

**Preisbewegung  
landwirtschaftlicher Güter  
in einigen Teilen Bayerns  
während der Jahre 1900 bis 1910**



**Duncker & Humblot *reprints***



# Schriften

des

## Vereins für Sozialpolitik.

---

148. Band.

Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter in  
einigen Teilen Bayerns während der Jahre  
1900 bis 1910.

Erster Teil.



Verlag von Dunder & Humblot.  
München und Leipzig 1914.

# Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter

in einigen Teilen Bayerns  
während der Jahre 1900 bis 1910.

Mit Beiträgen von  
Michael Horlacher, Franz Hörenz,  
Jörgen Hansen, B. J. Fröhlich und  
einer Einleitung von Lujo Brentano.

Mit zwei Karten.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1914.

Alle Rechte vorbehalten.

Altenburg  
Pfever'sche Hofbuchdruckerei  
Stephan Weibel & Co.

## Einleitung

von Prof. Dr. Lujo Brentano in München.

---

Die staatswirtschaftliche Fakultät der Universität München hat für das Jahr 1910/1911 als Preisaufgabe gestellt: „Es soll für einen der acht Kreise des Königreichs Bayern die Bewegung der landwirtschaftlichen Güterpreise während der letzten zehn Jahre festgestellt und möglichst erklärt werden.“ Die Fakultät hatte hinzugefügt, daß sie auch den Preis erteilen werde, wenn die Feststellung nur für vier oder fünf aneinanderliegende Rentamtsbezirke eines Kreises erfolgen werde, falls sie um so gründlicher stattfinde.

Es war wohl angezeigt, diese Preisaufgabe zu stellen. Alle übrigen süddeutschen Staaten haben seit Beginn der Krise der Landwirtschaft systematische Erhebungen über deren Lage veröffentlicht, welche sich auf sämtliche Gemeinden in ihrem Gebiete erstreckten; aus diesen Erhebungen waren auch wertvolle Angaben über die Güterpreise zu entnehmen. Für Bayern liegt keine solche, das ganze Gebiet des Königreichs umfassende Erhebung vor. Man ist hier auf die 1895 veröffentlichte „Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse in 24 Gemeinden des Königreichs Bayern“ beschränkt; es erscheint aber recht zweifelhaft, ob den bearbeiteten 24 Gemeinden typische Bedeutung beigelegt werden darf. Außerdem kann man sich nur bei Heranziehung anderer zerstreuter Notizen über Bodenpreise ein zudem stets unzuverlässig bleibendes Urteil über deren Bewegung in den letzten Jahrzehnten bilden. Diese aber ist angesichts der Frage, inwieweit unsere Zollpolitik die Bodenpreise beeinflusst und daher den Landwirten dauernd zu helfen vermag, von außerordentlicher Bedeutung. Nachdem für Preußen durch die Arbeiten Rothkegel<sup>1</sup> ein so wertvolles Material zur Beantwortung derselben herbeigeschafft war, schien es doppelt an-

---

<sup>1</sup> Walter Rothkegel, Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895—1906. Heft 146 der staats- und sozialwissenschaftlichen Forschungen. Leipzig. Duncker & Humblot. 1910.

gezeigt, festzustellen, ob die Bewegung der bayerischen Bodenpreise dieselbe wie in Preußen gewesen sei, oder ob die von mancher Seite aufgestellte Behauptung richtig sei, daß die seit 1906 erhöhten Getreidezölle keine Steigerung der Preise der bäuerlichen Besitztümer in Bayern zur Folge gehabt habe.

Die Preisaufgabe hat nicht weniger als fünf Bearbeitungen hervorgerufen. Eine ungemein fleißige konnte infolge von Erkrankung des Verfassers nicht vollendet werden. Einer anderen konnte der Preis schon deshalb nicht erteilt werden, weil der Verfasser von den 253 in den von ihm ausgewählten Rentamtsbezirken vorhandenen Gemeinden nur 85 bearbeitet hat, also in denselben Fehler wie die amtliche Erhebung von 1905, der gerade vermieden werden sollte, verfallen ist und es sich außerdem unmöglich gemacht hat, die zu exakten Schlußfolgerungen nötige große Zahl von Kaufpreisen zusammenzubringen. Der Verfasser Dr. Johann Stechele hat seine Arbeit, wenn auch nach Inhalt und Ausführungen sehr verändert, seitdem unter dem Titel: „Über die Bewegungen der landwirtschaftlichen Güterpreise in der Oberpfalz 1900—1910“, München 1912, J. Lindauer'sche Buchhandlung, veröffentlicht; ein Urteil über ihren wissenschaftlichen Wert kann somit von jedweden Sachverständigen gefällt werden; ich werde weiter unten auf die Arbeit zurückkommen. Von den übrigen Bearbeitungen werden im folgenden drei in ihrem Wortlaut, eine im Auszug wiedergegeben. Die hier an erster Stelle wiedergegebene des Dr. Horlacher ist seinerzeit zu spät fertig geworden, um vom Verfasser noch zur Preisbewerbung eingereicht werden zu können. Die zweite des Herrn Oberstleutnant Dr. Franz Hörenz würde sicher mit einem Preise bedacht worden sein, hätte der Verfasser es nicht unterlassen, die Besitzgrößen unter 2 ha und die Stückländereien in Betracht zu ziehen. Dagegen entsprach den Anforderungen der Fakultät vollständig die an dritter Stelle abgedruckte Arbeit des Dr. Jörgen Hansen; sie wurde mit dem Preise gekrönt. Dem Herrn Dr. Horlacher ist außerdem der an vierter Stelle wiedergegebene Auszug aus der Arbeit des Herrn Dr. Fröhlich zu danken.

Wie der Leser den Arbeiten entnehmen wird, betreffen sie landwirtschaftlich sehr verschieden geartete Gebiete des Königreichs Bayern. Fünf Rentamtsbezirke in Oberfranken, sechs in Oberbayern, drei in Niederbayern, in denen neben dem Anbau von Getreide die Pferde- und Schweinezucht blüht, und die sogenannten Waldbezirke in

Niederbayern und angrenzende kernreiche Gebiete der Bezirksämter Straubing, Landau und Dingolfing sind berücksichtigt worden. Das ist gewiß nicht das ganze diesrheinische Bayern; aber so viel davon, daß sich aus dem Ermittelten wohl Schlüsse, die für das Ganze zutreffen, ziehen lassen.

Und die Tatsachen, die festgestellt worden sind, stimmen für alle untersuchten Gebiete überein; das gilt auch für die von Dr. Stechele untersuchten 85 Gemeinden der Oberpfalz.

Vor allem ist festzustellen, daß in den Jahren 1900—1910 in allen untersuchten Gebieten ein sehr starker Eigentumswechsel stattgefunden hat.

In den von Dr. Horlacher untersuchten Rentamtsbezirken haben in dem gedachten Zeitraum von 9448 vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen 2084, d. h. 22,95%, einmal und 946, d. h. 9,76%, mehrmals den Besitzer gewechselt, und zwar durch Verkauf oder Tausch. Durch Übergabe haben 17,5% den Besitzer gewechselt. Von der untersuchten Fläche wechselten 27,9% den Besitzer durch Kauf oder Tausch, davon mindestens einmal etwa 18,6%, durch Übergabe 20,6%. Durch Kauf, Tausch und Übergabe zusammen haben mindestens einmal etwa 39%, im ganzen 48,5% der Fläche, den Besitzer gewechselt.

Dr. Hörenz berichtet über die von ihm untersuchten sechs Rentämter, daß während der Jahre 1900, 1901 und 1902 die Zahl der Kaufabschlüsse gering war. Mit dem Jahre 1903 aber, nach Bewilligung der erhöhten Zölle durch den Reichstag, änderte sich die Lage. Die Zahl der Kaufabschlüsse stieg von 192 auf 273, um dann immer noch mehr zu steigen; es wurden von den vorhandenen Anwesen in der Größenklasse von 2—5 ha 15,46% mindestens je einmal, mit Berücksichtigung des mehrfachen Verkaufs ein und desselben Gutes 21,29%, in der Klasse 5—20 ha 11,95% resp. 15,84%, in der Klasse von 20—100 ha 15,20% resp. 18,35% und in den Klassen 2—100 ha 13,58% resp. 17,98% verkauft.

Dr. Hansen schreibt: „Ungefähr die Hälfte aller Anwesen hat in rund 11 Jahren infolge eines Kaufs, einer Übergabe oder einer Zwangsversteigerung ihren Eigentümer gewechselt.“ „Je größer die Stellen werden, um so mehr besteht die Neigung, sie nicht aus der Familie kommen zu lassen. Auf der anderen Seite werden zwar die Höfe, die verkauft werden, feltener, aber dafür übersteigen die Anwesen, die mehrmals die Eigentümer gewechselt haben, mit dem Steigen der Größen-

Klasse, immer mehr die Zahl der Anwesen, die nur einmal verkauft werden.“ Als ganz besonders auffallend bezeichnet Hansen, „wie der Umsatz von Stückländereien mit dem Jahre 1906 (d. h. mit dem Inkrafttreten der erhöhten Getreidezölle) ganz bedeutend gestiegen ist.“

In dem von Dr. Fröhlich behandelten Gebiete haben etwa 10% der landwirtschaftlich benutzten Parzellen den Besitzer durch Kaufgeschäfte gewechselt. Dr. Stecheles Arbeit gibt keine brauchbaren Anhaltspunkte weder zur Beurteilung des Verhältnisses der Zahl der verkauften zu der der vorhandenen Stückländereien oder Anwesen, noch zur Beurteilung der Bewegung im Eigentumswechsel.

Hinsichtlich der Bewegung der Bodenpreise ergibt sich aus Horlachers Arbeit ein Emporschnellen der Besitzwechselfälle gegen Ende des vergangenen Jahrzehnts, beginnend zumeist mit den Jahren (des Inkrafttretens der erhöhten Getreidezölle) 1906/1907, und im Zusammenhang damit ein erhebliches Ansteigen der Bodenpreise. Die Preissteigerung der von Horlacher als typisch angesehenen Größenklassen von 2—5 und 5—20 ha von 1900/1902 bis 1903 betrug 11%, bis 1904 11%, bis 1905 20%, bis 1906 33%, bis 1907 39%, bis 1908 42%, bis 1909 54%, bis 1910 52%. In allen diesen Fällen handelt es sich bei Horlacher um Nichthändlerpreise. Es sind also in den von ihm untersuchten Gebieten auch bei Verkäufen, mit denen die Händler gar nichts zu tun hatten, die Bodenpreise im Verlauf des letzten Jahrzehnts um mehr als 50% gestiegen. Ein Vergleich der Händlerpreise mit diesen Nichthändlerpreisen zeigt keine wesentlichen Verschiedenheiten.

Hörens gibt für die von ihm untersuchten Rentamtsbezirke folgende Durchschnittspreise für je 1 ha in Prozenten:

(Siehe Tabelle I S. IX.)

Die Händlerpreise weichen nur wenig von den allgemeinen Preisen ab.

In den von Hansen untersuchten Kornreichen, in der Ebene gelegenen Gemeinden der Bezirksämter Straubing, Landau und Dingolfing war die Preisbewegung, nach Indexziffern berechnet, folgende:

(Siehe Tabelle II S. IX.)

Mit dem Jahre 1906 gehen, wie ersichtlich, die Preise in der Ebene mit einem plötzlichen scharfen Rück in die Höhe, um dann noch mehr oder weniger stark zu steigen.

**Durchschnittspreise für je 1 ha in Prozenten.**

Jahr	2—5 ha			5—20 ha			über 20 ha		
	mäßig	gut	vor- züglich	mäßig	gut	vor- züglich	mäßig	gut	vor- züglich
1900/02	100	100	100	100	100	100	100	100	*
1903	115,6	103,9	107,2	101,8	101,6	105,5	114,4	118,5	—
1904	116,2	104,5	110,1	105,4	114,5	115,9	121,2	131,6	—
1905	117,8	106,2	119,8	115,7	114,0	120,0	*	142,9	—
1906	134,8	115,3	120,7	118,3	119,5	*	131,9	156,1	—
1907	140,6	119,7	131,5	121,0	129,0	122,8	141,4	156,4	—
1908	166,9	144,0	137,9	125,3	132,4	124,4	151,5	174,3	—
1909	184,1	154,6	144,4	149,6	145,9	128,6	—	183,2	—
1910	175,0	157,3	*	136,2	138,6	125,3	—	*	—

\* Bedeutet, daß die Durchschnittspreise nicht mit Sicherheit verwertbar sind.

— Bedeutet, daß weniger als 10 Kaufabschlüsse vorliegen.

**Die Bewegung der Preise bei Anwesen für die einzelnen Größenklassen unter Zusammenfassung von Kauf, Handelskauf und Handelsverkauf.**

Jahr	2—5 ha	5—10 ha	10—20 ha	20—50 ha	über 50 ha
1900/01	100	100	100	100	100
1902/03	108	94	101	91	109
1904/05	108	100	102	101	118
1906/07	123	113	118	133	140
1908/09	132	126	126	133	149
1910	158	136	132	133	173

In den von Hansen untersuchten Waldbezirken stellt sich die Preisbewegung folgendermaßen:

Jahr	2—5 ha	5—10 ha	10—20 ha	20—50 ha	über 50 ha
900/01	100	100	100	100	100
902/03	103	109	88	131	116
904/05	110	130	99	116	146
906/07	99	128	101	124	147
908/09	119	141	105	151	147
910	125	158	106	131	158

Im Walde läßt sich also seit 1904 nur von einer Zickzacklinie der Preise reden, die eine weniger stark nach oben gehende Richtung hat.

Fröhlich hat nur die Preisbewegung der Stückländereien untersucht, weil in den von ihm behandelten oberfränkischen Gebieten ganze Anwesenverkäufe zu selten sind. In allen von ihm untersuchten Rentamtsbezirken tritt ein plötzliches Emporschnellen der Hektarpreise für Äcker in den Jahren 1906 und 1907 ein. Höhepunkte der Preissteigerung zeigen im allgemeinen die Jahre 1907, 1908, 1909, 1910. Die Preise verhielten sich zu denen des Jahres 1900 in diesen Jahren wie 145 resp. 146, 141 und 157 zu 100. Die Preissteigerung der Wiesen ist im allgemeinen nicht so groß als die der Äcker und schwankt von 30% im Aurachergebiet bis 85% im Bezirk Burgwindheim. Die Preissteigerung des Waldlands zeigt im allgemeinen dieselbe Tendenz auf wie die des Acker- und Wiesenlands. Auch bei den ungleichartigen Parzellen ist die steigende Tendenz unverkennbar.

In den 85 von Dr. Stechele bearbeiteten Gemeinden tritt die Preissteigerung gerade beim bäuerlichen Besitz, und zwar am meisten beim mittelbäuerlichen Besitz hervor. Berechnet man seine Angaben auf Prozente, so ergibt sich die folgende Übersicht der Preisbewegung

**Preisbewegung nach Besitzgrößenklassen in den vier Rentämtern:  
Regensburg I, Regensburg II, Burglengenfeld, Nabburg.**  
(Kaufpreise.)

Jahr	Parzellenbesitz bis 2 ha	Kleinbäuerlicher Besitz 2—5 ha	Mittelbäuerlicher Besitz 5—20 ha	Großbäuerliche Besitz 20—100 ha
1900	100	100	100	100
1901	77,0	119,7	109,3	137,3
1902	102,0	101,2	125,5	121,2
1903	133,9	122,6	103,7	125,2
1904	125,4	99,2	128,1	140,8
1905	130,0	119,0	134,1	131,7
1906	112,8	113,7	110,7	183,7
1907	145,5	144,3	158,1	176,6
1908	147,0	127,7	147,6	167,2
1909	148,4	169,3	144,2	151,2
1910	97,2	155,3	148,6	154,3

Über die gleichzeitige Bewegung der Verschuldung machennur Horlacher und Hansen nähere Angaben. Das Ergebnis ihrer Arbeiten ist, kurz gefaßt, folgendes:

Horlacher kommt zu dem Resultat, daß im Gesamtdurchschnitt die Verschuldung im Verhältnis zum Bodenpreis in geringerem Maße stieg, daß aber auch die Zahl jener Fälle nicht gering gewesen ist, wo die Verschuldung in höherem Maße als der Bodenpreis gestiegen ist. Hansen faßt S. 430 seine Ergebnisse dahin zusammen: Aus dem Material dieser Arbeit gehe ganz deutlich hervor, daß die gesamte Verschuldung seit 1900 mit den Bodenpreisen gestiegen sei. Doch bereite es Schwierigkeiten, dieses Maß festzustellen. Die Verschuldung habe nicht in wesentlich rascherem Tempo als der Aufschwung der Preise stattgefunden. Das Prozentverhältnis der Verschuldung zum Wert schwanke im allgemeinen zwischen 40 und 50% und 50 und 60% hin und her. Mit dem Steigen der Bodenpreise hätten auch die Hypotheken sich vermehrt und vergrößert; das Maß der Steigerung sei wohl bei beiden dasselbe.

Was die Gründe der stattgehabten Bodenpreissteigerung und des durch sie begründeten Steigens der Verschuldung angeht, so ist in Bayern in weiten Kreisen die Meinung verbreitet, nicht das Steigen der Gelderträge der Landwirtschaft, sondern die Güterhändler und ihr Treiben trügen daran Schuld.

In der Debatte im Ausschuß und Plenum der Reichsratskammer (vgl. Protokoll des vereinigten I. und III. Ausschusses, Weil. Bd. VI, S. 997 ff.; stenogr. Berichte über die Verhandlungen der Kammer der Reichsräte in der 41. öffentlichen Sitzung) am 12. und 23. Juli 1910 führte Staatsminister von Brettreich u. a. aus: „Im Laufe des letzten Jahrzehnts sei die Zahl der Zertrümmerungen ganz bedeutend gewachsen, die Zahl der Güterhändler von 557 im Jahre 1900/1901 auf 1100 1908/1909 gestiegen, ebenso die Zahl der zertrümmerten Anwesen bedeutend gestiegen. Der Gewinn der Güterhändler sei sehr hoch. In den letzten zwölf Jahren habe der Güterhandel der bayerischen Landwirtschaft 90 Millionen Mark entzogen; in diesen zwölf Jahren seien rund 200 000 ha zertrümmert worden. Die Zertrümmerung habe sonach eine Verteuerung des Bodens um 300 Mark für den Hektar, alle Spesen eingerechnet 450 Mark, zur Folge gehabt. Der Hauptnachteil der Güterzertrümmerung sei die künstlich herbeigeführte Verteuerung des Grund und Bodens; die durch die Zertrümmerung entstandenen Parzellen würden in der Regel zu einem Preise gekauft, der weit über den Ertragswert hinausgehe. Nach den aus Anlaß des Erlasses des Reichswertzunwachsengesetzes gepflogenen Erhebungen habe die Steigerung

des Verkehrswertes des Bodens in den letzten neun Jahren betragen: in Niederbayern 22 %, in der Oberpfalz 24 %, in Oberfranken 23 %, in Schwaben über 27 %. Die Steigerung des Verkehrswertes sei am stärksten da, wo die Güterzertrümmerung am meisten betrieben werde... Die Parzellen könnten selbstverständlich zumeist nicht bar bezahlt werden, was eine starke Zunahme der Verschuldung zur Folge habe. Dies beweise, daß nach der Hypothekenstatistik bei landwirtschaftlichem Grundbesitz von den Vertragshypothekenschulden auf Kauf- und Strichschillingshypothekenschulden getroffen hätten: im Jahre 1903 von 167,7 Mill. Mk. 42,3 Mill. Mk. = 25,3 % und im Jahre 1908 von 195,5 Mill. Mk. 69,1 Mill. Mk. = 35,4 %, das sei eine Mehrung von über 10 % . . . Die Steigerung der Parzellenpreise führe wieder zur Erhöhung der Preise bei Gutsübergaben und Erbfällen, was nicht minder bedenklich sei.“ Und: „die Bauern schätzen in der Regel den Wert der Parzellen, da bekanntermaßen in vielen Gegenden ein sehr großer Landhunger besteht, der oft noch künstlich gesteigert wird. Die Parzellen werden daher oft zu einem Preise gekauft, der weit über den Ertragswert hinausgeht. Ich habe Ihnen schon in den Ausschußverhandlungen eine eingehende Statistik bekanntgegeben, aus der zu entnehmen war, daß gerade in den letzten Jahren die Parzellenpreise außerordentlich in die Höhe gegangen sind. Das ist auch von ganz unparteiischen Korporationen — ich erwähne z. B. das Handelsgremium Kempton — konstatiert worden. Dazu kommt, daß die Landwirte, die Parzellen kaufen, dieselben meist nicht in bar bezahlen können und daher Schulden und insbesondere Zielfristen aufnehmen müssen, wodurch die Landwirtschaft zu einer außerordentlich hohen Verschuldung kommt.“

Dr. Stechele behauptet, daß, was der Minister für das ganze Königreich behauptet habe, im allgemeinen auch für die von ihm bearbeiteten Gemeinden der Oberpfalz gelte. Er schreibt dabei wörtlich Seite 68: „Der Güterhändler, der meist nur große Höfe kauft, zerschlägt sie in zahlreiche kleine Teilgrundstücke, und in dem Verkauf derselben besteht vor allem sein Gewinn.“

Nun besteht unzweifelhaft ein Zusammenhang zwischen dem Steigen der Bodenpreise und dem Güterhandel. Der Güterhändler kauft nur, wenn ein Steigen der Bodenpreise zu erwarten ist; denn lediglich aus Liebe zu denen, welche ihr Besitztum veräußern oder gern Teilgrundstücke kaufen möchten, unterzieht er sich gewiß nicht der Güter-

zertrümmerung. Aber nicht er ist es, der das Steigen der Bodenpreise hervorruft, sondern er zertrümmert, weil er von einem Steigen der Bodenpreise Gewinn erwartet. Wo Ursachen, welche das Steigen der Bodenpreise veranlassen, fehlen, hütet er sich, Güter zu kaufen, um sie wieder zu verkaufen. Umgekehrt kauft er da mit besonderer Vorliebe, wo das stärkste Steigen des Bodens zu erwarten ist. Die Ursachen der Bodenpreissteigerung müssen aber anderweitig gegeben sein.

Was hier auf aprioristischem Wege begründet ist, wird durch die vorliegenden Untersuchungen aus der Erfahrung bestätigt. Die Verfasser sämtlicher hier abgedruckter Abhandlungen heben hervor, daß die Nichthändlerpreise ebenso wie die Händlerpreise gestiegen seien; im Rentamtsbezirk Burgwindheim finden sich sogar vielfach gar keine Händlerpreise und trotzdem dieselben Preissteigerungen. Ebenso sind die Übergabepreise in die Höhe gegangen, wenn auch nicht in demselben Maße wie die Kaufpreise. Dr. Stechele allerdings, um seine These aufrechtzuhalten, schreibt Seite 80: „Was die Bewegung der Übernahmepreise betrifft, so sind sie im Jahrzehnt nur in geringem Maße gestiegen. Die Durchschnittssteigerung beträgt nur 10 %. Dagegen hat sich der Übernahmewert mehr dem Verkehrswert genähert und beträgt jetzt rund zwei Drittel desselben.“ Diese Bemerkungen widerlegen sich selbst, denn wenn die Verkehrswerte in stärkerem Maße als die Übergabepreise gestiegen sind, kann nicht eine Annäherung dieser an jene, es müßte ein weiteres Auseinandergehen beider stattgefunden haben.

Allein wo Vorurteile einmal so tief eingewurzelt sind wie dieses, werden ihre Vertreter sich augenscheinlich solcher Widersprüche wie des eben dargelegten gar nicht bewußt. Sonst wäre es auch nicht zu verstehen, wie die Ausführungen des Zentrumsabgeordneten Dr. Pflieger, des Nachfolgers des Dr. Heim in der Vertretung des Wahlkreises 5, Oberpfalz, im Reichstag, in seiner verdienstvollen Schrift über die Güterzertrümmerung in Bayern<sup>1</sup> so ohne jeden Einfluß auf die Meinungen der maßgebenden Personen geblieben sind.

Dr. Pflieger hat sämtliche Geschäfte eines Gutszertrümmerers in den Jahren 1894—1899 untersucht. Es ergab sich, daß in keinem der Fälle die Gutszertrümmerung etwa vom Gutszertrümmerer herbeigeführt worden war. In allen Fällen war die Veräußerung insolge

<sup>1</sup> Die Güterzertrümmerung in Bayern und die Vorschläge zur Bekämpfung des Güterhandels. München 1904.

persönlicher Verhältnisse der Eigentümer wünschenswert oder notwendig. Auch wurden in den von ihm untersuchten Fällen keine zusammenhängenden Güter zerschlagen, sondern Parzellen, die in der Gemengelage sich befanden, verkauft; die Parzellen wurden dann häufig von Anliegern erworben und damit unwirtschaftliche, althergebrachte Eigentumsverhältnisse beseitigt.

Die finanziellen Ergebnisse der von Pflieger untersuchten Zertrümmerungsgeschäfte waren folgende (Pflieger, Die Güterzertrümmerung in Bayern Seite 76):

(Siehe Tabelle S. XV.)

Diese Tabelle zeigt, daß der Hauptgewinn der Güterhändler nicht beim Wiederverkauf des zertrümmerten Grundbesitzes, sondern der mit den verkauften Gütern verbundenen Mobilien, des Viehstandes, der Vorräte an landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Gerätschaften, am meisten natürlich am Waldbestand gemacht wird. Daraus erhellt schon, daß der Einfluß der Güterhändler auf die Steigerung der Bodenpreise nicht der ist, den man ihm nachsagt.

Im Jahre 1907 hat Hugo Graf Verchenfeld-Köfering im Auftrag des Königlichen Bayerischen Staatsministeriums des Innern eine Schrift: „Die Güterzertrümmerung und die bayerische Landwirtschaft“ veröffentlicht. Danach betrug die Zahl der zertrümmerten Anwesen im ganzen Königreiche:

	Z a h l						
	1894/95	1895/96	1896/97	1897/98	1898/99	1899/00	1900/01
überhaupt . . . . .	907	811	888	1206	683	830	549
gewerbemäßig . . . . .	601	560	656	811	375	574	380

F l ä c h e i n h a.

überhaupt . . . . .	13390,40	12339,77	14246,28	18061,51	9174,25	11865,22	8605,75
gewerbemäßig . . . . .	9375,07	9495,00	11576,97	13270,39	5716,13	8798,15	6450,47

Z a h l

	1901/02	1902/03	1903/04	1904/05	1905/06	1906/07
überhaupt . . . . .	895	911	1078	1113	1405	1325
gewerbemäßig . . . . .	611	655	798	843	1029	994
Darlehensaffen   Besitzer		58   74	90   80	88   70	115   107	109   97

F l ä c h e i n h a.

überhaupt . . . . .	14113,37	14566,98	17067,45	17955,42	21692,20	21244,74
gewerbemäßig . . . . .	10797,53	11575,13	13854,45	15050,92	17689,99	17227,10

Nr.	Erwerbspreis		Einnahmen aus Immobilien		Differenz gegenüber dem Erwerbspreis		Einnahmen aus Mobilien		Gesamteinnahmen		Bruttogewinn		Bruttoverlust	
	b	Mt.	c	Mt.	d	Mt.	e	Mt.	f	Mt.	g	Mt.	h	Mt.
1	26 500		30 338,—		3 838,—		ca. 5 200		35 538,—		9 038,—		—	
2	15 200		15 828,45		628,45	+	4 000		19 828,45		4 628,45		—	
3	12 000		12 750,—		750,—	+	2 000		14 750,—		2 750,—		—	
4	19 100		24 273,75		5 173,75	+	3 250		27 523,75		8 423,75		—	
5	36 000		29 756,24		6 243,76	+	2 000		31 756,24		—		4243,76	
6	7 000		8 738,70		1 738,70	+	500		9 238,70		2 238,70		—	
7	7 750		8 829,—		1 079,—	+	—		8 829,—		1 079,—		—	
8	9 800		11 039,50		1 239,50	+	1 800		12 839,50		3 039,50		—	
9	26 000		29 352,40		3 352,40	+	8 200		37 552,40		11 552,40		—	
10	14 750		12 796,90		1 953,10	—	4 000		16 796,90		2 046,90		—	
11	6 860		9 424,60		2 564,60	+	1 000		10 424,60		3 564,60		—	
12	3 900		5 095,—		1 195,—	+	1 000		6 095,—		2 195,—		—	
13	8 200		8 286,90		86,90	+	1 200		9 486,90		1 286,90		—	
14	31 100		33 163,—		2 063,—	+	5 000		38 163,—		7 063,—		—	
15	7 600		6 240,—		1 360,—	—	1 000		7 240,—		—		360,—	
16	10 500		9 698,25		801,75	—	2 000		11 698,25		1 198,25		—	
17	15 120		16 219,50		1 099,50	+	2 500		18 719,50		3 599,50		—	
18	10 500		10 000,—		500,—	—	600		10 600,—		100,—		—	
19	40 000		39 740,70		259,30	—	7 000		46 740,70		6 740,70		—	
20	14 200		16 114,60		1 914,60	+	3 200		19 314,60		5 114,60		—	
21	38 000		56 835,27		18 835,27	+	8 000		64 835,27		26 835,27		—	
22	2 500		2 257,—		243,—	—	500		2 757,—		257,—		—	
23	11 000		6 770,—		4 230,—	—	16 000		22 770,—		11 770,—		—	
24	3 200		4 289,14		1 089,14	+	—		4 289,14		1 089,14		—	
25	4 000		3 870,70		129,70	—	500		4 370,30		370,30		—	
26	3 700		4 200,—		500,—	+	250		4 450,—		750,—		—	
	384 480		415 907,20		31 427,20		80 700		496 607,20		112 127,20		4 603,76	4603,76
													107 523,44	

Diese Zahlen zeigen, daß von 1894/1895 bis 1901/1902 keinerlei Zunahme der Zahl der Zertrümmerungen oder der Größe der zertrümmerten Fläche stattgefunden hat. Dagegen ist seit dem Beschluß des neuen Zolltarifs durch den Reichstag im Dezember 1902 sowohl die Zahl der Zertrümmerungen als auch die Größe der zertrümmerten Fläche in auffallendem Maße gestiegen. Die Aussicht auf das Steigen der Bodenpreise hat die Güterhändler angelockt. Ihre Zahl ist von 577 im Jahre 1901/1902 auf 881 im Jahre 1905/1906 und 1022 im Jahre 1906/1907 in die Höhe gegangen. Gewiß haben sie an den gestiegenen Bodenpreisen Gewinn gemacht. Die Ursache war aber nicht der Güterhandel, sondern das durch das Steigen der Gelderträge der Landwirtschaft seit 1906 eingetretene rückweise Emporschnellen der Bodenpreise. Nun hat man im Jahre 1910 in Bayern ein Gesetz erlassen, welches den Güterhändler vom Güterzertrümmerungsgeschäft tatsächlich ausschließt. Tatsache ist, daß die landwirtschaftlichen Vergantungen in Bayern als Folge bedeutend gestiegen sind<sup>1</sup>. Die Darlehnskassen, welche durch das Gesetz ein Monopol im Güterhandel tatsächlich erhalten haben, scheinen trotz der großen Tätigkeit, die sie in der Güterzertrümmerung entwickelt haben, ihren Aufgaben nur unvollkommen genügt zu haben. Augenscheinlich fehlt es den in Not geratenen Bauern nunmehr an Kauflustigen. Und darin, nicht weil früher die Güterhändler die Preise übermäßig getrieben hätten, liegt die Ursache des vielfach behaupteten seit dem Gesetz eingetretenen Stillstands im Steigen der Bodenpreise.

Nun fragt sich noch, wodurch sind die Gelderträge gestiegen. Es gibt zwei Möglichkeiten: die Steigerung der Roherträge pro 1 ha und Steigerung der Fruchtpreise. Kein Zweifel, daß in vielen Fällen beide zusammengewirkt haben.

Dr. Stechele möchte den Einfluß des Steigens der Getreidepreise, soweit es durch den Zolltarif von 1902 veranlaßt ist, nahezu ausschließen; er glaubt, die Ursache des Steigens der Bodenpreise vor allem in der Steigerung der Hektarerträge erblicken zu sollen; die bessere landwirtschaftliche Betriebsweise, die bessere Organisation des Absatzes, die praktische Verwertung des Genossenschaftsgedankens habe zu größerer Rentabilität der Landwirtschaft und als Folge zu höheren

<sup>1</sup> Vgl. Nr. 311 Vorabendblatt der Münchener Neuesten Nachrichten vom 21. Juni 1913. Nr. 63 Erstes Morgenblatt der Frankfurter Zeitung vom 4. März 1914.

Bodenpreisen geführt. Die seine Ausführungen haben den lauten Beifall zahlreicher Preßorgane gefunden.

Nun soll nicht bestritten werden, daß eine Verbesserung der Organisation des Absatzes und alle die Vorteile, welche die landwirtschaftlichen Genossenschaften den Landwirten gebracht haben, ihre Rückwirkung auch auf die Bodenpreise geübt haben müssen. Dagegen tritt aus den von Dr. Stechele auf Seite 30—35 seiner Schrift mitgeteilten Durchschnittserträgen vom Hektar keinerlei Steigerung in den von ihm untersuchten vier Rentämtern hervor. Das gilt sowohl für die von ihm berechneten Gesamtdurchschnittserträge, welche er gewinnt, indem er in ganz unzulässiger Weise für jedes Jahr die Durchschnittserträge der verschiedensten Fruchtarten, nämlich von Winterweizen, Sommerweizen, Winterroggen, Sommerroggen, Sommergerste, Hafer, Kartoffeln, Klee und die Wiesenenerträge addiert, als auch, wenn man die Durchschnittserträge einer jeden einzelnen dieser Fruchtarten in jedem Jahre miteinander vergleicht. Nirgends eine Steigerung der Hektarerträge, sondern ein Schwanken derselben von Jahr zu Jahr. Ich will nur für einige wenige der von ihm untersuchten Gebiete die von ihm angegebenen Ziffern hersehen. So betragen nach ihm die Durchschnittserträge im Rentamtsbezirk Regensburg II:

**Bezirksamt Regensburg. Rentamt Regensburg II.**

Jahr	Regensburg Donaugebiet Doppel- zentner	Regensburg Hügelgebiet Doppel- zentner	Regensburg Dunkelboden- gebiet Doppel- zentner	Wörth an der Donau Süd Doppel- zentner	Wörth an der Donau Nord Doppel- zentner
Winterweizen					
1902	20	18	21	15	18
1903	9	19	16	13	13
1904	14	18	14	15	18
1905	15	20	20	16	16
1906	14	20	17	16	15
1907	15	18	18	18	18
1908	18	20	22	15	15
1909	18	11	20	15	17,5
Sommerweizen					
1902	18	13,5	15	12	17
1903	15	17	16	13	13
1904	18	16	12	15	16
1905	12	16	12	11	12
1906	15	18	14	15	14
1907	18	12	15	15	15
1908	15	12	15	12	12
1909	15	7	15	12,5	13

Jahr	Regensburg Donaugebiet Doppel- zentner	Regensburg Hügelgebiet Doppel- zentner	Regensburg Dunkelboden- gebiet Doppel- zentner	Wörth an der Donau Süd Doppel- zentner	Wörth an der Donau Nord Doppel- zentner
Winterroggen					
1902	22	15,5	20	17	16
1903	18	18	18	16	15
1904	15	17	13	14	17
1905	15	17	18	15	15
1906	15	16	15	14	14
1907	20	15	16	17	17
1908	19	15	16	14	17
1909	21	10	22,5	15	15
Sommerroggen					
1902	14	13	15	12	15
1903	12	15	12	14	12
1904	12	13	11	11	16
1905	9	15	10	10	14
1906	12	11	12	12	10
1907	12	12	12	16	16
1908	15	13	13	12	16
1909	15	9	15	10	14
Sommergerste					
1902	18	14	18	20	18
1903	11	20	18	18	18
1904	15	17	14	14	15
1905	8	21	15	15	15
1906	16	23	16	11	10
1907	20	16	18	18	20
1908	18	18	18	13	13
1909	18	10,5	22,5	12,5	11
Hafer					
1902	18	12,5	20	15	15
1903	12	18	20	18	16
1904	12	15	12	14	15
1905	5	12	10	11	11
1906	18	20	18	15	14
1907	18	12	18	15	15
1908	15	14	16	11	16
1909	15	9	22,5	15	15
Kartoffeln					
1902	180	110	180	80	115
1903	135	167	180	150	140
1904	90	135	120	100	70
1905	60	200	180	150	120
1906	100	150	150	125	100
1907	150	100	200	100	100
1908	150	100	160	80	150
1909	95	60	150	85	50

Jahr	Regensburg Donaugebiet Doppel- zentner	Regensburg Hügelgebiet Doppel- zentner	Regensburg Dunkelboden- gebiet Doppel- zentner	Wörth an der Donau Süd Doppel- zentner	Wörth an der Donau Nord Doppel- zentner
Klee					
1902	60	20	55	40	40
1903	15	57	30	40	42
1904	45	60	30	20	15
1905	36	75	30	40	44
1906	60	70	40	40	35
1907	45	45	60	30	20
1908	60	45	30	20	30
1909	38	25	20	20	20
Wiesen					
1902	30	40	40	35	30
1903	18	22	40	45	45
1904	18	45	30	30	64
1905	27	40	30	40	45
1906	38	45	40	40	34
1907	30	36	40	30	20
1908	23	34	30	10	35
1909	33	20	40	12	21

Genau so verhält es sich mit den von Dr. Stechele für die übrigen für die von ihm untersuchten Rentamtsbezirke angegebenen Ziffern.

Ebenso wenig läßt sich mit den von ihm gemachten Angaben über die Werterhöhungen, welche in seinen vier Rentämtern infolge von Kulturunternehmungen stattgefunden haben, anfangen, da aus keiner seiner Mitteilungen hervorgeht, welchen Anteil die von ihm untersuchten Gemeinden an diesen Kulturunternehmungen gehabt haben.

Am auffallendsten ist es, wie Dr. Stechele mit der Bewegung der von ihm mitgeteilten Viehpreise umgeht, um den Einfluß der seit 1906 eingetretenen Steigerung der Viehpreise auf die Bodenpreise nicht zur Geltung gelangen zu lassen. Von 1900—1910 sind die Mastochsen um 54 %, die Zugochsen um 70 % und die Jungrinder um 65 % im Preise gestiegen, und zwar machten die Preise 1905 auf 1906 den großen Sprung bei den Mastochsen von 33 auf 37, den Zugochsen von 31 auf 35, den Jungrindern von 29 auf 32 Mk. pro Zentner; nach diesem Sprung war die weitere Steigerung eine mäßigere. Indem Dr. Stechele die Preissteigerung von 1901—1905 zusammenfaßt und unter Weglassung derjenigen von 1905 auf 1906 ihr die von 1906—1910 gegen-

steigerung bei den Mastochsen 18 %, in der zweiten nur 11 % betrug auf Seite 46 seiner Schrift zu schreiben, in der Zeit der Zollerhöhung seien die Viehpreise gesunken! Dabei betrug selbst in der zweiten Periode die Preissteigerung für Zugochsen und Jungrinder prozentual mehr als in der ersten. In der gleichen Weise ist er mit den Durchschnittspreisen der wichtigsten landwirtschaftlichen Viktualien und Verbrauchsgegenstände verfahren.

Weit sorgfältiger sind Dr. Horlacher, Dr. Hörenz und Dr. Hanjen bei Untersuchung der Ursachen der Bodenpreissteigerung gewesen.

Dr. Horlacher schreibt: „Mit dem Jahre 1906/1907 trat plötzlich eine erhebliche Steigerung der Bodenpreise, des Besitzwechsels und der Verschuldung ein. Veranlaßt war diese Steigerung in der Hauptsache durch den erhöhten Zollsatz. Die erhöhten Zölle wirkten bereits preissteigernd, ehe sie in Kraft traten, und als sie in Kraft traten, trat eine deutlich erkennbare Preiserhöhung im Bodenpreis ein und als Folge davon auch eine Zunahme der Verschuldung.“ Dr. Horlacher versucht eine zahlenmäßige Abgrenzung über die Einwirkung von Ertragssteigerung und Preissteigerung der Produkte auf die Steigerung des Bodenwertes zu geben. Nach Horlachers Berechnungen haben die landwirtschaftlichen Schutzzölle als solche das landwirtschaftlich genutzte Areal um rund 26 %, der gesteigerte Bodenertrag dasselbe nur um rund 13 %, beide zusammen um rund 39 % im Preise gesteigert. Bei Berücksichtigung des Forstareals, das in den von Dr. Horlacher bearbeiteten Gebieten zumeist 20 % der Gutsfläche beträgt, vermindert sich die durch jene beiden Gründe hervorgerufene Bodensteigerung auf rund 34 %.

Dr. Hörenz kommt zu folgendem Resultat: Die durchschnittliche Gesamtsteigerung beträgt:

durch die Bodenzinsablösung höchstens . . . . .	0,25 %
„ „ Neuanlage von Bahnen . . . . .	0,50 %
„ „ Kulturunternehmungen und Verbesserung der Betriebstechnik höchstens . . . . .	20,00 %
„ den Zolltarif unmittelbar . . . . .	19,50 %

im ganzen rund 40,00%

wobon eine durchschnittliche Gesamtminderung infolge Erhöhung der Löhne mit  $4\frac{1}{2}$  % in Abzug zu bringen ist. An der Steigerung haben aber nicht alle Klassen den gleichen Anteil; die Steigerung durch Verbesserung der Betriebstechnik wird sich besonders bei den Gütern zeigen, die von Natur am meisten verbesserungsbedürftig sind, also bei solchen

mit schlechtem Boden; der Einfluß des Zolltarifs wird sich um so mehr geltend machen, je mehr Getreide verkauft werden kann, also je größer das Gut ist.

Ich will hier nicht die sehr sorgfältigen Betrachtungen wiederholen, welche Dr. Hansen auf Seite 464 und folgende über die Ursachen des plötzlichen Emporschnellens der Bodenpreise in der Ebene nach dem Jahre 1906 und ihr stärkeres Steigen in der Ebene gegenüber denjenigen in den Waldbezirken angestellt hat. Nur sein Satz auf Seite 485 sei hier wiedergegeben: „Daß die Zollerhöhung weiter auf dem Umwege über die Getreidepreise die Bodenpreise in die Höhe treibt, muß bei logischem Denken als unzweifelhaft angesehen werden. Das tatsächliche Steigen der Bodenpreise, das um so stärker ist, je wichtiger der Getreideverkauf für den Landwirtschaftsbetrieb wird, spricht auch ganz deutlich dafür. Ferner haben die Befürworter der Caprivischen Handelsverträge vom Jahre 1891 auch auf das dadurch verursachte Sinken der Bodenpreise hingewiesen, und Anhänger des heutigen Systems haben durchaus das Streben der Landwirte nach Realisation des Wertzuwachses anerkannt, den ihre Anwesen durch die Erhöhung der Einnahmen in den Jahren nach der Zollerhöhung erhalten haben, und dieses Streben bedauert.“

Es erhellt also, daß die Bewegung der Bodenpreise in Bayern ebenso wie in Preußen, und zwar beeinflusst von denselben Ursachen verlaufen ist.

## Inhaltsverzeichnis.

---

	Seite
<b>Feststellung und Erklärung der landwirtschaftlichen Bodenpreisbewegung im Gebiet der niederbayerischen Bezirksämter Griesbach, Pfarrkirchen und Eggenfelden 1900—1910.</b> Von Dr. Michael Horlacher . . . . .	1—166
<b>Die Preisbewegung landwirtschaftlicher Güter im nördlichen Teil Oberbayerns 1900—1909.</b> Von Dr. Franz Hörenz, Rgl. Oberstleutnant z. D. . . . .	167—310
<b>Bodenpreise, Eigentumswechsel und Grundverschuldung in einigen Teilen Niederbayerns während der Jahre 1900—1910.</b> Von Dr. Jörgen Hansen . . . . .	311—686
<b>Die Bewegung der Kaufpreise für Acker-, Wiesen- und Waldland im Gebiet der oberfränkischen Rentämter Forchheim, Höchstadt a. d. Aisch, Herzogenaurach, Ebermannstadt und Burgwindheim während der Jahre 1900—1910.</b> Auszug mit Berichtigung aus der Dissertation des Dr. B. J. Fröhlich, angefertigt von Dr. Michael Horlacher . . . . .	687—711

**Feststellung und Erklärung**  
der  
**landwirtschaftlichen Bodenpreisbewegung**  
im Gebiet der niederbayerischen Bezirksämter  
**Griesbach, Pfarrkirchen und Eggenfelden**  
1900—1910.

Von  
**Dr. Michael Horlacher.**



## Vorwort.

Als Ziel erstrebte die vorliegende Abhandlung eine möglichst zuverlässige Feststellung der landwirtschaftlichen Bodenpreisbewegung und eine möglichst vollständige Erklärung ihrer Ursachen. Der Zuverlässigkeit der Erhebung waren vor allem die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erhebungsgebietes förderlich; stellt doch das Gebiet des Kottales einen der besten agrarischen Bezirke Bayerns dar. Die im allgemeinen gute Bodenbeschaffenheit war für die Erzielung vergleichbarer statistischer Einheiten von ganz besonderem Vorteil. Die vorliegende Untersuchung enthält meines Wissens zum ersten Male den Versuch einer exakten Feststellung des Zusammenhangs zwischen Bodenpreis und Verschuldung. Insbesondere war es dem Verfasser vergönnt, mit der Berechnung der Preisbewegung und Verschuldung ein und derselben landwirtschaftlichen Anwesen — auf Grund einer bisher noch nicht angewandten statistischen Darstellungsweise — wichtige Kontrollzahlen der allgemeinen Durchschnittsberechnungen zu erzielen; es handelte sich bei dieser neuen Methode um beinahe identische statistische Einheiten. —

Für die liebenswürdige Unterstützung, die vorliegender Arbeit seitens der meisten für die Materialgewinnung in Betracht kommenden Behörden zuteil wurde, spreche ich auch an dieser Stelle meinen besten Dank aus. Insbesondere sei hier herzlichst gedankt Herrn Königl. Rentamtmanne Anton Fleckenstein und Herrn Königl. Rentamtsassistenten Max Kammermayer, beide in Pfarrkirchen, für die überaus zuvorkommende, im Anfang Geduld erfordernde Einführung in das Wesen des Katasters und seiner Nebenbeihilfe.

Den wärmsten Dank gestatte ich mir an dieser Stelle meinem hochverehrten Lehrer Herrn Geheimrat Professor Dr. Brentano abzustatten, der mir die Anregung zu dieser Arbeit gab und sie nach Möglichkeit förderte. Die statistische Schulung verdanke ich zum größten Teil den Vorlesungen und dem Werke des Herrn Unterstaatssekretärs

3. D. Professor Dr. Georg v. Mahr, „Statistik und Gesellschaftslehre, I. Band, Theoretische Statistik“, Freiburg i. B. und Leipzig, 1895.

Endlich sei es dem Verfasser gestattet, hervorzuheben, daß vorliegende Arbeit eine Bearbeitung der für das Jahr 1910/1911 gestellten und für das Jahr 1911/1912 wiederholten Preisaufgabe der staatswirtschaftlichen Fakultät der Universität München darstellt. Leider war es ihm nicht vergönnt, die Arbeit zu dem für die Preisbewerbung erforderlichen Termine fertigzustellen.

# Inhaltsverzeichnis.

## Einleitung.

### Theoretisch = technische Grundlegung.

#### Erster Abschnitt.

##### Die statistische Beobachtung.

	Seite
§ 1. Die Anforderungen, welche an eine brauchbare Statistik landwirtschaftlicher Güterpreise zu stellen sind. (Theoretische Vorbereitung der statist. Erhebung.) . . . . .	7
§ 2. Kurzer Überblick über die bisherigen Leistungen der deutschen Bodenpreisstatistik . . . . .	13
§ 3. Die statistische Beobachtung selbst . . . . .	17
§ 4. Die Ausbeutung des gewonnenen Materials . . . . .	20

#### Zweiter Abschnitt.

##### Die landwirtschaftlichen Verhältnisse im Erhebungsgebiet.

§ 5. Die Bodengestaltung im allgemeinen . . . . .	26
§ 6. Die Bodengestaltung im Erhebungsgebiet insbesondere. . . . .	28
§ 7. Die allgemein wirtschaftlichen Verhältnisse. . . . .	30
§ 8. Die Verkehrs- und Absatzverhältnisse . . . . .	35
§ 9. Die Bildung der Wirtschaftsbezirke . . . . .	36

#### Erster Hauptteil.

##### Darstellung der Bodenpreisbewegung.

§ 10. Allgemeine Vorbemerkungen — Fehlerquellen, Durchschnittsberechnung usw.	38
§ 11. Kauf- und Tauschpreise nach allgemeinen Durchschnittspreisen: . . . .	43
1. landwirtschaftlicher Anwesen im ganzen . . . . .	43
a) Nichthändlerpreise . . . . .	46
b) Händlerpreise . . . . .	49
2. der Stückländereien; Händler- und Nichthändlerpreise . . . . .	51
§ 12. Die Preisbewegung beim mehrfachen Verkauf (resp. Tausch) ein und desselben Anwesens im ganzen . . . . .	54
§ 13. Die Bewegung der Übergabepreise landwirtschaftlicher Anwesen im ganzen	59
§ 14. Übersicht über die Häufigkeit des Besitzwechsels. — Ergebnisse des ersten Hauptteils . . . . .	63

## Zweiter Hauptteil.

## Ursachen der Bodenpreisbewegung.

	Seite
§ 15. Die Bewegung der Getreide- und Viehpreise . . . . .	72
§ 16. Der Zusammenhang zwischen Bodenpreis einerseits und Getreide- und Viehpreisen andererseits . . . . .	85
§ 17. Produktionskosten, Güterhandel, Flurbereinigung, Kulturunternehmungen und Geldentwertung . . . . .	99
§ 18. Der Zusammenhang zwischen Hypothekarverschuldung und Bodenpreis:	110
1. Feststellung der Hypothekarverschuldung . . . . .	110
2. Ergebnis der Hypothekarverschuldungst Statistik . . . . .	112
a) Darstellung nach allgemeinen Durchschnitten . . . . .	112
b) Übersicht über den Verlauf der Hypothekarverschuldung beim mehrfachen Verkauf (Tausch) ein und desselben Anwesens . . . . .	113
§ 19. Ergebnis der Untersuchung. — Der Grund und Boden als Hauptproduktionsmittel der Landwirtschaft . . . . .	120

## Statistischer Anhang.

1. Preisbewegung der Stückländereien . . . . .	124
2. Darstellung der Bodenpreisbewegung beim mehrfachen Verkauf (resp. Tausch) ein und desselben Anwesens . . . . .	131
3. Darstellung der Hypothekarverschuldung beim mehrfachen Verkauf (resp. Tausch) ein und desselben Anwesens . . . . .	151
4. Annuitäts-Tabelle . . . . .	166

Orientierungsplan.

Einleitung.  
**Theoretisch=technische Grundlegung.**

Erster Abschnitt.  
**Die statistische Beobachtung.**

§ 1.

**Die Anforderungen, welche an eine brauchbare Statistik landwirtschaftlicher Güterpreise zu stellen sind.**

(Theoretische Vorbereitung der statistischen Erhebung.)

Die Anforderungen, welche an eine brauchbare Statistik irgendwelcher Art im einzelnen zu stellen sind, lassen sich auf die generelle Forderung zurückführen: Durch eine den Umständen angepasste größtmögliche Differenzierung des in Frage stehenden Beobachtungselementes (statistische Einheit im weiteren Sinn) zu möglichst kommunisierbaren Größen (statistischen Einheiten im engeren Sinn) zu gelangen. Um eine statistische Untersuchung über den zeitlichen Verlauf der landwirtschaftlichen Bodenpreise in einem bestimmten Bezirk zweckentsprechend einzuleiten, ist naturgemäß die Beantwortung der Frage geboten: Welche Faktoren bestimmen den Preis des landwirtschaftlichen Grund und Bodens?

Die Preisbestimmungsfaktoren für den landwirtschaftlichen Grund und Boden lassen sich in spezielle und generelle zerlegen. Während unter den speziellen jene zu verstehen sind, welche durch die meist schon von Natur aus, aber auch durch viele sonstige Umstände bedingte außerordentliche Mannigfaltigkeit der landwirtschaftlichen Güter untereinander gegeben sind, sind mit generellen Preisbestimmungsgründen jene gemeint, welche auf die Gesamtmasse aller landwirtschaftlichen Güter eines Bezirkes offensichtlich Einfluß ausgeübt haben, in Rücksicht aber auf die eben angedeutete Verschiedenheit der Güter in höherem oder geringerem Maße zum Ausdruck gelangten.

Um vorliegende Untersuchung brauchbar theoretisch vorzubereiten, sind zunächst die speziellen Preisbestimmungsgründe eingehend zu erörtern. Die Hauptgesichtspunkte nach dieser Richtung hin hat bereits Engel auf dem Internationalen Statistischen Kongreß zu Berlin im Jahre 1863 klargestellt und nach ihm insbesondere Kollmann eingehend beleuchtet. Die folgenden Ausführungen, die sich im wesentlichen an die Darlegungen von Engel<sup>1</sup> und Kollmann<sup>2</sup> anschließen, sollen zu dem eingangs aufgestellten Ziele führen, die notwendigen Forderungen in der Unterscheidung der landwirtschaftlichen Güter festzulegen, um auf diese Weise die statistisch beobachtete Gesamtmasse in möglichst innerlich homogene Teilmassen zu zergliedern. Erst dann wird eine wissenschaftliche Ausnützung der gewonnenen Ergebnisse möglich und berechtigt sein, wie es im zweiten Teile der Untersuchung angestrebt ist.

Bevor in die Erörterung der speziellen Preisbestimmungsgründe eingetreten werden soll, sei als selbstverständliche Forderung die Unterscheidung der landwirtschaftlichen Güterpreise nach Preisen für landwirtschaftliche Güter im ganzen und für einzelne Parzellen (Stückländereien) vorausgeschickt. Während im Preise für erstere infolge ihres Charakters als selbständige Wirtschaftseinheiten meist außer dem reinen Bodenwert der Wert für die zur Bewirtschaftung nötigen Baulichkeiten sowie des toten und lebenden Inventars mit-enthalten ist, gelangt im Preis für letztere infolge ihres Charakters als unselbständige Teile eines Wirtschaftsganzen für gewöhnlich nur der Bodenwert allein zum Ausdruck.

An speziellen Preisbestimmungsfaktoren sind zu nennen:

1. die Art des Besitzwechsels.

Die Preise gestalten sich naturgemäß verschieden, je nachdem der Besitzwechsel durch Kauf, Tausch, Erbgang (Erbesauseinandersetzung, Gutsübergabe), Enteignung und Zwangsversteigerung stattfand. Besitzwechsel durch Erbgang, Enteignung und Subhastation wird immer zu Ausnahmepreisen führen, während die Kauf- und Tauschpreise von

---

<sup>1</sup> Die fünfte Sitzungsperiode des Internationalen Statistischen Kongresses in Berlin 1863; I. Bd. S. 81—85.

<sup>2</sup> Kollmann, Über die Statistik der Bodenpreise im allgemeinen und die Kaufpreise des Grundeigentums im Großherzogtum Oldenburg; Allgemeines statistisches Archiv, herausgegeben von Georg v. Mohr, IV. Bd.

einigen Ausnahmen abgesehen „unleugbar im großen und ganzen das richtigste Maß des Wertes des Grundeigentums“<sup>1</sup> sein werden. Die Übergabepreise werden im allgemeinen als die besten Anschlagspreise zu bezeichnen sein. Mögen auch eine Reihe von Umständen zusammenwirken, welche die Kaufpreise einmal über das gewöhnliche Maß steigern, ein anderes Mal herabdrücken, wie günstige Lage zum Nachbaranwesen, Not des Verkäufers usw., so werden sie doch im Durchschnitt bei genügender Anzahl der Beobachtungselemente ein Bild vom marktgängigen Wert des Grund und Bodens darstellen. Indes sind Verkäufe unter Verwandten und Erbesauseinandersetzungen, welche vielfach unter der Bezeichnung des Kaufes im Grundsteuerekataster registriert sind, tunlichst aus der Betrachtung der Kaufpreisbewegung auszuscheiden. Auch werden Verkäufe von Gütern, die kurz zuvor durch Zwangsversteigerung erworben waren, im allgemeinen besser unberücksichtigt bleiben. Ist das Gut um geringen Wert ersteigert worden, so wird der Verkäufer auch bei einem verhältnismäßig geringen Preise einen schönen Gewinn erzielen können.

2. wirkt preisbestimmend die Zahlungsfähigkeit des Erwerbers.

Darüber sagt Engel treffend: „Die Zahlungsfähigkeit steht nicht nur in einem einfachen umgekehrten Verhältnis zu der Größe der Summen, sondern, man könnte fast sagen, in einem umgekehrt quadratischen. Wenn in einem Orte oder Kreise je einer von zehn Bewohnern imstande ist, für eine Sache 100 Taler zu bezahlen, so ist sicher nicht je einer von 10000 Bewohnern desselben Kreises imstande, für eine andere verhältnismäßig ebenso preiswürdige Sache 100000 Taler zu bezahlen. In dieser pyramidalen Abnahme der Zahlungsfähigkeit nach oben hin ist es begründet, daß große Güter verhältnismäßig wohlfeiler sind als kleine.“ Mit anderen Worten: die größere oder geringere Zahlungsfähigkeit wird durch den größeren oder geringeren Kapitalaufwand bedingt, der zum Erwerb eines Gutes nötig ist. Die Nachfrage steigt bei geringem Kapitalaufwand und sinkt mit der Zunahme der zum Erwerb erforderlichen Mittel. So ist es möglich, daß kleine und kleinste Güter, gesteigert in der Nachfrage außerdem noch durch das Verlangen nach eigenem Herd und gesicherter Arbeitsbetätigung, relativ außerordentlich hohe Preise aufweisen.

Um diesen verschiedenen Grad in der Zahlungsfähigkeit ent-

<sup>1</sup> Engel a. a. D. S. 81.