,5	17,1	12,5
2,00 - 4,00	20,7	19,1	16,2	16,1	18,4	10,7
> 4,00	14,3	12,0	7,4	5,8	14,4	8,0

Quelle: Grundsteuerfortschreibungsprotokolle für alle Gemeinden

1) vgl. für das Bergische Land STEINBACH (1922), für den Bonner Raum BÖHM (1971) und für das Mittelrheintal DEGE (1973)

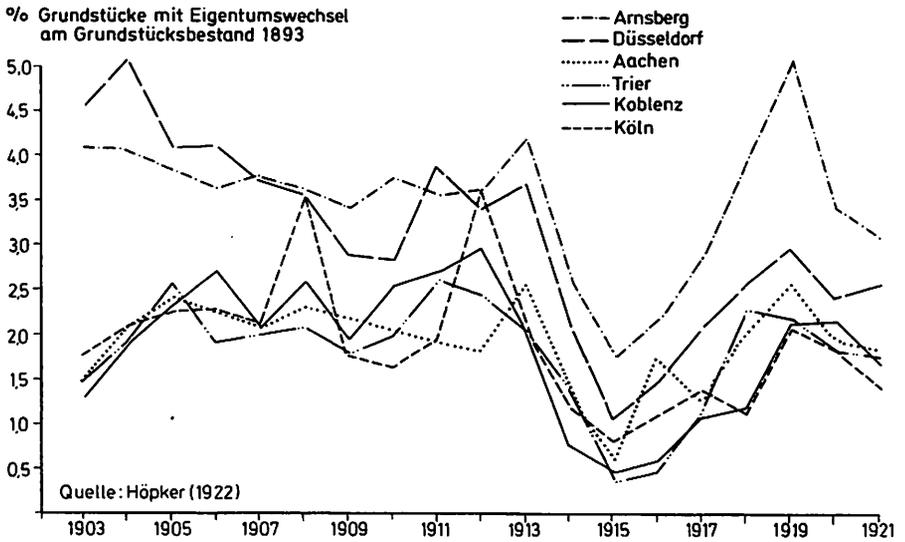


Abb. 26: Grundbesitzmobilität in einigen westlichen Regierungsbezirken Preußens 1903 - 1921 (Grundbesitz mit ≥ 2 ha)

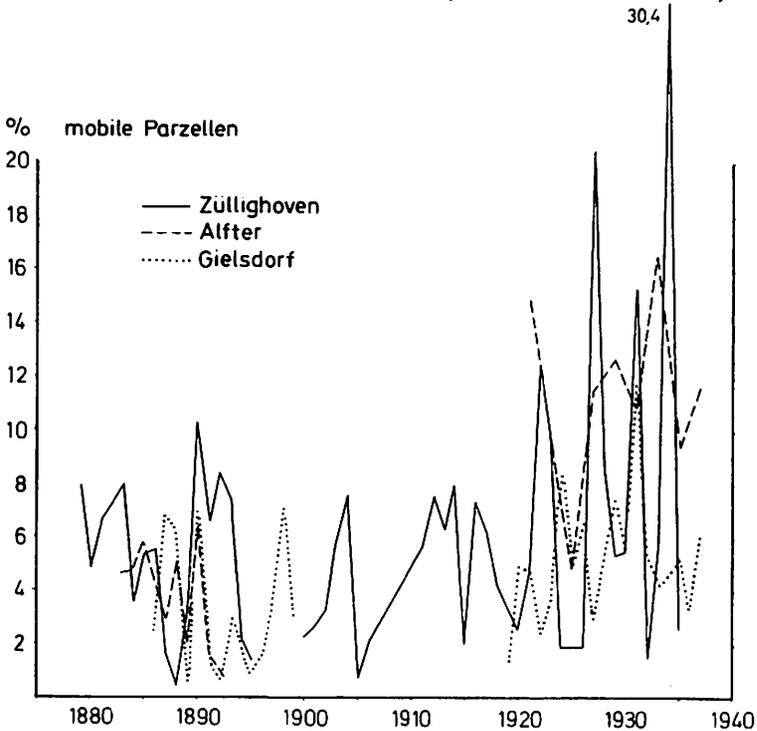


Abb. 27: Bodenumsätze in den Gemeinden Züllighoven, Alfter und Gielsdorf 1880-1937

verhältnisse und die Kultur von Grund und Boden" ¹⁾ von allen Bürgermeistern als äußerst vorteilhaft für die Produktivität der Betriebe herausgestellt.

Als einziger Nachteil wurden die gerade bei kleineren Parzellen häufig unangemessen hohen Bodenpreise hervorgehoben, die sich nur bei einer sehr intensiven Bewirtschaftung hinreichend verzinsen konnten. Da in dem Bericht von 1837 für alle Vorgebirgsgemeinden das Vorhandensein eines intensiven Obst- und Gemüsebaus nachdrücklich verneint wurde, in dem Bericht von 1854 dieser jedoch für die ortsnahen Teile der Gemarkung wenigstens einiger Gemeinden bestätigt wird, kann die Entstehung des Gemüsebaus an den Hängen des Vorgebirges zwischen Köln und Bonn in die Zeit um 1850 datiert werden. Der aus den hohen Bodenpreisen (bis zu 3200 Mark/ha) ²⁾ resultierende Zwang zur Intensivierung gehört neben der kleinbetrieblichen Struktur und der Aufgabe des Weinbaus zu den entscheidenden Voraussetzungen der Entstehung des "Köln-Bonner- Gartenbau-ringes". Die Nähe der Absatzmärkte Köln und Bonn dürfte weniger Bedeutung gehabt haben, da die Erzeugnisse anfänglich von Händlern aus dem Wuppertaler, Remscheider und Solinger Raum an Ort und Stelle aufgekauft wurden (v. SANDT 1859 u.a.).

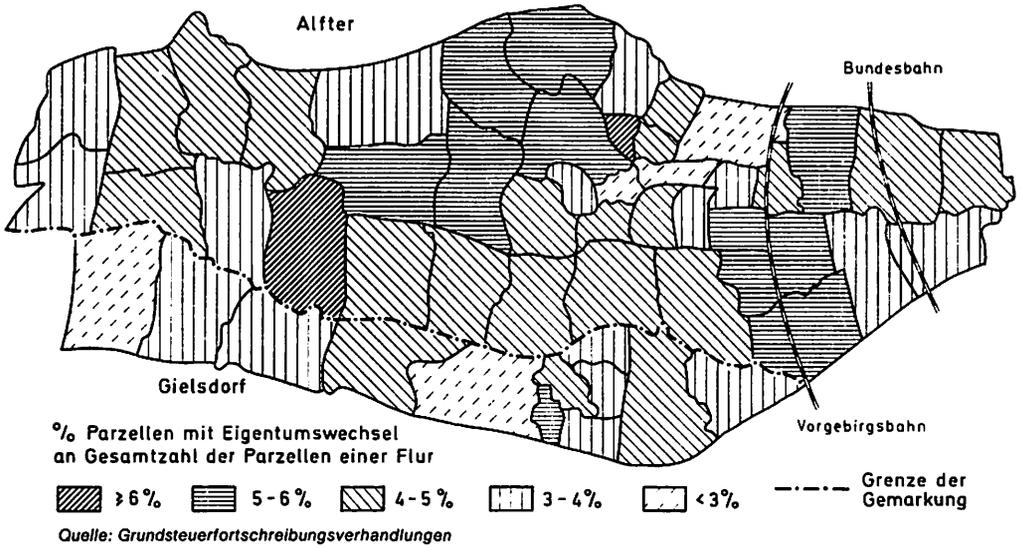


Abb. 28: Grundbesitzmobilität (jährlich) in den Gemarkungen Alfter (1884 -1888) und Gielsdorf (1886 - 1890)

1) Hauptstaatsarchiv Düsseldorf Akten Landkreis Bonn Nr. 331

2) HARTSTEIN (1850) u.a.

Die Differenzierung der Grundbesitzmobilität in einzelnen Fluren einer Gemarkung zeigt die Abb. 28 für die Jahre 1884 - 1888 bzw. 1886 - 1890 am Beispiel der Gemeinden Alfter und Gielsdorf ¹⁾. Es heben sich recht deutlich Fluren mit einem sehr hohen jährlichen Bodenumsatz von solchen mit stark unterdurchschnittlichen Umsätzen (unter 3%) ab. Letztere kennzeichnen diejenigen Gemarkungsteile, in denen Großgrundbesitz des Adels bzw. Kirchenbesitz vorherrschten. Die hohen Umsätze wurden u.a. durch folgende Vorgänge verursacht:

1. Verlagerung mehrerer Betriebe aus dem engen Ortsbereich an den Fuß der Mittelterrasse (etwa gegeben durch den Verlauf der Vorgebirgsbahn).
2. Aufwertung der sandigen Böden auf der Niederterrasse infolge der Umstellung auf den Gemüsebau (u.a. Spargel) und die Verwendung von Kunstdünger.
3. Aufwertung der schlechteren Böden auf der Hauptterrasse (Reinertragswerte im Durchschnitt 4 - 6 Mark/ha ²⁾ und z.T. Rodung von Waldparzellen.

Das Interesse an den Waldparzellen ging zwischen 1885 und 1890 einerseits von adeligen Grundbesitzern aus, die bestrebt waren, ihre Waldflächen zu arrondieren und andererseits von Arbeitern und Kleinlandwirten aus, die sich aus der Rodung und intensiven Bewirtschaftung dieser relativ preisgünstigen Grundstücke einen für die Selbstversorgung ausreichenden Ertrag versprachen. Außerdem bedeutete für letztere der Erwerb zusätzlicher Flächen vielfach die Beseitigung einer latenten Unterbeschäftigung ³⁾.

3.2.2 Ländliche Erbsitten und Grundbesitzwechselerhalten

Um die Ursachen und Auswirkungen der Grundbesitzmobilität im ländlichen Raum genauer beurteilen zu können, ist eine Unterscheidung nach der Art des Besitzwechsels erforderlich. Aus Tab. 33 geht hervor, daß in den Gemeinden Gielsdorf und Alfter zwischen 1885 und 1890 etwa die Hälfte des Umsatzes so-

Tab. 33: Die Grundbesitzmobilität in den Gemeinden Alfter, Gielsdorf, Züllighoven 1885 - 1890 nach der Art des Besitzwechsels (in %)

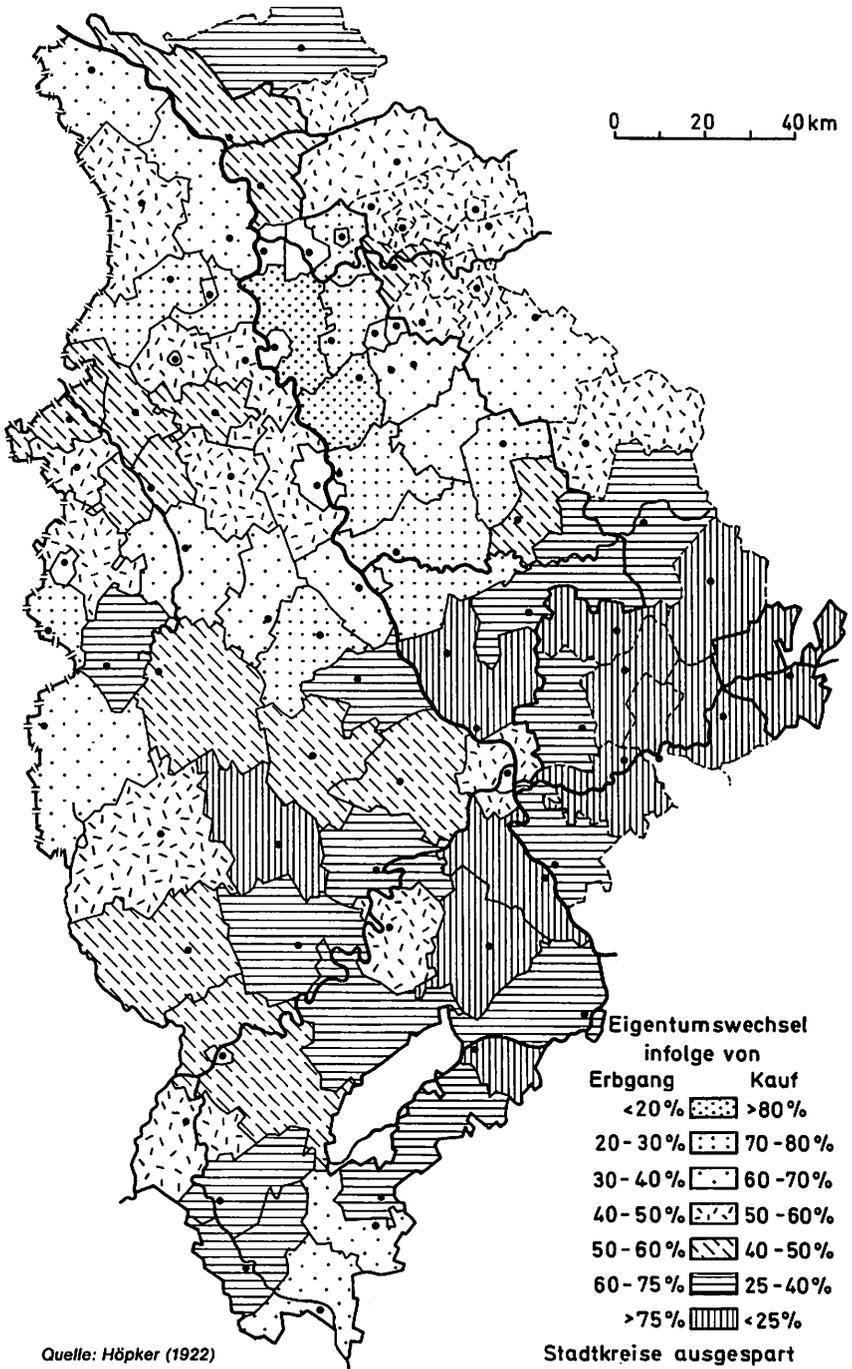
Rechtsvorgang	Alfter		Gielsdorf		Züllighoven	
	Parzellen	Fläche	Parzellen	Fläche	Parzellen	Fläche
Kauf	33,6	24,7	22,7	19,9	40,7	43,6
Versteigerung	25,0	26,6	23,9	18,9	33,9	26,7
Erbgang	41,4	48,7	53,4	61,2	25,4	29,7

Quelle: Auswertung der Fortschreibungsverhandlungen

1) Eine Zusammenstellung für den gleichen Zeitraum war nicht möglich, da entsprechende Unterlagen mit einer Gliederung nach Fluren fehlten. Der Zeitunterschied dürfte sich aber kaum bemerkbar machen.

2) Nach der Reichsbodenschätzung Bodengüteklassen unter 40

3) vgl. hierzu BUER (1901), HOLLMANN (1903)



Quelle: Höpker (1922)

Abb. 29: Eigentumswechsel land- und forstwirtschaftlicher Besitzungen von mindestens 2 ha Fläche in den Landkreisen der preußischen Rheinprovinz und einigen angrenzenden Landkreisen 1903 - 1913

wohl nach der Fläche als auch nach der Zahl der Parzellen durch Erbfolge bedingt war; der Rest verteilte sich zu etwa gleichen Teilen auf Kaufverträge bzw. Versteigerungen. In Züllighoven hatten zur gleichen Zeit Käufe und Versteigerungen eine erheblich größere Bedeutung. Bis in die 90er Jahre, in denen im Rheinland das Grundbuchsystem eingeführt wurde und Spar- und Darlehenskassen, die sich aktiv in den Bodenhandel und das Bodenkreditgeschäft ¹⁾ einschalteten, eine größere Verbreitung im ländlichen Raum fanden (S. 147), wurde der Bodenumsatz — wie an den Beispielen deutlich wird — zu einem nicht unerheblichen Teil über Versteigerungen abgewickelt. Dabei handelt es sich vorwiegend nicht um Zwangsversteigerungen, sondern um die Form des "Protokollhandels". Im Erbfall, aber auch darüber hinaus, wurden zum Verkauf stehende Grundstücke einem Protokollhändler übergeben, der auf dem Wege einer öffentlichen Versteigerung den Verkehrswert feststellte und den Steigpreis gegen einen "Rabatt" von 7 - 10% direkt an die Veräußerer auszahlte. Der Ansteigerer zahlte seine Schulden in Raten zurück, die meist über 8 - 10 Jahre verteilt waren. Auf diese Weise wurde ein juristisch einwandfreier Eigentumsnachweis erbracht (vgl. S. 76) und außerdem eine hohe Bodenmobilisierung erreicht, die auch Arbeitern und Tagelöhnern der Erwerb von Grundbesitz ermöglichte, allerdings mit der Folge einer relativ hohen Verschuldung. Diese Art des Bodenhandels war nach KARTELS (1883), BRÜGGEMANN und HENRICH (1896) nicht nur für den Köln-Bonner-Raum, sondern auch für das Saargebiet und Teile des Hunsrück typisch. Der Protokollhandel befand sich vorwiegend in Händen städtischer Geldgeber bzw. in Händen von Landesprodukthändlern. Dadurch gerieten die Landwirte vielfach in eine einseitige Abhängigkeit ²⁾.

Einen Überblick über die regionalen Unterschiede in der Bedeutung von Kauf und Versteigerungen beim Besitzwechsel land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke vermittelt HÖPKER (1922) anhand der preußischen Besitzwechselstatistik für den Zeitraum 1903 - 1913. Danach ergeben sich im Bereich der Rheinprovinz (Abb. 29) ³⁾ mehrere relativ geschlossene Gebiete unterschiedlichen "Besitzwechselverhaltens":

1. Die Landkreise im Bereich der Mittelgebirge — Eifel, Westerwald, Hunsrück und Taunus — in denen sich der Eigentumswechsel überwiegend und z. T. sogar fast ausschließlich unter Verwandten infolge eines Erbfalles vollzieht.
2. Der nordwestliche Teil der Niederrheinischen Bucht mit den Zentren Gladbach, Erkelenz und Jülich, wo der Besitzwechsel unter Verwandten ebenfalls vorherrscht und in Stadtnähe von einem Vorherrschen der Verkäufe abgelöst wird.

1) Dies gilt insbesondere für den Kleinbesitz, der unter starker Kreditnot litt, während dem Großgrundbesitz durch ältere und überregionale Kreditorganisationen in der Regel genügend Kapital zur Verfügung stand (vgl. HECHT 1913 und HAVENSTEIN 1896).

2) Vgl. hierzu die Ergebnisse der Sozialenquete über die "Bäuerlichen Zustände in Deutschland" (1883), die zu Beginn der 80er Jahre durch den Verein für Sozialpolitik durchgeführt wurde.

3) In der Karte sind die östlich angrenzenden Landkreise mit dargestellt, um zu zeigen, daß die Gebiete mit überwiegend gleicher Art des Eigentumswechsels nicht an landsmannschaftliche Grenzen gebunden sind.

3. Die rechtsrheinischen Teile des niederrheinischen Tieflandes und die angrenzenden Kreise der Münsterländer Bucht, wo ebenfalls der Besitzwechsel im Erbgang dominiert.
4. Die südlichen Teile der Niederrheinischen Bucht, der größte Teil des Bergischen Landes, der linke Niederrhein sowie die Kreise Saarbrücken, Ottweiler, Eupen und Malmédy, in denen der Grundbesitzwechsel überwiegend als Kauf etc. erfolgt.

Es liegt nahe, die aufgezeigten Unterschiede des "Besitzwechselerhaltens" aus der regionalen Differenzierung der ländlichen Erbsitten abzuleiten. Eine Kongruenz der Verteilungsbilder, also etwa ein gegensätzliches Verhalten zwischen dem Gebiet der geschlossenen Vererbung am Niederrhein und dem Bereich der Freiteilbarkeit südlich der Linie Venlo, Mönchengladbach, Düsseldorf, Hilden, Wuppertal läßt sich jedoch kaum feststellen. Die Ursachen dieser Inkongruenz liegen einerseits in der regional verschiedenartigen Handhabung ein- und derselben Rechtsgewohnheit sowie in Unterschieden der Besitzstruktur und andererseits in der Art der Erfassung des Eigentumswechsels. Erhebungseinheit waren land- und forstwirtschaftliche "Grundstücke" mit einer Mindestfläche von 2 ha. Unter "Grundstück" wurde aber nicht unbedingt eine einzelne Parzelle, sondern "der gesamte in demselben Gemeinde- oder Gutsbezirk gelegene, aus einer oder mehreren Parzellen bestehende Grundbesitz" eines Eigentümers verstanden (HÖPKER 1922, S. 2). Im Fall der geschlossenen Vererbung hat dies etwa zur Folge, daß der Verkauf einer 2 ha großen Fläche zur Abfindung der weichenden Erben ebenso gewertet wurde wie die Vererbung einer aus zahlreichen Parzellen bestehenden Besitzeinheit von vielleicht 50 ha. Nur unter dieser Einschränkung lassen sich die Karte (Abb. 29) und die Abb. 30 interpretieren.

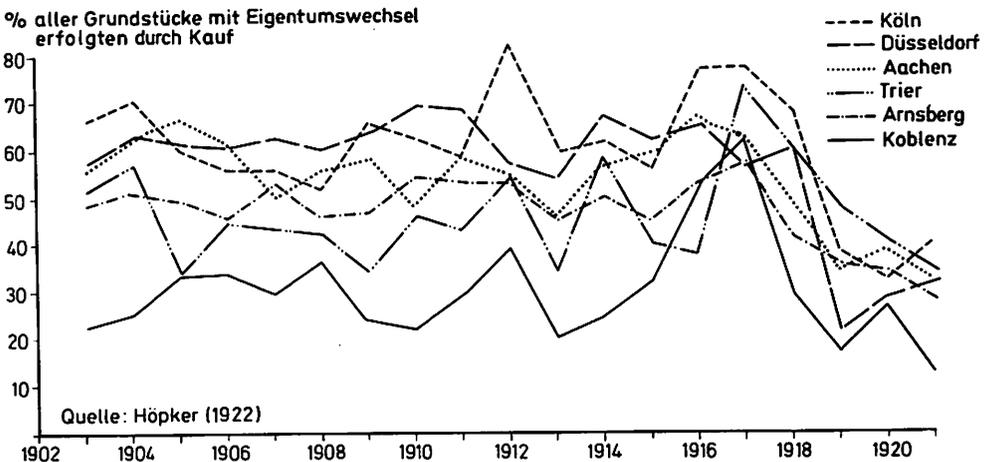
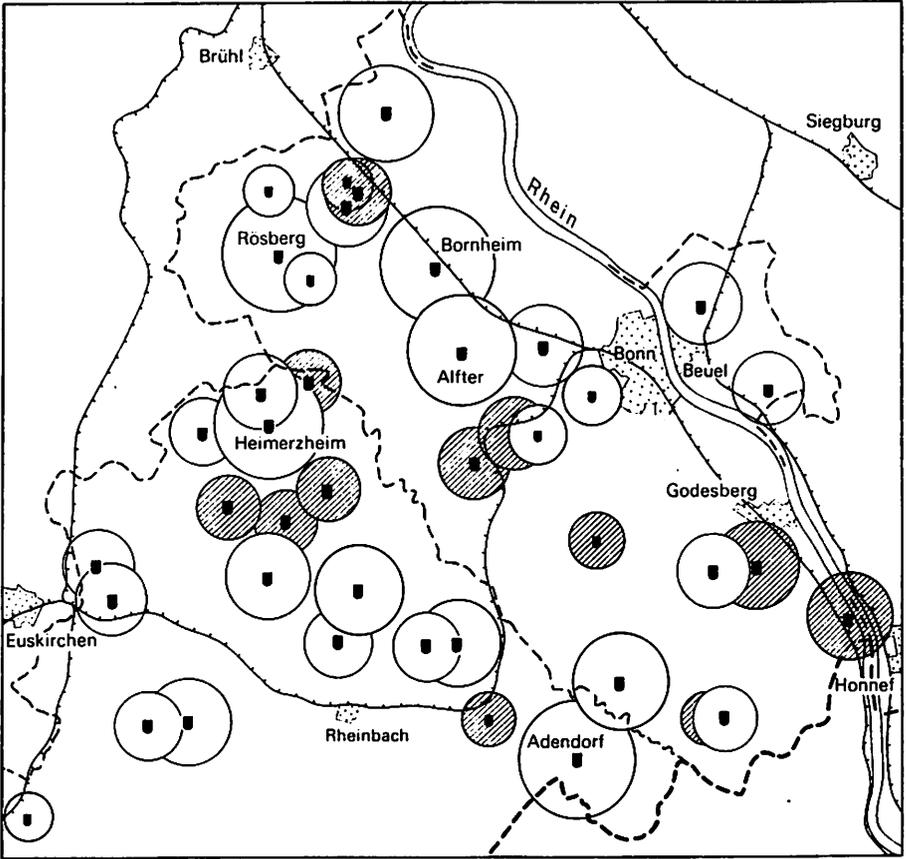


Abb. 30: Besitzwechsel durch Kauf, Tausch und Zwangsversteigerungen in % des gesamten Eigentumswechsels in einigen westlichen Regierungsbezirken Preußens 1903 - 1921

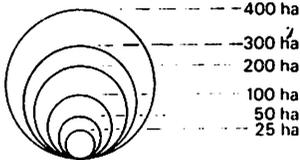
Im Gebiet des niederrheinischen Anerbenrechts, insbesondere in den Kreisen Kleve, Geldern, Moers, Kempen und Krefeld ¹⁾ bestand nach WYGODZINSKI (1897) die Gepflogenheit, die Erbfolge bereits zu Lebzeiten des oder der Erblasser durch einen Vertrag unter Lebenden zu regeln. Der elterliche Grundbesitz wurde hierdurch einem Kind übertragen und die weichenden Erben in Abhängigkeit vom Ertragswert des Hofes mit Geld oder Land zu gleichen Teilen abgefunden. Das für die Auszahlung notwendige Kapital wurde vielfach durch Landverkäufe bzw. durch hypothekarische Belastung des Hofes aufgebracht. Durch diese Praxis wurde immer ein größerer Teil des Grund und Bodens dem Immobilienmarkt zugeführt, im Gegensatz etwa zu den Verhältnissen im Kreis Borken oder anderen Kreisen im Geltungsbereich des unmittelbaren Anerbenrechtes. Abweichungen ergaben sich nur dort, wo der Grundbesitz — z.T. durch hohe Abfindungssummen bedingt — stark verschuldet war. In diesen Fällen wurde der gesamte Grundbesitz im Erbfall versteigert. Als Käufer traten in der Regel kapitalkräftige Bürger benachbarter Städte, vorwiegend Fabrikanten und Kaufleute auf. Dies galt nicht nur für das Anerbengebiet, sondern auch für die Umgebung der Mittel- und Großstädte im Freiteilungsgebiet. So befand sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts in den Kreisen Krefeld, Neuß, Düsseldorf, Mettmann, Köln-Land, Bonn, Aachen-Land und Eupen bereits ein großer Teil der landwirtschaftlichen Betriebe in Händen von Städtern, die die Höfe von Pächtern bewirtschaften ließen. Dadurch wurde eine Entwicklung fortgesetzt, die bereits während der Säkularisation begonnen hatte. KAISER (1906), KLIESING (1932) und KLOMPEN (1962) haben übereinstimmend nachgewiesen, daß der säkularisierte Grundbesitz der "Toten Hand" zu einem erheblichen Teil (vgl. Tab. 34) von Nichtlandwirten übernommen wurde ²⁾. Die immer wieder auf die Säkularisation zurückgeführte starke Bodenzersplitterung und Grundbesitzmobilität in der Rheinprovinz ist erst eine Folgeerscheinung. Ein Teil jener Besitzungen, den Makler, aber auch Landwirte ersteigert hatten, wurde bald nach dem Erwerb parzelliert verkauft, nicht zuletzt, um die Steigpreise termingerecht zahlen zu können. Im Landkreis Bonn geschah dies vor allem in den Jahren 1816 und 1817 ³⁾, da in diesen Jahren viele, auch kleinere Landwirte durch sehr hohe Fruchtpreise begünstigt über ausreichende Bargeldmittel verfügten.

Der bedeutende Grundbesitz städtischer Bevölkerungskreise bildet in Verbindung mit dem z.T. fideikommissarisch gebundenen adeligen Grundbesitz (vgl.

-
- 1) Nach dem Gesetz betr. das Anerbenrecht bei Landgütern von 1898 rechtsrheinisch in den Kreisen: Rees, Essen Stadt und Land, Duisburg, Ruhrort, Mülheim a.R. sowie im westfälischen Teil (so weit in Abb. 29 enthalten außer Bocholt und nördlicher Kreis Recklinghausen) überwiegend Geltungsbereich des mittelbaren Anerbenrechtes (SERING-DIETZE 1930).
 - 2) Die Gründe waren hierfür:
 - a) Der französischen Verwaltung lag an einer möglichst raschen Zahlung der Steigpreise. Da leistungsfähige Kreditinstitute fehlten, war ein großer Teil der Landwirte mangels Kapital vom Erwerb ausgeschlossen (Bargelddefizit).
 - b) Die Mehrzahl der Landwirte hatte wenig Beziehungen zu den Hauptversteigerungsorten Aachen, Koblenz und Trier (Informationsdefizit).
 - 3) Vgl. Hauptstaatsarchiv Düsseldorf Akten Landkreis Bonn Nr. 331.



Mit dem Rittergut verbundener Besitz



1860 nicht mehr landtagsfähig

Quellen Wolff (1863), v. Sandt (1862), Schilling (1912) Akten Landkr. BN Nr. 43

Abb. 31: Die landtagsfähigen Rittergüter in den Preußischen Landkreisen Bonn und Rheinbach um 1860

Tab. 34: Käufer von säkularisiertem Grundbesitz in den Ämtern Bonn, Brühl, Hardt, Lechenich, Zülpich und im Arrondissement Krefeld 1803 - 1813

Lage des Grundbesitzes	Zahl der Versteigerungen	Makler	davon entfielen auf			Unbekannt
			Bürger	Bauern	Geistliche	
Stadt Bonn	158	93	26	33	5	1
Amt Bonn	173	108	18	39	5	3
Godesberg/Mehlem	47	22	11	12	2	-
Meckenheim/						
Rheinbach	16	11	-	3	-	2
Amt Brühl	135	89	19	27	-	-
Amt Hardt	14	11	-	3	-	-
Amt Lechenich	111	89	-	20	2	-
Amt Zülpich	8	3	1	4	-	-
Zusammen Kurköln.						
Ämter	662	426	75	141	14	6
Zusammen Arrondissement Krefeld	1261	162	288	438	33	340

Quelle: KLIESING (1932), KLOMPEN (1962)

Abb. 31 u. 32) eine entscheidende Grundlage für die sehr hohen Pachtlandanteile (S. 139) in den Kreisen der mittleren und nördlichen Rheinprovinz.

Der Einfluß der Industrie sowie die insgesamt kleinbetrieblichere Struktur machten sich vor allem im nördlichen Bergischen Land, im angrenzenden märkischen Anerbengebiet sowie im rheinisch-westfälischen Industriegebiet bemerkbar. Die größeren Höfe wurden hier wie am Niederrhein geschlossen vererbt, die kleinen Besitzungen jedoch meist parzellenweise versteigert (WYGODZINSKI 1897, Spee 1900). Den "Anerben" verblieben vielfach nur die Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Südlich der Linie Venlo, Düsseldorf, Wuppertal lassen sich im Freiteilungsgebiet aufgrund der Ausführungen bei WYGODZINSKI (1897), SPEE (1900) und HIRSCH (1899) ebenfalls zwei Grundformen der Vererbung herausstellen:

1. Eine Realteilung, die bei Betrieben über 2 ha meist durch einen Vertrag unter Lebenden geregelt wurde. ¹⁾ Sofern die erbenden Kinder ihren Erbteil nicht selbst bewirtschaften konnten oder wollten, wurde dieser an einen Landwirt

¹⁾ Im Amtsgericht Nassau z.B. entfielen im Durchschnitt auf einen Eigentumswechsel im Erbgang: durch Kaufvertrag 0,78 ha, Vermögensübergabe 3,25 ha, Intestaterbfolge 1,5 ha und letztwillige Verfügung 1,45 ha (HIRSCH 1899, S. 42).

unter den Geschwistern verpachtet und u.U. später an ihn verkauft. Diese Form der Vererbung war für die meisten Kreise der Eifel, des Westerwaldes und des Hunsrück typisch. Darüberhinaus spielten Übergabe und Teilung zu Lebzeiten in den Kreisen Heinsberg, Erkelenz und Jülich ¹⁾ eine größere Rolle. Verkaufsfälle wurden in diesen Teilen der Rheinprovinz zwischen 1903 und 1913 in geringerem Umfang registriert. Sie stiegen offenbar in jenen Gebieten regelmäßig etwas an, in denen ein Teil der Bevölkerung auswanderte oder endgültig in die Industriegebiete abwanderte.

2. Realteilung ohne Testament oder Vertrag unter Lebenden. Das Intestaterb-recht wurde in vielen Fällen meist so gehandhabt, daß die gesamte Erbmasse öffentlich versteigert oder verkauft wurde, und die Erben nach Abzug der Unkosten und der eventuell auf dem Grundbesitz haftenden Schulden aus dem Erlös zu gleichen Teilen abgefunden wurden. Diese Form der Erbausein-ersetzung war besonders für kleinere Betriebe typisch, konnte aber nur dort voll wirksam werden, wo die ländliche Bevölkerung über genügend Bargeld verfügte oder die Möglichkeit hatte, Personal- bzw. Realkredite aufzunehmen ²⁾. Beides traf offenbar für die südlichen Teile der Niederrheinischen Bucht und das Bergische Land zu, wo die Zahl der Kauffälle weithin dominierten.

Die dargestellten Unterschiede waren sicherlich kein zufälliges Ergebnis der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen 1903 und 1913. Abb. 30 zeigt, daß die Grundtendenz des Besitzwechselerhaltens in den westlichen Regierungsbezirken Preußens wenigstens bis in die Zeit nach dem 1. Weltkrieg gleich geblieben ist. Das einheitliche Ansteigen des Kaufanteiles zwischen 1916 und 1918 ist im wesentlichen ein relatives Ansteigen, da die Grundstücksüberlassung bei Lebzeiten der Eigentümer infolge der Abwesenheit vieler männlicher Erben stark zurücktrat. Das Absinken der Grundbesitzmobilität während der Nachkriegsjahre ist in allen Regierungsbezirken auf den starken Rückgang der Verkaufs- bzw. Kauf-tätigkeit zurückzuführen.

3.2.3 Veränderungen der Besitzstruktur als Folge des Grundbesitzwechsels

3.2.3.1 Am Grundbesitzwechsel beteiligte Gruppen

Eine der für die Landwirtschaft entscheidenden Auswirkungen der Grundbesitzmobilität betrifft die Veränderung des Eigentumsgefüges. Zumindest bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts, z.T. auch noch darüberhinaus, läßt sich in der Rheinprovinz nicht nur in den Realteilungsgebieten, sondern auch im Bereich der geschlossenen Vererbung eine Labilisierung der Eigentumsstrukturen (BÖHM 1971)

1) Im Kreis Jülich soll in den 90er Jahren der Grundbesitz noch im strengen Sinne realgeteilt worden sein (WYGODZINSKI 1897).

2) Dem hier beschriebenen Modus, Erbauseinandersetzungen durch Versteigerungen zu regeln, liegt das Bestreben zugrunde, den Verkehrswert der lagemäßig stark differierenden Grundstücke exakt zu erfassen und somit eine volle Gleichberechtigung der Erben zu erzielen (HOLLMANN 1903). Außerdem konnte im Bereich des rheinischen Rechts nur auf diese Weise eine eindeutige Schuldenregulierung erfolgen.

nachweisen. Diese ist einerseits bedingt durch den sozialen Umschichtungsprozeß im Gefolge der Industrialisierung und zum anderen durch das starke Interesse, das städtische Bevölkerungskreise wenigstens bis zum 1. Weltkrieg am Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes hatten. Die Motive für den Grunderwerb durch Städter sind vielschichtig und im Nachhinein schwer zu fassen. Einige lassen sich jedoch namhaft machen, allerdings ohne die Möglichkeit einer Gewichtung.

Ein in vielen Fällen sicher entscheidendes Moment war die Möglichkeit einer relativ sicheren Kapitalanlage. Im Vergleich zu Industriepapieren dürfte die Zinserwartung allerdings selten sehr hoch gewesen sein. Bei den sehr hohen Pachtpreisen ¹⁾ und der starken Nachfrage nach Pachtland nicht nur in der unmittelbaren Umgebung der rheinischen Städte war immerhin eine durchschnittliche Verzinsung des Anlagekapitals von 4 - 5% sicher. Die Gewinne aus Landverkauf bzw. -verpachtung waren in der Regel dann erheblich höher, wenn ganze Güter erworben und anschließend parzellenweise verkauft oder verpachtet wurden, da die Hektarpreise für größere Besitzungen in der Regel relativ niedrig waren ²⁾. Bei Einzelverpachtungen konnte dann mit einer Kapitalverzinsung von 9 - 12% gerechnet werden. Die zahlreichen Parzellierungen größerer Besitzungen (z. T. über 100 ha), die in der südlichen Niederrheinischen Bucht zwischen 1850 und 1870 vorgenommen wurden, beweisen, daß diese Form der Grundbesitzmobilisierung³⁾ für das städtische Kapital sehr anziehend gewesen sein muß. Somit ergibt sich hier eine gewisse Parallele zur Tätigkeit der Terraingesellschaften in den deutschen Städten.

Als weiteres Motiv für den Grunderwerb städtischer Bevölkerungskreise im ländlichen Raum wird angeführt, daß "die Kapitalisten und Industriellen ... von dem Besitze Ansehen erwarten und diesen Faktor bei dem Preise mit bezahlen" ⁴⁾ (WYGODZINSKI 1897, S. 126). Das Streben nach einem mit dem Grundbesitz verbundenen politischen Mandat ist sicherlich bis zur Jahrhundertwende ein entscheidender Grund für den Erwerb größerer Güter gewesen. Dies läßt sich nicht zuletzt durch verschiedene Anträge Kölner und Bonner Kaufleute bzw. Bankiers auf Anerkennung der Landtagsfähigkeit der von ihnen erworbenen Güter belegen ⁵⁾. Wurde die Landtagsfähigkeit nicht bestätigt, erfolgte meist kurz darauf der Verkauf des gesamten Besitztums oder eine parzellenweise Versteigerung.

Eine Verbindung von Nutzfunktion und Symbolfunktion des Bodens als Bestim-

1) vgl. u.a. BECKER (1929)

2) MEITZEN (1869), ROTHKEGEL (1910), WYGODZINSKI (1897), v. SANDT (1859), WOLFF (1863), HOLLMANN (1903) u.a.

3) Als Beispiel möge die Abb. 31 dienen. Ein großer Teil der ehemals landtagsfähigen Rittergüter wurde von Kölner oder Bonner Bankiers und Kaufleuten parzelliert. Von der Burg Medinghoven z.B. erwarb der Bonner Kaufmann Isaac Bock 1834 80 ha, die er 1835 parzellenweise verkaufte (Akten 43).

4) Mitteilung des Landgerichtes Bonn. HOLLMANN (1903) nennt "Aussicht auf vermehrtes Ansehen" als Kaufmotiv bei Großindustriellen.

5) Hauptstaatsarchiv Düsseldorf Akten Landkreis Bonn Nr. 43

mungsfaktor für die bodenbezogenen Handlungsweisen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und im beginnenden 20. Jahrhundert zeigt sich auch in der Tendenz zum Grunderwerb in landschaftlich bevorzugten Lagen im Hinblick auf die Errichtung eines Landhauses inmitten eines größeren Besitztums. Wieweit Lebensgewohnheiten der städtischen Oberschicht Frankreichs in dieser Hinsicht auf deutsche Verhältnisse übertragen wurden, läßt sich hier nicht entscheiden. Fest steht, daß beispielsweise im Siebengebirge Fabrikanten, Rentiers und wohlhabende Kaufleute größere Besitzungen z. T. parzellenweise "wegen der Naturschönheiten" zusammenkauften (WYGODZINSKI 1897). Der "Ausverkauf" von Grund und Boden war hier so extrem, daß die preußische Regierung 1899 dem Verschönerungsverein für das Siebengebirge das Enteignungsrecht "zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Schönheit jener Gegend" (WEBER 1904, S. 90) zusprach. Eine Maßnahme, die angesichts der sonst äußerst liberalen preußischen Bodenpolitik den Umfang des Besitzwechsels im Siebengebirge unterstreicht.

Auf weitere Auswirkungen der Grundbesitzmobilität, vor allem in den rheinischen Mittelgebirgen, weist die Denkschrift des landwirtschaftlichen Vereins für Rheinpreußen aus dem Jahr 1895 hin ¹⁾. Danach sind in Eifel, Westerwald und Hunsrück ausgedehnte Wald- und Ödlandflächen von kapitalkräftigen Interessenten z.T. des Auslandes erworben und zu größeren Besitzungen vereinigt worden. Die in der traditionellen bäuerlichen Wirtschaft besonders wertvollen Waldflächen hatten, nachdem Gerbmateriale aus Quebrachoholz billiger gewonnen werden konnte, überall dort erheblich an Wert verloren, wo sie überwiegend der Lohegewinnung dienten ²⁾. Außerdem wirkten zwei weitere Momente mobilisierend auf den Grundbesitz, einmal die anhaltende Aus- bzw. Abwanderung ³⁾ weiter Bevölkerungskreise und zum anderen die Privatisierung größerer Allmendflächen. Die Bedeutung der Allmendteilung lag einerseits darin, daß durch sie ein gewisses Maß an sozialer Sicherheit für die Landarbeiterklasse verloren ging (VEIDERS 1921) ⁴⁾ und dadurch bei vielen der Abwanderungsentschlüsse bekräftigt wurde. Andererseits gelangte Grundbesitz in die private Verfügung, der

1) WYGODZINSKI (1897), GÖBEL (1910)

2) In vielen Gemeinden ersetzte die Verarbeitung der Lohe einen industriellen Nebenerwerb. Das Sinken der Lohepreise bedeutet daher einen erheblichen Verdienstaustausch. Im Landkreis Trier kostete zu Beginn der 80er Jahre noch 1 ha Lohhecke über 2160 Mark. Um die Jahrhundertwende sanken die Preise auf 960 Mark/ha, wenn eine Umwandlung in Ackerland möglich war und sonst 720 - 800 Mark/ha (GÖBEL 1910).

3) Die Abwanderung aus Eifel und Hunsrück, aber auch aus dem Landkreis Bonn und dem Siegburgkreis war während der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts insofern nach Sozialgruppen differenziert, als kleinere und mittlere Landwirte bevorzugt mit ihren Familien in überseeische Gebiete auswanderten; das von ihnen mitgenommene Kapital war z.T. beträchtlich und kann nur durch Bodenverkäufe erklärt werden. Alleinstehende landwirtschaftliche Tagelöhner wanderten demgegenüber vorwiegend in die aufstrebenden Industriegebiete ab. Erst seit den 90er Jahren stellten sie das Hauptkontingent der überseeischen Auswanderer (vgl. Bäuerliche Zustände in Deutschland, 1883 und BÖHM 1973, unveröffentlichtes Manuskript).

4) In Gebieten, in denen die Viehhaltung besonders der mittel- und großbäuerlichen Betriebe ganz auf Stallfütterung umgestellt wurde, beanspruchten vor allem die kleineren Grundbesitzer die ungenutzten Hutungsrechte der größeren Betriebe. Nach einer Allmendteilung standen diese Flächen nicht mehr zur Verfügung (vgl. dazu auch v. BAUMBACH 1883).

als kleiner Einzelbesitz für viele Betriebe kaum wirtschaftlich nutzbar und insofern wertlos war. Bei Abwanderungen wurde daher in der Regel von dem ererbten Grundeigentum derjenige Teil, der landwirtschaftlich gut nutzbar war, an die im Ort verbleibenden Verwandten verpachtet bzw. ihnen zur Nutzung überlassen, die wertlosen Wald- und Ödländereien hingegen verkauft. Da die ortsansässige Bevölkerung selten über umfangreichere Bargeldmittel verfügte ¹⁾, befanden sich kapitalkräftige Aufkäufer in einer ausgesprochenen Monopolstellung, die sie in die Lage versetzte, größere Areale z.T. zu Schleuderpreisen zu erwerben.

Die Erwerber lassen sich nach drei Interessengruppen zusammenfassen:

1. Fabrikanten, vorwiegend aus dem belgischen und dem rheinisch-westfälischen Kohlebezirk, die Waldflächen in größerem Umfang zum Zweck der Grubenholzgewinnung ankauften.
2. Kapitalkräftige Jagdliebhaber, die an der Errichtung von Eigenjagdbezirken (min. 75 ha) interessiert waren.
3. Adelige Großgrundbesitzer, die eine Arrondierung ihres Besitztums erstrebten. Sie erwarben nicht nur Wald- und Ödländereien, sondern auch landwirtschaftliche Nutzflächen, die aufgeforstet wurden, wenn die Pachtlandnachfrage gering war.

Eine nennenswerte Konkurrenz um das Bodenangebot scheint zwischen den Interessenten nicht bestanden zu haben, da sie ihre Käufe auf verschiedene Gebiete der Mittelgebirge konzentrieren konnten ²⁾.

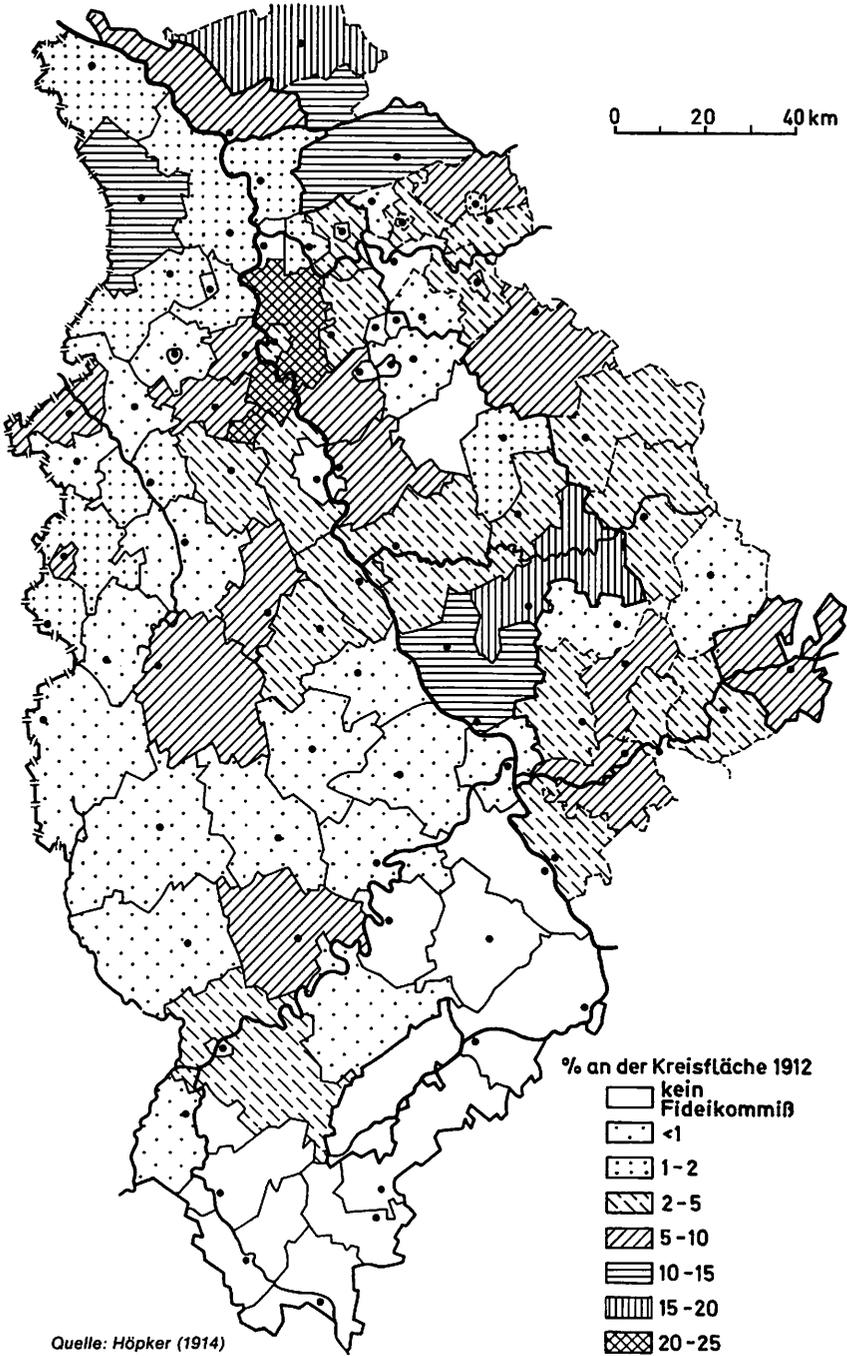
Der adelige Großgrundbesitz war nach vorübergehender Aufhebung der Fideikommission in Preußen seit 1837 ³⁾ wieder zu einem erheblichen Teil fideikommissarisch gebunden. Durch diese Rechtsform waren 1895 in der Rheinprovinz 2,7% der Fläche gebunden und damit der gesetzlichen Erbfolge vorerst entzogen. Im Gegensatz zu anderen Provinzen, in denen der fideikommissarisch gebundene Grundbesitz relativ gleichmäßig über die Staatsfläche verteilt war, ergaben sich in der Rheinprovinz deutliche regionale Unterschiede (Abb. 32) ⁴⁾ mit Extremwerten in den Landkreisen Düsseldorf und Altenkirchen und einem eindeutigen Schwergewicht in den mittleren und nördlichen Teilen der Provinz. Für die Agrarverfassung der Rheinprovinz waren diese Besitzungen insofern von Bedeutung, als sie in der Regel als ganze Güter oder parzellenweise verpachtet wurden

1) Wo die zurückbleibende Bevölkerung angesichts der niedrigen Bodenpreise Land kaufte, führte dies sehr häufig zu einer schweren Überschuldung und zu Zwangsversteigerungen, sobald die Ernten unterdurchschnittliche Erträge brachten.

2) Poensgen und Lambiotte Vigneron im Kreis Malmedey. Herzog von Arenberg in der Hohen Eifel, Grafen von Nesselrode im Westerwald, Familie Puricelli im Hunsrück, Kommerzienrat von Boch an der Saar (WYGODZINSKI 1897, S. 129).

3) "Verordnung, die automatische Successionsbefugnis der Rheinischen Ritterschaft betreffend" vom 21.1.1837. Ältere Verordnungen hatten bereits einen Teil der Familien Fideikommission von der Realteilung ausgeschlossen. Der ritterschaftliche Besitz befand sich 1895 im preußischen Staat zu 9,6% in bürgerlichen Händen. Dieser Anteil dürfte in etwa auch die Verhältnisse im Rheinland kennzeichnen. Es ist daher eine gewisse Vergrößerung, wenn im folgenden der fideikommissarisch gebundene Grundbesitz als adeliger Großgrundbesitz beschrieben wird.

4) In der Abb. 32 sind die Verhältnisse von 1912 dargestellt, die sich nur unwesentlich von denen des Jahres 1895 unterscheiden.



Quelle: Höpker (1914)

Abb. 32: Anteil der Fideikommißfläche an der Gesamtfläche der Kreise der preußischen Rheinprovinz und einiger angrenzender Kreise 1912

und nur in Ausnahmefällen von einem Familienmitglied bewirtschaftet wurden. Sie stellten damit vor allem in den agrarischen Vorzugsgebieten der Niederrheinischen Bucht einen erheblichen Teil des Pachtlandangebotes und zwar zu meist recht gemäßigten Zinsen.

Die Grundbesitzerwerbungen der Fideikommissen verteilten sich im preußischen Staat zwischen 1896 und 1912 wie folgt auf die einzelnen Größenklassen:

Anteile an der Gesamtzahl der Erwerbungen					
unter 2 ha	2 - 5 ha	5 - 20 ha	20 -50 ha	50 -100 ha	100 u. mehr ha
42,8	15,3	19,0	9,3	4,8	8,8

In der Rheinprovinz dürfte das zahlenmäßige Übergewicht der kleineren Grundbesitzzugänge noch deutlicher gewesen sein. Darin lag die Bedeutung der in der Denkschrift des landwirtschaftlichen Vereins für Rheinpreußen angeprangerten "Latifundienbildung". Wurden doch durch diese Käufe dem freien Bodenmarkt gerade die von kleineren Betrieben sehr gefragten Kleinparzellen entzogen und der Aufbau selbständiger kleinbäuerlicher Existenzen im Realteilungsgebiet erheblich erschwert. Berücksichtigt man jedoch, daß ein großer Teil der Käufe auf Waldland entfiel, und daß in entlegeneren Landesteilen dem reichen Bodenangebot infolge der Arrondierungsbestrebungen des Adels erst eine Nachfrage gegenüberstand, dann muß man die ange deuteten Bedenken geringer bewerten.

3.2.3.2 Sozialstruktur der Grundeigentümer in Gemeinden des preußischen Landkreises Bonn

Die Frage, in welchem Ausmaß einzelne Berufs- bzw. Sozialgruppen am Grundbesitzwechsel beteiligt waren, läßt sich aufgrund der vorhandenen Literatur nur grob beantworten. Um diesem Mangel wenigstens für ein kleines Teilgebiet abzuwehren, wurden die in den Jahren 1885 und 1890 in den Gemeinden Alfter, Gielsdorf und Züllighoven umgesetzten Flächen nach Erwerbs- bzw. Veräußerungsarten sowie aufgrund der sozioökonomischen Stellung der Eigentümer zusammengestellt (Tab. 35). Bei der Zusammenfassung zu Eigentümergruppen wurde davon ausgegangen, daß der soziale Bezugsrahmen, in dem sich die Bewertung von Grund und Boden im ländlichen Raum vollzieht, überwiegend durch die Berufs- bzw. Berufsgruppenzugehörigkeit der Grundbesitzer vorgegeben wird (SCHÄFERS 1968) und sofern es sich um Bodenkäufe handelt, die Kreditfähigkeit ¹⁾ der Interessenten einen wesentlichen Einfluß ausübt. Als erstes Gliederungskriterium wurde daher der vermutlich aus der landwirtschaftlichen Produktion stammende Anteil am Gesamteinkommen der jeweiligen Grundbesitzer gewählt. Dabei war eine Unterscheidung in selbständige (Haupt-) und unselbständige (Nebenerwerbs-) Landwirte nicht durchgängig ²⁾ möglich und mußte aufgegeben werden. In der Gruppe "Tagelöhner" wurden alle Perso-

1) Zur Frage des Real- bzw. Personalkredites im ländlichen Raum vgl. S. 147 f.

2) Unterscheidung wird aber möglich aufgrund der Gebäudesteuerrollen von 1892 und 1907.

nen mit der entsprechenden Berufsbezeichnung und alle unqualifizierten Arbeiter zusammengefaßt. Eine Trennung der landwirtschaftlichen Tagelöhner von den übrigen mit vorwiegend außerlandwirtschaftlicher Beschäftigung war nicht sinnvoll, da zwischen den Tätigkeitsbereichen eine starke Fluktuation bestand und eine unterschiedliche Bewertung von Grund und Boden für die damalige Zeit unwahrscheinlich ist. Die Gruppe der Handwerker umfaßt weitgehend das traditionelle Dorfhandwerk, wird aber im Falle von Alfter stärker durch das Bau- und Bauhilfsgewerbe bestimmt. Die dieser Gruppe zugeordneten Facharbeiter waren vorwiegend in eisenverarbeitenden Betrieben beschäftigt. Unter "sonstige Selbständige" fallen Kaufleute, Gastwirte, Fuhrunternehmer, Ziegeleibesitzer u.ä., nicht jedoch Grundbesitzer mit einer Hochschul- oder Fachhochschulausbildung, die insgesamt der Gruppe der Beamten und Angestellten zugeordnet wurden (in Alfter zum größten Teil Bahn- oder Postbeamte). Die beiden letzten Gruppen "Witwen und Rentner" und "Erbengemeinschaften" werden dadurch gekennzeichnet, daß ihr Eigentum entweder den Rest einer bereits geteilten oder die noch ungeteilte Erbmasse darstellt. Bei allen Gruppen wurde weiterhin festgehalten, ob die Grundbesitzer am Ort wohnten oder Einmärker waren, da zu vermuten war, daß die bodenbezogenen Verhaltensweisen im Hinblick auf dieses Merkmal differieren.

Ermöglichten diese Auswertungen einen Einblick in den Prozeß der Grundbesitzmobilität, so konnte das Ergebnis dieser Vorgänge recht genau aufgrund der Eigentumsnachweise in den Gebäudesteuerrollen von 1892 und 1907 ermittelt werden.

In den drei Gemarkungen wurden während des Zeitraumes 1885 - 1890 im Jahr durchschnittlich 4% der Fläche umgesetzt, in Gielsdorf mit 3,9% etwas weniger und in Züllighoven mit 4,2% etwas mehr. Die Werte entsprechen also durchaus dem durch den Generationswechsel bedingten Erwartungswert (S. 112) Größere Unterschiede ergeben sich hinsichtlich des Anteils an der Gesamteigentumsfläche der beteiligten Grundbesitzer. Hier erreicht Alfter mit 11,5% den niedrigsten und Züllighoven mit 20,9% (Gielsdorf: 15,7%) den höchsten Wert. Die Differenzen ergeben sich aus der unterschiedlichen Beteiligung einzelner Betriebsgrößen am Grundbesitzwechsel. In Alfter waren Eigentümer mit mehr als 2 ha erheblich stärker beteiligt als in Gielsdorf oder Züllighoven (vgl. Tab. 32), während die Durchschnittsgröße einer umgesetzten Fläche in Alfter nur 9,9 ar, in Gielsdorf 11,0 ar und in Züllighoven hingegen 12,7 ar ¹⁾ betrug.

Am Beispiel von Züllighoven wurde bereits darauf hingewiesen (BÖHM 1971), daß sich durch den Grundbesitzwechsel Eigentumsstrukturen stabilisieren können und zwar dann, wenn bodenbezogene Normen und Wertvorstellungen der beteiligten Gruppen weitgehend übereinstimmen; andererseits aber auch durch divergente Wertvorstellungen eine Labilisierung ausgelöst werden kann, die dann

1) In den bis 1910 im Landkreis Bonn flurbereinigten Gemarkungen waren die Parzellen durchschnittlich 11,3 ar groß (GÖBEL 1910).

Tab. 35: Flächenumsätze in den Gemarkungen Alfter, Gielsdorf und Züllighoven nach sozioökonomischen Gruppen (1885 - 1890)

Anteil der Gruppen am Gesamtflächenumsatz für Ortsansässige bzw. Einmärker

Ort		Landwirt		Tagelöhner, Arbeiter		Handwerker, Facharbeiter		Sonstige Selbständige (Händler etc.)		Beamte, Angestellte, Akademiker		Witwen, Rentner		Erbengemeinschaften und o. Berufsang.		%am Flächenumsatz insgesamt für Ortsansässige und Einmärker	
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Alfter	Erwerbungen	66,9	49,8	4,9	0,2	4,7	7,8	3,5	35,2	5,1	5,0	3,8	0,9	11,0	1,1	80,4	19,6
	Veräußerungen	52,6	48,3	1,1	-	22,5	11,9	0,1	12,5	0,7	22,0	16,5	1,7	6,4	3,8	74,4	25,6
Gielsdorf	Erwerbungen	65,6	28,4	2,3	2,7	11,7	11,9	2,3	32,0	4,5	11,9	5,8	4,1	7,7	10,7	23,4	76,6
	Veräußerungen	28,9	41,4	-	1,0	1,5	5,3	-	6,1	-	2,1	55,8	10,3	13,7	34,7	25,6	74,4
Züllighoven	Erwerbungen	60,8	17,5	24,3	0,9	0,7	0,8	-	45,8	-	19,6	7,8	5,5	6,3	8,0	22,0	78,0
	Veräußerungen	20,9	54,6	-	0,1	-	15,2	-	11,0	19,4	3,4	58,1	3,5	1,6	11,2	39,5	60,5

1 = Anteilswert für Ortsansässige

2 = Anteilswert für Einmärker

Quelle: Auswertung Grundsteuerfortschreibungsverhandlungen

besonders deutlich in Erscheinung tritt, wenn kontroverse bzw. komplementäre Interessen ¹⁾ die beteiligten Gruppen miteinander verbinden. Ein indirekter Hinweis auf Veränderungen bodenbezogener Verhaltensweisen im ländlichen Raum kann sich aus der unterschiedlichen Beteiligung von Einmärkern und Ortsansässigen am Grundbesitzwechsel ergeben.

In Alfter wurden zwischen 1885 und 1890 rund 20% des Flächenumsatzes durch Einmärker getätigt, in Gielsdorf und in Züllighoven waren es sogar rund 3/4 des Umsatzvolumens (Tab. 35). In den beiden letztgenannten Gemarkungen (vor allem in Züllighoven) war die von ortsfremden Interessenten erworbene Fläche größer als der von Einmärkern abgegebene Grundbesitz. In Alfter dagegen konnten zur gleichen Zeit einheimische Grundbesitzer einen Teil der Gemarkungsfläche von nichtortsansässigen Eigentümern erwerben. Eine mögliche Erklärung dieser Unterschiede könnte sich aus verschiedenartigen Heirats- bzw. Wanderverflechtungen herleiten lassen. Überprüft man daraufhin die Wohnsitze der Einmärker, so ergeben sich folgende Unterschiede:

In Züllighoven und Gielsdorf gaben neben den Einheimischen vorwiegend Eigentümer, die in benachbarten Gemeinden wohnten, Grundbesitz ab und Bewohner der umliegenden Städte (Köln, Bonn, Brühl, Godesberg) traten als Käufer auf. Im Falle von Alfter stammte ein überwiegender Teil der veräußerten Fläche von Einwohnern entfernterer ländlicher Gemeinden, so daß anzunehmen ist, daß diese Grundstücke infolge von Erbauseinandersetzungen an nicht ortsansässige Erben gefallen waren, die eine Eigenbewirtschaftung wegen der großen Entfernung nicht vornehmen konnten und deshalb an Ortsansässige verkauften.

Unter den einheimischen Erwerbern traten in Alfter Landwirte stärker hervor als in den beiden übrigen Gemeinden. Der relativ hohe Anteil, den Erbgemeinschaften ²⁾ am Grunderwerb hatten, erklärt sich daraus, daß einige Betriebe ungeteilt blieben und von Geschwistern gemeinsam bewirtschaftet wurden. Neben Landwirten waren unter den Ortsansässigen in Gielsdorf vor allem Handwerker und in Züllighoven Tagelöhner bzw. Arbeiter stärker am Grunderwerb beteiligt. Da diese Gruppen in beiden Gemeinden im Gegensatz zu Alfter unter den Veräußerern kaum in Erscheinung traten, ist hier eine Veränderung der Eigentümerstruktur zugunstendieser Gruppen festzuhalten. Ein sehr hoher Anteil des Bodenangebotes stammte in allen Gemeinden von ortsansässigen Witwen, Rentnern und Erbgemeinschaften. Der Generationswechsel dürfte daher im wesentlichen Ursache der Grundbesitzmobilität gewesen sein.

In der Gemeinde Alfter, in der die Umsatzbilanz der Einmärker zwischen 1885 und 1890 nahezu ausgeglichen war, setzten sich die am Grunderwerb beteiligten Personen aus Händlern, Gastwirten und kleineren Fabrikanten zusammen. In

1) vgl. dazu auch DÜRR (1971), MEYER (1964).

2) Die Zahl der Eigentümer mit fehlender Berufsangabe war in allen Gemeinden von untergeordneter Bedeutung. Nach HOLLMANN (1903) waren in der etwas nördlicher am Vorgebirge gelegenen Gemeinde Waldorf von 217 Familien 36 "Hausgemeinschaften" mit ungeteiltem Besitz.

Gielsdorf und Züllighoven, wo sich der Einfluß auswärtiger Grundeigentümer verstärken konnte, waren außerdem noch Beamte, Angestellte und Akademiker am Grunderwerb beteiligt. Ein Teil der Bodennachfrage wurde also nicht von landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen, sondern von divergenten oder auch komplementären Interessen kapitalkräftiger außeragrarischer Bevölkerungsgruppen bestimmt. Letzteres betrifft vor allem die Waldflächen (BÖHM 1971).

Tab. 36: Dominanz bestimmter Erwerbs- bzw. Veräußerungsarten beim Grundbesitzwechsel 1885 - 1890

Gemeinde		Landwirte		Tagelöhner Arbeiter		Handwerker u. a.		Sonstige Selbständige		Beamte Angestellte	
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Alter	Erwerb	E	VK	K	.	K	K	k	E	v	K
	Veräußerung	K	E	K	.	E	V	.	K	k	V
Gielsdorf	Erwerb	V	KV	k	.	KV	V	k	E	k	V
	Veräußerung	V	VK	.	.	k	K	.	E	.	V
Züllighoven	Erwerb	KV	VK	E	e	.	V	.	K	.	VE
	Veräußerung	V	E	.	.	.	V	.	K	.	k

1 = Einheimische E = Erbgang K = Kauf V = Versteigerung

2 = Einmärker Kleinbuchstaben = geringer Umsatzanteil

. = sehr geringe Umsatzanteile, keine Besitzwechselart dominiert

In der obigen Tabelle (Tab. 36) ist in vereinfachter Form die bei den einzelnen sozioökonomischen Gruppen dominierende Art des Grundbesitzwechsels hervorgehoben worden. Kauf und Versteigerung waren demnach die von allen Gruppen bevorzugte Art des Grundbesitzwechsels. Landwirte bedienten sich offenbar bei Veräußerungen eher der Versteigerung als beim Grunderwerb. Tagelöhner beteiligten sich am Grundbesitzwechsel vorwiegend durch Käufe bzw. Verkäufe, wohingegen der Grundbesitzwechsel von den übrigen Gruppen bevorzugt über Versteigerungen abgewickelt wurde. Auffallend ist, daß mit Ausnahme von Züllighoven der Grunderwerb durch ortsfremde Händler, Fabrikanten etc. überdurchschnittlich häufig aus Erbaseinandersetzungen resultierte. Diese Grundbesitzer müssen demnach zu einem großen Teil der autochthonen Bevölkerung entstammen, sei es, daß sie die Eigentümerstruktur bereits vor 1885 mitbestimmten oder infolge einer berufsmäßigen Differenzierung aus den autochthonen bäuerlichen Familien hervorgegangen sind.

Die weitere Entwicklung der Eigentümerstruktur läßt sich in den drei Gemeinden

bis zum Jahr 1907 recht gut anhand der Aufzeichnungen in den Gebäudebüchern bzw. Gebäudesteuerrollen verfolgen. Anfang der 90er Jahre verfügten die ortsansässigen Grundbesitzer ¹⁾ in Alfter über 59,5%, in Gielsdorf über 27,3% und

Tab. 37: Soziale Zusammensetzung und Grundbesitz der Hauseigentümer in Gielsdorf 1892 und 1907

Gruppe	% an allen Hauseigentümern		Durchschnitt Grund-		Durchschnitt Anteil		% an der gesamten	
	1892	1907	eigentum in ha	1907	d. Ausmäckerfläche in ha	1907	Eigentumsfläche	1907
Landwirt	38,5	43,5	3,30	5,21	39,8	49,2	52,1	70,6
Tagelöhner, Arbeiter	16,9	16,1	0,33	0,18	40,8	16,5	2,3	0,9
Handwerker	15,4	16,1	0,89	3,56	15,6	4,8	5,6	15,8
Sonstige Selbständ. Kaufl. etc.	3,1	1,6	0,33	2,30	—	17,4	0,4	1,2
Beamte, Angestellte, Akademiker	6,2	4,8	4,12	1,25	43,4	13,4	10,4	1,9
Witwen, Rentner	9,2	9,7	1,91	0,27	46,2	—	7,3	0,8
Erbengemeinsch.	10,7	8,2	4,94	3,52	1,6	16,5	21,9	8,8
zusammen	100,0	100,0	2,43	3,22	30,8	37,5	100,0	100,0
Adel	—	—	190,16	206,40	57,2	56,6	—	—

Quelle: Gebäudesteuerrolle, Gebäudebuch Gielsdorf

in Züllighoven nur über 23% der Gemarkungsfläche. In diesen Zahlen kommt erneut die außerordentlich starke Fremdbestimmung zum Ausdruck, die im Falle von Züllighoven durch gute außeragrarisches Erwerbsmöglichkeiten und ein entsprechend geringeres Interesse an der landwirtschaftlichen Produktion bedingt war. In den mehr agrarisch orientierten Gemeinden Alfter und Gielsdorf wurde dadurch ein gewisser Ausgleich erzielt, daß die dortigen Grundeigentümer ihrerseits über z.T. ausgedehnte Flächen in den Nachbargemarkungen verfügten (Tab. 38). Die Intensität der Grundbesitzverflechtungen nahm, wie Stichprobenerhebungen auch in anderen Vorgebirgsgemeinden ergaben, mit zunehmender Entfernung vom Wohnort der Grundeigentümer sehr rasch ab. Der größte Teil

1) Der Großgrundbesitz des Adels wurde hier nicht berücksichtigt.

Tab. 38: Grundbesitzverflechtungen der Gemeinden Alfter und Gielsdorf 1892 und 1907

Von der gesamten Ausmäckerfläche befanden sich in den Gemeinden in %														
	Alfter		Gielsdorf		Oedekoven		Impekoven		Lessenich		Roisdorf		Sonstige	
	1892	1907	1892	1907	1892	1907	1892	1907	1892	1907	1892	1907	1892	1907
Alfter	—	—	45,6	38,7	4,4	2,3	1,9	3,2	10,2	7,1	27,8	25,2	10,1	23,5
Gielsdorf	35,8	26,7	—	—	18,2	14,9	36,9	37,9	4,9	6,4	0,56	—	3,7	2,9

Quelle: Gebäudesteuerrolle, Gebäudebuch Alfter bzw. Gielsdorf

des Ausmäckerbesitzes fiel in der Regel in die angrenzenden Gemarkungen. Das gilt besonders für die an einer Eigenbewirtschaftung interessierten Gruppen. Ererbte Grundstücke, die weiter als 6 km vom Betriebsstandort entfernt waren, wurden meist verkauft oder versteigert, um mit dem Erlös nähergelegene, wenn auch manchmal kleinere Parzellen zu erwerben. Diese Tendenz zur Arrondierung führte vor allem in den ortsnahen Teilen der Gemarkungen zu einer erhöhten Grundbesitzmobilität und zu stark ansteigenden Bodenpreisen ¹⁾. In der Acker-ebene zwischen Bonn und Köln sowie in den linksrheinischen Börden scheint ein Ausgleich allzu großer Besitzzersplitterung durch den sog. "Pflugtausch", d.h. durch den Tausch von Grundstücken zum Zwecke der Bewirtschaftung, häufiger gewesen zu sein als am Vorgebirge.

Die städtischen bzw. gewerblich orientierten Gruppen waren demgegenüber weniger an Zusammenlegung ihres Streubesitzes interessiert. Dies traf auch für die in die Städte bzw. Industriegebiete abgewanderten Tagelöhner und Arbeiter zu, die nicht nur im Landkreis Bonn, sondern auch in den Höhegebieten von Westerwald und Taunus (HIRSCH 1899) oft recht lange am ererbten Grundbesitz festhielten.

Nördlich von Bonn ergab die räumliche Verteilung der Ausmäckerflächen um die Jahrhundertwende folgendes Bild. Gielsdorfer besaßen neben größeren Flächenanteilen in Alfter vor allem in den südlich gelegenen Gemeinden Oedekoven, Impekoven und Lessenich sowie in den peripher gelegenen Teilen der Gemarkung Bonn (Dransdorf) größeren Grundbesitz. Alfterer Grundbesitz griff im Süden und Südosten nach Gielsdorf, Lessenich und Bonn über und beanspruchte im Norden vor allem in Roisdorf größere Flächen. Die Grundeigentümer der letztgenannten Gemeinde konnten ihren Einfluß wiederum in der Rheingemeinde Hersel stärker geltend machen ²⁾. Soweit sich die Entwicklung bis 1907 verfolgen läßt, ist in Gielsdorf eine Zunahme der Ausmäckerflächen von ca. 50% und in Alfter eine annähernd gleichbleibende Fläche festzustellen. Die Ausweitungen erstreckten sich vorwiegend auf die stärker vergewerblichten Gemeinden sowie auf

1) BAUER (1921), HOLLMANN (1903), BAUER (1901). Zwischen 1885 und 1890 ließ sich in Alfter und Gielsdorf ein ständig wachsender Umsatz von Parzellen mit weniger als 12,5 ar feststellen.

2) vgl. auch MÜLLER-MINY (1940)

jene Gemarkungen der Rheinebene, in denen noch Ende des Jahrhunderts Betriebsgrößen zwischen 5 und 10 ha relativ stark vertreten waren und eine Reduzierung dieser Betriebsgrößen infolge fortgesetzter Realteilung stattgefunden hatte. Außerdem waren hier Betriebe, die sich dem Zuckerrübenanbau zugewandt hatten (BUER 1901), durch die in den 90er Jahren fallenden Zuckerpreise in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten.

Bis zum 1. Weltkrieg lassen sich in den einzelnen Gemeinden der Umgebung Bonn's recht unterschiedliche Entwicklungen verfolgen. In Stadtnähe finden wir rasch wachsende Gemeinden mit einer zunehmenden Zahl von Industrie- und Gewerbebetrieben und einer stark städtisch geprägten Bebauung. Die Mehrzahl von ihnen wurde 1904 in die Stadt Bonn eingemeindet. Der agrarische Sektor wurde hier auf wenige Gärtnerei- und Nebenerwerbsbetriebe zurückgedrängt. Die einer städtischen Bebauung in absehbarer Zeit nicht zuzuführenden Flächen wurden an Landwirte benachbarter Gemeinden verkauft oder verpachtet. In allen Nachbargemeinden (z.B. Gielsdorf, Buschdorf) konnte sich daher eine Stabilisierung der Betriebsgrößenstruktur und durch den vermehrten Ausmäckerbesitz eine z.T. erhebliche Vergrößerung des bäuerlichen Eigenlandes ¹⁾ vollziehen. MÜLLER-MINY (1940) hat bereits darauf hingewiesen, daß sich ein großer Teil des stadtnahen Gemüsebaulandes (Dransdorf, Lessenich) in Händen von Einmäckern aus dem Vorgebirge befand. Eine starke Bevölkerungszunahme und eine fortschreitende Reduzierung der Betriebsgrößen (Tab. 39) kennzeichnete die "Tagelöhnerdörfer". Als solche seien hier jene Gemeinden bezeichnet, die um die Mitte des 19. Jahrhunderts noch überwiegend agrarisch orientiert waren, über

Tab. 39: Eigentumsentwicklung in der Bürgermeisterei Waldorf (Bornheim) 1850 - 1928

	1850	1901	1928
Zahl der Familien	823	1138	1827
Familien mit Grundbesitz davon besaßen	691	950	1389
>1000 Morgen	1	1	1
300 - 1000 Morgen	1	1	1
100 - 300 Morgen	9	2	3
50 - 100 Morgen	16	16	9
20 - 50 Morgen	54	81	75
10 - 20 Morgen	90	155	157
5 - 10 Morgen	120	184	256
<5 Morgen	400	510	887

Quelle: BECKER (1929, S. 21)

1) Vgl. für Gielsdorf Tab. 37

ausgedehnten Rittergutsbesitz verfügten und deren Sozialstruktur durch einen hohen Anteil landwirtschaftlicher Tagelöhner bestimmt wurde. Gute Eisenbahnverbindungen nach Köln und Bonn ermöglichten einem großen Teil von ihnen den Wechsel in einen außerlandwirtschaftlichen Beruf ¹⁾ unter Beibehaltung des kleinen Besitztums in der Heimatgemeinde. Infolge dieser Umorientierung bestand um die Jahrhundertwende im Landkreis Bonn im Gegensatz zu 1850 ein ausgesprochener Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitskräften, die in der Mehrzahl durch Agenten von auswärts angeworben werden mußten ²⁾. Die einheimische, aber auch die zuziehende Arbeiterbevölkerung war in der Regel am Erwerb eines kleinen Besitztums (bis 0,5 ha) interessiert und auch bereit, hierfür einen Preis zu zahlen, der weit über dem landwirtschaftlichen Ertragswert lag ³⁾. Diese Entwicklung war nur möglich auf dem Hintergrund eines sehr mobilen und durch die große Zahl der Versteigerungen auch sehr transparenten Bodenmarktes. Dort, wo ein Bodenerwerb aus finanziellen Gründen zunächst nicht möglich war, wurde auf das umfangreiche Pachtlandangebot vor allem des adeligen Großgrundbesitzes zurückgegriffen (vgl. Tab. 37).

Eine andere Entwicklung nahmen die südlich und südwestlich von Bonn auf den Hauptterrassenflächen bzw. in der Voreifel gelegenen Dörfer. Ihre Bevölkerungszahl stagnierte oder war sogar bis zum 1. Weltkrieg rückläufig. Die bäuerlichen Betriebe konnten sich dank der Ab- und Auswanderung auf Flächen von über 10 ha konsolidieren, bleiben aber, ähnlich wie die Mehrzahl der rechtsrheinischen Betriebe, bei einer mehr traditionellen Wirtschaftsweise. Der Futterrüben- und Kleeanbau, der nördlich von Bonn sowie in der Börde nördlich von Rheinbach und Meckenheim bereits durch den Zuckerrübenanbau zurückgedrängt wurde, setzte sich langsam durch und führte zu einer vermehrten Viehhaltung.

3.2.4 Die Veränderungen der Eigentümerstruktur und ihre Auswirkungen auf das Pachtlandangebot, die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes und die regionale Differenzierung der Bodenpreise

Die Veränderungen der Eigentümerstruktur, die sich mit regional unterschiedlicher Intensität seit der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ausgang des 1. Weltkrieges in der Rheinprovinz vollzogen, lassen sich nach den bisherigen Ausführungen als Ergebnis von Interferenzen der geltenden ländlichen Erbsitten, der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung und der Verfügbarkeit über Real- bzw. Personalkredite erklären.

Durch den Generationenwechsel wird der ländliche Bodenmarkt ständig offengehalten, Art und Ausmaß der Grundbesitzmobilität werden stark durch die Modi der Erbsitten bestimmt und Fremdeinflüsse z.T. entfernter Wirtschaftszentren

1) In der eisenverarbeitenden Industrie, im Baugewerbe sowie bei Bahn und Post.

2) "Sachsengänger" oder "Landsberger"; sie waren von März bis November im Kreis beschäftigt und arbeiteten meist im Akkord; vgl. HOLLMANN (1903), BUER (1901).

3) "Alle Fabrikarbeiter, die es mit ihrem Fortkommen ernstlich meinen, suchen durch die Bewirtschaftung einer oder mehrerer Parzellen einen Teil ihres Lebensunterhaltes zu erwirtschaften." (BAUER, 1921, S. 334)

machen sich durch die Vergabe von Krediten bzw. durch Kapitalinvestitionen in Form von Grunderwerb geltend. Die Besitzfunktion des Bodens tritt gegenüber der Nutzfunktion in den Vordergrund und je inhomogener die Eigentümerstruktur wird, desto mehr setzen sich indirekte gegenüber direkten bodenbezogenen Handlungen und Motivationen durch.

Die die einzelnen Gruppen bis 1918 im wesentlichen bestimmenden bodenbezogenen Verhaltensweisen und Motivationen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

1. Der Grunderwerb der Landwirte wurde primär von der Nutzfunktion des Bodens bestimmt. Ertragsersparungen sowie die Lage eines Grundstückes innerhalb des individuellen Aktivitätsraumes bildeten die Voraussetzung der jeweiligen Nachfrage. Als Grundlage der Existenzsicherung war der Bodenerwerb vor allem in den Realteilungsgebieten von Bedeutung, in denen die Mehrzahl der Betriebe gewissermaßen einen "Lebenszyklus" durchlief, d.h. wo die Landwirte bereits sehr früh zu Lebzeiten der Eltern ein Sondereigentum anstrebten, das ihnen unabhängig vom elterlichen Erbe die Gründung einer Familie ermöglichte. In diesen Fällen hatte der Ertragswert bei der Preisbildung vielfach eine untergeordnete Bedeutung, vor allem dann, wenn die für den Bodenerwerb notwendigen Bargeldmittel nicht unmittelbar einer landwirtschaftlichen Tätigkeit entstammten. Da das eigene Haus mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden als Voraussetzung einer selbständigen Existenz angesehen wurde und dessen Ausstattung in der Regel an dem elterlichen Hof gemessen wurde, ergab sich vielfach eine große Diskrepanz zwischen Gebäude- und Bodenwert, die erst nach und nach ausgeglichen wurde. Bereits GOTHEIN (1896) machte auf diese Diskrepanz und die Tatsache aufmerksam, daß die Erhaltung des gewohnten Lebensstandards ein nicht zu unterschätzendes Moment bei der Konservierung ländlicher Besitzverhältnisse darstellte ¹⁾.
2. Bei landwirtschaftlichen Tagelöhnern und Fabrikarbeitern hatte schließlich der Boden überwiegend die Funktion der Existenzsicherung. In dem Maße, in dem die soziale Sicherheit durch den Staat verbürgt wurde, verstärkte sich das Gewicht der Symbolfunktionen, die dem Boden durch diese Gruppen zugewiesen wurden. Die Wertschätzung von Grund und Boden war bei der Arbeiterbevölkerung von dem Wunsch bestimmt, einen Rückhalt in wirtschaftlichen Krisenzeiten zu haben und überschüssige Arbeitskräfte der Familie mobilisieren zu können. Es ist nicht zu verkennen, daß diese Bewertung primär der Situation des landwirtschaftlichen Tagelöhners entstammte. Die stärkere Betonung der Symbolfunktion seit der Jahrhundertwende ist gerade bei diesen Sozialgruppen nur aus der wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Situation des ausgehenden 19. Jahrhunderts zu verstehen, in der der liberale Staat seine bestehenden Machtverhältnisse erheblich gefährdet sah und das Proletariat durch die Bindung an Heim und Eigentum der bestehenden Grundordnung

1) HOLLMANN (1903), HIRSCH (1899)

verpflichtet werden sollte ¹⁾.

3. Die Handwerker und kleinen Kaufleute unterschieden sich in ihren bodenbezogenen Handlungsweisen offenbar nur dadurch von denjenigen der kleinen Landwirte und Tagelöhner, daß sie einen Teil der Personalkredite bereitstellten, die den übrigen Gruppen einen Bodenkauf erleichterten. Bodenerwerb im Hinblick auf eine Eigenbewirtschaftung war für sie in nur begrenztem Umfang entscheidend, Grunderwerb bedeutete für sie Kapitalanlage in einem überschaubaren und hinsichtlich des Risikos vertrauten Bereich.

Insofern unterscheidet sich offenbar die Situation der Rheinprovinz von derjenigen anderer Teile Deutschlands, wo das Handwerk in zahlreichen Zwerg- und Kleinstädten zusammengedrängt war, die während des 19. Jahrhunderts ihre Verkehrs- bzw. Mittelpunktfunktionen für das ländliche Umland weitgehend verloren hatten. "Notgedrungen wurde aus dem durch einigen Grundbesitz gesicherten kleinen Handwerker ein noch viel kleinerer Bauer, der seinem Erwerb unter den erschwerendsten Bedingungen nachgeht ... Scheunen, Ställe und menschliche Wohnungen, alles unter einem Dach, aber nicht nebeneinander in wirtschaftlicher Weise geordnet, ... sondern aufeinandergesetzt, weil der Grundraum fehlt, Werkstätte und Keller wurden zum Stalle, der Bodenraum ... dient als Scheune und Heuboden," (v. BAUMBACH 1883, S. 120/121). v. BAUMBACH hebt hervor, daß die Reagrarisierung in der Mehrzahl der 57 Landstädte des Regierungsbezirkes Kassel nur auf der Basis der dort seit langem geübten Realteilung ²⁾ möglich war.

4. Der Grunderwerb der städtischen Mittel- und Oberschicht im ländlichen Raum läßt sich hauptsächlich auf zwei Motivationen zurückführen: a) Kapitalinvestition (Vermögensanlage), b) Teilhabe an Machtstrukturen. Hinzu kam eine mehr oder weniger gezielte Bodenvorratswirtschaft der größeren Städte auch außerhalb der städtischen Gemarkung, die nicht nur in der Rheinprovinz, sondern auch in anderen Teilen Deutschlands seit der Jahrhundertwende zu verfolgen ist (vgl. S. 144), sowie der umfangreiche industrielle Grunderwerb im rheinisch-westfälischen Industriegebiet einerseits und in den rheinischen Mittelgebirgen andererseits ³⁾. Gemeinsam ist diesem ländlichen Grundbesitz die fehlende personale und in der Regel auch strukturelle Identität von Eigentümern und Bewirtschaftern, da der überwiegende Teil der Flächen geschlossen oder parzellenweise verpachtet wurde. Regionale Unterschiede be-

1) Die politische Grundhaltung wird u.a. durch die zahlreichen Zitate aus Berichten preußischer Landräte dokumentiert, die WYGODZINSKI (1897) wiedergegeben hat, z.B.: "... indessen sei ein Landbewohner, der überhaupt noch etwas besitzt, immer noch besser gegen die Irrlehren (der Sozialdemokratie) gewappnet, als ein durch geringe und rasch vertane Geldbeträge abgefundener ganz besitzloser. Ersterer werde sich zwar auch in den Fabriken oder anderweitig in den Städten seinen Erwerb suchen, aber doch die Anhänglichkeit an die Scholle bewahren, dadurch mit seinen Heimatgenossen in Verbindung bleiben und sich immerhin einen gewissen, auf Achtung dieser Genossen hinzielenden konservativen Sinn bewahren." (WYGODZINSKI 1897, S. 106)

2) Auch wenn im ländlichen Umland Anerbensitte vorherrschte.

3) Vorwiegend Wald zur Grubenholzgewinnung (Haniel, Bochumer Verein u.a.)

standen insofern, als in den Kreisen Bonn, Rheinbach, Euskirchen, Erkelenz, Grevenbroich und Neuß Einzelverpachtungen vorherrschten, während in den übrigen Kreisen der linksrheinischen Börden und am Niederrhein Betriebsverpachtungen häufiger waren. Eine Aufschlüsselung der Eigentümer großer Pachthöfe in der linksrheinischen Bördenlandschaft anhand von Niekamers Güteradressbuch ergab für das Jahr 1914 (DIECK 1954), daß 39,2% der gesamten Betriebspachtfläche im Besitz von Adeligen war, 27,2% entfiel auf Landwirte, 6,1% auf Bürger und 4,5% auf Akademiker, davon etwa 1/3 mit Grundbesitz allein im Landkreis Köln. Diese Aufstellung umfaßt freilich nur einen Bruchteil der Gesamtpachtfläche, gibt aber einen guten Überblick über die Präsenz nicht agrarischer Grundeigentümer im ländlichen Raum.

Exakter faßbar werden die Pachtlandverhältnisse über die Berufszählungen der Jahre 1882 und 1895 sowie der Landwirtschaftszählungen von 1907 und 1925. Im Jahr 1882 betrug der Pachtlandanteil nördlich der Linie Bonn, Euskirchen, Aachen in einem recht geschlossenen Gebiet der Rheinprovinz über 20% der landwirtschaftlichen Nutzfläche der einzelnen Stadt- und Landkreise (vgl. Abb. 33). Die agrarischen Vorzugsräume der Rheinlande gehörten schon vor 1800 zu dem großen westeuropäischen Pachtlandgebiet, das sich von hier aus über Belgien bis nach Frankreich erstreckt ¹⁾. In den südlichen Teilen der Rheinprovinz betrug der Pachtlandanteil nur im Saargebiet, im mittleren und unteren Moseltal, im mittelhheinischen Becken und in den angrenzenden Teilen des Westerwaldes mehr als 10% der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eine Aufgliederung der Pachtlandanteile nach Betriebsgrößenklassen zeigt am Beispiel des Landkreises Bonn (Tab. 40), daß sowohl 1882 als auch 1895 der Anteil der Betriebe mit Pachtland mit zunehmender Betriebsgröße anstieg. Zwischen 1882 und 1895 gewann das Pachtland für Zwergbetriebe mit weniger als 0,2 ha Wirtschaftsfläche eine erhöhte Bedeutung. Die absolute Zunahme der Betriebe in dieser Größenklasse muß zu einem wesentlichen Teil auf die Inanspruchnahme von Pachtland zurückgeführt werden. Bei den großen Betrieben mit über 50 ha Wirtschaftsfläche fand im gleichen Zeitraum ein leichter Rückgang statt, der wohl vor allem Zupachtbetriebe betraf, die einen Teil oder die gesamte bisherige Pachtfläche abgaben. Diese Entwicklung ist sicher z.T. auf den Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitskräften zurückzuführen. Besonders hervorzuheben ist noch der Rückgang in den Betriebsgrößenklassen von 0,2 - 5 ha und die absolute wie auch relative Zunahme der Betriebe mit 5 - 10 ha Wirtschaftsfläche. Diese Entwicklung war nicht auf den Landkreis Bonn beschränkt, sondern galt für fast alle Kreise der Niederrheinischen Bucht. Die vom Kleinbesitz ²⁾ aufgegebenen Flächen wurden zu einem er-

1) Das städtische Bürgertum von Köln und Aachen war seit dem 13. Jahrhundert am Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes interessiert (LÜTGEMAU 1927); war doch der Grundbesitz "Mittel und Maßstab ständischer Differenzierung" (STEINBACH, 1967, S. 824). Um 1920 betrug der Pachtlandanteil in Deutschland 12,8%, Rheinprovinz 13,2%, (Niederrheinische Bucht 44,9%), Frankreich 47,2%, Westflandern 85%, Holland 49% (LÜTGEMAU 1927, S. 27).

2) Im Landkreis Bonn 0,2 - 5 ha, in den übrigen Kreisen sind hier auch noch die Betriebe von 5 - 10 ha betroffen.

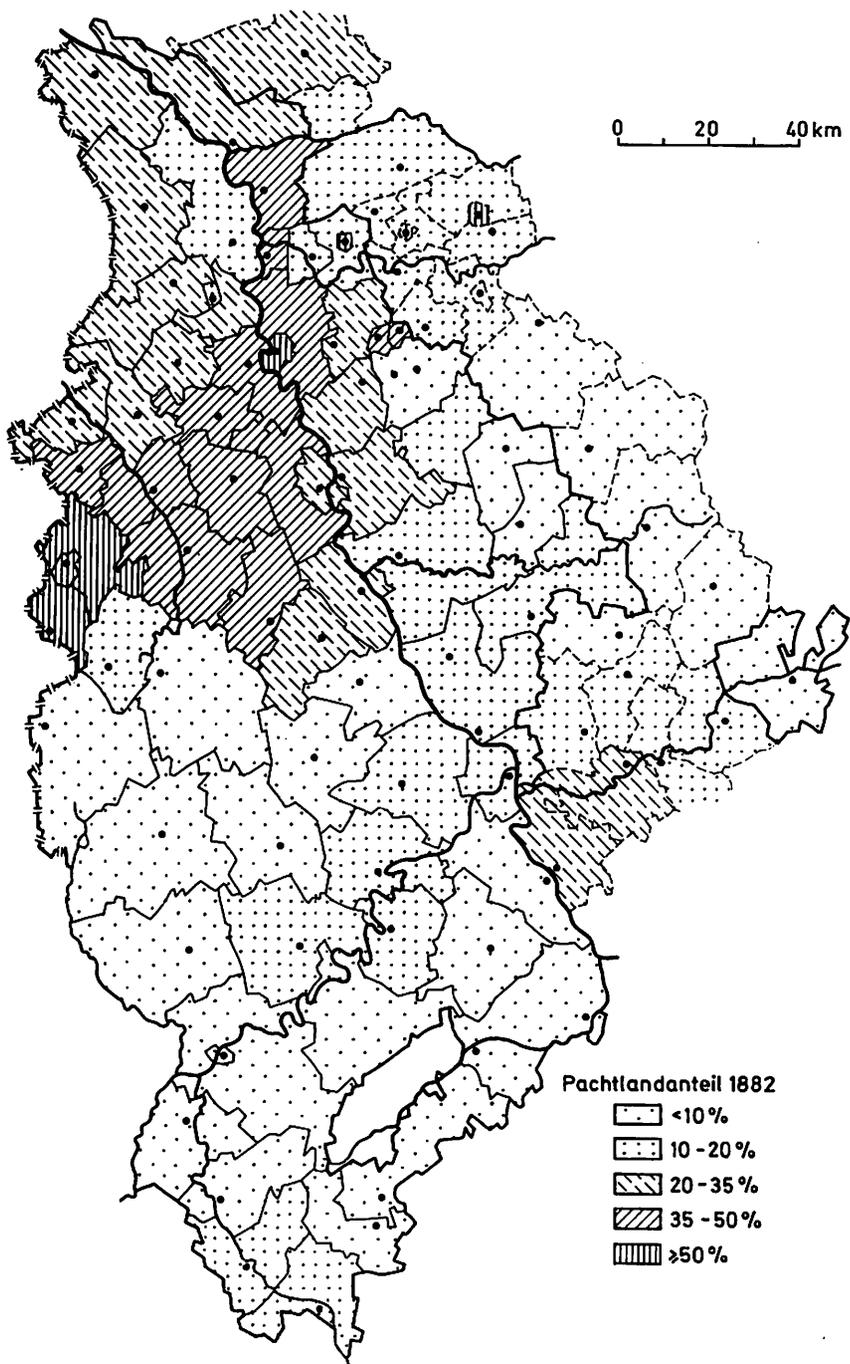


Abb. 33: Anteil des Pachtlandes an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Rheinprovinz 1882

Tab. 40: Anteil der Betriebe mit Pachtland im Landkreis Bonn 1882 und 1895 nach Betriebsgrößenklassen

Größenklassen nach der landwirt- schaftlichen Nutzfläche	Anteil Betriebe ohne Pachtland		Anteil Betriebe mit				Anteil Betriebe mit nur Pachtland		Anteil des Pachtlan- des an Ge- samtfläche		Anteil der Betriebe an Gesamt- zahl		Anteil der Betriebe an der Ge- samtfläche		Anteil der Betriebe an Gesamt- pachtfläche	
	1882	1895	≤ 50% Pachtland	1882	1895	> 50% Pachtland	1882	1895	1882	1895	1882	1895	1882	1895	1882	1895
< 0,02 ha	78,8	58,1	1,0	8,4	8,1	1,7	12,1	29,0	10,4	21,7	1,22	2,17	0,02	0,03	0,00	0,02
0,02 - 0,05	65,9	52,9	2,5	15,2	9,4	5,9	22,1	30,8	25,9	38,8	4,94	6,36	0,10	0,19	0,09	0,25
0,05 - 0,20	42,6	36,1	10,2	17,7	28,4	20,6	18,8	24,0	37,8	37,3	18,36	21,42	1,24	1,52	1,54	1,94
0,20 - 1,00	28,0	26,2	32,0	33,9	33,9	30,4	6,1	10,2	34,6	17,9	39,65	36,56	11,11	10,70	12,66	6,60
1,00 - 2,00	24,8	19,6	51,7	55,4	21,0	23,9	2,6	1,8	26,9	28,8	16,22	14,77	12,11	11,74	10,72	11,62
2,00 - 5,00	22,7	18,3	59,7	60,6	17,1	18,0	0,5	2,1	24,6	26,7	11,44	10,55	19,11	17,59	15,49	16,16
5,00 - 10,00	21,9	16,3	60,5	63,2	17,1	19,8	0,5	1,1	23,7	27,3	5,32	5,63	18,39	19,90	14,39	18,64
10,00 - 20,00	22,3	16,4	60,4	58,2	15,8	22,1	1,4	1,6	23,5	27,0	1,71	1,48	11,17	10,50	8,66	9,74
20,00 - 50,00	31,7	14,8	38,3	51,9	20,0	20,4	10,0	11,1	30,2	37,7	0,74	0,65	11,01	9,30	10,97	12,06
50,00 - 100,00	23,4	31,8	23,1	13,6	23,1	9,1	30,8	45,4	56,1	49,4	0,32	0,27	10,19	8,49	18,83	14,42
≥ 100,00	28,6	45,4	28,6	27,3	14,2	9,1	28,6	18,2	36,4	24,8	0,09	0,13	5,54	10,04	6,65	8,55

Quelle: Berufszählungen von 1882 und 1895, Preußische Statistik

heblichen Teil als Pachtland von mittelbäuerlichen Betrieben aufgenommen.

Zwischen 1882 und 1895 betrug die Zunahme der reinen Pachtlandbetriebe in der Rheinprovinz 17,3% gegenüber 2,4% in Preußen, das Pachtlandangebot vermehrte sich im gleichen Zeitraum in der Rheinprovinz um 9,5% gegenüber 4,9% im preußischen Staatsgebiet. Die Zunahme des Pachtlandes ist einerseits auf den Grunderwerb nichtagrarischer Bevölkerungskreise und juristischer Personen und andererseits auf die guten außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten zurückzuführen, die es vor allem den kleineren, ehemals selbständigen Landwirten gestattete, ihre Wirtschaftsfläche auf ein für die Selbstversorgung mit Kartoffeln und Gemüse ausreichendes Maß zu reduzieren. Der "überflüssige" Grundbesitz wurde in Form der Parzellenpacht an Fabrikarbeiter und Tagelöhner einerseits und andererseits an mittelbäuerliche Betriebe abgegeben. Die sehr hohen Pachtlandpreise in weiten Teilen der niederrheinischen Bucht mögen einen zusätzlichen Anreiz geboten haben, die kleine selbständige Existenz aufzugeben.

Die Zunahme des Pachtlandanteiles im Westerwald und im Bergischen Land ist nach WYGODZINSKI (1897) und HIRSCH (1899) z.T. darauf zurückzuführen, daß die außerlandwirtschaftliche Tätigkeit von einem Teil der Bevölkerung nur als ein vorübergehendes Stadium angesehen und eine Rückkehr in die Landwirtschaft angestrebt wurde, sobald genügend Kapital für einen zusätzlichen Grunderwerb angespart war. In der Zwischenzeit wurden die nicht von der Familie bewirtschafteten Flächen an andere Betriebe verpachtet. Dies führte zu einer Zunahme der kleinbäuerlichen Betriebe (ca. 5 ha), während die Parzellenbetriebe (unter 2 ha) den Charakter selbständiger Existenzen verloren.

Das Ausmaß der Veränderungen auf dem Pachtlandmarkt bis zur Einführung der Pachtschutzverordnung und der Grundstücksverkehrsgesetze nach 1918 läßt sich recht gut anhand eines Vergleichs der Verhältnisse von 1882 und 1925 verfolgen (Abb. 34). Es zeigt sich, daß in dem rund 40jährigen Zeitraum sowohl an der Peripherie des traditionellen rheinischen Pachtlandgebietes als auch in den zentral gelegenen Kreisen eine erhebliche Zunahme der Pachtlandanteile stattgefunden hat. Fast unverändert waren die Verhältnisse in der Umgebung von Aachen, im Bonner Raum sowie im Landkreis Düsseldorf. Die Betriebsgrößenzusammensetzung hatte hier offenbar bereits 1882 eine Form angenommen, die eine wesentliche Umstrukturierung unter den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht mehr notwendig machte. Außerdem muß hier wie auch für die Kreise Kleve, Rees und Dinslaken ein gleichbleibendes oder gar zurückgehendes Pachtlandangebot dadurch erklärt werden, daß adelige Großgrundbesitzer nach 1918 in zunehmendem Maße zur Selbstbewirtschaftung übergingen, da ihnen viele Berufe der Vorkriegszeit nicht mehr offenstanden (LÜTGEMAU 1927). In den zentralen Teilen der Eifel und im Hunsrück ging das Pachtlandangebot zwischen 1882 und 1925 stark zurück. Diese Verminderung ist zu einem sicher nicht unerheblichen Teil unmittelbar auf die Not der Kriegs- und Nachkriegszeit zurückzuführen, durch die viele Verpächter gezwungen waren, ihren Grundbesitz wieder selbst zu bewirtschaften.

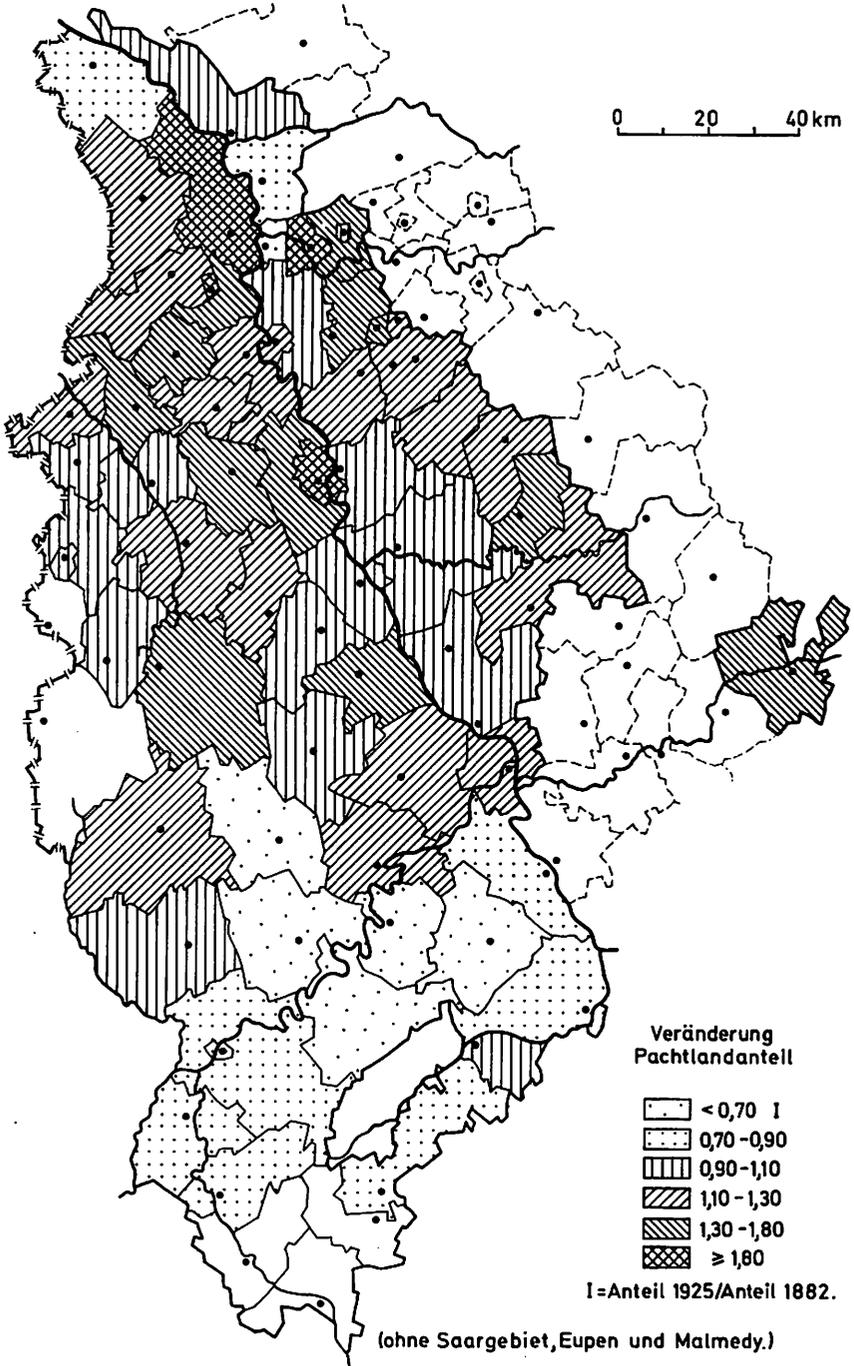


Abb. 34: Relative Veränderung des Pachtlandanteiles an der landwirtschaftlichen Nutzfläche in den Kreisen der Rheinprovinz zwischen 1882 und 1925

ten. Die stärkste Pachtlandzunahme fand in den Stadtkreisen ¹⁾ sowie im Landkreis Moers statt. In letzterem waren es vor allem die seit 1900 sehr umfangreichen Grundbesitzerwerbungen der Großindustrie und in den Stadtkreisen die Bodenvorratswirtschaft der Kommunen, die für diese Entwicklung verantwortlich zu machen sind (LÜTGNAU 1927).

Tab. 41: Fläche des Grundeigentums rheinischer Städte im Jahr 1924

	Kommunale Gesamtfläche in ha	Städt. Grundeigentum ohne Straßen	
		Innerhalb in ha	Außerhalb in ha
Köln	25 719	5 719	2 465
Essen	9 817	1 334	201
Düsseldorf	11 590	3 170	491
Duisburg	7 073	1 265	46
Barmen	3 764	491	920
Elberfeld	3 367	665	112
Aachen	5 813	1 459	157
Krefeld	4 759	703	455
Hamborn	2 613	233	148
Mülheim	7 845	835	—
M. Gladbach	7 914	549	106
Oberhausen	2 346	163	61
Bonn	3 121	152	155
Remscheid	3 214	353	474
Rheidt	1 328	189	302
Neuß	3 431	1 083	254
Viersen	3 292	113	—
Ohligs	1 609	65	273
Wiesdorf	1 961	62	—
Homburg	1 017	75	—
Moers	2 611	204	7
Dinslaken	4 545	72	3
Wesel	1 875	36	176
Odenkirchen	1 825	65	1

Quelle: LÜTGNAU (1927, S. 24) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte

Die personale und strukturelle Inhomogenität des landwirtschaftlichen Grundbesitzes, die sich bis zum Ende des 1. Weltkrieges in der Rheinprovinz in besonders extremer Weise ausbilden konnte, wurde durch die agrarpolitischen Maßnahmen der Zwischenkriegszeit etwas gemildert, aber keineswegs aufgehoben. Durch das Grundstücksverkehrsgesetz wurde vor allem der Erwerb landwirtschaftlicher

1) Die Pachtlandanteile betragen 1907 in Aachen 80,3%, Mülheim 85,9%, Köln 69,9%, Köln-Land 60,7%, Essen 64,1%, Oberhausen 62,8%, Düsseldorf 60,9%, Krefeld 62,1%, Barmen 65,2%, Elberfeld 51,1%.

Nutzflächen durch Nichtlandwirte stark eingeschränkt. Die Folge war ein starker Rückgang der Umsätze landwirtschaftlichen Grund und Bodens, so daß die erwünschten Bodenpreissenkungen gegenüber der Vorkriegszeit nur vorübergehend wirksam wurden. Die Pachtschutzordnung sollte den kleinen Betrieben eine Mindestackerntahrung von 10 ha gewährleisten und die kleinen Zupachtbetriebe vor Eingriffen der Verpächter schützen. Da sich diese in ihrer Verfügungsfreiheit eingeschränkt sahen, verpachteten sie nur ungern an Betriebe mit weniger als 10 ha, so daß Betriebe dieser Größenordnung nach und nach auf ihr Eigenland zurückgedrängt wurden. Dies war für die Rheinprovinz sehr entscheidend, da gerade Betriebe dieser Größenklasse vor 1918 über einen sehr hohen Pachtlandanteil verfügten. Sie waren daher noch stärker als in der Vorkriegszeit auf Bodenkäufe angewiesen, wenn sie ihre Existenzbasis erweitern wollten.

Die seit Mitte des 19. Jahrhunderts in allen Teilen der Rheinprovinz feststellbare starke Fluktuation vor allem des Kleingrundbesitzes läßt sich auf ein Ursachenbündel zurückführen, dessen Verknüpfungen aber keineswegs in eine Kausalreihe auflösbar sind. Die durch die ländliche Erbsitte bedingte starke Zerstückelung und Zersplitterung des Grundbesitzes war in den mittleren und südlichen Landesteilen sicher ebenso eine Voraussetzung für die Höhe der Bodenumsätze wie in den nördlichen Teilen die Notwendigkeit einer angemessenen Abfindung der weichen Erben. Das Eigentum an Grund und Boden war für die Mehrzahl der ländlichen Bevölkerung eine unabdingbare Voraussetzung für die Wahrnehmung ihrer Daseinsgrundfunktionen. Sie war aber nur zu einem geringen Teil an einen bestimmten durch die Familientradition gegebenen Grundbesitz gebunden. Die Einschätzung von Grund und Boden war die eines Produktionsmittels, das bestimmte Voraussetzungen hinsichtlich der Bodengüte, der Nutzungsart, der Lage zu Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, des Flächenumfanges etc. zu erfüllen hatte. Waren eine oder mehrere dieser Voraussetzungen nicht hinreichend erfüllt, dann wurde der Grundbesitz hinsichtlich seiner Hauptfunktion innerhalb eines Betriebes wertlos und wurde gerade dadurch zur "beweglichen Sache" mit einem u.U. sehr hohen Verkehrswert. Verkauf und Verpachtung sind alternative Verhaltensformen im Hinblick auf die Realisierung dieses Wertes.

Der Grunderwerb setzt ebenso wie die Verpachtung oder wie die Beschaffung anderer Produktionsmittel die Verfügbarkeit von Bargeldmitteln voraus. Da diese bei der ländlichen Bevölkerung nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden waren, mußten Personal- bzw. Realkredite in Anspruch genommen werden, die vielfach zu einer starken Verschuldung und erneuten Bodenverkäufen führten.

Das Ausmaß der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes läßt sich in der Rheinprovinz vor der Jahrhundertwende nur grob abschätzen, da eine amtliche Verschuldungsstatistik fehlt ¹⁾. Einen ungefähren Überblick über Umfang und Ursachen der Verschuldung erlauben die Enquete des Vereins für Sozialpolitik

1) MEITZEN (1869) und Ergänzung in den Landwirtschaftlichen Jahrbüchern von 1884 (Bd. 13/1, S. 77 ff).

über die "Bäuerlichen Zustände in Deutschland" vom Beginn der 80er Jahre und die Umfrage des Landwirtschaftlichen Vereins von Rheinpreußen bei seinen Lokalabteilungen aus dem Jahr 1882. In den zurückgesandten 59 Berichten wurden unter anderen Gründen ein zu teurer Landkauf 23 mal, ein zu hoher Lebensstandard 13 mal, schlechte Ernten (besonders aus den Mittelgebirgen) 43 mal und von 8 Abteilungen der Mangel an geeigneten Kreditanstalten als Ursachen erwähnt (WYGODZINSKI 1897). Detailliertere Angaben über die Art der Verschuldung liegen nur für kleinere Gebietseinheiten vor ¹⁾. Sie bestätigen insgesamt den hohen Anteil der Personalschulden an der Gesamtverschuldung, der immer dann besonders hoch war, wenn öffentliche Kreditgeber als Gläubiger zurücktraten. Die durchschnittliche Belastung pro Flächeneinheit wuchs mit abnehmendem Grundsteuerreintrag. Diese Tatsache wird auch aus den mittleren und nördlichen Teilen der Rheinprovinz mitgeteilt, wo allerdings eine Überschuldung wegen günstiger Nebenerwerbsmöglichkeiten nicht so schwerwiegend gewesen sein dürfte. Daher waren Besitzungen mit weniger als 2 ha auch relativ häufig von Zwangsversteigerungen betroffen und zwar Nebenerwerbsbetriebe in den Regierungsbezirken Koblenz, Trier und Wiesbaden erheblich stärker als in den Regierungsbezirken Köln, Aachen und Düsseldorf (KÜHNERT 1904).

Verantwortlich für die Verschuldung waren in den Westerwaldgemeinden weniger die Bodenkäufe (ca. 10-20% der Schuldsommen) als vielmehr die Aufwendungen für den Erwerb bzw. die Erhaltung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (40-50% der Schuldsommen) (BUNGEROTH 1883 und HIRSCH 1899). Das bereits angesprochene Mißverhältnis zwischen Grund- und Gebäudekapital traf auch hier zu und war u.a. ein Grund für die geringe Beleihungsfähigkeit des Kleinbesitzes durch öffentliche Kreditanstalten, die den Gebäudewert nicht oder nur geringfügig als Sicherheit berücksichtigten.

Ein erheblicher Teil der Verschuldung war auch auf die Tätigkeit von Landprodukten- und Viehhändlern zurückzuführen, die bis in die 90er Jahre einen großen Teil der Immobiliengeschäfte auf Kreditbasis abwickelten (Protokollhandel vgl. S. 76) und die Landwirte darüberhinaus noch durch Düngemittel- und Viehverkäufe, meist auch auf Kreditbasis, an sich zu binden versuchten. Einen Überblick über den Übergang von Grundeigentum in die Hände von Geldverleihern vermittelt am Beispiel einiger Gemeinden des Landkreises Merzig die folgende Tabelle (Tab. 43) für den Beginn der 80er Jahre (nach KARTELS 1883, S. 239).

Ganz so krass wie im Kreis Merzig und im Saargebiet (BRÜGGEMANN und HENRICH 1896) dürften die Verhältnisse in der übrigen Rheinprovinz nicht gewesen sein. Daß sich aber auch hier das ländliche Kreditwesen "mehr nach der Seite des Personal- als des Realkredites entwickelte" (GÖBEL 1910, S. 40) und überwiegend von außeragrarischen Geldverleihern getragen wurde, hatte seinen Grund im Fehlen eines geordneten Grundbuchwesens, das erst gegen Ende des Jahrhun-

1) "Bäuerliche Zustände in Deutschland" (1883) und HIRSCH (1899)

Tab. 42: Übergang von Grundbesitz in die Hände von Kapitalverleihern in Gemeinden des Kreises Merzig

Gemeinde	Flächen der in Privatbesitz befindlichen steuerpflicht. Liegenschaften in ha	1882 davon bereits an Geldverleiher übergegangen in ha	Stark belastete Grundstücke, deren Übernahme durch Geldverleiher ansteht in ha
Beckingen	589	5	120
Fickingen	113	12	58
Haustadt	493	200	250
Honzrath	496	175	200
Erbringen	250	90	150
Hergarten	278	69	92
Reimsbach	438	25	57
Düppenweiler	816	200	208
Merchingen	670	275	200
zusammen	4143	1051	1335

derts aufgebaut ¹⁾ wurde.

Die vorbehaltliche Eigentumsübertragung sowohl bei Erbauseinandersetzungen als auch bei Käufen und Versteigerungen war eine Ursache für die schwer zu durchschauenden Eigentumsrechte an Grund und Boden und zwar nicht nur im ländlichen Raum. Öffentliche Kreditanstalten waren deshalb wenig geneigt, den kleineren ländlichen Grundbesitz in größerem Umfang zu beleihen. Die Landwirte waren überwiegend auf private Geldgeber angewiesen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut waren und einen guten Überblick über die Besitz- und Vermögensverhältnisse hatten. Neben der Kirche, dem ortsansässigen Handwerk und Handel traten daher vor allem Vieh- und Landproduktenhändler sowie in der Umgebung der Städte, das städtische Bürgertum als Kreditgeber auf. Hinzu kommt, daß die Landwirte der Verschwiegenheit ortsfremder Geldgeber vielfach mehr vertrauten als einem eventuell ortsansässigen Kreditinstitut ²⁾.

Eine grundlegende Verbesserung des Kreditwesens im ländlichen Raum der Rheinprovinz wurde mit der Gründung zahlreicher Kreditunternehmen geschaffen, die entweder auf Genossenschaftsbasis organisiert waren oder als Sparkassen von Kommunalverbänden getragen wurden. Die ältesten Kassen, die zum "Verband der rheinpreußischen landwirtschaftlichen Genossenschaften" zusammengeschlossen waren, entfalteten ihre Tätigkeit bereits während der 70er Jahre

1) Überleitung des rheinischen Immobilienrechtes zu dem in anderen Provinzen geltenden Grundbuchrecht geschah nach 1885. 1897 wurde schließlich eine Vereinheitlichung durch die Reichsgrundbuchordnung geschaffen.

2) vgl. hierzu "Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland" (1896) und "Bäuerliche Zustände in Deutschland" (1883)

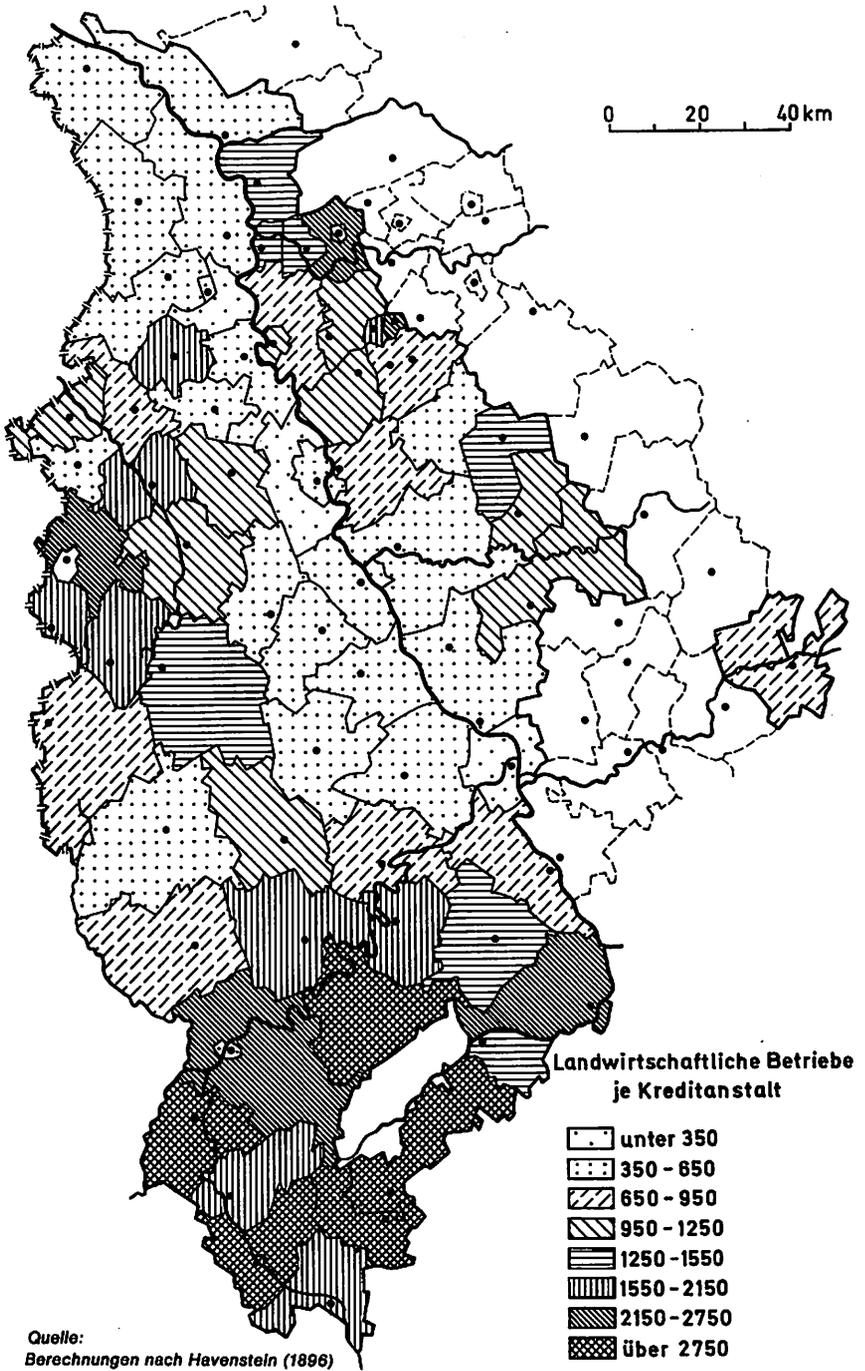


Abb. 35: Ländliche Personalkreditanstalten in der Rheinprovinz 1895

vorwiegend in der südlichen Rheinprovinz. Nach Erlass des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 1889 vergrößerte sich die Zahl der auf regionaler Basis arbeitenden Geldinstitute schlagartig, so daß 1895 in der Rheinprovinz bereits ein sehr dichtes Netz von ländlichen Kreditanstalten bestand (Abb. 35). Da die Liquidität der Spar- und Genossenschaftskassen von den Einlagen ihrer Mitglieder (private und öffentliche) abhängig war, war die Dichte des Netzes nicht nur eine Folge der räumlichen Verteilung der potentiellen Kunden und der durchschnittlichen Wirtschaftskraft der Betriebe bzw. Gemeinden innerhalb des Geschäftsbereiches.

Für die Erfolge der Kreditinstitute war vor allem in den Anfängen eine geschickte Geschäftsführung entscheidend, die sich das Vertrauen der ländlichen Bevölkerung erwerben konnte. Die geringere Verbreitung der Kreditanstalten bzw. Genossenschaften in der Umgebung von Aachen ist auf die Tätigkeit des "Aachener Vereins zur Beförderung der Arbeitsamkeit" zurückzuführen, der seit seiner Gründung im Jahr 1834 alles zirkulierende Geld auch des weiteren Umlandes an sich ziehen konnte¹⁾, dem ländlichen Kleingrundbesitzer aber keinen Personalkredit gewährte.

In welchem hohem Umfang sich die Kreis- und Gemeindeparkassen in das Immobiliengeschäft einschalten konnten, belegen die Zusammenstellungen von BRÜGGMANN und HENRICH (1896). Die von der Kreissparkasse in Merzig seit 1885 jährlich übernommenen Steigpreise stiegen von 15447 Mark auf 511240 Mark im Rechnungsjahr 1893/94 an. Innerhalb von 10 Jahren wurden bis 1894 für insgesamt 1,9 Mill. Mark Steigpreise übernommen, die in 4 - 6 Raten und mit einer Verzinsung von 1% zurückgezahlt werden mußten. Bedenkt man, daß die privaten Geldverleiher zwischen 7% und 24% verlangten, dann wird die volkswirtschaftliche Bedeutung der Spar- und Darlehenskassen besonders deutlich.

Ein negativer Einfluß einer guten Kreditlage darf allerdings nicht übersehen werden. Ähnlich wie im städtischen Bereich stiegen auch im ländlichen Raum die Bodenpreise überall dort stark an, wo eine gute Kreditlage herrschte. Die Käufer waren eher geneigt, höheren Preisforderungen nachzukommen, wenn sich die Zahlung der Kaufsumme über einen längeren Zeitraum verteilen ließ. Dies galt vor allem für den ländlichen Kleingrund- und Parzellenbesitz, der überwiegend an kleinen Parzellen interessiert war. Diese wurden zu meist erheblich höheren Preisen verkauft bzw. versteigert als sonst gleichwertige größere Grundstücke. Gleiches galt auch für die Pachtpreise, die sich mit zunehmender Grundstücksgröße ermäßigten. Hier war ein Ansatzpunkt für gewerbsmäßige Bodenhändler, die besonders in Gebieten mit einem hohen Anteil von Kleinbesitzern und guten Nebenerwerbsmöglichkeiten größere Güter aufkauften, um diese dann nach erfolgter Parzellierung stückweise mit hohem Gewinn zu verkaufen oder zu verpachten. So ersteigerte ein Immobilienhändler aus Saarlouis im Kreis Merzig 1894 einen Betrieb mit 300 Morgen Nutzfläche für 120000 Mark (1600 Mark/ha). Er parzellierte das Gut und verkaufte kurz darauf 50 Morgen

1) 1894 hatte der Verein ein Gesamtguthaben von 83 Mill. Mark. Zur gleichen Zeit betrug der Bestand aller im Rheinischen Revisionsverband und im Verband rheinprovinzischer landwirtschaftlicher Genossenschaften zusammengeschlossenen Institute nur ca. 8,7 Mill. Mark (HAVENSTEIN 1896).

für 114000 Mark (9120 Mark/ha) (KARTELS, 1883). Derartig hohe Gewinne bei einem parzellenweisen Verkauf größerer Güter waren sicherlich Ausnahmefälle. Preissteigerungen zwischen 300 Mark/ha und 800 Mark/ha dürften aber keine Seltenheit gewesen sein (vgl. Tab. 43).

Tab. 43: Kauf- und Verkaufspreise parzellierter Güter im Landkreis Saarlouis 1872 - 1882

Gemeinde	Größe des Gutes in ha	Kaufpreis unparzelliert Mark/ha	Verkaufserlös durch Parzellenverkäufe Mark/ha
Beaumarais	89	1820	2831
Berus	80	975	1350
Felsberg	44	1227	1636
Rehlingen	36	2333	3250
Bommersbach	90	1267	2378

Quelle: KARTELS (1883)

Zur Erfassung regionaler Bodenpreisunterschiede stehen in der Rheinprovinz für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts verschiedene Quellen zur Verfügung, die bis 1865 vorwiegend auf den Eintragungen in den Grundsteuerfortschreibungsprotokollen ¹⁾ beruhen. Sie wurden zuerst von MEITZEN (1868) systematisch zusammengetragen, sind aber auch — allerdings nicht immer vollständig — für einzelne Regionen in den amtlichen Beschreibungen der Regierungsbezirke bzw. der Landkreise ²⁾ enthalten. Für die Folgezeit steht vergleichbares Material erst wieder nach 1881 zur Verfügung, allerdings nur auf der Basis der Regierungsbezirke ³⁾. Grundlage sind hier die seit 1882 in Preußen durchgeführten Kaufpreissammlungen, die im Zuge der Ermittlung der durchschnittlichen Grundbuchsschulden und zum Zwecke der Veranlagung ländlicher Besitzungen zur Ergänzungssteuer angelegt und bis zum 1. Weltkrieg fortgeführt wurden.

Es interessieren hier im wesentlichen die Angaben über "Stückländereien", da in den Preisen für die sog. "Landgüter" der Wert des beweglichen Inventars sowie der Gebäudewert mitenthalten sind und diese Kaufpreise daher kaum vergleichbar sind. Alle Preisangaben, auch die aus der Zeit vor 1865, berücksichtigen nur den "freihändigen" Verkauf, Zwangsversteigerungen und Erbschaftssachen wurden von den Ermittlungsbehörden ausgeschlossen.

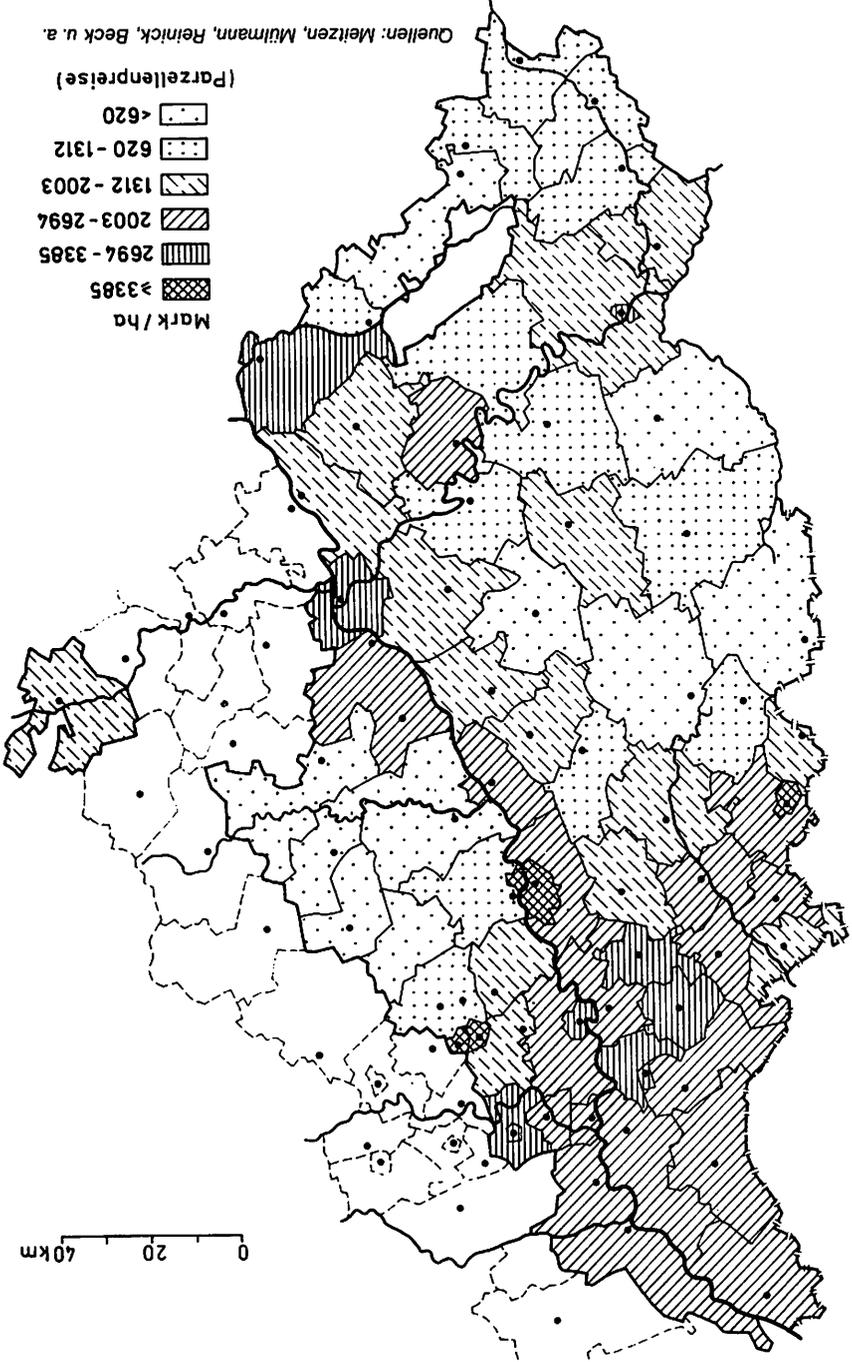
Zwischen 1835 und 1860 wurde in der Rheinprovinz für 1 ha Ackerland durchschnittlich 2000 Mark bezahlt. Die Abweichungen von diesem Durchschnitts-

1) Die kleinste regionale Einheit bilden daher in diesen Preisstatistiken die Kataster-Verbände und nicht die Gemeinden.

2) MÜLMANN (1865), REINICK (1867), BECK (1868), v. SANDT (1859), WOLFF (1863) u.a.

3) ROTHKEGEL (1910), Statist. Jahrbuch für den Preuß. Staat 1915

Abb. 36: Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Kreisen der Rheinprovinz 1835 - 1860



preis (Abb. 36) lassen sich in erster Linie aus der Variation der Bodengüten bzw. der natürlichen Voraussetzungen in den einzelnen Landesteilen erklären. Weit über dem Durchschnitt lagen die Preise überall dort, wo sich der Einfluß außer-agrarisch orientierter Bevölkerungsgruppen verstärkt geltend machte. So heben sich insbesondere die alten Industriestandorte sowie die Städte deutlich von dem übrigen Verteilungsbild ab.

Im gleichen Zeitraum lag der Durchschnittspreis für Wiesenland mit 1976 Mark/ha nur wenig unter dem des Ackerlandes. Die regionalen Preisunterschiede waren aber erheblich geringer ¹⁾. Überdurchschnittlich hohe Preise (Abb. 36) wiesen außer den Städten, das Saargebiet, die Landkreise Trier, Meisenheim, Bad Kreuznach, St. Goar, Kochem, Daun und Wetzlar in den beiden südlichen Regierungsbezirken auf. In den nördlichen Bezirken wurden vor allem in den Stadtkreisen, im Niederbergischen, in den an den Rhein angrenzenden Landkreisen sowie in den Landkreisen Aachen, Erkelenz und Gladbach sehr hohe Preise für Wiesenland gezahlt, die z.T. erheblich über den Ackerlandpreisen lagen. Die aus diesen Preisunterschieden erkennbare hohe Wertschätzung der Grünlandflächen war eine Folge der seit der Mitte des 19. Jahrhunderts anhaltenden Intensivierung der Rindviehhaltung, die vielfach einen Übergang zur Stallfütterung beinhaltete.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß in stadtnahen Bereichen kleine Grundstücke vielfach von Industriearbeitern und Tagelöhnern gemessen am Ertragswert erheblich überbezahlt wurden. Dies galt aber auch für peripher gelegene Gemeinden, die über eine günstige Eisenbahnverbindung zu den Industriezentren verfügten bzw. deren männliche Bevölkerung z.T. vorübergehend als Bergarbeiter, Bauhandwerker etc. außerhalb der Heimatgemeinde arbeitete und vielfach nur während der Wintermonate zurückkehrte. Die durch das Interesse der Arbeiterbevölkerung bedingten Bodenpreissteigerungen betrafen im städtischen Umland insbesondere die an die dörfliche Bebauung angrenzenden Teile der Gemarkung, in den peripher gelegenen Gemeinden hingegen weitgehend die gesamte Gemarkung, da hier als Kaufmotivation nicht nur der Erwerb eines kleinen Anwesens für die Feierabendbeschäftigung bzw. als Rückhalt für den Fall einer Nichtbeschäftigung in wirtschaftlichen Krisenzeiten gegeben war, sondern alle Bodenkäufe im Hinblick auf die Schaffung einer selbständigen landwirtschaftlichen Existenz getätigt wurden ²⁾. Die außer-agrarische Tätigkeit trug in den letztgenannten Fällen zu einer aus heutiger Sicht nicht unbedingt zu begrüßenden Konsolidierung der kleinbetrieblichen Agrarverfassung bei.

Starke jährliche Schwankungen der Grundbesitzmobilität und der Bodenpreise, die sich aus allen verfügbaren Besitzwechselstatistiken und Kaufpreissammlungen für die Zeit bis zum 1. Weltkrieg ergeben, lassen sich u.a. durch die von der

1) Ackerland Variabilität = 69%, Wiesenland Variabilität = 47,8%

2) Beispiele außerhalb der Rheinprovinz finden sich etwa bei HOPMANN (1928, S. 41/42) für die Kreise Minden und Lübbecke.

gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängigen auf außeragrarischer Tätigkeit beruhenden Bargeldeinnahmen sowie durch die bei der landwirtschaftlich orientierten Bevölkerung nach guten Ernteergebnissen anzutreffende Spekulation auf ebenso hohe Erlöse in kommenden Jahren erklären. Eine weitere Ursache für stärkere Schwankungen vor allem von Durchschnittspreisen muß in der wechselnden Größe der Kaufobjekte gesucht werden (ROTHKEGEL 1910).

Tab. 44: Kaufpreise ländlicher Grundstücke (Stückländereien) im Durchschnitt der Jahre 1895 - 1912 nach Größenklassen (Durchschnittlicher Grundsteuerreinertag 15 - 30 M)

	Regierungsbezirke					
	Koblenz	Düsseldorf	Köln	Trier	Aachen	Preußen
unter 2 ha	2340	2433	2123	2292	1977	2089
2 - 5 ha	1837	2307	1985	1856	2045	1675
5 - 20 ha	880	2212	2260	1673	1532	1505
20 - 100 ha	—	2720	1600	2374	1161	1364
100 - 500 ha	—	—	—	—	—	1898
zusammen	2339	2375	2117	2149	1944	1818

Quelle: Statistisches Jahrbuch für den Preuß. Staat 1915

In der Regel wurden kleine Besitzeinheiten zu erheblich höheren Preisen gehandelt als im übrigen gleichwertige größere (vgl. Tab. 44). Dies galt nicht nur für Stückländereien sondern entsprechend auch für Verkäufe von Landgütern ¹⁾. D.h. ein und dieselbe Parzelle konnte in Abhängigkeit vom Gesamtumfang der verkauften Besitzeinheit verschiedene Verkehrswerte annehmen ²⁾. Die Gewinne, die bei Güterzersplitterungen (S. 149) erzielt wurden, resultierten im wesentlichen aus dieser Diskrepanz der Verkehrswerte. Daher war überall dort, wo sich eine hohe Bodenmobilität bei kleinen Besitzeinheiten einstellte, ein überdurchschnittliches Ansteigen der Bodenpreise festzustellen ³⁾. Dies war besonders in Stadtnähe der Fall und galt für alle Bodenqualitäten, so daß die hohen Durchschnittspreise landwirtschaftlich genutzter Flächen im Stadtumland z.T. auf diesen Zusammenhang zurückgeführt werden müssen.

Eine annähernd gleichbleibende Übersicht über die Entwicklung von Bodenpreisen im städtischen und ländlichen Raum liegt für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts offenbar nur für das Herzogtum Oldenburg vor. Die aus der Zusam-

1) Ausnahmen von dieser Regel ergaben sich nach KOLLMANN (1895) in den Anebengebietern des Herzogtums Oldenburg, wo die Preise für Stückländereien erheblich unter den bei Güterverkäufen erzielten lagen. Die mobilen Einzelgrundstücke befanden sich hier meist am Rande der Gemarkung (z.T. aus Allmendteilungen entstanden) und hatten geringere Bodenqualitäten.

2) vgl. auch AEROBOE (1924), BARNER (1956)

3) vgl. u.a. "Bäuerliche Zustände in Deutschland" (1883)

menstellung (Tab. 45) erkennbaren Relation lassen sich nach allen Berichten durchaus auf andere Teile Deutschland, insbesondere auf die Verhältnisse in der Rheinprovinz übertragen: Preisanstieg in den ländlichen Gemeinden bis Ende der 70er Jahre, danach Stagnation bzw. Preisrückgang. In den städtischen Gemeinden dagegen bis Mitte der 80er Jahre anhaltende Preissteigerungen bei sehr hohen Bodenumsätzen.

Tab. 45: Preise für unbebaute Grundstücke in Land- und Stadtgemeinden des Herzogtums Oldenburg 1850 - 1893 (nach KOLLMANN 1895)

Jahr	Herzogtum insgesamt		in allen Stadtgemeinden des Herzogtums		in der Stadt Oldenburg	
	Ø Fläche 1 Parzelle in ha	Preis Mark/ha	Ø Fläche 1 Parzelle ha	Preis Mark/ha	Ø Fläche 1 Parzelle ha	Preis Mark/ha
1850	.	419	.	387	.	1046
1869/73	1,0	952	0,8	852	0,7	6143
1874/78	1,2	1091	0,8	1298	0,6	6735
1879/83	1,1	1025	0,6	1847	0,2	13751
1884/88	1,1	858	0,6	1796	0,5	8051
1889/93	1,2	915	0,6	2124	0,3	11209

Das durchschnittliche Preisniveau der kleineren Städte liegt nur wenig über dem der ländlichen Gemeinden und deutet darauf hin, daß der Bewertung landwirtschaftliche Ertragsverhältnisse zugrundeliegen. Im Vergleich zu den extremen Preisschwankungen in der Stadt Oldenburg sind die Verhältnisse in den kleineren Stadtgemeinden recht stabil.

Bis zum 1. Weltkrieg ist in allen Regierungsbezirken der Rheinprovinz ein Ansteigen der Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Böden auf etwa das 2,3 fache des Wertes der 50er Jahre ¹⁾ festzustellen. Starke regionale Unterschiede bestanden lediglich in der Bewertung der verschiedenen Bodenqualitäten (ROTH-KEGEL 1910). In den südlichen Regierungsbezirken wurden 1895 für Böden mit mehr als 30 Mark Grundsteuerreinertrag (je ha) beinahe doppelt so viel bezahlt wie in den nördlichen Bezirken. Erst in den folgenden Jahren stellte sich in den südlichen Bezirken eine geringere Bewertung der Böden höherer Ertragsklassen ein. Die Durchschnittspreise lagen aber immer noch über denen der nördlichen Landesteile. Dieser Minderbewertung der Böden oberer Ertragsklassen stand in

1) In Mecklenburg und im Saalekreis stiegen die Bodenpreise zwischen 1800 und 1895 auf den 2,8 fachen Wert (Steinbrück 1900), im Herzogtum Oldenburg zwischen 1850 und 1893 auf den 2,9 fachen (Geestland) bzw. 2,7 fachen (Marschland) Wert, im Landkreis Bonn zwischen 1850 und 1900 auf den 2,4 fachen Wert.

der gesamten Rheinprovinz eine Höherbewertung der Böden unterer Ertragsklassen (unter 15 Mark Grundsteuerreinertrag je ha) gegenüber. Dies ist ein Anzeichen dafür, daß sich die Verwendung von Kunstdünger zur Ertragssteigerung gerade dieser Böden überall durchgesetzt haben muß. Da die Verkehrswerte dieser Böden aber immer noch wesentlich unter denjenigen höherer Ertragsklassen lagen, kam es verschiedentlich, wie etwa im Landkreis Merzig, zu einer ungünstigen Konzentration schlechterer Böden bei unteren Betriebsgrößenklassen. Viele dieser Kleinbetriebe verfügten jedoch nicht über ausreichende Bargeldmittel, um regelmäßig Kunstdünger zu kaufen. In überwiegend kleinbetrieblich strukturierten Gemeinden kam es daher teilweise zu einer Verödung dieser Böden (KARTELS 1883).

Gegenüber dem Zeitabschnitt 1870/80, für den besonders aus den Mittelgebirgs-lagen Bodenpreissteigerungen mitgeteilt werden, läßt sich für die 1880er Jahre und z.T. auch für die 1890er Jahre ein Preisrückgang feststellen, der um die Jahrhundertwende durch die günstige Preisentwicklung landwirtschaftlicher Produkte beeinflußt wieder von Bodenpreissteigerungen abgelöst wurde ¹⁾. Die regionale Differenzierung des durchschnittlichen Bodenpreisgefüges dürfte sich aber gegenüber der Zeit vor 1865 nur unwesentlich verändert haben. Berechnet man unter dieser Annahme und unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Preissteigerung von 2,4% zwischen 1865 und 1895 die Abhängigkeit des Bodenpreises (Ackerland) von dem Grundsteuerreinertrag (Ackerland), dem Anteil der Betriebe mit Zupacht, dem Anteil der selbständigen Landwirte und der relativen Bevölkerungszunahme, so ergeben sich bei einer schrittweisen multiplen Regression folgende Koeffizienten:

Regressionskoeffizienten und Standardfehler (in Klammern)

Zahl der Grund-unabhängigen Variablen	steuer-reinertrag Ackerland 1861/65	% Betrie-be mit Zupacht 1895	% Selb-ständige Landwir-te 1895	Relative Bevölke-rungszu-nahme 1871/95	Regres-sions-konstan-te	F-Wert	Korre-lations koeffi-zient	Erklärungsanteil %	
								ein-zeln	ge-mein-sam
1	15,47 (2,07)	-	-	-	310,21	55,9	0,674	45,5	45,5
2	16,36 (1,87)	-27,36 (6,67)	-	-	1209,44	43,0	0,752	11,1	56,6
3	19,78 (2,28)	-40,17 (8,30)	18,66 (7,63)	-	529,91	32,8	0,776	3,7	60,2
4	19,02 (2,16)	-33,14 (8,14)	30,17 (8,11)	1137,25 (372,24)	-493,16	30,1	0,818	5,1	65,3

N = 69

1) vgl. hierzu ROTHKEGEL (1910) sowie "Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland" (1896).

Der höchste Erklärungsanteil ergibt sich aus dem durchschnittlichen Grundsteuerertrag für das Ackerland, der sich insgesamt als guter Indikator für die natürliche Ertragsfähigkeit erweist. Die übrigen Regressionskoeffizienten sind nicht mehr so gut abgesichert (vgl. Standardfehler), sie erlauben aber immer noch eine weiterführende Interpretation. Einen preismindernden Einfluß übt der Anteil der Zupachtbetriebe aus. Erwartungsgemäß besitzen die beiden restlichen Koeffizienten ein positives Vorzeichen. Selbständige Landwirte sind bestrebt, ihre Betriebsfläche durch Bodenkäufe zu vergrößern. Ihre Konkurrenz auf dem Bodenmarkt wirkt leicht preisstiegender. Der positive Zusammenhang mit der relativen Bevölkerungszunahme zeigt die Beeinflussung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes durch den Baulandmarkt.

Abschließend sei noch auf den Zusammenhang von Bodenpreisen und Pachtpreisen hingewiesen. In den überwiegend agrarisch orientierten Kreisen betrug der Pachtpreis um die Jahrhundertmitte im Durchschnitt 7 - 8% des Kaufpreises. Niedrigere Anteilswerte ergaben sich überall dort, wo die Bodenpreise durch das Kaufinteresse außeragrarischer Kreise so stark angestiegen waren, daß eine Verzinsung der Verkehrswerte durch die landwirtschaftliche Nutzung nur schwer zu erwirtschaften war. Vollerwerbslandwirte wurden durch diese hohen Preise sehr oft vom Bodenmarkt verdrängt, konnten aber in der Regel zu einem Zins von 2 - 3% des Kaufpreises, der etwa den landwirtschaftlichen Ertragswerten angepaßt war, die Grundstücke bzw. Betriebe pachten.

Aufgrund einer größeren Zahl von Kauf- und Pachtpreisen aus den 1850er und 60er Jahren konnte dieser Zusammenhang recht gut für die Stadt- und Landkreise der nördlichen Rheinprovinz abgesichert werden ($r = 0,75$)¹⁾. Ist y der Pachtpreis in % des Kaufpreises und x der Kaufpreis in Mark/ha, dann gilt in den Grenzen 1000 Mark/ha $\leq x \leq$ 12000 Mark/ha:

$$y = 32,13 - 7,74 \lg x$$

Der Pachtpreisanteil nimmt also linear mit dem Logarithmus des Kaufpreises ab.

3.2.5 Ausmäckerbesitz und Pachtlandanteil als sozialräumliche Indikatoren?

Nachdem RUPPERT (1959) die Veränderung des Ausmäckerbesitzes und gemeinsam mit SCHAFFER (1973) die Pachtlandverhältnisse als sozialräumliche Indikatoren dargestellt hat und beide Merkmale für die rheinpreußische Agrarstruktur spätestens seit der Mitte des 19. Jahrhunderts charakteristisch waren, bleibt zu überprüfen, ob ihnen auch im Rahmen dieses regionalen Kontextes eine Indikatorfunktion zukommt bzw. ob ihnen eine solche überhaupt zuzusprechen ist. HARD (1973) hat dies bereits im Hinblick auf den Ausmäckerbesitz entschieden in Frage gestellt. Es ist daher notwendig, die Gedankengänge RUPPERTS (1959) bzw. RUPPERT und SCHAFFERS (1973) zusammenzufassen. Indizes bzw. Indikatoren sind im Sinne von RUPPERT (1959, 1968) geeignet, bestimmte Prozesse in ihrer räumlichen Verbreitung und Ausbreitung zu verfolgen. Da der sozialgeo-

1) signifikant bei Irrtumswahrscheinlichkeit $\alpha = 0,1\%$

graphische Ansatz beider Autoren einzelne Sozialgruppen als Träger der Prozesse versteht, können Indikatoren gleichzeitig Maße für die effektiven Reichweiten (RUPPERT 1968) einzelner Gruppen sein. Dies setzt aber voraus, daß nicht nur eine eindeutige Relation zwischen Prozeß und Indikator, sondern auch eine ebenso eindeutige zwischen Prozeß, Sozialgruppe und Indikator besteht. Die Indikatoren müssen Regelercheinungen der Prozesse sein. Die Verwendbarkeit der Indikatoren: Ausmäckerbesitz und Pachtlandanteil ist also abhängig von der Bestimmbarkeit eines eindeutigen Zusammenhanges mit den zugeordneten Prozessen.

Im Falle des Ausmäckerbesitzes ist es der Prozeß des Zentralitätswandels kleiner Städte im ländlichen Raum, der von RUPPERT (1959) am Beispiel von Alsfeld (Oberhessen) und Spalt (Mittelfranken) näher analysiert wird. Die Ackerbürgerstadt Alsfeld konnte ihre zentralörtliche Funktion für die überwiegend agrarisch orientierten Umlandgemeinden im 19. Jahrhundert durch eine Konzentration von Geschäfts- und Gewerbestandorten zunehmend vergrößern. Damit war eine berufliche Entmischung zugunsten des sekundären und tertiären Sektors sowie ein geringeres Interesse an der landwirtschaftlichen Eigenproduktion verbunden, die zumindest noch während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts von der Mehrzahl der Alsfelder Haushaltungen betrieben wurde (JÄKEL 1953). Die soziale Differenzierung in der Ackerbürgerschaft und ein Defizit an landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Umlandgemeinden ergänzten sich und bewirkten ein Übergreifen der Wirtschaftsfläche der Randgemeinden auf die Gemarkung der ländlichen Kleinstadt ¹⁾. Wir können also von einer komplementären Interessenslage sprechen, die den Anteil der Einmäckerflächen von 20% der LN im Jahr 1843 auf schließlich über 55% im Jahr 1952 ansteigen ließ. Eine derartige Ergänzung ist aber nur möglich, wenn die Bodenkäufer über ausreichende Bargeldmittel verfügen. Diese waren nach JÄKEL (1953) in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch die Auszahlung von Kriegsfuhrlohnen und in der zweiten Hälfte bei einer günstigen Agrarpreisentwicklung durchaus vorhanden. Als Käufer traten nun neben Landwirten, Handwerker, Händler, Tagelöhner und Arbeiter der Umlandgemeinden auf. Die Verkäufer werden sowohl bei JÄKEL (1953) als auch bei RUPPERT (1959) nur pauschal als Ackerbürger klassifiziert. Es ist aber anzunehmen, daß sie sich auch zu einem erheblichen Teil aus Handwerkern und Händlern zusammensetzten. Es taucht damit die Frage auf, weshalb sich die bodenbezogenen Verhaltensweisen der in Alsfeld lebenden Angehörigen dieser Berufsgruppen von jenen der Nachbargemeinden unterschieden. Eine Erklärung, die die Pauschalbegründung Zentralitätsgewinn konkretisieren kann, scheint zumindest für die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts möglich. Es wurde bereits auf die starke Reagrarisierung ländlicher Kleinstädte um die Mitte des 19. Jahrhunderts hingewiesen (S. 138), die insbesondere von ortsansässigen Handwerkern und Händlern getragen wurde. v. BAUMBACH (1883) hebt hervor, daß dieser Prozeß durch die Veränderung traditioneller Verkehrsbeziehungen, d.h. durch eine Er-

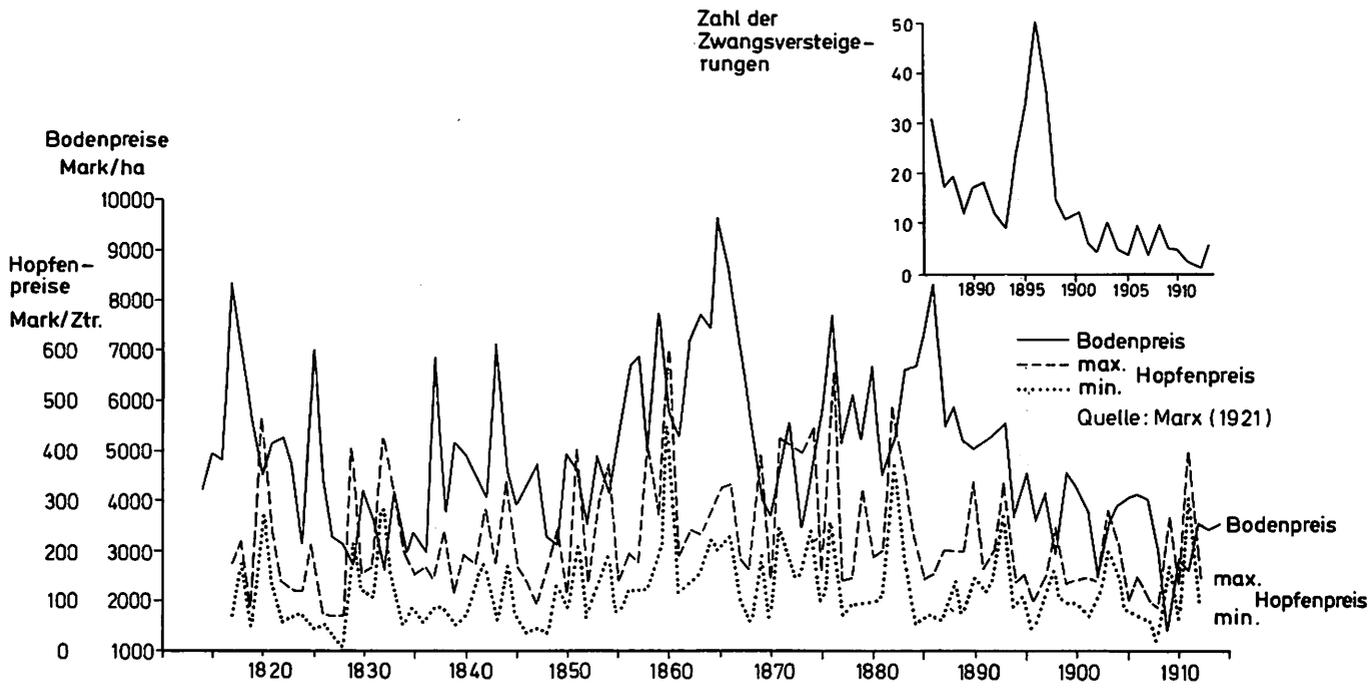
1) vgl. hierzu auch KRINGS (1972, S. 83), PLANCK (1958), GANSER (1967), KLAER (1965).

weiterung individueller Reichweiten sowie durch die Ausbildung eines der neuen Verwaltungsstruktur angepaßten zentralörtlichen Gefüges ausgelöst wurde. Beides bedeutete für viele ländliche Kleinstädte einen Zentralitätsverlust, der sich nicht nur in rückläufigen Einwohnerzahlen, sondern auch darin äußerte, daß vor allem Handwerker und Händler ihren Grundbesitz, sofern er verpachtet war, in Eigenbewirtschaftung übernahmen bzw. durch Grunderwerb zu vergrößern suchten. In einer ähnlichen Situation befand sich offenbar auch das traditionelle Dorfhandwerk. In den aufstrebenden Orten waren hingegen die gleichen Gruppen genötigt, ihre gewerbliche Kapazität auf ein vergrößertes Umland einzustellen. Die dazu notwendigen Investitionen wurden z.T. aus dem Erlös von Bodenkäufen bestritten, sofern nicht Personalkredite oder Realkredite in Anspruch genommen wurden. Einer Aufstellung von THIESS (1896) ist zu entnehmen, daß im Jahr 1894 von der Alsfelder Kreditgenossenschaft pro Mitglied 3221 Mark an Krediten gewährt wurden. Verteilt man die Kreditsummen auf Landwirte und Nichtlandwirte, so ergibt sich, daß von ersteren im Durchschnitt 2674 Mark und von letzteren durchschnittlich 3564 Mark im Jahr 1894 aufgenommen wurden ¹⁾. Der höheren Kreditaufnahme durch die Nichtlandwirte entsprach auch eine stärkere Verschuldung dieser Gruppe. Dieser Befund deckt sich mit den Ergebnissen der preußischen Verschuldungsstatistik von 1902, nach der die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes bei Eigentümern mit einem gewerblichen Hauptberuf extrem hoch war ²⁾. D.h. diese Gruppe war wiederum Zwangsversteigerungen stark unterworfen. Dies geht auch aus der bayrischen Statistik der Zwangsversteigerungen von 1881 hervor ³⁾, nach der rund 50% aller Zwangsversteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Besitzungen auf Eigentümer mit einem gewerblichen Haupt- oder Nebenerwerb entfielen. Da JÄKEL (1953) weder nähere Angaben über die Zusammensetzung der Bodenverkäufer noch über die Art der Verschuldung macht, kann die Beweiskette nicht voll geschlossen werden. Es ist jedoch aufgrund der Beschreibung der Gesamtsituation anzunehmen, daß die städtischen Gewerbetreibenden ihren landwirtschaftlichen Grundbesitz ganz oder teilweise verkaufte, um ihr Betriebskapital zu vergrößern. Die Veräußerungsbereitschaft scheint zudem mit wachsender Konsolidierung der wirtschaftlichen Verhältnisse abgenommen zu haben, da der Anteil der verpachteten Flächen ständig zugenommen hat.

Den inversen Prozeß einer Ausweitung der Wirtschaftsflächen und einer Reagrarisierung einer ländlichen Kleinstadt beschreibt RUPPERT (1958 und 1959) am Beispiel von Spalt. Auch hier ist die kausale Verknüpfung keineswegs eindeutig und der Indikatorwert zweifelhaft. Betrachtet man die Veränderungen der Besitzverhältnisse nicht nur formal, sondern versucht, die Ursachen aus den Besitzrelationen selbst zu ermitteln, so ergeben sich folgende Erklärungsmöglichkeiten.

-
- 1) Für 14 Genossenschaftskassen des Großherzogtums Hessen betragen die Vergleichszahlen: Landwirte — 1790 Mark/Mitglied, Nichtlandwirte — 2006 Mark/Mitglied und für Gießen: Landwirte — 4084 Mark/Mitglied, Nichtlandwirte — 1726 Mark/Mitglied.
 - 2) Preußische Statistik Bd. 191/I
 - 3) vgl. EHEBERG (1883, S. 129 f)

Abb. 37: Boden- und Hopfenpreise in Spalt 1814 - 1914



Seit Beginn des 19. Jahrhunderts litt in Spalt ein großer Teil vor allem der kleineren Parzellenbetriebe unter erheblichem Kapitalmangel ¹⁾. Dies führte dazu, daß in Erwartung guter Hopfenernten und hoher Hopfenpreise großzügig von Personalkreditangeboten besonders der Landesproduktenhändler Gebrauch gemacht wurde. Starke Preisschwankungen machten derartige Spekulationen jedoch oft zunichte und führten zu Zwangsversteigerungen (Abb. 37) ²⁾. Bei den Versteigerungen traten als Käufer vor allem mittlere (5 ha) und größere (10 ha) Betriebe auf, die nach und nach ihre Eigentumsfläche vergrößern konnten und zwar nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der Spalter Gemarkung.

Tab. 46: Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Spalt zu Beginn des 1. Weltkrieges

Größenklasse der Besitzung in Tagwerk	Zahl der Betriebe	Prozentsatz der Verschuldung des Grundbesitzes	Zahl der Betriebe mit Überschuldung
unter 0,5	30	65,4	5
0,5 - 1	29	81,8	12
1 - 2	32	82,3	12
2 - 5	56	77,4	14
5 - 10	43	83,1	11
10 - 15	31	77,4	6
15 - 20	23	69,3	3
20 - 30	19	58,4	12
30 - 40	8	71,1	1
40 - 50	8	58,8	—
über 50	7	40,7	—

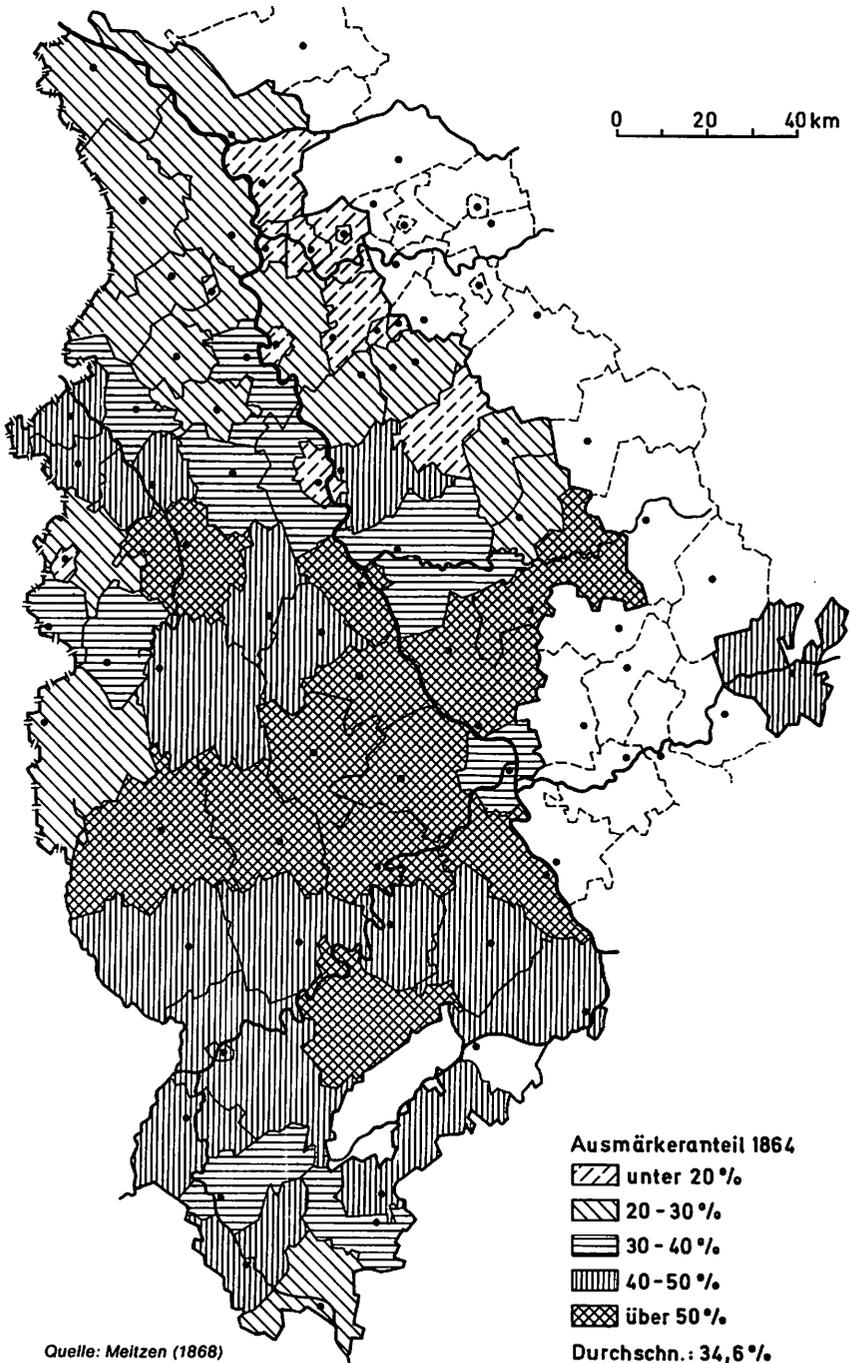
Quelle: MARX (1921, S. 86)

Nach MARX (1921, S. 71) nahm mit steigender Betriebsgröße der Anteil der Ausmärkerflächen zu. Hatten die mittleren und größeren Betriebe zunächst ein besonders starkes Interesse an ausmärkischen Wald- und Grünlandflächen ³⁾, so konzentrierten sich die Bodenkäufe seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts auf ausmärkisches Ackerland, nachdem auch Hopfen von Anlagen außerhalb der Spalter Gemarkung mit dem Spalter Hopfensiegel ausgezeichnet werden durfte, sofern der Produzent in Spalt ansässig war. Erst die Kennzeichnung des Hopfens nach Sorten und nicht mehr nach der Provenienz schaffte hier seit dem 1. Weltkrieg andere Bedingungen. Reagrarisierung und die Zunahme des Ausmärkerbesitzes lassen sich somit aus den speziellen Wirtschaftsbedingungen bei unveränderter Bewertung des Bodens, aus dem spekulativen Charakter des Anbaus und aus der geringen Kapitalkraft der kleineren Betriebe erklären.

1) vgl. hierzu MARX (1921) und PRUNER (1883)

2) Vor dem 1. Weltkrieg lag bei etwa 1/3 aller Betriebe unter 3 ha eine Überschuldung vor.

3) Eine umfangreiche Viehhaltung war zur Gewinnung von natürlichem Dünger im Rahmen des Hopfenanbaus unabdingbar.



Quelle: Meitzen (1868)

Abb. 38: Anteil ortsfremder Grundeigentümer an allen Besitzern ertragsfähiger Liegenschaften in den Gemeinden der rheinpreussischen Landkreise 1864.

Für die Stadt- und Landkreise der Rheinprovinz wird der Ausmärkerbesitz in den 1860er Jahren durch die Angaben MEITZENS (1869) genauer faßbar. Leider liegen nur Zahlen über die Gesamtzahl der Grundbesitzer und die Zahl der Grundbesitzer mit ausmärkischem Grundbesitz (Bezugsbasis ist die Gemeinde) vor, Flächenangaben fehlen. Die in Abb. 38 dargestellten Ausmärkeranteile sind daher in Gebieten mit starker Besitzersplitterung besonders hoch ¹⁾. Die von MEITZEN (1869) mitgeteilten Werte geben aber immerhin einen Anhalt hinsichtlich der starken Verbreitung des Ausmärkertums in der Rheinprovinz. Dieser ist in erster Linie von der regionalen Bevölkerungs- und Siedlungsverteilung, sowie von der Differenzierung der Vererbungssitten abhängig. Die hohen Anteilswerte in den Mittelgebirgslagen resultieren nicht nur aus der Besitzersplitterung. Sie dürften ebenso auf die starke Abwanderung von Grundbesitzern, die sich nicht zum Verkauf entschließen konnten, zurückzuführen sein. Die höheren Werte in der Umgebung der Stadtkreise dürften eine Folge des Grunderwerbs städtischer Bürger in den ländlichen Gemeinden sein ²⁾. Die Verwendbarkeit des Ausmärkerbesitzes als Indikator für Zentralitätsschwankungen ländlicher Kleinstädte wird in Anbetracht dieser Ergebnisse vollends fraglich.

HOLLMANN (1903) stellte die Mobilisierung von Grund und Boden als einen Grundzug städtischen Wesens heraus. Er ließ sich offenbar von der Beobachtung leiten, daß die Umsätze landwirtschaftlicher Nutzflächen im stadtnahen Bereich besonders hoch waren und daß das städtische Bürgertum an diesen Umsätzen einen wesentlichen Anteil hatte. Außerdem mag er die außerordentlich hohe Fluktation auf dem städtischen Baulandmarkt der Vorkriegszeit vor Augen gehabt haben. Mit der Übernahme städtischer Lebensformen durch die Bevölkerung des ländlichen Raumes ist nach HOLLMANN (1903) eine verstärkte Mobilisierung von Grund und Boden verbunden. Seine Argumentation ist derjenigen von RUPPERT und SCHAFFER (1973) verwandt, die den Ausbreitungsprozeß städtischer Lebensformen als "Urbanisierung" fassen und das Pachtlandangebot als einen Indikator zur Erfassung dieses Vorganges ansehen.

Für die hohen Pachtlandanteile in der Rheinprovinz wurden als Ursachen herausgestellt (S. 139):

- a) Das Ausscheiden von Grundeigentümern aus dem agrarwirtschaftlichen Sektor unter Beibehaltung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes;
- b) die Anlage städtischen Kapitals in landwirtschaftlichem Grundbesitz;
- c) die Bereinigung betriebswirtschaftlich ungünstiger Besitzersplitterungen;
- d) der Umfang des adeligen Großgrundbesitzes.

Urbane und agrargesellschaftliche Verhaltensweisen sind also gleichermaßen zur Erklärung des Pachtlandangebotes notwendig. Damit entfällt die Eignung dieses Indikators zur Erfassung des Urbanisierungsprozesses im Sinne von RUPPERT

1) Ein Grundbesitzer mit Eigentum in 5 Gemeinden wurde 1 mal als Grundbesitzer und 4 mal als Ausmärker erfaßt.

2) vgl. KRINGS (1972)

und SCHAFFER (1973). Dies gilt nicht nur für die Zeit bis zum 1. Weltkrieg, sondern auch für die gesamte Folgezeit, da durch die Grundstücksverkehrsgesetzgebung seit der Nachkriegszeit der Eigentumswechsel des landwirtschaftlichen Grundbesitzes zugunsten der Landwirtschaft eingeschränkt wurde. Eine Zunahme des Pachtlandangebotes ist dadurch eine u.U. vorübergehende Begleiterscheinung der beruflichen Differenzierung im ländlichen Raum, durch die die Dichotomie Stadt - Land aufgelöst wird. Die Aufgabe der Landwirtschaft durch einen Teil der Bevölkerung beinhaltet aber nicht unbedingt die Übernahme urbaner Verhaltensweisen.

Um zu überprüfen, ob sich das Pachtlandangebot des Jahres 1925 in den Kreisen der Rheinprovinz ¹⁾ aufgrund einiger bisher zur Erklärung herangezogener Strukturmerkmale der Vorkriegszeit schätzen läßt, wurde eine schrittweise Mehrfachregression mit folgenden unabhängigen Variablen durchgeführt:

1. Verhältnis der Bevölkerungszunahme 1871/1895 zur Einwohnerzahl von 1871
2. Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag (in Mark/ha) 1861/65
3. Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag bei Ackerland 1861/65
4. Verschuldung der landwirtschaftlichen Betriebe in % des Bruttovermögens
5. % der Besitzwechselfälle im Erbgang 1896/1913
6. % Fideikommißfläche 1912
7. % Betriebe ohne Eigenland 1882
8. % Betriebe mit teilweise Pacht 1895
9. % Betriebe mit ≤ 2 ha Betriebsfläche 1895
10. % Selbständige Landwirte 1895
11. Durchschnittlicher Ackerpreis 1835 - 1860

Die Pachtlandanteile der Jahre 1882 und 1895 wurden nicht mit einbezogen, um die Multikollinearität innerhalb des Datensatzes möglichst gering zu halten. Von den 11 unabhängigen Variablen erwiesen sich zur Schätzung des Pachtlandanteils (= P₂₅) nur 2 als signifikant und zwar:

1. der durchschnittliche Grundsteuerreinertrag beim Ackerland (1861/65) (= RA) und
2. der Anteil der Besitzwechselfälle im Erbgang 1895 - 1913 (BW)

$$P_{25} = 0,22 \text{ RA} - 0,27 \text{ BW} + 15,20$$

(0,02)	(0,06)	(= Standardfehler der Koeffizienten)
65,7%	7,9%	(= Erklärungsanteile)

(N = 66, F = 91,99, R = 0,86, B = 73,6%)

Da der Grundsteuerreinertrag des Jahrs 1861/65 die Unterschiede der natürlichen Ertragsverhältnisse in der Rheinprovinz recht gut widerspiegelt ²⁾, kann aufgrund der Ergebnisse der Regressionsanalyse folgende Hypothese formuliert

1) Die Gebiete unter fremder Verwaltung wurden ausgeschlossen.

2) vgl. HAGMANN (1929, S. 126 f)

werden: Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens hoher Pachtlandanteile ist in Gebieten mit guten natürlichen Ertragsbedingungen besonders hoch. Dies ist nicht im Sinne eines kausalen, sondern im Sinne eines funktionalen Zusammenhanges zu verstehen. Böden guter Ertragsfähigkeit erzielen in der Regel hohe Boden- ($r = 0,67$) und Pachtpreise und versprechen dem Grundeigentümer eine gute Verzinsung des Anlagekapitals. Da sie in der Bewertungsskala sowohl der agrarischen als auch der nichtagrarischen Bevölkerungsschichten sehr hoch rangieren¹⁾, werden sie bei Ausscheiden der Eigentümer aus dem primären Sektor eher zurückbehalten und auf dem Pachtlandmarkt angeboten als weniger ertragsfähige Grundstücke. Andererseits kann die Ertragsfähigkeit durch verbesserte Anbaumethoden, die Verwendung von künstlichen Düngemitteln etc. derart gesteigert werden, daß die Grundstücke potentielle Verkehrswerte annehmen, deren Verzinsung bei landwirtschaftlicher Nutzung äußerst gering ist. Dies liefert die Begründung sowohl für die Verkaufsbereitschaft der Landwirte bei sehr hohen Bodenpreisen als auch für Flächenumwidmungen beispielsweise in Bauland. Als zweite unabhängige Variable geht daher auch — allerdings mit einem erheblich geringeren Erklärungsanteil — der Anteil der Besitzwechselfälle im Erbgang an allen Besitzwechselfällen 1896 - 1913 in die Regression ein; und zwar mit negativem Vorzeichen, d.h. bei gleich guten Ertragsverhältnissen stellen sich niedrigere Pachtlandanteile ein, wenn der Grundbesitzwechsel vorwiegend im Erbgang und hohe, wenn er vorwiegend über Käufer realisiert wird.

3.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsunterschiede in der Rheinprovinz 1850 - 1918

Bei der Analyse einzelner Vorgänge auf dem Bodenmarkt der Rheinprovinz für die Jahre 1850 - 1918 sowie bei der Darstellung zugrundeliegender bodenbezogener Handlungsweisen und möglicher Motivationen führten die einzelnen Erklärungsansätze auf mehrere in unterschiedlicher Weise voneinander abhängige Einflußgrößen. Es bot sich daher an, die einzelnen mit Besitzwechsel und Bodenmobilität in Verbindung gebrachten Variablen mittels multivariater Verfahren auf ihre Interdependenzen zu überprüfen und die für die regionalen Unterschiede verantwortlichen Variablenkonfigurationen herauszustellen. Da die preußische Statistik kein zeitgleiches Material für alle Sachverhalte bietet, mußten unter der Voraussetzung einer weitgehenden Persistenz regionaler Unterschiede auch hier eine Kombination von Querschnitts- und Zeitreihenanalyse vorgenommen werden (vgl. S. 95).

Die bisherigen, vorwiegend qualitativen Betrachtungen ergaben als wichtigste Einflußgrößen: die Bevölkerungsentwicklung, die Besitzwechselform, den Pachtlandanteil, die Betriebsgrößenstruktur, den Ausmärkeranteil, den adeligen Großgrundbesitz, die Grundsteuerreinerträge als Maß der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit, die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes und die Bodenpreise. Bei der Auswahl der einzelnen Variablen (Tab. 47) wurde darauf geachtet,

1) Wenigstens bis zum 2. Weltkrieg

Tab. 47: In der Faktorenanalyse zur Agrarstruktur der Rheinprovinz berücksichtigte Variable

Gruppe 1 Bevölkerung

- + 1.1 Anteil der ortsgebürtigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung 1871 (9)
- + 1.2 Anteil der ortsgebürtigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung 1905 (7)
- + 1.3 Anteil der ortsabwesenden Bevölkerung an der Summe der ortsanwesenden und ortsabwesenden Bevölkerung 1871 (9)
- * 1.4 Bevölkerung 1871 / Bevölkerung 1864 (9), (1)
- * 1.5 Bevölkerungszunahme 1871 bis 1895 / Bevölkerung 1871 (4), (9)
- * 1.6 Bevölkerung 1905 / Bevölkerung 1971 (7), (1)
- + 1.7 Anteil der Analphabeten an der Gesamtbevölkerung 1871 (9)
- * 1.8 Geburtenüberschuß 1871 - 1895 / Bevölkerung 1871 (4), (9)
- * 1.9 Wanderungssaldo 1871 - 1895 / Bevölkerung 1871 (4), (9)

Gruppe 2 Besitzverhältnisse

- 2.1 Anteil der Eigentümer ertragsfähiger Liegenschaften 1864 an der Bevölkerung 1864 (1)
- + 2.2 Anteil der Gebäudeeigentümer an den Eigentümern ertragsfähiger Liegenschaften 1864 (1)
- + 2.3 Anteil der Ausmäcker an den Gebäudebesitzern 1864 (1)
- + 2.4 Durchschnittlicher Anteil der Besitzwechselfälle im Erbgang an allen Besitzveränderungen 1896 - 1913 (10)
- + 2.5 Anteil der Fideikommißfläche an der Gesamtfläche 1912 (11)
- * 2.6 Anteil der Fideikommißwaldfläche an der Gesamtwaldfläche 1912 (11)
- + 2.7 Pachtlandanteil 1882 (5)
- 2.8 Pachtlandanteil 1925 (8)
- 2.9 Anteil der Betriebsfläche von Betrieben mit ausschließlich Eigenland an der Gesamtwirtschaftsfläche 1895 (6)
- + 2.10 Pachtlandanteil 1925 / Pachtlandanteil 1882 (5), (8)
- 2.11 Anteil der Betriebe mit teilweise Pachtland an allen Betrieben 1882 (5)
- * 2.12 Anteil der Betriebe mit nur Pachtland an allen Betrieben 1882 (5)
- 2.13 Anteil der Betriebe mit teilweise Pachtland an allen Betrieben 1895 (6)
- * 2.14 Anteil der Betriebe mit nur Pachtland an allen Betrieben 1895 (6)
- * 2.15 Veränderung der Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe 1882 - 1895 in Relation zur Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebsfläche (5), (6)
- + 2.16 Veränderung der Zahl der Betriebe mit teilweise Pachtland 1882 - 1895 in Relation zur Veränderung der Gesamtbetriebszahl (5), (6)
- 2.17 Anteil der Betriebe mit ≤ 2 ha Betriebsfläche an allen Betrieben 1895 (6)
- * 2.18 Anteil der Betriebe mit nur Pachtland und ≤ 2 ha Betriebsfläche an allen Betrieben mit ≤ 2 ha Betriebsfläche 1895 (6)
- 2.19 Anteil selbständiger Landwirte an allen Betriebsinhabern 1896 (6)
- * 2.20 Anteil selbständiger Landwirte mit ≤ 2 ha Betriebsfläche an allen selbständigen Landwirten 1895 (6)

Gruppe 3 Grundsteuerreinerträge, Verschuldung, Bodenpreise

- 3.1 Durchschnittliches Steueraufkommen je Einwohner (in Sgr.) 1866 (1)
- + 3.2 Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag 1861 - 1865 in Mark/ha (8)
- 3.3 Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag für Ackerland 1861 - 1865 in Mark/ha (8)
- 3.4 Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag für Wiesen 1861 - 1865 in Mark/ha (8)
- * 3.5 Veränderung des durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages 1905 gegenüber 1861 - 1865 (12), (7)
- 3.6 Anteil der Wiesenflächen mit ≥ 2 Taler Grundsteuerreinertrag an der Gesamtwiesenfläche 1866 (1)
- + 3.7 Verschuldung der Besitzer landwirtschaftlicher Betriebe in % des Bruttovermögens 1902 (7)
- + 3.8 Verschuldung der Besitzer landwirtschaftlicher Betriebe mit Hauptberuf in der Land- und Fortwirtschaft in % des Bruttovermögens 1902 (7)
- * 3.9 Anteil der Grundbesitzer ohne Schulden an allen Grundbesitzern 1902 (7)
- * 3.10 Anteil der Grundbesitzer mit $\geq 50\%$ Verschuldung gemessen am Bruttovermögen an allen Grundbesitzern 1902 (7)
- + 3.11 Durchschnittlicher Preis für Ackerland in Mark/Morgen 1835 - 1860 (1), (2), (3), (13)
- + 3.12 Durchschnittlicher Preis für Wiesen in Mark/ Morgen 1835 - 1860 (1), (2), (3), (13)

In Klammern jeweils Quellenverweis auf die Ausgangsdaten

+ logarithmisch transformierte Daten

* auch nach Transformation nicht normalverteilt

Quellen

- (1) MEITZEN, A.: Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates. Berlin 1868 ff (vor allem Bd. 4 u. 5)
- (2) MÜLMANN, O. von: Statistik des Regierungsbezirkes Düsseldorf. Iserlohn 1865
- (3) REINICK, H.A.: Statistik des Regierungsbezirkes Aachen. Aachen 1867
- (4) WYGODZINSKI, W.: Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. I. Oberlandesgerichtsbezirk Köln. Berlin 1897
- (5) Preußische Statistik, Bd. 76, 3. Teil. Berlin 1885
- (6) Preußische Statistik, Bd. 142, 2. Teil. Berlin 1902
- (7) Statistisches Jahrbuch für den Preußischen Staat 1905, 1908
- (8) HAGMANN, H.: Landwirtschaftliche Statistik für die Kreise der Rheinprovinz. Bonn 1929 (Bearb.) und Statistisches Jahrbuch für den Preußischen Staat 1930
- (9) Die Gemeinden und Gutsbezirke der Rheinprovinz und ihre Bevölkerung. Königl. Stat. Bureau, Berlin 1874 und Preußische Statistik, Bd. 30
- (10) HÖPKER, H.: Besitzwechsel in Preußen während der Jahre 1896 - 1921. In: Zeitschr. d. Kön. Preu. Stat. Landesamtes, 62. Jg., 1922, S. 1 - 93
- (11) HÖPKER, H.: Die Fideikommissionen in Preußen im Lichte der Statistik bis Ende des Jahres 1912. In: Zeitschr. d. Kön. Preu. Stat. Landesamtes, 54. Jg., 1914, S. 1 - 98
- (12) SERING, M.: Die Verteilung des Grundbesitzes und die Abwanderung vom Lande. Berlin 1910
- (13) BECK, O.: Beschreibung des Regierungsbezirkes Trier. Trier 1868

daß zur Beschreibung dieser Größen möglichst zwei, mehrere Jahre auseinanderliegende Erhebungen berücksichtigt werden konnten, um die Hypothese der Persistenz regionaler Entwicklungsunterschiede zu kontrollieren. Wegen der damit möglicherweise verbundenen höheren Multikollinearität wurde für die quantitative Analyse das faktorenanalytische Modell bevorzugt. Insgesamt wurden 41 Variable, davon 9 zur Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung, 20 zur Kennzeichnung der Besitzverhältnisse und 12 als Maß für die Ertragsfähigkeit, die Verschuldung und das Bodenpreisgefüge ausgewählt. Unter ihnen erfüllten nur wenige die bei einer Faktorenanalyse geforderte Normalverteilung ¹⁾, die auch nach logarithmischer Transformation nicht in allen Fällen zu erreichen war (Tab. 47) ²⁾.

Aus der Datenmenge konnten unter Anwendung der Faktorenanalyse i.e.S. ³⁾ 8 Faktoren mit Eigenwerten größer 1 extrahiert werden, von denen allerdings nur 6 den Anforderungen des Scree-Tests genügten. Bei der weiteren Analyse wurden nur die ersten 4 Faktoren mit einem Anteil von mindestens 5% an der Gesamtvarianz berücksichtigt und einer Varimax-Rotation unterworfen, weil diese 4 Dimensionen aufgrund ihrer Korrelation mit den Ausgangsvariablen besonders geeignet erschienen, die mit der Veränderung der Grundbesitzverhältnisse verbundenen Prozesse zu beschreiben.

Tab. 48: Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "Rheinland")

Faktor	vor der Rotation		nach der Rotation		
	Eigenwerte	% an der Gesamtvarianz	Spaltenquadratsummen	% an der Gesamtvarianz	% an der erklärten Varianz
1	16.878	43.20	11.978	30.66	42.7
2	4.885	12.50	7.181	18.38	25.6
3	3.658	9.36	3.414	8.74	12.2
4	2.626	6.72	5.472	14.01	19.5
5	1.653	4.23		71.79	
6	1.515	3.88			
		79.89			

Die 4 Faktoren repräsentieren zusammen rund 72% der Ausgangsvarianz. Ihr Erklärungsanteil ist also nicht sonderlich hoch, was einerseits durch Ungenauigkeiten des Ausgangsmaterials und andererseits durch regionale Entwicklungsunterschiede bedingt sein dürfte, durch die einzelne Zusammenhänge überdeckt

-
- 1) Bei dem Test auf Normalverteilung wurde das Schiefekriterium zugrundegelegt. Zur Berechnung wurde das Programm NRMP (Autor P. GEBHARDT, Deutsches Rechenzentrum Darmstadt), verwendet.
 - 2) Transformation durch $\log(x + 1.0)$ bzw. $\log(x + 0.5)$. Stärkere Transformationen wurden nicht vorgenommen, um die Interpretierbarkeit der Ergebnisse nicht zu erschweren.
 - 3) Programm FAKAN (zusammengestellt von W.D. Rase, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde), zum Verfahren vgl. S. 13

werden. Außerdem erfüllen die beiden ersten Faktoren nach den strengen Kriterien des Bargmann-Tests ¹⁾ nicht die Bedingungen der Einfachstruktur. Zwischen ihnen besteht eine schwache Korrelation, die dadurch bedingt ist, daß in den ersten Faktor der Anteil der Pachtbetriebe und in den zweiten Faktor der Pachtlandanteil mit hohen Ladungen eingeht. Eine vollständige Unabhängigkeit der Beschreibungsdimensionen ist aufgrund der Variablenauswahl auch nicht zu erwarten.

Der 1. Faktor wird mit hohen Ladungen (Tab. 49) durch ein Variablenbündel gekennzeichnet, das als komplexer Indikator zur Beschreibung regionaler Entwicklungsunterschiede hinsichtlich der Betriebsstruktur, der Verschuldung des

Tab. 49: Hohe Faktorladungen für Faktor 1 "Betriebsstruktur und Verschuldung"

a) hohe positive Ladung

Variable Nr.	Bezeichnung (abgekürzt)	Ladung
3.09	Anteil unverschuldeter Grundbesitzer 1902	0.9089
2.01	Anteil der Grundeigentümer an Bevölkerung 1864	0.8268
2.11	% Betriebe mit teilweise Pachtland 1882	0.7072
2.13	% Betriebe mit teilweise Pachtland 1895	0.7051
2.04	% Besitzwechsel mit Erbgang 1896 - 1913	0.7030
1.01	% Ortsgebürtige an Bevölkerung 1971	0.6436
2.19	% Selbständiger Landwirte 1895	0.6412
1.02	% Ortsgebürtige an Bevölkerung 1905	0.5890
1.03	% Ortsabwesende Bevölkerung 1871	0.4151

b) hohe negative Ladung

3.10	% Grundbesitzer mit über 50% Verschuldung 1902	-0.9384
2.12	% Pachtbetriebe 1882	-0.8844
2.18	% Pachtbetriebe an Betrieben unter 2 ha 1895	-0.8841
2.14	% Pachtbetriebe 1895	-0.8814
3.07	Verschuldung der Betriebe in % des Bruttovermögens 1902	-0.8473
3.08	Verschuldung Vollerwerbsbetriebe 1902	-0.8193
2.02	% Gebäudeeigentümer an Eigentümern ertragsföh. Liegenschaften 1864	-0.5515
2.17	% Betriebe \leq 2 ha 1895	-0.5159
1.05	Bevölkerungszunahme 1871 - 1895	-0.5000
1.08	Geburtenüberschuß 1871 - 1895	-0.4851
1.09	Bevölkerungszunahme durch Wanderung 1871 - 1895	-0.4345

Zufallshöchstwert bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,38 und bei 0,1% : 0,48

1) vgl. ÜBERLA (1968)

ländlichen Grundbesitzes und der Bevölkerungsentwicklung verwendet werden kann. Der Faktor besitzt eine ausgesprochen bipolare Struktur; er stellt Parzellenpacht der Betriebspacht, geringe Verschuldung starker Überschuldung und die Bevölkerungsabwanderung der Bevölkerungszunahme durch Geburtenüberschüsse und Zuwanderungen gegenüber. Hohe positive Faktorenwerte charakterisieren Gebiete, in denen ein großer Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe während der 80er und 90er Jahre des 19. Jahrhunderts Wirtschaftsflächen hinzupachten konnte. Der ebenfalls mit diesem Faktor positiv korrelierende Anteil selbständiger Landwirte ¹⁾ und der negativ korrelierende Anteil der Parzellenbetriebe (≤ 2 ha) weisen darauf hin, daß durch das Pachtlandangebot vor allem größere Betriebe in die Lage versetzt wurden, ihre Produktionsmittel im Rahmen der bestehenden Wirtschaftssysteme optimal auszunutzen bzw. durch die Zupacht erst selbständige landwirtschaftliche Betriebseinheiten geschaffen werden konnten. Letzteres wird noch dadurch unterstrichen, daß in allen Landkreisen, in denen dieser Faktor sehr hohe Werte erreicht, 1893 durchschnittlich 30 - 50% der Gesamtfläche als unselbständiges Eigentum ausgewiesen wurde ²⁾. Vergleichbare Zählungen früherer Jahre liegen nicht vor, da aber mit dem Faktor 1 der Anteil der Grundeigentümer an der Bevölkerung für 1864 hoch korreliert und gleichzeitig der Anteil der Gebäudeeigentümer an allen Grundeigentümern im gleichen Jahr negativ korreliert, ist anzunehmen, daß die Aufsplitterung des Grundeigentums in eine größere Zahl z.T. unselbständiger Besitzungen bereits seit der Mitte des 19. Jahrhunderts bestand und existenzfähige Betriebe z.T. nur durch die Parzellenpacht möglich wurden. Der bei hohen Werten auf diesem Faktor für 1864 ausgewiesene geringe Anteil der Gebäudeeigentümer unter den Grundeigentümern kann außerdem als ein Indikator für höhere Ausmärkeranteile angesehen werden. Aus dieser Sicht läßt sich die Parzellenpacht auch noch als ein Mittel zur Bereinigung einer unwirtschaftlichen Besitzersplitterung interpretieren. Die selbständigen Landwirte wären dann sowohl Pächter als auch Verpächter. Die übrige den 1. Faktor bestimmende Variablenkonfiguration deutet darauf hin, daß die breite Streuung des Grundeigentums eine Folge der Realteilung mit Besitzübergabe zu Lebzeiten bzw. im Intestaterbfall ist.

Die den Faktor 1 außerdem hoch ladenden Variablen zur Bevölkerungsentwicklung beschreiben den Zusammenhang von Bevölkerungsabnahme bzw. -stagnation infolge von Abwanderung und geringen Geburtenüberschüssen. Die Tatsache, daß der Anteil der ortsgebürtigen Bevölkerung sowohl für das Jahr 1871 als auch für das Jahr 1905 noch relativ hoch mit diesem Faktor korreliert, kann als Indikator dafür angesehen werden, daß die Bevölkerung kaum in der Lage war, sich durch einen Austausch mit Nachbargemeinden in nennenswertem Umfang zu regenerieren. Da der 1. Faktor außerdem mit einem hohen Anteil ortsabwesender Bevölkerung (Winterzählung) verbunden ist, kann angenommen

1) Selbständige Landwirte sind nach der Definition der Berufszählung von 1895 etwa mit Vollerwerbslandwirten gleichzusetzen.

2) Preußische Statistik Bd. 146, I (Tafel I).

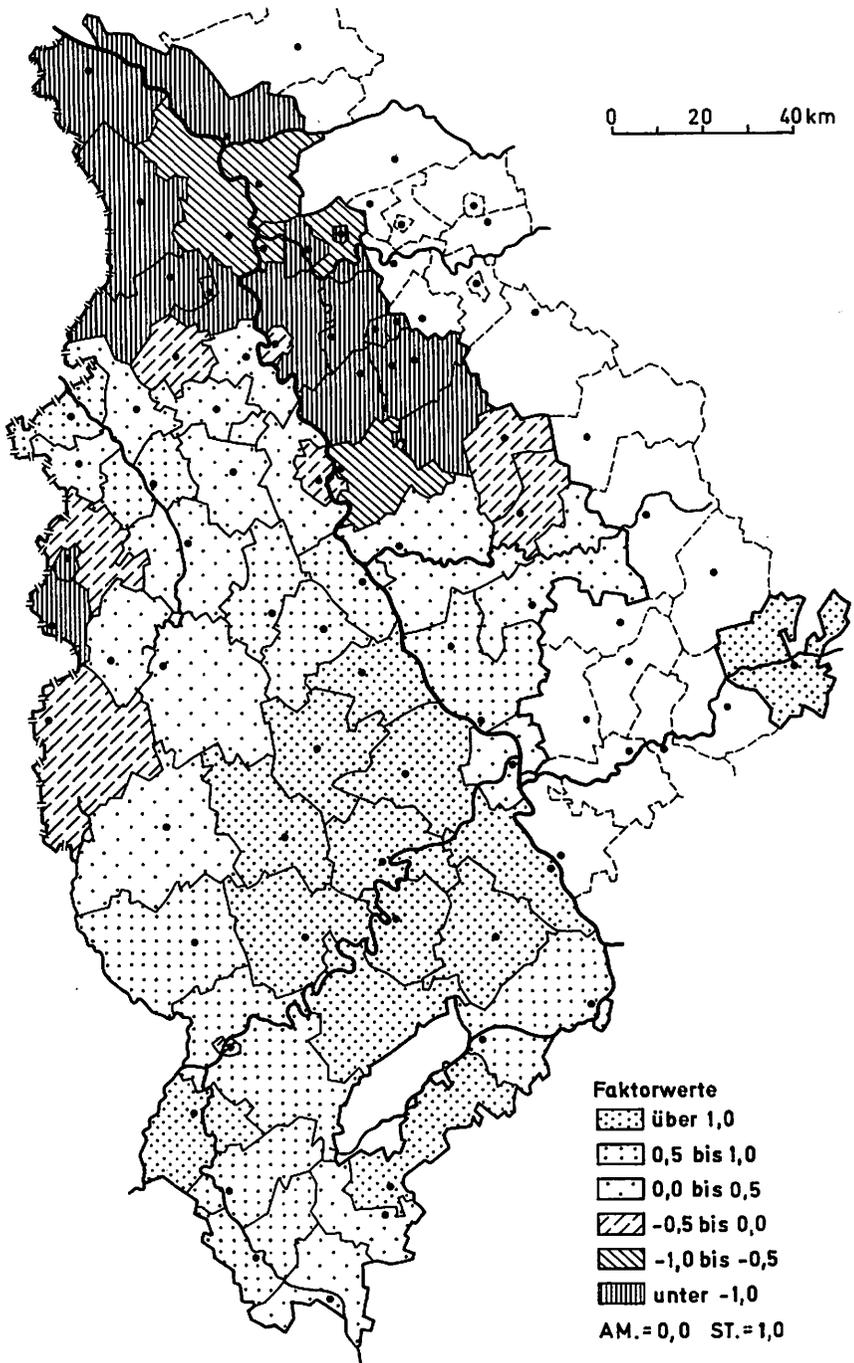


Abb. 39: Faktor 1 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte
 "Betriebsstruktur und Verschuldung" (Tab. 49)

werden, daß ein Teil der Fortzüge nicht primär mit dem Ziel einer endgültigen Abwanderung verbunden war (vgl. S. 152). Ein Teil des Pachtlandangebotes dürfte daher auch von diesem Personenkreis gestammt haben.

Der andere Pol, der durch den 1. Faktor aufgespannten Dimension, kennzeichnet eine Betriebsstruktur mit einem hohen Anteil von Vollpachtbetrieben, insbesondere in der Größenklasse unter 2 ha. Die Bevölkerungszunahme wird sowohl durch Zuwanderung als auch durch Geburtenüberschüsse erklärt, d.h. an der Zuwanderung dürfte in starkem Maße eine junge Bevölkerung beteiligt gewesen sein. Infolge der starken Zuwanderung sind auch die Ortsgebürtigenanteile recht niedrig.

Der Grundbesitzwechsel erfolgt überwiegend durch Kauf, wodurch auch die hohe Verschuldung ¹⁾, insbesondere der Vollerwerbsbetriebe im Jahr 1902, zu erklären ist. Kleinere Grundbesitzer waren offenbar nicht in der Lage oder wegen des ausreichenden Pachtlandangebotes nicht gewillt, Grundbesitz in größerem Umfang zu erwerben.

Die regionale Verteilung der Faktorenwerte (Abb. 39) ergibt ein überraschend klares S-N-Gefälle mit offenbar recht kontinuierlichen Übergängen. Die südlich der Linie Bonn - Prüm gelegenen linksrheinischen Landkreise weisen mit Ausnahme der Landkreise Koblenz, Saarbrücken und Ottweiler außerordentlich hohe Werte auf Faktor 1 auf. Sie werden damit als Gebiete mit einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgewiesen, die weitgehend durch das Fehlen außeragrarischer Erwerbsmöglichkeiten bedingt ist. Die Realteilung hat zu einer starken Eigentumszersplitterung geführt, deren wirtschaftliche Nachteile durch Verpachtungen ausgeglichen werden. Der Grundbesitzwechsel erfolgt bei Besitzungen mit über 2 ha Gesamtfläche überwiegend in Erbgang, Verkäufe sind von untergeordneter Bedeutung.

Sehr hohe negative Werte auf Faktor 1 weisen neben den Stadtkreisen und den Landkreisen Aachen, Eupen und Malmedy alle Landkreise nördlich der Linie Waldbröl, Köln und Mönchengladbach auf. Mit Ausnahme der Stadtkreise dominiert hier überall wenigstens bei den mittleren und größeren Betrieben die Anerbensitte. Aus dieser Sicht erfährt die bipolare Struktur des 1. Faktors ihre wesentliche Begründung in dem regionalen Unterschied der Erbsitten, der überlagert wird von städtisch-industriellen Einflüssen. Letztere machen sich sowohl im Aachener, Krefelder und Mönchengladbacher Raum als auch im Bergischen Land und im westlichen Ruhrgebiet durch eine starke Bevölkerungszunahme sowie durch ein starkes Interesse städtisch orientierter Bevölkerungskreise am landwirtschaftlichen Grunderwerb geltend, das sich in besonders hohen Bodenpreisen und in einer relativ hohen Zahl von Betriebspachtungen äußert. Es darf freilich nicht übersehen werden, daß insbesondere am linken Niederrhein die Betriebs-

1) Die Verschuldungsstatistik von 1902 berücksichtigt die Grundschulden, aber nicht die Personalschulden.

struktur traditionell durch größere Pachthöfe (Großgrundbesitz des Adels) bestimmt wurde. Das Vorhandensein einer qualifizierten Pächterschicht hat sicher zu der Ausdehnung der Betriebspachtungen in den industriell überprägten Landkreisen beigetragen. Da nun die mit dem ersten Faktor verbundenen Merkmale vor allem für die nördlichen Kreise der Rheinprovinz auf einen hohen Anteil von Parzellenbetrieben (≤ 2 ha) hinweisen, ist anzunehmen, daß hier unter dem Einfluß guter außeragrarischer Erwerbsmöglichkeiten eine Differenzierung der Betriebsgrößenstruktur stattgefunden hat. Und zwar derart, daß Betriebe der unteren und mittleren Größenklassen bestrebt waren, Grundbesitz käuflich zu erwerben, um so — im Gegensatz zu den Betrieben der südlichen Landesteile — ihre Existenzbasis zu vergrößern. Daraus resultiert sicher ein erheblicher Teil der für 1902 nachgewiesenen starken Verschuldung, vor allem der Vollerwerbsbetriebe. Dort, wo eine Aufstockung der Betriebsfläche durch Bodenkäufe nicht möglich war ¹⁾, wurde die Fläche durch Teilverpachtungen oder durch Verkäufe auf ein Maß reduziert, das ausreichte, um der Familie ein bescheidenes Auskommen auch in Zeiten konjunkturbedingter Arbeitslosigkeit zu gewährleisten. Zuwandernde Arbeiterfamilien, die sich in ähnlicher Weise eine gewisse soziale Sicherheit verschaffen wollten, dürften neben grundbesitzlosen landwirtschaftlichen Arbeitern (Kättern) für den relativ hohen Anteil der kleinen Betriebspachtungen (≤ 2 ha) verantwortlich zu machen sein. In den Stadt- und Landkreisen, in denen sich während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die städtisch-industriellen Einflüsse auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt verstärkt geltend machen konnten, ergibt sich als weitere Erklärung für die höheren Pachtlandanteile der in Relation zum Kaufpreis recht niedrige Pachtpreis (2 - 2,4 %) im Gegensatz zu den peripher gelegenen überwiegend agrarisch orientierten Landkreisen, in denen die Pachtpreise 6 - 8% der Kaufpreise betragen. In Stadtnähe war eine Verzinsung des hohen Bodenkapitals durch den landwirtschaftlichen Ertrag nicht mehr gewährleistet. Die demgegenüber relativ niedrigen Pachtpreise ließen jedoch eine landwirtschaftliche Rendite gerade noch zu. D.h. die Diskrepanz zwischen Verkehrswert und landwirtschaftlichem Bodenwert ist nicht nur eine Ursache der hohen Verschuldung, sondern auch für die höheren Pachtlandanteile verantwortlich.

In den südlichen Teilen der Niederrheinischen Bucht sowie in den noch stärker gewerblich orientierten Teilen der Nordeifel und des Westerwaldes überlagern sich die Merkmalsausprägungen der südlichen und der nördlichen Landesteile und bewirken leicht über- bzw. unterdurchschnittliche Werte auf Faktor 1.

Der 2. Faktor beschreibt die Dimension "Bodenwert und Bodenpreis" für die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts und verbindet damit die regionale Differenzierung der Pachtlandanteile für 1882 und 1925. Hohe negative Werte auf diesem Faktor (Abb. 40, Tab. 50) kennzeichnen Land- und Stadtkreise mit hohen

1) Die hypothekarische Belastbarkeit kleiner Besitzungen war nicht groß, daher konnten sie Grundbesitz nur dann erwerben, wenn ausreichende Bargeldmittel vorhanden waren.

Tab. 50: Hohe Faktorladungen für Faktor 2 "Bodenwert und Bodenpreis"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung (abgekürzt)	Ladung
2.09	Flächenanteil der Betriebe ohne Pachtland 1895	0.8201
1.03	% ortsabwesende Bevölkerung 1871	0.4422

b) hohe negative Ladungen

3.03	Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag für Ackerland 1861/65	-0.8793
3.02	Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag 1861/65	-0.8471
2.07	Pachtlandanteil 1882	-0.7588
2.08	Pachtlandanteil 1925	-0.7479
3.11	Durchschnittlicher Ackerlandpreis 1835 - 1860	-0.7077
3.04	Durchschnittlicher Grundsteuerreinertrag für Wiesen 1861/65	-0.6551
3.01	Steueraufkommen je Einwohner 1866 in Sgr.	-0.5496
2.11	Anteil der Betriebe mit teilweiser Pacht 1882	-0.5112
2.02	% Gebäudeeigentümer an Eigentümern ertragsfähiger Liegenschaften 1864	-0.5061

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,38 und bei 0,1% : 0,48

Grundsteuerreinerträgen, vor allem beim Ackerland (1861/65), hohem Steueraufkommen je Einwohner (1866), hohen Ackerlandpreisen, besonders während der 50er und 60er Jahre, hohe Pachtlandanteilen 1882 sowie 1925 und einem Rückgang der Betriebe mit Zupachten zwischen 1882 und 1895. Hierher gehören vor allem die linksrheinischen Kreise der Niederrheinischen Bucht und abgeschwächt die des linken Niederrheins. Demgegenüber heben sich durch sehr hohe positive Faktorenwerte die höheren Gebirgslagen von Eifel, Westerwald und Hunsrück ab, wodurch die geringere Ertragsfähigkeit dieser von der natürlichen Ausstattung benachteiligten Regionen deutlich zum Ausdruck kommt. Die positive Korrelation mit dem Anteil der ortsabwesenden Bevölkerung (1871) deutet außerdem darauf hin, daß zumindest ein Teil der Bevölkerung außerhalb der Heimatgemeinde erwerbstätig ist (Winterzählung).

Der 3. Faktor hebt als unabhängige Dimension den fideikommissarisch gebundenen Großgrundbesitz (1912) sowie den Anteil der ortsfremden Gebäudebesitzer (1864) hervor; d.h. er hebt durch hohe positive Faktorenwerte diejenigen Stadt- und Landkreise hervor, in denen sowohl 1864 als auch zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine stärkere Fremdbestimmung vorlag. Außerdem wird hier noch

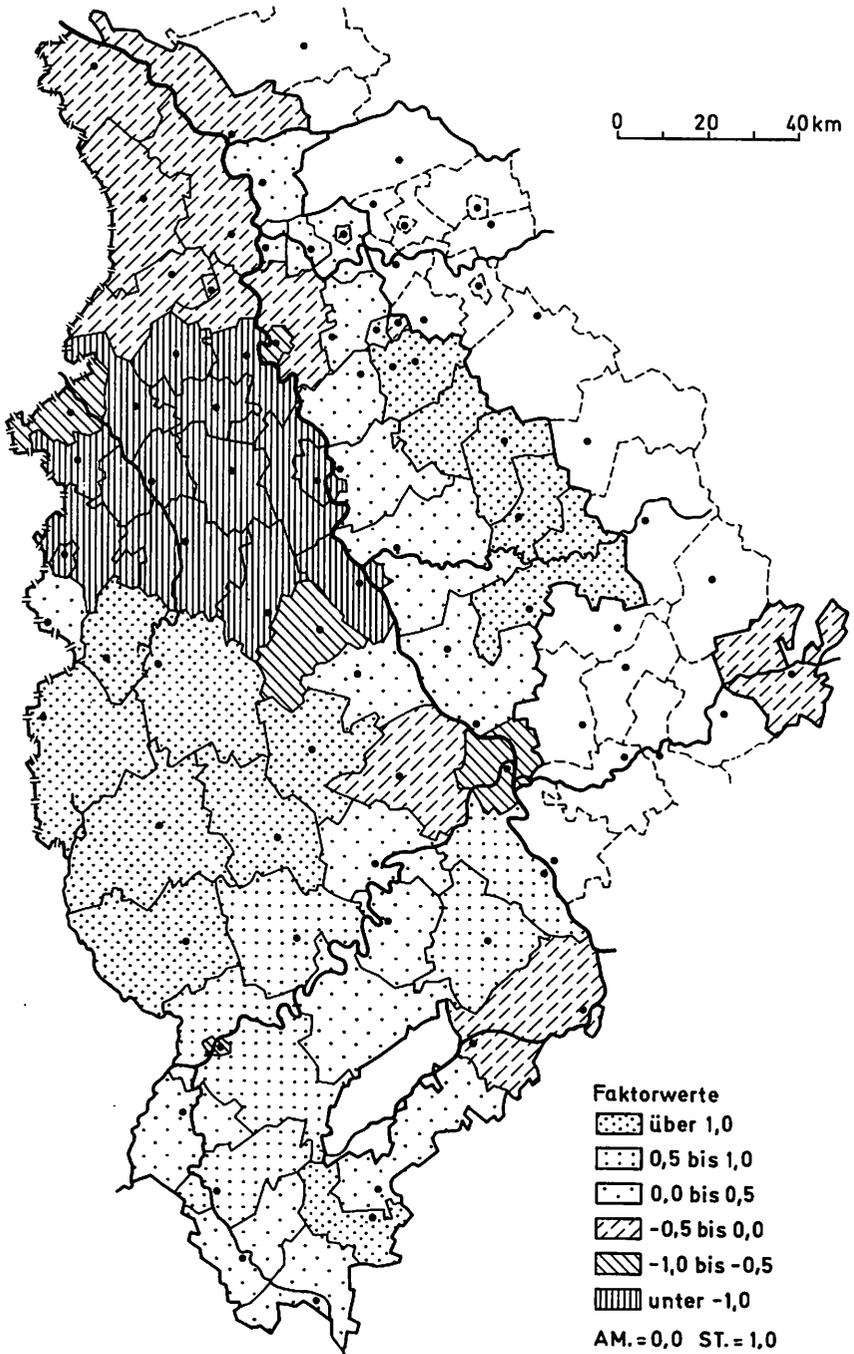


Abb. 40: Faktor 2 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte "Bodenwert und Bodenpreis" (Tab. 50)

Tab. 51: Hohe Faktorladungen für Faktor 3 "Fideikommiß - Ausmärker"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung (abgekürzt)	Ladung
2.05	Anteil Fideikommißfläche 1912	0.8539
2.06	Anteil Fideikommißwaldungen 1912	0.8145
2.03	Anteil Ausmärker an Gebäudebesitzern 1864	0.4099

b) hohe negative Ladungen

3.12	Durchschnittlicher Wiesenpreis 1835 - 1860	-0.4713
------	--	---------

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,38 und bei 0,1% : 0,48

einmal die Beteiligung des Adels am Waldbesitz hervorgehoben. Durch diese Struktur werden besonders die rechtsrheinischen Landkreise zwischen Neuwied und Düsseldorf, sowie die im Erfttal gelegenen Landkreise gekennzeichnet. Abseits dieses mehr oder weniger geschlossenen Verbreitungsgebietes werden die Kreise Wittlich, Wetzlar, Heinsberg, Geldern und Rees in ähnlicher Weise bestimmt (Abb. 41).

Tab. 52: Hohe Faktorladungen für Faktor 4 "Bevölkerungsentwicklung"

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung (abgekürzt)	Ladung
1.06	Bevölkerungszunahme 1871 - 1905	0.7816
1.05	Bevölkerungszunahme 1871 - 1895	0.7544
1.08	Geburtenüberschuß 1871 - 1895	0.7179
1.09	Bevölkerungszunahme durch Wanderungen	0.6562
1.04	Bevölkerungszunahme 1864 - 1871	0.6236
2.17	% Parzellenbetriebe (≤ 2 ha) 1895	0.5762
3.05	Veränderung Grundsteuerreinertrag 1861/65 - 1905	0.5566

b) hohe negative Ladungen

1.02	% Ortsgebürtige 1905	-0.5750
1.01	% Ortsgebürtige 1871	-0.5529
2.19	% Selbständiger Landwirte 1895	-0.5507
1.07	% Analphabeten 1871	-0.4926

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,38 und bei 0,1% : 0,48

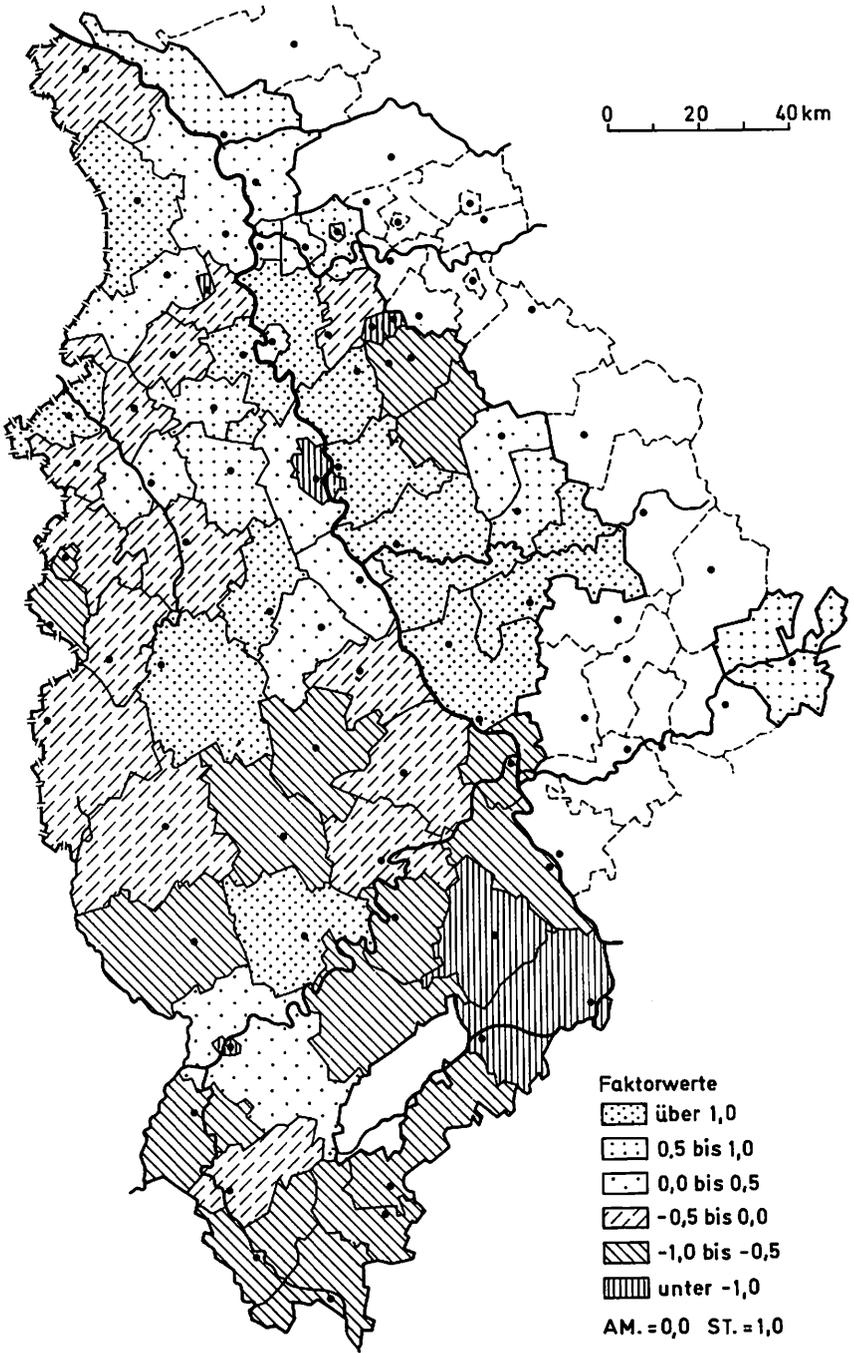


Abb. 41: Faktor 3 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte "Fideikommiß-Ausmärker" (Tab. 51)

Der 4. Faktor faßt schließlich jene Variablen, die die Bevölkerungsdynamik der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts anzeigen, als letzte unabhängige Dimension zusammen. Positiv hoch geladen wird dieser Faktor durch die Bevölkerungszunahme 1871 - 1905 bzw. etwas geringer durch die Zunahme zwischen 1864 und 1871. Außerdem korreliert hiermit der Anteil der Parzellenbetriebe (≤ 2 ha, 1895) sehr hoch, wodurch der bereits mehrfach hervorgehobene Zusammenhang zwischen Bevölkerungszunahme vor allem durch Wanderungen und der Zunahme kleiner unselbständiger landwirtschaftlicher Betriebe noch einmal unterstrichen wird. Negativ korreliert dieser Faktor mit jenen Variablen, die für die Abwanderungsgebiete bzw. für stagnierende ländliche Räume charakteristisch sind: hohe Anteile ortsgebürtiger Bevölkerung, hohe Anteile selbständiger Landwirte und hoher Analphabetenanteil 1871. Der letztgenannte Zusammenhang kann als Indikator dafür gewertet werden, daß die weniger qualifizierte und ältere Bevölkerung von der Abwanderung weniger betroffen war. Die regionale Verteilung der Faktorenwerte (Abb. 42) zeigt sehr klar die Bevölkerungskonzentration in den gewerblich-industriell bestimmten Stadt- und Landkreisen der Rheinprovinz.

Die räumliche Verteilung der Faktorenwerte hat bereits gut interpretierbare regionale Muster ergeben, die darauf schließen lassen, daß eine abschließende Typisierung der Stadt- und Landkreise auf der Basis von 4 orthogonalen Dimensionen Räume unterschiedlicher Entwicklungsdynamik aufdecken wird. Zu diesem Zweck wurde als taxonomisches Verfahren eine Distanzgruppierung nach dem minimalen Gruppendifferenzkoeffizienten (Wardscher Algorithmus) ¹⁾ gewählt. Von einer Gewichtung der Faktoren etwa durch die zugehörigen Eigenwerte wurde jedoch abgesehen.

Der Gruppierungsalgorithmus wurde unterbrochen, nachdem 7 Gruppen mit verhältnismäßig gleichartiger Besetzung gebildet waren und der Informationsverlust rasch von weniger als 2% auf über 5% je Schritt anstieg. Die Überprüfung dieser Gruppen mittels einer Diskriminanzanalyse ²⁾ machte nur geringfügige Umgruppierungen notwendig. Abschließend wurden für die 7 Gruppen die arithmetischen Mittel der Ausgangsvariablen berechnet und deren Differenz zwischen den Gruppen getestet. Es zeigte sich, daß bei 20 von insgesamt 41 Variablen eine signifikante Mittelwertdifferenz (5% - Niveau) zwischen mindestens 3 Gruppen vorlag (vgl. Tab. 54).

Anhand der sowohl für die Faktorenwerte (Tab. 53) als auch für die charakteristischen Variablen (Tab. 54) berechneten Mittelwerte lassen sich die aus der Distanzgruppierung resultierenden 7 Gruppen recht gut als Gebietstypen mit unterschiedlichen Prozeßabläufen während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts interpretieren.

Der Gebietstyp (Gruppe) 1 wird charakterisiert durch eine anhaltend starke Bevölkerungszunahme seit 1864, ein während der 50er Jahre noch nicht übermäßig

1) Benutzt wurde das Programm DISTZU, Autoren J. BAHR und F.J. KEMPER (vgl. BAHR 1971)

2) Programm DISCR, IBM Scientific Subroutine

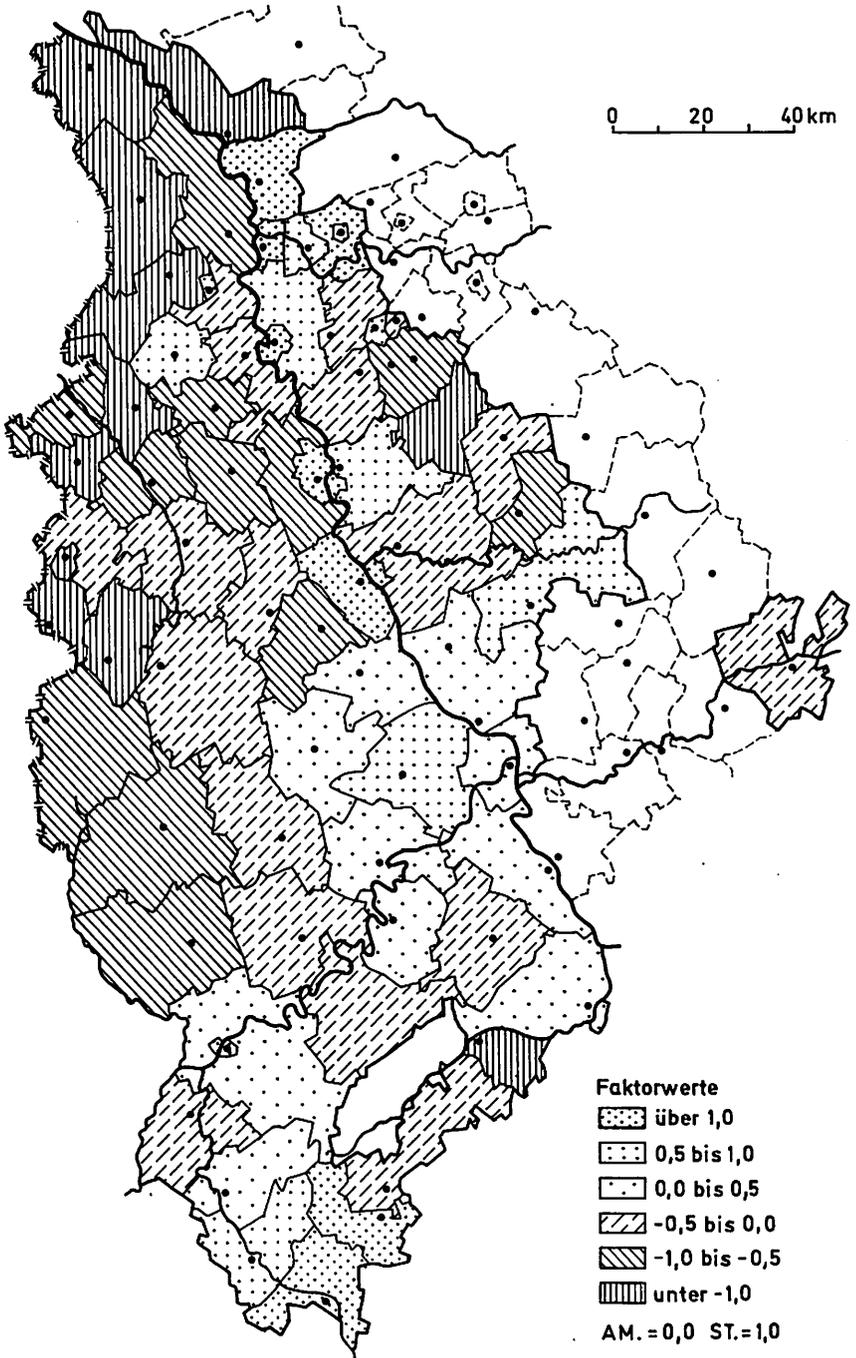


Abb. 42: Faktor 4 Faktorenanalyse "Rheinprovinz" Faktorwerte "Bevölkerungsentwicklung" (Tab. 50)

Tab. 53: Distanzgruppierung Faktorenanalyse "Rheinprovinz"

Mittel der Faktorenwerte in den Gruppen

Gruppe	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
1	-0,23	-0,35	-0,26	2,11
2	-0,83	-0,37	-0,88	0,52
3	0,26	1,56	0,03	0,50
4	0,06	0,37	1,84	0,30
5	1,13	0,34	-0,66	-0,01
6	-1,46	0,12	-0,07	-1,08
7	0,45	-1,46	0,44	-0,67

hohes Bodenpreisgefüge bei allerdings schon recht hohen Grundsteuerreinerträgen je ha Ackerland zu Beginn der 60er Jahre ¹⁾, sowie durch eine starke Zunahme der Betriebe ohne Eigenland gegen Ende des Jahrhunderts vor allem bei den Kleinbetrieben (≤ 2 ha). Der hohe Pachtlandanteil, der sich bis 1925 noch um ca. 5% vergrößern konnte, ist eine Folge der unverhältnismäßig stark gestiegenen Bodenpreise in den betreffenden Gebieten besonders während der 80er und 90er Jahre. Dieser Gebietstyp umfaßt die Kreise des Ruhrgebiets mit Ausnahme von Mülheim, die Stadtkreise Düsseldorf und Köln sowie die Landkreise Bonn, Saarbrücken und Ottweiler (Abb. 43).

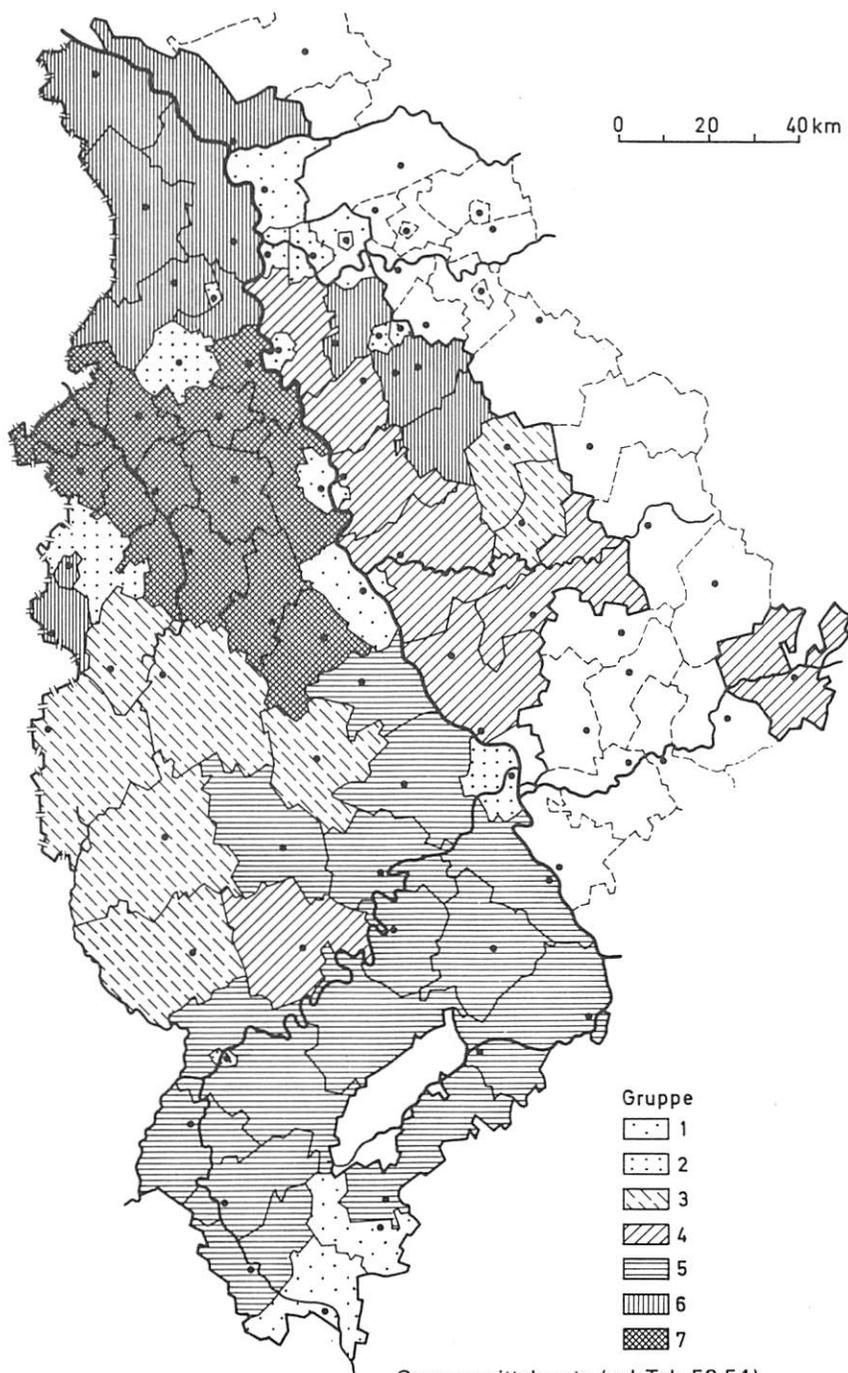
Der Gebietstyp (Gruppe) 2 läßt sich durch eine ähnliche Merkmalskombination mit allerdings etwas abgeschwächter Ausprägung beschreiben. Dies gilt insbesondere für die Bevölkerungszunahme, die bis 1871 noch recht stark war, dann jedoch hinter die der vorgenannten Industriegebiete zurückfiel. Auf dem landwirtschaftlichen Sektor gewinnen hier während der 80er und 90er Jahre Verpachtungen eine größere Bedeutung. Der Pachtlandanteil nimmt zwar zwischen 1882 und 1925 um ca. 10% zu, erreicht aber mit 36,7% nicht ganz den Wert von Typ 1. Der wesentlichste Unterschied besteht darin, daß das Ausmaß der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes im Jahr 1902 hier größer ist als im Gebietstyp 1. Betrachtet man die regionale Verteilung, dann zeigt sich, daß dieser Gebietstyp die ehemaligen Residenzstädte Trier und Koblenz sowie die gewerblich-industriellen Standorte der frühen Industrialisierungsphase ("Textilstädte") zusammenfaßt. Unter dem Einfluß guter außeragrarischer Erwerbsmöglichkeiten wurde die landwirtschaftliche Produktion hier bereits sehr früh vorwiegend von kleineren (Nebenerwerbs-) Betrieben getragen, die wegen der außerordentlich hohen Bodenpreise (S. 154) und der Konkurrenz städtischer Bevölkerungsschichten auf dem Bodenmarkt, in zunehmendem Maße Pachtland in Anspruch nehmen mußten. Die für das Jahr 1902 nachgewiesene Verschuldung ist mit Sicherheit auf den

1) Grund- und Gebäudesteuerregulierung von 1861 - 65

Tab. 54: Mittelwerte ausgewählter Variabler mit signifikanten Differenzen ¹⁾ zwischen den Gruppen der Distanzgruppierung "Rheinprovinz"

Variable Nr.	Bezeichnung (abgekürzt)	Gesamt- mittel	Mittelwerte in den Gruppen						
			1	2	3	4	5	6	7
1.1	% Ortsgebürtige 1871	68,72	51,95	59,30	77,58	69,88	78,54	65,13	70,66
1.2	% Ortsgebürtige 1905	64,69	50,10	56,49	73,89	62,55	74,97	60,06	66,75
1.5	Bevölkerungszunahme 1871 -1895/Bev. 1871	0,33	1,10	0,65	0,07	0,32	0,13	0,24	0,08
2.1	% Grundeigentümer an Bevölkerung 1864	30,32	12,98	8,84	46,52	36,26	49,44	12,17	34,50
2.4	% Besitzwechselfälle im Erbgang 1896 -1913	38,70	18,80	27,50	43,80	40,00	58,70	28,20	40,00
2.5	% Fideikommißfläche an Gesamtfläche 1912	2,77	1,77	0,52	1,41	10,64	0,28	3,38	3,20
2.8	% Pachtland 1925	24,89	37,20	36,74	6,72	21,80	7,87	27,02	44,02
2.12	% Betriebe ohne Eigenland 1882	18,39	37,24	35,03	5,34	18,81	2,74	31,87	9,60
2.13	% Betriebe mit Zupacht 1895	36,42	27,10	21,15	31,32	38,59	42,80	25,83	58,35
2.14	% Betriebe ohne Eigenland 1895	21,54	39,82	44,41	7,06	21,04	2,36	36,07	13,96
2.17	% Betriebe mit ≤ 2 ha 1895	66,17	85,01	85,46	46,21	68,85	53,57	67,08	67,28
2.18	% Betriebe ohne Eigenland an Betrieben ≤ 2 ha 1895	25,63	42,48	47,90	13,74	25,11	4,41	41,40	19,34
2.19	% selbständige Landwirte 1895	41,49	18,08	17,65	59,89	41,73	57,97	38,11	43,18
3.1	Durchschn. Steueraufkommen je Einw. 1866	29,90	38,70	42,50	19,20	22,20	24,90	26,00	23,00
3.2	Durchschn. Grundsteuerreinertrag 1861 -1865	2762,60	3641,20	3768,70	682,50	2006,20	1588,00	3234,50	4584,50
3.3	Durchschn. Grundsteuerreinertrag Ackerland	3267,30	4383,60	4226,10	971,40	2542,50	1958,10	3709,20	5299,20
3.7	Verschuldung landw. Betr. in % Bruttoverm.	9,74	9,55	13,35	4,97	10,10	2,85	21,69	7,92
3.9	% Grundbesitzer ohne Verschuldung 1902	69,66	55,42	51,70	83,72	67,36	92,71	38,15	84,61
3.10	% Grundbesitzer mit >50% Verschuld. 1902	8,21	9,76	11,47	1,79	9,24	0,71	24,90	2,15
3.11	Durchschnittlicher Ackerlandpreis 1835 -1860	2002,30	2577,00	3505,40	538,60	1284,00	1502,40	2754,60	2007,20

1) Mittelwertdifferenzen zwischen mindestens 4 Gruppen auf 5% Niveau abgesichert



Gruppenmittelwerte (vgl. Tab. 53,54)

Abb. 43: Distanzgruppierung der Faktorenanalyse
"Rheinprovinz"

Versuch zurückzuführen, die Existenzbasis der Betriebe trotz hoher Bodenpreise auf Eigenland und nicht auf Pachtland zu begründen. Bei einer starken Besitzersplitterung auf landwirtschaftlich orientierte, nur noch schwach mit der Landwirtschaft verbundene und außeragrarisches Bevölkerungsschicht war der Grunderwerb u.U. ein unabdingbares Erfordernis, wenn die betriebliche Existenz auch in Krisenzeiten, in denen viele nur noch schwach mit der Landwirtschaft verbundene Grundeigentümer ¹⁾ zur Eigenbewirtschaftung zurückkehrten, nicht gefährdet sein sollte.

Ebenfalls mit dem Faktor 4 allerdings negativ verbunden sind die Gebietstypen 6 und 7. Während für den Gebietstyp 6 zusätzlich noch hohe negative Werte auf Faktor 1 kennzeichnend sind, sind es beim Typ 7 negative Werte auf Faktor 2. Stellten die Typen 1 und 2 zeitliche Varianten des Entwicklungsprozesses der Landwirtschaft in zunehmend städtisch industriell überprägten Räumen dar, so sind die Typen 6 und 7 Varianten einer sich zunehmend im Hinblick auf die natürliche Standorteignung spezialisierenden Agrarwirtschaft. Der Typ 6 faßt die durch Grünlandwirtschaft und Viehhaltung bestimmten Landkreise des Niederrheins mit den Kreisen Aachen (Stadt) und Eupen sowie den Kreisen des mittleren und nördlichen Bergischen Landes zusammen. Der Typ 7 gliedert schließlich die linksrheinischen Börden als relativ einheitlich strukturierte Agrarräume aus. Die hohe Produktivität beider Gebiete, die bereits um die Mitte des 19. Jahrhunderts in sehr hohen Grundsteuerreinerträgen und hohen Bodenpreisen zum Ausdruck kam und die Nähe wirtschaftlich aktiver städtisch-industrieller Zentren ließ den landwirtschaftlichen Grund und Boden in zunehmendem Maße zu einer günstigen Kapitalanlage für städtische Bevölkerungsschichten werden. Stützte sich die Landwirtschaft in beiden Gebieten bereits seit dem 18. Jahrhundert in erheblichem Umfang auf Pachtland (Großgrundbesitz des Adels), so wurde das Pachtlandangebot durch die Bodenkäufe städtischer Grundeigentümer nach 1870 noch stark erweitert. Dieses Angebot wurde jedoch in unterschiedlicher Weise wahrgenommen: in den zum Gebietstyp 6 gehörenden Landkreisen überwiegend in Form von Hofpachten und in der Börde über die Parzellenpacht. Diese unterschiedliche Verhaltensweise läßt sich sicherlich nicht allein auf eine Ursache zurückführen. Angelegt war sie bereits zu Beginn der 60er Jahre. Dies wird deutlich, wenn man den unterschiedlichen Grad der Besitzkonzentration — Folge unterschiedlicher Erbsitten — in beiden Gebieten betrachtet. (Anteil der Grundeigentümer an der Bevölkerung 1864 in der Börde 34,5%, am Niederrhein etc. 12,2%). Bis 1925 stieg der Pachtlandanteil in der Börde von 36,5% im Jahr 1882 auf 44,0%, während er im gleichen Zeitraum am Niederrhein von 28,8% auf 27,0% zurückging. Dieser geringfügige Rückgang läßt sich im wesentlichen darauf zurückführen, daß ein Teil der bis zum 1. Weltkrieg vom Adel verpachteten Höfe in Eigenbewirtschaftung übernommen wurde, da dem Adel nach Kriegsende bisherige Erwerbsmöglichkeiten vielfach verschlossen blieben. Zu den wesent-

1) Der Rückgang der Verpachtungen zwischen 1907 und 1925 ist, z.T. eine Folge der Eigenbewirtschaftung bisher verpachteter Flächen.

lichen Unterschieden beider Gebiete gehört noch die extrem hohe Verschuldung vor allem der Vollerwerbslandwirte zu Beginn des 20. Jahrhunderts in den Landkreisen des Typs 6. Diese war einerseits Folge hoher Abfindungssummen an die weichenden Erben im Anerbengebiet (S. 119), andererseits aber auch bedingt durch einen höheren Kapitaleinsatz im Rahmen der Viehwirtschaft. Die Bevölkerungsentwicklung wird in beiden Gebieten im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts durch Stagnation bzw. Abwanderung gekennzeichnet. Letztere betraf vor allem die Bördenkreise, in denen die in die nahegelegenen Industriestädte Abwandernden durch die Beibehaltung ihres Grundbesitzes noch mit der Heimatgemeinde verbunden blieben.

Die Gebietstypen 3 und 5 bestimmen die südlichen Teile der Rheinprovinz, sowie die an den Rhein angrenzenden rechtsrheinischen Landkreise südlich des rheinisch-westfälischen Industriegebietes. Der Typ 3, der die Westeifel und das Oberbergische Land umfaßt, wird durch hohe positive Werte auf Faktor 2 und durchschnittlich bis leicht überdurchschnittliche Werte auf allen anderen Faktoren charakterisiert, wodurch vor allem der geringe landwirtschaftliche Ertragswert der betreffenden Landkreise hervorgehoben wird. Zu Beginn der 60er Jahre herrschte hier eine starke Besitzersplitterung vor, die in den folgenden Jahren nur z.T. durch Zupachten ausgeglichen wurde. Die seit den 60er Jahren anhaltend starke Abwanderung aus diesen Gebieten konnte offenbar zu keiner wesentlichen Verbesserung der Besitz- und Betriebsgrößenstruktur beitragen.

Der Typ 5 bestimmt mit hohen positiven Werten bei Faktor 1 und negativen auf Faktor 3 die restlichen Teile der Eifel sowie die südlich der Mosel gelegenen Landkreise mit Ausnahme des Saargebietes. Die Bevölkerungsabnahme war hier zwischen 1864 und 1895 nicht ganz so extrem wie in Gebieten des Typs 3. Der Besitzwechsel erfolgte um die Jahrhundertwende zum größten Teil im Erbgang, wodurch die bereits 1864 vorhandene starke Besitzersplitterung weiter verstärkt oder zumindest nicht verringert wurde. Wie beim Gebietstyp 3 war auch hier 1895 der Anteil der selbständigen Landwirte unter allen Betriebsinhabern außerordentlich hoch. Beinahe 50% aller Betriebe suchten 1895 ihre Wirtschaftsfläche durch Zupacht einzelner Grundstücke zu erweitern. Dies dürfte angesichts des geringen Pachtlandangebots (1882 - 1895 etwa 10% der Wirtschaftsfläche) nicht immer leicht gewesen sein.

Der Gebietstyp 4 nimmt schließlich bezüglich aller Werte mit Ausnahme von Faktor 3 eine Mittelstellung ein. Die Grundbesitzstruktur wird hier ähnlich wie in der Börde stark von Ausmärkern, in der Regel von nicht ortsansässigen adeligen Großgrundbesitzern bestimmt. Da der größte Teil dieses Grundbesitzes fideikommissarisch gebunden war und in seinem Bestand wenig verändert wurde, blieben die Pachtlandanteile zwischen 1882 und 1925 nahezu auf der gleichen Höhe (21%).

Die Bevölkerungsentwicklung wurde bis zur Jahrhundertwende durch eine mäßige Zuwanderung bestimmt, von der vor allem die Umgebung kleinerer Industriestandorte betroffen wurde.

4. Bodenpreise und Grundbesitzmobilität in der Bundesrepublik Deutschland nach 1950

4.1 Grundzüge der Rechts- und Wirtschaftsordnung von Grund und Boden während der Nachkriegszeit

Das freie Verfügungsrecht über Grund und Boden, das bis zum 1. Weltkrieg in zahlreichen Städten und Gemeinden zu planloser Errichtung von Gebäuden geführt und in Verbindung mit privatwirtschaftlichen Zielen der Gewinnmaximierung besonders in den rasch wachsenden Industriestädten zu erheblichen sozialen Spannungen geführt hatte, wurde bereits nach dem 1. Weltkrieg durch das Reichssiedlungsgesetz (1919), die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot (1919) und das Reichsheimstättengesetz (1920) teilweise eingeschränkt. Die gesetzgeberischen Tätigkeiten beinhalteten jedoch nur Partiallösungen, die den städtischen Problemen wenig gerecht wurden. Die mit dem Entwurf des preußischen Städtebaugesetzes von 1926 eingeleiteten Bestrebungen, eine umfassendere Lösung zu erzielen, scheiterten nach mehrfachen Versuchen (1929, 1931) an der politischen Entwicklung in Deutschland. Nach dem Zusammenbruch von 1945 stellten sich die Probleme unter dem Zwang des Wiederaufbaus und unter dem Druck des Flüchtlingszustromes dringlicher denn je. Eine den Erfordernissen der Gegenwart angemessene Bodenordnung zu schaffen, schien vor allem unter dem Leitgedanken der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums möglich, die in Verbindung mit der Eigentumsgarantie in Artikel 14 des Grundgesetzes verankert wurde. Um die dringlichsten Probleme der ersten Nachkriegszeit zu lösen, waren vor allem gesetzliche Regelungen zur Neuordnung der z.T. recht verworrenen Eigentumsgrenzen und -rechte und der überlieferten Baustruktur notwendig. Unter Ausklammerung politisch kontroverser Standpunkte wurde diese Aufgabe durch die Aufbaugesetze der Länder bewältigt, die der Persistenz des in Form von Ver- und Entsorgungsnetzen sowie in Form von Realkrediten im Boden investierten Kapitals Rechnung trugen und nicht von einer "tabula rasa" ausgingen. Die Wiederaufbauarbeiten wurden in einzelnen Ländern und Städten mit unterschiedlichen Zielsetzungen in Angriff genommen. Dort, wo die überkommenen Strukturen weitgehend bewahrt und Forderungen der Stadtsanierung kaum berücksichtigt wurden, traten bald erhebliche Interessenkonflikte zwischen den Bedürfnissen der Allgemeinheit und den Interessen der Haus- und Grundbesitzer auf. Unter dem Druck ständig steigender Bodenpreise und der Ratlosigkeit vieler Städte und Gemeinden konnten schließlich die Beratungen einer bundeseinheitlichen Gesetzgebung 1960 durch das Bundesbaugesetz abgeschlossen werden. Dieses Gesetz bezweckte in erster Linie eine Ordnung des Baulandmarktes und stellte das Problem der Stadtsanierung zugunsten eines Städtebauförderungsgesetzes (1971) zurück.

Durch das Bundesbaugesetz sollte ein ausreichender Bodenvorrat für die Wahrnehmung aller Grunddaseinsfunktionen sichergestellt werden. Die Planungsho-

heit wurde den Gemeinden zugewiesen, die damit gleichzeitig die Pflicht übernahmen, eine den gesellschaftlichen Erfordernissen der Gegenwart und der voraussichtlichen Zukunft angemessene räumliche Ordnung der Funktionsbereiche zu schaffen und zwar in erster Linie durch Aufstellung und Formulierung von Flächennutzungsplänen und deren Konkretisierung in Form von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Zur Sicherstellung der gesamten Bauleitplanung wurden u.a. das Umlegungs-, Enteignungs- und Vorkaufsrecht der Gemeinden einheitlich geregelt und die Erschließungspflicht der Kommunen an die Beitragspflicht der Anrainer nach Abschluß der Erschließungsarbeiten gekoppelt. Um die Transparenz des örtlichen Bodenmarktes zu vergrößern und um im Falle von Enteignungen eine wertgerechte Entschädigung der Grundeigentümer zu ermöglichen, wurde die Einsetzung unabhängiger Bewertungsausschüsse vorgesehen. ¹⁾

Es ist inzwischen offenkundig, daß vor allem kleinere Gemeinden den Ansprüchen dieses Gesetzes nur unvollkommen gerecht werden konnten, daß sich trotz aller überörtlichen Kontrolle immer wieder Partialinteressen einzelner in den Gemeinderäten vertretener Gruppen durchsetzen konnten, und daß in vielen Flächennutzungsplänen die Entwicklung in der absehbaren Zukunft weit überschätzt bzw. von der maximal verfügbaren Baulandreserve auf die Bevölkerungsentwicklung in naher Zukunft zurückgeschlossen wurde (SEELE 1970). Die überproportionale Ausweisung von Bauland übersteigerte vor allem in langsam wachsenden Gemeinden die Preise für Bauerwartungsland unnötig.

Durch eine großzügige Ausweisung von Bauland in den Flächennutzungsplänen versuchte man aber auch, sozialpolitische Ziele zu verfolgen. Ein umfangreiches Baulandangebot in Verbindung mit einer regen Erschließungstätigkeit der Gemeinden sollte breiten Schichten nicht nur den Grunderwerb, sondern auch das Bauen selbst ermöglichen. Der Konflikt dieser sicher wohlgemeinten Erschließungspolitik mit städtebaulichen Erfordernissen wurde spätestens Ende der 1960er Jahre deutlich, als die Kommunen finanziell nicht mehr in der Lage waren, alle notwendigen Infrastrukturmaßnahmen durchzuführen. Komplizierend wirkten sich vor allem in den Ballungsgebieten die gegensätzlichen Interessenlagen der Gemeinden und der verschiedenen Gebietskörperschaften aus. Die Gemeindefinanzreform hat hier nur insofern Abhilfe geschaffen, als eine übermäßige Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen zugunsten einer Ausweisung von Flächen für gehobene Wohnansprüche zurückgedrängt wurde. Die prinzipiellen Probleme sind jedoch geblieben.

In Ergänzung des Bundesbaugesetzes regelte die Baunutzungsverordnung (1962) die maximale Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Art der in den Bauungsplänen festgesetzten Nutzung. Sie löste in Verbindung mit den Landesbauordnungen die z.T. sehr unterschiedlichen Vorschriften der lokalen Bauordnung ab. Die damit erreichte Vereinheitlichung wirkte insofern auf den Grundstücksmarkt, als Parzellen mit 300 - 1000 m² Fläche einen sehr hohen Anteil an

1) Im einzelnen geregelt durch die Verkehrswertordnung von 1961.

der Gesamtzahl aller jährlichen Besitzwechselfälle beim baureifen Land erreichen.

Die Bodenordnung der Bundesrepublik Deutschland wird noch durch weitere in der Nachkriegszeit erlassene Gesetze und Verordnungen berührt ¹⁾, die insgesamt gegenüber den Verhältnissen der Zwischenkriegszeit zweierlei bewirken:

1. eine deutlichere funktionale Trennung bzw. eine stärkere Festlegung des Grund und Bodens auf bestimmte Nutzungen und
2. teilweise als Folge daraus, eine erhebliche Einengung der privaten Verfügungsgewalt über den Boden, d.h. eine bestimmten gesellschafts- oder wirtschaftspolitischen Zielen untergeordnete Verknappung des Bodenangebotes.

Der Bodenmarkt zerfiel dadurch in mehrere z.T. unausgewogene Teilmärkte, auf denen sich eine unterschiedliche Preisgestaltung vollziehen mußte. Da durch die im Bundesbaugesetz initiierte Verkehrswert-Ermittlungs-Verordnung (1961) das Verfahren des Preisvergleichs und die Orientierung an Höchstpreisen für die amtliche Bewertung vorgeschrieben wurde, beinhalten diese Gesetze indirekt eine stark preistreibende Tendenz, die wesentlicher Bestandteil der "säkularen Bodenverteuerung" ist, mit der wir uns gegenwärtig auseinanderzusetzen haben.

4.2 Bodenpreisentwicklung

4.2.1 Methoden der Bodenpreisstatistik

Die amtliche Bodenpreisstatistik, auf die in den vorherigen Kapiteln zurückgegriffen wurde, konnte nach Inkrafttreten der Preisstoppverordnung von 1936 nur noch bis 1938 fortgeführt werden. Erst durch das Bundesbaugesetz wurde diese Verordnung außer Kraft gesetzt, so daß einigermaßen zuverlässige Bodenpreisangaben erst wieder ab 1961 zur Verfügung stehen. Im Gegensatz zur Grundbesitzwechselstatistik des deutschen Reiches basiert die Baulandpreisstatistik der Bundesrepublik ²⁾ auf Kaufabschlußmeldungen der Notare, die von den Finanzämtern nach einem vom statistischen Bundesamt aufgestellten Fragebogen ausgewertet werden. Erfasst werden nur noch unbebaute, durch Kauf ³⁾ erworbene Grundstücke, ausgenommen sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Trümmergrundstücke sowie alle Parzellen, die nicht im "Baugebiet" einer Gemeinde gelegen sind oder Kaufpreise von weniger als 200,-- DM erzielten. Die Vollständigkeit der Erhebung ist vor allem davon abhängig, wie das nicht näher definierte "Baugebiet" der Gemeinden von den Sachbearbeitern der

1) Bundesraumordnungsgesetz, Landesplanungsgesetz, Natur- und Landschaftsschutzgesetze, Wasserschutzgesetze etc.

Die Novellierung des Bundesbaugesetzes wurde nicht mehr berücksichtigt, da sie erst nach Abschluß des Manuskripts verabschiedet wurde.

2) vgl. KELLER (1962), Gesetz über Preisstatistik 1958 (BGBl. I, S. 605). Die bundeseinheitliche Statistik erscheint ab 1961 viertel- bzw. ab 1962 auch jährlich in der Fachserie M, Reihe 5 des Statistischen Bundesamtes.

3) In den Kaufsummen sollen Grunderwerbsnebenkosten nicht enthalten sein.

Finanzämter abgegrenzt wird. Wie bei der Grundbesitzwechselstatistik der 1930er Jahre wird bei Veräußerern und Erwerbern nach natürlichen und juristischen Personen unterschieden. Ein wesentlicher Fortschritt ist die tiefere sachliche Gliederung in baureifes Land, Rohbauland, Industrieland usw., die aufgrund der Bodenwertrichtlinien des Bundesfinanzministeriums vorgenommen wird. Außerdem wird die Lage der Grundstücke innerhalb, "funktionaler Raumeinheiten", d.s. Geschäftsgebiet, Geschäfts- und Wohngebiet, Wohngebiet mit offener bzw. geschlossener Bauweise, Industriegebiet und Dorfgebiet berücksichtigt sowie nach der Lage im engeren Stadtgebiet oder Randbezirk unterschieden.

Die regionale Gliederung der Bundesstatistik weist nur Werte für Bundesländer, Gemeindegrößenklassen und Gemeinden mit mehr als 50000 Einwohnern aus. Tiefergreifende regionale Gliederungen enthalten die entsprechenden Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter bzw. die Grundbesitzwechselstatistiken einiger Großstädte. Gegen die Baulandpreisstatistik sind erhebliche Vorbehalte geäußert worden, vor allem wegen der nachweisbar oft nur zufälligen Erfassung bzw. Weiterleitung der Verkaufsfälle an die statistischen Landesämter (TIEMANN 1970). Dieser Mangel ist unbestritten, er wird jedoch nur bei einer starken regionalen Gliederung bis auf Gemeindebasis und im Hinblick auf die Ermittlung von Verkehrswerten zu berücksichtigen sein. Ein weiterer Mangel besteht darin, daß keine Angaben über die Preisbewegung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt möglich sind. Einige Bundesländer führen zwar auf der Basis des Grundstücksverkehrsgesetzes (1961) eine landwirtschaftliche Bodenpreisstatistik ¹⁾, die jedoch nur den genehmigungspflichtigen Teil der Bodenumsätze erfassen kann und dadurch insbesondere in Verdichtungsräumen die realen Preissteigerungen nur unvollkommen wiedergibt. Preisverzerrungen aufgrund von Falschbeurkundungen, die noch v. RANDOW (1962) annahm, dürften nach den Untersuchungen POOKS (1971) und MANTAU (1973) nur noch selten vorkommen.

Um die genannten Mängel der amtlichen Bodenpreisstatistik zu beheben, hat das Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie an der Universität Bonn seit 1968 eine Schätzpreismethode entwickelt, die einen Überblick über den gesamten Bodenmarkt ermöglicht und sehr gute Übereinstimmungen mit amtlichen Erhebungen ergeben hat. Da die auf diese Weise ermittelten, von POOK (1971) und MANTAU (1973) zusammengestellten Werte in die folgenden Analysen (S. 295) miteinbezogen werden, soll hier das Verfahren kurz angedeutet, im einzelnen aber auf MANTAU (1973) verwiesen werden.

Das erwähnte Verfahren lehnt sich an Erhebungsmethoden an, die in den Vereinigten Staaten im Bundesstaat Minnesota seit 1952 mit Erfolg praktiziert werden. Grundlage ist ein Experten-Panel, das sich aus Personen bzw. Institutionen mit

1) Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein.

einer vermutlich guten Marktübersicht zusammensetzt. Die Expertengruppe ¹⁾, die in halbjährigem Abstand um Beantwortung eines differenzierten Fragebogens gebeten wurde, wurde anhand von Adreß-, Telefonbüchern und Mitgliederverzeichnissen der Gruppen ausgewählt und um regelmäßige Mitarbeit gebeten. Um ausreichend repräsentative Schätzpreise zu erhalten, mußten für jede Erhebungseinheit (Kreis) mehrere Experten angeschrieben werden. Der "Panel-Sterblichkeit" konnte dadurch begegnet werden, daß die Fragebögen nur an einen Teil der in jedem Kreis tätigen Experten verschickt und ausscheidende Personen durch bisher noch nicht befragte Personen ersetzt wurden. Die Rücklaufquote von ca. 67% kann als ausreichende Basis für die Wertermittlung angesehen werden. Da die einzelnen Experten u.U. nur einen Teilmarkt vollständig überblicken, ermittelte MANTAU (1973) durch einen Vergleich von Kauf- und Schätzpreisen die günstigste Panelbesetzung, mit dem Ergebnis, daß eine Zusammensetzung aus freiberuflichen und amtlich tätigen Experten eine optimale Anpassung der Schätzwerte an die Wirklichkeit verspricht.

Für die kleinräumige Analyse des Bodenpreisgefüges etwa auf Gemeindebasis wurde dieses Verfahren bisher nicht erprobt. Eine modifizierte Anwendung ist sicher möglich, allerdings müßten sowohl die Auswahl der Experten als auch das Problem der Panelsterblichkeit neu überdacht werden. Der Arbeitsaufwand dürfte sich aber vermutlich nur wenig von einer Auswertung amtlicher Kaufpreissammlungen unterscheiden. Der Vorteil läge in der gleichzeitigen Erfassung aller Preise auf verschiedenen Bodenmärkten und in der Vergleichbarkeit der Werte.

Um eine schnelle und auch regional differenzierte Übersicht über das kleinräumige Preisgefüge wenigstens auf dem Baulandmarkt zu erhalten, bietet sich eine Auswertung der Immobilienangebote in Tageszeitungen mit regionaler Verbreitung an (WURZER 1964). Für den Bonner Raum eignet sich hier der "Generalanzeiger für Bonn und Umgebung", der in den Gemeinden der an Bonn angrenzenden Landkreise über ein dichtes Netz von Agenturen verfügt. Die Wochenendausgaben dieser Tageszeitung wurden zunächst anhand des Jahrganges 1969 daraufhin überprüft, ob die Immobilienanzeigen ausreichend lokalisierbar und mit auswertbaren Preisangaben versehen waren. Die erste Durchsicht zeigte, daß in aufeinanderfolgenden Wochenendausgaben sehr oft gleichlautende Angebote enthalten waren, die sich auf das gleiche Objekt bezogen und meist mit hohen Preisforderungen verbunden waren. Ausgewertet wurden daher nur die Immobilienanzeigen für jedes dritte Wochenende.

Auf diese Weise konnten insgesamt 3181 Angebote (Tab. 55) in Bonn und 190 Gemeinden der Umgebung erfaßt werden. Die regionale Verteilung (Abb. 44) zeigt, daß die größte Zahl der angebotenen Immobilien 1969 auf Gemeinden der Stadtregion Bonn - Siegburg ²⁾ entfiel, und daß in den an die Stadtregion angren-

1) Notare, Immobilienmakler, landwirtschaftliche Sachverständige, Preisgenehmigungsbehörden, Gutachterausschüsse, Kreisstellen der Landwirtschaftskammern, Siedlungsgesellschaften und Ämter für Agrarordnung.

2) In der Abgrenzung von BOUSTEDT für das Jahr 1961

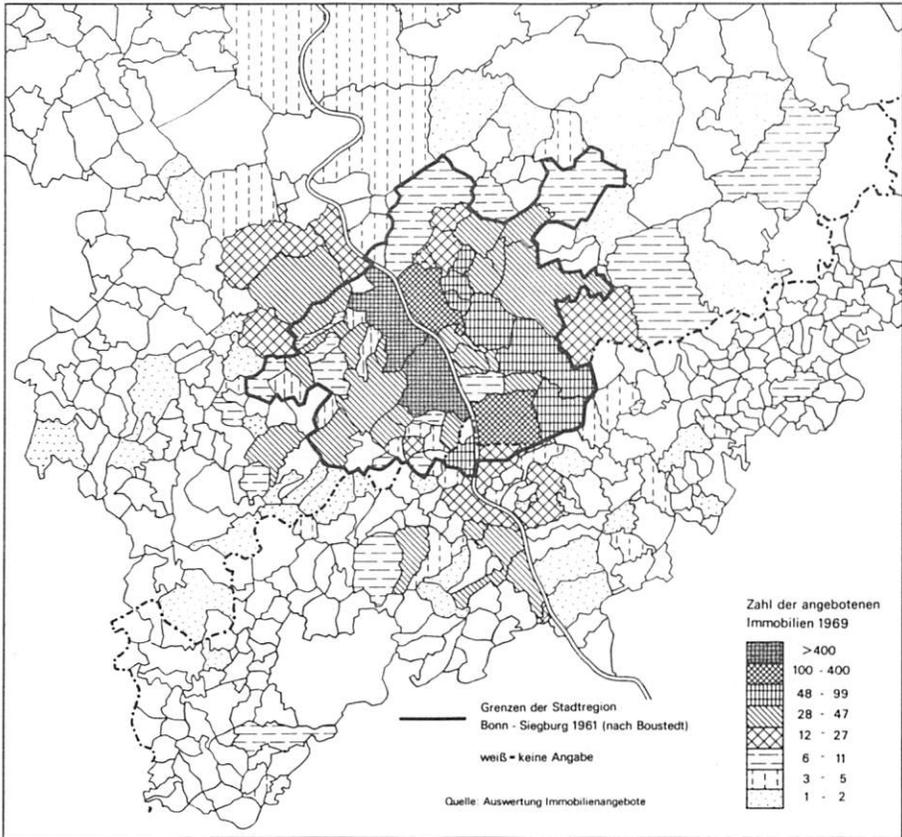


Abb. 44: Immobilienangebote in der Umgebung von Bonn 1969

Tab. 55: Immobilienangebote in den Wochenendausgaben⁺ des Generalanzeigers für Bonn und Umgebung 1969

Art des Angebotes	Angebote insges.	davon mit Ortsangaben			
		insges.	darunter mit Preis	ohne Preis	ohne Orts- angaben
Einfamilienhaus	1374	1250	1114	136	124
Eigentumswohnung	198	197	176	21	1
Miethaus	520	491	436	55	29
Gewerbliches Gebäude	175	159	116	43	16
Grundstück	914	821	580	241	93
Summe	3181	2918	2422	496	263

⁺ jede dritte Wochenendausgabe

zenden Gemeinden teilweise ähnliche Häufigkeiten auftraten wie innerhalb der Regionsgrenzen. Es bestätigt sich dadurch, daß aufgrund der schnell erfaßbaren Intensität des Realitäten- und Grundstücksmarktes eine recht gute Abgrenzung funktionaler Raumeinheiten möglich wird und durch einen Vergleich mit anderen Abgrenzungen bzw. älteren Erhebungen gleicher Art die Dynamik des Raumes erkennbar wird. Bei Abb. 44 fällt weiterhin die scharfe Grenze zur Stadtregion Köln auf, die sich auch bei anderen Auswertungen als sehr stabil erwies.

Aufgrund des insgesamt sehr befriedigenden Ergebnisses dieser ersten Auswertung und der sehr zahlreichen Baulandangebote mit verwertbaren Preisangaben (Kaufsumme und Fläche) wurden die Immobilienteile des Generalanzeigers bis 1975 einschließlich ausgewertet und für die Gemeinden mittlere Jahreswerte berechnet. Unberücksichtigt blieben Extremwerte, bei denen zu vermuten war, daß sie sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen bezogen, die noch nicht als Bauerwartungsland einzustufen waren. Die Überprüfung dieser mittleren Bodenpreise mit vergleichbaren Angaben der Gutachterausschüsse für das Jahr 1969 ergab eine sehr gute Übereinstimmung sowohl hinsichtlich der absoluten Werte als auch bezüglich der regionalen Abstufung.

4.2.2 Baulandpreise und ihre Entwicklung

Nach 1945 war die Grundbesitzmobilität in der Bundesrepublik Deutschland zunächst noch durch die Preisstoppperordnung von 1936 beeinträchtigt, die aber für bebaute Grundstücke und Trümmergrundstücke bereits 1952 aufgehoben wurde. Soweit überhaupt verlässliche Unterlagen über den Grundbesitzwechsel der ersten Nachkriegsjahre vorhanden sind ¹⁾, dürften die in Abb. 45 am Beispiel der freilich noch stark agrarisch bestimmten Stadtrandgemeinde Gielsdorf darge-

1) ANDER (1954), SCHILLER (1955), TIEMANN (1970).

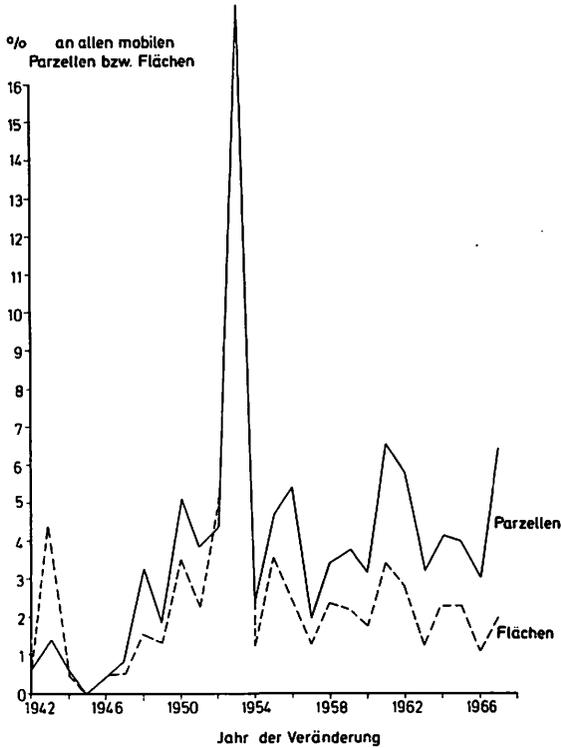


Abb. 45: Grundbesitzmobilität in der Gemeinde Gielsdorf 1942 -1967

stellten Verhältnisse durchaus verallgemeinert werden. Die Bodenumsätze stiegen demnach seit der Währungsreform schnell auf das Vorkriegsniveau, um 1953 nach Einschränkung der Preisbindung ein erstes Maximum zu erreichen ¹⁾. In den folgenden Jahren pendelten sich die Besitzwechselfälle wieder auf das Vorkriegsniveau ein. Die vollständige Aufhebung der Preisbindung wird durch das sekundäre Maximum der Verteilungskurve im Jahr 1961 angedeutet. Die vom Gesetzgeber durch die Einführung des Bundesbaugesetzes erhoffte stärkere Mobilisierung des Grundbesitzes trat nur kurzfristig ein. 1962 wechselten im Bundesgebiet²⁾ in 151 702 Verkaufsfällen rund 23 100 ha Bauland den Eigentümer. Verkäufe dieser Größenordnung fanden aber bis zur Gegenwart nicht wieder statt. Das hohe Umsatzvolumen der Jahre 1961/62 war offenbar durch einen aufgestauten

1) In Gielsdorf entfielen auf das Jahr 1953 49,6% des gesamten Flächenumsatzes der Periode 1942 - 1967.

2) Statistisches Bundesamt Fachserie M, Rh. 5 II, 1962ff.

Nachholbedarf bedingt, der jedoch bald abebbte. Ihren Höhepunkt erreichte die negative Entwicklung auf dem Baulandmarkt während der allgemeinen Wirtschaftsrezession der Jahre 1966/67. In den folgenden Jahren nahmen bis 1973 sowohl die Verkaufsfälle als auch die umgesetzten Flächen wieder zu. Die Bodenpreisentwicklung war ähnlichen Schwankungen allerdings nicht unterworfen. Selbst in den Krisenjahren 1966/67 stiegen die Bodenpreise jährlich um etwa 10%. Ein ebenso einheitlicher Trend lag während der Zwischenkriegszeit nicht bei allen deutschen Städten vor. Dieser Unterschied ist zu einem wesentlichen Teil auf die Verschiedenartigkeit der lokalen Bauordnungen zurückzuführen. Nach dem zweiten Weltkrieg und vor allem nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes gestaltete sich die Entwicklung des landwirtschaftlichen Bodens zum Bauland in den Städten und Gemeinden der Bundesrepublik erheblich einheitlicher. Im Hinblick auf die kommunale Planungstätigkeit gliedert BONCZEK (zuletzt 1971) den Umwandlungsprozeß des landwirtschaftlichen Bodens in drei Phasen: die Bauleitplanung, die Bodenordnung¹⁾ und die Erschließung (Abb. 46). Die einzelnen Entwicklungsphasen sind mit teilweise erheblichen Wertsteigerungen

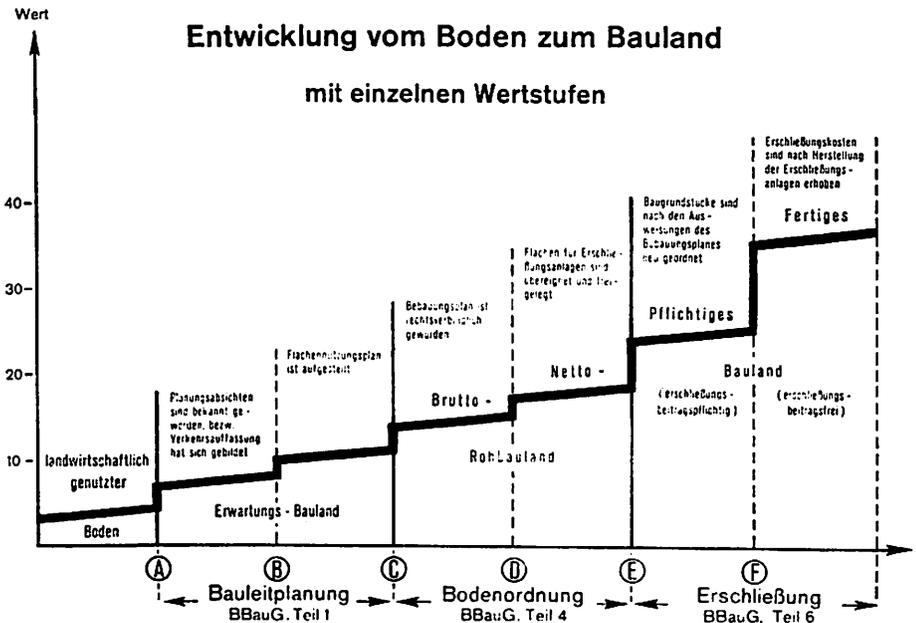


Abb. 46: Entwicklung vom Boden zum Bauland in einzelnen Wertstufen

1) Bodenordnung ist hier abweichend vom bisherigen Sprachgebrauch im engeren Sinne zu verstehen und zwar als Ordnung der Eigentumsverhältnisse und Regulierung unzweckmäßiger Parzellenzuschnitte.

verbunden, an denen sich die bodenpolitische Diskussion gerade der letzten Jahre immer wieder entzündete. Ausgangspunkt aller Wertsteigerungen ist die Preisentwicklung des landwirtschaftlichen Bodens, die im Umkreis der Städte noch weniger als während der Zwischenkriegszeit von landwirtschaftlichen Ertragsverhältnissen abhängig war. In der ersten Phase, der Bauleitplanung, wird durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes die zukünftige Ordnung der konkurrierenden Nutzungen festgestellt und dadurch in jenen Bereichen des Stadtgebietes eine verstärkte Bodenpreisentwicklung in Gang gesetzt, in denen eine intensivere Nutzung als bisher vorgesehen wird. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden auf diese Weise zu Bauerwartungsland und entsprechend zu höheren Preisen gehandelt. Diese Preissteigerungen erzwingen die zweite Phase, die Bodenordnung, in der durch den Erlaß von Ortssatzungen in Form von Bebauungsplänen die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Bauerwartungen geschaffen werden. Der Übergang von Bauerwartungsland in Rohbauland ist bereits mit Investitionen verbunden, die zumindest durch die Abtretung von Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen aufgebracht werden müssen. Aufgrund der im Bebauungsplan rechtlich gesicherten Nutzungsunterschiede kann sich ein Bodenpreisgefüge mit u.U. erheblichen Wertunterschieden ausbilden. Die letzte Entwicklungsphase, die Erschließung, ist in der Regel mit den höchsten Preissteigerungen verbunden, die einerseits durch die Ausführung infrastruktureller Maßnahmen und andererseits durch die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung bedingt sind.

Die Baulandpreisstatistik der Bundesrepublik ermöglicht im Gegensatz zur Grundbesitzwechselstatistik der Zwischenkriegszeit einen Einblick in die Bodenpreisgestaltung sowohl hinsichtlich der verschiedenen Entwicklungsphasen als auch in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten. Für baureifes Land mußten 1961 in der BRD durchschnittlich 14,-- DM/m² und für Rohbauland ca. 8,-- DM/m² bezahlt werden. Die Preiszunahmen von jährlich etwa 10% erfolgten nicht gleichmäßig, sondern in mehreren Schüben (Tab. 56) und zwar etwa gleichzeitig für baureifes Land und Rohbauland. Dieses "wellenförmige" Ansteigen der Baulandpreise wurde bereits für die Preisentwicklung im 19. Jahrhundert (vgl. S. 84) hervorgehoben. Es läßt sich für die Gegenwart aber nicht auf unterschiedliche Flächenumsätze bzw. auf stark variierende durchschnittliche Grundstücksgrößen zurückführen. Die jährlichen Preissteigerungen sind vielmehr recht gut mit den konjunkturellen Schwankungen seit Beginn der 1960er Jahre zu parallelisieren. Betrachtet man die Entwicklung der öffentlichen Ausgaben je Einwohner für den gleichen Zeitraum ¹⁾, so fällt auf, daß in Jahren mit überdurchschnittlich starkem Bodenpreisanstieg auch die pro Kopf Ausgaben für die Wirtschaftsförderung ²⁾ erheblich zugenommen haben. Es ist daher zunächst ein mittelbarer Einfluß der öffentlichen Haushalte auf die durchschnittliche Bo-

1) Statistische Jahrbücher für die BRD

2) Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Energie- und Wasserwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistungen

Tab. 56: Baulandpreise in der Bundesrepublik Deutschland 1962 - 1974

Jahr	Baureifes Land					Rohbauland				
	Fälle	Fläche in 1000 qm	Preis DM/qm	Fläche je Ver- kauf in qm	Preisver- änderung gegen Vorjahr	Fälle	Fläche in 1000 qm	Preis DM/qm	Fläche je Ver- kauf in qm	Preisver- änderung gegen Vorjahr
1962	85968	94760	14,83	1102	+ 7,2	55492	109252	9,50	1969	+ 19,3
1963	72511	78726	16,92	1086	+ 14,1	48278	94652	11,44	1961	+ 20,4
1964	77851	83933	18,46	1078	+ 9,1	47981	88814	12,12	1851	+ 5,9
1965	87623	96636	21,89	1103	+ 18,6	42322	87217	13,70	2061	+ 13,0
1966	76700	80123	23,61	1045	+ 7,9	32752	59529	14,16	1818	+ 3,4
1967	65517	67200	25,71	1026	+ 8,9	21415	40235	14,86	1879	+ 4,9
1968	72367	73961	28,37	1022	+ 10,3	21224	40992	15,89	1931	+ 6,9
1969	81900	87907	29,86	1073	+ 5,3	23502	53060	17,88	2258	+ 12,5
1970	86498	96159	30,74	1112	+ 2,9	25254	53575	19,60	2121	+ 9,6
1971	98105	108476	33,56	1106	+ 9,2	29550	62238	19,56	2106	-0,2
1972	96612	110803	40,23	1147	+ 19,9	31764	66676	22,54	2099	+ 15,2
1973	77301	82228	40,77	1064	+ 1,3	22577	43742	23,75	1937	+ 5,4
1974	69657	65472	40,34	940	-1,1	17581	30851	22,20	1755	-6,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie M, Rh. 5, Baulandpreise

denpreisentwicklung anzunehmen ¹⁾.

Beim baureifen Land erreichten die Preissteigerungsraten ihren Höhepunkt im Jahr 1972. In den folgenden Jahren stark rezessiver Wirtschaftsentwicklung zeigte sich eine zunehmende Zurückhaltung auf dem Baulandmarkt, die mit einer Stagnation der Preise verbunden war. Erst 1975 dürfte wieder eine Zunahme der Durchschnittspreise ²⁾ zu verzeichnen gewesen sein und zwar bedingt durch die verstärkte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die den Trend zur Eigentumswohnung der 60er Jahre ablöste.

Tab. 57: Preise für baureifes Land in der BRD nach Gemeindegrößenklassen 1966 und 1971

Jahr	Gemeindegrößenklassen (in 1000 Ew.) — Preise in DM/qm								
	unter 2	2 - 5	5 - 10	10-20	20-50	50-100	100-200	200-500	500 u. mehr
1966	11,27	18,61	23,96	26,90	34,66	40,73	43,62	47,92	65,55
1971	16,22	28,31	36,29	40,53	54,64	55,74	72,68	76,71	116,60
% Veränderung	43,9	52,1	51,5	50,7	57,6	36,9	66,6	60,1	77,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie M, Rh. 5, 1966 u. 1971

Die Ausweisung der Baulandpreise nach Gemeindegrößenklassen (Tab. 57), die seit 1962 für alle Bundesländer durchgeführt wird, zeigt übereinstimmend den bereits mehrfach hervorgehobenen Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl und dem durchschnittlichen Bodenpreinsniveau. Bei Städten und Gemeinden bis zu 50000 Einwohnern verlief die Preisentwicklung für baureifes Land zwischen 1962 und 1974 etwa parallel zur durchschnittlichen Entwicklung. Bei den Großstädten mit über 100000 Einwohnern setzte dagegen 1969/70 ein plötzlicher Preisauftrieb ein, der erst 1973 zum Stillstand kam. Für die Mittelstädte war eine ähnliche Preissteigerung mit folgender Stabilisierung des Preisniveaus bereits in den Jahren 1966/67 kennzeichnend. In diesen Unterschieden machen sich Verschiebungen der Wohnbautätigkeit bemerkbar, die in ähnlicher Form bereits für die Zwischenkriegszeit herausgestellt wurden. Eine weitere Erklärung für die differenzierenden Zuwachsraten ergibt sich aus einer Analyse der Preisentwicklung nach Baugebieten, die für Nordrhein-Westfalen noch durch eine Unterscheidung nach Strukturzonen ergänzt werden kann. Die Anhebung der Durchschnittspreise war immer dann besonders stark, wenn die Preise für baureifes Land in Geschäfts- und in Wohngebieten mit geschlossener Bauweise plötzlich anstiegen,

1) Der Flächenbedarf für die verschiedenen Infrastrukturinvestitionen stieg von 80 qm/Ew im Jahr 1930 auf 140 qm/Ew im Jahr 1960.

2) Nach verschiedenen Pressemitteilungen u.a. im Generalanzeiger vom 3.9.75

d.h. in den Jahren, in denen sich die Nachfrage vermehrt auf die Innenstädte konzentrierte. In Nordrhein-Westfalen betraf dies zwischen 1968 und 1971 vor allem die Wohngebiete mit geschlossener Bauweise in den Ballungskernen sowie die Geschäftsflächen der Ballungsrandzonen (Tab. 58), während 1971/74 die höch-

Tab. 58: Preissteigerungen von baureifem Land 1968/71 und 1971/74 nach Baugebieten und Strukturzonen in NRW

Baugebiete	Strukturzonen					
	Ballungskern		Ballungsrandzone		Ländliche Zone	
	1968/71	1971/74	1968/71	1971/74	1968/71	1971/74
Geschäftsgebiete mit Wohngebieten gemischt	21,8	33,4	82,0	110,4	43,6	-6,0
Wohngebiete in geschlossener Bauweise	128,7	-36,3	72,0	19,0	23,0	60,0
Wohngebiete in offener Bauweise	52,9	23,3	42,1	36,1	20,3	34,0
insgesamt	51,7	13,7	49,3	35,2	25,2	37,0

Quelle: Berechnungen nach Stat. Berichte, Rh. M I 6, Baulandpreise 1968-1974

sten durchschnittlichen Preissteigerungsraten auf die ländlichen Zonen entfielen und dort vor allem für die geschlossenen Wohngebiete kennzeichnend waren. Im gleichen Zeitraum sanken die Bodenpreise für vergleichbare Lagen in den Ballungskernen. Die höchsten Zuwachsraten für baureifes Land wurden jedoch zwischen 1971 und 1974 in den Geschäftsgebieten der Ballungsrandzonen festgestellt.

Diese anhaltend starke Preissteigerung in den Geschäftsgebieten der Ballungsrandzonen war eine Folge von Dezentralisationsbestrebungen des Einzelhandels bzw. des Dienstleistungssektors unter dem Druck eines geringen Grundstücksangebotes und sehr hoher Bodenpreise in den Kernstädten. Derartige Standortverlagerungen wurden, wenn nicht staatlich gefördert, so doch zumindest staatlich begünstigt. Dadurch sollte die Unterversorgung der wachstumsstarken Randzonen beseitigt und gleichzeitig eine Verminderung des Individualverkehrs in den Kernstädten erreicht werden. Außerdem ist eine regional alternierende Preisbewegung etwa derart anzunehmen, daß sich die Nachfrage bei Erreichen eines bestimmten Preisniveaus auf preisgünstigere Standorte in periphereren Lagen konzentrierte und zentrale Lagen erst wieder attraktiv wurden, nachdem sich die Preise in den Randzonen angeglichen hatten.

ANDER (1954) konnte bereits zu Anfang der 50er Jahre für Baden-Württemberg nachweisen, daß sich der Baulandmarkt weniger auf die großen Städte als vielmehr auf die Umlandgemeinden erstreckte. Die Mobilisierung des Grundbesitzes in den Randgemeinden folgte einerseits aus der Aufhebung der Preisbindung für bebaute Grundstücke und aus einer Verzögerung des Wiederaufbaues in den Städten, wodurch sich die Nachfrage stärker auf das Umland konzentrierte, sowie andererseits durch die mit dem wirtschaftlichen Wiederaufbau einherstehende Umstrukturierung der Landwirtschaft insbesondere in der Nähe größerer Städte. ANDERS (1954) Befunde konnten durch NEUNDÖRFER (1958) und vor allem durch AULE (1968) präzisiert werden. Aus den von ihr für 1963/64 publizierten Bodenpreiskartogrammen treten die regionalen Disparitäten des Bodenpreisgefüges insbesondere das sich in den folgenden Jahren noch verstärkende S-N-Gefälle deutlich hervor. Der seit Beginn der Baulandpreisstatistik festzustellende stärkere Preisauftrieb in den südlichen Bundesländern läßt sich mit der Verlagerung der bundesdeutschen Binnenwanderung und der Expansion der gewerblichen Wirtschaft nach Süden parallelisieren. Als größere zusammenhängende Gebiete mit überdurchschnittlichem Bodenpreisniveau (über 20 DM/m²) ergaben sich für 1963/64 die Achse München - Augsburg, die Agglomeration Stuttgart und die Rhein-Ruhr-Region. In den übrigen Stadtregionen sowie in zahlreichen Mittel- und Großstädten der Bundesrepublik lagen die Preise für baureifes Land zwar auch erheblich über dem Wert von 20,- DM/m², z.B. Mannheim - Ludwigshafen, Nürnberg, Frankfurt, Hamburg und Bremen, in den umgebenden Landkreisen wurden aber z.T. erheblich niedrigere Preise erzielt. Neben den städtischen Agglomerationen hoben sich bereits zu Beginn der 60er Jahre die Fremdenverkehrsgebiete der Alpen bzw. des Alpenvorlandes ¹⁾ durch überdurchschnittliche Bodenpreise von den umgebenden, meist noch überwiegend agrarisch orientierten Landkreisen ab. Auf die fremdenverkehrsbedingte Steigerung der Grundbesitzmobilität und die Zunahme ortsfremder Grundeigentümer wies bereits RUPPERT (1962) am Beispiel des Tegernseer Tales hin. Der Einfluß des Fremdenverkehrs auf die regionale Differenzierung der Bodenpreise wird u.a. auch dadurch unterstrichen, daß Landkreise mit aufstrebenden Fremdenverkehrsgemeinden (etwa im Bayrischen Wald, in der Eifel und im Westerwald) zwischen 1962 und 1964 überdurchschnittliche (über 60%) Bodenpreissteigerungen zu verzeichnen hatte. Die übrigen Landkreise mit hohen Steigerungsraten gliederten sich an die Agglomerationskerne bzw. an Mittel- und Großstädte mit überdurchschnittlichen Baulandpreisen im Bezugsjahr (1962) an. Im Umkreis der Agglomerationen wären damit zwei Zonen sehr hoher Bodenpreissteigerungen zu unterscheiden: die Stadtrandzone und die peripher gelegenen Landkreise. GROTZ und KULINAT (1973) wiesen bereits darauf hin, daß die Bodenpreisentwicklung in beiden Zonen nicht parallel, sondern alternierend verläuft. 1963 -1965 stiegen die Grundstückspreise in Stuttgart nur geringfügig, während sie in den Landkreisen Ludwigsburg, Waiblingen, Esslingen und Leonberg relativ stark anzogen. Zwischen 1965 und 1968 kehrte sich dann das Verhältnis um und 1968 - 1970

1) u.a. Landkreise Füssen, Garmisch-Partenkirchen, Bad Tölz.

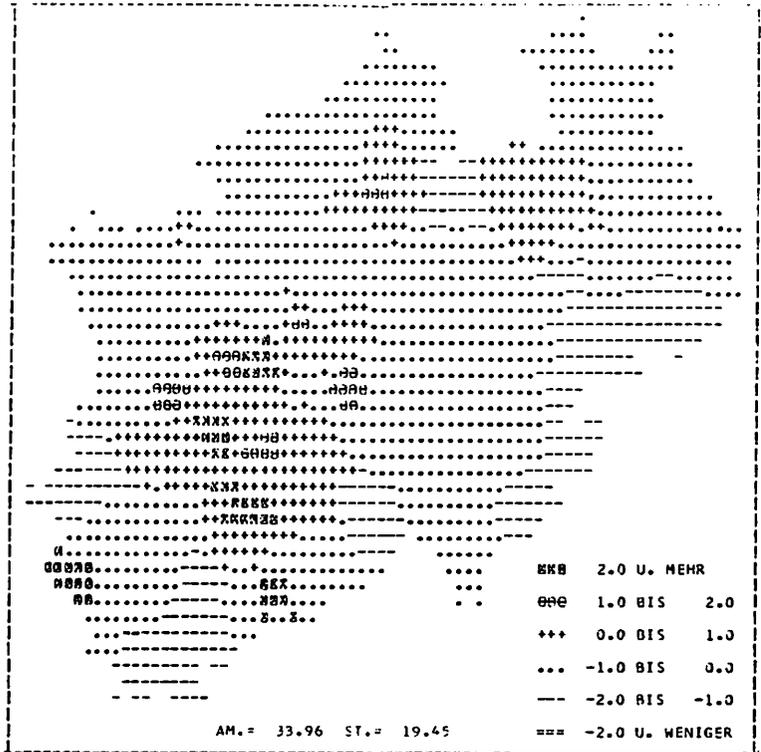


Abb. 47: Baulandpreise - Baureifes Land Abweichungen vom Mittel 1967 - 1969

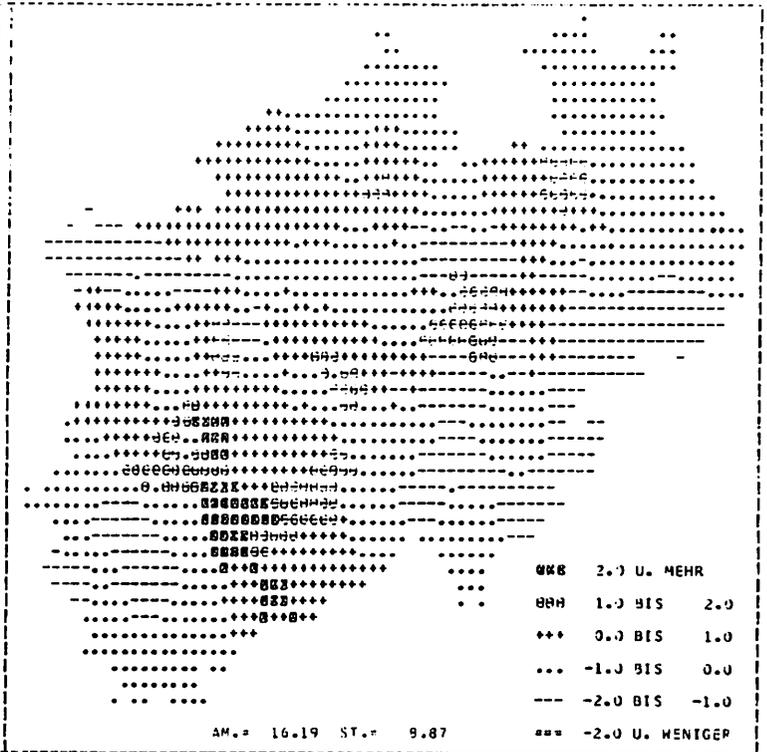


Abb. 48: Baulandpreise - Rohbauland Abweichungen vom Mittel 1967 - 1969

konnten die Landkreise wieder höhere Steigerungsraten verzeichnen. Ein ähnliches Alternieren läßt sich auch für die Bodenpreisentwicklung der Stadt- und Landkreise Nordrhein- Westfalens zwischen 1967 und 1974 feststellen ¹⁾. Um zufällige Schwankungen des Preisniveaus auszugleichen, wurden für den raumzeitlichen Vergleich 3jährige gleitende Mittelwerte bevorzugt.

Überdurchschnittlich hohe Preise für baureifes Land mußten zwischen 1967 und 1969 in den Stadtkreisen des Landes NRW gezahlt werden (Abb. 47) ²⁾, während unterdurchschnittliche Werte vor allem die süd- und südöstlichen, vorwiegend agrarisch orientierten Landkreise bestimmten. Mit Ausnahme der Stadtregion Bonn - Siegburg, in der zwischen der Kernstadt und den ländlichen Randzonen extreme Preisunterschiede bestanden, stuften sich die Baulandpreise in allen anderen Stadtregionen recht kontinuierlich vom Kern zum Rand ab. Beim Rohbauland (Abb. 48) traten im gleichen Zeitraum erheblich stärkere Unterschiede zwischen den relativ geschlossenen Gebieten sehr hoher Preise im links- und rechtsrheinischen Raum zwischen Bonn und Duisburg und dem Ruhrgebiet einerseits sowie den übrigen Landesteilen andererseits in Erscheinung. Vergleicht man das Bodenpreisgefälle Mitte bis Ende der 1960er Jahre im Ruhrgebiet mit dem der Zeit vor dem 1. Weltkrieg (STREHLOW 1911), so fällt auf, daß sich das starke Preisgefälle zwischen Dortmund und Duisburg/Düsseldorf in der Gegenwart völlig umgekehrt hat. Diese Umkehrung ist eine Folge der Veränderung des traditionellen Zentralitätsgefüges im Ruhrgebiet, die SCHÖLLER (1967, S. 90) mit dem Begriff "Aufspaltung und Differenzierung" umschrieben hat.

Zwischen 1967/69 und 1972/74 stiegen die Durchschnittspreise für baureifes Land in NRW um ca. 85% und diejenigen für Rohbauland um ca. 60%. Blieb beim baureifen Land (Abb. 49) die Variabilität der Preise annähernd konstant, so erhöhte sie sich beim Rohbauland ganz erheblich (Abb. 50). Dies ist dadurch bedingt, daß die Rohbaulandpreise in einigen städtischen Zentren, etwa Düsseldorf und Bonn, eine starke absolute Zunahme zu verzeichnen hatten, während sie in den übrigen Landesteilen stagnierten bzw. nur geringe absolute Preissteigerungen auftraten. Die höchsten relativen Preisveränderungen zwischen 1967/69 und 1972/74 entfielen, wie bereits AULE (1967) für die BRD hervorhob, nicht auf die Agglomerationskerne (Abb. 51), sondern auf die Randzonen und auf Landkreise, z.B. Oberbergischer Kreis, deren Attraktivität als Wochenenderholungsgebiet in jüngster Zeit gewonnen hat. Da gleichzeitig in diesen Gebieten eine wesentliche Steigerung der Flächenumsätze stattfand, ist in den stärker fremdenverkehrsbestimmten Landkreisen Nordrhein- Westfalens mit einer u.U. erheblichen Verschiebung der Eigentümerstruktur zwischen 1967 und 1974 zu rechnen. Au-

1) Bei den Berechnungen der Bodenpreisentwicklung in NRW wurde der Gebietsstand von 1974 zugrundegelegt. Bei Veränderungen der Kreisgrenzen zwischen 1967 und 1974 wurden neue gewogene Durchschnittswerte für die entsprechenden Gebietseinheiten berechnet.

2) In den folgenden Abbildungen bedeutet immer A.M. das arithmetische Mittel und ST. die zugehörige Standardabweichung. Die beigefügte Skala von -0,2 bis + 2,0 gibt die Abweichungen vom arithmetischen Mittel in Standardseinheiten an.

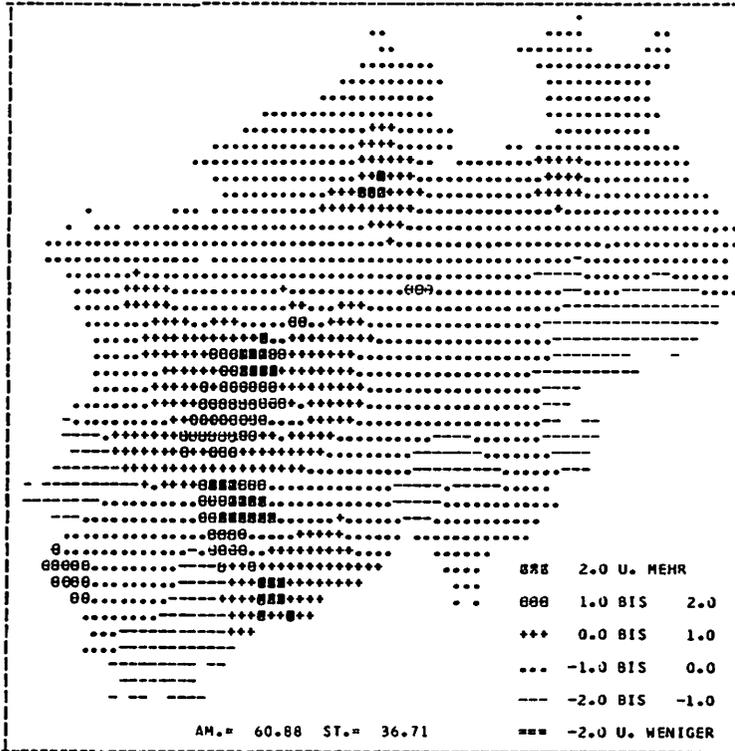


Abb. 49: Baulandpreise - Baureifes Land Abweichungen vom Mittel 1972 - 1974

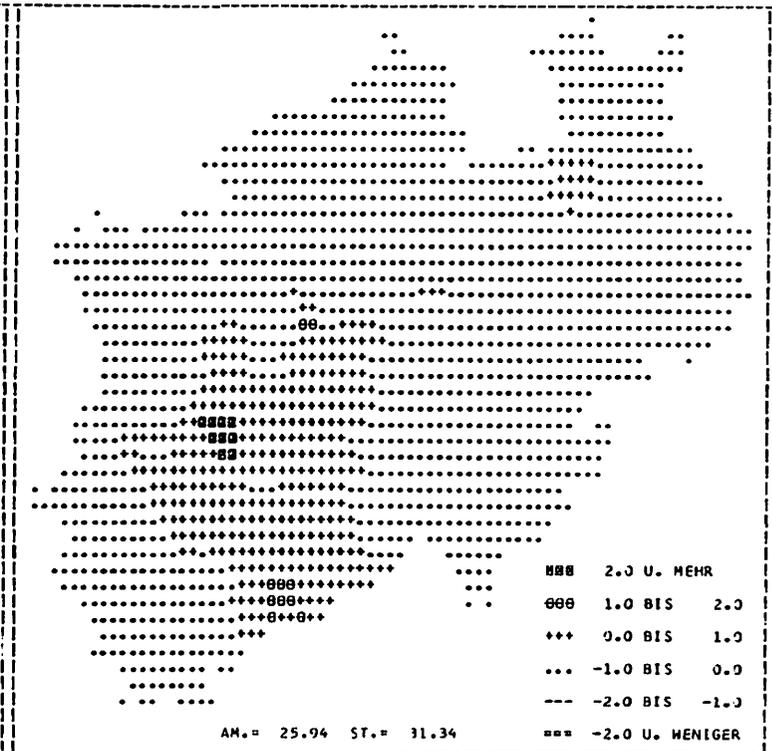


Abb. 50: Baulandpreise - Rohbauland Abweichungen vom Mittel 1972 - 1974

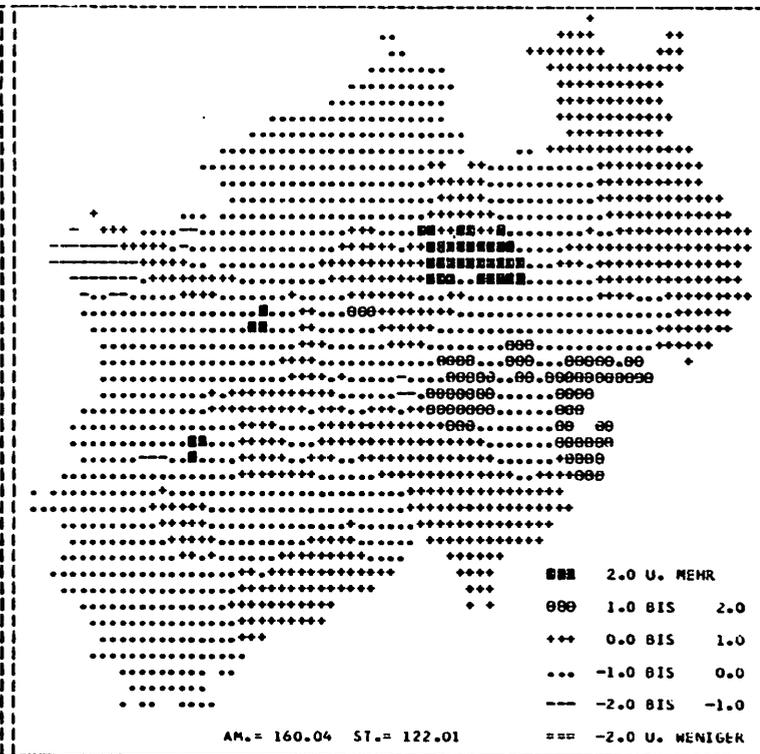
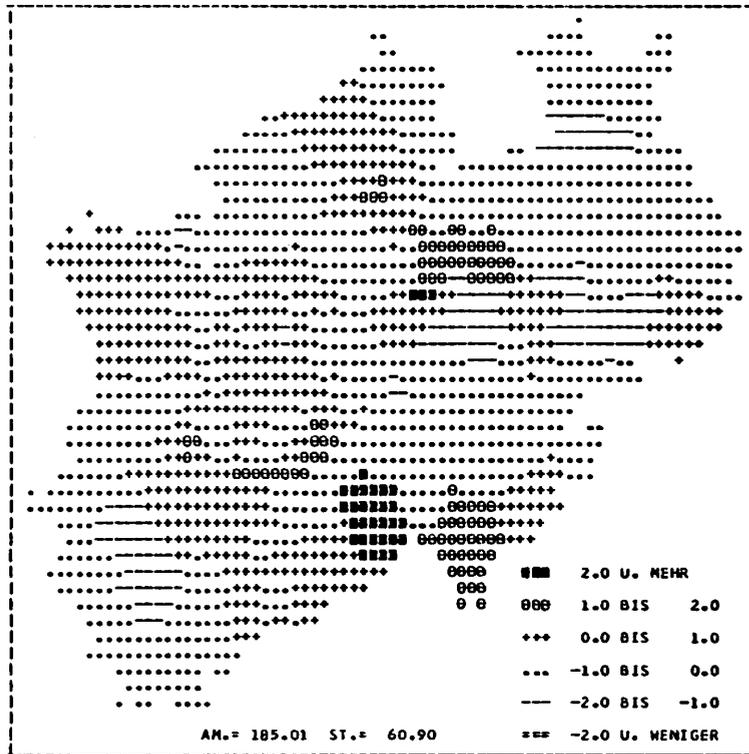


Abb. 51: Relative Veränderung der Preise für baureifes Land zwischen 1967/69 und 1972/74

Abb. 52: Relative Veränderung der Preise für Rohbauland zwischen 1967/69 und 1972/74

Berdem trat durch die bessere Verkehrserschließung des rechtsrheinischen Raumes südlich von Köln eine wesentliche Wohnwertsteigerung der rechtsrheinischen Landkreise ein, die sich in hohen Preiszuwachsrate im Rhein-Wupper-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis und Rhein-Siegkreis niederschlug ¹⁾.

Um zu Typen ähnlicher Preisentwicklung zwischen 1967 und 1974 zu gelangen, wurden jeder regionalen Einheit 6 gleitende Mittelwerte für baureifes Land, 6 für Rohbauland und 6 Mittelwerte zur Kennzeichnung der durchschnittlichen Grundstücksgröße zugeordnet. Anhand dieser 18 Werte wurden die Stadt- und Landkreise miteinander korreliert und aufgrund der Korrelationskoeffizienten zu Gruppen zusammengefaßt. Es ergaben sich insgesamt 7 Gruppen mit ähnlicher Entwicklung (Abb. 53):

Gruppe 1: Sie umfaßt die Zentren der größeren Stadtregionen Nordrhein-Westfalens sowie die stark verstädterten Landkreise Moers, Rees und den Landkreis Münster. Die jährlichen Preiszuwachsrate für baureifes Land liegen hier mit 8-10% unter dem Landesdurchschnitt, weisen in den einzelnen Jahren nur geringfügige Schwankungen auf und werden durch ein hohes Ausgangspreisniveau bestimmt.

Gruppe 2: Die Preisentwicklung verlief zwischen 1967 und 1974 in dieser Gruppe weniger kontinuierlich. Die Steigerungsraten waren zwischen 1968 und 1971 z.T. sogar rückläufig. Erst nach 1972 setzte ein merklicher Preisauftrieb ein. Für Rohbauland war ein gleichbleibendes Preisniveau charakteristisch.

Gruppe 3: Diese Gruppe umfaßt nur wenige kreisfreie Städte, bei denen die Preise für baureifes Land bis etwa 1970 stagnierten, dann aber jährlich um über 20% zunahm, so daß das durchschnittliche Bodenpreisniveau 1974 über dem der Gruppe 1 lag. Die Preisentwicklung für Rohbauland war hier dagegen stark rückläufig. Die Nachfrage konzentrierte sich also offenbar vorwiegend auf baureife Grundstücke.

Gruppe 4: Die in dieser Gruppe zusammengefaßten Stadt- und Landkreise hatten ausgehend von einem niedrigeren Preisniveau eine ähnliche, zeitlich jedoch um etwa 2 Jahre verzögerte Preisentwicklung wie die kreisfreien Städte in Gruppe 3. Abweichend und zwar gleichbleibend steigend waren hier die Preiszuwachsrate für Rohbauland, dessen Preisniveau z.T. über dem des baureifen Landes von Gruppe 7 lag.

Gruppen 5, 6 und 7: Diese Gruppen lassen sich insofern zusammenfassen, als für sie etwa gleich hohe und kontinuierliche Preissteigerungen von jährlich etwa 10% charakteristisch waren. Sie unterscheiden sich nur bezüglich des Ausgangsniveaus, das bei Gruppe 5 mit durchschnittlich 30 DM/m² relativ hoch und bei Gruppe 7 mit 15 DM/m² extrem niedrig lag. Im Gegensatz zu allen übrigen Gruppen stiegen hier die Rohbaulandpreise mit etwa der gleichen Progression

¹⁾ vgl. auch POOK (1971) und MANTAU (1973), die aufgrund der Schätzpreisstatistik zu gleichen Ergebnissen kommen.

wie die Preise für baureifes Land. Die Preisdifferenz zwischen den beiden Bau-landarten war überdies gemessen an den Verhältnissen der übrigen Gruppen relativ gering.

4.2.3 Grundbesitzmobilität und Bodenpreisniveau in Großstädten der Bundesrepublik Deutschland

In den deutschen Mittel- und Großstädten betrug der durchschnittliche Anteil verkaufter Grundstücke während der Zwischenkriegszeit jährlich 1,0% - 1,5% der Stadtfläche. Davon entfielen 0,2% - 0,4% auf bebaute und 0,8% - 1,1% auf unbebaute Grundstücke. Ein Vergleich der entsprechenden Umsatzwerte mit denen der Nachkriegszeit am Beispiel der Stadt Köln (Tab. 59) macht deutlich, daß die Grundbesitzmobilität sowohl der bebauten als auch der unbebauten Grundstücke gegen Ende der 1960er und Anfang der 1970er Jahre etwas höher lag als in den Jahren 1929 - 1937. Ähnliche Werte ließen sich für Hamburg (MATTI 1963

Tab. 59: Anteil verkaufter Grundstücke in der Stadt Köln an der Stadtfläche 1929 - 1937 und 1967 - 1972

-	1929/31	1932/34	1935/37	1967	1968	1969	1970	1971	1972
Anteil bebauter Grundstücke	0,30	0,22	0,36	0,63	0,48	0,48	0,56	0,51	0,53
Anteil unbebauter Grundstücke	0,63	0,61	1,36	1,61	1,70	1,10	1,10	0,88	0,74

Quelle: Berechnungen nach Stat. Jahrb. f.d.Dtsch. Reich 1929 ff und Stat. Jahrb. d. Stadt Köln 1967 ff

und SCHNURR 1974), München (POLENSKY 1974) und andere deutsche Großstädte zusammenstellen. JOLLER (1969) nennt für die größeren Städte der Schweiz ebenfalls Umsatzziffern von jährlich 1% - 2% (für 1941 - 1965). Eine höhere Grundbesitzmobilität ist sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland für großstädtische Randgemeinden und Mittelstädte charakteristisch. Wo innerhalb der Großstädte, wie etwa im Frankfurter Westend (KADE und VORLAUFER 1974), höhere Flächenumsätze zustande kommen, ist mit einer wesentlichen Veränderung der Eigentümerstruktur zu rechnen.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß auch nach dem 2. Weltkrieg das Bodenpreisniveau der Mittel- und Großstädte mit der Einwohnerzahl positiv korreliert. Die Bildung von Durchschnittspreisen, wie sie regelmäßig vom Statistischen Bundesamt für die verschiedenen Gemeindegrößenklassen vorgenommen wird

(vgl. Tab. 57), kann jedoch nur einen groben Anhalt hinsichtlich der Preisunterschiede ergeben, da die Streuung der Preise innerhalb der einzelnen Größenklassen (KELLER 1962) in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Qualität der Infrastrukturversorgung der Städte erheblich sein kann (TIEMANN 1970).

In der Hierarchie der Baulandpreise bundesdeutscher Städte traten zwischen 1935/37 und 1962/66 Verschiebungen auf, die sich bereits in der Periode 1929-1937 andeuteten und zwar in einer rückläufigen Entwicklung der Bodenpreise der norddeutschen und in einer steigenden Preistendenz der süddeutschen Städte. Die Umkehrung des Nord-Süd-Gefälles der Bodenpreise war demnach bereits in der Vorkriegsentwicklung angelegt und ist keineswegs allein Folge einer kriegsbedingten Veränderung des Zentralitätsgefüges.

Vergleichbare Baulandpreise aus der Vor- und Nachkriegszeit stehen für insgesamt 29 Städte zur Verfügung. Mißt man die Verschiebungen innerhalb der Preishierarchie durch Rangkorrelationen, so ergeben sich folgende Koeffizienten ¹⁾: $R_{1937/66} = +0,65$; $R_{1937/73} = +0,45$; $R_{1966/71} = +0,71$; $R_{1971/73} = +0,80$. Zu einer völligen Umkehr kam es also nicht. Die Persistenz des älteren Preisgefüges ist wider Erwarten hoch. Sie bleibt auch erhalten, wenn man den Einfluß der Ortsgrößen durch Berechnung partieller Korrelationskoeffizienten ausschaltet. Es kann dann lediglich der Zusammenhang zwischen der Preisabfolge von 1937 und der von 1973 nicht mehr auf dem 5%-Niveau als überzufällig abgesichert werden ($R = +0,27$).

Soweit für die Städte der Bundesrepublik Bodenpreise differenziert nach Baulandarten und Baugebieten vorliegen, läßt sich die Preisentwicklung innerhalb der Gemeindegrößenklassen vor allem hinsichtlich der Wohngebiete weiter präzisieren. Bei Städten mit 50000 - 70000 Einwohnern fand zwischen 1966 und 1974 nur eine geringe absolute wie relative Bodenpreissteigerung innerhalb der Wohngebiete statt. Einen stärkeren Preisauftrieb innerhalb der Wohngebiete, aber auch die größte Streuung der Baulandpreise verzeichneten im gleichen Zeitraum Städte mit 70000 - 220000 Einwohnern. Wesentlichen Anteil an der Veränderung der regionalen Bodenpreisunterschiede hatten die Städte in der Größensortierung von 220000 - 650000 Einwohnern. Neben einer Gruppe, meist süddeutscher Städte, mit extremen Preiszuwachsraten innerhalb der Wohngebiete existiert eine zweite, zu der Lübeck, Kiel, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen und Wuppertal gehören, deren Baulandpreise in Wohngebieten zwischen 1966 und 1974 nahezu konstant blieben. Diesen Städten fehlen offenbar (vgl. TIEMANN 1970) besonders attraktive Stadtrandwohngebiete, so daß die Durchschnittspreise aus einem lagemäßig wenig differenzierten Baulandangebot resultieren. Die Großstädte mit über 650000 Einwohnern hatten zwischen 1966 und 1974 z.T. etwas geringere Wohnbaulandpreissteigerungsraten zu verzeichnen.

Veränderungen unterschiedlicher Art hat seit der Zwischenkriegszeit offenbar

1) Alle Koeffizienten sind auf dem 1%-Niveau signifikant von Null verschieden.

auch das innerstädtische Bodenpreisgefälle erhalten. So betrug das Verhältnis zwischen den Baulandpreisen am Stadtrand und jenen des Zentrums vor dem zweiten Weltkrieg in Hamburg (MATTI 1963), Köln (HINKEL 1967) und Bonn 1 : 40 bis 1 : 50 und nach dem Krieg zu Beginn der 60er Jahre 1 : 5 bis 1 : 10; in München blieb dagegen das Verhältnis konstant bei etwa 1 : 40 (POLENSKY 1974). Die Veränderung des Bodenpreisgradienten ist in Hamburg, Köln und Bonn vermutlich auf eine Verknappung des Baulandangebotes innerhalb der Kommunalgrenzen zurückzuführen. Wieweit sich andere deutsche Städte zwischen diesen Extremen einordnen lassen, kann aufgrund des vorliegenden Zahlenmaterials nicht festgestellt werden.

Betrachtet man das innerregionale Bodenpreisgefüge ¹⁾ Ende der 50er Jahre so fällt auf, daß die Preisunterschiede in den Randgemeinden der Stadtregion noch relativ gering waren. Eine stärkere lagemäßige Differenzierung verbunden mit überdurchschnittlich hohen Preiszuwachsrate, stellte sich erst seit 1960 ein. Anhand der Auswertungen des Immobilienangebotes in der Tagespresse (vgl. S. 188) belegen die Abb. 54 und Abb. 55 die Baulandpreisentwicklung in den Bonner Umlandgemeinden ²⁾ während der Jahre 1969 - 1974. Beim Vergleich der Abbildungen fällt auf, daß sich die Zahl der Gemeinden mit Baulandangeboten zwischen 1969 und 1974 vor allem im linksrheinischen Raum vergrößert hat. Diese gesteigerte Bodenmobilität wurde ausgelöst durch den Bau der "Entlastungsstadt" Meckenheim - Merl sowie durch ähnliche größere öffentlich geförderte Bauvorhaben in Rheinbach. Der Bau der Autobahn Köln - Ludwigshafen und deren Anbindung an den Bonner Raum verstärkten diese Tendenz.

Aufgrund der Darstellungen ergibt sich sowohl für 1969/70 als auch für 1974/75 ein deutlich ausgeprägtes zentral-peripheres Baulandpreisgefälle, das sich wie folgt bestimmen läßt:

$$B_{069} = 125,4 - 28,81 \ln E \quad (r = -0,74, n = 60, B = 54,0)$$

$$B_{074} = 158,34 - 25,92 \ln E \quad (r = -0,61, n = 72, B = 37,0)$$

(B_0 = Baulandpreis (DM/m²) 1969/70 bzw. 1974/75, E = Entfernung in km von Bonn)

Durch den flacheren Gradienten für 1974/75 kommen die Preissteigerungen der Randgemeinden recht gut zum Ausdruck. Das gegenüber 1969/70 wesentlich niedrigere Bestimmtheitsmaß ist eine Folge vor allem der rechtsrheinisch stark angestiegenen Baulandpreise und durch die Tatsache bedingt, daß die Bodenpreise innerhalb der einzelnen Entfernungszonen 1974/75 etwas stärker variieren als 1969/70.

1) vgl. NEUNDÖRFER (1958), AULE (1967), BECK (1970), GROTZ/KULINAT (1973), MATTI (1963), WOLF (1969), HINKEL (1967), SCHLÜSSEL (1972)

2) Die Auswertung des Baulandangebotes in der Tagespresse erlaubt eine regionale Differenzierung der Preisangaben auf der Basis der Gemeindegrenzen vor der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969. Erst gegen Ende des Jahres 1975 erschienen bei den Immobilienangeboten häufiger die Namen der neuen Großgemeinden.

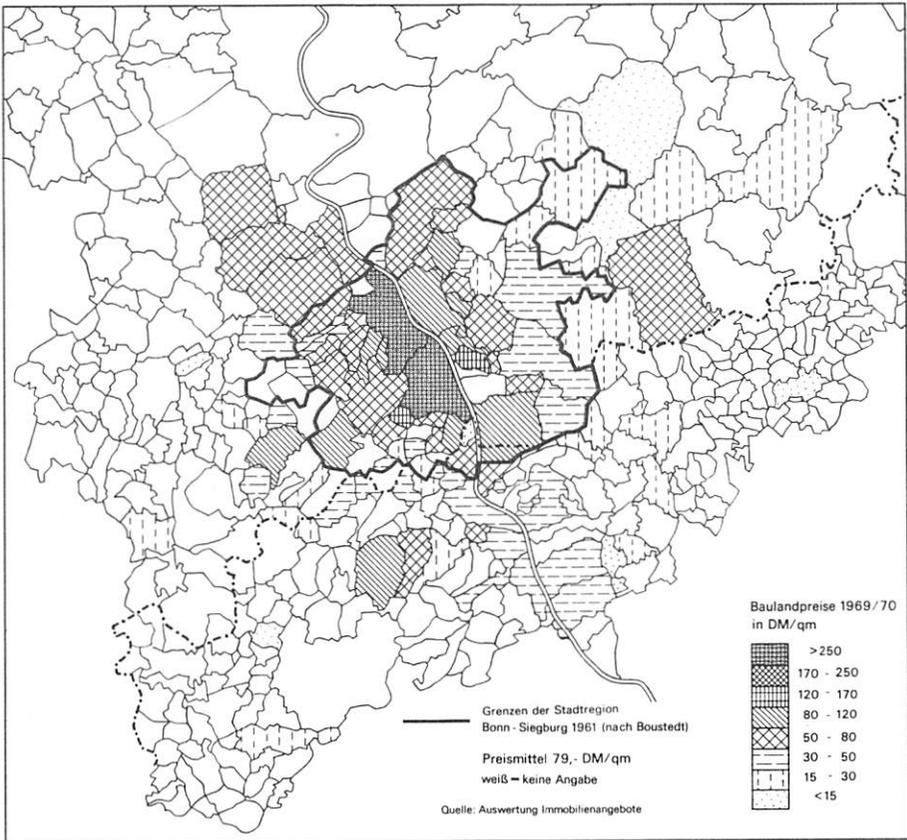


Abb. 54: Baulandpreise in der Umgebung Bonns 1969/70

In den rheinnahen Gemeinden vor allem südlich von Bonn blieben die durchschnittlichen Baulandpreise seit 1969 nahezu konstant bzw. überschritten nur in wenigen Ausnahmefällen die durchschnittliche Zuwachsrate von 40%. Zu diesen Ausnahmen gehören die Gemeinden Oberwinter, Niederbachem und Pech, in denen seit 1969 Grundstücke an diplomatische Vertretungen verkauft werden konnten. Sehr hohe Preissteigerungen von 100% bis über 200% sind dagegen für die rechtsrheinischen Gemeinden kennzeichnend, in denen 1969 zumeist noch relativ niedrige Preise (30,-- bis 50,-- DM/m²) gefordert wurden. In den linksrheinischen Gemeinden lassen sich ähnlich hohe Preissteigerungen nur in den bevorzugten Wohnlagen am Vorgebirge sowie in einigen Gemeinden westlich der Ville feststellen.

Vergleichbare Bodenpreisangaben für den Gesamtzeitraum zwischen 1969 und 1975 stehen für 52 Gemeinden ¹⁾ zur Verfügung. Durch sie läßt sich die durchschnittliche Preisentwicklung recht gut in Form folgender Schätzfunktion beschreiben:

$B_{074/75} = 38,68 + 1,23 B_{069/70} - 0,0014 B_{069/70}^2$
 (r = 0,90, n = 52, B = 81,7, gültig in den Grenzen 8,-- DM/m² - 350 DM/m²)
 wobei $B_{074/75}$ und $B_{069/70}$ die durchschnittlichen absoluten Bodenpreise der Jahre 1974/1975 und 1969/1970 bedeuten.

Tests mit anderen Funktionen ²⁾ ergaben eine wesentlich schlechtere Anpassung an die empirische Verteilung.

Durch die angegebene Funktion können rund 82% der Preisveränderungen zwischen 1969 und 1975 erfaßt werden. Da das quadratische Glied der Gleichung bei einem niedrigen Ausgangsniveau sehr klein wird, bei einem hohen Ausgangsniveau dagegen "preissenkend" wirkt, wird diese Funktion der regional unterschiedlichen Preisentwicklung im Bonner Umland sehr gut gerecht. Sie überschätzt allerdings etwas die Preisentwicklung in der Kernstadt (Bonn).

Das starke Ansteigen der Baulandpreise in den rechtsrheinischen Gemeinden dürfte zu einem erheblichen Teil auf die bessere Erreichbarkeit nach dem Bau der Bonner Südbrücke zurückzuführen sein. Die Erreichbarkeit läßt sich, wie bereits oben ausgeführt, als Luftlinien- oder als Wegentfernung definieren. Beide Ansätze erklären die Höhe der Bodenpreisveränderungen aber nur unbefriedigend. Da die Baulandpreise positiv mit der Einwohnerzahl (1968) der Gemeinden korrelieren, könnte ihre Variation auch durch die Zahl der Personen, die pro Entfernungseinheit erreichbar sind, also als Bevölkerungspotential, erklärt werden. Um dies zu testen, wurde für jeden Ort i in der Umgebung von Bonn ³⁾ das Potential Pot_i nach der Gleichung

$$Pot_i = \sum_{j=1}^n a \frac{B_j^c}{D_{ij}^b}$$

1) In den Grenzen vor der kommunalen Neugliederung von 1969.

2) Lineare, kubische und Exponentialfunktionen

3) Insgesamt 341 Gemeinden in einem Umkreis von 25 km.

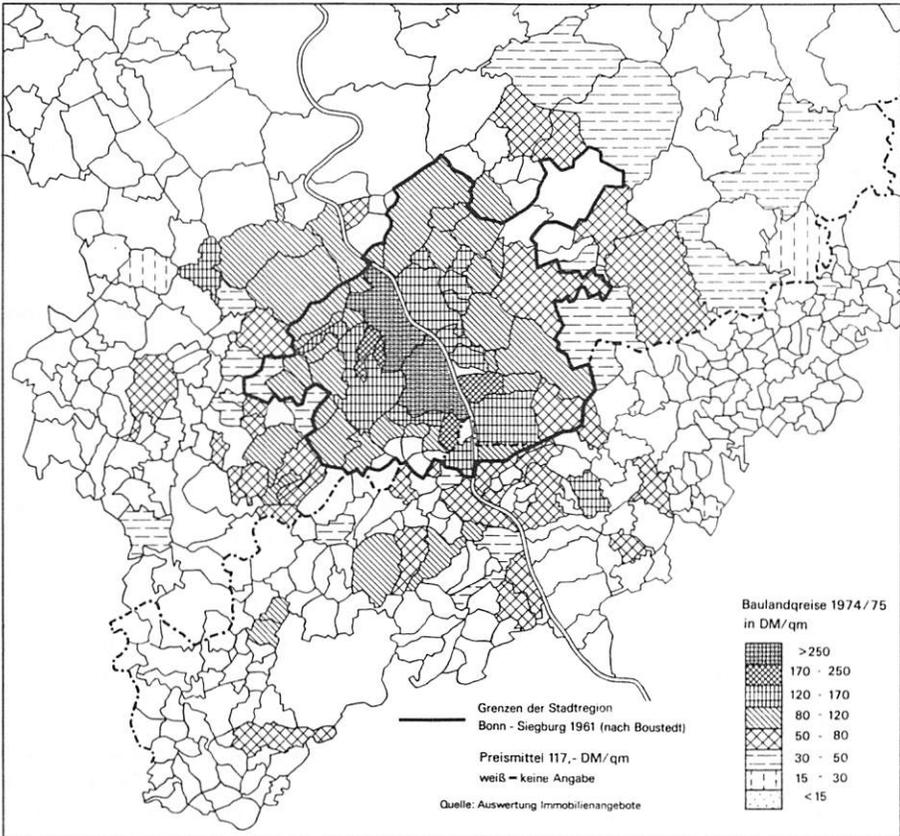


Abb. 55: Baulandpreise in der Umgebung Bonns 1974/75

berechnet, worin B_j die Bevölkerungszahl der Gemeinde j (1968) und D_{ij} die Entfernung von i nach j bedeuten. Zur Festlegung des Wertes a und der Exponenten c und b wurde auf die Wanderungsstatistik ¹⁾ der Jahre 1967/68 zurückgegriffen. Die Interaktionen zwischen Bonn und den Umlandgemeinden konnten auf dieser Basis mittels einer multiplen Regressionsanalyse folgendermaßen bestimmt werden:

$\ln M_{ij} = 0,599 + 0,783 \ln B_j - 1,345 \ln D_{ij}$ (M_{ij} = Fortzüge aus Bonn in die Gemeinde j , B_j = Einwohnerzahl der Gemeinde j , D_{ij} = Entfernung nach Bonn)
 Multipler Korrelationskoeffizient $r = 0,87$, erklärte Varianz = 75,5%, 55,4% durch Einwohner, 20,1% durch die Entfernung)

Oder in entlogarithmierter Form:

$$M_{ij} = 1,82 \frac{B_j^{0,78}}{D_{ij}^{1,35}}$$

Setzt man die auf diese Weise ermittelten Regressionsparameter in die Potentialgleichung ein, so ergibt sich:

$$Pot_i = \sum_{j=1}^n 1,82 \frac{B_j^{0,78}}{D_{ij}^{1,35}}$$

Bei der Berechnung wurde im Falle von $i = j$ für die Distanz (D_{ij}) der Nächster Nachbar Erwartungswert eingesetzt. ²⁾ Unter Verwendung der Bevölkerungspotentialwerte ließ sich das durchschnittliche Bodenpreisniveau der Bonner Umlandgemeinden im Mittel der Jahre 1969 - 1972 mit einem Bestimmtheitsmaß von 98,2% erklären ³⁾.

$$Bo_i = 2,62 + 7,16 \ln Pot_i \quad (r = 0,991)$$

(Bo_i = Durchschnittlicher Baulandpreis in der Gemeinde i 1969/72, Pot_i = Bevölkerungspotential der Gemeinde i 1968). Und für die Preisveränderungen zwischen 1969/70 und 1974/75 ergab sich folgender Zusammenhang mit den Bevölkerungspotentialen des Jahres 1968:

$$Bo_{i1969/70 - 1974/75} = 121,10 + 6,81 \ln Pot_i$$

($Bo_{i1969/70 - 1974/75}$ = Veränderung der Baulandpreise im Ort i während der Jahre 1969/70 bis 1974/75, 1969/70 = 100%, $r = 0,96$, $B = 92,3\%$)

Die im Vergleich zu anderen distanzabhängigen Ansätzen wesentlich höheren Bestimmtheitsmaße, die sich bei Verwendung der Bevölkerungspotentiale als Maß für die Erreichbarkeit ergeben, lassen sich dadurch begründen, daß das Bodenpreisgefüge in der Umgebung Bonns nicht im Sinne eines Zentralfeldes abgestuft ist, sondern in Abhängigkeit von der innerregionalen Bevölkerungsverteilung und -dichte sekundäre Maxima aufweist.

Vergleicht man die regionale Differenzierung der Fortzüge aus Bonn oder auch

1) sog. "W 13", die die Wanderungsverflechtungen innerhalb des Landkreises Bonn und des Siegkreises sowie die Wanderungsbeziehungen zwischen Bonn und den kreisangehörigen Gemeinden erfaßt.

2)
$$D_{ij} = \frac{1}{2} \sqrt{\frac{\text{Fläche in km}^2}{\text{Bevölkerung}}}$$

3) Berechnet man in analoger Weise das Wohngebäudepotential, so ergibt sich $Bo_i = 7,20 \ln Pot_i - 11,17$ ($r = 0,992$)

aus Köln ¹⁾ und die durchschnittlichen Baulandpreise der Zuzugsgemeinden, so zeigt sich, ähnlich wie dies für das Darmstädter Umland durch WOLF (1969) nachgewiesen wurde, daß die Zahl der aus Bonn zuziehenden Personen keineswegs bei hohen bzw. steigenden Grundstückspreisen zurückgeht. Das kann einerseits bedeuten, daß bei der Wohnstandortwahl die tägliche Pendeldistanz entscheidender ist als der Grundstücks- oder Mietpreis; es kann aber auch als ein Hinweis darauf gewertet werden, daß sich die Höhe der Grundstückspreise nur geringfügig in den Mietpreisen niederschlägt.

Bei der Erklärung der Interdependenzen zwischen Wanderungsbewegungen und innerregionalem Bodenpreisgefüge darf nun nicht übersehen werden, daß sich die einzelnen Wanderungsströme in ihrer sozialen Zusammensetzung u.U. wesentlich voneinander unterscheiden. Für amerikanische Städte wiesen u.a. bereits RATCLIFF (1949) und ALONSO (1964) auf die sozial differenzierende Wirkung von Bodenpreisen hin. Am Beispiel der Kölner Stadtrandzone konnte HINKEL (1967) aufzeigen, daß im Jahr 1961 in Randbezirken mit sehr hohen Bodenpreisen Beamte und Angestellte wesentlich stärker vertreten waren als in Bezirken mit durchschnittlichen oder gar unterdurchschnittlichen Baulandpreisen, die in der Regel sehr hohe Arbeiteranteile aufwiesen. Durch Festlegung relativ großer Minimalparzellen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann die Tendenz zu einer sozialen Segregation stark gefördert werden. Selbst bei sehr niedrigen Bodenpreisen kann dann u.U. ein Grunderwerb durch weniger kapitalkräftige Gruppen ausgeschlossen sein, weil die Gesamtkosten höher sind als in benachbarten Baugebieten mit höheren Quadratmeterpreisen aber kleineren Bauparzellen. ALONSO (1964) hob daher die Grundstücksgröße als wesentlichen Bestandteil seiner ökonomischen Bodenpreistheorie hervor. Es ist allerdings zu beachten, daß seine Theorie nur bedingt auf kontinentaleuropäische Verhältnisse anwendbar ist, weil hier die Gesamtverbauung weit weniger von einer offenen bzw. einer Einfamilienreihenhausbauweise bestimmt wird. Vor allem in Deutschland muß nach wie vor die in den Bebauungsplänen festgelegte maximale Ausnutzung in der Vertikalen als erklärender Bestandteil berücksichtigt werden. POLENSKY (1974) sieht daher in den mit der Geschoßflächenzahl gewichteten Baulandpreisen (= Geschoßflächenpreisen) ²⁾ einen weit besseren Indikator für die unterschiedliche Bewertung von Grund und Boden als in ungewichteten Quadratmeterpreisen. Seine Argumentation zielt im wesentlichen auf Wohngebiete mit einem in der Vertikalen wenig variierenden Mietpreinsniveau. Berücksichtigt man einen mit der Stockwerkhöhe veränderlichen Mietpreis, so ergibt sich, daß in einem Gebäude bei gleich hohen Geschoßflächenpreisen sehr unterschiedliche Renditen erzielt werden ³⁾. Dies betrifft vor allem die Geschäftszentren. So wurden beispielsweise 1964 in

-
- 1) vgl. Stat. Mitt. d. Stadt Köln, 22. Jg., 1967 sowie Statistisches Jahrbuch der Stadt Köln 1967 f.
 - 2) Ähnliche Gewichtungen nehmen Immobilienmakler vor, um den Einfluß unterschiedlicher Nutzungsintensitäten auszuschalten.
 - 3) Bezieht man die Baukosten in die Kalkulation mit ein und nimmt an, daß diese für die höheren Stockwerke etwas niedriger sind, dann vermindern sich die Gesamtkosten je Geschoßfläche etwas, das Problem bleibt aber bestehen.

der Münchner Innenstadt 40 - 75% der Gesamtmieteinnahmen eines Gebäudes durch die Erdgeschoßnutzung aufgebracht, während auf das 4. Obergeschoß nur noch 4 - 14% der Mieteinnahmen entfielen. Ähnliche Verhältnisse konnte MÜLLER (1966) für andere deutsche Städte nachweisen. Das Mißverhältnis zwischen Mietertrag und Geschoßflächenpreisen in den oberen Geschossen der Geschäftszentren kann durch eine intensivere Nutzung (z.B. Büronutzung) der höheren Stockwerke ausgeglichen werden. Wo dies nicht möglich ist, besteht wenig Veranlassung, obere Stockwerke auszubauen. Dies erklärt die heute z.T. noch in manchen Nebengeschäftszentren zu beobachtende einstöckige Bebauung von Trümmergrundstücken.

Der von POLENSKY (1974) ermittelte und durch die Geschoßflächenpreiskarte gut dokumentierte u-förmige Preisverlauf vom Zentrum zum Stadtrand, d.h. die Wertminderung im Bereich der innerstädtischen Stadtbezirke, ist u.a. durch sehr hohe Geschoßflächenzahlen, die in diesen vorwiegend Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Wohngebieten erreicht werden, bedingt. Da das Maß der baulichen Nutzung bei einer Sanierung derartiger Gebiete u.U. reduziert werden muß, würde sich bei konstanten Quadratmeterpreisen ein Ansteigen der Geschoßflächenpreise ergeben und eine Nutzungsänderung nahegelegt. Andere, etwa gleichalte innenstadtnahe Wohngebiete die, wie etwa das Frankfurter Westend oder z.T. auch die Bonner Südstadt, über tiefe, im Sinne der Baunutzungsverordnung schlecht genutzte Grundstücke verfügen, sind aufgrund ihres höheren Verwertungspotentials weit stärker als die dicht bebauten Wohngebiete einer spekulativen Umstrukturierung unterworfen. VORLAUFER (1975) konnte nachweisen, daß diese Umstrukturierung nur selten von Alteigentümern getragen wurde. Sie ließen in der Mehrzahl ein traditionelles bodenbezogenes Verhalten erkennen und waren zu Kapitalinvestitionen nicht in der Lage oder bereit. Die Entwicklung wurde daher vorwiegend von Immobilienhändlern beeinflusst, die — und hier ergibt sich eine wesentliche Parallele zu der Entwicklung bis zum 1. Weltkrieg — überwiegend mit Fremdkapital arbeiteten, das im Hinblick auf eine ganz bestimmte, alle Möglichkeiten optimal ausschöpfende Nutzung aufgenommen wurde. Ähnliche Verwertungsinteressen verfolgten viele Wohnungsbaugesellschaften seit Beginn der 60er Jahre in den Stadtrandgemeinden und trugen nicht zuletzt durch eine konzentrierte, vielgeschossige Bauweise zu extremen Bodenpreissteigerungen in den betreffenden Gemeinden bei ¹⁾. Damit setzte nicht nur in den Großstädten eine zweite Phase der Verwirtschaftlichung von Grund und Boden (ANDER 1933) ein, in der ein wesentlicher Teil des freien, nicht wirtschaftlichen Lebensraumes der Altstädte beseitigt wurde. Das Bestreben der Kommunen, Erschließungskosten möglichst gering zu halten, hat diese Entwicklung wesentlich begünstigt.

Am Beispiel der Stadt Köln und der Bonner Stadtrandgemeinde Gielsdorf sei abschließend auf die Träger der Grundbesitzmobilität und auf die dominierenden

1) vgl. etwa SCHLÜSSEL (1972)

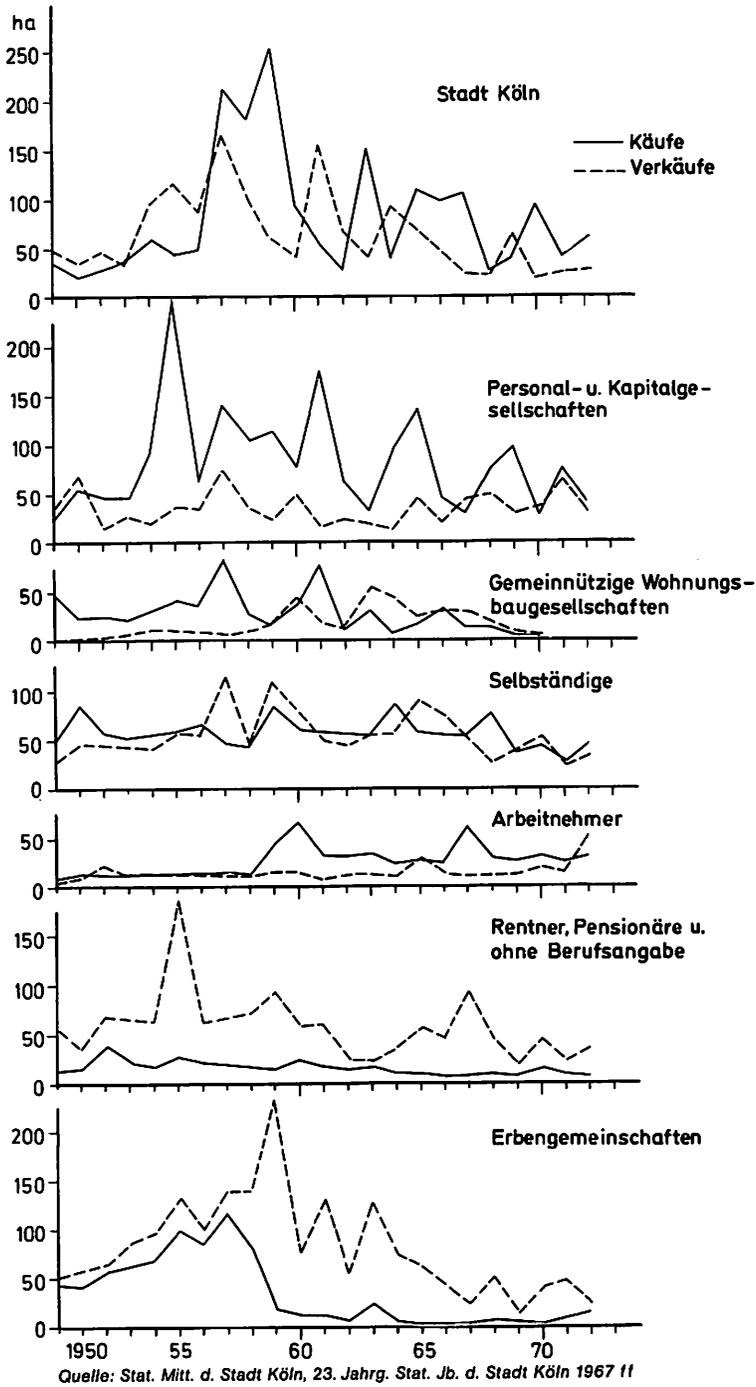


Abb. 56: Grundeigentumswechsel ausgewählter Käufergruppen in Köln 1950 - 1972

Interaktionen zwischen den Eigentümergruppen hingewiesen. Auch hier wurde die Bindungsintensität (S. 47) als Maß für die gruppenspezifischen Bodenaustauschbeziehungen berechnet.

Im Vergleich zu anderen Städten der Bundesrepublik konnte Köln seit jeher auf einen ausgedehnten städtischen Grundbesitz zurückgreifen und dadurch die städtebauliche Entwicklung stärker beeinflussen als dies andernorts möglich war. 1973 betrug das städtische Grundeigentum 41,3% der Stadtfläche, wovon etwa 40% bebaut waren bzw. als Verkehrsflächen dienten. ¹⁾ Wie Abb. 56 zu entnehmen ist, veräußerte die Stadt bis 1956 einen Teil ihres Grundbesitzes. Dieses Defizit konnte sie in den Folgejahren durch umfangreiche Erwerbungen wieder ausgleichen. In diesen Jahren, vor allem 1957 - 1959, beherrschte die Stadt mit fast 60% des Kaufumsatzes ²⁾ den Bodenmarkt. Neben der Stadt waren die Personal- und Kapitalgesellschaften zwischen 1950 und 1972 besonders stark am Bodenerwerb beteiligt, vor allem in den Jahren 1955 - 1961, in denen sie mehr als 60% ihres Grunderwerbs bestreiten konnten. Einen wesentlich geringeren Anteil am gesamten Grundstücksumsatz hatten die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, bei denen bis 1962 die Käufe und in den folgenden Jahren die Verkäufe überwogen ³⁾. Die Gruppe der Selbständigen, die etwa zu gleichen Teilen an Veräußerungen und Erwerbungen beteiligt war, setzte sich vorwiegend aus Geschäftsleuten, Handwerkern und freiberuflich Tätigen zusammen. Landwirte waren unter ihnen nur zu einem geringen Teil vertreten.

Den überwiegenden Anteil des Bodenangebotes stellten in allen Jahren Rentner und Pensionäre sowie Erben- und Personengemeinschaften, deren Kaufpartner meist die Stadt war. Die Stadt ihrerseits bestritt wiederum rund 30% des Grunderwerbs der Personal- und Kapitalgesellschaften und leistete damit einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftsförderung. Für die Jahre 1967 - 1969 sind in Abb. 57 die dominierenden Bodenaustauschbeziehungen widergegeben. Die "Sammel"- und "Verteilerfunktion" sowohl der Stadt als auch der Gruppe der Selbständigen tritt klar hervor. Die einseitige Bindung der Arbeitnehmer (Beamte, Angestellte, Arbeiter) an die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften einerseits und die Personal- und Kapitalgesellschaften andererseits ist ein Hinweis darauf, daß Beamte, Angestellte und Arbeiter vorwiegend Eigenheime ⁴⁾ und weniger unbebaute Grundstücke erwarben.

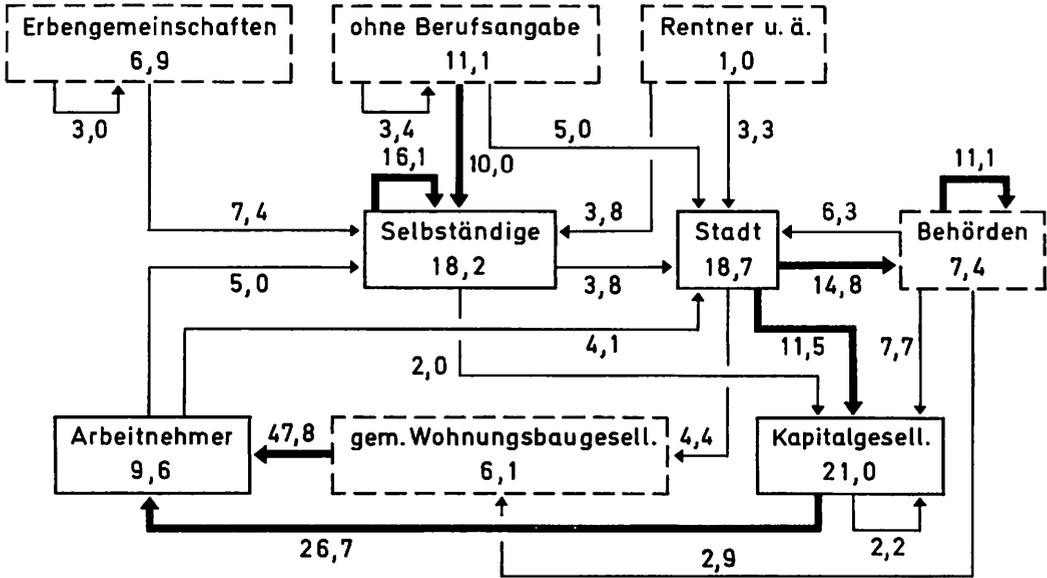
Vor allem in den letzten Jahren (seit 1967) konzentrierte sich der Grundbesitzwechsel auf die nördlichen und östlichen Kölner Stadtbezirke. Hohe Umsatzziffern wurden aber auch in der Altstadt-Süd erzielt. Sie unterstreichen die sich hier

1) Stat. Jahrb. dtsh. Gemeinden 61. Jg. (1974) Über ein ausgedehntes städtisches Grundeigentum verfügten unter den Städten vergleichbarer Größenordnung 1973 nur West-Berlin, Hamburg, Frankfurt und Hannover.

2) vgl. Stat. Mitt. d. Stadt Köln, 23. Jg. (1968)

3) Die Zunahme der Verkäufe war eine Folge der Förderung des Eigenheimbaus nach dem I. und II. Wohnungsbaugesetz (Stat. Mitt. d. Stadt Köln, 23. Jg. 1968, S. 62)

4) Kauf und Verkauf von Eigentumswohnungen wird in der Kölner Besitzwechselstatistik nicht erfaßt.



Stärke der Pfeile = Bindungsintensität schematisch

Ziffern in den Kästchen = % am Gesamtumsatzvolumen

| Eigentümergruppen mit
| negativer Bodenbilanz
|

Quelle: Auswertung Grundbesitzwechselstatistik d. Stadt Köln (Stat. Jahrb. d. Stadt Köln 1967 ff)

Abb. 57: Bindungsintensität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von bebauten und unbebauten Grundstücken in Köln 1967 - 1969

anbahnende Umstrukturierung, die sich weniger spektakulär als in Frankfurt vollzieht und von städtischen Sanierungsprojekten begleitet wird. Die Stadterweiterung, die bis in die Mitte der 60er Jahre z.T. sehr extensiv verlief, wurde in Köln, sowie in anderen deutschen Städten seit Ende der 60er Jahre durch eine Phase der Stadterneuerung abgelöst. Ob dadurch die zentrifugale Bevölkerungsbewegung innerhalb der Stadtregionen in eine zentripetale umgekehrt werden kann, muß bezweifelt werden, solange die Bodenverwertungsinteressen rein ökonomisch und die privaten Investoren überwiegend von Fremdkapitalien abhängig sind.

In der Bonner Stadtrandgemeinde Gielsdorf ¹⁾ wechselten zwischen 1942 und 1967 67,5% der Gemarkungsfläche den Eigentümer (vgl. S. 191). Auf den durchschnittlichen Parzellenbestand der Jahre 1942 - 1967 bezogen ergibt sich ein jährlicher Parzellenumsatz von 2,8% und eine durchschnittliche Größe der mobilen Flurstücke von 1700 m². Dieser Wert liegt etwas unter der durchschnittlichen Flurstücksgröße von 1769 m², d.h. kleinere Parzellen waren unter den mobilen Parzellen leicht überrepräsentiert, jedoch nicht so stark, wie während der Zwischenkriegszeit oder vor der Jahrhundertwende. Der jährliche Flächenumsatz war nach dem 2. Weltkrieg im Durchschnitt um 1/3 und der jährliche Parzellenumsatz etwa um die Hälfte geringer als vor dem Krieg.

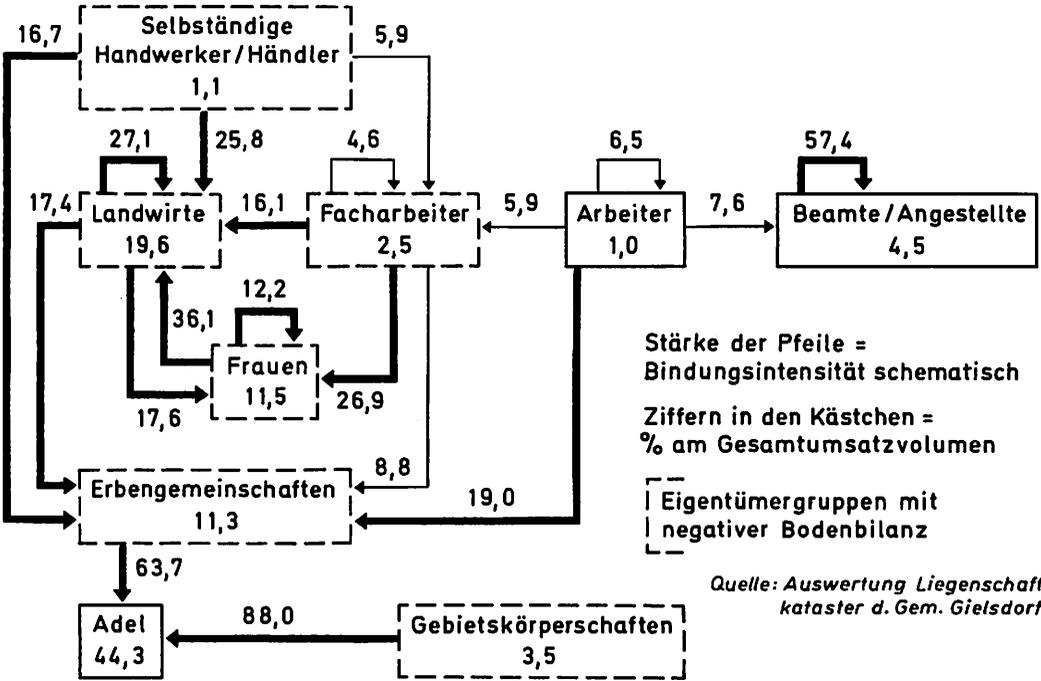
Der Gesamtflächenumsatz der Jahre 1942 - 1967, der auch die Erbfälle mit einschließt, wurde in Gielsdorf zu einem erheblichen Teil (44,3%) von adeligen Großgrundbesitzern bestimmt, die vorwiegend am Erwerb von Waldflächen interessiert waren ²⁾. Haus- und Hofflächen wechselten vor allem zu den nicht oder nicht mehr agrarisch orientierten Eigentümergruppen, während Acker- und Gartenland überwiegend in den Besitz von Landwirten überging. Es zeigte sich zwischen 1942 und 1967 eine wachsende Differenzierung des Bodenmarktes, sowohl hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsarten als auch hinsichtlich der beteiligten Gruppen. Berücksichtigt man die Wohnorte von Alt- und Neubesitzern, dann ergibt sich nach Ausscheiden der Waldflächen, daß ca. 70% des Gesamtumsatzes zwischen Personen getätigt wurde, die in einem Umkreis von maximal 7 km ansässig waren. Der Grundbesitzwechsel vollzog sich offenbar vorwiegend unter der autochthonen Bevölkerung. Dies deutet auf eine ausgesprochen stabile Eigentumsstruktur hin (BÖHM 1971), die erst seit 1965 durch einen zunehmenden Bodenerwerb von Beamten, Angestellten und Akademikern aus den benachbarten Großstädten Bonn und Köln gestört wurde.

Die relativ stabile, traditionell bestimmte Eigentümerstruktur wird in dem Schema der Bindungsintensität (Abb. 58) durch zwei "Kreisläufe" veranschaulicht. Der "innere Kreis", der durch die Grundbesitzwechselbeziehungen zwischen Landwirten, Facharbeitern ³⁾ und Frauen gekennzeichnet wird, bewirkt einen

1) Bis 1969 selbständige Gemeinde. Seither Ortsteil der Gemeinde Alfter.

2) Die Waldflächen machten 95% des Umsatzes dieser Gruppe aus.

3) Die zu der Gruppe der Facharbeiter zusammengefaßten Grundeigentümer waren zu einem großen Teil unselbständige Handwerker.



Quelle: Auswertung Liegenschaftskataster d. Gem. Gielsdorf

Abb. 58: Bindungsintensität der Eigentümergruppen bezüglich des Grundbesitzwechsels von bebauten und unbebauten Grundstücken in der Gemeinde Gielsdorf (Rhein-Sieg-Kreis) 1942 - 1967

Ausgleich der Besitzersplitterung, die durch die Realteilung immer wieder hervorgerufen wird. Die bodenbezogenen Handlungsweisen sind auf die Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Intensivkulturbetriebes ausgerichtet. Der "äußere Kreis" wird von der Erbfolge und weniger von ökonomischen Handlungsmotiven beeinflusst. Die starke Bindung der Erbgemeinschaften an adelige Grundbesitzer folgt einerseits aus Erbaueinandersetzungen innerhalb der Adelsfamilien und andererseits aus dem Bestreben des Adels, den Waldbesitz zu arrondieren. Die Erbgemeinschaften waren meist zu einem Verkauf bereit, da die kleinen Waldparzellen für die Mehrzahl der Erbberechtigten wertlos waren. Der restliche Grundbesitz wurde von den Erbgemeinschaften nach und nach verkauft bzw. aufgeteilt, ohne daß eine dominierende Bindung an eine bestimmte Eigentümergruppe zu erkennen wäre.

Als Bodenkäufer traten in Gielsdorf seit Mitte der 1960er Jahre verstärkt Beamte und Angestellte auf. In den Nachbargemeinden Alfter und Oedekoven setzte dieser Prozeß bereits wesentlich früher ein. Als Anbieter kamen, wie bereits am Beispiel der Stadt Köln gezeigt, vor allem Erbgemeinschaften in Betracht. Mit zunehmender Siedlungsverdichtung werden die Bodenaustauschbeziehungen zunächst komplexer, um sich dann nach Hinzutreten von Gruppen mit stärkerer Kapitalbasis und "kapitalistischen" Verwertungsinteressen (VORLAUFER 1975) erneut auf wenige Marktteilnehmergruppen zu konzentrieren.

4.2.4 Landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr

Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr wird in der Bundesrepublik Deutschland bisher nur unzureichend erfaßt. Wo auswertbare Daten vorhanden sind, wie beispielsweise in Schleswig-Holstein (SCHWARZ 1954) oder Baden-Württemberg (ANDER 1953) zeigt sich, daß zu Beginn der 50er Jahre eine plötzliche Mobilisierung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eintrat, die allerdings sehr bald nachließ und sich auf ein jährliches Umsatzvolumen von etwas weniger als 4% der landwirtschaftlichen Nutzfläche einspielte ¹⁾. Von diesen Besitzwechselfällen waren allerdings nur 12% - 15% durch Verkäufe zustande gekommen (SCHILLER 1955, BARNER 1956), der Rest entfiel auf andere Abgabearten. D.h. es wurden jährlich etwa 0,4% bis 0,5% der Gesamtfläche durch Verkäufe umgesetzt. Diese Werte entsprechen recht gut denjenigen der Vorkriegszeit.

Wesentlich höhere Umsatzwerte traten nach den Untersuchungen BARNERS (1956) vor allem in Stadtnähe bzw. dort auf, wo ein hoher Anteil der Erwerbstätigen außerhalb der Landwirtschaft tätig und ein hoher Auspendleranteil vorhanden war. Eine Zunahme des Auspendleranteils hatte aber in Nord-Württemberg-Baden Ende der 50er Jahre nicht unbedingt eine Erhöhung der Landumsätze zur Folge. Diese gingen im Gegenteil eher zurück. D.h. die Abstockung landwirtschaftlicher Betriebe wurde in den Auspendlergemeinden zunächst nur soweit vorgenommen, wie zur Erhaltung einer Selbstversorgerlandwirtschaft unbedingt

1) vgl. auch Grundbesitzmobilität in der Gemeinde Gielsdorf (S. 191).

notwendig war (BARNER 1956). In allen Gebieten mit einer kleinbetrieblichen Struktur wurde dieser "Grenzwert" bald erreicht. Sowohl BARNER (1956) als auch SCHILLER (1955) heben hervor, daß Anfang der 50er Jahre in Gemeinden mit Realteilungssitte landwirtschaftliche Nutzflächen vorwiegend von Nichtlandwirten auf dem Bodenmarkt angeboten und von Landwirten erworben wurden. Die Durchschnittsgröße der verkauften Parzellen lag mit 0,20 - 0,23 ha nur wenig über der, die in der Bonner Umgebung (linksrheinisch) ermittelt werden konnte. Zur gleichen Zeit machte HARTKE¹⁾ bereits auf Extensivierungserscheinungen in der Agrarlandschaft des Rhein-Main-Gebietes aufmerksam, die darauf hindeuteten, daß die Zahl aufstockungswilliger Betriebe nicht groß genug war, um die durch Abwanderung aus der Landwirtschaft frei werdenden Flächen aufzufangen. Durch das Phänomen der Sozialbrache wurde die Strukturkrise in der Landwirtschaft, die sich mit dem wirtschaftlichen Wiederaufstieg der Bundesrepublik anbahnte, landschaftlich wirksam. Diese und ähnliche Extensivierungserscheinungen traten überall dort gehäuft auf, wo im Verlauf der beruflichen Differenzierung und der wachsenden Einkommensdisparität zwischen landwirtschaftlichen und industriell-gewerblichen Tätigkeitsbereichen bislang überwiegend bodenbezogene Handlungsweisen und Motivationen (S. 10) der grundbesitzenden Gruppen durch konsumorientierte Verhaltensweisen ersetzt wurden. Der Bodenbesitz war nicht mehr, wie in der agrargesellschaftlichen Ordnung, Maßstab der sozialen Differenzierung. Diese Funktion wurde von einer vom außerlandwirtschaftlichen Einkommen abhängigen Konsumfähigkeit übernommen und die Funktion der Existenzsicherung in Krisenzeiten bzw. im Alter auf die staatliche Sozialversicherung übertragen. Die weitgehende Aufgabe der Landwirtschaft war vielfach mit einer hohen Immobilität des Grundbesitzes verbunden (HARTKE 1956), die einerseits auf das Fehlen aufstockungswilliger Betriebe und andererseits auf spekulative Gewinnerwartungen, vor allem in den Verdichtungsräumen, zurückzuführen war. Die regionalen Schwerpunkte der Sozialbracheerscheinungen lagen in Freiteilungsgebieten Süd- und Westdeutschlands, in denen die sozioökonomische Struktur seit dem 19. Jahrhundert durch Doppexistenzen bestimmt wurde und die Bodenbewirtschaftler überwiegend Eigenland bearbeiteten. Die aus der außeragraren Tätigkeit stammenden Ersparnisse wurden hier bis zum 2. Weltkrieg wenigstens teilweise zur Vergrößerung des Eigenlandanteiles eingesetzt. In der Nachkriegszeit führte der sich zunächst abzeichnende Bodenmangel zu einer Steigerung der Arbeitsproduktivität und des Einsatzes von Produktionsmitteln, der allerdings bei der durchschnittlich recht geringen Größe der Betriebe nur begrenzt möglich war. Eine weitere Steigerung der landwirtschaftlichen Produktivität war unter den gegebenen Bedingungen, wie in anderen Teilen Deutschlands, nur durch die Reduzierung der Zahl der Arbeitskräfte erreichbar. Dies bedeutete bei der ungünstigen Betriebsgrößenstruktur aber sehr häufig: Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Unter ähnlichen sozioökonomischen Verhältnissen traten Sozialbracheerscheinungen offenbar dort weniger auf, wo

1) vgl. BORCHERDT (1968), HARTKE (1959)

bereits seit dem 19. Jahrhundert ein wesentlicher Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche aus Pachtland bestand und Eigentümergruppen gehörte, die nicht primär landwirtschaftlich orientiert waren (z.B. Rheinlande).

Alle Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung, die seit den 50er Jahren eingeleitet wurden, bezweckten eine Veränderung der Betriebsgrößenstruktur durch eine gezielte Bodenmobilisierung. Es zeigte sich bald, daß eine Aufstockung durch Grunderwerb, etwa im Rahmen von Flurbereinigungen bei den auch im landwirtschaftlichen Bereich stark angestiegenen Bodenpreisen wenig sinnvoll war. Das Dilemma bestand vor allem darin, daß in den Bodenpreissteigerungen eine Möglichkeit zum Ausgleich der vergleichsweise niedrigen landwirtschaftlichen Einkommen gesehen wurde, bei einem Grundstückskauf durch Landwirte dieser Ausgleich aber von der Landwirtschaft selbst getragen werden mußte. Die starken Preissteigerungen auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt wurden vor allem dadurch verursacht, daß in den Ballungsgebieten landwirtschaftliche Flächen fast nur noch zum Preis von Bauerwartungsland verkauft wurden. Einen nicht unerheblichen Einfluß hatte hierauf die fehlende oder weitgehend unkoordinierte Bauleitplanung der Gemeinden (v. RANDOW 1964). Hinzu kam seit Ende der 50er Jahre ein Wettlauf der Kommunen und Siedlungsgesellschaften um den "billigen Boden" in den zu den Ballungszentren peripher gelegenen Gemeinden. Dort konkurrierten sie mit jenen Landwirten, die die Käuferlöse aus Baulandverkäufen wieder in landwirtschaftlichen Grundbesitz investieren wollten. Eine den Zielen der Agrarstrukturpolitik angemessene Mobilisierung des Grundbesitzes konnte daher nur durch eine Vermehrung des Pachtlandangebotes erreicht werden. Als eine in dieser Hinsicht besonders wirkungsvolle Maßnahme hat sich in den letzten Jahren das Altershilfegesetz (1957) erwiesen, besonders in jenen Gebieten, in denen die Verpachtung bereits seit langem Bestandteil der Agrarverfassung war (BRELOH 1968).

4.3 Das Bodenpreisgefüge in den Stadt- und Landkreisen Nordrhein-Westfalens und seine Bestimmungsgründe

Auf die regionale Differenzierung und zeitliche Veränderung der Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen wurde bereits oben (S. 195) hingewiesen. Da für die Jahre 1969 - 1972 aufgrund der Untersuchungen von POOK (1971) und MANTAU (1973) auch zuverlässige Angaben über die Preisgestaltung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt vorliegen, kann zusammenfassend der Versuch unternommen werden, die Interdependenzen zwischen Bodenpreisgefüge und ausgewählten Strukturmerkmalen aufzuzeigen.

Erste Erklärungsansätze ergeben sich aus einer multiplen Regressionsanalyse, die POOK (1971) auf der Basis der bis 1971 vorhandenen Bodenschätzpreise und weiterer

10 unabhängiger Variablen durchführte. Seine Variablenauswahl umfaßte 5 Indikatoren zur Kennzeichnung der Nachfrage, von denen die Bevölkerungsdichte (1968) sowie die Veränderung der Bevölkerungsdichte (1965 - 1968) jeweils die höchsten Erklärungsanteile aufwiesen. Unter den restliche 5 Variablen, die als Maße für die natürliche Ertragsfähigkeit eingesetzt wurden, erklärte die durchschnittliche Bodenklimazahl einen wesentlichen Anteil (61,2%) der Gesamtvarianz der Ackerlandpreise, aber nur 39,8% der Varianz der Grünlandpreise. Ähnliche Unterschiede ergaben sich bereits bei der Analyse des Bodenpreisgefüges in der preußischen Rheinprovinz. Sie weisen darauf hin, daß die Bewertung der Grünlandflächen weniger von den natürlichen Ertragsverhältnissen abhängig ist.

Wie in den bisherigen Kapiteln, so wurde auch hier für die weitergehende quantitative Analyse das faktorenanalytische Modell bevorzugt, dem insgesamt 47 Variable zugrundegelegt wurden und zwar: 10 zur Kennzeichnung des durchschnittlichen Bodenpreisgefüges der Jahre 1969 - 1972, 17 zur Beschreibung der Agrarstruktur in den Stadt- und Landkreisen zwischen 1975 und 1971, 7 zur Erfassung von Merkmalen der Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur und weitere 10 zur Kennzeichnung der allgemeinen Wirtschaftssituation in den Jahren 1968 - 1971 (vgl. Tab. 60).

Ergänzt wurde dieser Datensatz durch eine ordinalskalierte Verschlüsselung der Kategorien des Landesentwicklungsprogrammes (I) von NRW, die Kennzeichnung der Fördergebiete gemäß dem Halbjahresbericht des Jahres 1975 und durch die Jahreszahl der Genehmigung des jeweils ersten Gebietsentwicklungsplanes.

Tab. 60: In der Faktorenanalyse zur Bodenpreissituation in Nordrhein-Westfalen (1969 - 1972) berücksichtigte Variable

Gruppe 1 A g r a r s t r u k t u r

- 1. Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Wirtschaftsfläche 1971 (3)
- + 2. Anteil der Betriebe mit Sozialbracheflächen 1971 (4)
- * 3. Anteil der Sozialbracheflächen an der LN 1971 (4)
- + 4. Anteil land- und forstwirtschaftliche Erwerbstätige 1970 (4)
- + 5. Zu- bzw. Abnahme der Betriebe mit voller Richtgröße u.m. 1960 - 1965 in % (5)
- * 6. Flächenzu- bzw. -abnahme der Betriebe mit voller Richtgröße u.m. 1960 - 1965 (5)
- * 7. Anteil der Sozialbracheflächen an der LN 1965 (5)
- + 8. Veränderung des Sozialbracheanteils 1971/1965 (4), (5)
- 9. Anteil der Übergangsbetriebe 1965 (5)
- 10. Anteil der Betriebe mit über 20 ha Betriebsfläche 1965 (3)
- + 11. Anteil der Betriebe mit über 20 ha Betriebsfläche 1971 (4)
- 12. Anteil der Rindviehhalter 1965 (3)
- * 13. Veränderung der Zahl der Rindviehhalter 1971/1965 (3)
- + 14. Zahl der Pferde je 100 Betriebe 1965 (3)
- + 15. Veränderung des Pferdebestandes 1971/1965 (3)
- 16. Veränderung der landwirtschaftlich genutzten Fläche 1971/1965 (3)
- * 17. Differenz zwischen Gebietsfläche und land- u. forstwirtschaftlicher Wirtschaftsfläche 1971 (3)

Gruppe 2 Bevölkerungsstruktur

- + 18. Wanderungsbilanz je 100 der Bevölkerung 1971 (3)
- + 19. Anteil in der Industrie Beschäftigte (3)
- + 20. Anteil in Handel und Verkehr Beschäftigte (4)
- 21. Veränderung der Bevölkerungszahl 1970/1961 (4)
- 22. Veränderung der Beschäftigtenzahl 1970/1961 (4)
- + 23. Veränderung der Zahl der Berufspendler 1970/1961 (4)
- + 24. Anteil der Haushalte mit Eigenheimwunsch an allen wohnungssuchenden Haushalten 1965 (3)

Gruppe 3 Wirtschaftsstruktur u.a.

- + 25. Industrieumsatz 1971 (3)
- 26. Wohnungen auf 1000 der Bevölkerung 1971 (3)
- 27. Kfz auf 1000 der Bevölkerung 1971 (3)
- + 28. Einnahmen aus Gemeindesteuern je Einwohner 1970 (3)
- + 29. Bruttoinlandprodukt je Einwohner 1970 (3)
- 30. Anteil Steuerpflichtige im Großhandel an allen Steuerpflichtigen 1970 (3)
- * 31. Anteil steuerpfl. Umsatz im Großhandel am steuerpfl. Umsatz 1970 (3)
- + 32. Löhne und Gehälter je Beschäftigten 1969 (4)
- + 33. Einwohner je Wohngebäude 1971 (3)
- + 34. Durchschnittliche Miete für Neubauwohnungen 1968 (nach 1948 erbaut) DM/qm (3)
- 35. Fördergebiete nach Halbzeitbericht 1975 (6)
- 36. Raumkategorie des Landesentwicklungsprogramms (6)
- 37. Jahr der Genehmigung des ersten Gebietsentwicklungsplanes (6)
- + 38. Preis für Ackerland DM/ar Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 39. Preis für Grünland DM/ar Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 40. Preis für Waldflächen DM/ar Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 41. Preis für Bauerwartungsland DM/qm Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 42. Preis für Rohbauland DM/qm Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 43. Preis für baureifes Land DM/qm Mittel 1969 - 1972 (1)
- + 44. Preis für baureifes Land DM/qm Mittel 1969 - 1972 (2)
- + 45. Preis für Rohbauland DM/qm Mittel 1969 - 1972 (2)
- + 46. Mittlere Zahl der Besitzwechsel 1969 - 1972 (2)
- + 47. Flächenumsatz in %o der Gebietsfläche 1969 - 1972 (2)

(in Klammern jeweils Quellenverweis)

- + Variable logarithmisch transformiert $\ln(x+1)$ bzw. bei negativen Werten $\ln(x+10)$
- * Variable auch nach Transformation nicht normalverteilt (5% Niveau)

Quellen:

- (1) MANTAU, R.: Preisermittlung auf dem Bodenmarkt. Bonn 1973
- (2) Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW. Statistische Berichte M-I-6 Baupreise 1967 ff
- (3) Statistisches Jahrbuch von NRW 1972, 1970, 1966
- (4) Statistische Rundschau NRW 1972 (24. Jg.)
- (5) v. DEENEN, B. u.a.: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung in Nordrhein-Westfalen. Bonn 1967
- (6) Neue Perspektiven der Landesentwicklung in NRW. = Landesentwicklung Heft 36, Düsseldorf 1974

Da die Mehrzahl der Variablen nicht normal verteilt ¹⁾ war, wurden sie mit wenigen Ausnahmen logarithmisch transformiert (vgl. Tab. 60). Die gesamte Datenmenge wurde in einem ersten Analyseschritt auf 10 Faktoren reduziert, ²⁾ die alle einen Eigenwert größer als 1 aufwiesen. Von ihnen genügten jedoch nur 5 mit einem Anteil von ca. 74% an der Gesamtvarianz den Anforderungen des Scree-Testes. sie wurden anschließend nach dem Varimax-Kriterium rotiert, um die für die Interpretation geeignete Einfachstruktur zu erhalten. Letztere ist jedoch

Tab. 61: Eigenwerte und Varianzanteile (Faktorenanalyse "NRW")

Faktor	vor der Rotation		Spaltenquadratsummen	nach der Rotation	
	Eigenwerte	% an der Gesamtvarianz		Anteile an der Gesamtvarianz	Anteile an der erklärten Varianz
1	17,75	43,03	16,36	39,67	53,89
2	4,67	11,31	5,15	12,48	16,95
3	4,14	10,04	3,67	8,90	12,09
4	2,05	4,97	2,46	5,96	8,09
5	1,76	4,27	2,73	6,62	8,98
		73,63		73,63	

aufgrund des Bargmann-Tests ³⁾ nur für die Faktoren 2 - 4 gesichert. Dies ist durch die Tatsache bedingt, daß sich die Varianz einiger Variabler ⁴⁾ auf mehrere Faktoren (1, 2 und 3) verteilt. D.h. eine im strengen Sinn orthogonale Lösung konnte aufgrund des vorliegenden Materials mittels der Faktorenanalyse nicht erreicht werden.

Der erste Faktor, der fast 40% der Gesamtvarianz erklärt, wird durch ein sehr umfangreiches Variablenbündel gekennzeichnet, das geeignet ist, den Gegensatz zwischen ländlichen Räumen einerseits (hohe positive Faktorenwerte) und Verdichtungsräumen (hohe negative Faktorenwerte) andererseits zu beschreiben. Hoch positiv korrelieren mit diesem Faktor (Tab. 62) der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft (1970), der Anteil der Übergangsbetriebe ⁵⁾ (1965) und die Zunahme der Zahl der Betriebe mit voller Richtigkeit ⁶⁾ zwischen 1960 und 1965. Hohe Faktorenwerte (Abb. 59) kennzeichnen daher jene Gebiete Nordrhein-Westfalens, die überwiegend agrarisch orientiert

1) Test auf Normalverteilung durch Programm NRMP (Autor P. Gebhardt, Deutsches Rechenzentrum Darmstadt)

2) Programm FAKAN (vgl. S. 13)

3) vgl. ÜBERLA (1968)

4) Dies betrifft vor allem die Variablen 5, 12, 33 und 34 (vgl. Tab. 60)

5) vgl. v. DEENEN u.a. (1967)

6) Familienbetriebe mit einem jährlichen Arbeitseinkommen von 15000 DM und mehr (v. Deenen u.a. 1967).

Tab. 62: Hohe Faktorladungen für Faktor 1

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
4	Anteil der Erwerbstätigen in Land- u. Forstwirtschaft 1970	0,8765
9	Anteil der Übergangsbetriebe 1965	0,8476
24	Anteil der Haushalte mit Eigenheimwunsch 1965	0,8420
12	Anteil der Rindviehhalter an allen Betriebsinhabern 1965	0,7670
5	Zunahme der Betriebe mit voller Richtgröße 1960/65	0,6515

b) hohe negative Ladungen

43	Preis für baureifes Land 1969 - 1972 I	-0,9242
42	Preis für Rohbauland 1969 - 1972 I	-0,8806
41	Preis für Bauerwartungsland 1969 - 1972 I	-0,8850
36	Anteil der Gemeinden in Ballungsrandzone	-0,8850
44	Preis für baureifes Land 1969 - 1972 II	-0,8691
28	Gemeindesteuereinnahmen je Einwohner 1970	-0,8435
33	Einwohner je Wohngebäude 1971	-0,8273
32	Löhne und Gehälter je Beschäftigte 1969	-0,7961
38	Preis für Ackerland 1969 - 1972 I	-0,7902
26	Wohnungen auf 1000 Bev. 1971	-0,7831
34	Miete für Neubauwohnungen 1968	-0,7433
39	Preis für Grünland 1969 - 72 I	-0,7256
45	Preis für Rohbauland 1969 - 72 II	-0,6952

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,27 und bei 0,1% : 0,34

sind, in denen sich die Zahl der Vollerwerbsbetriebe bis 1965 durch Aufstockung vergrößern konnte und 1965 zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden waren, die noch nicht über eine ausreichende Nutzfläche verfügen konnten.

Da die Acker- und Grünlandpreise der Jahre 1969 - 72 mit diesem Faktor negativ verbunden und noch am ehesten den landwirtschaftlichen Ertragsverhältnissen angepaßt sind, kann angenommen werden, daß der Differenzierungsprozeß der landwirtschaftlichen Betriebs- und Besitzgrößenstruktur in diesen Gebieten noch durch Zukauf landwirtschaftlicher Nutzflächen möglich ist, wenn die Flächen der Abstockungsbetriebe mobilisiert werden können. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird allerdings durch die Kapitalarmut der aufstockungsbereiten Betriebe erheblich eingeschränkt (v. DEENEN u.a. 1967). Der Anteil der Rindviehhalter (1965), der ebenfalls hoch mit diesem Faktor korreliert, ist ein Hinweis auf die Hauptproduktionsrichtung in diesen Gebieten.

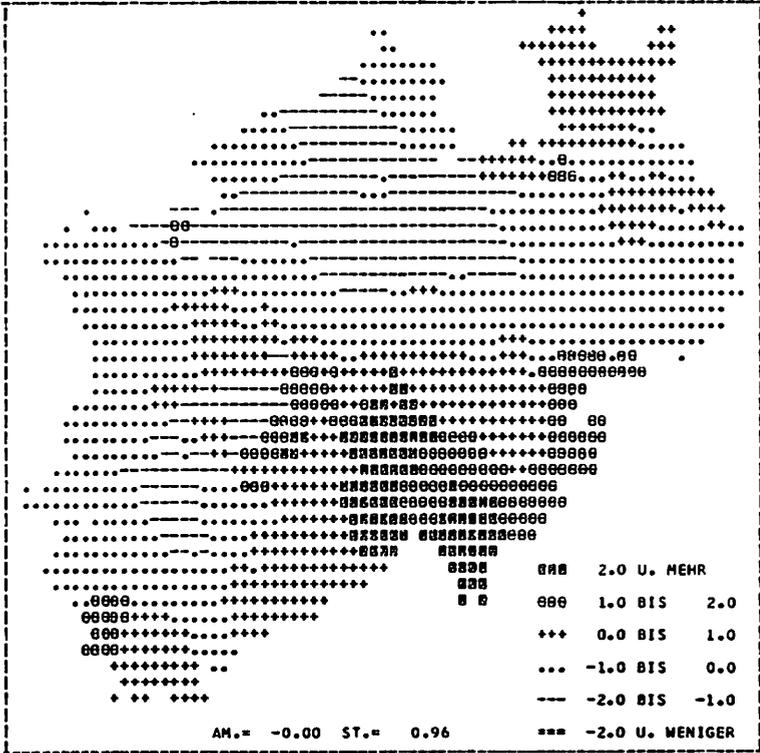
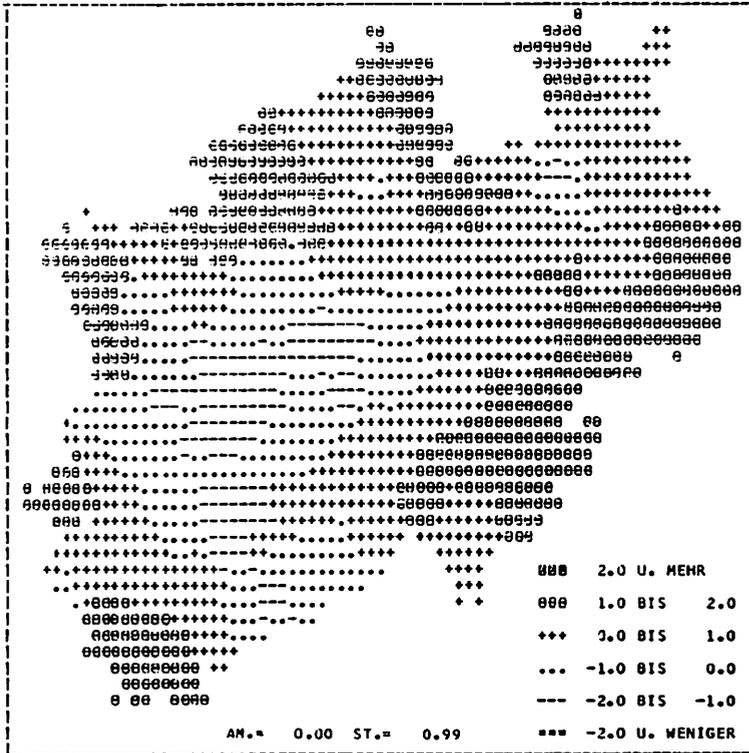


Abb. 59: Faktor 1 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

Abb. 60: Faktor 2 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

Außer für landwirtschaftliche Zwecke bestand in den Teilen Nordrhein-Westfalens, die durch hohe Werte auf dem ersten Faktor gekennzeichnet werden, offenbar eine starke Baulandnachfrage, da der Anteil der Haushalte mit Eigenheimwunsch (1965) mit diesem Faktor hoch korreliert. Niedrige Baulandpreise sprechen für die Realisierbarkeit dieser Wünsche.

Die mit dem ersten Faktor negativ verbundene Variablenkonfiguration wird vor allem durch die Preise für die verschiedenen Baulandarten bestimmt. Hinzu treten Merkmale der Wohndichte und des Lohnniveaus. Hohe negative Werte auf diesem Faktor weisen außerdem darauf hin, daß in den betreffenden Landkreisen ein sehr hoher Anteil der Gemeinden zur Ballungsrandzone gehört. Die Variablen, die den Faktor 1 hoch negativ laden, sind also insgesamt gute Indikatoren für die Verdichtungsräume. Wie Abb. 59 zu entnehmen ist, sind die Faktorwerte im Sinne eines Zentralfeldes kontinuierlich abgestuft.

Der zweite Faktor, der rund 12,5% der Gesamtvarianz erklärt, beschreibt die verschiedenen Phasen des agrarstrukturellen Differenzierungsprozesses. In Verbindung mit dem ersten Faktor ermöglicht er eine Unterscheidung des ländlichen Raumes in Problemgebiete und Gebiete mit funktionell angepaßter Betriebsgrößenstruktur. Der 2. Faktor wird hoch positiv geladen durch die Anteile der Sozialbracheflächen 1965 bzw. 1971, den Anteil der Betriebe mit Sozialbrache (1971) sowie etwas geringer durch die Zunahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche bei Betrieben mit voller Richtgröße zwischen 1960 und 1965 (Tab. 63). Hohe

Tab. 63: Hohe Faktorladungen für Faktor 2

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
3	Anteil der Sozialbrache an der LN 1971	0,8067
7	Anteil der Sozialbrache an der LN 1965	0,7078
2	Anteil der Betriebe mit Sozialbrache 1971	0,5745
6	Flächenzunahme der Betriebe mit voller Richtgröße und mehr 1960 - 1965	0,4463
19	Anteil der Erwerbstätigen in der Industrie 1971	0,4046
29	Bruttoinlandsprodukt je Einwohner 1970	0,3661

b) hohe negative Ladungen

10	Anteil der Betriebe über 20 ha 1965	-0,7968
11	Anteil der Betriebe über 20 ha 1971	-0,7886
1	Anteil landwirtschaftlich genutzte Fläche 1971	-0,6090
12	Anteil der Rindviehhalter an allen Betriebsinhabern 1965	-0,4764

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,27 und bei 0,1% : 0,34

Werte auf diesem Faktor kennzeichnen daher jene Gebiete, in denen sich ein agrarstruktureller Differenzierungsprozeß angebahnt hat, aber offenbar zu wenig aufstockungsbereite bzw. aufstockungsfähige Betriebe vorhanden sind, so daß die durch die Abwanderung in außerlandwirtschaftliche Betriebe freiwerdenden Flächen nicht voll aufgefangen werden können. Es sind die agrarstrukturellen Problemgebiete innerhalb des ländlichen Raumes. Die funktionell angepaßte Betriebsgrößenstruktur wird dagegen durch die hoch negativ ladenden Variablen angezeigt: Anteil der Betriebe über 20 ha, 1965 und 1971, Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Wirtschaftsfläche (1971), Anteil der Rindviehhalter (1965) (Tab. 63). Die regionale Verteilung der Faktorenwerte (Abb. 60) läßt erkennen, daß jene Kreise durch hohe negative Werte auf Faktor 2 charakterisiert werden, in denen der agrarstrukturelle Differenzierungsprozeß aufgrund einer günstigen Ausgangssituation bereits sehr früh, z.T. schon während der Zwischenkriegszeit, einsetzte.

Die restlichen drei Faktoren besitzen im Gegensatz zu den beiden ersten keine ausgesprochen bipolare Struktur. Der dritte Faktor erklärt 8,9% der Gesamtvarianz und faßt jene Variablen durch hohe negative Ladungen zusammen, die eine zunehmende Verdichtungstendenz während der 60er Jahre anzeigen (Tab. 64). Die Kreise mit hohen negativen Faktorenwerten konzentrieren sich auf den südwestlichen Landesteil. Außerdem wird nur noch für den Landkreis Münster eine ähnliche Verdichtungstendenz erkennbar (Abb. 61).

Tab. 64: Hohe Faktorladungen für Faktor 3

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
39	Preis für Grünland 1969 - 1972 I	0,4060
40	Preise für Wald 1969 - 1972 I	0,3976
47	Preis für baureifes Land 1969 - 1972 II	0,3702
33	Einwohner je Gebäude 1971	0,3650
14	Zahl der Pferde je 100 Betriebe 1965	0,3537

b) hohe negative Ladungen

27	Kfz auf 1000 der Bevölkerung 1971	-0,7596
18	Wanderungsbilanz / Bevölkerung 1971	-0,7028
34	Miete für Neubauwohnungen 1968	-0,5073
22	Zunahme der Beschäftigten 1961 - 1970	-0,4890
16	Abnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche 1965 - 1971	-0,4565
5	Abnahme der Betriebe mit voller Richtgröße und mehr 1960 - 1965	-0,3674

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,27 und bei 0,1% : 0,34

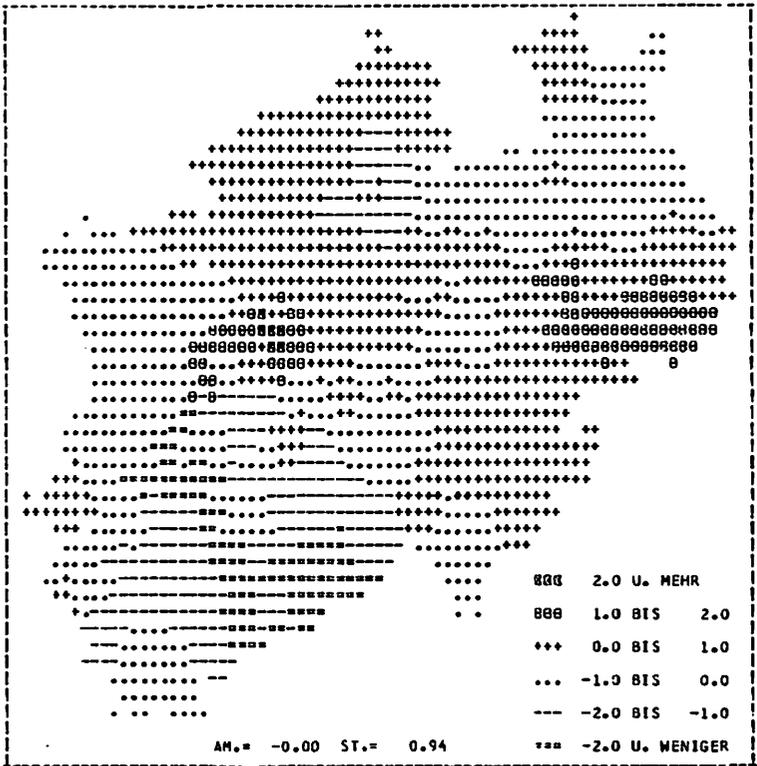


Abb. 61: Faktor 3 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

Mit dem vierten Faktor, der ca. 6% der Gesamtvarianz reproduziert, korrelieren jene Variablen positiv, die in die Analyse als Indikatoren für die Bedeutung des Dienstleistungssektors innerhalb der Agglomerationsräume einbezogen wurden. Negativ korreliert mit ihm die Bevölkerungszunahme zwischen 1961 und 1970, wodurch die Bevölkerungsstagnation bzw. die Abwanderung aus den Kernstädten der Verdichtungsräume hervorgehoben wird (Tab. 65, Abb. 62).

Der fünfte Faktor (6,6%) kennzeichnet schließlich durch hohe Faktorenwerte Stadt- bzw. Landkreise mit einem hohen Bruttoinlandsprodukt je Einwohner (1970) und einer überdurchschnittlich hohen Grundbesitzmobilität zwischen 1969 und 1972 (Tab. 66). Die ebenfalls hohe Korrelation mit dem Genehmigungsjahr¹⁾ der Gebietsentwicklungspläne deutet darauf hin, daß für die betreffenden Kreise Gebietsentwicklungspläne in der Regel erst nach 1973 genehmigt bzw. aufgestellt wurden. Hohe negative Werte auf diesen Faktor zeigen u.a. eine Zunahme des Pferdebestandes zwischen 1965 und 1971 an. Dieses Merkmal wurde ausgewählt, um zu überprüfen, ob der in den letzten Jahren immer beliebter gewordene Pferdesport als eine Form der Freizeitgestaltung vorwiegend in den Ballungsrandzonen auftritt und dort eventuell zu einer Höherbewertung der Grünlandflächen beigetragen hat. Die räumliche Verteilung der negativen Faktorenwerte in Abb. 63 scheint diese Hypothese zu bestätigen.

Die im Hinblick auf eine Typisierung der Kreise Nordrhein-Westfalens abschließend durchgeführte Distanzgruppierung²⁾ auf der Basis der 5 Faktoren wurde unterbrochen, nachdem 7 Gruppen gebildet waren und der Informationsverlust bei den folgenden Gruppierungsschritten extrem hoch wurde. Das Ergebnis dieser Gruppierung wurde durch eine Diskriminanzanalyse³⁾ im wesentlichen bestätigt. Die 7 Gruppen werden sowohl durch die arithmetischen Mittel der Faktorenwerte (Abb. 64) als auch durch die arithmetischen Mittel einiger Ausgangsvariablen (Tab. 67) näher gekennzeichnet.

Die kartographische Darstellung der 7 Gruppen in Abb. 64 orientiert sich in erster Linie an der Bedeutung der beiden ersten bipolar strukturierten Faktoren, mit einer im Endergebnis außerordentlich klaren Regionalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

In der ersten Gruppe werden die bereits früh industrialisierten und heute durch erhebliche Strukturängel gekennzeichneten bergisch-märkischen Stadt- und Landkreise sowie die Städte Leverkusen und Bocholt zusammengefaßt. Die Baulandpreise sind hier überdurchschnittlich hoch, erreichen aber nicht das Niveau der übrigen städtischen Ballungsgebiete. Demgegenüber sind die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen relativ gering. Der im Durchschnitt seit 1965 et-

1) Sofern die Erarbeitungsverfahren für die Gebietsentwicklungspläne bereits eingeleitet waren, aber bis 1974 noch kein genehmigter Plan vorlag, wurde die Jahreszahl 1975, befand sich die Erarbeitung erst in der Vorbereitungsphase, so wurde die Jahreszahl 1977 eingesetzt.

2) Nach dem Wardschen Algorithmus, benutzt wurde das Programm DISTZU (Autoren: J. BAHR und F.J. KEMPER).

3) Programm DISCR (IBM Scientific Subroutine)

Tab. 65: Hohe Faktorladungen für Faktor 4

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
30	Anteil der Steuerpflichtigen im Großhandel 1970	0,6155
20	Anteil Erwerbstätige in Handel und Verkehr 1970	0,6050
31	Anteil des steuerpflichtigen Umsatzes im Großhandel 1970	0,5583

b) hohe negative Ladungen

21	Zunahme der Bevölkerung 1961 - 1970	-0,5461
----	-------------------------------------	---------

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,27 und bei 0,1% : 0,34

Tab. 66: Hohe Faktorladungen für Faktor 5

a) hohe positive Ladungen

Variable Nr.	Bezeichnung	Ladung
29	Bruttoinlandsprodukt je Einwohner 1970	0,5230
46	Durchschnittliche Zahl der Besitzwechsel 1969 - 1972	0,4702
25	Industrieumsatz 1971	0,4480
37	Genehmigungsjahr des Gebietsentwicklungsplanes	0,4383
19	Anteil Erwerbstätige in Industrie 1971	0,4003

b) hohe negative Ladungen

15	Zunahme des Pferdebestandes 1965 - 1971	-0,5439
----	---	---------

Zufallshöchstwerte bei Irrtumswahrscheinlichkeit von 1% : 0,27 und bei 0,1% : 0,34

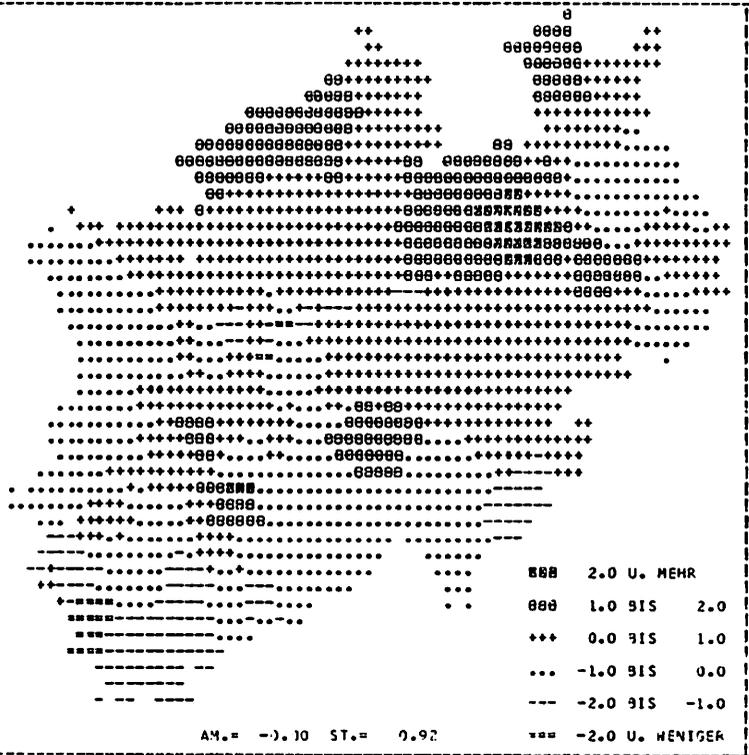
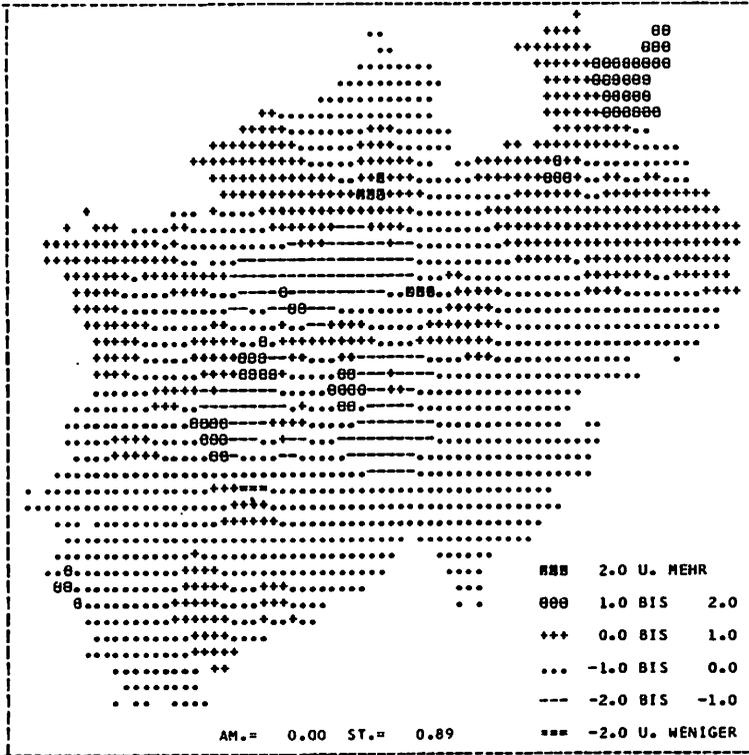


Abb. 62: Faktor 4 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

Abb. 63: Faktor 5 Faktorenanalyse "NRW" Faktorwerte

Tab. 67: Mittelwerte ausgewählter Variabler in den Gruppen der Distanzgruppierung "Nordrhein- Westfalen"

Variable Nr.	Bezeichnung	Gesamt- Mittel	Mittelwerte in den Gruppen						
			1	2	3	4	5	6	7
1	% landw. genutzte Fläche 1971	48,2	32,6	59,2	64,5	37,7	71,1	32,3	30,2
2	% Betriebe mit Sozialbrache 1971	5,5	12,9	4,0	2,4	5,3	2,0	7,0	8,4
3	% Sozialbrache an LN 1971	1,0	3,4	0,4	0,3	1,7	0,2	1,3	0,5
4	% land- u. forstw. Erwerbstätige 1970	5,2	1,0	4,8	6,8	9,2	11,1	0,9	0,8
5	Veränderung Betriebe mit voll- er Richtgröße	7,2	2,9	4,4	7,1	47,5	8,3	-3,8	-16,7
7	% Sozialbrache an LN 1965	2,0	4,9	0,5	0,5	4,0	0,3	1,4	4,1
9	% Übergangsbetriebe 1965	35,6	29,2	33,5	37,9	46,4	53,8	23,1	22,8
11	% Betriebe über 20 ha 1971	18,7	8,8	24,6	23,2	10,1	18,5	19,6	19,8
12	% Rindviehhalter 1965	56,0	38,3	57,8	67,2	62,9	77,2	38,8	41,1
15	Veränderung Pferdebestand 1965 - 1971	1,3	1,6	1,6	1,1	1,2	0,7	1,5	2,3
18	Wanderungsbilanz/Bevöl- kerung 1971	0,7	0,3	2,4	0,8	0,5	0,9	0,1	-0,3
24	% Haushalte mit Eigenheim- wunsch 1965	29,1	15,9	35,5	34,6	51,2	43,2	11,3	9,4
27	Kfz auf 1000 Bevölkerung 1971	241,0	237,9	266,7	241,6	230,7	247,4	247,0	214,3
29	Bruttoinlandsprodukt 1970	101,0	127,7	95,5	86,4	86,5	97,5	131,8	90,8
32	Löhne u. Gehälter je Besch. 1969	854,0	944,0	855,0	805,0	775,0	795,0	953,0	881,0
33	Einwohner je Wohngebäude 1971	7,3	8,6	6,0	5,9	5,5	5,8	9,6	9,6
34	Miete in Neubauwohn. DM/qm 1968	2,3	2,4	2,7	2,2	2,1	2,1	2,6	2,3
38	Preis für Ackerland DM/ar 1969 - 1972	377,0	326,0	345,0	291,0	156,0	242,0	547,0	838,0
39	Preis für Grünland DM/ar 1969 - 1972	282,0	300,0	222,0	226,0	140,0	202,0	417,0	539,0
41	Preis für Bauerwartungsland DM/qm	15,3	18,6	15,8	10,4	6,9	10,3	25,5	20,0
44	Preis für baureifes Land DM/qm 1969 - 1972	44,7	50,7	45,4	26,7	15,4	27,1	90,2	53,3
45	Preis für Rohbauland DM/qm 1969 - 1972	20,0	25,9	26,2	15,6	8,3	15,3	27,3	24,3
47	Flächenumsatz in % der Ge- bietsfläche 1969 - 1972	62,5	88,0	47,8	24,9	16,0	35,7	84,4	169,6

was rückläufige, aber immer noch sehr hohe Sozialbracheanteil deutet darauf hin, daß die für dieses Gebiet typischen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe ihre Nutzflächen reduzieren und daß die Zahl der aufnahmefähigen Vollerwerbsbetriebe relativ gering ist ¹⁾. Das überdurchschnittlich hohe Lohnniveau im außeragraren Bereich spricht dafür, daß der landwirtschaftliche Nebenerwerb in diesen Gebieten weiterhin rückläufig sein wird.

1) Der Anteil der Betriebe mit mehr als 20 ha LN betrug 1971 durchschnittlich nur 8,8%.

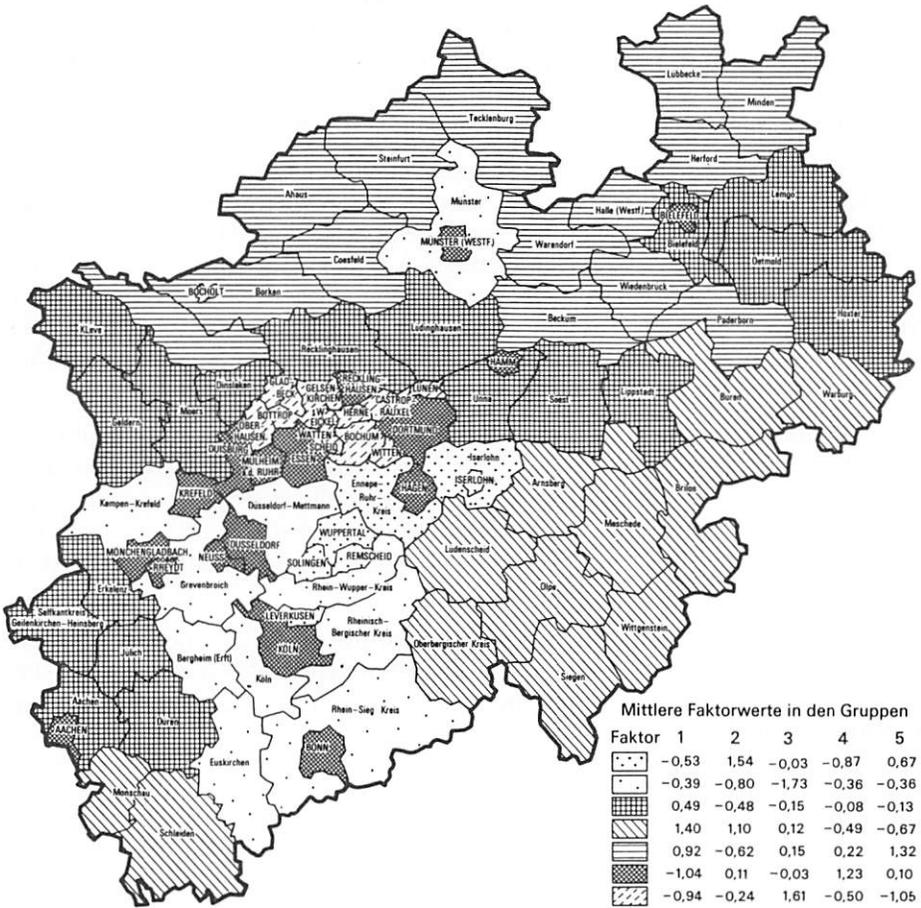


Abb. 64: Distanzgruppierung Faktorenanalyse "NRW"

Die in der Gruppe 2 zusammengefaßten Landkreise werden durch negative Werte auf allen 5 Faktoren charakterisiert. Es sind jene Teile des Landes Nordrhein-Westfalen, in denen sich der agrarstrukturelle Differenzierungsprozeß bereits früh anbahnte, so daß gegenwärtig der größte Teil der Betriebe funktionell angepaßt ist. Trotz einer in diesen Gebieten anhaltenden Verdichtungstendenz ist der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche noch relativ hoch. Die stark positive Wanderungsbilanz folgt in den betreffenden Landkreisen zu einem erheblichen Teil aus einer innerregionalen Bevölkerungsumverteilung. Da die zuziehende Bevölkerung mit einem vergleichsweise hohen Mietniveau in Neubauwohnungen konfrontiert wird, ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von Haushalten mit einem Eigenheimwunsch verständlich. Die Realisierung dieser Wünsche dürfte eine wachsende Nachfrage auf dem Baulandmarkt bewirken.

Die bezüglich der beiden ersten Faktoren sehr ähnlichen Gebietstypen 3 und 5 unterscheiden sich dadurch, daß die Werte der restlichen Faktoren bei ersterem alle negativ und bei letzterem alle positiv sind. Die betreffenden Landkreise verfügen über eine weitgehend funktionell angepaßte Agrarstruktur. Im Gebietstyp 3 ist der Differenzierungsprozeß offenbar schon weiter fortgeschritten als in Gebietstyp 5. Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen liegen entsprechend der unterschiedlichen Bodenqualitäten in den Landkreisen der Gruppe 3 höher als in den Kreisen der Gruppe 5.

In der 4. Gruppe sind die agrarischen Problemgebiete Nordrhein-Westfalens zusammengefaßt. In ihnen ist die Zahl leistungsfähiger Vollerwerbsbetriebe sehr gering. Die Acker- und Grünlandpreise sind zwar sehr niedrig, es ist aber fraglich, ob eine Betriebsvergrößerung durch Zukauf landwirtschaftlicher Nutzflächen bei den ungünstigen natürlichen Ertragsverhältnissen langfristig rentabel ist.

Die Gruppen 5 und 6, in denen die meisten nordrheinwestfälischen Stadtkreise enthalten sind, heben sich schließlich von den übrigen Gruppen durch z.T. sehr hohe Wanderungsverluste, ein sehr hohes Lohnniveau sowie durch extrem hohe Bodenpreise ab.

5. Zusammenfassung

Das räumliche Muster funktionierender Stätten und die Ordnung innerhalb agrarer Produktionsräume werden in der vorliegenden Untersuchung als persistente Muster vorausgegangener bodenbezogener Verhaltensweisen verstanden. Dieser Ansatz impliziert eine retrospektive Betrachtungsweise mit dem Ziel, die wesentlichen Komponenten raumwirksamer Wertungen an ausgewählten Beispielen vergleichend herauszuarbeiten.

Im einzelnen wird von folgenden Hypothesen ausgegangen:

- 1) Die Verfügbarkeit über Grund und Boden ist eine wesentliche Voraussetzung für die Existenz menschlicher Gesellschaften, Gruppen bzw. Individuen.
- 2) Der Bodenwert ergibt sich aus den im Rahmen einer Gesellschaftsordnung zulässigen räumlich differenzierten Verortungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.
- 3) Der Bodenpreis wird bestimmt durch die Ertragserwartungen bodenbesitzender Gruppen bzw. die Verwertungsabsichten kapitalinvestierender und am Bodenerwerb interessierter Gruppen.
- 4) Die Lokalisation der funktionierenden Stätten, die zur Wahrnehmung von Grunddaseinsfunktionen angeboten werden, wird von einer relativ kleinen Gruppe mit kapitalorientierten Bodenverwertungsinteressen bestimmt.
- 5) Räumliche Prozesse werden durch die Veränderung bodenbezogener Verhaltensweisen ausgelöst.

Der Wandel bodenbezogener Verhaltensweisen wurde im 19. Jahrhundert dadurch eingeleitet, daß die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über bewegliche Sachen auch auf den Grund und Boden übertragen wurde. Überall dort, wo ein zahlenmäßiges Mißverhältnis zwischen bodenbesitzenden und nicht besitzenden Gruppen bestand, führte die veränderte Eigentumsrealität zu erheblichen Interessenkonflikten. Zur Lösung dieser Konflikte wurden gesetzliche Regelungen notwendig, die die Ausnutzbarkeit von Grund und Boden einschränkten. Dies betraf vor allem den städtischen Bereich.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts bezogen sich die staatlichen Kontrollmaßnahmen auf die Sicherung eines bestimmten Höhenprofils, die Aufstellung von Fluchtlinien und die Wahrung feuerpolizeilicher Verordnungen. Die Stadterweiterung konnte sich daher weitgehend uneingeschränkt durch Übertragung der Bau- und Wohnformen von der Altstadt auf die Neustadt vollziehen. Neue Verbauungsformen traten insbesondere seit Beginn der Gründerzeit auf und zwar in Nord-, West- und Süddeutschland durch die "Entartung" traditioneller Hausformen zu Mietstockwerkhäusern und in Ostdeutschland durch die Mietskasernen Berliner Bauart. Letztere wurden bis zur Jahrhundertwende von Berliner Architekten auch auf "westliche" Städte übertragen. Sie verbreiteten sich dort jedoch nur in beschränktem Umfang, da in den "westlichen" Städten aufgrund des partikularen Immobilienrechtes hypothekarische Belastungen bis zur Jahrhundertwende nur in geringem Umfang möglich waren und abgestufte Bauordnun-

gen mit einer Einschränkung der Nutzungsintensität früher erlassen wurden als in den ostdeutschen Gebieten.

Mit dem Stadterweiterungsprozeß war eine außerordentlich hohe Grundbesitzmobilität und eine starke Bodenpreissteigerung verbunden. Beides wurde wesentlich durch den Einfluß von Hypothekenbanken, Versicherungs- und Terraingesellschaften gesteuert. Die hohe Beleihung unbebauter Grundstücke im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung sowie die zusätzliche Vergabe von Baugeldern erleichterten zwar die zügige Bebauung der Neubaugebiete, sie führten aber vielfach zu unerträglich hohen Verschuldungen. Nach dem 1. Weltkrieg wurde die Vergabe von Realkrediten erschwert. Dies äußerte sich in den Baulandnachfragefunktionen dadurch, daß hohe Bodenpreise während der Nachkriegszeit stärker nachfragereduzierend wirkten als in der Vorkriegszeit.

Für die Zeit bis zum 1. Weltkrieg ließ sich die Dynamik des innerstädtischen Bodenpreisgefüges auf 4 Grundtypen zurückführen:

Der 1. Typ kennzeichnet die Verhältnisse in kleineren Städten mit einer relativ geringen Entwicklungsdynamik. Innerhalb der Bebauungsgrenzen besteht ein nur mäßig ausgeprägtes zentral-peripheres Bodenpreisgefälle. Die Preissteigerungsraten sind in allen Teilen der Stadt etwa gleich hoch. Da die Identität von Wohn- und Arbeitsplatz noch weitgehend gewahrt und die Dimensionierung des Gemeinwesens noch überschaubar ist, hat die relative Lage der Grundstücke zum Stadtmittelpunkt nur einen geringen Einfluß auf die Höhe der Bodenwerte.

Bei einem stärkeren städtischen Wachstum ergibt sich der 2. Typ, für den ringförmig um das Stadtzentrum überdurchschnittlich hohe Preissteigerungsraten, im Stadtzentrum und am Stadtrand jedoch nur geringe Steigerungsraten charakteristisch sind. Die beiden ersten Typen sind mit einem überwiegend ringförmigen städtischen Wachstum verbunden.

Bei dem 3. Typ ist die Entfernung zum Stadtmittelpunkt nicht mehr das alleinige Lageattribut. Die Qualität der Wohnlagen und die Nähe zu den oft dezentralisiert gelegenen Industriestandorten treten als weitere Preisbestimmungsgründe hinzu. Das ringförmige Wachstum wird von einem sektoriellen überlagert.

Der 4. Typ repräsentiert eine mehrkernige bzw. zellenförmige Variante, bei der kein zentralorientiertes Bodenwertfeld ausgebildet ist. Die Bodenpreisbildung vollzieht sich in gut voneinander unterscheidbaren Zellen.

Eine vergleichende Analyse von Bodenpreisentwicklung, Grundbesitzwechsel und Bautätigkeit in deutschen Mittel- und Großstädten ergab für die Zwischenkriegszeit 8 Gruppen (Faktorenanalyse, Distanzgruppierung) unterschiedlicher Entwicklungsdynamik (Abb. 25):

1. Städte mit starker Zuwanderung bis 1933 und einer während der Vorkriegszeit hohen Bodenmobilität, aber relativ zum Bevölkerungswachstum geringen Bautätigkeit. In den Nachkriegsjahren konnte der Wohnungsfehlbedarf durch

eine rege Bautätigkeit vor allem von mehrgeschossigen Miethäusern nur nach und nach ausgeglichen werden.

2. Städte mit einer während der Zwischenkriegszeit überdurchschnittlich hohen Grundbesitzmobilität besonders bei bebauten Grundstücken und einer regen Bautätigkeit vor allem von Massenmiethäusern. Die Vorgänge werden hier durch eine Veränderung der Altbausubstanz, die Konzentration des Hausbesitzes in der Hand von Wohnungsgesellschaften (Zwangsversteigerungen) und ein starkes randstädtisches Wachstum bestimmt (Sukzessionsprinzip von BURGESS).
3. Städte mit einer bis 1937 geringen Grundbesitzmobilität, noch relativ starken Wohnungsüberbelegung und einem sehr hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern (Ruhrgebietsstädte).
4. Städte mit hohen Umsätzen unbebauter Grundstücke und niedrigen Baulandpreisen sowie einem bis zu Beginn der 30er Jahre noch recht hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, der aber in den folgenden Jahren durch den Bau von Mehrfamilienhäusern stark vermindert wurde.
5. Städte mit Bevölkerungsstagnation, einer mäßigen Verdichtung und einer überdurchschnittlich hohen Investition ausländischen Kapitals.
6. Städte mit geringem Bevölkerungswachstum und sehr hohen Anteilen von Ein- und Zweifamilienhäusern.
7. Städte mit einer hohen Bautätigkeit vor dem 1. Weltkrieg, einem ausreichenden Wohnungsangebot und einer in der Nachkriegszeit entsprechend geringen Bautätigkeit.
8. Städte mit nur wenigen Wohnverdichtungsmerkmalen und einer in der Nachkriegszeit hohen Zahl leerstehender Wohnungen, die offenbar Folge einer am Wohnungsmarkt vorbeigeplanten spekulativen Bautätigkeit war.

In der Bundesrepublik wurde das städtische Wachstum nach dem 2. Weltkrieg durch Prozesse bestimmt, die zahlreiche Parallelen zu den älteren Entwicklungsabläufen aufweisen. Der wesentliche Unterschied zur bisherigen Entwicklung bestand darin, daß die freie Verfügbarkeit über den Grundbesitz weiter eingeschränkt wurde, sich der Bodenmarkt stärker differenzierte und die Grundbesitzmobilität geringer wurde.

Die Erschließungsfunktion, die vor dem 1. Weltkrieg in vielen deutschen Städten von Terrangesellschaften und Konsortien wahrgenommen wurde, in der Zwischenkriegszeit bereits zunehmend auf Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaften übertragen wurde, fiel nach dem 2. Weltkrieg an gemeinnützige und privatwirtschaftliche Wohnungsbaugesellschaften. Durch sie wurde besonders seit Beginn der 1960er Jahre die Hochhausbebauung in die Stadtrandgemeinden übertragen. Dieser moderne "Lückenbau" trug nicht unerheblich zu den z.T. extremen Bodenpreissteigerungen in den Stadtrandgemeinden bei. Bis zum 2. Weltkrieg und auch in den ersten Jahren des Wiederaufbaus konnte in den deutschen Städten für die Stadterweiterung genügend Grundbesitz mobilisiert werden. An-

zeichen einer wesentlichen Bodenverknappung stellten sich erst seit den 60er Jahren ein, als gezielt auf eine Konzentration der Siedlungsstandorte hingewirkt wurde. Die vor dem 1. Weltkrieg und auch während der Zwischenkriegszeit in den deutschen Städten wiederholt aufgetretene Wohnungsüberproduktion zeigte sich in der Nachkriegszeit erstmals in der Rezession Ende der 60er Jahre und verstärkte zu Beginn der 70er Jahre.

In den großen Städten verlief parallel zum randstädtischen Wachstum ein Cityerweiterungsprozeß, der vor allem die weniger intensiv genutzten citynahen gründerzeitlichen Wohnviertel betraf. Vor allem hier zeigte sich, daß die Entwicklung maßgeblich durch die Bindung an das Bank- und Versicherungskapital gesteuert wurde.

Im ländlichen Raum wurde die Grundbesitzmobilität primär durch die unterschiedlichen Vererbungssitten bestimmt, d.h. der Bodenmarkt wurde durch den Generationenwechsel ständig offen gehalten. Es waren aber nicht nur die Modi der Erbsitten, die den Umfang der Grundbesitzmobilität festlegten, hinzu kamen die Fremdeinflüsse der z. T. weit entfernten Wirtschaftszentren:

- 1) durch die Anwerbung von landwirtschaftlichen Arbeitskräften,
- 2) durch die Vergabe von Personalkrediten an die landwirtschaftliche Bevölkerung,
- 3) durch den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen,
- 4) durch eine sich von den Städten zentral-peripher ausbreitende Bodenpreissteigerung.

Je intensiver die Fremdeinflüsse waren, um so stärker setzte sich die Besitzfunktion des Grund und Bodens gegenüber der Nutzfunktion durch.

Einen wesentlichen Einfluß auf den Umfang der Grundbesitzmobilität hatten die in den Realteilungsgebieten der Rheinprovinz vielfach üblichen Grundbesitzversteigerungen in Verbindung mit dem Protokollhandel. Dieser erfüllte im wesentlichen folgende Funktionen:

- 1) konnte durch die Versteigerung eine rechtlich einwandfreier Eigentumsnachweis erbracht und eine hypothekarische Belastung ermöglicht werden;
- 2) konnte auf diese Weise der Verkehrswert eines Grundstückes rasch und relativ zuverlässig ermittelt werden;
- 3) konnte der Veräußerer bei Vergabe des Steigprotokolls an einen Protokollhändler unmittelbar über den gesamten Kaufpreis verfügen;
- 4) konnten vor allem die kapitalschwächeren Betriebe, da sie den Kaufpreis nicht sofort entrichten mußten, ohne größere Schwierigkeiten Grundbesitz erwerben. Dadurch wurde eine rasche Bildung neuer Betriebseinheiten möglich und so der "Lebenszyklus" der landwirtschaftlichen Betriebe aufrechterhalten.

Die Protokollhändler erfüllten im ländlichen Raum bis etwa zur Jahrhundertwende hinsichtlich der Grundbesitzmobilisierung in etwa die Funktion, die im städtischen Raum den Terraingesellschaften und Immobilienhändlern zufiel.

Durch die Einräumung günstiger Zahlungsbedingungen und die auf ihr Betreiben vielfach durchgeführte Besitzerstückelung erleichterten sie den Grunderwerb, oft jedoch zu weit überhöhten Preisen. Die Nachteile des Verfahrens bestanden in einer gesteigerten Verschuldung und in der Gefahr einer übermäßigen Bindung an städtische Kapitalgeber, wie dies vor allem für Teile des Westerwaldes und des Saargebietes bekannt wurde.

Wichtiger noch als die Unterschiede im jährlichen Bodenumsatzvolumen war für die agrarstrukturelle Entwicklung das regional differierende Besitzwechselverhalten hinsichtlich Kauf bzw. Erbgang. Insgesamt konnten 4 Gebiete unterschiedlichen Besitzwechselverhaltens ausgliedert werden:

- 1) Landkreise im Bereich der Mittelgebirge mit Eigentumswechseln fast ausschließlich unter Verwandten infolge eines Sterbefalles.
- 2) Der nordwestliche Teil der Niederrheinischen Bucht in der Umgebung von Gladbach, Erkelenz und Jülich, wo der Gesamtumsatz neben dem Besitzwechsel zwischen Verwandten vor allem in Stadtnähe stärker durch Bodenverkäufe bestimmt wurde.
- 3) Die rechtsrheinischen Teile des niederrheinischen Tieflandes und der angrenzenden Münsterländer Bucht, wo Verkaufsfälle seltener waren.
- 4) Die südliche Niederrheinische Bucht, Teile des Bergischen Landes, der linke Niederrhein und die Saargebietskreise, in denen der Grundbesitzwechsel überwiegend als Kauf getätigt wurde.

Die bodenbezogenen Handlungsweisen und Motivationen, die im ländlichen Raum bis in die Zwischenkriegszeit vorherrschten, lassen sich für die verschiedenen Eigentümergruppen folgendermaßen zusammenfassen:

- 1) Bei den Landwirten stand die Nutzfunktion des Bodens ganz im Vordergrund. Die Voraussetzung für die jeweilige Nachfrage bildete die Ertragserwartung bzw. die Lage des Grundstückes innerhalb des individuellen Aktivitätsraumes.
- 2) Den landwirtschaftlichen Tagelöhnern und Fabrikarbeitern sicherte der Grundbesitz eine relative Unabhängigkeit in wirtschaftlichen Krisenzeiten. Diese Funktion ging in dem Maße verloren, in dem sie von der staatlichen oder betrieblichen Sozialversicherung übernommen wurde. Außerdem ermöglichte der kleine Grundbesitz dieser Gruppe die Inwertsetzung ungenutzter Familienarbeitskräfte.
- 3) Für Handwerker und Händler bedeutete der Grunderwerb eine Form der Kapitalanlage in einem überschaubaren und hinsichtlich des Risikos vertrauten Bereich.
- 4) Die städtische Mittel- und Oberschicht fand im landwirtschaftlichen Grund und Boden eine relativ wertbeständige Kapitalanlagemöglichkeit. Außerdem war für sie mit dem Grunderwerb zumindest bis zum 1. Weltkrieg die Möglichkeit einer unmittelbaren politischen Einflußnahme verknüpft.
- 5) der Großgrundbesitz (Fideikommiß) war vor allem in den Mittelgebirgen bestrebt, den Waldbestand zu arrondieren.

Bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde in der Rheinprovinz ein wesentlicher Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Pächter bewirtschaftet. Der zunehmende Grunderwerb nichtagrarischer Bevölkerungsschichten insbesondere seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts vermehrte das Pachtlandangebot vor allem in den mittleren und nördlichen Teilen der Rheinprovinz. Gegen Ende des Jahrhunderts waren hier die Bodenpreise so stark gestiegen, daß eine Verzinsung der Kaufpreise durch den landwirtschaftlichen Ertrag nur unter sehr günstigen Voraussetzungen gewährleistet war. Demgegenüber entsprachen die Pachtlandpreise weitgehend den Ertragsverhältnissen, so daß sich die Zupacht vor allem für die mittleren Betriebe rentabler gestaltete.

Für die südlichen Landesteile ließ sich bis ins 1. Viertel des 20. Jahrhunderts nur eine geringe Steigerung bzw. ein Rückgang der Pachtlandanteile nachweisen. Als wesentliche Ursachen wurden hier herausgestellt:

- 1) Die Aufstockung der Parzellenbetriebe (< 2 ha) zu kleinbäuerlichen Betrieben (ca. 5 ha) durch Landerwerb von Verwandten bzw. Miterben, die in die nördlichen Landesteile abgewandert oder nach Übersee ausgewandert waren.
- 2) Die Pachtschutzordnung, durch die die Verfügungsfreiheit der Grundbesitzer bei Verpachtungen an Kleinbetriebe (unter 10 ha) eingeschränkt wurde.
- 3) Die Not der Kriegs- bzw. Nachkriegszeit, die vor allem in den Mittelgebirgen viele Verpächter zwang, ihren Grundbesitz selbst zu bewirtschaften.

Die für die nördlichen Landesteile festgestellte starke personale und strukturelle Inhomogenität des landwirtschaftlichen Grundbesitzes fehlte daher weitgehend in den südlichen Landesteilen (insbesondere in den Mittelgebirgen).

Neben den hohen Pachtlandanteilen waren für die rheinische Agrarverfassung im 19. und 20. Jahrhundert stets hohe Ausmärkeranteile charakteristisch, die sich einerseits aus dem Grunderwerb nichtagrarischer Eigentümergruppen und andererseits aus der starken Besitzersplitterung innerhalb des Realteilungsgebietes erklären ließen.

Die zusammenfassende Analyse der agrarstrukturellen Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ergab für die Rheinprovinz (Abb. 43) 7 Gebietstypen: Durch die Typen 1 und 2 ließen sich die zeitlichen Varianten des Entwicklungsprozesses der Landwirtschaft in zunehmend städtisch-industriell überprägten Räumen beschreiben, während durch die Typen 6 und 7 Landesteile beschrieben wurden, in denen sich die Agrarwirtschaft entsprechend den natürlichen Standorteigenschaften spezialisieren konnte. Durch die Typen 3 - 5 wurden Gebiete mit Abwanderungstendenzen, einer ungünstigen Agrarverfassung und geringen Bodenmobilität zusammengefaßt. Es sind jene Gebiete, in denen der agrarsoziale Differenzierungsprozeß lange Zeit durch verschiedene Nebenerwerbsmöglichkeiten, die erst nach dem zweiten Weltkrieg entfielen, verdeckt wurde. Da viele Betriebe nur durch eine sehr hohe Arbeitsproduktivität lebensfähig waren, die Grundbesitzmobilität sehr gering war und vielfach ungünstige natürliche Ertrags-

verhältnisse vorlagen, verschlechterten sich die landwirtschaftlichen Einkommensverhältnisse seit Ende des zweiten Weltkrieges in diesen Landesteilen besonders stark.

Die Verflechtungen von städtischem und ländlichem Bodenmarkt setzten sich seit den 1960er Jahren vor allem in den Verdichtungsräumen fort. Dort, wo kongruente bzw. komplementäre Interessenlagen der Eigentümergruppen gegeben waren, traten Konflikte meist erst dann auf, wenn durch einen Grundbesitzwechsel die Interessen der Allgemeinheit berührt wurden. Wesentliche Veränderungen der Eigentümerstruktur traten in den peripher gelegenen Räumen einerseits in Verbindung mit agrarstrukturellen Maßnahmen und andererseits durch Investitionen auf dem Freizeitsektor auf. Hierdurch wurde ein auf städtische bzw. großstädtische Renditen abgestelltes Bodenpreisgefüge in den ländlichen Raum übertragen. Träger dieser Entwicklung waren größtenteils Kapitalgesellschaften, die es verstanden, das aus dem veränderten Freizeitverhalten resultierende Standortpotential zu kapitalisieren.

Summary*

The main hypothesis of this publication is the assumption, that all location-oriented means of behaviour and especially the property-oriented behaviour are subject to the varying conditions of time and space. These conditions are the results of group-specific norms, perceptions and evaluations of a social-economic point of development. This development again is subject to the laws and current attitudes of the population towards the economy. To start with the main conditions are defined and explained and illustrated through examples of socio-spatial processes taking into consideration the property-oriented means of behaviour.

The locational pattern of sites of function is to be understood as an enduring pattern of past property-oriented means of behaviour. In taking this retrospective point of view into consideration following hypotheses must be established.

1. An essential condition for the existence of human societies, groups or individuals is, that land must be at one's disposal.
2. The property value is determined by social laws of allowed means of use.
3. The true property value is dictated by expected profits of the land owning groups and/or by the intended means of utilization by capital investors and interested land buyers of varying property sizes.
4. The localisation of functional sites, that exist to satisfy basic existential needs, is dictated by a relatively small group of investment oriented property utilizers.
5. Spatial processes are instigated by changes in property-oriented means of behaviour.

Until the middle of the 19th century the state had following possibilities in controlling building expansion in towns and cities, stipulation of buildings height, the setting up of alignments and the enforcement of fire-department regulations. Therefore it was possible for urban expansion to spread unhindered with respect to architectural form and means of accomodation from the older city sections to the newer ones. New building types have arisen since the "Gründerzeit", especially in northern, western and southern Germany due to a modification in traditional building style (early apartment buildings) and in eastern Germany through the development of the typical "Berliner Mietskaserne" (a type of highrise apartment block). Up until the turn of the century the latter type was carried over to the western cities through Berliner architects but they remained small in number. The reason for this can be explained as follows: due to different regional realty laws, especially in western Germany, one could only secure a small credit due to the minimal amount of securities attainable (this meant a great risk); also restrictive building regulations were passed in western areas earlier than in eastern Germany.

* Translated by Gilian Weber

An extremely high property owner fluctuation and a rapid increase in property values took place in connection with urban expansion processes. These processes were strongly influenced by banking institutions, insurance companies and land development agencies. Not only the above mentioned institutions financed building projects but also smaller savings-banks (Sparkasse, Raiffeisenbank etc.) supported urban expansion through long period credits. It is due to this latter financial backing of urban development, that a great disparity arose between urban and rural areas, the rural banks inclined to invest their capital in non-rural projects, which promised them greater profits.

The four basic types of inner-city property value patterns up until the first World War are (Abb. 17):

1. the type characterised by the situations in smaller towns with relatively minimal dynamic growth. Within the building zone a relatively uniform property value exists, but the value increase rate is greater in the central areas and decreases as one moves towards the outskirts;
2. the type characterised by somewhat larger and faster growing cities, containing concentric zones around the city center which have a higher property value increase than that of the city center and the outskirts;

the above two types can be classified as having concentric zones of urban expansion;

3. the type characterized by sectoral expansion in replacement of ring-structured growth. The distance of the site location to the city center no longer plays a main role for property value. The quality of the residential areas and their distance to the decentralized industrial areas are responsible for the above development;
4. the type characterized by multicentered expansion within an urban area. This type has no one specific centralized inner-city from which property value increases expand. Yet in the latter stages of urban development a new centralized area arises due to a laying together of former separate communities.

A comparative analysis of property value development, property owner mobility and building activities in German towns and cities for the period between the two World Wars resulted in the recognition of differing development dynamics (8 groups, factor analysis and distance grouping, Abb. 25):

- 1st group: cities with a rapid population increase due to migration up until 1933 also with a high property owner fluctuation before World War I but with a low building activity in relationship to the population increase. After World War I rapid construction of apartment houses helped to decrease the need of homes.
- 2nd group: cities with a high rate of property owner mobility, especially of built-up properties and a lively building activity, especially of large apartment blocks, during the years between the wars. These developments resulted

from changes made in old housing complexes, a concentration of house ownership in the hands of real estate companies (mainly for rent) and a rapid growth of suburban areas (Burgess-principle of succession).

- 3rd group: cities with a minimal amount of property owner mobility up until 1937, with a high percentage of one- and two-family homes (Ruhrgebietsstädte) and a large number of individuals living in small accommodations.
- 4th group: cities with a high turnover of building land at low prices, and also a relative high percentage of one- and two-family homes up until the early 30's. This high percentage decreased in the following years due to the building of apartment houses.
- 5th group: cities with population stagnation, a relatively low population and building density and also an extremely high percentage of foreign investments in the real estate market.
- 6th group: cities with a low rate of population increase and a high percentage of one- and two-family houses.
- 7th group: cities with a high rate of building activity before World War I, a satisfactory housing supply and low post war building activity.
- 8th group: cities with minimal indications of population concentration in dwellings and a high percentage of vacant apartments in postwar years due to over speculated building activities in earlier years.

Urban growth in the Federal Republic of Germany after World War II continued along the same lines as in the earlier years. The main difference being that free stipulation over property use was restricted to some degree by legal regulations, a stronger differentiation of the property market and a regression of property owner mobility.

The function of breaking new ground, which was in the hands of land companies and syndicated landowners up until World War I and in the years between the wars was carried over to realty and estate-building companies, became the task of public and free enterprising building companies after the second World War. These companies are responsible for the high rise apartment buildings springing up in suburban areas in the early 1960's, this causing an extremely rapid increase of property value rates. Parallel to suburban expansion in larger cities an innercity expansion also took place which especially influenced the intensively used "gründerzeitliche" residential areas that were close to the city center. Here it was easily recognizable, that the development was steered by ties to banking and insurance capital.

Property owner mobility in rural areas before World War I was determined by differing inheritance traditions, in other words the property market was kept in constant movement by the changing of generations. In addition to the above named reasons for property owner mobility, following factors also were of influence:

1. The emigration of the agrarian population,

2. the buying of agricultural and forestry lands through private and economically interested parties,
3. the influence of urban expansion causing property value to go up,
4. the indebtedness of the rural population through personal credits.

The more the above named factors influenced a certain area, the more its value of functional use receded and the function of property ownership grew.

The "Realteilungsgebiete" (traditional inheritance rules) of the Prussian Rhine-province had in addition to the above named factors influenced the mobility of the property ownership, the auctioning of lands in connection with a special kind of real estate agent (Protokollhändler). They basically fulfilled following functions:

1. A clearly stated case of ownership could be proven through the auction and a possible mortgage could be agreed upon,
2. the true value of a property could be established,
3. the former owner could contact the real estate agent immediately and come to an agreement as to the selling price,
4. the new owner, who possibly was financially weak (small companies or individuals) could agree on terms of credit with the real estate agent immediately and the subsequent installment payments. This made the buying of property somewhat easier for the working class. In addition the "life cycle" of the agrarian community was kept alive.

The property buyers in rural areas could be classified into different groups according to their motivations and land-use activities up until the years between the wars. These are as follows:

1. For the full-time farmer the main aim was the cultivation of his land. Profit-making was the motivation for owning property and also its location within the individual activity space.
2. For the agrarian as well as for the industrial workers the obtaining of property meant a certain degree of independence in times of economic crisis. This means of security lost in importance when state and company social security came into being. The property was also a means of employing family members.
3. For the small tradesman and salesman the buying of property was a kind of capital investment that was within their financial means and it did not entail a high risk. They did not use the land themselves but rented it to others in hopes of a small profit.
4. For the urban middle and upper class it was the speculative capital investment that motivated their buying land in rural areas and not necessarily the yearly profit that could be made from it, but the eventual profit by selling again after a long period of time. In the Prussian Provinces it was also means of establishing a political mandate up until World War I.
5. The large land owners belonging to the aristocracy (Fideikommiß) were interested in consolidating forest lands especially in the hill regions (Eifel, Westerwald, Hunsrück, Taunus).

The concluding analysis of the development of agrarian structure since the middle of the 19th century produced seven regional agrarian types in the Rhine-province (Abb. 43):

The types 1 and 2 include the regions in which agriculture is under the influence of urban industrial expansion. The types 6 and 7 on the other hand include the regions where the natural environment stipulates agrarian specialization. The types 3 - 5 include those regions where rural emigration is highest, a weak agrarian structure and a low property owner mobility exists here also. It is in these regions, that the rural-social differentiation process was not clearly recognizable due to extra outside occupations over a long period of time.

Since the sixties there has been a strong integration of the urban and rural property market especially in the areas of urban density. Conflicts arose there, where public interest was infringed upon due to changes in property ownership. In peripheral areas changes in the structure of ownership came about due to investments in recreational facilities. In these cases a property value pattern established for large urban investors was carried over onto the rural property market. The sponsors of this development were largely capital investment firms, that understood how to make profits from the locational potential due to changes in the recreational behaviour of the population.

Literaturverzeichnis

- AEREBOE, F. (1924): Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken. Berlin 1924
- ABELE, G. und LEIDLMAIR, A. (1968): Die Karlsruher Innenstadt. In: Berichte z. Deutschen Landeskunde Bd. 41, 1968, S. 217 - 230
- AKERT, W. (1949): Baulandhandel und Baulandpreise im Kanton Zürich 1926 - 1945 unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse in einigen rechtsufrigen Zürichseegemeinden. Diss. Zürich 1946, Turbenthal 1949
- ALONSO, W. (1961): A Theory of the Urban Land Market. In: Papers and Proc. of Regional Science Assn. Vol. 6, 1960, Philadelphia 1961, S. 149 - 158
- ALONSO, W. (1964): Location and Land Use. Toward a general Theory of Land Rent. Cambridge, Mass. 1964
- ALTKEMPER, J. (1905): Die Landwirtschaft der Kreise Recklinghausen und Gelsenkirchen unter dem Einflusse der Industrie. Diss. Bonn 1905
- ANDER, A. (1933): Das Problem der Preisbildung städtischen Bodens. Untersuchungen über die Struktur des Problems als Beitrag zur Bereinigung der Gegensätze zwischen den Lösungsversuchen der deutschen wohnungspolitischen Diskussion der Vorkriegszeit. Diss. Mannheim 1933
- ANDER, A. (1951/52): Die Statistik des Besitzwechsels und der Preise von Grundstücken. In: Württemb. Jahrbücher f. Statistik und Landeskd., Jg. 1951/52
- ANDER, A. (1953): Ergebnisse der Grundbesitzwechselstatistik in Württemberg-Baden im Jahre 1951. In: Stat. Monatsh. Baden-Württemberg, 1. Jg., H. 5, 1953
- ANDER, A. (1954): Der Grundbesitzwechsel in neun Groß- und Mittelstädten der Regierungsbezirke Nordwürttemberg und Nordbaden. In: Jahrbücher f. Statistik u. Landeskd. in Baden-Württemberg, Jg. 1, 1954
- AULE, O. (1967): Analyse der Baulandpreise in der Bundesrepublik Deutschland unter regionalen Gesichtspunkten. Wirtschaftliche und soziale Probleme des Agglomerationsprozesses. Beiträge zur Empirie und Theorie der Regionalforschung H. 10, München 1967
- BAHR, J. (1971): Regionalisierung mit Hilfe von Distanzmessungen. In: Raumforschung und Raumordnung, 29. Jg. 1971, S. 11 - 19
- BAR, M. (1919): Die Behördenverfassung der Rheinprovinz seit 1815. Publik. d. Ges. f. Rh. Geschichtskunde, Bd. 35, Bonn 1919
- BAHL, R.W. (1968): A Land Speculation Model: The Role of the Property Tax as a Constraint to Urban Sprawl. In: Journal of Regional Science, Vol. 8, 1968, S. 199 - 208
- BAILER, W. (1975): Untersuchung der Bodenpreise im Fürttal (Kt. Zürich) unter Berücksichtigung siedlungsgeographischer Faktoren. Diss. Zürich 1975, Zürich 1975
- BARNER, G. (1956): Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland. Materialsammlung der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. Nr. 8, Göttingen 1956
- BARTELS, D. (1968): Türkische Gastarbeiter aus der Region Izmir; zur raumzeitlichen Differenzierung der Bestimmungsgründe ihrer Aufbruchentschlüsse. In: Erdkunde 22, Bonn 1968
- BAUER, M. (1921): Bäuerliche Wirtschaftsweise am Vorgebirge. In: Landwirtsch. Jahrbücher Bd. 56, Berlin 1921
- Bäuerliche Zustände in Deutschland. (1883) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 22 - 24, Leipzig 1883
- v. BAUMBACH, (1883): Die bäuerlichen Verhältnisse im Regierungsbezirk Kassel. In: Bäuerliche Zustände in Deutschland Bd. 1, Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 22, 1883, S. 111 - 143
- BAUMEISTER, R. (1876): Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung. Berlin 1876
- BECK, H. (1970): Die Entwicklung der Baulandpreise von 1956 - 1969 in einem Verdichtungsraum — dargestellt am Beispiel von Nürnberg — Fürth. In: Informationen 20. Jg., Nr. 21, 1970, S. 653 - 660
- BECK, O. (1868): Beschreibung des Regierungsbezirks Trier. 3 Bde. Trier 1868

- BECKER, E. (1929): Die Auswirkungen der Naturalteilung auf den bäuerlichen Besitz in der Rheinprovinz unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse zwischen Köln und Bonn. Diss. Köln 1929
- BERNOULLI, H. (1946): Die Stadt und ihr Boden. Erlenbach-Zürich 1946
- BERRY, B.J.L. und HORTON, F. (1970): Geographic perspectives on urban systems. With integrated Readings. Englewood Cliffs, New Jersey 1970
- BIELEFELDT, K. (1911): Das Eindringen des Kapitalismus in die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der Provinz Sachsen. Berlin 1911
- BIELENBERG, (1970): Verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie unter Berücksichtigung der Rechtsprechung. In: Wohnungswesen, Städtebau, Raumplanung 7, Seminardokumentation Bd. III, Bonn 1970, S. 147 - 160
- BLAICH, F. (1969): Der private Wohnungsbau in den deutschen Großstädten während der Krisenjahre 1929 - 1933. In: Jahrb. f. Nationalök. u. Stat., Bd. 183, 1969, S. 435 - 448
- BOAL, F. (1970): Urban Growth and Land Value Patterns: Government Influences. In: The Professional Geographer, Vol. 22, März 1970, Nr. 2, S. 79 - 82
- BOBEK, H. (1959): Hauptstufen der Gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklung in geographischer Sicht. In: Die Erde 1959, S. 279 - 287
- BOBEK, H. und LICHTENBERGER, E. (1966): Wien. Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts. Graz/Köln 1966
- BODENORDNUNG (1961): Bodenordnung in der modernen Industriegesellschaft. Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Bd. 34, Hannover 1961
- BÖHM, H. (1971): Die Veränderung des Eigentumgefüges und die Bodenmobilität im rheinischen Realteilungsgebiet am Beispiel der Gemeinde Züllighoven. In: Arbeiten zur Rheinischen Landeskd., H. 32, Bonn 1971, S. 35 - 56
- BÖHM, H. (1973): Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsbewegungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts — am Beispiel des Landkreises Bonn und des Siegkreises. Unveröffentl. Manuskript 1973
- BÖVENTER, E. von (1967): Land Values and Spatial Structure: A Comparative Presentation of Agricultural, Urban and Tourist Location Theories. In: Reg. Science Ass., Papers Vol. XVIII 1967, S. 231 - 242
- BONCZEK, W. und HALSTENBERG, F. (1963): Bau - Boden, Bauleitplanung und Bodenpolitik. Hamburg 1963
- BONCZEK W. (1971): Die Reform des kommunalen Bodenrechts aus städtebaulicher Sicht. In: Veröffentlich. d. Akad. f. Raumf. u. Landesplanung, Abhandlg. Bd. 61, Hannover 1971, S. 31 - 87
- BONCZEK, W. und TIEMANN, M. (1965): Zur Entwicklung der Baulandpreise. In: Der Städtetag, Stuttgart 1965, 18. Jg., S. 533 - 540
- BORCHARDT, K. (1971): Realkredit- und Pfandbriefmarkt im Wandel von 100 Jahren. In: 100 Jahre Rheinische Hypothekenbank, Frankf. 1971, S. 105
- BORCHERDT, C. (1968): Über verschiedene Formen von Sozialbrache. In: Münchner Studien zur Wirtschafts- und Sozialgeographie Bd. 4 (Hartke-Festschrift) Kallmünz 1968, S. 143 - 154
- v. BORRIES, H.-W. (1969): Ökonomische Grundlagen der westdeutschen Siedlungsstruktur. Veröff. d. Akad. f. Raumf. u. Landespl. Hannover, Abh. 56, Hannover 1969
- BRANDT, O. (1902): Studien zur Wirtschafts- und Verwaltungsgeschichte der Stadt Düsseldorf im 19. Jahrhundert. Düsseldorf 1902
- BRELOH, P. (1968): Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland. Forschungsg. f. Agrarpolitik u. Agrarsoziologie e.V., Bonn, Veröff. Nr. 199, vervielf. Bonn 1968
- BRIGHAM, E.F. (1964): A Model of Residential Land Values. St. Monica, Calif. 1964
- BRIGHAM, E.F. (1965): The Determinants of Residential Land Values. In: Land Economics, Vol. 41, 1965, S. 325 - 334

- BROESIKE, M. (1904): Arbeitsort und Wohnort der Bevölkerung in den Großstädten und einigen Industriebezirken Preußens am 1. Dez. 1900. In: Zeitschr. d. Königl. Preuß. Staat. Bureau, 44. Jg., 1904, S. 1 - 492
- BROICH, J. Th. (1920): Die Bodenpreissteigerung in der Landwirtschaft und ihre Gründe (Die Bodenpreisbewegung im Freiteilungsgebiet). Diss. Köln 1920
- BRÜGGEMANN, und HENRICH, (1896): Der Personalkredit des ländlichen Grundbesitzes im preussischen Saargebiet. In: Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland Bd. 2, Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 74, Leipzig 1896, S. 47 - 73
- BRUNET, R. (1965): Les campagnes toulousaines, étude géographique. Toulouse 1965
- BRUX, H. (1952): Standortfragen der neueren Wohnsiedlungen am Beispiel der Städte Köln und Essen. Kölner Geogr. Arbeiten, H. 3, Köln 1952
- BUER, H. (1901): Die gegenwärtige landwirtschaftliche Betriebsweise im Landkreis Bonn. Diss. Bonn 1901, Merseburg 1901
- BUNGEROTH, (1883): Die bäuerlichen Verhältnisse in der Bürgermeisterei Altenkirchen. In: Bäuerliche Zustände in Deutschland Bd. 1, Leipzig 1883, Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 22, S. 177 - 186
- BURGESS, E.W. (1925): The Growth of the City. Chicago 1925
- CARTHAUS, V. (1916): Zur Geschichte und Theorie von Grundstücksrisen in deutschen Großstädten, mit besonderer Berücksichtigung von Groß-Berlin. Diss. Tübingen, Jena 1916
- CASETTI, E. (1971): Equilibrium Land Values and Population Densities in an Urban Setting. In: Economic Geography, Vol. 47, No. 1, 1971, S. 16 - 20
- CHAPIN, F.St. (1972): Urban Land Use Planning. Urbana, Chicago, London 1972 2. Aufl.
- CHRISTOPHE, G. (1910): Grundstücksbewegung auf dem platten Lande in Preußen. Eine statistische Untersuchung. Diss. Erlangen 1910, Berlin 1910
- CLAVAL, P. (1970): Geographie als sozialwissenschaftliche Disziplin. In: Wirtschafts- und Sozialgeographie (Hrsg. D. Bartels) Köln/Berlin 1970, S. 418 - 431
- Die Stadt Cöln im ersten Jahrhundert unter Preußischer Herrschaft 1815 - 1915. Herausgegeben von der Stadt Cöln, Köln 1915
- CONERT, H. (1911): Die sächsischen Terrangesellschaften und ihr Einfluß auf die Stadterweiterung. Leipzig 1911. Abhandl. a.d. volkswirtsch. Seminar der T. H. Dresden
- CREDNER, W. (1943): Die deutsche Agrarlandschaft im Kartenbild. In: Sitzungsber. d. Zus. Europ. Geogr. in Würzburg 1942, Heidelberg 1943, S. 177 - 197
- CRONER, F. (1906): Der Grundbesitzwechsel in Berlin und seinen Vororten (1895 - 1904). Berlin 1906
- DEBUS, W. (1960): Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt. Nach Untersuchungen im Kreise Biedenkopf und in Südhessen. Arbeitsgem. z. Verb. d. Agrarstruktur in Hessen e. V., H. 10, Wiesbaden 1960
- DEGE, E. (1973): Filten und Osterspai. Wandlungen der Sozial- und Agrarstruktur in zwei ehemaligen Weinbaugemeinden am Oberen Mittelrhein. Arbeiten z. Rhein. Landeskunde, H. 35, Bonn 1973
- DIECK, L. (1954): Die Pachtverhältnisse im rheinischen Ackerbauggebiet. Diss. Bonn 1954
- DISTEL, K. (1913): Bauordnung und Bebauungsplan in ländlichen Einflußgebieten der Großstädte. In: Verhandlg. d. 1. Kongr. f. Städtewesen in Düsseldorf 1912, Düsseldorf 1913
- DRÖGE, G. (1967): Die rheinische Landwirtschaft in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. In: Wirtschaftl. u. soziale Strukturprobleme im europäischen Nordwesten, bearb. v. B. Neukirch, Bonn 1967 (auch in Petri-Festschrift 1970)
- DÜRR, H. (1971): Boden- und Sozialgeographie der Gemeinden um Jesteburg/nördliche Lüneburger Heide. Hamburger Geogr. Studien 26, Hamburg 1971
- DÜRR, H. (1972): Empirische Untersuchungen zum Problem der sozialgeographischen Gruppe: der aktionsräumliche Aspekt. In: Bevölkerungs- und Sozialgeographie. Münchner Studien z. Soz. - u. Wirtschaftsgeogr., Bd. 8, Kallmünz 1972, S. 71 - 79
- DÜRR, H. (1973): Die kartographische Synopsis als Instrument der natur- und sozialgeographischen Theoriebildung. In: Erdkunde 27, Bonn 1973, S. 81 - 92
- DUGRAND, R. (1963): Villes et Campagnes en Bas-Languedoc. Paris 1963

- DUWENDAG, D. u. a. (1974): Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland? Forschungsverband f. Immobilien, Hypotheken u. Baurecht, Hamburg (Hrsg.), Bonn 1974
- EBERSPÄCHTER, H. (1953): Die Entwicklung der Grundstückspreise und des Grundstücksmarktes der Stadt Esslingen am Neckar unter besonderer Berücksichtigung der preisbedingenden Faktoren und der Lage der Landwirtschaft. Diss. Stuttgart-Hohenheim 1953
- EBERSTADT, R. (1903): Rheinische Wohnverhältnisse und ihr Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903
- EBERSTADT, R. (1907): Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Eine Untersuchung der Grundlagen des städtischen Wohnungswesens. Zugleich eine Abwehr der gegen die systematische Wohnungsreform gerichteten Angriffe. Jena 1907
- EBERSTADT, R. (1920): Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1920
- EHEBERG, K. Th. (1883): Bäuerliche Verhältnisse in Niederbayern, Oberpfalz und dem bayrischen Franken. In: Bäuerliche Zustände in Deutschland Bd. 3, Leipzig 1883, S. 113 - 206, Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 24, Leipzig 1883
- EHLGÖTZ, H. (1927): Der Generalsiedlungsplan für den Raum Essen. 2 Bde., Essen 1927
- EHRENBERG, K. (1909): Baugeschichte von Karlsruhe 1715 - 1870. Karlsruhe 1909
- ENDRISS, G. (1930): Stadtgeographie von Ulm a. D. Diss. Tübingen 1930
- ENSGRABER, W. (1913): Die Entwicklung der Bodenpreise Darmstadts in den letzten 40 Jahren. Diss. Würzburg 1912, Leipzig 1913
- ENSGRABER, W. (1913): Die Entwicklung Darmstadts und seiner Bodenpreise in den letzten 40 Jahren. Wirtschafts- u. Verwaltungsstudien mit besonderer Berücksichtigung Bayerns Bd. 46, Leipzig 1913
- ERLER, A., KAUFMANN, E. u. STAMMLER, W. (Hrsg.) (1971): Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte. Berlin 1971
- ERNST, W. (1971): Die Reform des städtischen Bodenrechts als Aufgabe der Gesetzgebung. In: Veröffentl. d. Akad. f. Raumf. u. Landesplanung, Abhandl. Bd. 61, Hannover 1971, S. 1 - 30
- ERNST, W. und BONCZEK, W. (1971): Zur Reform des städtischen Bodenrechts. In: Veröffentl. d. Akad. f. Raumf. u. Landesplanung, Abhandlg. Bd. 61, Hannover 1971
- ERIKSEN, W. (1973): Bodenspekulation und exzessive Grundstücksparzellierungen in argentinischen Fremdenverkehrsgebieten. In: Mitteil. d. Österr. Geogr. Ges., Bd. 115, Wien 1973, S. 21 - 37
- ERIKSEN, W. (1974): Zur Entwicklung der Grundbesitzverhältnisse in norddeutschen Fremdenverkehrsgebieten. Das Beispiel Amrum. In: Berichte zur Deutschen Landeskunde 48. Bd. 1974, S. 151 - 168
- EYCHMÜLLER, F. (1915): Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm von 1870 - 1910. Tübinger Staatswissenschaftl. Abhandlg. NF. H. 9, Stuttgart 1915
- FEIG, J. (1903): Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900. Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 111, Jena 1903, S. 115 - 169
- Festschrift (1902) des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens aus Anlaß des 6. Internat. Wohnungskongresses. Düsseldorf 1902
- FREUDENBERG, C. (1905): Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim nach dem Stand vom 1.1.1903 und im Allgemeinen. Karlsruhe 1905
- FREUDENBERG, C. (1907): Grundrente, Grundkredit und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe und Vergleich mit den entsprechenden Verhältnissen in Mannheim unter besonderer Berücksichtigung der derzeitigen Krise im Baugewerbe. Karlsruhe 1907.
- FREUNDLIEB, K. (1930): Allgemeine und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Hamborn am Rhein unter besonderer Berücksichtigung der Bodenpreisgestaltung in den Jahren 1880 - 1914. Diss. Würzburg 1930
- FRICK, A., KIENER, U. u. VIELI, K. (1973): Bodenpreise und Stadtentwicklung. In: Schweiz. Zeitschr. f. Volksw. u. Statistik, Jg. 109, 1973
- FRIEDMANN, H. (1968): Alt-Mannheim im Wandel seiner Physiognomie, Struktur und Funktionen (1606 - 1965). Forschungen zur Deutschen Landeskunde Bd. 168, Bonn-Bad Godesberg 1968

- FUCHS, C.J. (1929): Wohnungsfrage und Wohnungswesen. In: Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Hrsgg. v. Elster, L. und Weber, A., Ergänzungsband Jena 1929, S. 1098 - 1160
- FULD, (1902): Hypothekenbanken und Hypothekbankgesetz. In: Jahrb. f. Nationalökonomie u. Statistik, 3. Folge, 23. Bd., 1902, S. 351 - 373
- GANSER, K. (1967): Modelluntersuchung zur Dorferneuerung. (Materialien zur angewandten Geographie I). Münchner Geograph. Hefte, H. 32, Kallmünz 1967
- GARNER, B. J. (1966): The Internal Structure of Retail Nucleations. Northwestern Univ., Stud. in Geogr. 12, Evanston 1966
- GEHLEN, A. (1960): Soziologische Aspekte des Eigentumproblems. In: Veröffentl. der W. Raymond Stiftung Bd. I, Köln/Opladen 1960
- GOEBEL, E. (1910): Der ländliche Grundbesitz und die Bodenzersplitterung in der preußischen Rheinprovinz und ihre Reform durch die Agrargesetzgebung. In: Landw. Jahrbuch 39, 1910, Diss. Kiel 1915
- GÖBEL, E. (1921): Die Wiedezersplitterung der ländlichen Grundstücke in der Rheinprovinz nach erfolgter wirtschaftlicher Zusammenlegung. In: Zeitschr. f. Vermessungswesen, Jg. 1921
- GOLDBERG, M.A. (1970): Transportation, Urban Land Values, and Rents: A Synthesis. In: Land Economics, Vol. XLVI, No. 2, 1970, S. 153 - 162
- GOLDSCHMIDT, R. (1903): Das Baugewerbe und die Krisis. In: Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 111, Leipzig 1903, S. 347 - 374
- GOLZ, E. (1973): Die Verstädterung der Erde. Paderborn 1973
- GOTHEIN, E. (1896): Agrarpolitische Wanderungen im Rheinlande. Berlin 1896
- GRANELLE, J.J. (1968): La formation des Prix dans l'espace urbain. In: Revue d'économie politique, Tome 78, Paris 1968, S. 50 - 69
- GROTZ, R. und KULINAT, K. (1973): Baulandpreise als Indikatoren für Verdichtungsprozesse. Dargestellt am Verdichtungsraum Stuttgart. In: Jahrbücher f. Stat. u. Landeskd. v. Baden-Württemberg, 18. Jg., 1973, S. 49 - 81
- GUTH, H. (1962): Statistische Betrachtungen zur Entwicklung der Bodenpreise am Beispiel von Basel. In: Kyklos, Vol. XV, 1962, S. 279 - 294
- HÄGERSTRAND, T. (1957): Migration and Area. In: Lund Studies in Geography, Ser. B., Vol. 13, S. 27 - 158
- HAGMANN, H. (Bearb.) (1929): Landwirtschaftliche Statistik für die Kreise der Rheinprovinz. Veröffentl. d. Landwirtschaftskammer f. die Rheinprovinz NF. Nr. 14, Bonn 1929
- HAHN, H. und ZORN, W. (Hrsg.) (1973): Historische Wirtschaftskarte der Rheinlande um 1820. Arbeiten z. Rhein. Landeskd., H. 37, Bonn 1973
- Handwörterbuch der Staatswissenschaften. (1929) Ergänzungsband, 4. Aufl., Jena 1929
- Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung. (1970) 2. Aufl., Hannover 1970
- Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte. (1971) Hrsg.: Erler, A., Kaufmann, E. u. Stammeler, W., Berlin 1971 ff
- HARD, G. (1973): Die Geographie. Eine wissenschaftstheoretische Einführung. Berlin-New York 1973
- HARTKE, W. (1953): Die soziale Differenzierung der Agrarlandschaft im Rhein-Maingebiet. In: Erdkunde 1953, S. 11 - 27
- HARTKE, W. (1956): Die "Sozialbrache" als Phänomen der Geographischen Differenzierung der Landschaft. In: Erdkunde Jg. X, 1956, S. 257 - 269
- HARTKE, W. (1959): Gedanken über die Bestimmung von Räumen gleichen sozialgeographischen Verhaltens. In: Erdkunde, Jg. XIII, 1959, S. 426 - 436
- HARTKE, W. (1964): Eine ländliche Kleinstadt im Mittelgebirge im sozialen Umbruch der Gegenwart. In: Raumf. u. Raumordnung, 22. Jg., S. 126f
- HARTOG, R. (1962): Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert. Schriftenreihe d. Vereins z. Pflege kommunalwissenschaftl. Aufgaben e.V. Berlin, Bd. 6, Stuttgart 1962
- HARTSTEIN, E. (1850): Statistisch-landwirtschaftliche Topographie des Kreises Bonn. Bonn 1850
- HASTENPFLUG, J. (1964): Gezielte Bodenmobilisierung als Voraussetzung wirksamer Agrarstrukturverbesserung. In: Innere Kolonisation, 13. Jg., 1964, S. 9 - 14

- HAUBNER, K. (1964): Die Stadt Göttingen im Eisenbahn- und Industriezeitalter. Geographische Betrachtung der Entwicklung einer Mittelstadt im Zeitraum 1860 - 1960. Hildesheim 1964
- HAUBNER, K. (1965): Der Einfluß der Baugesetzgebung auf das Werden des Stadtbildes von Göttingen im 19. Jahrhundert. In: *Forsch. u. Sitzungsber. d. Akad. f. Raumf. u. Landespl.*, Bd. 30, Hannover 1965, S. 53 - 67
- HAVENSTEIN, (1896): Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in der Rheinprovinz. In: *Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland Bd. 2 Leipzig 1896. Schriften d. Vereine f. Sozialpolitik Bd. 74*, Leipzig 1896, S. 75 - 134
- HEBERLE, R. und MEYER, F. (1937): Die Großstädte im Strome der Binnenwanderung. Leipzig 1937
- HECHT, F. (1903): Dresden und die Grundstückskrise. In: *Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 111*, Leipzig 1903, S. 229 - 249
- HECHT, F. (1903): Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig. In: *Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 111*, Leipzig 1903, S. 251 - 263
- HECHT, F. (1913): Die Organisation des Bodenkredits in Deutschland. III. Abteilung. Die Landschaften und die landschaftsähnlichen Kreditinstitute in Deutschland. München/Leipzig 1913
- HECKER, M. (1974): Die Berliner Mietskaserne. In: *Die deutsche Stadt im 19. Jahrhundert. Stadtplanung und Baugestaltung im industriellen Zeitalter. Hrsgg. v. Grote*, München 1974, S. 273 - 294
- HEGEMANN, W. (1913): Der Städtebau nach den Ergebnissen der Städtebau-Ausstellungen in Berlin und Düsseldorf 1910 - 1912. 2. Bde., Berlin 1913
- HEGEMANN, W. (1963): Das steinerne Berlin. Berlin 1963 (Neuauf. v. 1930)
- HEILE, P. (1911): Verschuldung und Besitzwechsel beim landwirtschaftlichen Grundbesitz. Emden 1911
- HEILIGENTHAL, R. (1921): Deutscher Städtebau. Heidelberg 1921
- HEINRITZ, G. (1975): Grundbesitzstruktur und Bodenmarkt in Zypern. Erlanger Geograph. Arbeiten, Sonderh. 2, Erlangen 1975
- HELFRICH, P. (1929): Baumarkt. In: *Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Ergänzungsband*, Jena 1929, S. 78 - 99
- HEROLD, D. (1972): Die weltweite Vergrößerung der Städte. Ihre Ursachen und Folgen aus der Sicht der Politischen Geographie. Abhandlg. d. 1. Geogr. Inst. d. F.U. Berlin, Bd. 19, Berlin 1972
- HEUER, H. (1975): Sozioökonomische Bestimmungsfaktoren der Stadtentwicklung. *Schriften d. Inst. f. Urbanistik Bd. 50* Stuttgart/Berlin 1975
- HINKEL, M. (1967): Bevölkerung und Wirtschaft in der Kölner Stadtrandzone. Diss. Köln 1967
- HIRSCH, R. (1897): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. II. Oberlandesgerichtsbezirk Frankf. a.M. Berlin 1897. *Landwirtschaftl. Jahrbücher* 28, 1899, Ergänzungsband 1, Berlin 1899
- HIRSCH, R. (1899): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. II. Die Hohenzollernschen Lande Berlin 1899. *Landwirtschaftl. Jahrbücher* 28, 1899, Ergänzungsband 1, Berlin 1899
- HOCHHEIM, L. (1922): Bodenpreisentwicklung der Stadt Münster 1874 - 1914. Diss. Erlangen 1922 (Masch. Schr.)
- HÖPKER, H. (1914): Die Fideikommission in Preussen im Lichte der Statistik bis Ende des Jahres 1912. In: *Zeitschr. d. königl. Preuß. Statist. Landesamtes* 54. Jg., 1914, S. 1 - 98
- HÖPKER, H. (1922): Der Besitzwechsel in Preußen während der Jahre 1896 - 1921. In: *Zeitschr. d. Preuß. Statist. Landesamtes* 62. Jg., 1922, S. 1 - 93
- HOFFMANN, H. (1969): Bodeneigentum oder Bodenbesitz? In: *Stadt und Landschaft in Raum und Zeit. Festschrift für Erich Kühn*, Köln 1969, S. 121 - 133
- HOFMANN, W. (1969): Bodeneigentum und Gesellschaft — Theorie und Wirklichkeit. In: *Bodenordnung. Hrsgg. v. Schreiber, F.*, Stuttgart/Bern 1969
- HOFMEISTER, B. (1969): Stadtgeographie. Das Geographische Seminar, Braunschweig 1969

- HOFSAHS, R. (1957): Die Abwanderung aus wirtschaftlich zurückgebliebenen Gebieten in Baden-Württemberg. Diss. Mannheim, Hamburg 1957
- HOLLMANN, A.H. (1903): Die Landwirtschaft im Kreis Bonn mit besonderer Berücksichtigung der sozialen Verhältnisse der ländlichen Bevölkerung. Bonn 1903
- HOLZAPFEL, (1899): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. IV. Oberlandesgerichtsbezirk Cassel. Landwirtschaft. Jahrbücher 28, 1899, Ergänzungsband 1, Berlin 1899
- HOPMANN, W. (1928): Die Entwicklung der Kaufpreise von Landgütern und Grundstücken im nördlichen Minden - Ravensberg in der Zeit von 1900 - 1914 und 1924 - 1927. Diss. Gießen 1928, Gießen 1929
- HUDE, W. (1928): Die Grundstückspolitik der Städte Gelsenkirchen, Buer und Horst unter besonderer Berücksichtigung der Veränderung der Bodenverhältnisse. Diss. Bonn 1928
- HUDE, W. (1927): Grundstückspolitik der Stadt Gelsenkirchen. Dipl. Arb. Bonn 1927 (Masch. Schr.)
- HÜNTEN, (1922): Das Pachtwesen in der Rheinprovinz. Diss. Köln 1922
- JÄGER, E. (1903): Die Wohnungsfrage. Berlin 1902 (Bd. 1), 1903 (Bd. 2)
- JÄGER, E. (1911): Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik. M. -Gladbach 1911
- JÄKEL, H. (1953): Ackerbürger und Ausmärker in Alsfeld/Oberhessen. Sozialgeographische Studie über die Entwicklung der Gemarkung einer Ackerbürgerstadt. Rhein-Mainische Forschungen H. 40, Frankfurt 1953
- JOHNSTON, W.E. und HANSEN, D.E. (1974): Behavioral characteristics of purchasers of remote Recreational subdivision parcels in Northern California. In: Erdkunde, 28, 1974, S. 231-237
- JOHOW, R. (1880): Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich nebst Begründungen (Sachenrecht). Berlin 1880
- JOHOW, R. (1883): Entwurf einer Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. Begründungen. Berlin 1883
- JOLLER, R. (1969): Die Wandlung im Grundeigentum zwischen 1941 und 1965, untersucht an einigen Gemeinden des Kantons Graubünden. Diss. St. Gallen, Bern 1969
- JUNGES, J. (1923): Die Bodenpolitik der Stadt Köln. Diss. Bonn 1923
- KADE, G. und VORLAUFER, K. (1972): Bodenordnung, Raum- und Umweltplanung. In: Umwelt--Report, Frankfurt 1972, S. 80 - 86
- KADE, G. und VORLAUFER, K. (1974): Grundstücksmobilität und Bauaktivität im Prozeß des Strukturwandels citynaher Wohngebiete. Frankf. Wirtsch. u. Sozialgeogr. Schriften, H. 16, Frankf. 1974
- KAISER, P. (1906): Der kirchliche Besitz im Arrondissement Aachen. Aachen 1906
- KAISLING, G. (1957): Die Preisbildung für landwirtschaftliche Böden in der Gemarkung Weinheim/Bergstraße seit der Jahrhundertwende. Diss. Freiburg 1957. Forsch. Ges. f. Agrarpolitik und Agrarsoziologie, H. 60, Bonn 1957
- KANT, E. (1962): Zur Frage der inneren Gliederung der Stadt. In: Lund Studies in Geogra. Ser. B., Nr. 24, Lund 1962
- KARTELS, J.J. (1883): Die wirtschaftliche Lage des Bauernstandes in den Gebirgsdistrikten des Kreises Merzig. In: Bäuerliche Zustände in Deutschland Bd. 1, Leipzig 1883. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 22, S. 187 - 239
- KELLER, J. (1962): Die neue Statistik der Baulandpreise. Ergebnisse für das 2. Halbjahr 1961. In: Wirtschaft u. Statistik, 1962 S. 457 - 459 und S. 683 - 685
- KILLISCH, W.F. und THOMAS, H. (1973): Zum Gegenstand einer interdisziplinären Sozialraumforschung. Schriften d. Geogr. Inst. Kiel, Bd. 41 Kiel 1973
- KLAER, U. (1966): Der Flecken Bovenden im Stadtumland von Göttingen. Vororturbanisierung bei Zentralitätsschwund eines alten Exklavemittelpunktes. Diss. Göttingen 1965, Göttingen 1966
- KLIESING, G. (1932): Die Säkularisation in den kurkölnischen Ämtern Bonn, Brühl, Hardt, Lechenich und Zulpich in der Zeit der französischen Fremdherrschaft. Bendorf 1932.

- KLONINGER, W. (1931): Die Eintragungen über die Veräußerung und hypothekarische Belastung von Grundstücken in öffentliche Bücher in den Rheinlanden; ihre geschichtliche Entwicklung und jeweils rechtliche Bedeutung. Zugleich ein Beitrag zum Werdegang des rheinischen Publizitätsprinzips. Diss. Bonn 1930, Koblenz 1931
- KLOMPEN, W. (1962): Die Säkularisation im Arrondissement Krefeld 1794 - 1894. Schriften des Landkreises Kempen-Krefeld, Kempen 1962
- KOLLMANN, P. (1895): Die Kaufpreise des Grundeigentums im Großherzogtum Oldenburg von 1866 - 1893. Tübingen 1895
- KOLLMANN, P. (1902): Eine braunschweigische Hypothekarstatistik. In: Jahrb. f. Nationalök. u. Statistik, 3. Folge, 23. Bd., Jena 1902, S. 518 - 534
- KÖLLMANN, W. (1959): Industrialisierung, Binnenwanderung und 'Soziale Frage'. In: Vierteljahrschr. f. Sozial- und Wirtschaftsgesch. Bd. 46, Wiesbaden 1959 S. 45 - 70
- KRENZLIN, A. (1961): Werden und Gefüge des rhein-mainischen Verstärkergebietes. Frankf. Geogr. Hefte. H. 37 Frankfurt 1961
- KRINGS, W. (1972): Die Kleinstädte am mittleren Niederrhein. Untersuchung ihrer Rolle in der Entwicklung des Siedlungsgesetzes seit der frühindustriellen Zeit. Arbeiten zur Rheinischen Landeskunde, H. 33, Bonn 1972
- KRYSMANSKI, R. (1967): Bodenbezogenes Verhalten in der Industriegesellschaft. Materialien zur Raumplanung, Bd. 2, Münster 1967
- KUCZYNSKI, R. (1916): Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen 2. Teil. Städtische Wohnungsfürsorge. Schriften d. Verbandes deutscher Städtestatistiker H. 4, Breslau 1916
- KÜHNERT, F. (1904): Die Zwangsversteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im preußischen Staate in den Rechnungsjahren 1899 - 1902. In: Zeitschr. d. Königl. Preuß. Stat. Bureau 44. Jg., 1904, S. 19 - 37
- KULS, W. und TISOWSKY, K. (1961): Standortfragen einiger Spezialkulturen im Rhein-Main-Gebiet. In: Rhein-Main. Forschungen, H. 50, 1961, S. 9 - 29
- KUNZMANN, K.R. (1972): Grundbesitzverhältnisse in historischen Stadtkernen und ihr Einfluß auf die Stadterneuerung. Schriftenreihe d. Österr. Ges. f. Raumf. u. Raumpl. Bd. 16, Wien 1972
- LECHNER, H.H. (1972): Wohnungsfrage, städtische Grundrente und Bodenspekulation. Ein theoriegeschichtlicher Abriss. In: Zeitschr. f. Wirtschafts- u. Sozialwissenschaften 92, 1972, S. 697 - 726
- LEISKE, W. (1914): Die Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte für den bestehenden Hausbesitz. Diss. Münster 1914, Berlin 1914
- LENG, G. (1973): Zur "Münchner" Konzeption der Sozialgeographie. In: Geograph. Zeitschr., 61, 1973, S. 121 - 134
- LENG, G. (1974): "Rentenkapitalismus" oder "Feudalismus"? Kritische Untersuchungen über einen (Sozial-) geographischen Begriff. In: Geograph. Zeitschr. 1974, Jg. 62, S. 119 - 137
- LENZ, L. (1903): Die Mietskaserne in Köln. Bonner Staatswissensch. Unters., H. 14, Bonn und Leipzig 1930
- LICHTENBERGER, E. (1973): Die sozialökologische Gliederung Wiens - Aspekte eines Stufenmodells. In: Österreich in Geschichte und Literatur, Wien 1973, S. 25 - 49
- LICHTENBERGER, E. (1972): Die europäische Stadt - Wesen, Modelle, Probleme. In: Ber. z. Raumf. u. Raumplan., Wien 1972, S. 3 - 25
- LINDE, H. (1961): Mensch und Eigentum in der modernen Gesellschaft. In: Bodenordnung in der modernen Gesellschaft. Schriftenreihe f. ländl. Sozialfragen Bd. 34, Hannover 1961
- LINDEMANN, H. (1901): Wohnungsstatistik. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik, XCIV, Leipzig 1901, S. 261 - 384
- LIPINSKY, E.E. (1970): Möglichkeiten zur Förderung der Bodenmobilität. In: Kooperation und Bodenmobilität — Wege zum optimalen Einsatz der Produktionsfaktoren in landwirtsch. Unternehmen. Arbeitsgem. f. Rationalisierung des Landes NRW, Hrsg. Leo Brandt, H. 114 Dortmund 1970

- LIPINSKY, E. (1970): Möglichkeiten der Mobilisierung des Bodens im Interesse einer beschleunigten Verbesserung der Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft. Berichte über Landwirtschaft, 186. Sonderheft, Hamburg, Berlin 1970
- LÖW, K. (1937): Die Stadt Gießen und ihre Umgebung in siedlungsgeographischer Entwicklung. Arbeiten d. Anst. f. Hess. Landesf. a. d. Univ. Gießen, Geograph. Reihe, H. 15, Gießen 1937
- LOUIS, H. (1936): Die geographische Gliederung von Groß-Berlin. In: Festschrift N. Krebs, Stuttgart 1936
- LÜTGE, F. (1951): Die Funktion des Grundeigentums in der Rechts- und Sozialordnung unserer Zeit. In: Schriftenreihe d. Deutschen Volksheimstättenwerks, Nr. 4, Bielefeld 1951
- LÜTGENAU, J. (1926): Das landwirtschaftliche Pachtwesen am Niederrhein. Biss. Bonn 1926, Jülich 1927
- MAASS, L. (1903): Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 111, Leipzig 1903, S. 207 - 228 und S. 389 - 420
- MACKENSEN, R. (1970): Verstädterung. In: Handwörterbuch f. Raumf. u. Raumordn., Hannover 1970, Sp. 3589 - 3600
- v. MANGOLDT, R. (1907): Die städtische Bodenfrage. Eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe. Die Wohnungsfrage u. das Reich, H. 8 Göttingen 1907
- MANTAU, R. (1974): Preisermittlung auf dem Bodenmarkt. Ein Beitrag zur Statistischen Erfassung der Bodenpreise. Bonner Hefte f. Agrarpolitik u. Agrarsoziologie, H. 4, Stuttgart 1974
- MARX, Th. (1921): Die wirtschaftlichen Verhältnisse in Spalt. In: Landwirtschaft. Jahrbuch f. Bayern 11. Jg., (H. 2), 1921, S. 41 - 95
- MATTI, W. (1963): Hamburger Grundeigentumswechsel und Baulandpreise 1903 - 1937 und 1955 - 1962. Hamburg in Zahlen, Sonderheft 1, Hamburg, 1963
- MEIER, F. (1961): Die Änderung der Bodennutzung und des Grundeigentums im Ruhrgebiet von 1820 - 1955. Forschungen z. Deutsch. Landeskunde, Bd. 131, Bonn-Bad Godesberg 1961
- MEINER, F. (1907): Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen i. V. Leipzig 1907
- MEITZEN, A. (1868): Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preußischen Staates. 8 Bde., Berlin 1868 ff
- MERTINS, G. (1964): Die Kulturlandschaft des westlichen Ruhrgebietes (Mülheim - Oberhausen - Dinslaken). Gießener Geogra. Schriften, H. 4, Gießen 1964
- MEYER, J.A. (1903): Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren. Paderborn 1903
- MEYER, K. (1970): Boden. (A) Der Boden als Bauelement der Gesellschaft. In: Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, Hannover 1970, S. 279 - 289
- MEYER, Th. (1964): Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung am Südrand des Hamburg - Harburger Stadtgebietes. Diss. Hamburg 1964
- MEYER ZU SIEKER, G. (1957): Theoretisches Modell der Verkehrskosten und Bodenpreisbildung bei kontinuierlicher Ausdehnung der Städte. Diss. Bonn 1957
- MIELKE, F. (1971): Studie über den Berliner Wohnungsbau zwischen den Kriegen 1870/71 und 1914/18. In: Jahrb. f. d. Gesch. Mittel- u. Ostdeutschl., Bd. 20, 1971, S. 202 - 237
- MINGERS, H. (1972): Baulandverkäufe und -preise 1971. In: Statistische Rundschau f. das Land NRW 24. Jg., 1972 (H. 8)
- MÖLLER, H. (1967): Der Boden in der politischen Ökonomie. Wiesbaden 1967
- MOLL, W. (1923): Die Boden- und Wohnverhältnisse der Stadt Bonn. Diss. Bonn 1923
- MONKE, F. (1968): Grundrißentwicklung und Aussehen des Berliner Mietshauses von 1850 - 1914 dargestellt an Beispielen aus dem Stadtteil Moabit. Diss. Berlin 1968
- MORTENSEN, H. (1946): Fragen der nordwestdeutschen Siedlungs- und Flurforschung im Lichte der Ostforschung. In: Nachrichten d. Akad. d. Wissensch. Göttingen. Phil.-Hist. Klasse 1946, S. 37 - 59
- MÜLLER, W. (1963): Die Ordnung des Baubodenmarkts in der Bundesrepublik Deutschland. Diss. Tübingen 1961, Tübingen 1963

- MÜLLER, W. H. (1966): Die städtebauliche Eingliederung der zentralen Dienste des tertiären Erwerbssektors. Diss. Braunschweig 1966
- MÜLLER-MINY, H. (1940): Die linksrheinischen Gartenbaufluren der südlichen Kölner Bucht, im besonderen die des Vorgebirges im Kartenbild. Berichte z. Raumf. und Raumordn. Bd. V, Leipzig 1940
- MÜLMANN, O. v. (1865): Statistik des Regierungsbezirkes Düsseldorf. Bd. II, 1, Iserlohn 1865
- NANN, A. (1951): Die Entwicklung der Grundstückspreise, Grundstücksgeschäfte und Bodenpolitik der Gemeinden und die jetzige Lage der Landwirtschaft unter dem Einfluß der Großstadtausdehnung und Industrialisierung in den nördlichen Vororten von Stuttgart. Diss. Stuttgart-Hohenheim 1951
- NAUMANN, M. (1909): Miete und Grundrente. In: Zeitschr. f. Volkswirtschaft, Sozialpolitik u. Verwaltung, Bd. 18, Wien 1909, S. 133 - 196
- NEEF, R. (1972): Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten. In: Kursbuch 27, Frankfurt 1972, S. 32 - 66
- v. NELL — BREUNING, O. (1956): Wirtschaft und Gesellschaft. Freiburg 1956
- NEUNDÖRFER, L. (1954): Änderung der Agrarstruktur aus der Mobilität des Bodens. Bonn 1954 (als Manuskript vervielf.) Forschungsges. f. Agrarp. u. Agrarsoz. Nr. 29
- NEUNDÖRFER, L. (1958): Materialien zur Lage des Baubodenmarktes. Schriftenreihe d. Bundesministers f. Wohnungsbau, Bd. 15, Kassel o.J. (1958)
- NIEMEIER, G. (1969): Citykern und City. In: Erdkunde, 23, 1969, S. 290 - 306
- OBERGESELL, A. (1923): Außensiedlungen und Stadterweiterungsgebiete. Ein Beitrag zur Frage der baulichen Entwicklung unserer Großstädte. Diss. Dresden 1923
- OTREMBIA, E. (1951): Die Entwicklungsgeschichte der Flurformen im Oberdeutschen Altsiedelland. In: Ber. z. Dtsch. Landeskd. 9, 1951, S. 363 - 381
- OVERBECK, H. (1954): Die Entwicklung der Anthropogeographie (insbesondere in Deutschland) seit der Jahrhundertwende und ihre Bedeutung für die geschichtliche Landesforschung. In: Blätter f. dtsh. Landesgeschichte 91. Jg., 1954, S. 182 - 244
- PABST, F. (1907): Ist die Grundrente in der Peripherie der Stadt eine "Allgemeine Monopolrente"? In: Jahrb. f. Nationalök. u. Statistik, 3. Folge, 33. Bd., Jena 1907, S. 1 - 20
- PARSONS, J.J. (1972): Slicing up the open space: subdivisions without homes in Northern California. In: Erdkunde, 26, 1972, S. 1 - 8
- PARTZSCH, D. (1964): Zum Begriff der Funktions-Gesellschaft. In: Mitteil. d. Dtsch. Verbandes f. Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, H. 4, 1964, S. 3 - 10
- Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes in Deutschland. Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 74, Leipzig 1896
- PESEL, D. (1912): Der städtische Grund und Boden. München/Leipzig 1912
- PETER, H. (1910): Wert und Preis unbebauter Liegenschaften in der modernen Großstadt. Dargestellt auf Grund der Verkäufe unbebauter Liegenschaften in Mannheim 1895 - 1906. Karlsruhe 1910
- PFANNSCHMIDT, M. (1953): Die Bodenrente in Raumwirtschaft und Raumpolitik. Bremen-Horn 1953
- PFANNSCHMIDT, M. (1972): Vergessener Faktor Boden. Marktgerechte Bodenbewertung und Raumordnung. Bonn 1972
- PFANNSCHMIDT, M. (1973): Stadterneuerung und Bodenwertsteuer in den USA und in der Bundesrepublik Deutschland. In: Raumf. u. Raumordn., 31. Jg., 1973, S. 267 - 275
- PFEIFFER, U. (1969): Überlegungen zur Theorie der Steuerung der Bodennutzung. In: Bodenordnung Hrsg. v. Schreiber, F. Stuttgart/Bern 1969, S. 29 - 70
- PLANCK, K. (1958): Vergleichende Studie zur sozioökonomischen Struktur. In: Zeitschr. f. Agrarf. u. Agrarsoziol. 1958, S. 176 - 196
- PLEWE, E. (1963): Mannheim-Ludwigshafen. Eine stadtgeographische Skizze. In: Heidelberg u. die Neckarlande, Festschr. z. 34. Dtsch. Geogr. Tag Heidelberg, Heidelberg 1963, S. 126 -153
- POLENSKY, Th. (1974): Die Bodenpreise in Stadt und Region München. Räumliche Strukturen und Prozeßabläufe. Münchner Studien z. Sozial- u. Wirtschaftsgeogr., Bd. 10, Kallmünz/Regensburg 1974

- POOK, W. (1971): Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft: Schätzpreise als Grundlage einer Bodenpreisstatistik in NRW. Bonner Hefte f. Agrarpol. u. Agrarsoz. H. 2, Stuttgart 1971
- PRUNER, M. (1883): Spalt und Umgebung. In: Bäuerliche Zustände in Deutschland Bd. 3, Leipzig 1883. Schriftenreihe d. Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 24, Leipzig 1883
- RAMS, E.M. (1964): Principles of City Land Values. Worthington, Ohio 1964
- v. RANDOW, F.W. (1962): Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr, Grundstücks- und Pachtpreise. Forschungsges. f. Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V. Bonn 1962, H. 138
- v. RANDOW, F.W. (1964): Die Landmobilisierung als Schlüssel zur Verbesserung der Agrarstruktur. In: Innere Kolonisation, 13. Jg., 1964, S. 246 - 250
- v. RANDOW, F.W. (1965): Kauf- und Pachtpreise für landwirtschaftliche Grundstücke in Industrieländern. In: Innere Kolonisation, 14. Jg., 1965, S. 290 - 294
- v. RANDOW F.W. u. a. (1967): Untersuchung der Schwierigkeiten einer großräumigen Dorferneuerung im Ausstrahlungsbereich expandierender städtischer Verdichtungsgebiete dargestellt am Beispiel der Gemeindegruppe Amt Villip im Landkreis Bonn. AVA Sonderheft 26, Wiesbaden 1967
- v. RANDOW, F.W. (1969): Der Bodenmarkt im Hinblick auf die Agrarplanung. In: Grundlagen und Methoden der Landwirtschaftl. Raumplanung, S. 249 - 257, Hannover 1969
- RATCLIFF, R. (1949): Urban Economics. New York 1949.
- RATZEL, F. (1899): Anthropogeographie 1. Teil: Grundzüge der Anwendung der Erdkunde auf die Geschichte. Berlin 1899
- RATZEL, F. (1897): Politische Geographie. München/Leipzig 1897
- REICH, E. (1912): Der Wohnungsmarkt in Berlin von 1840 - 1910. Staats- u. sozialwissenschaftl. Forschungen (hrsgg. v. G. Schmoller u. M. Sering) H. 164, 1912
- REICHERT, M. (1936): Die Vorkortbildung der süd- und mitteldeutschen Großstädte. Stuttgarter Geogr. Studien, Rh. A, H. 54/55, Stuttgart 1936
- REIFF, F. (1929): Entartung des Familienhauses im Rheinland. Bonner Staatswissenschaftl. Untersuchungen H. 13, 1929
- REINEKE, W. (1914): Grundbesitz und Bergbau. Eine Denkschrift über die Lage der landwirtschaftlichen Grundbesitzer im rheinisch-westfälischen Industriegebiet. Münster 1914
- REINICK, H.A. (1867): Statistik des Regierungsbezirkes Aachen. Aachen 1867
- v. RENAULD, J. (1904): Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München. Leipzig 1904
- v. RESTORFF, F. (1830): Topographisch-Statistische Beschreibung der Königlich Preussischen Rheinprovinzen. Berlin/Stettin 1830
- RIEHL, W.H. (1866): Die Naturgeschichte des Volkes als Grundlage einer deutschen Social-Politik. Bd. I Land und Leute, Stuttgart 1866
- RITTER, F.A. (1971): An appraisal of Measures of Residential and Value. In: Economic Geography (Festschrift Murphy) Vol. 47, 2, 1971, S. 185 - 191
- RUPPERT, K. (1958): Spalt. Ein methodischer Beitrag zum Studium der Agrarlandschaft mit Hilfe der kleinräumlichen Nutzflächen- und Sozialkartierung und zur Geographie des Hopfenbaus. Münchner Geograph. Hefte, H. 14, Kallmünz 1958
- RUPPERT, K. (1959): Zentralitätsschwankungen in ländlichen Kleinstädten. In: Berichte z. dtsh. Landeskunde, Bd. 24, 1959, S. 80 - 85
- RUPPERT, K. (1962): Das Tegernseer Tal. Sozialgeographische Studien im oberbayrischen Fremdenverkehrsgebiet. Münchner Geograph. Hefte, H. 32, Kallmünz 1962
- RUPPERT, K. und SCHAFFER, F. (1973): Sozialgeographische Aspekte urbanisierter Lebensformen. Veröffentl. d. Akad. f. Raumf. u. Landesplanung Abhandlg. 68, Hannover 1973
- RUPPERT, K. und SCHAFFER, F. (1974): Zu G. Leng's Kritik an der "Münchner" Konzeption der Sozialgeographie. In: Geograph. Zeitschr., 62. Jg., 1974, S. 114 - 118
- ROGGE, K. (1930): Das Parzellenpachtproblem. In: Berichte über Landwirtschaft 17. Sonderheft, Berlin 1930, S. 158 - 231
- ROTHKEGEL, W. (1910): Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895 - 1906. Staats- u. sozialwissensch. Forschungen H. 146, Leipzig 1910

- SALINS, P.D. (1971): Household location patterns in American metropolitan Areas. In: Economic Geography, Vol. 47, 1971, S. 234 - 248
- v. SANDT (Hrsg.) (1859): Haupt-Verwaltungsbericht des Kreises Bonn für die Jahre 1856, 1857, 1858. Bonn o.J. (1859)
- v. SANDT (Hrsg.) (1863): Statistische Darstellung des Kreises Bonn für die Jahre 1859, 1860, 1861. Bonn o.J. (1863)
- v. SANDT (Hrsg.) (1866): Statistische Darstellung des Kreises Bonn für die Jahre 1862, 1863, 1864. Bonn o.J. (1866)
- SCHÄFER, K. (1965): Bodenmobilität und Landmobilisierung. In: Innere Kolonisation (Sonderdruck) H. 3, 14. Jg., Berlin/Bonn 1965
- SCHÄFERS, B. (1967): Bodenbesitz und Bodennutzung in der Großstadt. Beiträge zur Raumplanung, Bd. 4, Münster 1967
- SCHAFFER, F. (1968): Untersuchungen zur sozialgeographischen Situation und regionalen Mobilität in neuen Großwohngebieten am Beispiel Ulm-Eselsberg. Münchner Geogr. Hefte, H. 32, Kallmünz 1968
- SCHAFFER, F. (1971): Prozeßtypen als sozialgeographisches Gliederungsprinzip. In: Mitt. d. Geogr. Ges. München, 56, 1971
- SCHILLER, O. (1955): Bedeutung und Zustand der Kleinlandwirtschaft im nördlichen Baden-Württemberg. In: Berichte über Landwirtschaft NF. 33, 1955, H. 1, S. 8 - 80
- SCHILLING, B. und STÜBBEN, J. (1901): Die Bauordnung. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolit. XCIV, Neuere Untersuchungen über die Wohnungsfrage Bd. 1/2, Leipzig 1901 S. 187 - 248
- SCHILLING, O. (1921): Innere Stadterweiterung. Berlin 1921
- SCHILLINGER, C. (1912): Die Entwicklung der Landwirtschaft im Kreise Rheinbach in dem 50jährigen Zeitraum 1862 - 1912. In: Festschrift z. 50jährigen Bestehen der Lokalabteil. Rheinbach d. landwirt. Vereins f. Preußen, Rheinbach 1912
- SCHLÜSSEL, P. (1972): Entwicklungen im Einflußbereich der Großstadt. Dargestellt am Beispiel der Stadtgemeinde Lövenich bei Köln. Kölner Geograph. Arbeiten, H. 27, Köln 1972
- SCHMIDT, D. (1969): Grundeigentumswechsel in Hamburg 1955 - 1968. In: Hamburg in Zahlen, 1969, S. 142 - 148
- SCHMIDT, D. und SCHNURR, H.E. (1974): Grundeigentumswechsel und Baulandpreise in Hamburg 1961 - 1973. In: Hamburg in Zahlen, 1974, S. 205 - 219
- SCHÖLLER, P. (1967): Die deutschen Städte. Geogr. Zeitschr. Beihefte, Erdkundliches Wissen H. 17, Wiesbaden 1967
- SCHÖLLER, P. (1974): Prinzipien und Probleme ungeplanter Städtebildung in industriebestimmten offenen Urbanisationsfeldern. In: Veröff. d. Akad. f. Raumf. u. Landespl., Forschungs- u. Sitzungsber., Bd. 97, Hannover 1974, S. 75 - 80
- SCHOTT, S. (1912): Die großstädtischen Agglomerationen des Deutschen Reiches 1871 - 1910. Breslau 1912
- SCHRADER, A. (1966): Die soziale Bedeutung des Besitzes in der modernen Konsumgesellschaft. Köln/Opladen 1966
- SCHREIBER, F. (Hrsg.) (1969): Bodenordnung? Vorschläge zur Verbesserung der Sozialfunktion des Bodeneigentums. Stuttgart 1969
- SCHREIBER, F. (1974): Soziale Bodenpolitik. In: Die Stadt in der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. W. Pehnt Stuttgart 1974 (Reclam), S. 385 - 406
- SCHULTE, F. (1918): Die Hypothekenbanken. Schriften d. Vereins f. Sozialpol., Bd. 154, München/Leipzig 1918
- SCHULTZE, H. (1972): Umwelt - Report. Unser verschmutzter Planet. Frankfurt 1972
- SCHWABE, H. (1960): Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin (Berlin 1868). Nachdruck: Ludwigshafen 1960 (anläßl. d. 30jähr. Bestehens d. Gesells. Hausbau Rheinland-Pfalz A.G)
- SCHWARZ, O. (1968): Die Wanderung des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein. In: Berichte über Landwirtschaft, Bd. 46, 1968, S. 79 - 101
- SCHWARZ, P. (1901): Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. In: Schriften d. Vereins f. Sozialp., Bd. 94, 1901, S. 33 - 148

- SEELE, W. (1970): Kritische Betrachtungen zur Situation in der Bodenordnung. In: Der Städtetag 8, 1970, NF. 23, S. 395 - 402
- SEIDWINKEL, H. (1966): Die Beeinflussung der Grundstückswerte durch das innerstädtische Verkehrssystem. Diss. Hamburg 1966, Hamburg 1966
- SEILER, P. (1917): Die Kaufpreise der ländlichen Besitzungen im Königreich Preußen von 1895 - 1912. In: Zeitschr. d. königl. Preuß. Statist. Landesamtes, Erg. H. 44, 1917
- SERAPHIM, H.J. (Hrsg.) und KLEINHOLZ, H. (1953): Preisentwicklung und Marktverhältnisse auf dem (westfl.) Grundstücksmarkt. Gutachten 1953.
- SERING, M. und v. DIETZE, C. (1930) (Hrsg.): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit. I. Deutsches Reich. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 178, (Bd. 1), München/Leipzig 1930
- SEYFRIED, W.R. (1963): The Centrality of Urban Land Values. In: Land Economics, Vol. 39, 1963, S. 275 - 285
- SILBERGLEIT, H. (1903): Zur Bodenentwicklung Magdeburgs. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolit. Bd. 111, Leipzig 1903, S. 171 - 206
- v. SPEE, L. (1900): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. V. Oberlandesgerichtsbezirk Hamm. Landwirtschaftl. Jahrbücher, Bd. 29, Erg. Bd. 3, Berlin 1900
- SPIETHOFF, A. (1934): Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, insbesondere im Rheinland. Bonner Staatsw. Untersuchungen, H. 20, Jena 1934
- STEINBACH, F. (1922): Beiträge zur Bergischen Agrargeschichte. Vererbung und Mobilisierung des ländlichen Grundbesitzes im bergischen Hügelland. Rheinisches Archiv H. 1, Bonn 1922
- STEINBACH, F. (1967): Die Rheinischen Agrarverhältnisse. In: Tausend Jahre deutscher Geschichte und deutscher Kultur am Rhein 1925. Neudruck in: Collectanea Franz Steinbach, Bonn 1967, S. 409 - 433
- STEINBACH, F. (1949): Geburtsstand, Berufsstand und Leistungsgemeinschaft. Studien zur Geschichte des Bürgertums II. In: Rhein. Viertelj. Bl. 14, 1949, S. 35 - 96
- STEINBRÜCK, C. (1900): Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilienbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreis. Sammlung. nationalökon. u. Staat. Abh. Jena 1900
- STREHLOW, (1911): Die Boden- und Wohnungsfrage des rheinisch-westfälischen Industriebezirkes. Essen 1911
- STÜBBEN, J. (1901): Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolit. XCIV, Neuere Untersuchungen über die Wohnungsfrage, Bd. 1, 2, Leipzig 1901, S. 113 - 186
- TACKE, E. (1959): Strukturprobleme in Entwicklungsgebieten. Die Wirtschafts- und Sozialstruktur in der Zentraleifel und die Möglichkeiten ihrer Verbesserung durch Industrieansiedlung. Bonn 1959
- TERSCHÜREN, H. (1933): Stadterweiterung und Bodenmarkt in den Großstädten Duisburg und Hamburg unter besonderer Darstellung der Triebkräfte und Hauptfaktoren. Diss. Gießen, Teildruck Gießen 1933, Masch. Schr.
- THIENEL, I. (1973): Städtewachstum im Industrialisierungsprozeß des 19. Jahrhunderts. Das Berliner Beispiel. Veröff. d. Hist. Kommission z. Berlin, Bd. 39, Berlin 1973
- THIESS, K. (1896): Der Personalkredit des ländlichen Kleingrundbesitzes im Großherzogtum Hessen. In: Der Personalkredit d. ländl. Kleingrundbesitzes in Deutschland, Bd. 1, Leipzig 1896. Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik Bd. 73, Leipzig 1896, S. 377 - 414
- THOMALE, E. (1972): Sozialgeographie. Eine disziplingeschichtliche Untersuchung zur Entwicklung der Anthropogeographie. Marburger Geograph. Schriften, H. 53, Marburg 1972
- TIEMANN, M. (1970): Die Baulandpreise und ihre Entwicklung. In: Der Städtetag, Stuttgart 1970. Jg. 23, S. 562 - 573
- ÜBERLA, K. (1968): Faktorenanalyse. Eine systematische Einführung für Psychologen, Mediziner, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler. Berlin, New York 1968
- VEIDERS, J. (1921): Die Allmende in der Rheinprovinz. Diss. Bonn (Phil. Fak.), 1921

- VIELI, M. (1967): Ein Regressionsindex der Bodenpreisveränderung. Diss. Zürich 1965, Zürich 1967
- VOGEL, I. (1959): Bottrop. Eine Bergbaustadt in der Emscherzone des Ruhrgebietes. Forschungen z. deutschen Landeskunde Bd. 114, Remagen 1959
- VOIGT, A. (1901): Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. In: Schriften d. Vereins f. Sozialpolit. Bd. 94, Leipzig 1901
- de VOOYS, A.C. (1966): Het grondbezit van stedelingen in Frankrijk. In: Geograph. Tijdschrift, 1966, S. 5 - 10
- VORLAUFER, K. (1975): Bodeneigentumsverhältnisse und Bodeneigentümergruppen im Cityerweiterungsgebiet Frankfurt - Westende. Frankfurter wirtschafts- und sozialgeogr. Schriften H. 18, Frankfurt 1975
- VOSS, G. (1973): Soziales Bodeneigentum und Bodenmarkt. Beiträge d. Instituts d. deutschen Wohnungswirtschaft 7, Köln 1973
- WEBER, A. (1904): Über Bodenrente und Bodenspekulationen der modernen Stadt. Leipzig 1904
- WEBER, M. (1920): Die Entwicklung einer Landgemeinde zum städtischen Vorort unter besonderer Berücksichtigung der Steigerung der Landpreise. Diss. Zürich 1920
- WEHRMANN, H.H. (1960): Hamborn. Eine wirtschaftsgeographische Untersuchung. Niederrheinische Landeskunde. Schriften z. Natur und Geschichte des Niederrheins, 4, Krefeld 1960
- WENDT, P.F. (1957): Theory of Urban Land Values. In: Land Economics, Vol. 33, 1957, S. 228 - 240
- WEYERMANN, M. (1909): Der Wendepunkt in der preußischen Immobiliarkredit-Verfassung als Ausgangspunkt der Bodenpreisteigerung. In: Jahrbuch d. Bodenreform, Bd. 5, 1909, S. 90 - 105
- WEYERMANN, M. (1910): Zur Geschichte des Immobiliarkredits in Preußen. Karlsruhe 1910
- WILAND, K. u. MUTH, R.F. (1972): A Note on the Variation of Land Values with Distance from the CBD in St. Louis. In: Jour. of Regional Science, Vol. 12
- v. WIESER, F. (1909): Die Theorie der städtischen Grundrente. In: Mildschuh, W.: Mietzins und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869 - 1902. Wien, Leipzig 1909, S. V - XL. Wiener Staatsw. Studien Bd. 9, H. 1
- WILHELMY, Th. (1856): Über die Zusammenlegung der Grundstücke in der Preußischen Rheinprovinz, verbunden mit einer Darstellung der Nassauischen Consolidationen und der Preußischen Special-Separationen. Berlin 1856
- WILSDORF, M. (1960): Bestimmungsgründe und volkswirtschaftliche Auswirkungen des Verhaltens der Sparkassen im langfristigen Wohnbaukreditgeschäft. Untersuchungen über das Spar-, Giro- und Kreditwesen Bd. 13, Berlin 1960
- WIRTH, E. (1969): Zum Problem einer allgemeinen Kulturgeographie. In: Die Erde, Bd. 100, 1969, S. 155 - 193
- WIRTZ, E. (1914): Wohnungsverhältnisse, Bauordnung und Grundstücks politik der Stadt Cöln und Bedeutung für die Allgemeinheit. Bodenpolitische Zeitfragen, H. 2, Berlin 1914
- WISSING, J. (1929): Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Jahre 1914. Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, H. 15, Jena 1929
- WOLFF, G.I. (1863): Statistik und Verwaltung des Kreises Rheinbach für die Jahre 1859 - 1861. Köln 1863
- WOLF, K. (1969): Wanderungsbewegung und Grundstückspreise als Indikatoren. In: Raumf. u. Raumordnung, 27. Jg., 1969, S. 22 - 24
- WURZER, R. (1964): Verfeinerung der Abgrenzung von Stadtregionen auf Grund der Intensität des Grundstück- und Realitätenmarktes. In: Beiträge z. Raumforschung - Schriftenreihe d. Österr. Ges. z. Fördrg. v. Landesf. u. Landesplang., Bd. 2, Festschrift H. Bobek, 1964
- WYGODZINSKI, W. (1897): Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen. I. Oberlandesgerichtsbezirk Köln. Berlin 1897
- YEATES, M.H. (1970): Einige Bestimmungsfaktoren für die räumliche Verteilung der Bodenwerte in Chicago 1910 - 1960. In: Wirtschafts- und Sozialgeographie (Hrsg. D. Bartels), Köln, Berlin 1970, S. 323 - 340

- ZAPF, K. (1969): Rückständige Viertel. Eine soziologische Analyse der städtebaulichen Sanierung in der Bundesrepublik. Bonn-Bad Godesberg 1969
- ZAPF, W. (1972): Zur Messung der Lebensqualität. In: Zeitschr. f. Soziologie, 1, 1972 S. 353 - 376
- ZAPF, K., HEIL, K. u. RUDOLPH, J. (1969): Stadt am Stadtrand. Eine vergleichende Untersuchung in vier Münchner Neubausiedlungen. Frankfurt 1969
- ZELINSKY, W. (1971): The Hypothesis of the Mobility Transition. In: The Geograph. Rev., Vol 61/2, 1971, S. 219 - 249
- ZIMMER, W. (1954): Darmstadt, Grenzen und Möglichkeiten einer Stadt. Rhein-Mainische Forschungen, H. 41, Frankfurt 1954

Statistiken:

- Königl. Stat. Bureau Die Gemeinden und Gutsbezirke der Rheinprovinz und ihre Bevölkerung 1871 Berlin 1874
- Preußische Statistik Bd. 76/III, Berlin 1885
- Preußische Statistik Bd. 109, Berlin 1895
- Preußische Statistik Bd. 142/II, Berlin 1902
- Preußische Statistik Bd. 146, Berlin 1898
- Statistisches Jahrbuch für den Preußischen Staat 1905 ff. Berlin
- Statistisches Jahrbuch für das deutsche Reich 1927 ff., Berlin
- Statistisches Bundesamt Fachserie M: Preise, Löhne, Wirtschaftlichkeitsrechnungen Reihe 5, Preise und Preisindices für Bauwerke und Bauland Stuttgart/Mainz 1967 ff.
- Statistisches Landesamt NRW Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen Stat. Berichte, M I 6-j/(67ff) Düsseldorf 1968 ff.
- Statistisches Jahrbuch von NRW, 1966, 1970, 1972
- Statistische Rundschau NRW, 24. Jg. 1972
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz Baulandveräußerungen und Baulandpreise 2. Halbjahr 1968 und Jahresergebnisse 1968, M I 6-hj/68, Bad Ems 1969
- Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 54. Jg. 1966, 61. Jg. 1974
- Statistisches Jahrbuch deutscher Städte Jg. 1 ff., 1890 ff.
- Statistische Mitteilungen der Stadt Köln 21. Jg. - 27. Jg., Köln 1966 ff.
- Statistisches Jahrbuch der Stadt Köln 53. Jg. - 58. Jg., Köln 1967 ff.

Unveröffentlichte Quellen:

- Mutterrollen des Gemeindebezirkes Alfter
- Mutterrollen des Gemeindebezirkes Gielsdorf
- Mutterrollen des Gemeindebezirkes Züllighoven
- Flurbuch des Gemeindebezirkes Alfter
- Flurbuch des Gemeindebezirkes Gielsdorf
- Flurbuch des Gemeindebezirkes Züllighoven
- Gebäudesteuerverwaltung Gebäudebeschreibungen 1892 - 1907
Alfter, Gielsdorf, Züllighoven
- Grundsteuerfortschreibungsverhandlungen Alfter, Gielsdorf, Züllighoven
- Hauptstaatsarchiv Düsseldorf. Akten Landkreis Bonn
- Nr. 40 Alter und befestigter Grundbesitz 1854 - 1907
- Nr. 41 Vorschlagswahlen zum Herrenhaus, Rittergutsmatrikel, alter und befestigter Grundbesitz 1906 - 1918
- Nr. 43 Die landtagsfähigen Rittergüter
- Nr. 331 Parzellierung und Zusammenlegung des Grundeigentums 1824 - 1899
- Nr. 332 Gemeinheitsteilungen und Rentengüter 1817 - 1851
- Nr. 334 Grundbesitz, Fideikommission 1895 - 1921
- Nr. 1504 Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken Hauptakten Vol. I 1918 - 1930
- Nr. 1680 Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Grundstücks- und Gemeinheitsteilungen, Zusammenlegungen, Rentengüter Hauptakten Vol. I 1872 - 1930