

SAMMLUNG
NATIONALÖKONOMISCHER UND STATISTISCHER
ABHANDLUNGEN
DES STAATSWISSENSCHAFTLICHEN SEMINARS ZU HALLE A. D. S.

HERAUSGEGEBEN

VON

DR. JOH. CONRAD,

PROFESSOR IN HALLE.

ERSTER BAND. SECHSTES HEFT.

DIE ENTWICKLUNG
DER HÄUSERPREISE
IN FREIBURG I./BR.

WÄHREND DER LETZTEN 100 JAHRE.

VON

M. CONRAD.

JENA,
VERLAG VON GUSTAV FISCHER
VORMALS FRIEDRICH MAUKE.
1881.

DIE ENTWICKLUNG
DER
HÄUSERPREISE

IN
FREIBURG I./BR.

WÄHREND DER LETZTEN 100 JAHRE.

VON

M. CONRAD.

JENA,
VERLAG VON GUSTAV FISCHER
VORMALS FRIEDRICH MAUKE.
1881.

Vorwort.

Der Verf. der folgenden Abhandlung ist allerdings nicht ordentliches Mitglied des staatswissenschaftlichen Seminars zu Halle gewesen, doch gebührt derselben gleichwohl ein Platz in der Sammlung, da das Thema von uns ausdrücklich als Ergänzung zu den Untersuchungen des Herrn Prof. Paasche über die Entwicklung der Preise in Halle a./S., welche in Heft 5 Platz finden und demnächst abgeschlossen werden sollen, gestellt wurde, und in diesem Sinne die Bearbeitung auch stattfand. Der Verf. hat ausserdem schon früher an der in Heft 2 des ersten Bandes erschienenen Arbeit erheblichen Antheil genommen.

Der Herausgeber.

Veranlasst durch das sehr reichhaltige Material im hiesigen städtischen Archiv, sowie durch das freundliche Entgegenkommen der städtischen Behörden und Beamten, welchen ich hierfür meinen besten Dank sage, habe ich den Versuch gemacht, ein Bild der allmählichen Steigerung der Preise städtischer Grundstücke in Freiburg i./Baden zu entwerfen.

Was das hierzu benutzte Material anbetrifft, so besteht dasselbe in erster Linie in der Sammlung von Kaufverträgen hiesiger städtischer Grundstücke. Ich sage ausdrücklich: „Sammlung von Kaufverträgen“; denn so kann man auch die heutigen hier gebräuchlichen Grundbücher wohl nur nennen, in welchen nicht etwa jedes Grundstück sein besonderes Folio hat, in dem die vorkommenden Veränderungen aufgezeichnet werden, sondern es werden in demselben in fortlaufender Nummer die verschiedenen vorkommenden Besitzveränderungen eingetragen und daneben in einem andern gleichzeitig geführten Hypothekenbuche die auf den verschiedenen Grundstücken lastenden Verpflichtungen, Verpfändungen u. dgl. ebenfalls in fortlaufender Nummer unter dem Datum des Vertrags verzeichnet. Die Eintragungen aus älteren Zeiten unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der Neuzeit; wir finden hier wie dort die hauptsächlichste Bezeichnung des betreffenden Grundstücks durch Angabe der Grenznachbarn und der angrenzenden Strassen, in neuerer Zeit allerdings auch stets die betreffende Strassennummer, welche im Anfange dieses Jahrhunderts, selbst bis in die fünfziger Jahre hinein, häufig fehlt, obgleich die Häuser zu der Zeit schon nummerirt waren. Im vorigen Jahrhunderte und weiter zurück tritt an Stelle der Hausnummer mitunter ein Name, mit welchem damals sämmtliche Häuser versehen waren.

Der einzige wesentliche Unterschied bei Abfassung der heutigen Eintragungen gegen die älteren ist der, dass seit dem Jahre 1852 der Nachweis des Besitzrechtes verlangt wird, und dass also von dieser Zeit an stets der Kaufvertrag angeführt wird, durch welchen der Besitz erworben ist. (Natürlich, nur wo dieses nachweisbar war.) Noch

in den 60er Jahren liest man nicht selten: „Besitzberechtigung durch Verjährung nachgewiesen.“

Derartige Sammlungen von Kaufverträgen, welche in älterer Zeit mit den Schuldverschreibungen in einem Buch zusammengetragen waren, sind hier vorhanden bis zurück in das funfzehnte Jahrhundert. In vollständiger Aufeinanderfolge jedoch nur bis 1755, weiter zurück lückenhaft. Es ist dies ein Grund, weshalb ich die Zusammenstellung mit diesem Jahre begonnen habe, wozu noch hinzukam, dass Freiburg von 1678 nur bis zum Jahre 1745 Festung gewesen, also für die Stadt von dieser Zeit an eine neue Entwicklungsperiode angefangen hat.

Aus dem bisher Gesagten erhellt, dass es verhältnissmässig leicht war, aus diesem Material die jährlich verzeichneten Kaufverträge aus-zuziehen; es war dabei nur darauf zu achten 1) dass es sich um einen wirklichen Verkauf, nicht etwa um Uebertragungen nach Schätzung handelte; 2) mussten Verkäufe ausgeschieden werden, bei welchen Gebäude mit Aeckern oder grösseren Gärten zusammen übertragen wurden, wie auch solche, bei denen andere Gegenstände mit in den Vertrag hineingezogen oder bei welchen Bedingungen gestellt waren, die den Kaufpreis beeinflussten. Immerhin aber blieben bei 1) viele Verkäufe, bei welchen man sich sagen musste, dass der gezahlte Preis dem Werthe wohl schwerlich entsprechend sei. Wenn z. B. ein Ehemann an seine Frau, Eltern an ihre Kinder ein Grundstück verkaufen, oder dasselbe in geldknapper Zeit in öffentlicher Subhastation veräussert wird, so möchte in den meisten dieser Fälle mit ziemlicher Bestimmtheit zu behaupten sein, dass die gezahlten Preise dem wirklichen Werthe nicht entsprachen. Doch stand ich von der Ausscheidung ab, da sich naturgemäss nicht alle bezüglichen Fälle constatiren liessen.

Ebenso verbleiben, trotz der sub 2 angegebenen Eruirung, immerhin noch sehr verschiedenartige Grundstücke in unserer Zusammenstellung, denn wir haben hier Wohnhäuser allein, dann solche mit Hof, kleinem Garten, Hinterhaus, Stallung, Schuppen oder auch Scheune; wir haben darin grosse Gasthäuser, kleine Schenken oder auch solche, mit denen gewisse Gerechtsame verbunden sind, oder besonders in früherer Zeit verbunden waren; ferner solche mit Verkaufsläden oder Handwerkerstätten, grosse herrschaftliche Wohnhäuser und kleine Hütten. Diese Alle sind unter der Rubrik von städtischen Grundstücken mit Wohnungen zusammengefasst. Eine Sonderung der wirklich gleichartigen Grundstücke erwies sich in der immerhin kleinen Stadt als undurchführbar, weil die Zahl der Beobachtungsobjecte zu gering war. Um so nöthiger war es aber, die einzelnen zum Verkauf gekommenen

Grundstücke so festzustellen, dass man sie mit ihrem heutigen Zustande vergleichen konnte, um so alle Veränderungen so wie die Preissteigerung bestimmen zu können. Hier aber stellten sich sehr bedeutende Schwierigkeiten in den Weg.

Wie schon gesagt, beruht hauptsächlich die Bestimmung des Grundstücks auf den namhaftgemachten Grenznachbarn; wie aber sollte man heute dieselben ermitteln? — Allerdings haben wir in der neueren Zeit und vielfach auch bis Anfang dieses Jahrhunderts zurück Strasse und Nummer der Gebäude. Diese Nummerirung aber ist nicht nur in den Jahren 1806, 1835, 1866 eine vollständig neue für sämtliche Gebäude geworden, sondern es sind auch in der Zwischenzeit viele kleine Veränderungen in der Nummerirung vorgenommen.

Hier waren die Adresskalender, von welchen der älteste von dem Jahre 1806 datirt, die jedoch erst von 1823 an in vollständiger Aufeinanderfolge vorhanden sind, von wesentlicher Hülfe.

Was die mit Namen bezeichneten Grundstücke im vorigen Jahrhundert betrifft, so existirt in dem städtischen Archiv ein in den Jahren 1770 — 75 angefertigtes Werk, in welchem dieselben mit ihren Namen und ihren Besitzern aufgeführt sind, und bei einem grossen Theile die Besitzveränderungen bis in dieses Jahrhundert hinein, so dass es mir dadurch möglich war, für den grössten Theil der Grundstücke mit ziemlicher Sicherheit festzustellen, welchen Namen sie in früheren Zeiten geführt haben. Leider aber sind bei den ältern Verkäufen die Namen nur selten angegeben, so dass die Entwicklung von nur wenigen Grundstücken bis in das vorige Jahrhundert hinein verfolgt werden konnte.

Die Geldsorten, welche in der Zeit von 1755 — 1874 hier in Freiburg gangbar und bei den eventuellen Kaufverträgen in Anwendung waren, sind folgende: Von 1755 und früher, bis zum 1. Januar 1767 war der Gulden rauher Währung à 50 Krz. die übliche Münzsorte. Mit dem 1. Jan. 1767 wurde der rheinische Gulden (rh. flor.) à 60 Krz. eingeführt, der bis zum 1. Jan. 1875 die offizielle Münze blieb. Das Werthverhältniss zwischen fl. rauher Währung und dem der rheinischen ist in den Grundbüchern wiederholt derart angegeben, dass 1 flor. 10 Krz. rauhe W. = 1 fl. rh. W. ist, und nach diesem Verhältniss sind denn auch die Preisangaben von 1755 — 1766 von mir berechnet. Die Reduktion auf Reichsmark ist nach einer Münztabelle nach Grelle, (Lahr 1876) geschehen.

Weiter muss noch bemerkt werden, dass seit langer Zeit bereits zwei Dörfer: Herdern und Wiehre, eins derselben $\frac{1}{4}$ Stunde nördlich,

das andere $\frac{1}{4}$ Stunde südlich von der alten Stadt entfernt, zu dieser gehören und mit ihr gemeinschaftliche Grundbücher haben. Die Verkäufe von Grundstücken mit Gebäuden, welche in diesen Dörfern vorkamen, mussten in älterer Zeit schon deswegen ausgeschlossen werden, weil sie fast stets in Verbindung mit Acker, Wiesen oder Weingeländen vorkamen; jedoch auch solche, wo dieses nicht der Fall war, wurden nicht mit aufgenommen, sondern so lange es sich irgend thun liess, die Stadt Freiburg als für sich allein bestehend behandelt. Als aber vom Jahre 1860 ab die Stadt sich in so hohem Masse ausdehnte, dass schliesslich dieselbe mit diesen Dörfern in ein Ganzes verwuchs, musste von dieser Trennung Abstand genommen werden.

Da zu Freiburg von jeher eine recht bedeutende Ackerfläche gehört hat (in Schreibers Geschichte sind für das Jahr 1754 aufgeführt: 1451 badensche Morgen Acker, 1369 Mrg. Wiesen, 1293 Weidengänge, 331 Fruchtgärten, 298 Weinreben), welche in viele kleine Parzellen getheilt sind, so sind in den Grundbüchern sehr häufig einzelne dieser Parzellen von Acker, Wiesen, Gärten etc. als verkauft angeführt. Leider aber hat dieses Material einen sehr grossen Fehler, indem aus der älteren Zeit sich schwer bestimmen lässt, was für ein Maass verkauft worden ist. Es hat nämlich in früheren Zeiten ein eigenes Freiburger Maass gegeben, nach welchem selbst noch Anfang dieses Jahrhunderts Verkäufe vorgekommen sind, ja es ist sogar im Jahre 1806, wie städtische Acten ergeben, eine Tabelle angefertigt worden, welche das Verhältniss des Badenschen Maasses zum alten Freiburger feststellt. Diese Tabelle scheint aber nicht mehr zu existiren, es ist mir wenigstens nicht möglich gewesen, sie ausfindig zu machen und den einzigen Anhalt über dieses alte Maass giebt uns eine Notiz in einem Kaufcontracte aus dem Jahre 1794, Band N. 9, N. 54, in welchem angegeben ist, dass 1 Juchard 6 Haufen Freiburger = 1 Juchard 3 Haufen 438 \square Wiener Maass wäre. Es ist um so mehr unmöglich zu erkennen, welches Maass gemeint ist, weil sowohl das Freiburger, als das Wiener und das später eingeführte Badensche Maass die gleichen Namen haben. Bei allen dreien wird der Morgen oder Juchard in $\frac{4}{4}$ oder in 12 Haufen getheilt, jedoch hat bei dem Ersteren der Juchard 300, beim Zweiten 360, beim Dritten 400 \square Rth.; es kommt weiter dazu, dass in den meisten Fällen bei den Verkäufen das Maass nicht garantirt wird.

Nun aber ist vom Jahre 1780—86 eine Karte des ganzen Freiburger Areals und zwar nach Wiener Maass angefertigt worden. Wir finden in den Grundbüchern ferner im Jahre 1779 zum ersten Mal die

Angabe: Wiener M., während von da an diese Notiz mit der vom Freiburger M. hin und wieder wechselt, in den meisten Fällen allerdings ist gar keine Grösse verzeichnet, auch hört die Bezeichnung des Freiburger Maasses mit dem Jahre 1805 vollständig auf.

Hiernach dürfte man wohl ungefähr annehmen können, dass bis zum Jahre 1780 das Freiburger Maass das allein übliche gewesen sei; durch stattgehabte Vermessungen habe allmählich das Wiener M. das Freiburger verdrängt; es lässt sich aber für diese Zeit bei dem grössten Theile der Verkäufe entschieden nicht sagen, welches Maass gemeint sei.

Im Jahre 1810 wurde das Badensche M. eingeführt, wenn es auch alleiniges gesetzliches Maass erst im Jahre 1828 wurde. Dasselbe differirt von dem Wiener Maass wenig (es ist nämlich 1 Juchard Wiener gleich 1 Juchard 1 □ Rth. und 27 □ Fuss), also kann man füglich von der Ungewissheit, ob Badensches oder Wiener Maass gemeint worden ist, absehen. Man kann dies um so mehr, als die Richtigkeit der angegebenen Grösse niemals garantirt wird, und dass diese Angaben häufig von der Wirklichkeit abweichen, zeigen uns die Kaufverträge, welche vom J. 1852 ab geschlossen sind und bei welchen, wie schon bemerkt, die Besitztitelberechtigung nachgewiesen werden musste; hier finden wir nicht selten die Bemerkung, dass die Flächenangabe bei dem letzten Kaufvertrage nicht unwesentlich von der jetzigen Angabe abweiche. Allerdings darf hierbei nicht ausser Acht gelassen werden, dass bei den einzelnen Parzellen sehr häufige Veränderungen durch Zukauf, resp. theilweisen Verkauf vorgekommen sind, und dass die Möglichkeit durchaus nicht ausgeschlossen ist, dass die Besitzberechtigung nur theilweise nachgewiesen worden ist, woher es auch wohl kommt, dass die neueren Angaben fast stets eine grössere Fläche nachweisen, als die älteren.

Es ist daher leider nicht zu leugnen, dass das Material zur Ermittlung der Preisverhältnisse von Grund und Boden recht mangelhaft ist; jedoch möchte es immerhin auf einiges Interesse Anspruch haben, und soll es wenigstens vom J. 1810 an hier vorgeführt werden.

Weiter findet sich brauchbares Material hauptsächlich in den Feuerkatastern der Stadt Freiburg. Es ist nämlich Anfang der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts von der österreichischen Regierung für Vorder-Oesterreich, zu dem Freiburg damals gehörte, eine Feuerversicherung eingerichtet worden, zu welcher jeder Hausbesitzer verpflichtet war, beizutreten.

Das Einführungsgesetz hat mir leider nicht vorgelegen; ebenso-

wenig das zuerst angefertigte Kataster; wohl aber existiren von 1788 bis zum heutigen Tage die periodisch aufgestellten Kataster. Es sind dies die Kataster von 1788, 1827, 1837, 1842, 1856, 1865 und 1868. In allen diesen sind die sämtlichen versicherungspflichtigen Gebäude mit ihrem versicherten Werth, sowie auch die vorgekommenen Veränderungen eingetragen. Bei diesen Letzteren fehlt aber leider bis zum Jahr 1837 meistens die Angabe des Grundes derselben; von da an jedoch ist dieser stets aufgeführt. Da nun überdies die Art, in welcher die Einschätzung der Gebäude vorgenommen, nicht bekannt ist, so haben die älteren Kataster einen entschieden geringeren Werth.

Im Jahre 1842 wurden die Versicherungen nach einem neuen Gesetz aufgenommen und die Kataster danach angefertigt. Dieses Gesetz erfuhr im Jahre 1852 einige wesentliche Aenderungen, in Folge deren das Kataster von 1856 ausgearbeitet wurde.

Um nun möglichst kurz die Art der Einschätzung der Gebäude, sowie die der Fortführung der Kataster zu zeigen, mögen hier einige Paragraphen des Gesetzes von 1852 folgen:

§. 7. Die Verbindlichkeit zur Theilnahme an der Versicherungsanstalt erstreckt sich auf alle Gebäude im Umfang des Grossherzogthums; ausgeschlossen von der Theilnahme sind:

- 1) die grossherzoglichen und standesherrlichen Schlösser,
- 2) alle Gebäude, die den Werth von 50 Gulden nicht erreicht,
- 3) die Pulvermühlen und die Pulvermagazine.

§. 16. Die Feuerversicherungsanstalt versichert jedes zur Aufnahme zugelassene Gebäude nach seinem mittleren Bauwerth mit gleichmässiger Berücksichtigung des wirklichen oder Kaufwerthes, insoweit Letzterer nicht höher ist als Ersterer.

§. 18c. Diejenigen Theile eines Gebäudes, welche nach dem Ermessen der Sachverständigen durch Feuer nicht zerstört oder beschädigt werden können, sind von der Versicherung auszuschliessen.

§. 20. Die Abschätzung des mittleren Bauwerthes eines Gebäudes ist durch drei beedigte Sachverständige vorzunehmen, wovon die Feuerversicherungsanstalt zwei, die Gemeinde Einen zu ernennen hat.

Bei Meinungsverschiedenheiten etc, etc.

§. 21. Der wirkliche oder Kaufwerth ist durch den Gemeinderath nach den für die Verpfändung geltenden Grundsätzen zu bestimmen; mit Hinweglassung jedoch des Werthes, der auf dem Gebäude etwa ruhenden Gerechtigkeiten, Berechtigungen zum Bezug von Baumaterialien, des Bau- und Hofplatzes, der Gärten und deren Einfassungen.

Desgleichen sind nicht zu berücksichtigen die nach §. 18 und 19 von der Versicherung ausgeschlossenen Theile.

§. 28. In den letzten Tagen des Mts. November jedes Jahres be-
sichtigt eine Commission des Gemeinderaths sämmtliche Gebäude der
Gemeinde.

Neu ist in diesem Gesetz die Hinzuziehung des wirklichen oder Kaufwerthes; es wurde deshalb 1855 von einer dazu bestimmten Commission des Gemeinderaths eine Schätzung des Kaufwerthes sämmtlicher städtischer Grundstücke vorgenommen, von welcher die in §. 21 bestimmten Theile dann in Abzug gebracht wurden. In späterer Zeit ist leider die Taxe des Kaufwerthes nicht mehr in dieser Art aufgenommen, wenigstens sind in den neueren Protocollen die Kaufwerthe gleich mit den betreffenden Abzügen notirt.

Hiernach ist es klar, dass die in den Katastern verzeichneten Schätzungen keinen Schluss auf den Werth der Grundstücke gestatten. Da aber die Commission des Gemeinderaths jedes Jahr sämmtliche Gebäude revidirt und jede bauliche Veränderung, welche eine Werthvermehrung oder Verminderung von mindestens 50 Gulden in sich schliesst, in dem Kataster zu vermerken hat, so sind diese Kataster jedenfalls unschätzbare Material um die Werthentwicklung der einzelnen Grundstücke festzustellen und diese Commissionen haben auch schon im J. 1837 bestanden, denn schon in der neuen Brand-Versicherungsordnung für das ganze Grossh. Baden vom 7. Febr. 1808 sind dieselben erwähnt worden.

Hierin besteht das hauptsächlichste Material, womit ich operirt habe. Bevor wir jedoch an unsere Aufgabe herantreten, dürfte es zweckmässig sein einen kurzen Abriss der geschichtlichen Entwicklung Freiburg's zu entwerfen, denn natürlich hängt diese eng zusammen mit den Schwankungen in den Preisen der städtischen Grundstücke, und muss man bei einer Beurtheilung der Letzteren Erstere mit in Betracht ziehen.

Prof. Dr. Heinrich Schreiber hat eine recht ausführliche Geschichte der Stadt und Universität Freiburg i./B. von ihrer Gründung an bis zum J. 1806 geschrieben. Nachfolgende Skizze ist ihr entnommen.

Freiburg i./B. wurde im Anfang des 12. Jahrhunderts von dem Herzog Berthold II. und seinen Söhnen Berthold III und Konrad von Zähringen gegründet. Trotz vielfacher Streitigkeiten und Händel mit ihren Herrn sowohl, als auch in Gemeinschaft mit diesen gegen ihre

Nachbarn, blühte die junge Stadt schnell empor, so dass sie am Ende des 14. Jahrhunderts aus 1778 Häusern bestand, und zwar gehörten von diesen 1054 Häuser zur Altstadt, 505 zur Vorstadt Neuburg und die übrigen 202 Häuser vertheilten sich auf drei weitere Vorstädte.

Die vielfachen Conflictte und Zwistigkeiten mit den Freiburger Grafen, Nachkommen der Zähringer Herzöge, veranlassten die Freiburger sich im Jahre 1368 von der Herrschaft derselben loszusagen und sich unter die Botmässigkeit des Hauses Oestreich zu begeben, unter welchem es mit wenig kurzen Unterbrechungen bis zum Jahre 1806 geblieben ist. Doch scheint das Wachsthum der Stadt nicht in gleichem Maasse weiter vorgeschritten zu sein. Wir haben allerdings keine bestimmten Nachrichten über die Grössenverhältnisse Freiburgs vor dem 30jährigen Kriege. Der einzige Anhaltspunkt in dieser Beziehung wäre vielleicht ein Steuerbuch: Bereinigung des Herrschaftsrechts der Stadt Freiburg i./B. geschehen im J. 1560, in welchem alle Gebäude und Liegenschaften aufgeführt sind, die das sogenannte Herrschaftsrecht zu zahlen haben, eine Steuer, welche sämtliche Gebäude zur Zeit der Zähriger an diese zu entrichten hatten. In diesem Buche sind aber nur in der Altstadt 751 Gebäude, Vorstadt Neuburg: 261, Vorstadt vor dem Schwabenthor: 78 aufgeführt, also eine ganz bedeutende Zahl weniger, als Schreiber für Ende des 14. Jahrhunderts angiebt. In der erstern Zeit in Altstadt und Neuburg 1559 Häuser, 1560 1012, das wäre eine Abnahme um 35%. Dagegen sind in diesem Buche eine nicht unbedeutende Zahl von Gärten, Rebengeländen, Hofstellen aufgeführt, welche diese Steuer zu entrichten hatten; da nun dieselbe aber ursprünglich eine Gebäudesteuer war, so muss wohl angenommen werden, dass auf diesen Stellen Gebäude früher gestanden haben; es ist jedoch die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, dass für die eingegangenen Gebäude an anderen Stellen andere errichtet worden sind, die diese Steuer nicht zu zahlen hatten, weshalb also der Beweis noch nicht geliefert worden ist, dass Freiburg wirklich im Jahre 1560 bedeutend kleiner gewesen, als am Ende des 14. Jahrhunderts. Doch soviel ist wohl anzunehmen, dass es zu Anfang des 30jährigen Krieges nicht grösser war.

In der ersten Hälfte des 30jährigen Krieges war Freiburg möglichst verschont geblieben, doch vom Jahre 1632 an beginnt für die Stadt eine lange Zeit des Elends und der Noth. Schweden, Franzosen, Baiern, Truppen des Herzogs von Weimar, sowie kaiserliche Soldheere plünderten abwechselnd, und wahrhaft grauenerregend ist eine amtliche Uebersicht über die bis zum Jahre 1644 erlittenen Beschädigungen und Nothstände, in welcher es zum Schluss heisst:

„Von den Bürgern ist kaum der vierte, von den Unterthanen der Stadt kaum der fünfte Theil übrig.“

Aber auch nach dem 30jährigen Kriege wurde der Stadt keine lange Zeit der Erholung gegönnt.

Im Jahre 1677 belagerten und eroberten die Franzosen Freiburg, liessen sämtliche Vorstädte niederreissen und befestigten die Stadt, traten dieselbe aber im Frieden wieder an Oestreich ab. Diese ausgebildete Festung wurde in den Jahren 1713 und 1744 ebenfalls von den Franzosen belagert und erobert, worauf in den Jahren 1745 u. f. die Festungswerke wieder geschleift wurden. Von jetzt ab tritt für Freiburg eine längere Zeit der Ruhe ein; aber welch ein trauriges Bild bietet sich unsern Blicken dar!

Eine amtliche Notiz aus dem J. 1755 zählt nur 36 gute, 81 mittlere, 440 schlechte steuerpflichtige Häuser auf; die Zahl der nichtsteuerpflichtigen kann höchstens 120 betragen haben, so dass also die Stadt keine 700 bewohnbare Häuser aufzuweisen hatte und die Zählung von 1754 giebt 3655 Einwohner an, von denen mehr als ein Drittel als vollständig verarmt aufgeführt wird. Die beiden Gewerke, welche in Freiburg am meisten geblüht, das der Tuchmacher und der Steinschleifer, hatten durch die wiederholten Belagerungen vorzugsweise gelitten, weil ihre Mühlen und Schleifen, grösstentheils ausserhalb der Stadt gelegen, während der Belagerung zerstört worden waren. Von den Tuchmachern zog schon 1677 ein grosser Theil fort, andere sowie ein Theil der Steinschleifer folgten später; eine grosse Anzahl der Letzteren richteten sich ihre Schleifen wieder her, so dass 1770 wieder 33 solcher Werkstätten bestanden. Aber dieser Industriezweig, welcher so viel Reichthum nach Freiburg gebracht hatte, konnte nicht wieder emporkommen. Die früher durchaus eigenartige Bearbeitung der Steine fand jetzt nach dem Fortzuge der besten Arbeiter zu starke Concurrrenz in Gegenden, wo das Material leichter und billiger zu beschaffen war, z. B. in Böhmen. Gegen diese Concurrrenz war nicht aufzukommen; schon 1790 bestanden nur noch 12 Werkstätten, und Anfang dieses Jahrhunderts schwand auch die Letzte.

Der Versuch, welcher Ende des vorigen Jahrhunderts gemacht wurde, eine Seidenraupenzucht in grösserem Maassstabe einzurichten, musste auch bald wieder aufgegeben werden, und so blieben die Freiburger fast allein auf Acker-, Weinbau, sowie auf den Handel mit dem Schwarzwald angewiesen. Dessenungeachtet blühte das Städtchen doch verhältnissmässig schnell empor.

Eine amtliche Zusammenstellung: „Summarium über Population

und Viehstand des Landes Breisgau nach der Evidenthaltung für das Jahr 1787“ giebt die Zahl der Häuser in Freiburg auf 918, die der Einwohner auf 7878 an, also hat sich die Einwohnerzahl seit 1755 mehr als verdoppelt.

Die Kriege mit Frankreich von 1796—1815 haben Freiburg, welches seit 1806 mit dem Grossh. Baden vereinigt wurde, verhältnissmässig nicht zu stark belastet. Schwer empfand man das Nothjahr 1816, und wie überall, so war auch hier seitdem bis Mitte der Zwanziger eine Zeit der Geschäftslosigkeit und der Geldnoth.

Alle Bestrebungen in den ersten Decennien des Jahrhunderts eine Industrie ins Leben zu rufen blieben ohne nennenswerthen Erfolg. Nur eine circa 1818 gegründete Cichorienfabrik hat sich bis zur Gegenwart erhalten.

Erst nach dem Eintritt Badens in den Zollverein erfolgte ziemlich schnell hintereinander die Anlage recht bedeutender Fabriken, vor Allen eine Seidenbandweberei; hierzu kam im Herbste des Jahres 1845 die Eröffnung der Eisenbahn von Karlsruhe nach Freiburg, der im J. 1847 die Verlängerung derselben bis Basel folgte. Der hiernach zu erwartende Aufschwung wurde aber gestört durch die Aufstände der Jahre 1848—49 und durch den bis 1860 währenden Belagerungszustand. Bedeutende Auswanderungen machten, dass in der ersten Hälfte der 50er Jahre die Zahl der Bevölkerung sich verminderte; um so kräftiger aber trat der Umschwung 1860 ein. Wie in keiner andern Stadt Badens nahm seitdem die Bevölkerung zu; nur langsam folgte die Baulust dem Bedürfniss. Es verdient erwähnt zu werden, dass die Einrichtung von Sparkassen wesentlich dazu beitrug, die Summen zusammen zu bringen, um den Baulustigen durch hypothekarische Darlehen die entsprechende Unterstützung zu Theil werden zu lassen. Durch die Gründung von Bauvereinen und einer Creditanstalt schaffte man dann eine weitere Ergänzung.

So ist Freiburg heute mit seinen 31,000 Einwohnern die zweitgrösste Stadt Badens mit bedeutenden Fabriken, Eisenbahnverbindungen nach Norden, Süden und Westen, mit schönen gutgepflegten Strassen in die Rheinebene, sowie auch in den Schwarzwald und mit einem sehr bedeutenden Communalvermögen, welches hauptsächlich in einem Forst von circa 3234 Hectar Wald und circa 600 Hectar Acker besteht. Die Bewohner sind nicht mehr blos auf Ackerbau und den Kleinhandel mit dem Schwarzwalde angewiesen, sondern mannichfaltige Fabriken tragen zu der Ernährung und dem Wohlstande derselben bei. Eine nicht unbedeutende Zahl von Privatleuten aus allen Theilen Deutschlands nicht

nur, sondern auch aus dem Auslande, suchen Freiburg auf, um dort in der schönen Gegend und gesunden Luft ihre Renten zu verzehren. Eine nicht geringe Anziehungskraft für solche Privatiers übt gewiss auch die Universität aus, welche sich in den letzten Jahren sehr wesentlich gehoben hat, und so in verschiedener Beziehung für das gedeihliche Fortschreiten der Stadt von nicht geringem Einfluss ist.

G e b ä u d e.

Bei Feststellung der Preisverhältnisse von Grundstücken tritt zuerst die Frage an uns heran:

„Was bestimmt den Werth eines Grundstückes und wie findet man denselben?“

Es unterliegt wohl keinem Zweifel, dass ein wesentlicher Unterschied besteht zwischen der Werthbestimmung eines ländlichen Grundstückes, welches als Acker, Wiese, Garten u. s. w. benutzt wird oder eines städtischen, auf welchem Gebäude aufgeführt sind. Der Werth der ersteren wird fast allein durch den zu erwartenden Ertrag bestimmt, während auf letztere zwei Factoren bestimmend wirken; erstens der Werth des Grund und Bodens, auf welchem die Gebäude stehen, und zweitens die Herstellungskosten des Gebäudes. Der Preis des Grund und Bodens hängt aber hier nicht von dem Ertrage ab, den er als Acker, Gartenland u. s. w. geben würde, sondern da es vor Allem dem Geschäftsmanne nicht gleichgültig sein kann, wo das Gebäude, in welchem er sein Geschäft betreibt, steht, so wird dem Grund und Boden als geeigneter Platz zu einem Gebäude ein weit bedeutenderer Werth beigelegt, dessen Höhe sich lediglich durch Nachfrage und Angebot regelt; ja, die Möglichkeit dieser neuen Verwendung übt ihren Einfluss nicht nur auf unbebaute Stellen in der Stadt, sondern auch auf die nächste Umgebung derselben, indem bei Berechnung des Werthes ausser dem zu erwartenden Reinertrage noch die Erwartung in Anschlag gebracht wird, dass möglicherweise nach einer Reihe von Jahren dieser Acker zum Bauplatz für ein städtisches Grundstück geeignet sein möchte. So also spricht bei den Preisen der Häuser ausser den Herstellungskosten als unterster Grenze stets ein Factor mit, dessen Einfluss sich allein durch das Verhältniss von Nachfrage und Angebot regelt. In denjenigen Theilen der Stadt, in welchen keine freien Bauplätze mehr vorhanden sind, kann der Werth derselben nur bestimmt werden, indem man von dem gezahlten Preise eines Grundstückes die Herstellungskosten des auf ihm stehenden Gebäudes abzieht; somit ist

also der factisch gezahlte Preis allein bestimmend für den Werth des Grundstücks.

Nun sprechen aber bei jedem einzelnen Verkauf noch viele Verhältnisse mit: Besondere Liebhaberei, mangelnde Kenntniss der Sache und der Verhältnisse, die Nothwendigkeit ein angrenzendes Grundstück behufs Vergrößerung des Geschäfts zu erlangen u. s. w. machen oft, dass unverhältnissmässig hohe Preise gezahlt werden, während andererseits Geldverlegenheit, der Wunsch, ein Grundstück schnell zu verkaufen u. s. w. Veranlassung sein kann, dass Grundstücke zu unverhältnissmässig niedrigem Preise verkauft werden. Es ist daher nothwendig, dass man den Durchschnitt von einer grösseren Zahl von Verkäufen zusammenfasst, um zu einem richtigen Durchschnittsresultat zu gelangen. Da nun aber wiederum die Verwendbarkeit eines Gebäudes, die Lage desselben wie auch seine Grösse einen verschiedenen Einfluss sowohl auf den Preis, als auf die zeitweilige Preissteigerung ausüben, so ist nur der Durchschnittspreis einer grösseren Zahl gleichartiger Grundstücke in gleicher Zeit für uns von Werth und nur solche Bestimmungen für verschiedene Zeiten würden die Preisveränderungen feststellen.

Vergeblich dürfte man nach hinreichenden Beispielen dieser Art suchen; wohl aber kann man Gruppen von Häusern bilden, die in gewissen Beziehungen gleichartig sind. Man kann z. B. Gruppen zusammenstellen, welche dem Durchschnittswerthe der Grundstücke einer Stadt entsprechen; ferner solche, welche in ihrer Lage gleichartig sind, oder solche, deren Werthe in bestimmten Grenzen gleich sind u. s. w., wie das in dem Weiteren für diese 3 Gruppen gezeigt werden wird.

Zur Bildung der ersten Gruppe ist nun freilich erforderlich, dass man den Durchschnittswerth der Gebäude einer Stadt kennt. Es liegt nun die Kaufwerthschätzung sämmtlicher Grundstücke mit Gebäuden Freiburgs im Breisgau aus dem Jahre 1855 vor und wir wollen untersuchen, ob diese Schätzung sich für unseren Zweck eignet.

Vergleicht man diese Kaufwerthschätzung bei einzelnen Grundstücken mit den für dieselben in dem Zeitabschnitt 1750—54 wirklich gezahlten Kaufpreise, wobei ausdrücklich Extreme gewählt sind, so findet man recht bedeutende Differenzen zwischen Schätzungswerth und Kaufpreis; so ist das Gebäude Nr. 528 für 71,551 Mk. verkauft, geschätzt nur 53,142 Mk. — Nr. 925 für 43,285 Mk. verkauft, geschätzt auf 26,571 Mk. — Nr. 54 für 18,000 Mk. verkauft, geschätzt auf 12,685 Mk. — Nr. 807 für 6,128 Mk. verkauft, geschätzt 4,385 und Nr. 699 verkauft 2,591, geschätzt 1,714. Dagegen Nr. 877, verkauft

für 17,142 Mk. geschätzt 27,428 Mk. — Nr. 23, verkauft für 10,800 Mk. geschätzt 17,142 Mk. — Nr. 242, verkauft 13,714 Mk. geschätzt 21,943 Mk. — Nr. 94, verkauft 8,828 Mk. geschätzt 16,285 Mk. — Nr. 513, verkauft 1,885 geschätzt 3,085 Mk. und 667, verkauft 1,714 Mk. geschätzt 3,428 Mk. Wir sehen also, dass, während bei den ersten Beispielen der Kaufpreis die Schätzung wesentlich überragte, bei den letzteren das Gegentheil vorliegt, und überhaupt die Differenzen sehr bedeutend sind; die Endsumme aber ergibt, dass sich die gezahlten Preise zum geschätzten Werth verhalten, wie 100 : 103,9; es hat also eine fast völlige Ausgleichung stattgefunden.

Auch bei Abtheilung in kleinere Gruppen ergibt sich bereits dieselbe Ausgleichung, wie das folgende Beispiel zeigt: Für den Zeitabschnitt 1850—54 habe ich aus dem Grundbuche 202 Kaufverträge ausgezogen. Einige von diesen konnten mit der Schätzung des Jahres 1855 nicht verglichen werden, weil das betreffende Grundstück durch den Kauf mit einem anderen vereinigt worden war und im Schätzungsprotokoll mit diesem zusammen geschätzt ist. Bei einigen Contracten war die Feststellung des betreffenden Gebäudes mit so viel Schwierigkeiten verknüpft, dass darauf verzichtet werden musste. Ferner ist unter diesen 202 Kaufverträgen eine namhafte Zahl von mehrfachen Verkäufen ein und desselben Grundstücks enthalten. Lässt man nun die Verkäufe, bei welchen Zusammenlegung stattgefunden hat, fort, ebenso diejenigen, bei welchen das betreffende Grundstück nicht festgestellt werden konnte, und behält von mehrfachen Verkäufen nur den, der dem Jahre 1855, also dem Jahre der Schätzung am nächsten liegt, so behält man eine Gruppe von 173 Grundstücken, von denen man feststellen kann, in welchem Verhältniss der für dieselben im Zeitraum 1850—54 gezahlte Kaufpreis zu dem Werthe steht, zu welchem sie im Jahre 1855 geschätzt sind. Theilt man ferner die 173 Grundstücke in der Reihenfolge, wie dieselben dem Grundbuche von 1854 rückwärts entnommen sind, in 5 Abtheilungen zu 35 und 34 Stück, und summirt die Kaufpreise sowohl als auch die geschätzten Werthe der Grundstücke in jeder Abtheilung, so findet man:

	Abth. I.	Abth. II.	Abth. III.	Abth. IV.	Abth. V.	Summa
Kaufpreis	407,285	416,097	350,097	408,808	442,010	2,024,297
Schätzungswerth	420,586	445,444	377,726	426,330	433,785	2,103,871

In Abtheilung I ist das Verhältniss also wie 100 : 103,2, — Abth. II wie 100 : 107, — Abth. III 100 : 107,8, — Abth. IV 100 : 104,2, — Abth. V 100 : 98,1 und das Verhältniss der Gesamtsumme ist 100 : 103,9. Die Differenz von dem Gesamtdurchschnitt steigt also höchstens bis

zu 5,8⁰/₀; diese Differenz möchte zum grossen Theil hervorgerufen sein durch das allmähliche Fallen der Preise bis zum Jahre 52 und durch das darauf folgende Steigen.

Dass in den 5 Jahren von 1850—54 niedrigere Preise als in den 5 vorhergehenden und 5 nachfolgenden Jahren gezahlt worden sind, wird später gezeigt werden. — In welchem dieser Jahre aber die Preise am niedrigsten standen, ist auf anderem Wege nicht nachzuweisen. Es mag somit dahingestellt bleiben, ob das allmähliche Preissinken, was aus den Verhältnisszahlen 89,1—104,2 bis zu 107,8 erhellt, und das darauf folgende Steigen (107 und 103,2) wirklich durch das Sinken der Preise bis zum Jahre 52 veranlasst worden ist; hier kommt es nur darauf an zu zeigen, in wie weit man von den geschätzten Zahlen auf den wirklichen Werth der Grundstücke schliessen darf, um daraus den Durchschnittswerth der Grundstücke im Jahre 1855 berechnen zu können, und dürfte man nach dem festgestellten Resultate schliessen, dass der Gesamtwertb sämtlicher Privatgrundstücke der Stadt Freiburg i./Br. in demselben Verhältnisse zu dem geschätzten Werthe stehe, als dies in der aufgeführten Gruppe der Fall ist, nämlich wie 100 : 103,9.

Nun weisen die Schätzungsprotokolle des J. 1855 949 Grundstücke nach, welche sich im Privatbesitz befinden, und ist der Werth derselben durchschnittlich auf 12,723 Mk. geschätzt. Die aufgeführten 173 Besitzungen dagegen sind durchschnittlich nur auf 12,166 Mk. geschätzt — schliesst man aber einige grosse Fabrikanlagen und das $\frac{1}{8}$ Meile von der Stadt gelegene, aber zu derselben gerechnete Türkheim'sche Schloss (früher Karthäuserkloster), zusammen 4 Grundstücke, aus, so behält man einen durchschnittlichen Schätzungswertb von 12,178 Mk., welcher dem der aufgeführten Gruppe fast gleich ist. Wir haben somit hier eine Gruppe von Grundstücken, welche dem durchschnittlichen Werthe der Privatgebäude der Stadt Freiburg von 1855 (mit Ausschluss der grossen Fabrikanlagen) entspricht. — Der durchschnittlich gezahlte Preis bei sämtlichen Kaufverträgen ist 11,705. Da sich nun das Verhältniss des Kaufpreises zur Schätzung wie 100 : 103,9 verhält, so würde hiernach der Schätzungswertb 12,161 Mk. sein, also der in Tafel I aufgeführten Gruppe nahezu gleich stehen. — Man kann daher sagen, die in dem Jahre 1850—54 ausgeführten Verkäufe umfassen eine Gruppe von Gebäuden, deren Durchschnittswerth demjenigen sämtlicher Privatgrundstücke von Freiburg i./Br. dieser Zeit mit Ausschluss der grossen Fabrikanlagen entspricht.

Gehen wir noch zu einer zweiten Untersuchung über, wie sich das Verhältniss der geschätzten Werthe zu den Kaufpreisen gestaltet,

wenn man die Grundstücke nach ihrer Lage in verschiedene Rubriken trennt.

Zu diesem Zwecke habe ich die Stadt, oder vielmehr die Strassen nach der Breite derselben und dem Verkehr in denselben in 5 Klassen getheilt, und zwar enthält die I. Klasse die Hauptstrasse (Kaiserstrasse), jedoch nur bis zu dem neuen Theile derselben, welcher in der sogenannten Stephanien-Vorstadt liegt. — Klasse II die Salzstrasse, Herrenstrasse, Bertholdstrasse, Münsterplatz und die Münsterstrasse. Klasse III die bedeutend schmälern Seitenstrassen, welche sich rechts und links von der Kaiserstrasse abzweigen. Klasse IV enthält die kleineren Quer- und abgelegeneren Strassen der alten Stadt, Klasse V endlich die seit Anfang der 30er Jahre entstandenen neuen Anlagen, sowie die sich an der Dreisam hinziehende Karthäuserstrasse.

Nach dieser Eintheilung sind die 1855 geschätzten Grundstücke ausgezogen, und hiernach besteht Klasse I aus 134, Kl. II 173, Kl. III 213, Kl. IV 280 und Kl. V 140, zusammen 949 Privatgrundstücke; somit ist das Verhältniss auf 100 reduziert; I, 15 — II, 18 — III, 23 — IV, 30 — V, 14.

Theilt man die schon besprochenen 173 Grundstücke in dieser Weise nach ihrer Lage in Gruppen, so erhält man:

Klasse I.			Klasse II.			Klasse III.			Klasse IV.			Klasse V.		
Zahl	Kaufpreis	Schätzungs- werth	Zahl	Kaufpreis	Schätzungs- werth	Zahl	Kaufpreis	Schätzungs- werth	Zahl	Kaufpreis	Schätzungs- werth	Zahl	Kaufpreis	Schätzungs- werth
29	586,956	574,189	34	491,886	490,873	44	392,994	418,193	45	276,712	304,011	21	275,749	316,105

Es ist daher das Verhältniss des Kaufpreises zum geschätzten Werth in Kl. I 100 : 97,8, Kl. II 100 : 99,7, Kl. III 100 : 106,5, Kl. IV 100 : 109,8, Kl. V 100 : 114,6.

Bei Kl. I und II, also in den Abtheilungen, welche die Strassen des stärksten Verkehrs umfassen, übersteigen die hiernach gezahlten Kaufpreise den geschätzten Werth, während in den andern 3 Klassen das umgekehrte Verhältniss eintritt. Am grössesten ist die Differenz in Abth. V, also den neuen Stadttheilen und zwar von 100 : 114,6. Man sieht hieraus, dass das Verhältniss des Kaufpreises zum geschätzten Werthe nicht unwesentlich durch die Lage des Grundstücks beeinflusst wird, und es müssen daher die zu bildenden Gruppen wenigstens annähernd im richtigen Verhältniss über die Stadt verbreitet sein, d. h. es muss enthalten jede Gruppe aus Kl. I, 15% — II, 18% —

III, 23 % — IV, 30 % — V, 14 % der überhaupt vorhandenen Häuser. Die vorliegende Gruppe enthält nur aus Kl. I, 17 % — aus Kl. II, 20 % — Kl. III, 25 % — IV, 26 % — V, 12 %. Sie weicht also nur in geringem Maasse von dem „Soll“ ab. Sie genügt daher auch in dieser Hinsicht unseren Anforderungen.

Fügen wir die noch übrigen 29 in derselben Zeit verkauften Grundstücke diesen 5 Klassen zu, so erhalten wir ein noch günstigeres Verhältniss, nämlich: aus Kl. I, 17 % — II, 17 % — III, 24 % — IV, 28 % — V, 14 %.

Vergleicht man nun die durchschnittlichen Schätzungswerthe der vorgeführten Gruppe mit demjenigen sämmtlicher Grundstücke der 5 Abtheilungen, so findet man in den 5 Klassen

		I.	II.	III.	IV.	V.
Durchschnittlicher Taxwerth.	a) der Gruppe	19,799	14,437	9,513	6,755	15,052
	b) sämmtlicher Grundstücke der Abtheilung	21,003	13,512	10,107	7,551	13,969

Wir haben hier also eine recht bedeutende Differenz der Durchschnittswerthe der ausgewählten in der Gruppe aufgeführten Grundstücke. In Kl. I, III, IV sind hiernach verhältnissmässig zu viel Häuser von geringerem Werth verkauft worden, während in Kl. II und V das Umgekehrte stattfindet; wir können daher diese Zahlen zur Vergleichung mit anderen Jahren nicht gebrauchen und werden später sehen, ob grössere Durchschnittszahlen diesen Fehler ausgleichen oder ob wir zur Vergleichung der Preisverhältnisse der 5 Klassen in den verschiedenen Zeitabschnitten andere Gruppen bilden müssen.

Doch wie verhält es sich mit der Vertheilung der Grundstücke nach ihrem Werthe?

Wenn man die 173 Objecte unserer Gruppe nach ihren Werthen derartig vertheilt, dass in Abth. I diejenigen enthalten sind, welche bis zur Hälfte des Durchschnittswerthes taxirt sind, also bis 6090 Mk., in Abth. II diejenigen bis zum vollen Durchschnittswerthe also bis 12,180 Mk., und in Abth. III alle höher taxirten, so erhält man:

Abth. I.		Abth. II.		Abth. III.	
Kaufpreis	Schätzung	Kaufpreis	Schätzung	Kaufpreis	Schätzung
224,964	222,916	442,377	442,955	1,356,956	1,438,000

Es ist also das Verhältniss in Abth. I 100 : 99,8, Abth. II 100 : 100,1, Abth. III 100 : 105,9.

Es sind ferner in

Abth. I, 56 — II, 50 — III, 67 Grundstücke
macht: 32 % 29 % 39 %.

Es sind daher nicht unbedeutend mehr Grundstücke verkauft, welche den durchschnittlichen Taxwerth überschreiten. Dieser Fehler wird jedoch dadurch etwas gemildert, dass die Zusammenstellung sämtlicher ein ähnliches Resultat ergibt, denn wir erhalten da:

Abth. I, 313 — II, 302 — III, 334,

d. i. 33 %/o 32 %/o 35 %/o.

Aus obiger Tabelle ergibt sich nun ein auffallendes Resultat. Trotzdem die in Abth. I aufgeführten Grundstücke fast allein den Stadt-
abtheilungen III und IV, also dem ärmeren Viertel entnommen sind, in
welchen das Verhältniss des Kaufpreises zum Taxwerthe wie 100 : 106,5
und 100 : 109,8 ist, erhalten wir hier das Verhältniss von 100 : 99,8.

Es ist dies wohl eine Bestätigung einer alten Erfahrung, dass alte
kleine Häuser meistens unverhältnissmässig hoch bezahlt werden.

Im natürlichen Gegensatz hierzu wird das Verhältniss bei den
Grundstücken, welche den durchschnittlichen Taxwerth überschreiten,
also aus den besseren Vierteln, 100 : 105,9, obgleich diese zum grössten
Theil der Abth. I der Stadt entnommen sind, in welcher das Verhält-
niss 100 : 98,1 ist; doch nähern sich diese Zahlen dem Durchschnitts-
verhältniss 100 : 103,9 so weit, dass das früher Gesagte dadurch von
Neuem bestätigt wird: „Bei allen Gruppen von Häusern, wel-
che sich annähernd im richtigen Verhältniss über die
Stadt vertheilen, kann man mit ziemlicher Sicherheit
von dem Taxwerthe dieser Gruppe auf den Werth schlies-
sen, welchen dieselben in den Jahren 1850—54 gehabt
haben.“

Kennt man nun den Kaufwerth einer solchen Gruppe aus irgend
einer Zeit, so lässt sich daraus berechnen, in welchem Verhältniss der
Kaufpreis der gegebenen Zeit zu dem in den Jahren 1850—54 steht.

Ferner: „Eine Gruppe von Grundstücken, welche im
Jahre 1855 dem durchschnittlichen Werth der ganzen
Stadt oder einem bestimmten Theil derselben entsprach,
wird auch ebenso dem durchschnittlichen Werthe der-
selben zu andern Zeiten entsprechen, so lange der ganze
Character der Stadt oder des bestimmten Theiles der-
selben nicht wesentlich verändert ist.“

Diese Aenderung ist nun freilich für die Stadt und für die Ab-
theilungen IV und V in den auf 1855 folgenden Jahren, besonders
vom Jahre 1860 an, eingetreten. Für die anderen 3 Abtheilungen sind
die Verhältnisse aber, wie genauere Untersuchung ergeben hat, bis auf
heute ziemlich dieselben geblieben. Von 1855 zurück dürfte der

Character der Abth. I, II, III und IV wohl für eine geraume Zeit nicht verändert sein, und somit kann man auf diesem Wege eine Vergleichung der Preisverhältnisse der Grundstücke in den verschiedenen Zeitabschnitten anstellen, wie dies weiter unten noch näher nachgewiesen werden wird.

Endlich haben wir im Vorhergehenden gesehen, dass die sämtlichen, in den Jahren 1850—54 aufgezeichneten Verkäufe eine Gruppe von Grundstücken repräsentiren, welche dem Durchschnittswerth der Grundstücke Freiburgs entspricht. Hieraus kann man zwar nicht darauf schliessen, dass die in einem Zeitlauf von 5 Jahren abgeschlossenen Verkäufe auch stets ebenso dem durchschnittlichen Werthe der Grundstücke gleicher Zeit entsprechen, doch dürfte dies wohl der Fall sein, wenn diese Verkäufe, so wie es in den Jahren 1850—54 factisch war, in Bezug auf Vertheilung in der Stadt im richtigen Verhältniss stehen. Untersuchen wir daher zuerst, wie sich die Verkäufe, welche aus den Grundbüchern ausgezogen sind, in Bezug auf diese Bedingung verhalten.

In der ersten Abtheilung der Tabelle I sind die in jedem Zeitabschnitt aufgenommenen Verkäufe, sowie deren Vertheilung auf die 5 Theile der Stadt aufgeführt; in der zweiten die Anzahl der Privatgrundstücke, welche am Ende eines jeden Zeitabschnittes vorhanden waren, sowie die Procente, welche auf jede Abtheilung fallen. Die dritte endlich enthält die zur Vergleichung ausgewählten Verkäufe in derselben Weise gruppirt¹⁾.

Was die Zusammenstellung der einzelnen Gruppen betrifft, so sind dieselben aus den in Abth. I, Tabelle I aufgeführten Verkäufen nach Maassstab des in Abth. II angegebenen Verhältnisses gebildet. Es wurden in denjenigen Abtheilungen, in welchen verhältnissmässig zu viel Verkäufe verzeichnet waren, zunächst diejenigen gestrichen, für welche der Taxwerth vom J. 1855 nicht bestimmt werden konnte; weiter ist bei mehrfachen Verkäufen der gezahlte Durchschnittspreis genommen; wo aber auch dieses nicht ausreichte, wurde der Durchschnittspreis für die ganze Abtheilung zur Grundlage gewählt und mit

1) Ueber die in der zweiten Abtheilung aufgeführten Summen ist noch zu bemerken, dass dieselben auf absolute Genauigkeit nicht überall Anspruch machen können. Die Zahl der in den Adresskalendern aufgeführten Privatbesitzungen stimmte nicht genau mit den Resultaten, welche die Versicherungs-Policen lieferten. Die Differenz ist allerdings nur unbedeutend und beruht wohl darin, dass hier mehrere Besitzungen als eine zusammengefasst, welche dort getrennt aufgeführt worden sind. Ebenso konnten die in fester Hand befindlichen Grundstücke nicht immer mit absoluter Genauigkeit bestimmt werden, doch hat dies ja bei dem vorliegenden Zwecke weiter keinen Nachtheil.

der für die Abtheilung zur Bildung der Gruppe erforderlichen Zahl multiplicirt.

Die verschiedenen Zeitabschnitte sind in die folgenden 4 Abtheilungen gebracht:

a. Die Perioden von 1860—1874. Da vom Jahre 1860 ab, der weiteren Ausdehnung der Stadt wegen, die beiden Dörfer Herdern und Wiehre mit zur Stadt zugezogen werden mussten, so erfuhr hierdurch der Durchschnittswerth der Grundstücke plötzlich eine Aenderung; ausserdem war der Zuwachs an neuen Gebäuden von dieser Zeit an ein so beträchtlicher, dass diese Periode auch schon hierdurch von den übrigen sich wesentlich unterscheidet und besonders betrachtet werden muss.

b. Die vier Zeitabschnitte von 1840—59: Dieselben umfassen diejenige Zeit, in welcher der Durchschnittswerth der Grundstücke demjenigen zur Zeit der Taxe im J. 1855 am nächsten stehen. Die in Betracht gezogenen Grundstücke haben sich in dieser Zeit von 876 auf 975 vermehrt, von welchen in der Taxe 949 nachgewiesen werden. Die 79 also bis zur Taxe hinzugetretenen Grundstücke sind durchschnittlich auf 12,077 Mk. geschätzt, ändern also an dem Durchschnittswerthe von 12,161 nichts.

c. Die 7 Perioden von 1805—39: Die Zahl der Grundstücke, welche in diesem Zeitraum von 35 Jahren hinzugetreten sind, beläuft sich auf 95, welche 1855 durchschnittlich auf circa 11,500 Mk. geschätzt sind, also erheblich unter dem Durchschnitte bleiben; es vermindern also die neu hinzutretenden Grundstücke den Durchschnittswerth. Zu demselben Resultate gelangt man, wenn man bis zum J. 1788 zurückgreift. Von den in dem Kataster dss. J. aufgeführten Objekte sind 702 in Privatbesitz befindliche im J. 1855 durchschnittlich auf 12,433 Mk. geschätzt; es wäre also hiernach der durchschnittliche Werth der Grundstücke von 1788 an durch die neu hinzugetretenen wesentlich um fast 300 Mk. heruntergedrückt. Nun aber sind diese genannten 702 in dem Kataster von 1788 als 721 selbstständige Grundstücke aufgeführt, indem eine bedeutende Zahl zusammen gekauft und zusammen bebaut, wogegen einzelne Andere wieder getheilt worden sind, man kann daher sagen, dass der Minderwerth der neu hinzugekommenen durch Zusammenlegung und Bauverbesserungen auf den älteren ausgeglichen wurde. Wenn, wie man wohl annehmen kann, die baulichen Veränderungen und Verbesserungen nur einigermaßen gleichmässig in den verschiedenen Stadttheilen vorgeschritten sind, so werden diejenigen Gruppen von Grundstücken, welche den Durchschnitts-

werth für die verschiedenen Zeitabschnitte von 1805—39 repräsentiren sollen, im J. 1855 die Durchschnittstaxe erreichen und ebenso umgekehrt.

Man wird daher die Perioden unter c. bei der Vergleichung mit der Taxe von 1855 ebenso behandeln können, wie die unter b. In anderer Weise aber unterscheiden sich die Ersteren von Letzteren. Da nämlich Abtheilung V im J. 1840 nur noch 64 Grundstücke umfasste, so wurden diese der Abtheilung IV zugetheilt und Abtheilung V ging ein. Unzweifelhaft ist durch den Hinzutritt dieser Grundstücke eine Aenderung in dem Durchschnittswerth derselben für diese Abtheilung eingetreten; wie hoch sich diese Aenderung belaufen mag, ist nicht festgestellt, doch ist kaum anzunehmen, dass sie bedeutend ist.

Auch in der ersten Abtheilung der Stadt sind in der Zeit von 1839 bis zurück auf 1805 einige wesentliche Aenderungen vorgekommen, indem oberhalb und unterhalb vom J. 1824 an Ausbauten hinzugezogen wurden. Bis zu diesem Jahre wurden diese Theile zu Abth. IV gerechnet; je mehr sich aber die Stadt zu erweitern anfang, um so mehr nahmen diese Theile den Charakter der Hauptstrasse an und schien es geboten, sie auch derselben beizufügen. Ebenso sind dann später noch einige Neubauten hinzugetreten, so dass man also sagen muss: in der ersten und vierten Abtheilung haben Veränderungen stattgefunden, welche den Durchschnittswerth der Grundstücke dieser Abtheilungen beeinflussen und muss dies bei Behandlung der einzelnen für sich in Betracht gezogen werden.

In der zweiten und dritten Abtheilung der Stadt sind dagegen keine nennenswerthe Modificationen eingetreten; wohl sind hier einzelne Grundstücke aus Privatbesitz in feste Hand übergegangen und ebenso umgekehrt, sonstige Veränderungen aber beschränken sich auf Umbauten, hin und wieder ist auch wohl eins neu hinzugetreten.

d. Zeitabschnitte von 1755—1804. Hier wurden die zehnjährigen Perioden zusammengefasst, weil die Zahl der in je 5 Jahren vorgekommenen Verkäufe zu gering zur Bildung der einzelnen Gruppen wurde. Weiter ist von diesen zu bemerken, dass, wie schon in der Einleitung gesagt, eine Angabe aus dem J. 1755 über die damals steuerpflichtigen Häuser vorhanden ist, woraus man allenfalls auf den Bestand sämtlicher Grundstücke, welche sich zu jener Zeit in Privatbesitz befinden, schliessen kann. Wie sich aber diese Grundstücke auf die 4 Stadtabtheilungen vertheilen, ersieht man erst aus dem Feuerkataster d. J. 1788. Es können daher die vor 1785 ge-

bildeten Gruppen nicht auf Genauigkeit Anspruch machen; doch dürften sie für unsern Zweck immerhin ausreichen.

Bei näherer Betrachtung der auf Tafel I Abth. 1 aufgeführten Summe der in jedem Zeitabschnitte verzeichneten Verkäufe und einer Vergleichung derselben mit den in den entsprechenden Perioden vorhandenen Grundstücken ersieht man, dass 1870—74 eine unverhältnissmässig grosse Zahl, fast 30% sämtlicher Grundstücke, umgesetzt worden ist, während in der Zeit von 1805—1869 der Umsatz zwischen 14½ bis höchstens 25% schwankt. Der Grund hierfür ist entschieden der, dass eine grosse Menge Gebäude auf Spekulation zum Verkauf theils von Privaten, theils von Baugesellschaften hergestellt und in der guten Verkehrszeit auch bald verkauft waren.

In der Zeit vor 1805 war der Umsatz ein wesentlich geringerer; selbst von 1795 bis 1804, wo eine sehr starke Steigerung der Preise der Grundstücke stattgefunden hat, womit sonst ein stärkerer Wechsel im Besitze verbunden zu sein pflegt, war der Umsatz für die ganzen 10 Jahre nur 30%, also fast nur halb so gross als 1870—74.

Weiter ersieht man, dass der Besitzwechsel durchaus ungleichmässig in den verschiedenen Abtheilungen der Stadt stattgefunden hat, und dass hierin eine gewisse Regelmässigkeit beobachtet werden kann.

In den Zeitabschnitten v. 1805—1874 findet man, dass in jedem derselben ohne Ausnahme in Abth. 3 verhältnissmässig zu viel Verkäufe vorgekommen sind, so dass bei Bildung der Gruppen stets bedeutende Abstriche gemacht werden mussten. In der Zeit von 1840—74, in welcher 5 Abth. gemacht sind, folgt dann Abth. IV mit den meisten Verkäufen, während da, wo die 5. Abth. fehlt, die 4. hinter Abth. II sowohl als auch hinter I zurückbleibt; so dass man also sagen kann: in der ersten und letzten Abtheilung, also in der Hauptstrasse und in den äussersten Theilen der Stadt hat immer der geringste Besitzwechsel stattgefunden. Der stärkste Umsatz zeigte sich in den Querstrassen, entschieden weil viele Anfänger unter Handwerkern und Geschäftsleuten sich hier am leichtesten etabliren können. Viele von diesen machen Bankerott, während diejenigen, deren Geschäft gedeihlichen Fortgang hat, bestrebt sind, sich sobald als möglich in den belebteren Stadttheilen niederzulassen.

Anders verhält es sich in der Zeit von 1805. Zwar ist das Verhältniss in den Abth. vor 1788 nicht bekannt, doch wird dies für die Zeit 1775—84 kaum von dem dieses letzteren Jahres abweichen, so dass man sehr wohl die drei Perioden v. 1775—84, 1785—94, 1795

—1804 in Betracht ziehen kann. In allen diesen aber ist der Hauptumsatz in Abth. IV, während derselbe in den drei anderen Abtheilungen ziemlich das normale Verhältniss bewahrt. Es werden hier wohl vielfach alte baufällige Gebäude, deren Besitzer nicht im Stande waren, dieselben wieder herzustellen, von diesen an besser Situirte verkauft sein; doch lässt sich hierüber kaum etwas Bestimmtes sagen.

Auf Tabelle II ist nun mit den bis jetzt besprochenen Hilfsmitteln der Durchschnittswerth der Grundstücke für die einzelnen Perioden möglichst genau ermittelt. Sie enthält in der ersten Abth. von sämmtlichen in jedem Zeitabschnitte verkauften Grundstücken in Rubrik I die Zahl derselben, Rubr. II die Summen der für dieselben gezahlten Preise, Rubr. III den Durchschnittspreis und Rubr. IV den durchschnittlichen Taxwerth von denjenigen dieser Kaufobjecte, deren Taxe aus dem J. 1855 bestimmt werden konnte.

In dieser Abth. hat man daher ein Bild des stattgehabten Umsatzes; man sieht, wie sich die Zahl der verkauften Grundstücke in der Zeit von 1870—74 gegen die vorhergehende Periode mehr als verdoppelt, der Geldumsatz mehr als verdreifacht hat. Es hat aber von 1865—69 ein Rückschlag gegen den vorhergehenden Zeitabschnitt jedenfalls in Folge des Krieges von 1866 stattgefunden, jedoch ist dieser nur in Betreff der Zahl der Verkäufe hervortretend; der Geldumsatz hingegen wird durch die stattgehabte Steigerung der Preise ausgeglichen.

Wenig verschieden von einander, dagegen aber stark zurücktretend gegen die besprochenen Perioden sind diejenigen von 1835—59. Nur die Zeit von 50—54 tritt um circa 370,000 Mk. gegen den vorhergehenden in dem Geldumsatz zurück. Ebenso findet man 1815—19 einen bedeutenden Rückgang im Geldbetrage, während man sonst in der ganzen Zeit von 1805—35 eine ziemlich gleichmässige Steigerung wahrnimmt. Es findet aber zwischen diesen beiden Rückschlägen von 1815—19, 1850—54 eine bemerkenswerthe Verschiedenheit statt, denn, während der von 1850 lediglich in dem Rückgange der Preise seinen Grund hat, liegt dieser für 1815 darin, dass eine ausnahmsweise grosse Zahl kleiner Grundstücke verkauft sind. Wir sehen dies aus Absch. IV, in welchem die durchschnittliche Taxe der 1815—19 verkauften Gebäude taxirte Durchschnittswerth mit nur 10,373 Mk. angegeben ist, also fast 1,800 Mk. unter der Durchschnittstaxe.

Was die Umsätze von 1755—1805 betrifft, so ist hier eine ziemlich gleichmässige und nicht unbedeutende Steigerung zu constatiren.

Die Zahl der umgesetzten Häuser hat sich verdoppelt, die Geldsumme aber versiebenfacht. Von 1805—74 hat sich die Zahl der Verkäufe vervierfacht und der Geldbetrag verzwanzigfacht, und wenn man die Hälfte der Verkäufe von 1755—64 als Durchschnitt der ersten 5 Jahre annimmt, so hat sich der Verkauf von Grundstücken in je 5 Jahren von 1755 an bis 1874 fast verzehnfacht; der Geldumsatz ist 170fach.

Die gezahlten Durchschnittspreise ersieht man aus Abschn. III. Dieselben sind von 1755—1804 fortlaufend gestiegen; von dieser Zeit an aber finden häufige Schwankungen statt. Vorhin schon sahen wir, dass dieselben nicht immer in einem Rückgange der Preise ihren Grund haben, wir können sie deshalb vorläufig unberücksichtigt lassen.

In der zweiten Abtheilung der Tabelle sind die Durchschnittspreise und Taxwerthe der nach Tab. I gebildeten Gruppen aufgeführt. Da nun aber von 1860 an in Abth. V nur verhältnissmässig wenige Häuser verkauft sind, welche bereits im J. 1855 geschätzt sind, so musste für diese 3 Zeitabschnitte noch eine besondere Gruppe aus den 4 ersten Abth. gebildet werden, damit man den durchschnittlichen Taxwerth der in die Gruppe aufgenommenen Grundstücke bestimmen konnte.

Wir sehen hier, dass die Durchschnittskaufpreise der Gruppen grösstentheils höher sind, als diejenigen sämtlicher verkauften Grundstücke. Auffallend ist es aber, dass in der ganzen Zeit von 1810—1839 das umgekehrte Verhältniss stattfindet; der Umsatz in den theueren Stadttheilen ist also in dieser Zeit ein verhältnissmässig starker gewesen.

Weiter sehen wir, dass die Schwankungen in den verschiedenen Perioden noch recht bedeutend sind, ja sogar theilweise noch stärker hervortreten, als in den beiden vorhergehenden Rubriken. Es wäre daher ein weiteres Zusammenziehen von je zwei Zeitabschnitten geboten, wenn wir nicht durch das Verhältniss des Schätzungswerthes derjenigen Grundstücke, welche in jeder Periode verkauft sind, zu der durchschnittlichen Schätzung sämtlicher Grundstücke im Jahre 1855 einen Regulator hätten. So aber kann man sagen, ebenso, wie sich der Schätzungswerth der in einem gewissen Zeitabschnitte verkauften Grundstücke zu dem Durchschnittsschätzungswerth verhält, so verhält sich auch der durchschnittlich gezahlte Preis zu dem durchschnittlichen Werthe der Häuser dieser Zeit. —

Nun ist der durchschnittliche Taxwerth der ersten 4 Abtheilungen 11,865 Mk. oder rund 11,900, daher erhalten wir den Durchschnitts-

werth dieser Abtheilung für die 3 Quinquennien von 1860—74, wenn wir die in Rubrik 7 auf je 100 Mk. des Taxwerthes reduzirten Kaufpreise mit 119 multipliciren, wie solches in Rubrik 9 ausgeführt ist.

Bedient man sich nun dieser berechneten Zahlen bei der Bestimmung der Summen für die 4 Abtheilungen, und fügt den in Abth. V erzielten Kaufpreis hinzu, so wird man auf diesem Wege sehr annähernd den Durchschnittswerth sämtlicher Grundstücke erhalten, und wir geben das so erlangte Resultat in Rubrik 11. Einfacher stellt sich die Rechnung in den Zeitabschnitten von 1859 rückwärts: hier sind die auf 100 Mk. des Taxwerthes reducirten Kaufpreise mit 122, d. h. mit rund dem hundertsten Theil des durchschnittlichen Taxwerthes sämtlicher Grundstücke zu multipliciren.

Für die Perioden von 1755—1804 haben wir keinen Regulator mehr. Die in Rubrik 5 aufgeführten Durchschnittspreise sind in derselben Art und Weise gefunden, wie die durchschnittlichen Kaufpreise von 1805—59. Der einzige Unterschied besteht darin, dass von 1805—59 Zeitabschnitte von je 5 Jahren gebildet worden sind, von 1755—1804 solche von je 10. Weiter sieht man, wie die durchschnittlichen Kaufpreise in Rubrik 5 von dem endgültig festgestellten Durchschnittswerthe in Rubrik 11 recht bedeutend abweichen; man hat z. B. von 1815—19, Rubrik 5: 5721 Mk., während Rubrik 11 6950 Mk. ergibt, also eine Differenz von 1229 Mk. pro Grundstück. Fast ebenso gross ist die Differenz in der Zeit von 1835—39, während dagegen von 1820—24 und 1855—59 Rubrik 11 einen niedrigeren Werth nachweist als Rubrik 5.

Fasst man dagegen je 2 Zeitabschnitte zusammen, so dass dieselben ebenso wie in den vorhergehenden Zeitabschnitten von 1755—1804 10 Jahre umfassen, so erhält man:

Zeitabschnitt	1805—14	1815—24	1825—34	1835—44	1845—55
Schätzung	12,606	11,617	11,696	11,418	11,896
Durchschnittlicher Werth	6,252	6,464	9,549	12,012	12,597
Durchschnittlicher Kaufpreis	6,050	6,788	9,960	12,834	12,920

Aus dieser Zusammenstellung ersieht man, wie die durchschnittlichen Schätzungswerthe der in je 2 zusammengezogenen Perioden verkauften Grundstücke sehr viel gleichmässiger sind, als bei den kürzeren Abschnitten; und weiter, wie verhältnissmässig unbedeutend hier die Differenz zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den ermittelten Durchschnittswerthen ist; die grösste Differenz während 1835—44 beträgt nur 7⁰/₁₀, und so ist wohl die Annahme berechtigt, dass auch

für die Zeit von 1755—1804 die Abweichungen nicht grösser sein werden.

So also haben wir in Rubrik 11 die Angabe des durchschnittlichen Werthes der Grundstücke der Stadt Freiburg für die Zeit von 1754—1874. Rubrik 12 zeigt uns die Steigerung, wenn man den Werth in der ersten Periode = 100 setzt und Rubrik 13 endlich die procentige Steigerung oder Minderung des Werthes gegen den vorhergehenden Zeitabschnitt.

Vergleichen wir nun die in diesen letzten 3 Rubriken aufgeführten Zahlen mit der in jedem betreffenden Zeitabschnitt enthaltenen Einwohnerzahl der Stadt Freiburg, sowie die dazu gehörige Zahl der Gebäude und vergegenwärtigen uns gleichzeitig das, was in der geschichtlichen Skizze gesagt ist.

Freilich leiden die Angaben über die Einwohnerzahl, wie es den Anschein hat, bis zum Jahre 1852 an grossen Ungenauigkeiten, welche wahrscheinlich ihren Grund in der verschiedenen Art der Zählung haben. Es ist anzunehmen, dass bei manchen Zählungen das Militär mit einberechnet worden ist, bei anderen wieder nicht, denn wenn eine Angabe von 1820 die Einwohnerzahl auf 9982 angiebt und die andere für 1821 12,091, so ist nicht denkbar, dass in dem einen Jahr eine so starke Vermehrung der Einwohner stattgefunden habe. Ebenso erweckt die Angabe von 1839 mit 13,290 einige Zweifel, denn nach allen übrigen Anzeichen ist kaum anzunehmen, dass die Bevölkerung von Freiburg in dieser Zeit, am wenigsten aber in so bedeutendem Maasse abgenommen haben sollte, denn schon 1830 ist sie mit 14,358 verzeichnet, und soll dann bis 1844 auf 15,545 gestiegen sein. Um dies feststellen zu können, wäre die Einsicht in die Zählungsprotokolle nothwendig gewesen, welche leider nicht erlangt werden konnten.

Hiervon abgesehen, erhalten wir immerhin ein Bild, welchen Einfluss die Zunahme der Bevölkerung auf die Preise der Grundstücke gehabt hat.

In der Zeit von 1755—1794 hat sich die Zahl der Bevölkerung mehr als verdoppelt, — die Zahl der Häuser ist wahrscheinlich nur um $\frac{1}{6}$ gestiegen, die Preise der Grundstücke dagegen fast genau in demselben Verhältniss als die Einwohnerzahl; jedoch ist diese Steigerung am stärksten in dem 2. Dezennium, vermindert sich bedeutend in den beiden nächstfolgenden; sehr stark ist dann wiederum die Zunahme der Durchschnittswerthe (65%) in dem Dezennium 1795—1804, und dieses trotz der Kriege in diesem Jahrzehnte, und trotzdem, dass, wie in der Einleitung schon gesagt worden ist, die letzten Reste der

früheren so blühenden Granatschleifereien in dieser Zeit verschwanden. Es war aber eben Freiburg damals hauptsächlich ein Ackerbau treibendes Städtchen, und da diese Zeit für die Landwirthschaft günstig war, so sehen wir es aus diesem Grunde emporblühen.

In dem fünfjährigen Zeitabschnitt von 1805—9 zeigt sich ein Rückgang des Durchschnittswerthes um 11 $\%$, trotzdem die Bevölkerungszahl, wenn auch nicht in demselben Maasse, als in den vorhergehenden Zeitabschnitten sich vermehrt hat; es ist dies die Zeit des Ueberganges aus der österreichischen in die baden'sche Herrschaft und ist gewiss die Unsicherheit der kommenden Zustände Hauptveranlassung zu diesem Rückgange, welcher in den nächsten 5 Jahren trotz der Freiheitskriege wieder reichlich eingebracht wird. Jetzt aber kommen wir zu einer Zeit des Stillstandes: die beiden nächsten Perioden zeigen fast genau dieselben Durchschnittspreise. Die Zahl der Häuser nimmt nur in geringem Maasse zu, die Einwohnerzahl dagegen recht bedeutend, denn schon im Jahre 1827 wird die Einwohnerzahl mit 14,317 aufgeführt, soll also seit 1820 um 4300, d. i. fast um die Hälfte, zugenommen haben. Die ganzen damaligen wirthschaftlichen Zustände aber waren derartig traurig, dass die Wirkung dieses bedeutenden Bevölkerungszuwachses sich erst in der Zeit von 1825—29 durch eine Steigerung der Durchschnittspreise kund thut.

Von hier an zeigt unsere Tabelle eine Minderung der Einwohnerzahl, dagegen eine Erhöhung des Durchschnittspreises und eine recht bedeutende Zunahme in der Zahl der Gebäude. Es ist dies die Zeit, in welcher Baden in den deutschen Zollverein getreten ist und in welcher einige Fabriken mit gutem Erfolge gegründet wurden; daher die Zunahme der Gebäude erklärlich, unbegreiflich aber die Abnahme der Bevölkerung.

In den 40er Jahren, in welchen Freiburg Eisenbahnverbindung erhielt, sich allmählig mehr zur Fabrikstadt umbildete, ist eine gleichmässige nicht zu rapide Steigerung sowohl der Bevölkerung, als auch der Durchschnittspreise zu constatiren; jedoch folgt diesen in den 50er Jahren ein bedeutender Rückschlag zwar weniger in der Zahl der Bevölkerung. Dieselbe geht in der ersten Hälfte der 50er Jahre um ca. 400 zurück, hebt sich dann aber schnell wieder um 7—800. Die Durchschnittspreise erfahren aber einen Rückgang von 19 $\%$, von welchen nur 10 $\%$ in der zweiten Hälfte wieder eingebracht werden, so dass Ende der 50er Jahre diese letzteren die Höhe von Anfangs der 40er noch nicht wieder erreicht haben. Stärker als sonst in den meisten Theilen von Deutschland müssen die Revolutionen 1848—49 und

die darauf folgende Reaction auf die hiesigen Verhältnisse wie ein Alp gedrückt haben, dem mit dem Jahre 1860 ein freies Aufathmen folgte. Fast wider Erwarten sieht man, dass hier in Freiburg die Steigerung der Durchschnittspreise 1860—64 bei weitem stärker ist, als in dem so vielfach berufenen Zeitabschnitt 1870—74. Der Grund hierfür liegt jedenfalls darin, dass der Bedarf nach Häusern sehr viel schneller erwachte und wuchs, als die Baulust; es war daher anfangs der 60er Jahre die Nachfrage eine sehr viel stärkere als das Angebot, während 1870—74 hier Nachfrage und Angebot sich ziemlich die Wage hielten.

Auffällig ist es in unserer Tabelle, wie die Preise immer stossweise in die Höhe geschleudert werden, um dann eine Zeit lang in ziemlich ruhigem Fahrwasser fortzuffliessen. Wir weisen hin auf die Zeit von 1810—14 mit 23 $\frac{0}{10}$, 1825—29 mit 37 $\frac{0}{10}$ und 1860—64 mit 59 $\frac{0}{10}$. Man kann nicht sagen, dass diese stets durch einen starken Anstrom der Bevölkerung entstanden sind — man muss hier, wie auch bei allen übrigen Erscheinungen der Preissteigerung oder des Falles sehr viele andere Ursachen mit ins Auge fassen.

Es ist natürlich, dass die hier besprochene allmähliche Steigerung des Durchschnittspreises der Grundstücke in verschiedener Art veranlasst sein kann, so z. B. 1) durch grössere und kostspieligere Neubauten, 2) durch Umbauten und bauliche Verbesserungen der alten Gebäude, 3) durch allgemeine Preissteigerung des Grund und Bodens und des Baumaterials.

Was den ersten Punkt, die hinzugetretenen Neubauten, betrifft, so ist schon oben gezeigt, dass dieselben hier von Anfang dieses Jahrhunderts bis in die 50er Jahre eine, wenn auch geringe Verminderung der Durchschnittspreise veranlasst haben. Von 1840 an sind nun die unter den neuen Häusern vorgekommenen Verkäufe in einer besonderen Rubrik (Abth. V) zusammengestellt. Bei einer Vergleichung der gezahlten Durchschnittspreise der in jedem Zeitabschnitt von je 5 Jahren in dieser Abth. vorgekommenen Umsätze mit den gleichzeitigen Durchschnittswerthen findet man:

Zeitabschnitt	1840 —44	1845 —49	1850 —54	1855 —59	1860 —64	1865 —69	1870 —74
Durchschnittspreis in Abth. V	9,485	12,817	13,150	11,418	21,288	20,351	25,602
Durchschnittswerth	13,188	14,566	11,737	12,785	20,379	23,139	28,630

Hieraus ergibt sich also, dass nur in zwei Perioden von 1850—54 und 1860—64 die in Abth. V gezahlten Preise höher sind, als der

Durchschnittswerth; im Ganzen stehen aber die Preise dieser Abth. gegen den Durchschnittswerth zurück. Es lässt sich nun zwar gegen diese Zusammenstellung einwenden, dass die Zahl der in Abth. V vorgekommenen Verkäufe zum Theil eine sehr geringe ist, nämlich: 1840—44: 15, 1845—49: 16, 1850—54: 21, 1855—59: 24, 1860—64: 64, 1865—69: 79, 1870—74: 353. Auch gehört zu dieser Abth. die Karthäuserstrasse, sowie von 1860 an die alten Grundstücke der Dörfer Wiehre und Herdern. Die aufgeführten Verkäufe aber sind mit sehr geringen Ausnahmen Neubauten und giebt daher jedenfalls obige Zusammenstellung ein Bild des durchschnittlichen Werthes derselben; allerdings muss wieder hervorgehoben werden, mit Ausnahme grosser Fabrikanlagen. Es ist daher offenbar, dass diese neuen Häuser vermindern auf den Durchschnittswerth der Grundstücke gewirkt haben. Zugleich aber sieht man, wie der Rückgang der Preise in Zeitabschnitt 1850—54 besonders die Grundstücke in den Hauptgeschäftslagen der Stadt betroffen hat.

Was zweitens den Einfluss der Umbauten auf den Durchschnittswerth betrifft, so muss dieser nach zwei Richtungen hin untersucht werden und zwar: 1) wie hoch belaufen sich wohl die auf dieselben verwendeten Kosten? 2) welchen Einfluss haben dieselben auf die Wertherhöhung ausgeübt?

Die erstere Frage kann, wenn auch nur sehr annähernd, mit Hülfe der Feuerkataster beantwortet werden. Hier sind die, durch solche Umbauten hervorgerufenen materiellen Wertherhöhungen verzeichnet und wie die Vorschrift besagt, sind die Schätzungen derselben nach den zeitgemässen Preisen ausgeführt.

In den 32 Jahren von 1837—68 sind solche Versicherungserhöhungen in Folge von Umbauten zusammen 540, mit einer Summe von rund 2,050,000 Mk. verzeichnet. Es fallen also auf jedes Grundstück für diese ganze Zeit durchschnittlich circa 2000 Mk., was ungefähr 14—15% des Werthes ausmacht. Wahrscheinlich ist es, dass die wirklich verwandten Kosten sich höher belaufen, wie auch dabei bemerkt werden muss, dass Reparaturbauten und solche Umbauten, die unter 50 Gulden, also circa 85 Mk. betragen, hiebei nicht berücksichtigt worden sind.

Weiter ist hier noch gleichzeitig zu bemerken, dass die 450 Umbauten sich, wie folgt, über die Stadt vertheilen: Abth. I: 79, II: 77, III: 91, IV: 111, V: 82. Dieselben verbreiten sich also hinreichend gleichmässig über die Stadt.

Sehr verschieden hiervon ist die Wertherhöhung, welche ein Grund-

stück durch Umbauten erfährt. Denn oft kann mit unbedeutenden Kosten ein unwohnliches Gebäude wohnlich gemacht werden, und ebenso kann ein Gebäude in der Geschäftsgegend der Stadt durch Einrichtung eines geeigneten Ladenlokals in einem Grade im Werthe erhöht werden, welcher in keinem Verhältniss zu den aufgewandten Kosten steht; andererseits kann das umgekehrte Verhältniss auch stattfinden.

Auf Tabelle IV sind Grundstücke aufgeführt worden, die in zwei auf einanderfolgenden Decennien verkauft worden sind, und zwar solche, bei welchen zwischen diesen beiden Verkäufen ein Umbau stattgefunden hat, und ist dabei gleichzeitig die Summe aufgeführt, um welche das Grundstück in der Feuer-Versicherung erhöht worden ist.

Man sieht hier, wie besonders bei den Grundstücken, welche in den beiden Decennien 1865—74 und 1855—64 zum Verkauf gekommen sind, häufig bei nur sehr geringer Versicherungserhöhung sehr bedeutende Preissteigerungen stattgefunden haben, so z. B. bei No. 249: bei 617 Mk. Versicherungserhöhung 24,000 Mk. Preissteigerung; bei No. 904: bei 514 Mk. Versicherungserhöhung 24,000 Mk. Preissteigerung; dagegen aber auch hier bei No. 590: bei 2057 Mk. Versicherungserhöhung 1980 Preiserniedrigung. Die 17 hier aufgeführten Grundstücke sind in der Zeit von 1855—64 durchschnittlich mit 20,468 Mk. bezahlt. Die durch den Umbau bewirkte materielle Wertherhöhung beträgt pro Grundstück 2197 Mk. Mehr bezahlt sind in dem darauffolgenden Decennium pro Grundstück 14,457 Mk.

In einem weit besseren Verhältniss stehen die Versicherungserhöhungen und Preissteigerungen oder Erniedrigungen in den andern Decennien. 11 Grundstücke sind 1845—54 durchschnittlich mit 16,621 Mk. bezahlt; materielle Wertherhöhung beträgt 3655, Preiserhöhung 11,214. 17 Grundstücke, welche 1835—44 durchschnittlich mit 12,978 Mk. bezahlt sind und eine materielle Wertherhöhung von 2440 Mk. erhielten, wurden 1845—54 mit einem Mehr von 2435 Mk. bezahlt.

Der Unterschied des Einflusses der Bauveränderungen auf den Mehrwerth der Grundstücke in den verschiedenen Zeitabschnitten wird besonders übersichtlich in der weiteren Zusammenstellung; hier sind in Abth. I sämmtliche Verkäufe zusammengestellt, die in zwei aufeinander folgenden Decennien ausgeführt sind, und zwar Rubrik 1: die Zahl derselben, Rubrik 2: die für dieselben gezahlten Preise im ersten Decennium, Rubrik 3: die im zweiten Decennium gezahlten Preise, Rubrik 4: die Steigerung der Kaufsumme auf 100 reducirt. In Abth. II sind diejenigen von diesen Grundstücken aufgeführt, bei welchen keine baulichen Veränderungen vorgekommen sind. Es sind hier die für

die Zeit 1855—74 nicht aufgeführt, weil die Bauveränderungen nur bis zum Jahre 1868 ausgezogen werden konnten, jedenfalls sind aber in dieser Zeit noch einige Verkäufe vorgekommen, bei welchen die Bauveränderungen erst nach 1868 stattgefunden haben. (Die Arbeit, welche die Feststellung dieser Grundstücke verursacht hätte, stand mit dem zu erreichenden Resultat in keinem Verhältniss und wurde deshalb nicht ausgeführt.) Abth. III enthält diejenigen Grundstücke, bei welchen Bauveränderungen vorgekommen sind, und ist hier in Rubrik 4 gleichzeitig die materielle Wertherhöhung, welche das Feuerkataster nachweist, verzeichnet. Die darauf folgende Rubrik zeigt uns die Steigerung der in letzter Abth. aufgeführten Grundstücke, nachdem die Zunahme der Feuerkassensumme zu dem im ersten Decennium gezahlten Preise zugeschlagen ist. In den letzten Rubriken endlich sind die durchschnittlichen Preissteigerungen der betr. Decennien verzeichnet.

Hier ist nun vor Allem zu bemerken, dass die in Abth. I für die Zeit von 1855—64 und 65—74 verkauften Grundstücke eine weit höhere Steigerung nachweisen, als dies in der letzten Rubrik für die allgemeine Zunahme der Fall ist. Der Grund hiervon liegt darin, dass diese im ersten und zweiten Decennium verkauften Häuser mit wenigen Ausnahmen der Altstadt angehören, für diese aber beträgt die Steigerung des Durchschnittswerthes der Grundstücke 183 von 100. Wir sehen also, dass diese in zwei aufeinanderfolgenden Decennien verkauften Grundstücke ziemlich nahezu dieselbe Steigerung nachweisen, als die berechneten Durchschnittswerthe sämtlicher Grundstücke.

Weiter zeigt diese Zusammenstellung, wie ganz anderer Art die Steigerung der Werthe von 1835—64, als die von 1855—74 ist, denn während bei den ersteren beiden Zeitabschnitten die Wertherhöhung bei den Grundstücken, bei welchen Bauveränderungen vorgekommen, weit bedeutender ist, als bei denen ohne Bauveränderungen, sogar derartig, dass in der Zeit von 1845—64 nach dem Zuschlage der Erhöhung des Feuerkassenwerthes noch immer ein „Mehr“ bleibt, so sehen wir von 1855—74 die Steigerung bei den Grundstücken mit Umbau gegen die Erhöhung sämtlicher in den beiden aufeinanderfolgenden Decennien verkauften zurückstehen. Die Hauptursache des Anwachsens der Preise für diese Zeit beruht hauptsächlich in der Geschäftslage der einzelnen Häuser und treten daher Bauveränderungen vollständig in den Hintergrund. In der Zeit von 1845—64 bilden die Bauveränderungen einen hohen Procentsatz der Steigerungsursachen; der Bedarf nach Gebäuden stieg besonders von 1860 mächtig; nur all-

mählig folgte die Baulust, um so wichtiger daher und werthvoller waren geeignete Meliorationen.

In der Zeit von 1835—54 sinken in dem letzten Theile dieses Abschnitts die Preise bedeutend, daher im ganzen Durchschnitte nur eine sehr mässige Steigerung vorliegt. Natürlich ist es auch, dass unter diesen Verhältnissen die Bauveränderungen sich nicht in so hohem Maasse verwerthen, doch machen sie sich noch immer geltend. Der Zuschlag der gestiegenen Feuerkassengelder wird hier nicht mehr voll gedeckt. Jedoch ist die Zahl der aufgeführten Grundstücke nicht hinreichend gross, um als Beweis aufgeführt werden zu können; immerhin aber dürfte es ein Beispiel sein, welches vielleicht durch andere gleichartige erhärtet werden könnte. Es scheint indessen aus diesem Beispiel hervorzugehen, dass im Durchschnitte die auf Umbauten verwendeten Kosten bei Wiederverkauf kaum bezahlt werden, dass daher die durch Umbauten erzielte Wertherhöhung der Grundstücke kaum mehr beträgt, als die in der Versicherungspolice angegebene, welche für 32 Jahre 15 $\frac{1}{10}$ ausmacht. Wenn nun auch diese Werthsteigerung etwas mehr betragen mag als im allgemeinen die durchschnittliche Wertherniedrigung, welche die neuen Anlagen veranlassen, so dürfte dieser Unterschied doch nicht bedeutend sein und bliebe somit fast die ganze nachgewiesene Steigerung der durchschnittlichen Werthe der Häuser als eine Folge der allgemeinen Steigerung der Preise für städtische Grundstücke bestehen.

Die bis hierher vorgeführten Gruppen von Gebäuden repräsentirten den Durchschnittswerth der städtischen Grundstücke von Freiburg i. Br. Es möchte an der Zeit sein die Frage zu beantworten, welcher Art die Grundstücke einer solchen Gruppe sind?

In Tabelle V ist eine solche Gruppe zusammengestellt, welche den Durchschnittswerth aus dem Zeitraum 1870—74 repräsentiren soll. Es sind darin aufgeführt 4 Grundstücke der ersten, 5 der zweiten, 6 der dritten, 7 der vierten Abtheilung, also ungefähr das Verhältniss, wie es in Tabelle I berechnet ist. Von Abtheilung 5 dagegen sind nur 4 Grundstücke genannt, indem es zu weit geführt hätte, die ganze nach Tabelle I erforderliche Summe von 33 Grundstücken zu verzeichnen, und da die genannten 4 im Allgemeinen den durchschnittlichen Charakter der Häuser dieser Abtheilung repräsentiren.

Was nun die Beschreibung der Grundstücke in Tabelle V betrifft, so ist in derselben die Grundfläche des Gebäudes mit der des Hofes zusammengefasst, um somit den Flächenraum des ganzen Bauplatzes vor Augen zu haben; nur wo Gartenanlagen oder Rebgärten vorhanden

waren, sind diese gesondert aufgeführt. Die übrige Beschreibung, die Zahl der Stockwerke, der Fenster nach der Strasse zu, der Mansarden, Küchen, Keller, Läden, sowie die Höhe der Zimmer giebt zwar noch lange kein vollständiges Bild des Hauses, doch dürfte dasselbe für vorliegende Zwecke immerhin genügen.

Die Tabelle zeigt uns, dass die grössere Zahl der aufgeführten Grundstücke keine Hintergebäude mit Zimmern haben; es sind deren nur 8. Bei einigen andern sind in dem Hintergebäude die Küchen, bei dritten wieder Werkstätten oder auch nur Magazine, Holzremise, Waschküchen u. s. w. Dagegen sind sämmtliche Gebäude mit Kellern versehen und zwar sehr schönen und sehr tiefen Kellern, wie es wohl eine Stadt mit Weingärten mit sich bringt, allerdings zum grössten Theil Balkenkeller. In den Hauptgebäuden sind die Hauptmauern durchweg massiv von Feldstein, häufig inwendig mit Ziegeln verkleidet. Die Querwände sind meistens dünn, gewöhnlich Fachwerk.

Die Wahl der verschiedenen Grundstücke ist derartig geschehen, dass nicht nur dieselben im richtigen Verhältniss über die Stadt vertheilt, sondern auch dass möglichst die verschiedenen Arten der Häuser vertreten sind. Freilich dürfte man solche vermissen, welche ausschliesslich zu grösseren herrschaftlichen Privatwohnungen dienen. Diese Art Häuser aber sind in dem Innern der Stadt nur in geringer Zahl vertreten, und da es darauf ankam, zugleich solche Häuser zu wählen, welche möglichst oft in dem Zeitraum von 1755—1874 aus einer Hand in die andere gegangen sind, um dieselben in einer späteren Tabelle gleichfalls mit verwenden zu können, so wurde auf die Aufnahme eines derartigen Gebäudes verzichtet. Der durchschnittliche Preis der 22 hier aus den alten Stadttheilen aufgeführten Grundstücke ist 33,648 Mk. In Tabelle II ist dieser für die hier in Betracht kommenden 4 Abtheilungen 33,380 Mk.; es entspricht also die hierselbst aufgeführte Gruppe nahezu dem Durchschnittspreis der letzten Zeitperiode.

Was die vier Grundstücke der Abtheilung 5 betrifft, so ist der Durchschnittspreis derselben 27,700 Mk., während nach Tabelle II derselbe nur 25,600 Mk. beträgt. Es kam aber hier nur darauf an, den Charakter der Grundstücke dieses Stadttheils an einigen Beispielen zu zeigen.

Auffällig ist in der Tabelle der sehr niedrige Preis von No. 748. Das Grundstück liegt nur wenige Häuser von No. 756 in derselben Strasse entfernt, hat einen grösseren Bauplatz wie Letzeres und ausserdem noch einen Garten von 306 □ Mtr. und ist doch um 6600 Mk., fast um die Hälfte billiger als No. 756. Der Grund zu diesem mäs-

sigen Preise lässt sich nicht feststellen. Allerdings hat No. 756 im Jahre 1851 einen grösseren Umbau erfahren, während für 748 keine grössere Veränderung in den letzten 30 Jahren nachgewiesen ist, aber anscheinend sich in gutem baulichen Zustand befindet. Auch ist das Grundstück 748 in neuester Zeit für den Preis von 20,000 Mk. verkauft worden. Man ist daher genöthigt obigen Verkauf als ein Beispiel dafür anzusehen, wie wenig oft einzelne Verkäufe dem factischen Werthe entsprechend sind. Unverhältnissmässig theuer erscheint No. 818 mit 102,857 Mk. bei 420 □ Mtr. Grundfläche und 30 Zimmern. Dieses Grundstück liegt in Abtheilung II, während No. 22 in Abth. I ebenso hoch bezahlt ist, dabei aber eine Grundfläche von 519 □ Mtr. mit 39 Zimmern hat. Man sollte daher annehmen, dass letzteres Grundstück um ein Bedeutendes mehr werth wäre; ersteres ist jedoch ein Gasthaus mittleren Ranges und liegt hierin wohl jedenfalls der höhere Preis.

Diese Andeutungen dürften genügen, um Vergleichen der in Freiburg gezahlten Preise für Grundstücke mit denjenigen in andern Städten gezahlten für etwa gleichartige Grundstücke anzustellen.

Weiter sind jetzt Gruppen von Grundstücken zu betrachten, welche zusammen in demselben Stadttheile liegen, die also möglichst gleiche Geschäftslage haben, und ist zu untersuchen, wie sich die Steigerung der Preise bei solchen Gruppen gestaltet. Zu diesem Zwecke sind diejenigen Verkäufe, welche von 1865 an in Zeitabschnitten von zehn zu zehn Jahren vorgekommen sind, und von welchen die Schätzung vom Jahre 1855 festgestellt werden konnte, zusammengefasst. In Tabelle VI sind die in jeder Periode in jeder der 4 Abtheilungen durchschnittlich gezahlten Preise den durchschnittlichen Schätzungen derselben Grundstücke gegenübergestellt, und daneben ist berechnet, wie sich die Schätzung zum gezahlten Preis, auf Hundert reduziert, verhält; so aber wie das Verhältniss der jedesmaligen durchschnittlichen Preise zu der Schätzung zu 1855 ist, so muss auch das Verhältniss dieser Preise unter einander sein.

In der letzten Abtheilung der Tabelle IX ist nun dieses Verhältniss des Zeitraums von 1805—14 in allen 4 Abtheilungen gleich „Eins“ gesetzt und hiernach die Steigerung der Preise bis 1874 berechnet. Wir finden da, dass in der ersten Abtheilung die Steigerung gleich 1:5,01 ist; in der zweiten zu 4,96, in der dritten zu 4,58, in der vierten zu 4,10.

Man sieht daraus, wie sehr gering die Differenz der Steigerung in den ersten beiden Abtheilungen ist; wie sie in der dritten schon um

ein Bedeutendes zurückbleibt und noch mehr in der vierten. Auffallend ist, dass, während in den ersten 3 Abth. die Steigerung ziemlich gleichmässig vorschreitet, sie in der vierten, in der von 1825—34, um ein Bedeutendes zurückbleibt; hierauf aber in den nächstfolgenden Perioden der Abtheilung III sich wieder mehr nähert, um ihr 1845—54 fast gleich zu kommen. Der Grund hiervon liegt jedenfalls darin, dass in dieser Zeit durch Erweiterung der Stadt die Grundstücke der Abtheilung IV anfangen in den Geschäftskreis gezogen zu werden, da sie mehr in den Mittelpunkt der Stadt rücken.

Wenn nun auch der Unterschied der Preiserhöhung von Abtheilung I und Abtheilung IV schon ein recht bedeutender 1:5,01 gegen 1:4,10 ist, so zeigt uns doch die nun folgende Zusammenstellung, dass der Einfluss der besseren Geschäftslage auf die Preissteigerung ein noch weit bedeutenderer ist, als es hiernach erscheint.

Um das Wachsen der Preise bei Grundstücken, welche gemeinsam zu derselben Zeit annähernd den gleichen Werth hatten, zu ermitteln, wurden die Verkäufe von 1805—1825 in drei Theile getheilt, von denen der erste Theil diejenigen Grundstücke umfasst, welche während dieser Zeit bis zu 3500 Mk. bezahlt worden sind. In der zweiten Abtheilung diejenigen, welche von 3500—7000, und drittens alle diejenigen, die einen höheren Preis erzielten. D. h. 1. Abtheilung: Grundstücke unter dem halben Durchschnittswerth jener Zeit. 2. Abtheilung: halben bis vollen Durchschnittswerth. 3. Abtheilung: über Durchschnittswerth. Die Zeit von 1805—25 konnte zusammengezogen werden, weil die Preissteigerung in derselben keine sehr bedeutende ist und musste dies geschehen, um eine hinreichende Zahl von Grundstücken zusammen zu bekommen; denn aus obiger Gruppierung wurden wiederum diejenigen Häuser ausgewählt, welche auch 1870—74 zum Verkauf gelangt sind. So wurden in der ersten Gruppe 24 Grundstücke ermittelt, welche von 1805—24 zusammen mit 54,756 Mk. bezahlt worden sind, und welche von 1870—75 371,544 Mk. brachten, somit eine Steigerung von 1:6,78 erfahren hatten.

In der zweiten Abtheilung wurden 21 Grundstücke, die im ersten Zeitraum 100,946 Mk. gebracht hatten, im letzten Zeitabschnitte mit 505,808 Mk. bezahlt; es ist hier also nur eine Steigerung von 1:5,01.

In der dritten Abtheilung sind 28 Häuser, die 1805—24 339,137 Mk. gebracht hatten, 1870—74 für 1,453,000 Mk. verkauft. Wir haben hier also nur eine Steigerung von 1:4,28.

Wir sehen also hieraus, wie bei denjenigen Grundstücken, welche Anfangs dieses Jahrhunderts weniger als den halben Durchschnitts-

preis damaliger Zeit erzielten, die Werthsteigerung am stärksten ist; wir haben aber in unserer Zusammenstellung unter diesen Grundstücken kein einziges, welches in der ersten Abtheilung der Stadt liegt, nur zwei, die in der zweiten, dagegen zehn in der dritten und zwölf in der vierten Abtheilung gelegen sind, die beiden Hauptgeschäftsgegenenden, bei welchen durchschnittlich, wie wir gesehen haben, die Steigerung der Preise am stärksten ist, sind also hier am schwächsten vertreten und doch ist die Preissteigerung die stärkste. Wenn daher mehr Grundstücke aus den beiden Hauptgeschäftsgegenenden in dieser Abtheilung vertreten wären, so müsste unzweifelhaft sich noch ein stärkeres Anwachsen herausstellen. Die Schätzung des Jahres 1855 weist nun in der ersten Abtheilung der Stadt von 143 Grundstücken nur 7 nach, die unter dem halben Schätzungswerthe sind; in der zweiten Abtheilung gehören schon von 173 Gebäuden 25 zu dieser Klasse, es bleiben aber immerhin noch circa 270, die sich auf die beiden andern vertheilen. Hieraus folgt jedenfalls, dass, wenn die Grundstücke nach ihrer Grösse und ihrem Werthe gleichmässig in der Stadt vertheilt wären, sich für die guten Geschäftslagen jedenfalls eine sehr bedeutend höhere Steigerung herausstellen müsste, als dies in Tabelle VI geschehen ist. Es dürfte annähernd richtig sein, dass ein Haus, dessen Werth sich in der Zeit von 1805—74 in der I. Abth. der Stadt versechsfacht hätte, sich in der II. Abth. verfünffacht, in der III. vervierfacht und in der IV. verdreifacht haben würde. —

Schliesslich ist auf Tabelle X noch eine Zusammenstellung von Grundstücken gemacht, welche in der ganzen Zeit von 1755—1874 möglichst oft in den verschiedenen Dezennien zum Verkauf gekommen sind¹⁾. Gleichzeitig sind auch bedeutendere Bauveränderungen, wo solche vorgekommen, bemerkt, wobei aber nicht zu übersehen, dass solche Veränderungen bis zum Jahre 1837 allerdings vorgenommen sein können, welche in den Registern nicht vermerkt oder wenigstens nicht als solche bezeichnet worden. Wir sehen in dieser Zusammenstellung, dass die Preissteigerung von 1755—64 bis 1865—74 bei No. 93 von 1621 Mk. auf 13,741, also nur 1 : 8,4 beträgt; hingegen bei No. 55 2143 Mk. zu 69,141 Mk. = 1 : 32,2. In den beiden nächstfolgenden Dezennien finden wir Grundstücke, welche eine weit bedeutendere Wertherhöhung erfahren haben, so No. 760, wofür 1765—74

1) Die mit einem * versehenen Grundstücke sind diejenigen, welche in Tabelle VIII beschrieben sind.

mit 514 Mk. bezahlt worden ist, hat 1865—74 22,285 Mk. gebracht; die Steigerung beträgt also 1 : 43, und No. 226, welches im Zeitabschnitt 1775—84 für 224 Mk. verkauft wurde, erzielte 1865—74 13,885 Mk; wir haben hier also eine Erhöhung von 1 : 61. Bei diesem letzteren Grundstücke ist aber zu bemerken, dass es schon gleich in dem darauf folgenden Dezennium von 1775—94 für 1542 Mk. verkauft worden ist; es ist daher bei diesem anzunehmen, dass der Verkauf für 224 Mk. wohl nur ein Grundstück betraf, welches nicht mehr bewohnbar gewesen ist. Das Feuerkataster lässt uns bei diesen Preissteigerungen, bei welchen der erste Verkauf vor 1788 geschehen, vollständig im Stich.

Was die geringste Preissteigerung für diese beiden letztgenannten Zeitabschnitte betrifft, so sind dieselben für 1765—74 No. 803 = 1 : 8,5 und für 1775—84 bei No. 921 = 1 : 3,8.

In den weiter folgenden Dezennien finden wir in vorgeführten Beispielen keine auch nur annähernd so hohe Steigerung und fast in allen Fällen, wo sich ein sehr bedeutendes Anwachsen herausstellt, erklärt sich dasselbe wenigstens zum Theil durch vorgenommene Umbauten. Hiermit soll aber nicht etwa gesagt sein, dass nicht auch sehr bedeutende Preissteigerungen stattgefunden hätten, bei welchen ein solcher Nachweis nicht geliefert werden kann. Besonders in der Zeit von 1865—74 ist eine nicht unbedeutende Zahl von Grundstücken weit theurer bezahlt, ohne dass die geringsten baulichen Veränderungen nachzuweisen wären. Wie ja auch in der Tabelle bei No. 905 der Preis von 36,000 auf 102,857 steigt und bei No. 186 von 7765 auf 34,285 Mk. Da in der Zeit von 1755 die Bezeichnung der verkauften Gebäude eine sehr mangelhafte war, so konnte bis 1785 nur von verhältnissmässig wenig Grundstücken festgestellt werden, welche gemeint seien, und diejenigen, von welchen dies geschehen konnte, sind fast ausschliesslich die grösseren, daher gehört der grösste Theil der in der Tabelle aufgeführten Grundstücke zu denjenigen, deren Preis den Durchschnittswerth der Grundstücke übersteigt. Die Tabelle entwirft also nicht ein vollständiges Bild der Steigerung der Preise, sondern zeigt diese nur in einigen Beispielen.

Wir haben nun also gesehen, wie eine Schätzung von Gebäuden, welche nach bestimmten Prinzipien ausgeführt ist, zwar im Einzelnen sehr bedeutend von den durch die Verkäufe der Grundstücke festgestellten Werthen abweicht, wie eben bei Zusammenstellung einer mässigen Zahl solcher Grundstücke schon der durch die Schätzung

bestimmte Durchschnittswerth mit dem durch die Verkäufe festgestellten nahezu im gleichen Verhältniss bleibt. Zwar war das Verhältniss des gezahlten Kaufpreises zum geschätzten Werthe, wie wir sahen, da, wo die Abtheilung in der Reihenfolge geschah, in der die Kaufverträge dem Grundbuche entnommen waren, Abth. I 100 : 103,2, Abth. II 100 : 107, Abth. III 100 : 107,8, Abth. IV 100 : 104,2, Abth. V 100 : 98,1, während das Verhältniss der Gesamtsumme 100 : 103,9 ist. Es findet also besonders bei Abth. V eine nicht unbedeutende Abweichung vom durchschnittlichen Verhältniss statt. Da aber bei einer andern Vertheilung der 173 Kaufverträge nach der Höhe des geschätzten Werthes das Verhältniss in den Abtheilungen 100 : 99,8, 100 : 100,1 und 100 : 105,9, also viel gleichmässiger war, da ferner die Preise der Grundstücke sowohl vor der Zeit von 1850—54, welcher die besprochenen Kaufverträge entnommen sind, als auch nach derselben höher waren, so glaubten wir annehmen zu können, dass die Abweichung der Verhältnisse in den einzelnen Abtheilungen ihren Grund zum Theil in dem allmählichen Fallen der Preise bis zum Jahre 1852 und dem darauf folgenden Steigen derselben hat. Doch ist, wie wir gesehen haben, dieses Verhältniss in den verschiedenen Stadttheilen nicht genau dasselbe; es stellte sich vielmehr heraus, dass bei der Schätzung die günstige Lage etwas niedriger veranschlagt wurde, als dies bei Verkäufen der Fall war. Denn während das Verhältniss des gezahlten Kaufpreises zum geschätzten Werthe in der ersten Klasse der Hauptstrasse der Stadt 100 : 97,8, so war das Verhältniss in Klasse II einiger Strassen und Plätze, in denen der Verkehr demjenigen der Hauptstrasse ziemlich nahe kommt, 100 : 99,7, in Klasse III der sich rechts und links von der Hauptstrasse abzweigenden Nebenstrassen 100 : 106,5, in Klasse IV der kleinen Quer- und abgelegenen Strassen der Altstadt 100 : 109,8 und in Klasse V der seit Anfang der 30er Jahre entstandenen neuen Anlagen 100 : 114,6.

Wir haben weiter gesehen, in wieweit man diese Schätzung theils zur Kontrolle, theils zur Bestimmung des durchschnittlichen Werthes der Grundstücke in verschiedenen Zeitabschnitten benutzen konnte, dass jedoch bei der Vergleichung die grösseren Fabrikanlagen ausgeschlossen werden mussten, weil dieselben den durchschnittlichen Schätzungswerth stark beeinflussen, Verkäufe derselben aber gar nicht vorkamen.

Was nun diese durchschnittlichen Werthe betrifft, so fanden wir, dass sich dieselben von 1755—64 bis 1870—74 von 1660 Mk. auf 28,630 Mk. steigerten. Wir sahen, dass diese Steigerung nur zwei

Mal auf kurze Zeit durch Herabgehen der Preise unterbrochen wurde, und zwar 1805—9 um 10 $\frac{0}{100}$ und 1850—54 um 19 $\frac{0}{100}$, dass im Ganzen aber die Steigerung nicht im gleichmässigen Vorschreiten stattfand, sondern vielmehr meistens ein stossweise ziemlich rapides Steigen, so in den Zeitabschnitten 1765—74 um 45 $\frac{0}{100}$, 1795—1804 um 65 $\frac{0}{100}$, 1825—29 um 37 $\frac{0}{100}$, 1860—64 um 59 $\frac{0}{100}$, und dazwischen mehr ein Gleichbleiben der Preise oder eine mässige Steigerung. Wir sehen weiter, dass dies rapide Anwachsen zwar in einem gewissen Zusammenhange mit der Zunahme der Bevölkerung stand, dass es aber von dieser allein nicht bestimmt wurde.

Weiter zeigte sich, dass die Steigerung der Durchschnittspreise durch die hinzugetretenen neuen Anlagen im Allgemeinen vermindert wurde.

Was die Bauveränderungen betrifft, so betrogen die in Folge derselben erhöhten Versicherungssummen, wie wir gesehen haben, nach den Versicherungspolice für eine Zeit von 32 Jahren circa 15 $\frac{0}{100}$ des Durchschnittswerthes; der für dieselben gezahlte höhere Preis betrug zwar in manchen Zeiten einiges mehr, in anderen wiederum, 1865—74, war der Einfluss dieser Umbauten auf die Preissteigerung nicht zu constatiren. Doch dürften im Allgemeinen die Bauveränderungen den Rückgang der Durchschnittswerthe, welche durch die neu hinzugetretenen Grundstücke hervorgerufen wurden, ausgleichen. So also blieb der ganze Einfluss der Preissteigerung auf dem allmählichen Herabgehen des Geldwerthes und der Steigerung der Nachfrage im Verhältniss zum Angebot haften.

Wir hatten ferner die Stadt nach Breite der Strassen und dem Geschäftsverkehr in 5 Theile getheilt und gefunden, dass der Hauptumsatz von Grundstücken in dem Theile der Stadt stattfindet, in welchem hauptsächlich die kleineren Handwerker und Geschäftsleute wohnten. Was die Steigerung der Preise in diesen einzelnen Stadttheilen betrifft, so ergab sich, dass dieselbe am stärksten in dem ersten, dem Hauptverkehrsstadttheil war — dass dieselbe im zweiten diesem fast gleich kam, während sie sich in den beiden anderen Theilen viel geringer als in den vorigen herausstellte. Wir hatten aber auch gesehen, dass die vierte dieser Abtheilungen allmählich mit in die Geschäftsgegend der Stadt gezogen und nur dadurch so mit in der Steigerung gehoben wurde. Weiter fanden wir, wie Grundstücke, welche Anfangs dieses Jahrhunderts bei Verkäufen den halben Durchschnittspreis nicht erreichten, bis zur letzten Zeit eine sehr viel stärkere Preissteigerung erfuhren, als diejenigen, welche vom halben bis

zum vollen Durchschnittspreise bezahlt wurden, und noch mehr als diejenigen, welche noch höhere Summen erzielten. Da nun aber in der ersten Abtheilung der Stadt fast gar keine Grundstücke der billigsten Klasse waren, in der zweiten Abtheilung eine grössere Zahl, die Hauptmenge derselben sich aber auf Abtheilung III und IV vertheilte, so kamen wir zu dem Schluss, dass die Steigerung der Preise in der ersten Abtheilung factisch noch eine sehr viel grössere gewesen ist, als dieses scheinbar der Fall war. Nachgewiesen wurde eine Steigerung in Klasse I 1 : 5,01, Klasse II 1 : 4,96, Klasse III 1 : 4,58, Klasse IV 1 : 4,10. Durch die verschiedene Vertheilung der kleinen Grundstücke in den Stadttheilen dürfte das faktische Verhältniss der Steigerung aber eher sein Klasse I 1 : 6, Klasse II 1 : 5, Klasse III 1 : 4, Klasse IV 1 : 3, was sich jedoch so genau nicht berechnen lässt.

So gering nun auch diese erzielten Resultate, welche ja ihren vollen Werth erst erhalten, wenn dieselben durch andere, ähnliche Arbeiten bestätigt werden, so hoffen wir doch, dass das Ganze einiges Interesse bieten wird.

Acker.

Es musste leider darauf verzichtet werden, der Steigerung der landwirthschaftlichen Grundstücke der Stadt Freiburg i. B. diejenige der Haupterzeugnisse derselben gegenüberzustellen, weil es nicht gelang, diese Steigerung für die hauptsächlich in Betracht kommenden Produkte als Heu und Wein für eine längere Zeit festsetzen zu können. Zwar ist in der von dem Central-Verein von Baden herausgegebenen Wochenschrift vom Jahre 1833—51 eine fortlaufende Zusammenstellung der Preise der hauptsächlichsten Landesproducte nach den Wochenmärkten der grösseren Städte Badens gemacht worden und könnte schliesslich darüber hinweggesehen werden, dass in derselben die Marktpreise für Heu und Stroh für Freiburg nur in der ganzen Zeit vielleicht zwei oder dreimal aufgeführt worden sind; es könnte eben der festgesetzte Durchschnittspreis des ganzen Landes als maassgebend genommen werden. Mit dem Jahre 1851 aber hören diese Zusammenstellungen auf und auch die Versuche, auf anderem Wege Angaben über die Heu- und Strohpreise zu erlangen, waren nicht die günstigsten. Es werden nämlich in einigen Gemeinden Badens jährlich diese Preise amtlich festgestellt, um darnach die abgelösten Naturallieferungen, welche an die Kirche zu leisten sind, zu berechnen. Freiburg selbst hat keine Naturallieferungen an Heu und Stroh abzu-

geben, wohl aber eine einige Meilen oberhalb, ebenfalls am Fusse des Schwarzwaldes gelegene Gemeinde; doch auch von dieser waren die betreffenden Nachweisungen erst von 1856 an zu ermitteln. Noch lückenhafter war die Ermittlung der in Freiburg gezahlten Weinpreise; ein Ersatz hierfür könnte allenfalls gefunden werden, indem in seiner Nachbarortschaft seit 1530 jährlich der Preis des in dem Orte gekelterten neuen Weines von dem Gemeinderath festgestellt und notirt worden ist. Wir finden eine Zusammenstellung dieser Preise in einer Schrift von P. Ildephons von Arx: „Geschichte der Herrschaft Ebringen bis zum Jahre 1792, herausgegeben und fortgeführt von Joseph Boos, 1860.“ Eine Vergleichung der in dieser Zusammenstellung aufgeführten Preise mit denjenigen, welche in Freiburg in den dreissiger und vierziger Jahren ermittelt werden konnten, ergab, dass Freiburger Wein 2 fl., also 3, 4 Mk. billiger verkauft worden ist, als der Ebringer.

Aus den angeführten Quellen wurde ermittelt, dass der Preis von einem Ctr. Heu 1835—39 2,23 Mk., 1840—44 2,66 Mk., 1845—49 2,20 Mk. im Durchschnitt in ganz Baden war. 1856—59 kostete der Ctr. Heu in Stauffen durchschnittlich 2,57 Mk., 1860—65 2,86 Mk. Der Preis für Wein in Ebringen war 1810—14 32,23 Mk., 1815—19 47,12 Mk., 1820—24 29,13 Mk., 1825—29 19,60 Mk., 1830—34 29,37 Mk., 1835—39 22,11 Mk., 1840—44 18,41 Mk., 1845—50 28,40 Mk., 1850—54 28,17 Mk., 1855—59 37,34 Mk.

Für die gewöhnlichen Feldfrüchte sind zwar die Marktpreise zu ermitteln; da aber unmöglich ist zu bestimmen, in welchem Verhältniss diese Früchte angebaut worden sind, so können diese Preise auch nicht zu einer Vergleichung mit den Preisen von Grund und Boden benutzt werden. Was endlich die Preise von Grund und Boden von 1860—74 betrifft, so ist ganz entschieden bei diesen der Einfluss der Erweiterung der Stadt und dadurch die Steigerung der Preise für Grundstücke als künftige Bauplätze schon vorhanden, in den einzelnen Fällen aber nicht nachzuweisen. Es sind daher auf Tabelle XI nur die Preise von 1810—60 aufgeführt und wird auf jedes weitere Eingehen darauf verzichtet.

Tabelle I.

	Es sind verkauft						Zahl der Privatgrundstücke. Verhältniss auf 100.					Die gebildeten Gruppen enthalten							
	Sa.	I.	II.	III.	IV.	V.	Sa.	I.	II.	III.	IV.	V.	Sa.	I.	II.	III.		IV.	V.
1870—74	605	43	48	87	74	353	2,040	7	8,5	10,4	13,7	60,4	578	42	47	62	74	353	} a
1865—69	254	16	43	54	62	79	1,570	9,1	11	13,6	17,6	48,5	164	16	19	22	28	79	
1860—64	313	32	46	69	102	64	1,350	10,6	12,8	15,8	20,8	40	159	17	21	25	32	64	} b
1855—59	192	27	37	45	59	27	975	14,8	17,7	21,8	28,7	17	167	26	30	39	48	24	
1850—54	202	34	35	48	57	28	945	15,1	18,3	22,6	29,6	14,4	173	29	34	44	45	21	} c
1845—49	204	20	38	51	57	38	925	15,5	18,7	23	30,3	12,5	130	19	24	30	41	16	
1840—44	206	29	36	66	60	15	900	15,5	19,2	23,7	31,1	10,5	175	28	35	42	55	15	} d
1835—39	222	55	45	56	66	—	870	16,1	20	24,5	39,4	—	175	29	36	44	66		
1830—34	185	30	45	58	52	—	860	15,7	20,1	24,8	39,4	—	143	22	31	38	52		
1825—29	136	27	38	31	40	—	850	15,3	20,4	25	39,3	—	114	19	26	29	40		
1820—24	119	20	23	45	31	—	825	14,9	21,2	25,9	38	—	91	15	19	26	31		
1815—19	126	15	32	35	44	—	820	13,8	21,3	26	38,9	—	110	15	23	29	43		
1810—14	133	18	30	48	37	—	815	13,9	21,4	26,1	38,6	—	101	13	24	26	37		
1805—9	145	19	33	50	43	—	810	14	21,6	26,3	38,1	—	116	17	23	33	43		
1795—1804	239	24	71	58	86	—	775	14,6	22,6	27,5	35,3	—	199	24	50	54	71		
1785—94	221	31	49	60	81	—	720	15,7	24,3	29,6	30,4	—	201	31	49	60	61		
1775—84	176	18	37	47	74	—	—	—	—	—	—	—	119	18	29	36	36		
1765—74	189	31	44	51	63	—	—	—	—	—	—	—	181	31	44	51	55		
1755—64	126	22	28	32	44	—	640	—	—	—	—	—	118	22	28	32	36		

Tabelle II.

	Von sämtlichen in jedem Zeitabschnitt verkauften Grundstücken				Aus der nach Tabelle I gebildeten Gruppe von Abth. I. II. III u. IV. Durchschnittl.		Auf je 100 Mk. Tax- werth kommen Kaufpr.	Hiernach durchschnitt- licher Werth von Abth. I. II. III u. IV.		Hierzu		Durch- schnitt- licher Werth	Preis- steige- rung auf 100.	% der Preis- steige- rung.
	Zahl	Kaufpreis Mk.	Durchschnittl.		Kaufpr.	Taxw.	Mk.	Zahl	Mk.	Abtheilung V.		Mk.		
			Kaufpr.	Taxw.						Zahl	Mk.			
1870—74	605	17,170,897	28,381	11,569	33,089	11,793	280,5	225	33,380	353	25,602	28,630	1724,7	23
1865—69	254	5,380,937	21,184	10,085	22,824	10,560	216,1	85	25,716	79	20,351	23,131	1393,4	13
1860—64	313	5,672,456	18,122	11,353	18,997	11,436	166,1	95	19,766	64	21,288	20,379	1227,6	59
					Von der nach Tabelle I gebildeten Gruppe Durchschnitts-									
					Kaufpr.	Taxe								
1855—59	192	2,402,395	12,512	11,998	13,140	12,539	104,8	—	—	—	—	12,785	770,1	10
1850—54	202	2,364,696	11,705	12,166	11,701	12,161	96,21	—	—	—	—	11,737	707	—19
1845—49	204	2,734,282	13,403	11,267	13,789	11,543	119,4	—	—	—	—	14,566	877,4	10
1840—44	206	2,627,835	12,756	11,599	12,822	11,821	108,4	—	—	—	—	13,224	796,6	11
1835—39	222	2,587,937	11,657	12,045	10,630	10,950	97,07	—	—	—	—	11,842	713,3	15
1830—34	185	1,839,778	9,944	11,102	9,406	11,215	83,87	—	—	—	—	10,232	616,4	5
1825—29	136	1,417,654	10,423	12,949	9,729	12,254	79,39	—	—	—	—	9,685	583,4	37
1820—24	119	903,519	7,509	13,004	7,363	12,957	57,6	—	—	—	—	7,027	421,9	1
1815—19	126	741,473	5,884	10,373	5,721	10,041	56,97	—	—	—	—	6,950	418,7	2
1810—14	133	934,350	7,025	12,003	6,648	12,009	55,35	—	—	—	—	6,752	406,7	23
1805—9	145	827,461	5,706	11,832	5,914	13,159	44,93	—	—	—	—	5,481	330,1	—11
1795—1804	239	1,433,341	5,997	—	6,102	—	—	—	—	—	—	6,102	367,6	65
1785—84	221	786,493	3,559	—	3,689	—	—	—	—	—	—	3,689	222,2	15
1775—84	176	524,931	2,982	—	3,197	—	—	—	—	—	—	3,197	192,6	32
1765—74	189	454,724	2,406	—	2,421	—	—	—	—	—	—	2,421	145,8	45,8
1755—64	126	205,047	1,627	—	1,661	—	—	—	—	—	—	1,660	100	—

Tabelle III.

Jahr.	Ein- wohner.	Zahl der Gebäude.	Durch- schnittl. Werth. Mk.	Steige- rung pr. 100.	% der Steige- rung.	Jahr.	Ein- wohner.	Zahl der Gebäude.	Durch- schnittl. Werth. Mk.	Steige- rung pro 100.	% der Steige- rung.
1755	3,657	678	1,660	100	—	1830	14,358	1,123	10,232	616	5
1765	—	—	2,421	145	45	1836	14,163	1,167	11,842	713	15
1775	—	—	3,197	192	32	1839	13,290	1,198	13,224	796	11
1789	7,878	779	3,689	222	15	1844	15,545	1,269	14,566	877	10
1800	9,050	979	6,102	367	65	1852	16,441	1,298	11,737	707	—19
1805	—	1,025	5,481	330	—11	1855	16,089	1,322	12,785	770	10
1810	9,456	1,030	6,752	406	23	1858	16,732	—	—	—	—
1815	9,907	1,045	6,950	418	2	1861	16,883	1,357	20,379	1,227	59
1820	9,982	1,045	7,027	421	1	1864	19,085	1,463	23,131	1,393	13
1827	14,317	1,070	9,685	583	37	1867	20,888	—	—	—	—
						1871	24,668	1,684	28,630	1,724	23
						1875	30,531	2,171	—	—	—

Tabelle IV.

No.	Preis 1855—64.	Preis 1865—74.	Mehr.	Weniger.	Versiche- rungs- erhöhung.	No.	Preis 1845—54.	Preis 1845—64.	Mehr.	Weniger.	Versiche- rungs- erhöhung.	No.	Preis 1835—44.	Preis 1845—54.	Mehr.	Weniger.	Versiche- rungs- erhöhung.
	Mk.	Mk.					Mk.	Mk.					Mk.	Mk.			
184	48,857	66,857	18,000	—	3,085	48	1,714	7,251	5,537	—	960	881	12,000	14,228	2,228	—	1,800
131	6,857	17,142	10,785	—	428	756	3,094	10,285	7,191	—	2,828	283	11,142	10,971	—	171	343
291	34,474	44,571	10,097	—	2,228	873	28,457	41,143	12,686	—	2,400	287	27,428	28,286	858	—	257
226	6,857	13,886	7,029	—	2,657	528	71,751	128,571	56,820	—	12,685	766	10,894	8,828	—	2,066	3,257
249	17,143	41,143	24,000	—	617	379	7,371	23,143	15,772	—	3,514	741	7,543	9,000	1,457	—	4,457
237	19,371	34,286	14,915	—	3,257	25	7,028	9,428	2,400	—	2,400	221	3,943	4,371	428	—	2,314
617	10,285	18,857	8,572	—	7,371	38	8,571	9,714	1,143	—	2,914	673	7,255	15,574	8,319	—	857
467	8,742	21,600	12,858	—	1,251	363	10,285	5,117	—	5,108	171	194	6,600	3,428	—	3,172	600
578	14,914	15,942	1,028	—	445	37	3,428	8,057	4,629	—	514	475	35,528	32,571	—	2,957	1,286
560	9,052	12,857	3,805	—	1,285	114	30,857	41,142	10,285	—	5,057	399	14,571	13,542	—	1,029	1,628
904	39,428	63,428	24,000	—	514	292	10,285	22,285	12,000	—	6,771	931	13,800	15,513	1,713	—	1,886
111	29,714	72,000	46,285	—	2,743	—	—	—	—	—	—	874	24,000	22,285	—	1,715	5,142
333	18,857	61,714	42,857	—	3,514	—	—	—	—	—	—	273	8,914	30,857	21,943	—	4,860
508	54,857	58,285	3,428	—	4,200	—	—	—	—	—	—	574	5,143	12,000	6,857	—	342
590	15,428	13,448	—	1,980	2,057	—	—	—	—	—	—	506	23,143	26,317	3,174	—	10,885
860	7,705	17,142	9,437	—	257	—	—	—	—	—	—	552	3,943	10,336	6,393	—	1,028
25	9,428	20,570	11,143	—	1,457	—	—	—	—	—	—	417	4,800	3,945	—	857	600
17	347,969	593,729	247,750	1,980	37,356	—	182,841	306,196	128,463	5,108	40,214	—	220,647	262,050	53,370	11,967	41,482

Zeit.	Verkaufte Grundstücke.				Ohne Bauveränderung.			Mit Bauveränderung.			Materielle Wertherhöhung.	Steigerung nach Zuschlag der Wertherhöhung.	Allgemeine Steigerung.
	Zahl.	I. Dec. Mk.	II. Dec. Mk.	Steiger. pro 100.	I. Dec. Mk.	II. Dec. Mk.	Steiger.	I. Dec. Mk.	II. Dec. Mk.	Steiger.			
1855—74	126	1,976,905	3,457,895	175	—	—	—	347,969	593,729	171	37,356	154	153
1845—64	107	1,233,977	1,627,673	132	1,321,477	1,051,136	126	182,841	306,196	167	40,214	137	131
1835—54	101	1,254,180	1,278,198	102	1,033,533	1,016,148	98	220,647	262,050	119	41,482	100	105

Tabelle V.

No.	Preis.	Grundfläche in □ Mtrn.		Zahl in							Gastzimmer oder Laden.	Höhe der Zimmer.	Hinterhaus. Zahl der			Sonstige Räumlichkeiten.
		Hausfläche.	Grundfläche.	Stock.	Fenster-Front.	Zimmer.	Man-sarden.	Küchen.	Keller.	Zimmer.			Küchen.	Werkstätten.		
331	66,514	245	—	3	3	13	2	—	4	1	2,50	—	4	1	Magazin	
55	69,141	460	—	3	7	14	6	—	1	1	2,80	4	3	—		
22	102,857	519	—	3—4	13	39	3	8	3	3	3,20	—	—	—		
462	34,285	107	—	3	2	6	3	2	1	1	2,50—3	—	—	—	Waschküche, Holzremise Magazin	
319	51,428	252	—	3	4	8	2	2	2	1	2,80	2	—	—		
284	21,900	165	—	3	3	8	2	3	1	1	2,48	3	1	1		
833	21,429	216	—	4	4	14	2	4	2	1	2,70	—	—	—		
818	102,857	420	—	3	4	30	—	1	1	2	2,80—3,50	—	—	—		
572	13,714	108	—	3	2	4	2	1	2	1	2,45	—	—	—		
266	53,364	217	—	3	3	9	—	3	3	1	3	5	1	—		
258	13,714	90	—	3	3	10	1	3	1	2	2,85	—	—	—		
230	40,800	359	—	3	5	11	2	3	1	1	2,90	—	—	—	Magazin	
93	13,714	90	—	3	3	6	2	4	1	—	2,75	—	—	—		
377	20,571	98	—	3	3	6	—	3	3	—	2,70	4	1	1		
557	16,903	123	—	2	3	7	4	2	1	1	2,65	—	—	—		
756	13,893	121	—	3	2	5	—	3	1	—	2,10	—	—	—	Holzstall	
748	7,225	200	306	3	3	5	—	3	1	—	2,30	—	—	1		
361	7,382	32	—	2	2	2	1	2	1	—	2,40	—	—	—		
196	12,857	153	—	2	3	7	3	4	1	—	2,50	2	1	2		
352	30,857	250	—	3	4	5	—	2	1	—	3	2	1	1	Magazin	
344	13,714	69	—	3	3	7	1	3	1	1	2,40	—	—	—		
175	11,142	82	—	3	2	5	2	4	2	1	2,8	1	1	—		
a	39,600	170	1,440	2	4	10	4	2	2	—	3,17—3,50	—	—	—		
b	42,857	162	300	2½	5	10	6	3	2	—	3,5	6	2	—	Waschküche, Holzremise Waschküche, Holzremise	
c	22,285	144	110	2½	3	6	3	2	1	—	3	—	—	—		
d	6,171	96	—	2	2	5	1	3	1	—	2,70	—	—	—		

Tabelle VI.

Zeit- abschnitt.	I.			II.			III.			IV.			Steigerung von 1865.			
	Durchschnittlicher		Kaufpr. auf 100 Mk. Taxw. red.	Durchschnittlicher		Kaufpr. auf 100 Mk. Taxw. red.	Durchschnittlicher		Kaufpr. auf 100 Mk. Taxw. red.	Durchschnittlicher		Kaufpr. auf 100 Mk. Taxw. red.	I.	II.	III.	IV.
	Kaufpreis. Mk.	Taxwerth. Mk.		Kaufpreis. Mk.	Taxwerth. Mk.		Kaufpreis. Mk.	Taxwerth. Mk.		Kaufpreis. Mk.	Taxwerth. Mk.					
1865—74	52,977	20,286	261	35,204	13,123	268	22,538	9,257	243	15,449	6,703	230	5,01	4,96	4,58	4,10
1855—64	31,579	21,819	144	18,608	12,751	146	12,397	9,772	127	9,320	7,165	130	2,77	2,66	2,39	2,32
1845—54	21,677	19,615	110	15,246	13,256	115	10,758	10,374	103	7,942	7,393	107	2,11	2,12	1,94	1,91
1835—44	20,934	20,932	100	14,081	12,897	109	9,943	9,349	106	6,847	6,885	99	1,92	2,01	2,00	1,76
1825—34	16,589	20,888	79	12,616	14,208	88	7,931	9,021	88	4,903	6,767	72	1,52	1,63	1,66	1,28
1815—24	12,192	22,302	54	8,647	14,560	59	5,503	9,253	59	4,156	6,746	61	1,03	1,09	1,11	1,09
1805—14	11,319	21,765	52	7,386	13,488	54	5,800	10,850	53	4,627	8,229	56	1,00	1,00	1,00	1,00

Tabelle VII.

No.	1755	1765	1775	1785	1795—	1805	1815	1825	1835	1845	1855	1865	Bauver- änderungen	
	—64	—74	—84	—94	1804	—14	—24	—34	—44	—54	—64	—74	Mark	Jahr
319*	—	1,428	—	6,000	—	—	—	17,142	19,090	—	—	51,428	—	—
284*	—	2,520	—	—	—	—	—	—	11,657	9,008	15,685	21,900	—	—
299	—	—	3,085	—	—	—	8,598	14,571	16,285	19,714	—	77,142	8,914	1856
760	—	514	—	1,200	1,580	—	—	9,171	10,890	10,028	—	22,285	3,257	1844
756*	—	1,200	—	—	—	—	—	2,400	3,814	3,093	10,285	13,893	2,828	1851
748*	—	—	—	1,200	—	—	—	4,457	4,372	3,608	3,120	7,225	—	—
266*	—	2,000	—	—	—	—	4,457	6,514	12,085	—	—	53,364	1,285	1856
258*	—	—	—	2,708	—	3,000	—	3,445	4,070	—	—	13,714	—	—
226	—	—	224	1,542	2,624	4,218	—	—	—	—	6,857	13,885	2,657	1862
230*	—	—	—	3,428	—	—	—	—	—	—	—	40,800	5,657	1793
93*	1,621	—	—	2,742	3,085	3,428	—	—	6,127	—	—	5,142	13,741	—
196*	—	1,491	942	—	—	1,731	—	—	—	—	7,028	12,857	—	—
803	524	1,500	2,485	—	—	4,971	3,600	5,142	5,142	—	—	12,857	—	—
804	—	2,022	—	2,742	—	—	—	4,800	—	5,314	10,285	—	—	—
778	1,428	—	3,428	—	5,142	—	—	—	11,828	—	8,228	—	—	—
905	—	—	14,400	—	30,857	—	—	—	42,342	—	36,000	102,857	—	—
873	—	2,674	—	2,571	12,857	12,896	—	—	—	28,456	41,142	—	2,400	1851
529	2,070	—	—	6,857	—	—	—	28,385	29,828	—	34,285	—	—	—
331*	—	—	—	8,485	—	—	12,000	—	—	20,571	22,800	66,514	—	—
418	2,284	—	6,000	—	12,000	—	—	—	—	13,714	—	36,000	—	—
55*	2,143	—	—	4,423	13,714	10,688	—	—	27,770	—	—	69,141	15,085	1826 u. 36
83	4,000	—	—	12,000	—	—	—	17,142	26,571	—	—	51,428	—	—
22*	—	—	—	9,514	5,725	—	—	—	45,428	—	51,428	102,857	2,914	1838
462*	—	2,571	3,428	3,085	—	—	—	10,697	12,325	—	—	34,285	2,057	1838
377*	—	1,885	—	2,571	—	—	—	—	5,280	—	—	20,571	—	—
921	—	—	4,200	—	5,790	—	7,542	—	3,600	—	14,743	16,285	—	—
833*	—	—	—	3,457	—	5,400	—	—	6,000	—	—	21,429	—	—
818*	—	7,200	—	—	15,428	—	—	25,714	—	—	—	102,857	685	1849
186	—	857	—	1,714	2,571	—	2,400	—	5,485	—	7,765	34,285	15,257	1863
361*	—	—	—	—	—	—	—	1,285	2,057	1,542	2,828	7,885	—	—
508	3,000	4,722	—	—	—	7,371	—	—	—	—	48,000	65,142	4,200	1861
73	—	—	—	—	—	—	13,885	15,514	24,428	24,000	24,977	34,285	13,714	1824
572*	—	1,213	—	—	—	2,674	—	—	7,714	—	—	13,714	—	—
175*	—	—	—	1,885	—	—	2,571	4,457	3,394	—	—	11,142	514	1851
856	—	—	2,742	4,971	—	—	5,142	—	—	9,453	12,857	31,714	—	—
557*	—	—	2,485	—	—	3,600	3,257	—	—	—	9,428	16,903	—	—
344*	—	—	—	—	4,457	4,039	—	—	5,828	8,571	9,656	13,714	—	—
352*	—	—	—	7,714	—	—	—	—	10,285	—	7,714	30,857	6,342	1835
40	—	770	1,028	—	—	—	—	—	5,314	4,628	8,596	15,428	—	—

Die mit einem Stern bezeichneten Grundstücke sind auf Tabelle V aufgeführt.

Tabelle XI.

	Reben					Acker					Wiesen				
	Hectar	Zahl der Stücke	Grösse pro Stück Hectar	Preis Mk.	Preis pro Hectar	Hectar	Zahl der Stücke	Grösse der Stücke Hectar	Preis Mk.	Preis pro Hectar	Hectar	Zahl der Stücke	Grösse der Stücke Hectar	Preis Mk.	Preis pro Hectar
1810—14	24,91	125	0,20	129,994	5,218	49,86	123	0,40	87,085	1,766	30,75	69	0,53	91,412	2,972
1815—19	19,72	74	0,17	51,605	4,044	48,49	123	0,39	96,286	1,989	35,68	68	0,42	111,783	3,133
1820—24	12,15	68	0,18	702,857	5,891	30,26	77	0,39	61,714	2,040	28,66	50	0,70	83,295	2,907
1825—29	20,70	112	0,18	74,362	3,592	44,61	121	0,36	80,331	1,800	35,04	67	0,52	82,044	2,341
1830—34	21,32	106	0,20	83,989	3,939	38,25	100	0,38	78,972	2,064	45,70	74	0,61	142,081	3,109
1835—39	31,83	176	0,18	148,608	4,668	57,40	140	0,41	124,736	2,173	56,58	91	0,62	185,473	3,278
1840—44	29,40	186	0,15	188,571	6,414	51,72	143	0,36	159,415	3,082	37,74	82	0,46	167,228	4,433
1845—49	18,07	100	0,18	143,252	7,927	33,10	100	0,33	106,378	3,213	41,76	77	0,44	209,441	5,015
1850—54	24,57	128	0,19	137,132	5,581	41,58	126	0,32	101,261	2,452	54,93	89	0,61	210,070	3,824
1855—59	20,97	109	0,19	175,567	8,371	38,58	117	0,33	126,488	3,276	40,84	60	0,68	189,222	4,633

Druck von E. d. F r o m m a n n in Jena.