Wiener Staatswissenschaftliche Studien
herausgegeben von
Edmund Bernatzik und Eugen von Philippovich
in Wien.
Neunter Band. Erstes Heft.

MIETZINSE UND BODENWERTE IN PRAG

IN DEN JAHREN 1869—1902.

VON

DR. WILIBALD MILDSCHUH.

MIT EINER EINLEITUNG ÜBER

DIE THEORIE DER STÄDTISCHEN GRUNDRENTE

VON

PROF. DR. FRIEDRICH FREIH. v. WIESER.

Wien und Leipzig.
FRANZ DEUTICKE.
1909.

Preis im Abonnement K 7.80 = M. 6.50.
Preis im Einzelverkauf K 9.60 = M. 8.—.

Verlags-Nr. 1532.

Schriften der österr. Gesellschaft für Arbeiterschutz.

I. Heft: **Arlt**, Ilse von, Die gewerbliche Nachtarbeit der Frauen in Österreich. Preis K 1.— = M 1.—.
II. Heft: **Kögler**, Reg.-R. Karl, und **Pacher von Theinburg**, Komm.-R. G., Bericht über eine einheitliche internationale Unfallstatistik zu Zwecken der Verhütung von Unfällen bei der Arbeit. K —.80 = M —.80.
III. Heft: **Kaup**, Dr. J., Blei- und Phosphorvergiftungen in den gewerblichen Betrieben Österreichs. Preis K 2.— = M 1.80.
IV. Heft: **Grünberg**, Prof. Dr. K., Bauten auf fremdem Grund. Ein Beitrag zur Würdigung des Erbbaurechtes. Preis K 2.40 = M 2.—.
V. Heft: **Mayreder**, Dipl. Architekt Karl, Städtische Bauordnungen mit besonderer Berücksichtigung der Wohnungsfrage. Preis K 1.— = M 1.—.
VI. Heft: **Fürth**, Dr. Emil Ritter von, Wohnungsämter und Wohnungsinspektion. Preis K 1.80 = M 1.50.
VII. Heft: **Přibram**, Dr. Karl, Der Normalarbeitstag in den gewerblichen Betrieben und im Bergbaue Österreichs. Preis K 1.50 = M 1.50.
VIII. Heft: **Herbst**, Dr. R., Die gewerbliche Nachtarbeit der jugendlichen Arbeiter und Kinder in Österreich. Preis K 1.20 = M 1.50.
IX. Heft: **Kögler**, Regierungsrat K., Die österreichische Arbeiterversicherung und die Ausländer. Preis K —.80 = M —.80.
X. Heft: **Hainisch**, Dr. M., Die Heimarbeit in Österreich. K —.80 = M —.80.
XI. Heft: **Hauck**, Ing. Karl, k. k. Gewerbeinspektor, Die Nachtarbeit der Jugendlichen in der österreichischen Industrie. Preis K 1.80 = M 1.50.
XII. Heft: **Teleky**, Dr. med. Ludwig, Die Phosphornekrose. Ihre Verbreitung in Österreich und deren Ursachen. Preis K 4.80 = M 4.—.

Wiener staatswissenschaftliche Studien.

Herausgegeben von

Edmund Bernatzik und **Eugen von Philippovich** in Wien.

Fünfter Band.

I. Heft: **Horáček**, Dr. Cyrill, Das Ausgedinge. Eine agrarpolitische Studie mit besonderer Berücksichtigung der böhmischen Länder. Im Abonnement K 2.80 = M 2.40, im Einzelverkauf K 3.60 = M 3.—.
II. Heft: **Přibram**, Dr. Karl, Der Lohnschutz des gewerblichen Arbeiters nach österr. Recht. Im Abon. K 4.80 = M 4.—, im Einzelv. K 6.— = M 5.—.
III. Heft: **Kraus**, Siegmund, Kinderarbeit und gesetzlicher Kinderschutz in Österreich. Im Abon. K 4.— = M 3.20, im Einzelv. K 5.— = M 4.20.

Sechster Band.

I. Heft: **Hawelka**, Dr. Fritz, Studien zum österreichischen Friedhofsrecht. Preis im Abonnement K 2.40 = M 2.—, im Einzelverkauf K 3.— = M 2.50.
II. Heft: **Mailáth**, Josef Graf, Studien über die Landarbeiterfrage in Ungarn. Preis im Abonnement K 4.80 = M 4.—, im Einzelverkauf K 6.— = M 5.—.
III. Heft: **Kelsen**, Hans, Die Staatslehre des Dante Alighieri. Preis im Abonnement K 4.80 = M 4.—, im Einzelverkauf K 6.— = M 5.—.

Siebenter Band.

I. Heft: **Cronbach**, Else, Die österr. Spitzenhausindustrie. Preis im Abonnement K 6.— = M 5.—, im Einzelverkauf K 7.20 = M 6.—.
II. Heft: **Lemberger**, Hedwig, Die Wiener Wäscheindustrie. Preis im Abonnement K 6.— = M 5.—, im Einzelverkauf K 7.20 = M 6.—.
III. Heft: **Laun**, Dr. Rudolf von, Das Recht zum Gewerbebetrieb. Preis im Abonnement K 6.— = M 5.—, im Einzelverkauf K 7.20 = M 6.—.

Achter Band.

I. Heft: **Fellner**, Dr. Friedrich, Die Zahlungsbilanz Ungarns. Preis im Abonnement K 6.— = M 5.—, im Einzelverkauf K 7.20, = M 6.—.
II. Heft: **Garr**, Max, Parlament und Presse. Preis im Abonnement K 2.40 = M 2.— im Einzelverkauf K 3.— = M 2.50.
III. Heft: **Wilfling**, Dr. August, Der administrative Waffengebrauch der öffentl. Wachorgane und des Heeres. Unter besonderer Berücksichtigung der Rechte Österreichs, Preußens, der deutschen Mittelstaaten, Englands, Frankreichs und Italiens rechtsvergleichend dargestellt. Preis im Abonnement K 9.60 = M 8.—, im Einzelverkauf K 12.— = M 10.—.

Wiener Staatswissenschaftliche Studien
herausgegeben von
Edmund Bernatzik und Eugen von Philippovich
in Wien.
Neunter Band. Erstes Heft.

MIETZINSE UND BODENWERTE IN PRAG

IN DEN JAHREN 1869—1902.

VON

DR. WILIBALD MILDSCHUH.

MIT EINER EINLEITUNG ÜBER

DIE THEORIE DER STÄDTISCHEN GRUNDRENTE

VON

PROF. DR. FRIEDRICH FREIH. v. WIESER.

Wien und Leipzig.
FRANZ DEUTICKE.
1909.

Verlags-Nr. 1532.

K. u. k. Hofbuchdrucker Fr. Winiker & Schickardt, Brünn.

Inhaltsverzeichnis.

Einleitung.

Die Theorie der städtischen Grundrente.

Die folgende Arbeit ist durch eine Besprechung der Theorie der städtischen Grundrente angeregt worden, die ich vor nun fast sechs Jahren im volkswirtschaftlichen Seminare der Prager deutschen Universität abhielt. Dr. Mildschuh, der an den Seminarübungen teilnahm, erklärte sich bereit, die für Prag und seine Vororte verfügbaren Daten daraufhin zu bearbeiten, um die entwickelte Theorie an ihnen zu prüfen. Die Veranlagung der österreichischen Hauszinssteuer, indem sie die städtischen Mietzinse Jahr für Jahr und Wohnung für Wohnung amtlich genau aufnimmt, liefert dem Forscher eine Fülle von Tatsachen, wie sie anderwärts der größte Sammelfleiß zusammenzubringen nicht imstande wäre. Dr. Mildschuh hat mit ebensoviel Eifer als Umsicht dieses ganze Materiale der Steuerveranlagung und außerdem noch alles erreichbare Materiale des Grundbuches, der Hypothekarinstitute und sonstigen Ursprungs gesichtet und weit über den zuerst abgesteckten Plan hinaus nach all den Richtungen hin bearbeitet, nach denen das theoretische Interesse auszugreifen hat. Jeder Forscher, der sich mit der Theorie der städtischen Grundrente befaßt, wird aus der Vollständigkeit und Klarheit Vorteil ziehen, mit der er vor dem Leser die tatsächlichen Verhältnisse ausbreitet, die sich auf das Wachstum der Grundrente in einer Stadt beziehen, welche in dem untersuchten Zeitraum den Übergang zu einer modernen Großstadt vollzogen hat.

Ich hatte ursprünglich die Absicht, die Arbeit Dr. Mildschuhs mit einer umfassenden theoretischen Darstellung zu begleiten. Leider gestattet es mir meine Zeit nicht, dies zu tun, ich muß mich auf eine Einleitung in dem Umfange beschränken, der zum Verständnisse der folgenden Arbeit unerläßlich ist. Alle weitergehenden Beziehungen und insbesondere die Auseinandersetzung mit der weitläufigen Literatur des Gegenstandes muß ich beiseite lassen. Auch auf das im Zusammenhange stehende und für Österreich so

wichtige Problem der Überwälzung unserer Hauszinssteuer kann ich nicht eingehen. Ich verweise in dieser Beziehung auf das amtliche Protokoll jener Enquete, die vom österreichischen Finanzministerium im Herbst 1902 über die Reform der Gebäudesteuer abgehalten wurde und bei welcher ich mich über dieses Problem ausführlich ausgesprochen habe. Dr. Mildschuh bringt zu diesem Gegenstande gleichfalls umfassende Daten, ich glaube annehmen zu dürfen, daß sie auch ohne theoretischen Kommentar ihren Eindruck auf den Leser nicht verfehlen werden, und behalte mir vor, den theoretischen Kommentar, bei dessen Begründung ich eindringliche polemische Auseinandersetzungen nicht vermeiden könnte, in einer selbständigen Veröffentlichung nachzutragen.

Die Theorie der städtischen Grundrente, wie ich sie jetzt darlegen will, wurde von mir bereits bei Gelegenheit der erwähnten Enquete, wenn auch in gedrängtester Kürze, entwickelt. Schon damals konnte ich mich auf gewisse bestätigende Ergebnisse berufen, zu denen Dr. Mildschuh bei Bearbeitung der Prager Tatsachen gelangt war. Ich glaube nicht zu irren, wenn ich annehme, daß seine Bearbeitung nun, da sie abgeschlossen vorliegt, für die dargestellte Theorie in weitem Umfang den empirischen Nachweis liefert.

Jede Theorie der städtischen Grundrente muß damit beginnen, sich mit der Ricardo-Thünenschen Theorie der landwirtschaftlichen Grundrente auseinanderzusetzen. Wir sind der Anschauung, aus welcher diese hervorgegangen ist, heute so fremd geworden, daß es sich empfiehlt, sich vorerst mit Ricardos wissenschaftlicher Persönlichkeit überhaupt auseinanderzusetzen. Es kann mit wenig Worten geschehen. Ricardo gilt als hyperabstrakt, häufig bezeichnet man ihn als den entschiedensten Gegner der empirischen Forschung, die Schranke seiner Begabung dürfte indes eher darin liegen, daß er sich von der Wirklichkeit nicht genügend zu entfernen vermochte. Es fehlt ihm die Fähigkeit, die fertige Erscheinung in ihre Elemente zu zerlegen, es fehlt ihm die wissenschaftliche Vertiefung, sein Scharfsinn ist im Grunde doch nur der — allerdings ins Großartige gesteigerte — eines im tätigen Leben geschulten Geschäftsmannes. Wenn er auf Vereinfachung dringt, wie er es ja mit höchstem Nachdruck tut, so tut er es als Praktiker in der Weise, daß er alles ausscheidet, was im tatsächlichen Ergebnisse zurücktritt, ohne daß er darauf achtet, welche Bedeutung es für die

Bildung der Tatsachen hat. Dadurch macht er sich die echte Erklärung unmöglich und deshalb hat er zu jenen künstlichen Erklärungen greifen müssen, die heute auf uns als unempirische Abstraktionen wirken, während im Grunde seine Formeln immer von den großen Lagerungen der Massen abgenommen sind, die er mit bewunderungswürdigem Blick beobachtet. Es ist verständlich, daß die Wissenschaft in ihren Anfängen, solange sie sich mit der halben Wahrheit begnügen mußte, diese Formeln in ihrer überraschend prägnanten Fassung als vollkommene Lösungen angestaunt hat. Spät erst hat man erkannt, daß sie den Zugang zur anderen Hälfte der Wahrheit versperren und daß man die schwere Aufgabe zu vollziehen hatte, sich von ihrem verführerischen Banne loszumachen und völlig neue Wege zu gehen, wenn man die ganze Wahrheit finden wollte.

Diese Arbeit ist heute zum großen Teile getan und damit ist ein großer Teil der Ricardoschen Theorien endgültig gefallen, ein anderer Teil ist im Fallen begriffen und wird nur noch äußerlich gehalten, bis die richtige Theorie, auf deren Spuren man ist, ganz gefunden sein wird. Am besten hat die Grundrententheorie dem zersetzenden Einflusse der kritischen Nachprüfung standgehalten. Das läßt sich wohl verstehen. Die Erklärung der ländlichen Grundrente fordert nicht so sehr wissenschaftliche Vertiefung, es sind nur gewisse hervorragende Wertspitzen, wenn der Ausdruck erlaubt ist, zu erhellen, während der ganze Komplex der übrigen in sich verschlungenen Werterscheinungen im Dunkeln bleiben darf. Daß die bevorzugten Grundstücke oder Bodenkräfte, weil sie Kosten sparen, dem Eigentümer vom Preise der Früchte einen Überschuß zurücklassen, kann einleuchtend gemacht werden, auch wenn man nicht imstande ist, das Gesetz des Preises und das Wesen der Kosten ganz zu erklären. Hier war eine Aufgabe zu lösen, an der Ricardos beste wissenschaftliche Eigenschaften sich bewähren konnten. Auch hier hat er die endgültige Fassung nicht gefunden, seine Theorie entbehrt des feineren Ausbaues, sie birgt bei aller scheinbaren Prägnanz innere Widersprüche, die herausgeschliffen werden müssen, aber die großen Massen der Erscheinungen sind ohne Zweifel treu wiedergegeben und damit ist, bei der Art des Problems, der Ricardoschen Grundrententheorie ihr bleibender Wert gesichert. Was ihr zur theoretischen Vollendung noch fehlt, wächst ihr von selber zu, sobald sie in den Rahmen einer vollendeten Wert- und Preistheorie eingefügt ist.

Das Problem der städtischen Grundrente scheint mit dem

der ländlichen nahe verwandt zu sein. Hier wie dort handelt es sich um eine Vorzugsrente, die aus den dauernden Vorteilen abgeleitet ist, welche gewisse begünstigte Grundstücke dem Eigentümer gewähren. Hier wie dort besteht die weitere Tatsache, daß die Gunst der Lage solche rentebildende Vorteile darbietet, hier wie dort übt die Beschränktheit der Menge der begünstigten Grundstücke ihren Einfluß auf die Rentenbildung: aus der Übereinstimmung so vieler Voraussetzungen, neben denen noch andere genannt werden könnten, müssen gewisse Übereinstimmungen im Ergebnisse folgen. Dennoch gibt es keinen brauchbaren Übergang von der Ricardoschen Theorie zu einer Theorie der Stadtrente. Der Vorteil, den die begünstigten ländlichen Grundstücke und Bodenkräfte geben, besteht darin, daß sie dem Produzenten Gestehungskosten ersparen, das ist wenigstens derjenige Vorteil, der von Ricardo, und zwar mit Recht, ausschließlich untersucht wird, denn der weitere noch dargebotene Vorteil, daß bessere Grundstücke auch bessere Früchte liefern, hat kein sonderliches theoretisches Interesse. Für die städtischen Grundstücke steht es umgekehrt; hier bietet es kein theoretisches Interesse, daß in gewissen Fällen die Beschaffenheit des Untergrundes Baukosten spart, die Theorie der Stadtrente beschäftigt sich ausschließlich mit jenen Vorteilen, die die Lage als solche, sei es unmittelbar oder auch mittelbar, gewährt; die Lage als solche hat aber mit den Baukosten nichts zu tun, es ginge doch nicht an, zu behaupten, gerade die Innenlagen seien dadurch begünstigt, daß sie Baukosten sparen, und es sei also jene Abstufung der Mietzinse, die man von innen nach außen findet, aus der Verschiedenheit der Kosten zu erklären. Darum hat die Theorie der Landrente, wie Pantaleoni mit Recht bemerkt, davon auszugehen, daß für die Bodenfrüchte bei ungleichen Kosten gleiche Preise erzielt werden, die Theorie der Stadtrente dagegen davon, daß bei gleichen Kosten ungleiche Preise erzielt werden. Der Gegensatz läßt sich noch tiefer verfolgen. Wir haben früher bemerkt, daß der einfache Grundgedanke der Ricardoschen Rententheorie verstanden werden kann, ohne daß man in die Feinheiten der Preistheorie eingeht, ja man braucht sich bei der Erklärung auf die Preistheorie überhaupt gar nicht einzulassen; die ländliche Grundrente setzt in ihrer ursprünglichsten Erscheinung gar keinen Markt voraus, auch in der geschlossenen bäuerlichen Hauswirtschaft wird dem fruchtbareren Acker, der die gleiche Menge mit geringeren Kosten erzeugt, der Überschuß als seine Rente zugerechnet werden. Die Stadtrente dagegen ist durchaus

eine Markterscheinung; um sie erklären zu können, muß man eine fertige Preistheorie besitzen und muß man überdies die allgemeine Preistheorie sehr genau auf die Besonderheiten des Marktes der städtischen Mieten einstellen und weiterbilden.

Dies wollen wir im folgenden versuchen, vorher ist es aber notwendig, noch einmal auf den Punkt der Kostensparung zurückzukommen. Wir haben bisher nur von den Baukosten gesprochen, aber es kommen außer diesen vielleicht noch andere Kosten in Betracht. Die schlechtere Wohnlage nötigt unter Umständen den Mieter dazu, bei seinen täglichen Wegen Verkehrsmittel zu benützen, für die er auf die Dauer merkliche Auslagen zu machen hat. Jedermann wird bereit sein, eine Wohnung, die so gelegen ist, daß sie ihm solche „Kosten“ spart, entsprechend höher zu bezahlen. Könnte man nicht von hier aus ein Gesetz der Stadtrente ableiten, das mit dem Ricardoschen Gesetz im Wesen übereinstimmte? Ricardo spricht zwar von Kostensparungen auf der Angebotseite, die im Preise nicht aufscheinen, und hier wären es Kostensparungen auf der Nachfrageseite, die den Preis erhöhen, aber darauf käme eigentlich doch nichts an. Man müßte davon ausgehen, daß der gesamte Aufwand, welcher für die Miete und die durch die Wohnungslage veranlaßten Wege „kosten“ zusammen bewilligt wird, sich in jeder Einkommensklasse auf eine gewisse Höhe stelle, und hätte also, ähnlich wie bei Ricardo, Gleichheit der Preisauslage bei ungleichen „Kosten“, woraus für den Eigentümer der kostensparenden Wohnung ein höherer Zins abzuleiten wäre, der die Rente gibt. Gewiß werden Rechnungen dieses Inhaltes tatsächlich häufig gemacht, gewiß ist damit eine Quelle angeschlagen, aus der Stadtrente fließt, aber es ist doch nur ein geringer Teil der tatsächlich bezogenen Renten, der hierin seinen Ursprung hat. Es wäre ganz falsch anzunehmen, daß alle Personen, die in den Außenlagen wohnen, täglich ihren Weg ins Innere zu nehmen haben, die größte Zahl der Familien draußen beschreibt den Zirkel ihres täglichen Lebens enger oder weiter in den äußeren Lagen selbst. Auch würde hieraus allein die Zahl und Höhe jener Abstufungen bei weitem nicht zu erklären sein, die zwischen den Mietzinsen der einzelnen Lagen tatsächlich bestehen. Die Tarife der Massenverkehrsmittel zeigen selbst in einer sehr großen Stadt nur wenige und niedrige Abstufungen und zeigen diese immer erst auf große Entfernungen; wie verschieden hoch sind nicht innerhalb der Tarifzonen die Mietzinse und wie groß sind nicht die Abstände der Mietzinse von Zone zu Zone!

Die größten Abstände der Mietzinse zeigen sich im Innern auf ganz nahe Entfernungen, zu deren Zurücklegung man Verkehrsmittel gar nicht benützt. Es ist klar, daß die Mieter bei Einschätzung der Lagevorteile in der Hauptsache von ganz anderen Erwägungen bestimmt werden.

Diesen auf dem Markte der städtischen Mieten entscheidenden Erwägungen hat die Theorie der Stadtrente nachzuspüren. Es empfiehlt sich hiebei, zunächst die Verhältnisse einer Stadt mit fast stehender, mit nur langsam wachsender Bevölkerung vorauszusetzen. In der stürmischen Entwicklung einer modernen Großstadt werden manche Zusammenhänge verwirrt, so daß sie nur schwer zu erkennen sind, wir wollen darum die besonderen Erscheinungen des modernen großstädtischen Mietmarktes, zu denen insbesondere die Bodenspekulation gehört, erst zum Schlusse besprechen, sie lassen sich leichter erkennen, wenn man das Gesetz des ruhigeren Zustandes bereits erkannt hat. Der städtische Zustand, den wir zunächst voraussetzen, ist etwa der, den die österreichischen Städte bis 1848 und noch bis in die sechziger Jahre, die Jahre des wirtschaftlichen Aufschwunges, gezeigt haben. Wir wollen uns eine Stadt denken, die über die abschließenden Mauern der mittelalterlichen Zeit bereits hinausgewachsen ist und sich schon frei ins Ackerland ausdehnt, in welches sie vorerst aber nur ganz langsam vorrückt. Der Typus des Zinshauses ist bereits ausgebildet und überwiegt, das Eigenhaus tritt zurück; solange es vorherrscht, hätten wir ja keinen ausgesprochenen Markt der Mieten vor uns. Wir wollen die in Deutschland und Österreich verbreitete Wohnsitte voraussetzen, wobei, abweichend von der englischen Sitte, sich mehrere Parteien in die Stockwerke eines Hauses teilen. Die Theorie der Stadtrente ist zwar im Wesen immer dieselbe, welche Wohnsitte auch bestehen mag, sobald nur ein ausgedehnter Mietmarkt besteht, aber es erleichtert die Darstellung, wenn sie sich auf einen bestimmten Typus beschränken kann, und von dieser Hilfe wollen wir Gebrauch machen.

In einer Stadt mit langsam wachsender Bevölkerung müssen die Mietzinse auf die Dauer mindestens die Gestehungskosten decken, wenn anders das Häuserangebot der Nachfrage folgen soll. Die Gestehungskosten teilen sich in zwei Gruppen. Die eine wird durch die erstmaligen Anlagekosten gebildet und umfaßt die eigentlichen Baukosten, einschließlich des durchschnittlichen Bauunternehmergewinnes, sowie das Kapital für die Erwerbung

des Baugrundes, der aber bei dieser Mindestkostenrechnung nur als Ackergrund einzustellen ist. Die zweite umfaßt die für das Haus jährlich erforderten laufenden Ausgaben, nämlich den Aufwand für Steuern, Verwaltung, Instandhaltung und Tilgung des Baukapitales. Der Mietzins soll die jährlichen Kosten um soviel übersteigen, daß der verbleibende Reinertrag die landesübliche Verzinsung des noch aushaftenden Baukapitales ergibt. Schon im Mindestzinse ist Grundrente enthalten, und zwar jedenfalls ländliche Grundrente, die ja im Ackerwerte kapitalisiert ist, aber außerdem auch schon städtische, weil der Ackerwert noch überboten werden muß, wenn man Land für städtische Verbauung erwerben will. Die Stadtrente kann indes nur eine ganz geringe Quote des Mindestzinses ausmachen und wird selbst im Verhältnis zum Ackerwert nicht hoch sein, denn unter Annahme einer langsam wachsenden Bevölkerung, wie wir sie vorläufig setzen, steht der Markt für die Erwerbung neuen städtischen Baulandes günstig. Mit einer Bodenspekulation haben wir bei dieser Annahme noch nicht zu rechnen, die städtische Nachfrage steht dem ländlichen Angebot unmittelbar gegenüber; der Bauherr wird bereit sein, den Ackerwert und noch ein gewisses Aufgeld darüber zu bezahlen, weil diese Auslage neben seinen sonstigen Auslagen wenig ins Gewicht fällt, aber es wird nur eines geringen Aufgeldes bedürfen, um irgend einen der vielen ländlichen Eigentümer zum Verkaufe zu bewegen; ist ja doch Ackerland rings um die Stadt in einer Menge vorhanden, die den von uns vorausgesetzten geringen Bedarf für städtische Neubauten weitaus überschreitet. Der Boden am Rande der Stadt, der für landwirtschaftliche Verwendung eifrig nachgefragt wird, ist, von seiten der städtischen Nachfrage beurteilt, geradezu im Überflusse verfügbar.

Weil dies so ist, werden in den schlechtesten städtischen Lagen in der Regel nur jene soeben berechneten Mindestmietzinse von der Nachfrage bezahlt werden müssen. Anders in den bevorzugten Lagen. Da deren Zahl eingeschränkt ist, wird nur ein Teil der gesamten Mieter auf ihnen Unterkunft finden können und es muß daher im Wettbewerbe entschieden werden, welche Mieter zuzulassen sind. Die Preistheorie belehrt uns über den Ausgang des Wettkampfes: diejenigen Mieter werden zugelassen werden, welche das stärkste Bedürfnis mit der größten Zahlungskraft vereinigen, aber um ihre Absicht zu erreichen, müssen sie ihre Zahlungskraft geltend machen und die andern

schwächeren Bewerber so ausgiebig überbieten, daß diese nicht mehr mitgehen können. Zu jenem ersten geringen Aufgeld, das der Bauherr bewilligen mußte, um die landwirtschaftliche Nachfrage zu überbieten, wächst infolge des innern städtischen Wettbewerbes weiteres und weiteres Aufgeld hinzu, um so mehr, je günstiger und eingeschränkter die Lage ist und je zahlungskräftigere Schichten durch die Überbietung ausgeschlossen werden müssen. Aus diesen Überbietungen summiert sich die städtische Grundrente; die Stadtrente ist jener Teil des Mietzinses, der in den Vorzugslagen als Aufgeld über den Kostenpreis hinaus gegeben wird.

Ein einfacher Gedanke, so einfach wie der, daß die ländliche Rente aus Kostensparungen entsteht, und ebenso weittragend. Um seine ganze Tragweite zu ermessen, muß man sich darüber klar werden, in welchem Umfange der städtische Mietmarkt zu Überbietungen herausfordert, geradeso wie es für die ländliche Rente darauf ankommt, in welchem Umfange Kostensparungen eintreten. Die Theorie der Stadtrente hat keine weitere Aufgabe, als die Kostenunterlage für den Mindestzins abzumessen und sodann das System der Überbietungen darzustellen, das über dieser Grundlage aufgerichtet wird.

Die Überbietungen vollziehen sich im einzelnen anders auf dem Markte der Wohnungsmieten, anders auf dem Markte der Geschäftsmieten. Aut jedem von ihnen muß die Preisgestaltung besonders untersucht werden. Wir beginnen mit dem ersteren als dem für die Masse der Bevölkerung wichtigsten Markte.

Der Wohnungsmarkt zerfällt in eine größere oder geringere Zahl von Lagen. Das ältere Stadtbild zeigt überall einen Stadtkern, der der Brennpunkt des städtischen Lebens ist. Das Rathaus, die Hauptkirche, in den Residenzen der Fürstenhof, die Regierungsgebäude, der Dom bezeichnen ihn, hier sind auch alle übrigen Gebäude vereinigt, die die Stadt repräsentieren. Hier sind ihre Sehenswürdigkeiten gesammelt, hier vollzieht sich alles Gepränge, hier pulsieren die Hauptadern des politischen, des kirchlichen, des geschäftlichen und sonstigen gesellschaftlichen Lebens. Hier zu wohnen, streben alle, die unter den Bürgern eine Rolle spielen, die sehen und gesehen werden wollen. Es ist nicht immer der geometrische Mittelpunkt, vielleicht ist es sogar eine Lage am Rand, z. B. gegen das Meer zu oder dem Flusse entlang auf der einen Uferseite — man denke an Venedig oder Hamburg —, aber es steht doch immer so, daß man von hier aus die Gunst der Lage

abmißt, wenn auch die Entfernung nicht immer allein entscheidet, sondern manche andere Beziehungen mit herein spielen und zu allerlei unregelmäßigen Gestaltungen führen können. Nichtsdestoweniger werden wir vorläufig eine ganz regelmäßige Stadtanlage annehmen, in konzentrischen Ringen um einen im Mittel gelegenen Platz herum, wohl wissend, daß wir damit die unregelmäßigen Erscheinungen der Wirklichkeit idealisieren; die Idealisierung ist ein in allen exakten Wissenschaften mit größtem Vorteil gebrauchter Behelf, wie z. B. die Geometrie mit den regelmäßigen Figuren beginnt, von denen sie weiß, daß sie reine Abstraktionen sind. Die Annahme einer konzentrischen Stadtanlage bringt die beiden wichtigsten Tatsachen des vormärzlichen Stadtbildes zum treuen Ausdruck, um deren theoretische Ausdeutung es uns zunächst zu tun sein muß und neben denen alle andern in den Hintergrund treten, das ist die eine Tatsache, daß, wenn nicht alle, so doch die große Masse der schlechten Quartiere gegen den Rand zu liegt, und die andere, daß die guten Quartiere, weil nach innen zusammengepreßt, ein um so eingeschränkteres Angebot zeigen, je besser die Lage wird. Durch die mit der zunehmenden Gunst der Lage zunehmende Einschränkung des Angebotes erhält der städtische Wohnungsmarkt seinen eigentümlichen Charakter; die Parteien der Nachfrage treten nicht geschlossen ein einziges Mal in Wettbewerb, sondern in der ganzen Folge der das Herz der Stadt umgebenden Ringe treten sie entsprechend oft und stufenweise in Wettbewerb. Nachdem die schwächsten Mieter durch Überbieten von seiten der übrigen auf den äußersten Ring herausgedrängt worden sind, wird die zweitschwächste Schicht auf dem zweiten äußeren Ringe festgehalten, weil sie nicht mehr imstande ist, den durch neuerliches Überbieten gesteigerten Preis des dritten Ringes aufzubringen, und so staffeln sich in fortgesetztem Preiskampfe und fortgesetzten Überbietungen die Mietzinse in so vielen Stufen auf, als Hauptlagen und Unterabteilungen der Hauptlagen bestehen, bis die höchsten Zinse ein Aufgeld in sich schließen, das die Kostensätze erreichen oder vielleicht sogar übersteigen kann. Die hohen Mietzinse am Wiener Stephansplatz — um ein Beispiel zu wiederholen, das ich auf der österreichischen Gebäudesteuerenquete gebraucht habe — hängen mit den niedrigsten der äußersten Vororte durch eine ununterbrochene Kette von Überbietungen zusammen und ruhen im letzten Grunde auf diesen auf.

Die Hauptlagen oder Quartiere heben sich in ihrem bau-

lichen Charakter ganz ausgesprochen voneinander ab. Wie verschiedene Bilder bieten Straßen und Häuser in den vornehmen und in den armen Vierteln! Wenn man dem äußeren Eindruck folgen dürfte, den man gerade von dem älteren Stadtbilde noch mehr als vom modernen erhält, so wären die Viertel gegeneinander als fest abgegrenzt zu denken, d. h. nicht nur räumlich unverrückbar festgelegt, sondern vor allem als Wohnmärkte abgeschlossen, annähernd so, wie es im strengsten Sinne überall das alte Judenviertel, das Ghetto, war. Wäre es so, dann könnte sich, sobald die Nachfrage drängender wird, in der Tat jenes harte Gesetz der Mietzinse entwickeln, das neuerdings als „ehernes Wohngesetz“ behauptet worden ist, es könnte nämlich die drängende Nachfrage durch das unvermehrbare Angebot in jeder Wohnlage ausgebeutet werden, auch die guten und besten nicht ausgenommen, so daß die Mieter aller Einkommensschichten, auch der mittleren und höchsten, ihre Zahlungskraft auf das äußerste anstrengen müßten, um sich ihre Wohnung zu sichern. So aber ist der städtische Wohnmarkt nicht zu denken, vielmehr stehen die Teilmärkte, in die er zerfällt, untereinander in fließendem Zusammenhange. Allerdings macht das Bild der konzentrischen Stadtanlage den Zusammenhang nicht ganz klar, es bedarf mindestens einer genauen Deutung, vielleicht sogar einer Berichtigung, um nicht irrezuführen, weil es nämlich nur die Entfernung vom Mittelpunkte als diejenige Beziehung hervortreten läßt, die über die Gunst der Lage entscheidet. Die Entfernung vom Mittelpunkte ist eine gegebene Größe, die höchstens durch Verbesserung der Verkehrsmittel in ihren wirtschaftlichen Wirkungen abzuschwächen aber im übrigen nicht verrückbar ist, die Abteilungen des Wohnmarktes dagegen sind gegeneinander verrückbar, und das erklärt sich daher, weil in Wirklichkeit die Entfernung doch nur in zweiter Linie für die Einschätzung der Gunst der Lage maßgebend ist; in erster Linie entscheidet eine andere Beziehung, welche sozialen Ursprungs ist und deren richtige theoretische Würdigung bisher versäumt wurde, wie denn die Forschung die ganze Preistheorie bisher überhaupt viel zu wenig unter dem Gesichtspunkte der gesellschaftlichen Einflüsse behandelt hat. Die Wahl der Wohnung ist, ähnlich der Wahl der Fahrklasse auf der Eisenbahn, ein Akt gesellschaftlicher Selbsteinschätzung, der unter gesellschaftlichem Zwange steht; er ist derjenige unter den großen Ausgabeakten, der heute, seit die Kleidung demokratisiert ist,

mehr als jeder andere den gesellschaftlichen Rang bezeichnen soll, den man beansprucht, weil die Wohnung in der Regel auf längere Dauer genommen und weil ihre Lage in der vollen Öffentlichkeit bekannt wird. „Sage mir, mit wem du beisammen wohnst, und ich will dir sagen, was du bist,“ das ist etwa das Gefühl, unter dessen Wirkung die Mieter stehen, wenn sie ihre Quartiere auswählen. Ob eine Lage gut oder gering ist, bestimmt sich vor allem danach, ob sich daselbst eine vornehmere oder geringere gesellschaftliche Klasse angesiedelt hat — wobei übrigens, wie wir später ergänzend sehen werden, in den verschiedenen Stockwerken derselben Häuser verschiedene gesellschaftliche Klassen übereinander geschoben werden können. Wenn z. B. die Lagen, in denen das mittlere Bürgertum angesiedelt ist, minder eingeschätzt werden als die vornehmsten Quartiere, so ist der entscheidende Grund nicht der, daß sie weiter vom Mittelpunkte entfernt sind — sie sind es gar nicht immer oder nicht durchaus —, sondern es ist so, weil sie eben einmal nicht von den ganz vornehmen Leuten besetzt sind; allerdings muß man hinzufügen, daß sie in der Regel deshalb vom Mittelpunkte entfernter angelegt sind, weil sich die vornehmen Leute den nächsten Platz zu sichern gewußt haben. Hieraus ergibt sich die theoretisch wichtige Folge, daß die räumliche Ausdehnung jedes Quartieres auf die Dauer immer der Ausdehnung jener Klasse oder Einkommensschicht angepaßt wird, die es bewohnt. Im Bilde der konzentrischen Stadtanlage müssen daher immer so viele Hauptzonen gedacht werden, als städtische Hauptklassen zu unterscheiden sind; diese großen Zonen, die nach den genaueren Einkommensziffern wieder in kleinere Abschnitte zerfallen, sind in sich dann noch weiter nach der Entfernung unterzuteilen. Wenn eine gesellschaftliche Schicht wächst, wächst auf die Dauer immer auch das von ihr besetzte Viertel, indem sie früher oder später Straßen und Häuser ihres eigentümlichen Baustiles auf Kosten der angrenzenden schwächeren Schichten aufführen läßt. Als Wallenstein in Prag auf der Kleinseite seinen Palast baute, schaffte er sich den nötigen Raum dadurch, daß er einige sechzig Häuser armer Leute aufkaufte und niederreißen ließ; damit war durch das Beispiel des mächtigen Herzogs von Friedland die Zone erweitert, in der zu wohnen als vornehm gelten konnte.

Um theoretisch zusammenzufassen: die Teilmärkte des gesamten städtischen Wohnmarktes sind gegeneinander ebenso

ausdehnbar, wie es der Wohnungsmarkt im ganzen gegen das Ackerland hin ist; sie sind nicht nur in ihrem Stile, sondern auch in ihrem Umfang der bauliche Ausdruck der jeweiligen Schichtung der städtischen Gesellschaft nach dem Maße ihrer Einkommensverteilung, sowie nach dem Maße der das Wohnungsbedürfnis regelnden sozialen Anschauungen, die den „besseren Ständen“ eine gewisse Repräsentation zur Pflicht machen, während sie den andern gestatten, dichter zusammen zu wohnen oder auch Aftermieter und Bettgeher aufzunehmen. Bekanntlich unterscheidet das deutsche volkswirtschaftliche Lehrbuch die beiden Gruppen der „beliebig vermehrbaren“ Güter und solcher Güter, die nur „unter erhöhten Produktionskosten vermehrbar“ sind. Um den städtischen Wohnmarkt zu verstehen, muß man — als Markterscheinung — eine dritte Gruppe zulassen, indem wir hier in den Wohnlagen Güter finden, die jeweils „gegen Aufgeld vermehrbar“ sind. Die für ein „ehernes Wohngesetz“ zu fordernde Voraussetzung von strenge abgeschlossenen Teilmärkten trifft daher nicht zu; in den einzelnen Lagen haben die Volksschichten, die daselbst wohnen wollen oder wohnen müssen, keineswegs jede in sich selber einen äußersten Wettbewerb auszukämpfen, der ihre Zahlungskraft erschöpft, sondern der Wettbewerb beschränkt sich darauf, das Zinsgebot der angrenzenden schwächeren Schichten um soviel zu überbieten, daß diese den gewünschten Raum freigeben müssen. Die reicheren Schichten sind bezüglich der Wohnungsversorgung nicht so gut daran, wie bezüglich der allgemein verbreiteten Nahrungsmittel, die sie nur nach dem Maßstabe der Zahlungskraft der ärmsten Klassen zu bezahlen brauchen, aber andererseits ergeht es ihnen nicht so, wie bezüglich der Nachfrage nach Diamanten, die sie durch ihren eigenen Wettbewerb auf Luxuspreise hinaufsteigern; der Wohnungsmarkt hält sich in der Mitte, die Reichen müssen ihre größere Zahlungskraft anstrengen, aber doch nur so weit als es im Kampfe mit den angrenzenden schwächeren Schichten nötig ist, die allerdings ihrerseits vorher schon den Wettbewerb mit den noch schwächeren auszufechten hatten. Mit diesem Satze steht die bekannte Erfahrungstatsache recht gut im Einklang, daß die Quote des Einkommens, die für den Wohnungsaufwand bewilligt wird, bei größerem Einkommen abnimmt, obwohl das Wohnungsbedürfnis hier reichlicher befriedigt werden kann.

Hiemit haben wir ein erstes Ergebnis gefunden, von dem aus wir auf Ricardos Preistheorie zurückblicken können. Nach

Ricardo haben nur die regelmäßig erzeugbaren Güter ein Gesetz der Preise, denn bei diesen müssen sich die Preise nach den gegebenen Kosten richten, dagegen lassen Seltenheitsgüter, wie es z. B. kostbare Weinlagen sind, kein Gesetz der Preisbildung erkennen, sondern ihre Preise folgen der Laune der Käufer und dem Zufall ihrer Vermögensverhältnisse; es sind, wie man sie wohl nennen darf, Phantasiepreise. Nun zeigt uns der städtische Wohnungsmarkt für die begünstigten Lagen eine Folge von abgestuften Mietpreisen, die nicht weniger fest in sich zusammenhängen als die Preisbildung für die Erzeugnisse der am regelmäßigsten arbeitenden Produktionszweige. „Selten", aber „gegen Aufgeld vermehrbar" bringen die Wohnungslagen einer jeden Stadt in den Mietzinsen die wirtschaftliche Schichtung der städtischen Bevölkerung zum getreuen Ausdruck. In den städtischen Wohnungszinsen haben wir keineswegs Phantasiepreise vor uns, und ebenso wie ihre Bruttohöhe einem festen Gesetze folgt, herrscht ein solches auch hinsichtlich des Nettobetrages, der über die Kosten hinausgeht und der die Grundrente bildet. Auch die Stadtrente folgt der wirtschaftlichen Schichtung der Bevölkerung und verschiebt sich nur allmählich, wie sich eben die Bevölkerung in ihrer Schichtung verschiebt. Die Theorie von heute weiß es, daß auch die „objektiv" gegebenen Produktionskosten ihren subjektiven Werteinschlag haben; die Stetigkeit des Wertes der verbreiteten Kostengüter und Kostenarbeiten beruht mit darauf, daß sie Gegenstände der Nachfrage für den Massenverbrauch sind. Das Gesetz der Stadtrente und das Preisgesetz der Produkte treffen sich letztlich darin, daß sie beide auf dem festen Grund gesellschaftlicher Massenerscheinungen ruhen.

Der Markt der geschäftlichen Mieten zerfällt selber wieder in mehrere selbständige Gruppen. Es gibt einen solchen Markt für den Großverkehr, in zentraler Lage, am besten in der Nähe der Börse. Davon abgetrennt sind die obersten staatlichen und und städtischen Ämter, die Repräsentationsgebäude u. dgl. untergebracht, zumeist allerdings in eigenen Häusern und nur ausnahmsweise in gemieteten Gebäuden; sie suchen auch eine zentrale Lage, sind aber nicht ganz geschlossen beisammen. Endlich gibt es einen Markt für das Kundengeschäft; er ist der ausgedehnteste und auffälligste unter den geschäftlichen Mietmärkten, auf ihn beziehen sich die folgenden Bemerkungen. Mit dem Wohnmarkte hat er das gemeinsam, daß er aus Teilmärkten

zusammengesetzt ist, die unter sich in fließendem Zusammenhange stehen, aber er ist weitaus eingeschränkter als der Wohnmarkt. Für ihn kommen nur diejenigen Plätze und Straßen in Betracht, welche dichteren Verkehr haben, vor allem der innerste Stadtkern, in den von überall die radialen Zugänge münden, und sodann die großen radialen Zugangsstraßen selbst. Es ist kaum nötig, diese längst erkannte Erscheinung näher zu erklären, es möge hier nur der eine, für gewöhnlich nicht besprochene Umstand hervorgehoben werden, daß eine solche Lage eines der wirksamsten Mittel der Reklame darstellt. Weil die Teilmärkte des Kundengeschäftes an den großen Verkehrslinien haften und sich nur mit diesen zugleich erweitern, sind sie nicht so ausdehnbar als die Wohnteilmärkte und der Konkurrenzkampf muß daher auf ihnen sehr verschärft sein. Theoretisch wichtiger ist eine zweite Verschiedenheit; die erhöhten Geschäftsgewinne, die in vorteilhaften Lagen erzielt werden, erhöhen den Fond für die Überbietungen, und weil sie diesen Fond für die sämtlichen Unternehmungen erhöhen, die in einer bestimmten Lage betrieben werden könnten, so wird der Wettbewerb der Nachfrage ein sehr intensiver. Das Übergebot, das man zu machen hat, um sich die vorteilhafte Lage zu sichern, empfängt sein Maß nicht etwa bloß von den niedrigeren Gewinnen, welche die hinausgedrängten schwächeren Unternehmer draußen machen werden, sondern von den höheren, die sie zu machen glaubten, falls sie innen untergekommen wären. Dennoch ist der oft zu hörende Satz nicht richtig, daß der städtische Geschäftsmann nur für den Hausherrn arbeite. Das allgemeine Grenzgesetz der Preisbildung findet auch auf dem Markte der Geschäftsmieten bis zu einem gewissen Maße seine tatsächlichen Voraussetzungen, weil es sich fast niemals um den „einzig möglichen Posten“ handelt, sondern in aller Regel doch eine gewisse Auswahl gegeben ist. Es ist zum mindesten den rentableren Unternehmungen die Möglichkeit gesichert, mit einem Übergebot auszulangen, das von der Zahlungskraft jener auf ihren Teilmarkt noch zugelassenen Konkurrenten abgenommen ist, die mit der geringsten Rentabilität arbeiten. Gleichwohl sind die Geschäftszinse immer höher gespannt als die Wohnungszinse und in den begehrtesten Lagen stehen sie um sehr vieles höher; dies gilt auch für den zentralen Markt des Großverkehrs. Über dem Gewölbe der aufgestaffelten Wohnungszinse, das vom Rande her zur Mitte der Stadt aufsteigt, heben sich dort, wo das Zentrum und die Radialstraßen liegen,

einem zentralen Turmaufsatze und den Rippen des Gewölbes vergleichbar, noch die erhöhten Geschäftszinse nach aufwärts.

Bisher war nur von der Rente der Lage die Rede. Es muß gefragt werden, ob die städtische Bauführung nicht ebenso wie der landwirtschaftliche Betrieb eine Intensitätsrente hervorbringe. Die Antwort ist nicht schwer zu finden. Eine solche Intensitätsrente entsteht in der Tat; aber gerade so wie die landwirtschaftliche Intensitätsrente immer nur die Steigerung einer durch größere Fruchtbarkeit und Marktnähe geschaffenen ursprünglichen Rente ist, so ist auch die städtische Intensitätsrente nur die Steigerung der ursprünglichen Rente der Lage. In den guten Lagen finden die Bauunternehmer die Gelegenheit, mit Hilfe eines gesteigerten Baukapitales die Rente zu steigern und um so ausgiebiger zu steigern, je besser die Lage ist. Hier kann man mit Hilfe eines gesteigerten Kapitales enger bauen, höher bauen, reicher bauen — horizontale, vertikale, qualitative Intensität — und in all diesen Richtungen erhöhte Rente gewinnen, die selbstverständlich doch immer nur Rente der Lage bleibt. Die Stadt unserer Väter und Großväter zeigt uns, wenn wir sie vom Rande her verfolgen, in allmählichem Übergang erst Häuser von noch halbdörfischer Bauweise, mit weitem Hof und Garten, ebenerdig oder einstöckig gehalten, einfach ausgebaut; je mehr wir hinein vordringen, desto mehr verschwinden die Gärten, verengen sich die Höfe durch Hinterhäuser, weil die Nachfrage auch diese besetzt, desto mehr wird mit den Nebenräumen gespart, weil die Mieter bei ihren Überbietungen vorwiegend auf die unmittelbaren Nutzräume Bedacht nehmen, desto mehr Stockwerke werden aufgesetzt, weil man durch sie die Tragkraft des Bodens vervielfacht zur Rentegewinnung ausnützen kann, desto wertvolleres Material, desto kunstvollere Arbeit wird aufgewendet, desto reichere Ausstattung wird gegeben, weil man damit die zahlungskräftigsten, zu den höchsten Überbietungen bereiten Mieterklassen nach ihren Ansprüchen zu befriedigen und heranzuziehen hofft. So mannigfaltig die Formen der Bauintensität, so einfach ist im allgemeinen der theoretische Zusammenhang; es sind im einzelnen nur ganz wenige aufklärende Zusätze notwendig.

Was zunächst die horizontale Intensität anlangt, so begegnet sie in den reichen Vierteln einer Gegenwirkung, die von dem Bestreben nach qualitativer Intensität ausgeht. Die daselbst wohnenden Klassen wollen behaglich untergebracht sein und neben

anderem Luxus verlangen sie auch einen gewissen Luxus des Raumes, den sie freilich teuer bezahlen müssen, da die Beistellung des Raumes hier, wo der Boden so kostbar ist, eine große Kapitalsteigerung fordert. Wenn von seiten der reicheren Klassen für solche Lagen Bauvorschriften verlangt werden, die das volle Zinshaus verbieten und das Gartenhaus fordern, so soll der Einfluß, den diese Klassen auf die Verwaltung haben, für ihren Vorteil ausgenützt werden; es soll die unbequeme Konkurrenz einer allzu dichten Nachfrage durch amtliches Eingreifen abgehalten, die durch intensive Verbauung bewirkte Verteuerung des Bodens verhindert und die weiträumige Bauweise gerade auf diesem Bezirk städtischen Bodens billiger ermöglicht werden.

Was die qualitative Intensität anlangt, so muß man beachten, daß es den Vermietern nicht bloß um die landesübliche Verzinsung des Baukapitales, sondern immer auch darum zu tun ist, die höchsten Übergebote zu verdienen, die in jeder Lage erreichbar sind; daher werden sie sich für den kostspieligeren Bautypus erst dann entscheiden, wenn er ihnen über die landesübliche Verzinsung hinaus mindestens die der Lage entsprechende Vorzugsrente für das ganze verwendete Kapital in Aussicht stellt, das sie sonst ja vorteilhafter durch eine extensivere, über einen größeren Raum ausgedehnte Anlage verwerten könnten, ja sie dürfen, wenn sie die reichsten Mieter heranziehen, wohl noch eine Steigerung der Vorzugsrente erwarten, denn die Übergebote, die den Wettbewerb entscheiden, werden zwischen den reichsten Mietern am höchsten bemessen sein müssen.

Das größte theoretische Interesse bieten die Verhältnisse der vertikalen Bauintensität. Wir haben davon auszugehen, in welcher Weise die verschiedenen Stockwerke eines Hauses von den Mietern eingeschätzt werden. Für das Ladengeschäft zieht man die ebenerdigen Räume vor, gewisse andere Geschäftsräume werden ebensogut oder vielleicht sogar mit Vorteil in höheren Stockwerken untergebracht werden; die Einrichtung des Lift hat darin die Verhältnisse sehr geändert. Für Wohnungen ist innerhalb der städtisch verbauten Straßen das Erdgeschoß weniger beliebt, das Hauptgeschoß wird um vieles höher eingeschätzt, ein Teil der Mieter sucht sogar mit Vorliebe noch höhere Stockwerke auf, um des besseren Lichtes, der reineren Luft, des abgeschwächten Straßenlärmes willen; im ganzen werden von der Masse der Mieter, vom Hauptgeschosse aufwärts, die Nachteile des Höherwohnens stärker empfunden als die Vorteile, und von hier auf-

wärts werden daher die Wohnungen und übrigens ebenso auch die Geschäftsräume auf dem Markte um so geringer eingeschätzt, je höher sie liegen, oder mit andern Worten, von hier aufwärts werden die Übergebote immer geringer. Endlich wird überall — in den minderen Lagen an einem tieferen, in den besseren an einem höheren Punkte — ein höchstes Stockwerk erreicht werden müssen, für das kein Übergebot mehr zu erzielen ist. So weit bloß das Interesse des Hauseigentümers zu entscheiden hätte, müßten immer so viele Stockwerke aufgesetzt werden, bis der für den weiteren Aufbau erzielbare Mietzins die Kosten nicht mehr vergilt; dabei wird er in Anschlag bringen, daß ihm jedes weitere Stockwerk billiger zu stehen kommt, weil der Divisor für die Aufteilung der Fundierungs- und der Dachkosten größer wird. Außerdem sind, wovon schon einmal die Rede war, in den verschiedenen Stockwerken sehr häufig verschiedene Einkommensschichten übereinander geschoben; weiter hinauf wohnen in den meisten Quartieren Parteien minderer Einkommensschichten, die gegen die Unbequemlichkeiten des Höherwohnens weniger empfindlich sind und für welche zugleich ein sparsamerer Wohnungstypus genügt, so daß der Bauherr mit ihnen in der Rechnung besser herauskommt und noch höher hinauf Übergebote erzielen kann.

Unter all den Vorbehalten, die sich aus dieser Darstellung ergeben, können wir für die Stadt eine Regel oder, wenn die Bezeichnung erlaubt ist, ein „Gesetz“ aussprechen, das als Gesetz des abnehmenden Stockwerkertrages zu bezeichnen wäre. Es erinnert an das Gesetz des abnehmenden Bodenertrages in der Landwirtschaft und muß von einer vollständigen Theorie der Stadtrente ebenso berücksichtigt werden, wie jenes Gesetz in der Ricardoschen Theorie berücksichtigt ist, nur daß selbstverständlich seine Wirkung, dem eigentümlichen Aufbau der Stadtrente entsprechend, anders verläuft. Wie wir wissen, wird auf dem städtischen Mietmarkte nur der Preis der von den geringsten Mietern aufgesuchten Quartiere unmittelbar durch die Kosten bestimmt, der Preis für die besseren Quartiere erhebt sich durch Überbieten über die Kosten hinaus. Das „Gesetz des abnehmenden Stockwerkertrages“ führt uns darauf, daß solche mindest bezahlte Quartiere nicht nur draußen in den schlechtesten Lagen, sondern daß sie auch tiefer im Innern zu finden sind; die Stadt hat im Marktsinne ihren Rand nicht nur nach außen, sondern auch nach oben. Die aufsteigende Linie der Übergebote läuft daher in doppelter Richtung, horizontal nach Stadtvierteln von außen

nach innen und vertikal nach Stockwerken in jedem Hause von oben nach unten. Immer werden beide Ketten gegeneinander ausgeglichen. Der Mietzins für jede Wohnung wird einerseits gegen diejenigen Zinse abgewogen, die in anderen Straßen und Vierteln für das gleiche Stockwerk (bzw. auch für die von der gleichen Volksklasse bezogenen höheren oder tieferen Stockwerke) bezahlt werden, und andererseits auch gegen diejenigen, die oben oder unten im gleichen Hause bezahlt werden. Die amerikanischen „Wolkenkratzer" zeigen, wie hoch der Rand der Stadt nach oben getrieben werden kann; freilich können solche Riesenbauten nur ganz vereinzelt und nur für Geschäftszwecke errichtet werden. Immerhin würden unsere Städte nach innen zu um vieles höher aufgetürmt sein, wenn die Rechnung des Bauherrn nicht durch unsere Bauordnungen gekreuzt würde, die die Zahl der Stockwerke aus Rücksichten der Allgemeinheit beschränken. Indem die Bauordnungen damit den vertikalen Durchschnitt des Stadtbildes breitdrücken oder verflachen, bringen sie die Wirkung hervor, daß in den bestbezahlten Lagen überall die Häuser mit obersten Stockwerken abschneiden, die noch ein Übergebot über die Kosten erzielen, d. h. also Rente abwerfen. Nur in schlechteren Lagen wird es vorkommen, daß in dem obersten, von der Bauordnung noch zugelassenen Stockwerke keine Rente mehr verdient wird, ja es kann sogar vorkommen — wie es z. B. auch in Prag der Fall ist —, daß nicht einmal ganz so hoch gebaut wird, als es die Bauordnung zuließe, weil der erzielbare Mietzins die Kosten nicht mehr decken würde. In jedem Hause, in welchem die Bauordnung die Zahl der Stockwerke herabdrückt, verringert sie selbstverständlich die Grundrente, denn die Grundrente für ein mehrstöckiges Haus ist die Summe der in allen Stockwerken zusammen erzielten Übergebote und diese Summe wird verkürzt.

Trotz der Herabdrückung durch die Bauordnung wird die Rente der Lage in den guten Lagen dadurch, daß sie sich zur Intensitätsrente ausgestalten kann, sehr beträchtlich gesteigert. Wir hatten unsere erste Untersuchung der Rente der Lage mit einem Vergleich geschlossen, indem wir von einem Gewölbe der Mietzinse sprachen, das vom Rande her zur Mitte der Stadt gespannt ist. Durch die Intensitätsrente wird dieses Gewölbe beträchtlich steiler, nach innen zu staffeln sich ja die für die Einheit der Nutzfläche erzielbaren Übergebote auf, und nun werden nach innen zu mit der gesteigerten Bauintensität auf der Baufläche

immer mehr Nutzflächen zusammengedrängt und übereinander geschlichtet und endlich wird in den guten Lagen durch die reichere Bauführung auch die Kostenunterlage erhöht, über der die Übergebote sich erheben. Mit dem Gewölbe der Mietzinse erhöht sich auch das Gewölbe der in den Mietzinsen enthaltenen Grundrenten und zwar wird, was wohl keines besonderen Nachweises bedarf, die Kurve der Renten noch steiler sein müssen als die der rohen Zinse.

Und nun wollen wir von der modernen Großstadt sprechen. Durch den „Zug in die Stadt“ ist ihr Umfang gegen früher gewaltig ausgedehnt, die Nachfrage nach neuen Wohnungen ist in aller Regel dauernd groß, oft sogar drängend und in weiterer Folge wird der Markt der städtischen Mieten nach mannigfachen Richtungen gründlich umgestaltet. Sprechen wir zunächst von den unmittelbaren Wirkungen, die die gewaltige Ausdehnung des Umfanges hervorbringt, und setzen wir vorläufig noch wie bisher die konzentrische Stadtanlage voraus. Selbst unter der Annahme, daß die Kosten für die schlechtesten Wohungen am Stadtrande sich gar nicht verändert haben sollten, müssen gleichwohl die Mietzinse und die Grundrente in den Vorzugslagen ganz erheblich steigen, und zwar sowohl für Wohnungen als für Geschäftsräume; für Wohnungen deshalb, weil zufolge der Ausdehnung und der stärkeren Schichtung der Bevölkerung die Zahl der konzentrischen Ringe erheblich zugenommen haben muß, für Geschäftsräume außerdem deshalb, weil wegen des ausgedehnteren und in den Vorzugslagen zugleich sehr verdichteten Verkehres die Zahl der Geschäftszonen und zugleich in den allerbesten Lagen die geschäftliche Rentabilität erheblich zugenommen haben muß. Zwischen Mittelpunkt und Rand liegen jetzt merklich mehr Teilmärkte als früher, dasjenige Aufgeld, um welches die Randzinse früher überboten werden mußten, um sich einen Platz im Innern zu sichern, reicht dazu nicht mehr aus, weil die Stufenleiter der Überbietungen merklich verlängert ist und weil die Höhe der Stufen merklich zugenommen hat. Wer früher 20 Schichten im Wettbewerb überbieten mußte, um bis zum Zentrum durchzudringen, muß jetzt vielleicht 40 überbieten, und das Aufgeld, das er in den letzten Lagen aufwenden muß, um die Mitbewerber aus dem Felde zu schlagen, muß bei deren gestiegenen Zahlungskraft reichlicher bemessen sein. Ich möchte bei diesem entscheidenden Punkte der Beweisführung den Leser ganz besonders

auf die Tatsachen aufmerksam machen, die Dr. Mildschuh für Prag nachgewiesen hat.*) Die Mindestkosten einer Wohnung am Stadtrand sind heute in Prag kaum größer wie sie 1882 am damaligen Rand waren, indem die Erhöhung der Steuerlast und der unmittelbaren Baukosten durch die Erniedrigung des landesüblichen Zinsfußes beiläufig ausgeglichen worden ist, aber trotzdem sind die Wohnungszinse im Innern in dieser Zeit erheblich gestiegen. Einiges hat dazu die reichere Ausstattung von jetzt beigetragen, aber die Hauptsumme der Steigerung ist nur aus den angewachsenen Überbietungen zu erklären. Durch die Ziffern, die Dr. Mildschuh bringt, wird der stufenweise Zusammenhang offengelegt, der zwischen dem Hinausrücken der Stadtgrenze und der Aufstaffelung der Zinse nach innen besteht.

Die konzentrische Stadtanlage ist in Prag im großen ganzen erhalten geblieben, aber es ginge keinesfalls an, sie überhaupt für die moderne Großstadt noch als herrschenden Typus vorauszusetzen und theoretisch zu verwenden. Mit dem Wachstum der Bevölkerung sind überall die oberen Einkommensschichten so sehr und so rasch angewachsen, daß sie sich ihren Platz im Inneren nicht mehr einfach durch Hinausdrängen der andern Schichten verschaffen konnten, es hätte sich das durch die allzu großen Schwierigkeiten des Umbaues und durch die sonstigen Widerstände, die ein althergebrachtes Wesen gewöhnlich leistet, von selbst verboten. Man hat sich anders helfen müssen. In Wien hat es allerdings ein geschichtlicher Zufall möglich gemacht, ein vornehmes Stadtviertel von sehr großer Ausdehnung im unmittelbaren Anschlusse an die alte innere Stadt zu schaffen; die alte innere Stadt war befestigt und die Auflassung der Festungswerke hat den Raum für die vornehme Ringstraße und ein ganzes Netz von Seitenstraßen gegeben. In Prag war eine ähnliche Sachlage, auch hier gab es eine alte Festungsanlage, die zu einem Teil aufgelassen wurde, woraus sich im Zusammenhang mit anderen örtlichen Verhältnissen die Folge ergeben hat, daß im unmittelbaren Anschlusse an den alten Stadtkern neue gute Wohnlagen geschaffen werden konnten, die dann in einem bestimmten Kreissektor immer weiter nach außen geführt worden sind; es sind dies die Lagen, die Dr. Mildschuh vorzugsweise untersucht hat. Überhaupt hat in den österreichischen Städten das gesellschaftliche Beispiel der Hauptstadt die Wohnungssitte

*) Siehe insbesondere S. 120 u. 124.

dahin bestimmt, daß die bemittelteren Familien immer noch in alter Weise ihre Quartiere mit Vorliebe im Innern der Stadt suchen, indes hat doch in Wien die rasche Entwicklung dazu genötigt, reichere Stadtviertel auch weiter draußen einzurichten. Wien besitzt jetzt einige derartige Anlagen an gewissen Punkten der Peripherie. In Berlin und anderen deutschen Städten ist diese Wohnsitte um vieles verbreiteter. Sollte dadurch dem Gesetze der stufenweisen Überbietungen nachgerade nicht die tatsächliche Unterlage entzogen sein? Wenn draußen am Rande auch gute Wohnlagen eingerichtet werden können, sollte man es dann noch nötig haben, um der guten Lage willen ein Aufgeld zu zahlen? Und wie steht es vollends in jenen Städten, in denen die Citybildung ganz durchgeführt ist? Die Citybildung ist die Vollendung des Prozesses, der damit beginnt, daß einzelne Inseln von guten Vierteln draußen am Rande begründet werden; sie vollzieht sich mit den wachsenden Entfernungen, sobald es allgemeine Sitte geworden ist, die Stunden für die Arbeit der liberalen Berufe und der Geschäfte der Bourgeoisie so zusammenzulegen, daß man um ihretwillen seine Wohnung nur einmal im Tage zu verlassen braucht. Dadurch ist der Zusammenhang zwischen Erwerb und Wohnung auch für jene Erwerbsarbeiten, die dauernd an das Zentrum gebunden bleiben, soweit gelockert, daß man seine Wohnung weiter draußen aufschlagen kann, wo man eine ganze Reihe von Wohnvorteilen findet, die sich drinnen auch die reichsten Leute nicht mehr um schweres Geld zu schaffen vermögen. Auf dem teuren Boden der City bleiben nur noch das große Geschäft, die zentralen öffentlichen Gebäude, die Sehenswürdigkeiten u. dgl.; die Wohnlagen, auch die guten und sehr guten, werden draußen aufgeschlagen, soweit als es die immer verbesserten Verkehrsmittel nur gestatten. Es darf nicht gedacht werden, daß die Entfernung von der inneren Stadt und die bequeme Verbindung mit ihr gar nicht mehr als wertvoll eingeschätzt würden, unter übrigens gleichen Umständen werden sie noch immer den Ausschlag geben, aber es wird oft so stehen, daß sie durch andere höher eingeschätzte Wohnvorteile aufgewogen werden. Eine Theorie der Stadtrente, die es ganz auf die Entfernung ankommen ließe, hätte darum für die moderne Großstadt nur noch eine beschränkte Anwendung, sie würde die hohen Zinse in der City und den hervortretenden, radialen Verkehrslagen erklären, für die Wohnlagen würde sie aber nur ein einzelnes und noch dazu immer abgeschwächter wirkendes Motiv

der Überbietung zu nennen wissen und müßte sich überdies gegen den Einwand verteidigen, daß sie für solche gute Wohnlagen vollends versage, die ganz draußen an das freie Land grenzen. Deshalb ist es von Bedeutung, daß wir schon am Beispiele der alten Stadt nachweisen konnten, daß die Entfernung nur in zweiter Linie in Betracht komme, indem sie die gesellschaftliche Schichtung der Bevölkerung begleitet, die in erster Linie den Ausschlag gibt. Wir brauchen demnach für die moderne Großstadt keine neue Theorie zu suchen. Heute wie früher wird jede gesellschaftliche Schicht gerade soviel Bodenraum besitzen, als ihr nach ihren Verhältnissen zu den andern zukommt, und sie wird sich diesen Raum nur durch Überbietung der minder zahlungsfähigen Schichten freimachen können. Das offene Land um die Stadt wird für die größte Zahl der Einwohner niemals in Fülle zur Verfügung stehen, man müßte denn annehmen, daß der zentripetale Zug in die Stadt durch eine Art Stadtflucht aufgewogen und daß die heute zusammengedrängten Häusermassen durchaus gelockert und dorfartig zerstreut würden. Neben der Entfernung wird es immer irgendwelche andere Qualitäten geben, gleichgültig welche, die die Wertschätzung bestimmen, und die reicheren Schichten werden immer die Lagen der größeren Vorteile besetzen wollen, die immer nur beschränkt zur Verfügung stehen. Vor allem werden die Wohnlagen heute wie früher klassenweise oder gesellschaftlich eingeschätzt; die Quartiere, in denen „man anständigerweise wohnen darf“, können schon aus dem Grunde nur in beschränkter Menge verfügbar sein, weil man immer nur dort wohnen will, wo schon „andere bessere Familien“ wohnen; auch wenn die Stellen der Peripherie, die für bessere Quartiere ausgesucht werden, nicht schon aus allerlei anderen Gründen ziemlich beschränkt wären, so sind sie es dadurch, daß sie jedenfalls vor Umklammerung durch proletarische Quartiere gesichert sein müssen. Die Zahl der energischen Menschen, die sich von gesellschaftlichen Vorurteilen freimachen und sich ihre Heimstätten selbständig aufsuchen, ist nur sehr klein, wie ja die Zahl der selbständig handelnden Individuen, solange es Menschen gibt, immer nur sehr klein gewesen ist, und nur diese wenigen werden den Vorteil ausnützen, sich auf einem Raume niederzulassen, der durch die Überbietungen ihrer Standesgenossen noch nicht verteuert ist. Selbstverständlich hat die unregelmäßige Anlage, wie sie die große moderne Stadt zeigt, unter den heutigen Verhältnissen vor der konzentrischen Anlage

ihre ausgesprochenen Vorzüge; sie wird gewiß dazu beitragen, Mietzinse und Grundrente herabzudrücken, weil sie die gesellschaftliche Werteinschätzung der Zentrumsnähe herabdrückt, aber sie kann das System der stufenweisen Überbietungen der Wohnungszinse nicht überhaupt sprengen, um ganz davon abzusehen, daß bei den Geschäftsmieten die Zentrumsnähe desto wichtiger hervortritt, je größer die Volksmassen werden, für deren Verkehr die kürzeste Verbindung durch das Zentrum führt. Haben wir uns für die ältere Stadt das Bild der Mietzinse und der Grundrenten als ein Gewölbe mit zentralem Aufsatz und erhöhten Rippen gezeichnet, so wird dieses Bild für die Geschäftslagen auch weiterhin gelten, für die Wohnlagen haben wir heute ein unregelmäßigeres Bild zu zeichnen von allerlei größeren oder kleineren Gewölben, deren jedes für sich über einen örtlichen Mittelpunkt gespannt ist und die zusammen doch auch einigermaßen nach der zentralen Erhebung der City und nach den sonstigen beherrschenden Führungen der Geschäftslagen ausgerichtet sind.

Wir können diesen Teil unserer Betrachtung mit dem Satze abschließen, daß der großstädtische Mietmarkt zwar viel weitläufiger und minder übersichtlich ist, aber im Grunde doch demselben Gesetze der stufenweisen Überbietungen folgt, wie der engere regelmäßigere Markt der älteren Stadt. Wir sind indes noch keineswegs zu Ende; Angebot und Nachfrage der Mieten werden sich in einer Zeit drängenden Wachstums durchaus nicht so gut aneinander anpassen als bei fast stehender Bevölkerung. In aller Regel wird die Nachfrage vorauseilen, mitunter allerdings auch das Angebot. Der letztere Fall hat sich in vielen Städten Österreichs und anderwärts im großen Maßstabe in der bewegten Zeit um 1873 ereignet. Dr. Mildschuh widmet den Wirkungen, die die Krise von 1873 in Prag gehabt hat, eine eingehende Untersuchung, die uns mit Tatsachen bekannt macht, welche theoretisch genauer gedeutet zu werden verdienen. Viele Arbeiterfamilien mußten damals die Stadt verlassen, die zurückbleibenden waren in ihrem Einkommen sehr verkürzt, in den äußeren Arbeitervierteln gingen daher die Mietzinse und Bodenwerte beträchtlich herunter. Es ist von großem Interesse zu beobachten, daß in den besseren Lagen die Zinse und Bodenwerte nur wenig, in den besten am wenigsten heruntergegangen sind. Diese Tatsache scheint ein schwerwiegendes Argument für die früher von uns bekämpfte Meinung zu bieten, daß die Teilmärkte der Mieten voneinander

ganz unabhängig seien; wenn man die Sachlage genauer prüft, so ist aber wohl nichts weiter bewiesen, als daß die Teilmärkte, wie es ja schon das Wort sagt, Abteilungen eines großen Marktes sind, auf denen sich die Preise bis zu einem gewissen Grade selbständig bilden, ohne aber ihren Zusammenhang doch völlig zu verlieren. Die einzelnen Stadtviertel scheiden sich gesellschaftlich und baulich so scharf voneinander ab, daß das Angebot sich nicht ohneweiters an fremde Schichten wenden, die Nachfrage nicht ohneweiters in fremde Quartiere eindringen wird; hieraus erklärt sich unter anderm auch, daß die Hauseigentümer in den besseren Lagen bei Leerstehungen sich nicht ohneweiters mit den niedrigeren Zinsen begnügen wollen, den ihr die immer reichlich vorhandenen Mieter minderer Einkommenskraft anzubieten imstande wären. Nach der Krise von 1873, die in Prag in ihren Folgen den Mittelstand weniger betroffen hat als die industrielle Arbeiterschaft, haben sich Angebot und Nachfrage innerhalb der guten Quartiere wenig geändert, die daselbst wohnenden Familien waren nicht darauf angewiesen, sich in die billiger gewordenen Arbeiterquartiere hinauszubegeben, und sie hätten es auch nicht ohneweiters tun dürfen, weil sie sich sonst deklassiert hätten. Die Qualität einer Wohnung wird eben immer sozial mitbemessen und die große Überzahl der Mieter unterwirft sich dem sozialen Zwange, obwohl er sie zur Preiserhöhung nötigt. Gewiß wären übrigens in Prag bei längerer Dauer der Abwanderung der Arbeiterschaft die Mietpreise auch in den guten Lagen gesunken, weil sodann der Zwang, die angrenzenden schwächeren Einkommensschichten zu überbieten, anhaltend mit geringerem Nachdruck gewirkt hätte.

Von den Marktverhältnissen, die durch das Vorauseilen der Nachfrage geschaffen werden, kann eine ganze Reihe, denen praktisch die höchste Wichtigkeit zukommt, in unserer auf das Allgemeinste gerichteten theoretischen Untersuchung nur gestreift werden. So wollen wir nur in Kürze darauf aufmerksam machen, daß die gegenwärtig einwandernde Bevölkerung anders zusammengesetzt ist als die altangesessene. Die großen Städte erlangen heute durch zunehmende Industrialisierung einen viel stärkeren proletarischen Einschlag, eine immer wachsende bedürfnislose und wirtschaftlich hilflose Schicht von Arbeitern des niedrigsten und unsichersten Taglohnes erscheint demzufolge auf dem Mietmarkte, es entstehen Viertel des tiefsten Proletariates, die sich von dem übrigen Markte stärker absondern als irgend ein anderer

Teilmarkt und an deren Verhältnisse sich auch ein eigentümlich geartetes Angebot anpaßt. In den Großstädten sind die Zinse durch die Steigerung von Baukosten und Überbietungen überall hoch angespannt, in diesen Vierteln können aus der Übermacht des Angebotes und der Ohnmacht der Nachfrage leicht äußerstes Wohnungselend und wucherische Zinse entstehen; ein höchst wichtiges Kapitel der kommunalen Verwaltung, aber für die Theorie der Stadtrente ohne sonderliche Bedeutung, denn von diesen fast isolierten Märkten geht keine preissteigernde Wirkung auf das übrige der Stadt aus, so wenig wie vom Wuchermarkte der leichtsinnigen und Notdarlehen der Zinsfuß für Primawechsel und erste Satzposten beeinflußt wird. Eine andere Reihe von Problemen, die gleichfalls für die Verwaltung — und damit selbstverständlich auch für die literarische Behandlung — wichtig aber theoretisch ohne durchgreifende Bedeutung sind, ergibt sich daraus, daß auch außerhalb der ganz proletarischen Quartiere die vorauseilende Nachfrage vom regulären Angebot nicht immer bewältigt werden kann, so daß sich Bauunternehmer einmischen werden, denen es an geschäftlichen Kenntnissen, an moralischer Schulung, an Kapital, an Kredit mangelt; Bewucherung des Bauhandwerkes, hypothekarische Überlastung mit drückenden Zinssätzen, unsolide und kostspielige Bauführung haben hier ihre Quellen. Die Wirkung reicht um so weiter, je ausgebreiteter die Tätigkeit solcher Bauunternehmer wird. Es kann sein, daß der Mindestkostensatz der Bauherstellungen überhaupt in die Höhe geschraubt und schließlich insoweit der ganze Markt in Mitleidenschaft gezogen wird.

Eine theoretisch bedeutungsvolle Aufgabe ist uns dagegen durch eine andere, den Realitätenmarkt der Großstadt beherrschende Erscheinung, durch die Bodenspekulation gestellt. Sie muß noch besprochen werden und wir betonen dabei, indem wir auf die unmittelbar vorher gemachten Ausführungen verweisen, daß wir den Wucher in all seinen Formen von der Darstellung durchaus ausschließen.

Über den Ursprung der städtischen Bodenspekulation gibt es keinen Zweifel. Sie ist mit dem stürmischen Wachstum der modernen Städte entstanden, welches die Mietzinse und die in diesen enthaltene Grundrente und damit wieder die durch Kapitalisierung der Grundrente zu berechnenden Bodenwerte in rascher Folge steigert. Der Spekulant, der Realitäten zur rechten

Zeit gekauft hat, kann, falls er die Konjunktur errät, große Gewinne machen. Die Spekulation hat sich vorzugsweise dem vor der Stadt liegenden unverbauten Lande zugewendet; die Steigerungen der Bodenwerte sind drinnen in den guten Lagen, auf die Flächeneinheit berechnet, absolut viel größer, aber relativ, das heißt im Verhältnisse zum bisherigen Werte sind sie draußen größer, wie dies Dr. Mildschuh am Beispiele Prags ziffermäßig nachweist, so daß sich draußen für das angelegte Kapital eine höhere Gewinnrate ergibt; die Spekulation drinnen ist außerdem überall dort erschwert, wo die Grundstücke bereits verbaut sind und daher auch noch Kapital für die Bezahlung des Bauwertes angelegt werden müßte. Zwischen Bodenspekulation und Boden-, bzw. Bauwucher ist strenge zu unterscheiden. Allerdings wird auch der Spekulant durch die Erwartung übermäßigen Gewinnes angelockt, aber er muß ihn mit andern Mitteln gewinnen: der Spekulant sucht seine überlegene Marktkenntnis lediglich dadurch auszunützen, daß er den Moment des Ankaufes richtig wählt und sodann seine Zeit abwartet, bis er das Land wieder abstoßen kann, er bewegt sich ferner auf einem freien Markte, der grundsätzlich jedermann zugänglich ist — wenn es auch nicht jedermanns Sache ist zu spekulieren — der Wucherer auf einem fast isolierten Markte, den der auf seinen Ruf achtende Geschäftsmann meidet und der daher leichter beherrscht werden kann. Hieraus erklärt es sich, daß die Gewinne der Bodenspekulation im Durchschnitte keineswegs wucherisch hoch sind. Wie dies von Ad. Weber für eine Reihe von Städten nachgewiesen wurde, hat es Dr. Mildschuh auch für Prag nachgewiesen, er zeigt, daß die Gewinne nur bei solchen Personen außergewöhnlich hoch waren, die den Boden aus erster Hand besessen oder noch annähernd zum Ackerwerte erworben haben. Die späteren spekulativen Erwerber müssen infolge ihrer wechselseitigen Konkurrenz die erwartete Wertsteigerung mehr oder weniger in ihren Kaufpreisen vorauseskomptieren.

Indem wir den städtischen Realitätenmarkt als freien Markt bezeichnet haben, auf dem die Konkurrenz ihre Wirkung übt, haben wir der Entscheidung freilich in dem wichtigsten Punkte schon vorgegriffen. Von sehr vielen Schriftstellern wird heute der Bodenspekulation Monopolmacht zugeschrieben, und scheint dies nicht wohlbegründet? Kann man sich des Eindruckes erwehren, daß die natürliche Entwicklung der modernen Großstadt durch eine übermächtige Gewalt eingeengt wird, wie sie

ein Privater nur durch das Monopol erhalten kann? Die Stadt unserer Väter und Großväter zeigt uns das Bild eines natürlichen Überganges zum Dorfe hinaus, indem ihre hochstöckigen massiven Gebäude ganz allmählich dem einfachen ländlichen Hause den Platz räumen, die moderne Großstadt dagegen baut ihre Zinskasernen an wie vielen Stellen bis an den Rand hinaus. Die „Zinskaserne am äußersten Rande der Stadt“, wie anders ließe sie sich wohl erklären, als aus einem „Bauverbote“, aus dem Diktate einer Monopolgewalt, das die Mieter in die Enge der Mauern zusammenpfercht und neues Bauland nicht eher freigibt, bis nicht die bedrängte Nachfrage bereit ist, Grundrente für neue Zinskasernen zu bezahlen? Für die Theorie der Stadtrente, wie wir sie entwickelt haben, bedeutet die Zinskaserne am Rande der Stadt ein ganz besonders wichtiges Problem. Wir haben behauptet, die Stadtrente entstehe dadurch, daß in den besseren Lagen der Mindestkostenzins der schlechtesten Lage überboten werden müsse. Gibt es eine noch schlechtere Lage, als diejenige, die in den proletarischen Vierteln durch die Zinskaserne am Rande bezeichnet ist? Und nun zeigt sich hier nicht bloß überhaupt eine Stadtrente, sondern, der intensiven Anlage eines so großen Objektes entsprechend, sogar eine verhältnismäßig hohe Intensitätsrente. Wir haben die Stadtrente — hierin mit Ricardo übereinstimmend — als Differentialrente erklärt. Wo wäre die noch schlechtere Lage, über der sich der äußerste proletarische Stadtrand mit seiner Zinskaserne differierend erheben sollte?

Die Prager Verhältnisse bieten uns eine erste orientierende Antwort. Nach dem Berichte von Dr. Mildschuh ist die Bodenspekulation in Prag in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwunges aufgekommen, die der Krise von 1873 vorangingen. Das moderne Prag zeigt denn auch gerade so wie andere Großstädte an gewissen Abschnitten seiner Peripherie die Erscheinung des hochstöckigen Zinshauses, das gegen das Ackerland vorrückt, dennoch läßt sich in Prag, wie Dr. Mildschuh berichtet, keinerlei Spur einer monopolistischen Organisation der Bodenspekulation auffinden. Das hohe Zinshaus am Stadtrande mit der vorliegenden baufreien Zone muß sich demnach auch ohne Monopol erklären lassen.

Zunächst muß einmal der Begriff des Monopols ins reine gebracht werden. Monopol ist immer die Beherrschung von Angebot oder Nachfrage durch eine einzige Partei, sei dies eine

physische Person oder irgend eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinigung von mehreren oder vielen Personen. Mit dem Monopole darf die beschränkte Konkurrenz nicht verwechselt werden; auch wenn sie noch so sehr eingeschränkt ist, gibt sie niemals die gleich große Macht über den Markt wie das wahre Monopol, denn nur dieses erlaubt eine ungehemmte rücksichtslose Monopolpolitik. Monopol mit Seltenheit zu verwechseln, ist eine verwirrende Vorstellung, die leider seit der klassischen Ökonomie üblich geworden ist, ebenso wie es andererseits verwirrend ist, von ganz freier Konkurrenz zu sprechen, da doch in der Wirtschaft nichts „beliebig vermehrbar" ist. Von einem natürlichen oder tatsächlichen Monopole insbesondere darf man nur dann sprechen, wenn ein wirtschaftliches Vorkommen ganz vereinzelt ist. Städtische Grundstücke besitzen nicht im mindesten ein natürliches Monopol, in jeder großen Stadt gibt es ihrer tausende und tausende, selbst in jeder einzelnen Lage gibt es ihrer gewöhnlich eine stattliche Anzahl, und die Lagen sind, wie wir wissen, keineswegs als streng gegeneinander abgeschlossene Teilmärkte zu denken. Erinnern wir uns, daß auch die besten Wohnlagen „gegen Aufgeld vermehrbar sind"; in der modernen Stadt sind sie es, weil die Zentrumsnähe gesellschaftlich minder eingeschätzt wird, um so leichter. Am wenigsten kann man am Stadtrande, wo der verlängerte Radius den Umfang der Zonen vergrößert, von einem natürlichen Monopole des Bodens sprechen, hier ist das Angebot von Natur aus weniger eingeschränkt als in irgend einer anderen Lage. Solange die Bodenspekulation sich nicht einmengt, ist neuer städtischer Boden auf Kosten des Ackerlandes überhaupt zu gewinnen, ohne daß es mehr als eines geringen Aufgeldes über den Ackerwert bedürfte.

Darin hat das Aufkommen der Bodenspekulation allerdings eine Änderung hervorgebracht. An Stelle des Ackerwertes ist nun auf ziemlich weite Strecken hinaus ein höherer Bodenwert gesetzt, wie er der erwarteten städtischen Verbauung nach Maßgabe des Zeitraumes entspricht, nach dessen Ablauf diese erwartet wird; die erwartete städtische Grundrente wird kapitalisiert und vom Kapitalwerte wird der Zwischenzins für die Zeit bis zur Verbauung abgezogen. Welcher Grad der Bauintensität wird dabei vorausgesetzt? Das ist der entscheidende Punkt. Offenbar hat der Spekulant mehrere Möglichkeiten vor sich: je länger er mit dem Bau zuwartet, desto stärker wird die Nachfrage geworden sein, desto intensiver kann die Bauanlage gemacht werden, desto

höher werden die künftigen Mietzinse, wird die künftige Grundrente, wird der künftige Bodenwert sein, andererseits wird aber auch der Eskompteabzug desto größer sein, den man vom künftigen Bodenwerte machen muß, um den Gegenwartswert zu berechnen. Im egoistischen Interesse des Spekulanten liegt es, von allen gegebenen Möglichkeiten diejenige auszuwählen, die seiner Schätzung nach den größten Gegenwartswert ergibt. Welche dies sein wird, wird wesentlich mit davon abhängen, mit welcher Raschheit das weitere Anwachsen der Bevölkerung erwartet wird. An denjenigen Punkten der Peripherie, an denen die Stadt sich erfahrungsgemäß nur langsam ausdehnt, wird man, um nicht Zwischenzins zu verlieren, sofort extensiv bauen, sobald sich überhaupt einige Nachfrage zeigt. Anders an denjenigen Punkten der Peripherie, an denen sich die Stadt mit ihren Arbeitervierteln am raschesten ausdehnt. Solange sich hier nur eine Nachfrage zeigt, die noch nicht hinreicht, um alle Räume der in dieser Lage üblichen Miethäuser zum üblichen Preise verwerten zu können, darf der Spekulant das hohe Zinshaus, die „Mietkaserne", noch nicht bauen, denn ihr Bau brächte einstweilen Verlust, aber er darf auch nicht extensiv bauen, denn dadurch büßt er die Aussicht ein, in absehbarer Zeit den hohen Bodenwert zu realisieren, der aus der in Aussicht stehenden Möglichkeit intensiver Verbauung abgeleitet worden ist, er müßte denn das eben erst errichtete einfachere Haus wieder abreißen, um mit Verlust seines Bauwertes zur Aufrichtung der Mietkaserne zu schreiten. Dr. Mildschuh führt ein sehr lehrreiches Beispiel aus Prag in genauer Rechnung durch. Vor dem Strahower Tor, in einer Gegend langsamen Zuwachses, ist in den letzten Jahren das halbländlich gebaute Arbeiterdorf Tejnka entstanden, die Zinskaserne hätte sich hier nicht rentiert, auch hätte es keinen Vorteil gebracht, mit der Verbauung noch zuzuwarten; der Vorort Weinberge dagegen, der in einer Richtung großen Wachstums liegt, rückt mit hochstöckigen Zinshäusern gegen den Acker hinaus, den man zugleich für den Bau von weiteren Zinshäusern freihält. Die Spekulation zieht in beiden Fällen genau die egoistisch-logische Folgerung aus der Marktlage, wie diese durch die Nachfrage bedingt ist. Alles vollzieht sich ohne Monopol, ohne Verabredung, einfach aus dem Interesse jedes einzelnen Spekulanten, und das Interesse der Spekulation empfängt seine Weisung durch die Bedingungen der Nachfrage. Kein rechnender Unternehmer dürfte anders vorgehen. Das sogenannte

„Bauverbot“, das angeblich von der Spekulation kraft ihrer monopolistischen Übermacht diktiert wird, löst sich in eine Erwägung auf, die dem konkurrierenden Angebote durch das Drängen der Nachfrage aufgenötigt wird. Vielleicht würde eine fürsorgliche, im gemeinen Sinne wirkende Verwaltung Mittel und Wege finden können, um dem Drängen der Nachfrage wirtschaftlich förderlicher entgegenzukommen, als es die Privatindustrie mit ihrer Zinskaserne tut, doch diese Untersuchung, so wichtig sie ist, liegt außerhalb unserer theoretischen Aufgabe, die sich darauf beschränken muß, die gegebenen Markterscheinungen zu erklären. Theoretisch haben wir unser Ergebnis dahin zu formulieren, daß die Zinskaserne am Stadtrande mit der vorliegenden baufreien Zone das Produkt des freien Marktes einer rasch anwachsenden Großstadt ist. Das private Angebot vollzieht nach seiner Weise den Willen der drängenden Nachfrage, von dieser geht die zentripetale Kraft aus, die die Stadtbürger seit der Stadtgründung zusammengepreßt hat und die sie heute in der rasch anwachsenden Großstadt mehr als je zusammenpreßt, indem sie ihre Schatten sogar vorauswirft und hiedurch gebieterisch dazu auffordert, daß die Zonen engeren Zusammenwohnens für die Zukunft voraus bereit gehalten werden.

Der Zusammenhang ist viel leichter zu verstehen, sobald man sich einmal klar macht, daß der sogenannte Rand der modernen Großstadt gar nicht ihr Rand ist. Hinter der baufreien Zone, vor der vorläufig die Zinskasernen endigen, liegt noch gar vieles Land, auf welchem städtische Bevölkerung angesiedelt ist, Bevölkerung, die in dem engen Sinne zur Stadt gehört, daß die Masse der arbeitsfähigen Männer, und vielleicht auch Frauen und Kinder, alltäglich hereinwandern, um ihrem Erwerbe nachzugehen. Von der inneren Stadtperipherie durch die baufreie Zone getrennt, liegt weit draußen noch eine „Ultraperipherie“; der Name wurde auf unserer Gebäudesteuer-Enquete vom Experten Auspitz in einer Polemik gegen die „Theorie der stufenweisen Überbietungen“ halbironisch gebraucht, aber wir können ihn uns ernsthaft aneignen. Eine solche Ultraperipherie besteht, nur ist sie selbstverständlich nicht im Sinne einer konzentrischen Stadtanlage regelmäßig verlaufend zu denken, die moderne Großstadt sendet vielmehr ihre Ausstrahlungen nach den verschiedenen Richtungen verschieden, mitunter näher, mitunter gar weit hinaus. Geradeso wie ein immer wachsender Teil der anspruchsvollen Schichten der Bevölkerung, siedeln sich auch

Teile der anspruchslosesten Schichten draußen an, denen die Wohnung in der Mietkaserne zu teuer ist und die zu Fuß oder mit den billigsten Verkehrsmitteln ihre Arbeitswege zurücklegen. Sie wohnen verstreut in kleinen Ortschaften oder in anwachsenden Dörfern, die nach und nach städtischen Charakter annehmen, oder auch in eigentlichen Städten, näher oder ferner, wie es die Verkehrsmittel erlauben. Wenn die Stadt unserer Väter und Großväter in einem allmählichen Übergange in die ländlichen Ansiedlungen ausgemündet ist, so gilt, wie wir nun erkennen, dasselbe auch für die moderne Großstadt, nur daß — den gewaltig vergrößerten Verhältnissen entsprechend — auch die Zone des Überganges gewaltig erweitert ist und sich dem Auge des Beschauers nicht mehr so übersichtlich darbietet. Wie eine große Festung von entlegenen Vorwerken, so ist der geschlossene Körper einer Großstadt von allerlei entlegenen städtischen Vororten umgeben. Es wohnt durchaus nicht die ganze Bevölkerung im inneren Stadtkörper zusammengepreßt; man muß schon eine ziemlich weite Zone städtischer Besiedlung durchschritten haben, bis man auf die „Mietkaserne am Stadtrande“ stößt. Wenn sie ihrem Eigentümer eine Intensitätsrente einbringt, so entspricht dies daher ganz und gar ihrer Lage, denn sie besitzt den von der Masse der Mieter sehr hoch eingeschätzten Vorteil der unmittelbaren Verbindung mit dem geschlossenen Stadtkörper und dessen zahlreichen Verwaltungseinrichtungen. In den einfachsten Wohnungen draußen zahlt man den Mindestkostenzins, für die Wohnungen am „innern Stadtrande“ muß schon eine Differentialrente bezahlt werden.

Diese Entwicklung des innern Stadtrandes sieht der Spekulant voraus; daraufhin berechnet er aus dem gesteigerten Zukunftswerte einer intensiveren Verbauung seinen höheren Gegenwartswert, von dem aus die extensivere Verbauung sich selber „verbietet“, solange nämlich die Erwartung festgehalten werden darf, in entsprechend kurzer Frist zur intensiveren Verbauung schreiten zu können. Wenn dagegen die Entwicklung der Stadt stillesteht oder sich zu sehr verlangsamt oder nach anderen Richtungen hin abspringt, so hat die Spekulation fehlgeschlagen und der Spekulant muß sich bestenfalls damit begnügen, seine teuer erworbenen Parzellen durch die geringere Rente einer extensiveren Verbauung auszunützen, im schlimmsten Falle kommt er überhaupt nicht zum Bauen. Die Macht, die Zinskaserne unter allen Umständen zu erzwingen, hat er durchaus nicht, er könnte

sich durchaus nicht darauf berufen, daß er eine „Kostenauslage“ gemacht habe, die ihm ersetzt werden müsse. Selbstverständlich muß die Nachfrage, wenn sie an einem bestimmten Platze ihr Unterkommen finden will, stets die notwendigen Kosten decken, aber zu diesen gehört die Auslage für die Erwerbung des Baugrundes nur insoweit, als sie den bloßen Ackerwert bezahlt, denn nur insoweit ist sie für den Bauunternehmer eine fertig gegebene Größe, die ihm ein fremder Markt, der landwirtschaftliche Realitätenmarkt, diktiert. Die Summe zu bestimmen, die er darüber hinaus für den Boden als städtisches Bauland bezahlen will, ist Sache seines spekulativen Wagnisses. Diese Summe geht nicht in die Kosten ein, sie ist derjenige Posten der geschäftlichen Abrechnung, an dem beim Fehlschlagen der Spekulation zuerst eine Wertabschreibung zu vollziehen ist; niemals kann der Spekulant deshalb, weil er einen allzu hohen Kaufpreis bezahlt hat, die Nachfrage zu höheren Zinsbewilligungen zwingen, vielmehr werden die Zinsbewilligungen, die die Nachfrage endgültig zugesteht, der Maßstab dafür sein, was er begründeterweise für die Erwerbung des Platzes hat auslegen dürfen.

Darin folgen wir der Auffassung, wie sie insbesondere von A. Voigt vertreten wird. Dr. Mildschuh spricht sich für die entgegengesetzte Auffassung aus, für welche er eine sehr interessante Begründung gibt.*) Er hat durch sorgfältige statistische Zusammenstellungen gefunden, daß in Prag in den Jahren 1870—1875 die Mietzinse um einen Betrag gestiegen sind, der aus der Erhöhung der eigentlichen Kosten nicht zu erklären ist und der offenbar mit der damals einsetzenden spekulativen Erhöhung des Grundwertes im Zusammenhange steht. Dr. Mildschuh deutet nun den Zusammenhang so, daß die spekulative Erhöhung des Grundwertes die Kosten der Häuserherstellung vermehrt habe, in Wahrheit ist der Zusammenhang aber wohl anders zu deuten. Zugleich mit der Spekulation und durch dieselbe Tatsache veranlaßt, nämlich durch das rasche Anwachsen der Stadt, ist auch die „Ultraperipherie“ entstanden, der innere Stadtrand hat aufgehört, der wahre Stadtrand zu sein, er wurde eine bevorzugte Lage, in welche die Mieter nur durch Überbietung Einlaß finden konnten; nachdem die Zinse am inneren Stadtrande gestiegen waren, mußten sodann in weiterer Folge alle anderen Zinse weiter drinnen entsprechend mitgesteigert werden, weil die Schwelle,

*) Siehe insbesondere S. 74/5 und 145/6.

die sie zu überbieten hatten, höher gelegt worden war. Man darf auch nicht außer Betracht lassen, daß in der Zeit des volkswirtschaftlichen Aufschwunges sich die alte, drinnen wohnende bürgerliche Bevölkerung an Zahl und Wohlstand rasch vermehrte und reicher schichtete, woraus es sich erklärt, daß sie auch in sich selbst ihre Überbietungen erhöhen mußte.

Kommen wir zum Schlusse noch einmal auf den Gegensatz von Landrente und Stadtrente zurück. Die erstere wächst aus einem produktiven Prozesse hervor, die letztere ist eine Markterscheinung, davon waren wir ausgegangen. Wir wissen nun genauer, in welchem Sinne die Stadtrente eine Markterscheinung ist, und wir vermögen ihre Charaktere gegenüber denen der Landrente nun endgültig zu bestimmen.

Die Früchte der guten wie der schlechten Grundstücke, der intensiv wie der extensiv bebauten, der nahen wie der ferne gelegenen erhalten alle den gleichen Preis; der Preis als solcher läßt daher nicht erkennen, ob er für ein Grundstück eine Rente zurücklasse, oder wie hoch die Rente sei, die er zurückläßt, man muß erst hinter die Linie des Preises zurückgehen und die Elemente der Preisbildung, wie sie der landwirtschaftliche Produktions- und Transportprozeß schafft, in Rechnung ziehen, um Antwort geben zu können. Die hiebei zu vollziehende Rechnung läßt sich theoretisch sehr einfach ansetzen — es kommt auf die Menge der Früchte und ihre Kosten an —, praktisch ist sie selbst in dem einfachsten Einzelfalle doch nur recht ungenau durchzuführen. In dem alljährlich erneuten Produktionsprozesse ist die Leistung des Bodens mit der der Kostengüter Kapital und Arbeit so durchaus verwoben, daß wir die Verbindung nur in Gedanken reinlich zu lösen vermögen, vor allem können wir die Substanz des Bodens nur in Gedanken bloßlegen und von dem mitverbundenen Kapitale trennen. Wir definieren sie auf die „unzerstörbaren“ Bodenkräfte, aber wer vermöchte diese praktisch von den übrigen Bodenkräften zu scheiden? Von hier aus muß auch die weitverbreitete Vorstellung, daß die Landrente dem Eigentümer unverdient zuwachse, eine einschränkende Berichtigung erfahren. Mag man sich immerhin darüber ereifern, wenn der Latifundienbesitzer durch die Arbeit von Pächtern oder von Beamten und Taglöhnern seinen Ertrag gewinnt, so steht es doch anders für den mitschaffenden Eigentümer, für den Bauern, der sich das, was die Theorie Rente nennt, ungeschieden von dem übrigen Ertrage Garbe für Garbe,

Frucht für Frucht in schwerer Bemühung aus dem Boden herausholt. Der Vorteil des Besitzes, den der Bauer vor dem Proletarier voraus hat, ist kein absoluter, es kommt wesentlich auf die Besitzverteilung an, und diese ist in der Hauptmasse eine solche, daß der Bauer fürwahr nicht im Unrecht ist, wenn er auch seine „Landrente“ als verdienten Lohn für das harte Werk seiner Hände ansieht, als einen Lohn, auf den er rechnen muß und der nicht ausbleiben dürfte, ohne daß seine Erwartungen grausam enttäuscht würden; denn seine Arbeit ist mit auf die Hoffnung der Rente eingerichtet. Für den Großgrundbesitzer hinwiederum, der seine Landwirtschaft selber leitet, verbindet sich die Landrente mit einem Unternehmerlohne, überall dort wenigstens, wo ein modernes Recht die Freiheit des Grundeigentumes ausspricht und eine intensivere Tätigkeit durch den Anspruch auf erhöhten Ertrag anspornt und vergilt.

Anders die Stadtrente. Sie ist nicht erst aus der Hülle eines einheitlichen Kostenpreises herauszulösen, sondern sie tritt als Markterscheinung offen hervor; das Ansteigen der Mietzinse von den schlechten zu den guten Lagen hin läßt die Größenverhältnisse der Stadtrente deutlich durchschimmern. Zwar werden auch die Preise für die städtische Bodennutzung auf dem Markte nicht ganz rein dargestellt, indem die Mietzinse immer eine beträchtliche Quote in sich enthalten, die auf das Baukapital zu rechnen ist, indes dieser zweite Faktor ist nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch von dem für die Lage bezahlten Aufgelde genau zu scheiden. In den Preisen der unverbauten Baustellen ist sogar — anders als in denen des landwirtschaftlichen Bodens — die kapitalisierte Grundrente ganz selbständig, ohne irgendwelche fremde Beimischung, dargestellt; diese Preise enthalten, unter den Schwankungen, die das Auf- und Abwogen der spekulativen Erwartung mit sich bringt, nichts als die Bodenwerte, sowie sie die Spekulation aus den erwarteten Zukunftsrenten ableitet. Ein Unternehmerlohn wird im Laufe der Lebensdauer eines Hauses nur ein einzigesmal bezogen, beim Baue, oder wenn man ganz genau sein will, in geringerem Maße auch noch bei späteren Zubauten. Nur in den kurzen Zeitabschnitten der Bauführung wird eine Unternehmertätigkeit geleistet, deren wichtigste Aufgabe darin besteht, den zulässigen Grad der Bauintensität zu bestimmen, durch all die vielen Jahrzehnte nachher ist nur eine einfache laufende Verwaltung zu führen, für die nicht der freie Eigentümer erfordert ist, sondern ein bestellter

Verwalter genügt. Die Freiheit des Eigentumes, die wir für den ländlichen Boden um des gesteigerten Ertrages willen mit allem Nachdruck fordern, ist für das städtische Haus nicht eine gleich unabweisbare Notwendigkeit. Die Stadtrente ist im Vergleiche zur Landrente daher nicht bloß deutlicher offenliegend und rechnerisch faßbar, sondern sie ist auch wirtschaftspolitisch um sehr vieles minder empfindlich. Dazu kommt endlich noch die wichtige Tatsache, daß sie nach unseren gegenwärtigen Verhältnissen um sehr vieles rascher entwicklungsfähig ist; sie steigt in den großen Städten nach den Hauptlagen hin steil an und die immerwährende Zunahme der Bevölkerung läßt sie immer steiler ansteigen. Unverdient, weil — wenn man es recht versteht — unverhofft wachsen ihre Steigerungen dem Eigentümer zu, der, sobald einmal der Bau fertiggestellt ist, nicht mehr seine Tätigkeit, sondern höchstens seine spekulativen Erwartungen auf die Zukunft einstellt.

Somit ist die Stadtrente in Wahrheit jener unverdiente Renteneingang, als welcher die Landrente dem Rikardianer gilt. Ohne daß der Eigentümer weiter mitzuarbeiten hätte, muß sie ihm in den stets nur beschränkt verfügbaren besseren Lagen vermöge des Gesetzes der stufenweisen Überbietungen durch die Selbststeigerung der Nachfrage zuwachsen. Ein wichtiger Unterschied besteht noch. Während die Preise der Bodenfrüchte für alle Abnehmer desselben Marktes in einem Niveau liegen und die Landrente sie alle, soweit sie die gleichen Früchte beziehen, gleichmäßig belastet, wölbt sich die Kurve der Stadtrente derart, daß sie die Mieter nach ihrer Einkommenskraft belastet. Das für die Gunst der Lage gezahlte Aufgeld bedeutet eine Selbstbesteuerung der Mieter nach Grundsätzen, wie sie, wenigstens in Rücksicht auf die Wohnungsmieten, den Forderungen steuerlicher Gerechtigkeit genau entsprechen. Nach allen Merkmalen ihrer Bildung drängt sich die Stadtrente förmlich dem Steuergriffe des Gemeinwesens entgegen. Auf diesen Gedanken näher einzugehen, ist jedoch nicht Aufgabe unserer theoretischen Darstellung, die sich auf die Erklärung des Gewordenen beschränkt.

Ebenso müssen wir es anderen Darstellungen überlassen, die großen Aufgaben zu besprechen, die der städtischen Wohnungspolitik gestellt sind. Wir müssen uns in Rücksicht auf diese damit begnügen, mit kurzen Worten die Ergebnisse zusammenzufassen, die sich für sie aus der Theorie der Stadtrente gewinnen lassen.

Wer die sämtlichen Übelstände des städtischen Wohnungs-

wesens und insbesondere auch die Teurung der Mieten aus einem Monopole des städtischen Bodens ableitet, kann sich dem Wahne hingeben, daß alles besser wird, sobald das private Monopol durch die rücksichtsvollere und vielleicht auch sparsamere Tätigkeit gemeinen Wesens ersetzt ist. Die Erklärung, die wir für die Stadtrente gegeben haben, zeigt, daß die Nachfrage es ist, das Andrängen der sich überbietenden Mieter, von wo der entscheidende Druck ausgeht. Der Masse der Mieter ist es nicht genug, überhaupt beisammen zu wohnen, es ist ihnen geradezu darum zu tun, enge zusammen zu wohnen, weil sie miteinander arbeiten, voneinander einkaufen, untereinander sich des Lebens erfreuen und städtischen Komfort genießen wollen. Das Angebot ist ein Organ der Nachfrage, welches auf dem gegebenen Terrain dessen Willen ausführt, freilich nach Maß seiner Kräfte und seiner Interessen. Der gewaltige Drang der Nachfrage, der die Städte so zusammengepreßt und aufgetürmt hat, kann nicht einfach dadurch beschwichtigt werden, daß man das Organ des Angebotes in diesem oder jenem Sinne ändert. Durch verständiges Eingreifen der gemeinen Kraft kann ohne Zweifel gar manches von den bestehenden Übeln behoben werden, es ist bisher darin gewiß viel zu wenig geschehen, aber in dem Andrängen der Nachfrage ist dem gemeinwirtschaftlichen Eingreifen eine deutlich erkennbare Grenze gesteckt. Mag durch die Bauordnung auch das Auftürmen der Mauern verhindert werden können, so ist damit das Auftürmen der Stadtrente noch nicht ausgeschlossen. Dazu müßte man Mittel ersinnen, um das enge Zusammenwohnen minder begehrt zu machen, und man müßte zugleich mit den Abstufungen der Platzvorteile auch die Abstufungen der Einkommensschichten ausgleichen können, denn diese werden von den Mietern in der Anordnung und Bezahlung ihrer Quartiere mit zum Ausdruck gebracht. Erst wenn die Technik der Verkehrsmittel die Entfernungen ganz besiegt hätte, erst wenn die Bürgerschaft durchaus demokratisiert wäre, würde die städtische Wohnrente ausgeglichen und auf das geringe Aufgeld herabgedrückt sein, das auf alle Fälle über den Ackerwert geboten werden muß.

Wien, Ostern 1909.

Prof. Fr. v. Wieser.

Vorwort.

Indem ich diese Arbeit der Öffentlichkeit übergebe, erachte ich es als eine angenehme Pflicht, allen denjenigen, die das Zustandekommen derselben ermöglicht haben, meinen ergebensten Dank auszusprechen.

Es ist in erster Linie das k. k. Finanzministerium, welches über Ansuchen des Herrn Prof. Freiherrn v. Wieser die Einsichtnahme in die Zinsertragsbekenntnisse und die tabellarischen Übersichten der Hauszinserträgnisse in Prag und Vororten gestattete, sowie die k. k. Finanzlandesdirektion in Prag und die betreffenden Steueradministrationen, resp. Steuerreferate, die mir bei den diesbezüglichen Arbeiten in der liebenswürdigsten Weise entgegengekommen sind.

Ferner bin ich dem Direktorium der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen und der Direktion der Prager städtischen Sparkasse zu Dank verpflichtet, welche mir (und zwar das erstere über Fürsprache des Herrn Prof. Freiherrn v. Wieser, die letztere über Fürsprache des Herrn Prof. Dr. Horáček) die Benützung ihrer für die vorliegende Arbeit höchst wertvollen Schätzungselaborate bereitwilligst gestatteten.

Des weiteren nenne ich noch besonders das statistische Bureau der königlichen Hauptstadt Prag, welchem ich die Mitteilung einiger bisher nicht veröffentlichten Daten aus der letzten Wohnungszählung verdanke, sowie ich auch allen jenen privaten und amtlichen Stellen, bei denen ich mir Informationen oder Daten einholte, meinen Dank ausspreche.

Vor allem gebührt jedoch mein aufrichtigster Dank dem Herrn Prof. Freiherrn v. Wieser, von dem ich die Anregung zu der Arbeit erhielt, und dem sie ihre theoretische Fundamentierung in der Frage der städtischen Grundrente, sowie auch mannigfache Förderung in anderen Hinsichten verdankt.

Schließlich bemerke ich, daß die meisten Preis- und Wertangaben, die ich zu beziehen hatte, noch in Guldenwährung vorlagen, weshalb ich mich entschloß, um der leichteren Vergleichbarkeit willen, auch die bereits in Kronenwährung vorliegenden Preis- und Wertangaben auf Gulden umzurechnen. Für die Straßen, Plätze usw. führe ich überall im Interesse des ununterbrochenen Kontextes statt der offiziellen čechischen Namen bloß die im Deutschen üblichen Bezeichnungen an.

Prag, im Dezember 1908.

JUDr. Wilibald Mildschuh.

Verzeichnis der wichtigeren Literatur.

Ballod Carl, Wohnungsfrage und Gartenstadtproblem, Jb. f. Gesetzg., Verw. u. Volksw. im D. Reich, 32. Jahrg., 1908.

Eberstadt Rud., Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, Jena 1903.

Derselbe, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907.

Fuchs Carl Joh., Zur Wohnungsfrage, Leipzig 1904.

Derselbe, Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation, Arch. f. Sozialwiss. u. Polit., Band XXII und XXIII, 1906.

Derselbe, Die Spekulation im modernen Städtebau, Jb. f. Gesetzg., Verw. u. Volksw. im D. Reich, 31. Jahrg., 1907.

Horáček Cyril, Bytová otázka a městská renta pozemková, Prag 1905.

Jäger Eugen, Die Wohnungsfrage, Berlin 1902/03.

Jolles Hugo, Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz, Z. f. d. ges. Staatswissensch., Band LXII, 1906.

Lederer Emil, Bodenspekulation und Wohnungsfrage, Arch. f. Sozialwiss. u. Polit., Band XXV, 1907.

Mangoldt K. v., Die städtische Bodenfrage (Vortrag), Göttingen 1904.

Derselbe, Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907.

Pabst Fritz, Ist die Grundrente in der Peripherie einer Stadt eine „allgemeine Monopolrente“? Jb. f. Nat.-Ök. u. Stat., 33. Band, 1907.

Pohle L., Der Kampf um die Wohnungsfrage, Z. f. Sozialwiss., 1905.

Voigt Andreas und Geldner Paul, Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.

Hiezu: Seibt, Kleinhaus und Mietkaserne, Jb. f. Gesetzg., Verw. u. Volksw. im D. Reich, 29. Jahrg., 1905, Eberstadt, Tatsächliche Berichtigungen zu der Schrift von Andreas Voigt und Paul Geldner „Kleinhaus und Mietkaserne,“ ebendaselbst, Fuchs, Zur neueren Literatur der Wohnungsfrage, Jb. f. Nat.-Ök. u. Stat., 32. Band, 1906, Voigt—Fuchs—Voigt, Zum Streit um Kleinhaus und Mietkaserne, Kritische Blätter 1907.

Wagner Adolph, Grundlegung der politischen Ökonomie, 3. Aufl., II., S. 470 ff., Leipzig 1894.

Derselbe, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage (Heft 11 der „Sozialen Streitfragen“), Berlin 1901.

Weber Adolf, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904.

Hiezu: Mohr, Beiträge zur Frage der Bodenspekulation und ihrer Gewinne, Jb. f. Gesetzg., Verw. und Volksw. im D. Reich, 31. Jahrg., 1907, Ballod—Weber—Ballod, Zur Frage nach den Gewinnen der Terraingesellschaften, Mohr, Zur Frage der Bodenspekulation und ihrer Gewinne, Jb. f. Gesetzg., Verw. u. Volksw. im D. Reich, 32. Jahrg., 1908.

Derselbe, Boden und Wohnung, Leipzig 1908.

Stenographisches Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer, Wien 1904 (insbesondere die Ausführungen des Prof. Freih. v. Wieser über die städtische Grundrente und die Wirkungen der Hauszinssteuer auf Mieten und Bodenwerte. Hiezu auch Meyer R., Soll und kann die Hauszinssteuer in eine Mietsteuer und eine Hausgrundsteuer zerlegt werden? Z. f. Volksw., Sozialpolit. u. Verw., XIV. Band 1905).

Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe (Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Band 30, 31, 33, Leipzig 1886).

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland (Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Band 94—98, Leipzig 1901/02).

Darin insbesondere: Horáček, Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten, Schwarz, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien, Voigt A., Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Lindemann, Wohnungsstatistik.

Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff. Siebenter Band: Hypothekenbanken. Immobiliarverhältnisse. Baugewerbe. (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 111, Leipzig 1903.)

Darin insbesondere: Feig, Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900, Silbergleit, Zur Bodenentwicklung Magdeburgs, Maass, Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901, Hecht, Dresden und die Grundstückskrisis, Hecht, Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig.

Voigt Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901.

Trefzer Fritz, Die Grundpreise in der Stadt Bern, Basel 1894.

Der Grundbesitzwechsel, die Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte (Breslauer Statistik XIX, 3, Breslau 1902).

Mewes Wilhelm, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br. während der letzten 40 Jahre (1863—1902). Vorwort von C. J. Fuchs. Karlsruhe 1905.

Bernhardt Arno, Grundpreise der Stadt Gera (Reuss j. L.) während der letzten 50 Jahre, Leipzig 1908.

Meyer J. A., Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Giessen in den letzten 25 Jahren, Paderborn 1903.

Steinbrück Carl, Die Entwickelung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle und im Saalkreise, Jena 1900.

Freudenberg Frdr. Carl, Grundrente, Grundkredit und die Entwickelung der Grundstückspreise in Karlsruhe und Vergleich mit den entsprechenden Verhältnissen in Mannheim mit besonderer Berücksichtigung der derzeitigen Krise im Baugewerbe, Karlsruhe 1907.

Derselbe, Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim, nach dem Stande vom 1. Jänner 1903 und im allgemeinen bearbeitet. Karlsruhe 1906.

Renauld Jos. Ritt. v., Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Leipzig 1904.

Meiner Felix, Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen i. V., Leipzig 1907.

v. Philippovich Eugen, Wohnungsverhältnisse in österreichischen Städten, insbesondere in Wien, Schwarz Paul, Grundwerte der einzelnen Bezirke Wiens in den Jahren 1860 bis 1899 (Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhundertes, I. Band, Heft 7, Wien und Leipzig 1900).

Streuli Adolf, Die Züricher Liegenschaftenkrise, Zürich 1902.

Berichte des Internationalen Wohnungskongresses (VI. Kongreß 1902 Düsseldorf, VII. 1905 Lüttich, VIII. 1907 London).

Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M., 16.—19. Oktober 1904, Göttingen 1905.

Veröffentlichungen der Statistischen Kommission der kgl. Hauptstadt Prag, des Statistischen Amtes der Stadt Breslau, der k. k. Statistischen Zentralkommission, Österreichisches Städtebuch, Statistisches Jahrbuch deutscher Städte usw.

Berichtigung:

Auf Seite 150 soll es in der Anmerkung statt „Knut Wicksell, Finanztheoretische Untersuchungen, S. 70“, richtig heißen „Knut Wicksell, Finanztheoretische Untersuchungen, S. **153**.“

I. Aufgabe und Quellen der Arbeit.

Eine der augenfälligsten Erscheinungen, von denen das rasche Wachstum der Städte in den letzten Jahrzehnten begleitet war, ist das rasche Ansteigen der Mieten auf der einen, das der städtischen Grundwerte auf der anderen Seite.

In welchem Zusammenhange stehen diese Erscheinungen? Ist das rasche Ansteigen der Mietzinse — und des weiteren auch der Bodenwerte — eine Tatsache, die mit dem schnellen Wachstum der Städte notwendig verknüpft ist, und mit der man sich im wesentlichen abfinden muß? Oder ist dasselbe auf Preistreibereien mit dem Boden zurückzuführen, denen eine zielbewußte Kommunalpolitik entgegenwirken kann?

Nur eine genaue Beobachtung der einschlägigen Verhältnisse kann hier endgültige Antwort geben.

Aus einzelnen Städten Österreichs und Deutschlands liegen bereits solche Untersuchungen vor. Trotzdem erscheint der Zusammenhang noch immer nicht genügend geklärt, adhuc sub judice lis est.

Der Grund dürfte darin zu suchen sein, daß man bei diesen Untersuchungen zumeist den einen Teil der Frage — die Bewegung der Bodenwerte — zu sehr in den Vordergrund schob, dem andern Teile — der Bewegung der Mietzinse — nicht dieselbe Aufmerksamkeit schenkte. Und doch ist erst die Kombinierung beider dieser Momente geeignet, die nötige Aufklärung zu bringen.

Daß die Mietstatistik bei diesen Untersuchungen zu kurz kam, dürfte wohl zum großen Teile an den Mängeln des diesbezüglichen amtlichen Materials selbst liegen. Noch immer gilt, was Bücher darüber gesagt hat:

„Die Statistik der Mietpreise ist der wichtigste, aber bis jetzt am wenigsten befriedigend entwickelte Teil der städtischen Wohnungsstatistik. Das letztere nicht nur deshalb, weil sie den versteckten Aufwand und die Nebenleistungen der Mieter außer

acht läßt, sondern noch vielmehr deshalb, weil sie einer gleichartigen Zählungseinheit entbehrt. Denn gewöhnlich beschränkt sie sich darauf, die Mietpreise nach ganzen Wohnungen zu ermitteln. Höchstens, daß sie die letzteren noch nach der Straßen- und Stockwerkslage unterscheidet. Es wird dann wohl für eine ganze Stadt die durchschnittliche Wohnungsmiete berechnet, und damit eine Vergleichsziffer gewonnen, in der gerade die Unterschiede der Größe und innern Einrichtung der Wohnungen maßgebend zu sein pflegen. Etwas gemildert wird dieser Übelstand, wenn die Wohnungen gleichzeitig nach dem Mietpreise und der Zahl der Zimmer unterschieden werden. Es ist dann möglich, die Durchschnittsmiete für ein Zimmer bei Wohnungen verschiedener Größe zu berechnen, und es wird damit ein einfacherer Wertbegriff gewonnen, welcher in der Praxis vielfach Anwendung findet. Allein eine Wohnung setzt sich nicht bloß aus Zimmern zusammen. Alles wirtschaftliche Zubehör aber, wie Küche, Keller, Estrich, Holzraum, Hof- und Gartenbenützung, bleibt bei Berechnung des durchschnittlichen Zimmerpreises unberücksichtigt. Belanglos aber ist dieses Zubehör für die Höhe der Mietpreise gewiß nicht. Endlich wird von der Lage, Größe und inneren Einrichtung der Zimmer ganz abgesehen."

Bei einer Untersuchung, die zur Aufgabe hat, in den Zusammenhang zwischen der Bewegung der Mieten und der der Bodenwerte näher einzudringen, machen sich die erwähnten Mängel um so fühlbarer. Vor allem schon deshalb, weil ein exakter, ziffermäßiger Vergleich der Wohnungspreise mit den Bodenwerten und Baukosten fast ausgeschlossen ist: die Baukosten und Bodenwerte werden regelmäßig auf ein bestimmtes Flächenmaß zurückgeführt, bei den Mieten bildet die Zählungseinheit der Mietzins, der für Wohnung, Zimmer, Wohnungsbestandteil gezahlt wird — es sind inkommensurable Größen. Des weiteren kann auch der Unterschied der Wohnungspreise in den verschiedenen Stadtteilen nicht genau festgestellt werden, weil die Größe der Zimmer, die Ausstattung der Wohnungen etc. nicht berücksichtigt werden. Aber selbst ein Vergleich der Höhe der Mietzinse mit den früheren Wohnungszählungen ist wesentlich erschwert, da nicht festgestellt werden kann, inwieweit das Steigen der Wohnungspreise auf bessere Ausstattung der Wohnungen, auf Hinzukommen von Nebenräumlichkeiten, auf solidere und komfortablere Bauart zurückzuführen ist.

Die Mietzinse können mit den Bodenwerten und Baukosten

ziffernmäßig nicht verglichen werden, der Unterschied der Mieten in den verschiedenen Teilen der Stadt läßt sich nicht genau bestimmen, die Bewegung der Mietzinse läßt sich nicht genau verfolgen — gewiß schwerwiegende Mängel, die die Untersuchung des Zusammenhanges zwischen der Bewegung der Mieten und der der Bodenwerte wesentlich erschweren.

Für Prag (sowie auch die übrigen österreichischen Städte) liegt übrigens für die älteren Jahre nicht einmal ein solches Material vor, da erst bei der letzten Wohnungszählung vom Jahre 1900 auch die Mietwerte der Wohnungen erhoben wurden. Dafür kann hier ein anderes sehr wertvolles Material herangezogen werden, welches gerade in jenen Richtungen, welche oben erwähnt wurden, für eine solche Untersuchung viel besser geeignet ist. Es sind das die Fassionen über die Mieterträge der Häuser, die behufs Steuerveranlagung von den Hauseigentümern alljährlich vorzulegen sind und sodann von den Steuerbehörden auf ihre Richtigkeit geprüft werden. Dieses Material ist, von geringen Ausnahmen abgesehen (Eigentümerwohnungen und -geschäfte, von Spekulanten aufgeführte Neubauten, deren Mietertrag höher fatiert wird, um dieselben besser zu verkaufen), sehr verläßlich, und es ist nur zu beklagen, daß es bisher, zu statistischen Zwecken wenig ausgenützt, unbearbeitet der Vernichtung anheimfällt.

Der Gedanke lag nahe, dieses Material zu verarbeiten und mit der Statistik der Bodenpreise zu kombinieren, um in das Verhältnis der Mieten und Bodenwerte näher einzudringen und neues Material zur Lösung der vielumstrittenen Frage zu bringen.

Ein Anlaß zu einer solchen Untersuchung lag auch darin, daß dieselbe zugleich auch Aufschlüsse über die Wirkungen der österreichischen Hauszinssteuer versprach, dies um so mehr, als die Steuerbelastung der Häuser in Prag eine sehr hohe ist, und die Wirkungen der Steuer sich daher um so deutlicher abheben müssen. Auch diesbezüglich sind die Ansichten noch sehr geteilt, wie es der Verlauf der Enquete über die Reform der österreichischen Gebäudesteuer (abgehalten in Wien im November—Dezember 1903) deutlich gezeigt hat. Es ist dies nur natürlich, denn beide Fragen, die nach dem Zusammenhange der Bodenwerte und Mietzinse und die nach den Wirkungen der österreichischen Hauszinssteuer, hängen enge zusammen; solange die eine Frage nicht geklärt ist, kann auch die andere nicht endgültig gelöst werden, wie auch andererseits die Aufschlüsse, die

man in der einen Richtung gewinnt, zugleich auch in der andern Richtung aufklärend wirken.

Aber nicht nur ein rein theoretisches, sondern auch ein praktisches Interesse knüpft sich an beide Fragen, an die erstere insoweit, als eine zielbewußte kommunale Wohnungspolitik in einer genauen Kenntnis der einschlägigen Zustände begründet sein muß, während die Beantwortung der andern Frage für die geplante Reform der österreichischen Hauszinssteuer von großer Wichtigkeit ist.

Gründe genug, daß es nicht unzweckmäßig erschien, eine Untersuchung über die Bewegung der Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den letzten Jahrzehnten anzustellen, trotz der nicht unerheblichen Mühe, welche die Herbeischaffung und Verarbeitung des einschlägigen Materials erfordert.

In lokaler Hinsicht mußte allerdings der Arbeit eine gewisse Beschränkung auferlegt werden, da sonst die Fülle des Materials nicht zu bewältigen gewesen wäre. Im wesentlichen beschränkt sich daher die Untersuchung bloß auf einzelne Teile der ganzen großstädtischen Agglomeration, u. zw. auf einzelne Lagen der Prager Alt-, Neu- und Josefstadt, auf den VII. Prager Stadtteil Holešowic—Bubna und auf die Vorstadt Kgl. Weinberge, von den entlegeneren Vororten wurde, um auch die ungünstigsten Wohnlagen zu berücksichtigen, die Ortschaft Tejnka[1]) in die Untersuchung einbezogen.

Der Arbeit zu Gebote stand neben den allgemeinen Daten über Bevölkerungszunahme, Bautätigkeit, Wohnungsverhältnisse, Verschuldung, Immobiliarverkehr, wie solche in den Veröffentlichungen der statistischen Kommission der kgl. Hauptstadt Prag und Vororte, im Österreichischen Städtebuche, in den Publikationen der k. k. Statistischen Zentralkommission zu finden sind, insbesondere folgendes Material:

1. Die schon erwähnten Zinsbekenntnisse, welche die Hauseigentümer alljährlich vorzulegen haben, und die ein Verzeichnis sämtlicher Mieteinheiten unter Angabe der Bestandteile und der ausbedungenen Miete zu enthalten haben, ferner die auf Grund der rektifizierten Zinsfassionen von den Steuerbehörden alljähr-

---

[1]) Gehört zur politischen Gemeinde Břewnow (bis zum Jahre 1907 Dorf, im Jahre 1907 zur Stadt erhoben). In diesem Jahre wurden auch die bisherigen Ortschaften Groß-Břewnow, Klein-Břewnow und Tejnka zu einer Ortschaft vereinigt, welche den Namen „Břewnow“ zu führen hat.

lich zusammenzustellenden tabellarischen Übersichten über den Zinsertrag sämtlicher Häuser.

In einzelnen Stadtteilen, resp. Vorstädten reichen die Zinsfassionen oder wenigstens die erwähnten tabellarischen Übersichten ziemlich weit zurück, in andern wurden die älteren Jahrgänge vernichtet. In den Kgl. Weinbergen reichen sowohl die Fassionen als auch die tabellarischen Übersichten bis in den Anfang der siebziger Jahre zurück, in Prag I—V sind wenigstens die tabellarischen Übersichten noch aus älterer Zeit erhalten, für Holešowic—Bubna sind bloß die Jahrgänge seit dem Jahre 1884 der Vernichtung entgangen.

Eine wichtige Ergänzung dieses Materials bilden die Übersichten über die Steuerbefreiungen, welche den einzelnen Häusern aus dem Titel des Neu-, Zu- oder Umbaues gewährt wurden. Aus denselben ließ sich einerseits — von den ältesten Häusern abgesehen — das Jahr der Erbauung entnehmen, andererseits feststellen, ob und welche Veränderungen (durch Um- oder Zubau) ein und dasselbe Haus im Laufe der beobachteten Jahre erfahren hat. Auf diese Weise konnten alle die Fälle, wo im Laufe der beobachteten Jahre ein Zu- oder Umbau erfolgt ist, ausgeschieden werden, und es konnte für die übrigen Häuser, die in den beobachteten Jahren — von inneren Adaptationen abgesehen — keine Veränderung erfahren haben, die reine Bewegung der Mietzinse festgestellt werden.

Einen weiteren wertvollen Beitrag bildeten auch die in den Katastralbogen angeführten Ausmaße der Bau- und Grundparzellen der Häuser, die es ermöglichten, die Mieterträge der Häuser auf eine bestimmte Maßeinheit der Baufläche überzuführen.

2. Das Grundbuchsmaterial, vor allem die in der Urkundensammlung enthaltenen Urkunden über Kauf und Tausch von unbebauten Grundstücken. Wie uns die Zinsbekenntnisse über die Höhe und Bewegung der Mieten unterrichten, so gibt uns wieder dieses Material sehr wertvolle Aufschlüsse über die Höhe und Bewegung der Bodenpreise.

Ausgezogen wurden insbesondere die Jahreszahl des Vertrages, Bezeichnung des Grundstückes, Name des Käufers und Verkäufers, respektive der Tauschenden, Preis und Ausmaß. Daneben wurden auch sonstige Umstände verzeichnet, die, aus dem Vertrage selbst ersichtlich, für die Beurteilung des Falles von Bedeutung sein konnten (so insbesondere Verwandtschafts-

verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer, Figur des Grundstückes, Zweck des Kaufes, ob zu Straßenzwecken, als reiner Bauplatz etc., Nebenabmachungen usw.).

Exzerpiert wurde für Holešowic-Bubna das gesamte vorhandene Material über die Bodenpreise in den Jahren 1870—1902, in den Königl. Weinbergen wurden bloß die Urkunden aus den Jahren 1867—1882 und 1895—1900 ausgezogen. Auch für die Ortschaft Tejnka wurden Preise der Baustellen aus den Jahren 1901—1903, jedoch nur für die entlegeneren Teile des Ortes ermittelt.

Bei der Prager Neu-, Alt- und Josefstadt beschränkte sich die Untersuchung aus dem früher angeführten Grunde bloß auf einzelne Lagen, wie es auch bei Ermittlung der Mietzinse geschah. In denselben wurde vor allem auf Grund der Aufzeichnungen über die Steuerbefreiungen das Jahr der Erbauung der einzelnen Häuser festgestellt. Liegt aus dem betreffenden Jahre oder kurz vorher ein Vertrag über den Kauf der Baustelle oder des alten Hauses vor, so gibt uns derselbe Aufschluß über den damals für den unbebauten Boden, respektive für das zum Umbau gekaufte Haus gezahlten Preis. Daß auch diese letzteren Preise gut benützt werden können, indem sich der Wert der Abbruchhäuser von jenen des unbebauten Bodens kaum unterscheidet, das geht aus den Aussagen der sachverständigen Experten in der Enquete über die Reform der österreichischen Gebäudesteuer[1]) klar hervor.

Bemerkt sei noch, daß in den Königl. Weinbergen für die Jahre 1877—1882 und 1895—1900 auch die Häuserpreise ausgezogen wurden.

3. Die Schätzungsprotokolle der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen und der Prager städt. Sparkassa. Die Schätzungsprotokolle der Hypothekenbank reichen bis ins Jahr 1865 zurück, wo dieselbe gegründet wurde, sind jedoch vor dem Jahre 1870 nicht detailliert und daher erst von diesem Jahre an brauchbar. Die Prager städtische Sparkassa wurde im Jahre 1875 gegründet, seit diesem Jahre datieren auch die Schätzungsprotokolle.

Neben einer allgemeinen Beschreibung des Hauses enthalten die Schätzungsprotokolle beider Anstalten insbesondere folgende

---

[1]) Man vergleiche diesbezüglich die Aussagen der Experten: Seidel (S. 132 des Stenographischen Protokolles), Schäffler (S. 295 daselbst), Kaiser (S. 328), Ceconi (S. 511), Dr. Ellinger (S. 517), Dr. Ritter v. Schneider (S. 693).

Daten, die exzerpiert wurden: Ausmaß der Baufläche (samt Hof und Garten), Wert des Bodens per m^2 der Baufläche und im ganzen, Ausmaß der verbauten Fläche (ohne Hof und Garten), Bauwert per m^2 dieser Fläche und im ganzen, den aus der Summierung des Boden- und Bauwertes sich ergebenden Gesamtwert, den angemessenen Mietertrag des Hauses.

Ursprünglich sollte die Arbeit auf den Schätzungsprotokollen basiert werden, und hätte die Statistik der geschätzten Bodenwerte die Statistik der Bodenpreise ersetzen sollen. Es zeigte sich jedoch bald, daß die Schätzungen nur mit Vorsicht zu gebrauchen sind.

Das gilt vor allem von den Schätzungen alter Häuser. Um dies zu begründen, ist es notwendig, auf die Bestimmungen über die Art der Abschätzung etwas näher einzugehen. Die Ermittlung des Wertes von Häusern geschieht bei beiden Anstalten, ähnlich wie es auch die Realschätzordnung für gerichtliche Schätzungen vorschreibt, auf eine doppelte Art: Einerseits wird nämlich der angemessene Mietertrag der Häuser ermittelt, und aus demselben auf Grund eines bestimmten Kapitalisierungsfaktors der Ertragswert des Hauses berechnet, andererseits wird der Bodenwert und der Wert der Baulichkeiten schätzungsweise bestimmt und durch Summierung beider der Kostenwert des Hauses gewonnen. Bei der Hypothekenbank wird dann der niedrigere beider Werte, bei der Prager städtischen Sparkassa der Durchschnitt beider der Belehnung zugrunde gelegt.

Es wird hier keineswegs beabsichtigt, an diesem Vorgange Kritik zu üben, nur insoferne, als es zur richtigen Würdigung unseres Materials notwendig ist, sei hier die Frage aufgeworfen: Inwieweit entspricht der so ermittelte Ertragswert einerseits und Kostenwert andererseits dem wirklichen Tauschwerte der Häuser?

Es ist wohl einleuchtend, daß der Tauschwert der Häuser in der Regel von dem Ertrage derselben abhängt, d. i. dem angemessenen Mietzins nach Abzug der Steuer, der Erhaltungskosten, der Amortisationsquote und der sonstigen Abzugsposten. Wählt man mit Rücksicht auf die voraussichtliche Bestandsdauer und den üblichen Zinsfuß den richtigen Kapitalisierungsfaktor, so darf angenommen werden, daß der so ermittelte Wert dem Tauschwerte des Hauses in der Regel entspricht. Nur bei Abbruchhäusern oder bei solchen Häusern, bei denen sich in absehbarer Zeit der Abbruch lohnen würde, ist es nicht der Fall.

Anders ist es mit dem Kostenwert. Nur bei Neubauten (von Voluptuarien abgesehen) kann man in der Regel annehmen, daß sich der Kostenwert mit dem Tauschwerte deckt oder nicht wesentlich von ihm abweicht.

Bei alten Häusern ist es nicht der Fall. Je älter das Haus wird, um so mehr verliert es den Zusammenhang mit den ursprünglichen Herstellungskosten; sind die Baukosten oder Bodenwerte seit der Erbauung des Hauses bedeutend gestiegen, dann hat sich auch der Wert des Hauses über die ursprünglichen Herstellungskosten bedeutend gehoben. Aber nicht einmal die Reproduktionskosten können herangezogen werden. Der Boden hat ja seinen jetzigen Wert nur mit Rücksicht auf die jetzige Ausnützung des Bodens, während bei den alten Häusern der Boden zumeist viel weniger ausgenützt ist. Rechnet man daher zu dem Bauwerte des Hauses noch den Wert hinzu, den der Boden jetzt in ähnlichen Lagen hat, so erhält man meist einen viel höheren Wert, als es der Wirklichkeit entspricht [1]).

Diese Ausführungen scheinen aus dem Rahmen unserer Untersuchung hinauszugreifen, trotzdem sind sie jedoch zur richtigen Würdigung des Materials unerläßlich. Denn auch manche der Schätzenden der beiden Anstalten fühlten diesen Widerspruch, wenn sie bei Bewertung alter Häuser den Bau- und Grundwert ermitteln sollten, und sie haben infolgedessen den Grundwert derselben niedriger eingeschätzt, als es den in gleicher Lage gezahlten Bodenpreisen entsprechen würde. So findet man denn, daß zwar bei den einen Schätzungen alter Häuser als Bodenwert ausdrücklich der Wert bezeichnet wird, den der Boden unbebaut hätte, bei anderen hingegen der angegebene Bodenwert von den Preisen der in derselben Lage befindlichen Baustellen bedeutend abweicht.

Aus diesem Grunde konnten die Schätzungen älterer Häuser überhaupt nicht berücksichtigt werden.

Aber auch bei Neubauten deckt sich der angeführte Kostenwert mit den wirklichen Kosten vielfach nicht; so beweist z. B. ein Vergleich der zu Ende des vorigen und zu Beginn dieses Jahr-

---

[1]) Wird jedoch bei einer solchen Schätzung der Grundwert — aus den oben angeführten Gründen — niedriger geschätzt, als es den Preisen der in gleicher Lage befindlichen Baustellen entspricht, so kann von einer selbständigen Bestimmung des Kostenwertes offenbar nicht mehr die Rede sein.

hundertes in einer bestimmten Lage gezahlten Bodenpreise mit den geschätzten Bodenwerten und ebenso der Vergleich der erzielten Kaufpreise von Häusern mit den Schätzungswerten derselben, daß die Schätzungen im Durchschnitte nicht unbedeutend niedriger sind als die erzielten Preise. Man kann daraus nur auf eine gewisse Vorsicht bei Vornahme der Schätzungen schließen, die bei so soliden Instituten, wie es die beiden genannten sind, nicht überraschen kann. Unterschätzungen des Zinserträgnisses kommen hingegen viel seltener vor; hier liegt ja offenbar schon in dem verhältnismäßig niedrigen Kapitalisierungsfaktor (bei der Hypothekenbank das 10—12 fache des Zinserträgnisses) eine Gewähr dafür, daß der Ertragswert nicht zu hoch geschätzt werde. Das Gegenteil wie für die Jahre 1892—1904 läßt sich in den Spekulationsjahren vor Mitte der siebziger Jahre beobachten, wo die Schätzungen auch im Vergleiche zu den damals gebotenen Preisen wenigstens zum Teile noch zu hoch sein dürften.

Trotzdem sind die Unterschiede keineswegs so groß, daß auch die Schätzungen von Neubauten nicht benützt werden könnten. Es ist dies um so mehr erlaubt, als wir in den tatsächlich gezahlten Mieten und Bodenpreisen ein wichtiges Korrektiv besitzen. Sie können schon deshalb nicht entbehrt werden, weil sie wichtige Daten enthalten, die auf eine andere Art überhaupt nicht festgestellt werden können — die Bauwerte. Und noch ein wichtiges Moment ließ sich denselben entnehmen, welches auf andere Weise nur schwer festgestellt werden könnte: das Ausmaß der verbauten Fläche.

Auch da beschränkte sich jedoch die Bearbeitung auf die früher erwähnten Gruppen: Holešowic—Bubna, Kgl. Weinberge, Tejnka und einige ausgewählte Lagen der Prager Alt-, Neu- und Josefstadt.

4. Daneben wäre noch zu erwähnen, daß die Daten über die Höhe der Zuschläge der Selbstverwaltungskörper, soweit sie nicht in den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes des Königreiches Böhmen enthalten sind, von den betreffenden Gemeinde-, resp. Steuerämtern bereitwilligst zur Verfügung gestellt wurden. Die Tabelle über den Kurswert der Pfandbriefe der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen wurde den Zusammenstellungen dieser Anstalt, die näheren Verhältnisse der beiden Baubanken dem Firmenregister des k. k. Handelsgerichtes in Prag entnommen.

Außerdem wurden zahlreiche Erkundigungen bei Fachleuten und Interessenten (Baumeistern, Hauseigentümern etc.) eingezogen. Eine reiche Fülle von Belehrung bot auch das stenographische Protokoll der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer, welche über Veranlassung des k. k. Finanzministeriums in den Monaten November-Dezember 1903 in Wien abgehalten wurde.

II. Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit und Wohnungsverhältnisse Prags im 19. Jahrhunderte.

Während die Zahl der Zivilbevölkerung im alten Prag (die Stadtteile I—V) im Jahre 1786 72.874 Personen[1]) betrug und innerhalb der ersten Hälfte des vorigen Jahrhundertes bloß auf 111.706 im Jahre 1843, d. i. beiläufig um die Hälfte stieg, wuchs die Stadt Prag mit den angrenzenden Vororten[2]), welche im Jahre 1843 zumeist noch einen ländlichen Charakter aufwiesen und bloß 17.067 Einwohner zählten, in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhundertes zu der stattlichen Zahl von 465.453 Zivilbewohnern im Jahre 1900, d. i. fast auf das Vierfache heran. Der Gesamtzuwachs betrug in den Jahren 1787—1843 in dem alten Prag 38.832 Personen, in Prag mit Vororten in den Jahren 1844—1900 336.680 Personen, demnach fast das Neunfache des Zuwachses in der ersten Hälfte des 19. Jahrhundertes.

Schon die bloße Gegenüberstellung dieser Zahlen zeigt, wie sehr die Bevölkerung Prags seit der Mitte des vorigen Jahrhundertes zugenommen hat, und wie sehr sich infolgedessen die einschlägigen Verhältnisse ändern mußten. Es ist dies eine Tatsache, die man sich auch im folgenden stets vor Augen zu halten hat.

In die einzelnen Perioden verteilt sich der Zuwachs, wie folgt:

---

[1]) Nach Rieggers Materialien zur alten und neuen Statistik von Böhmen, VIII. Heft, Leipzig und Prag 1788.

[2]) Die jetzigen Stadtteile VI (Wyšehrad), VII (Holešowic-Bubna), VIII (Lieben) und die Vororte Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow, Břewnow, Bubenč, Dejwic, Košiř, Michle, Nusle, Podol, Střešowic, Wršowic.

Im Jahre	in Alt-Prag[2])	wurden gezählt[1]) in den näheren Vororten[2])	in den entfernteren Vororten[2])	im ganzen Prager Polizeirayon	Militär
		Zivilbewohner			
1843	111.706	7.379	9.688	128.773	?
1857	142.588	26.679	17.059	186.326	?
1869	157.713	40.930	24.728	223.371	?
1880	155.818	90.509	38.368	284.695	9127
1890	155.853	145.769	58.510	360.132	8991
1900	158.344	214.444	92.665	465.453	9448

Es hat daher die Zivilbevölkerung zugenommen

in den Jahren	absolut	um relativ	per Jahr absolut	um relativ
1844—1857	57.553	44·7 %	4.111	3·19 %
1858—1869	37.045	19·9 %	3.087	1·66 %
1870—1880	61.324	27·5 %	5.575	2·50 %
1881—1890	75.437	26·5 %	7.544	2·65 %
1891—1900	105.321	29·2 %	10.532	2·92 %

In den ersten Jahren, die auf die Beseitigung des Untertänigkeitsverhältnisses folgen, ist die Bevölkerungszunahme eine sehr bedeutende. In dem nachfolgenden Dezennium (1858—1869) läßt dieselbe wieder nach, von da ab steigt jedoch der Zuwachs von Jahrzehnt zu Jahrzehnt sehr bedeutend. Es ist eine aufsteigende Linie, die, wie anzunehmen ist, ihren Höhepunkt noch nicht erreicht hat.

Innerhalb der einzelnen Perioden darf man sich die Zunahme freilich nicht als konstant und gleichmäßig vorstellen, doch entbehren wir jedes direkten Maßstabes, um die Bewegung auch nach kleineren Zeitabschnitten ziffernmäßig darzustellen.

Diese rasche Zunahme der Bevölkerung seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts ist nicht Prag allein eigentümlich, sondern

---

[1]) Die Daten wurden für die Jahre 1843 und 1857 der „Statistik der kgl. Hauptstadt Prag", I. Bd., Prag, 1871, resp. den Tafeln zur Statistik der österreichischen Monarchie (die Bevölkerung Prags im Jahre 1843), für die späteren Volkszählungsjahre dem von der Prager Statistischen Kommission herausgegebenen Werke „Sčítání lidu v král. hlav. městě Praze a obcech sousedních", I. Bd., Prag, 1902, entnommen.

[2]) Unter Alt-Prag wollen wir die fünf ältesten Prager Stadtteile, als nähere Vororte Wyšehrad (jetzt Prag-VI), Holešowic-Bubna (jetzt Prag-VII), Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow bezeichnen, während zu den entfernteren Vororten Břewnow, Bubenč, Dejwic, Košiř, Lieben (jetzt Prag VIII), Michle, Nusle, Podol, Střešowic, Wršowic zählen.

kann bei den meisten größeren Städten Mitteleuropas beobachtet werden. Man kann bei Prag nicht einmal von einem überdurchschnittlichen Wachstum sprechen, wie es der Vergleich mit anderen Städten beweist.

So stieg in den Jahren 1871—1900 die Bevölkerungszahl der ganzen städtischen Agglomeration im Umkreise von 10 *km*[1]):

Aufs $1^1/_2$—2fache in Aachen, Straßburg, Königsberg, Posen, Danzig, Stuttgart, Bremen, Magdeburg, Breslau;

aufs 2—$2^1/_2$fache in Elberfeld, Braunschweig, Chemnitz, Stettin, Hamburg, Köln, Frankfurt;

aufs $2^1/_2$—3fache in Nürnberg, Dresden, Hannover, München, Düsseldorf, Leipzig, Mannheim, Berlin, Dortmund;

auf mehr als das 3fache in Kiel, Essen,

während sich die Bevölkerung innerhalb des Prager Polizeirayons in den Jahren 1870—1900 etwas mehr als verdoppelte.

Es ist klar, daß dieses rasche Wachstum nicht auf die natürliche Zunahme der Bevölkerung allein zurückzuführen ist, sondern daß eine Massenzuwanderung der Bevölkerung vom Lande stattgefunden haben muß. So betrug der Gesamtzuwachs der Bevölkerung in Prag und den Bezirkshauptmannschaften Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow (dieses Gebiet umfaßt allerdings nicht bloß die ganze großstädtische Agglomeration Prags, sondern auch Gebiete ländlichen Charakters) in den Jahren 1891—1900 126.870 Personen, wovon bloß 61.027 durch natürlichen Zuwachs, hingegen 65.843 Personen, d. i. 51·9%, durch Zuwanderung zugekommen sind[2]). Dabei ist der Zuzug vom Lande gegenüber den früheren Jahrzehnten noch im Steigen begriffen — mit der Größe wächst auch die Anziehungskraft der Stadt.

Von Interesse ist es zu beobachten, wie sich bei dem Anwachsen der ganzen Agglomeration die Bedeutung der einzelnen Teile derselben verschoben hat.

Im Jahre 1843 kommen die Vororte neben der Stadt kaum in Betracht. Bald vermag jedoch die Stadt den Zuwachs nicht zu fassen — es entstehen ringsherum um die alte Stadt neue

---

[1]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, XI. Jahrgang, Breslau, 1903, S. 129 u. ff. Breitgedruckt sind die Namen jener Städte, bei denen die Einwohnerzahl der ganzen Agglomeration im Umkreise von 10 Kilometern im Jahre 1900 mehr als 400.000 Personen betrug.

[2]) Siehe darüber Mitteilungen des Statistischen Landesamtes des Königreiches Böhmen, Bd. VII, Heft 1, S. XLI.

Städte, die die alte Stadt an Bevölkerungszahl bald überflügeln, und auch um diese setzen sich neue Ringe städtischer Ansiedlungen an, indem sich die ehemaligen kleinen Dörfer zu neuen Kristallisationspunkten herausbilden.

Teilen wir den Gesamtzuwachs nach den drei Zonen, welche früher unterschieden wurden, se finden wir, daß

von dem Gesamtzuwachse per Personen	in den Jahren	auf die I. Zone (Alt-Prag)	auf die II. Zone (nähere Vororte)	auf die III. Zone (entferntere Vororte)
		Personen entfallen		
57.553	1844—1857	30.882	19.300	7.371
37.045	1858—1869	15.125	14.251	7.669
61.324	1870—1880	— 1.895	49.579	13.640
75.437	1881—1890	35	55.260	20.142
105.321	1891—1900	2.491	68.675	34.155

In Relativzahlen ausgedrückt, entfallen von je tausend neu hinzugekommenen Personen

in den Jahren	auf die I. Zone	auf die II. Zone	auf die III. Zone
1844—1857	537	335	128
1858—1869	408	385	207
1870—1880	— 31	809	222
1881—1890	.	733	267
1891—1900	24	652	324

In den Jahren 1844—1869 nimmt Prag noch fast die Hälfte des Zuwachses auf. Seitdem versiegt hier der Zuwachs, denn die Stadt ist fast zur Gänze verbaut, und die — an sich nicht spärlichen — Neu- und Umbauten vermögen kaum das Minus zu decken, welches durch Umwandlung von Wohnungen in Geschäftslokalitäten und Kanzleien und durch Verdrängung der dichter wohnenden armen Bevölkerung in die Vororte entsteht. Seit dem Jahre 1869 sind es hauptsächlich die näheren Vororte, die das Gros des Zuzuges aufnehmen, daneben nehmen aber auch die entfernteren Vororte mit einer stets steigenden Quote an demselben teil.

Mit der raschen Zunahme der Bevölkerung sind auch die Anforderungen, die an das Baugewerbe gestellt werden, sehr bedeutend gestiegen: in der ersten Hälfte des abgelaufenen Jahrhunderts mußte im jährlichen Durchschnitt bloß für einen Zuwachs von 681 Personen[1]), in der zweiten Hälfte bereits von

[1]) Ohne Vororte.

5907, im letzten Jahrzehnte sogar für einen Zuwachs von 10.532 Personen gesorgt werden.

In welcher Weise hat das Baugewerbe den an dasselbe gestellten Anforderungen entsprochen?

Vergleichen wir vorerst die Zahl der Häuser in den einzelnen Volkszählungsjahren!

Es wurden gezählt Häuser, resp. Hausnummern[1])

im Jahre	in Prag I—V	in den näheren Vororten	in den entfernteren Vororten	im ganzen Prager Polizeirayon
1784	3191	354	677	4.222
1843	3302	626	1111	5.039
1857	3400	795	1227	5.422
1869 a)	3557	1052	1488	6.097
1869 b)	3269	1046	1488	5.803
1880	3422	1993	1957	7.372
1890	3565	3119	2437	9.121
1900	3696	4426	3251	11.373

Es hat daher die Zahl der Häuser, resp. Hausnummern zugenommen

in den Jahren	absolut um	relativ um	per Jahr absolut um	per Jahr relativ um
1785—1843	817	19·4 %	14	0·33 %
1844—1857	383	7·6 %	27	0·54 %
1858—1869	675	12·4 %	56	1·04 %
1870—1880	1569	27·0 %	143	2·46 %
1881—1890	1749	23·7 %	175	2·37 %
1891—1900	2252	24·7 %	225	2·47 %

Insoferne die obangeführten Daten einen Schluß zu ziehen gestatten, war die Bautätigkeit in der ersten Hälfte des abgelaufenen Jahrhundertes sehr schwach; nicht bloß im Verhältnisse zu den späteren Jahren, sondern auch im Vergleiche zur Bevölkerungszunahme. Während die Bevölkerung in diesem

[1]) Für das Jahr 1784 nach dem Österreichischen Städtebuch, I, für die Jahre 1843, 1857, 1869 a) nach der Statistik der kgl. Hauptstadt Prag, I. Bd., Prag, 1871 (die Häuserzahl in Prag I—V im J. 1843 nach den Tafeln zur Statistik der öst. Monarchie, die Häuserzahl in Břewnow im J. 1857 nach dem öst. Städtebuche I), wobei sich die Angaben für die Stadt Prag (I—V) nicht auf die Zahl der Häuser, sondern die Zahl der Hausnummern beziehen; für das Jahr 1869 bringt infolgedessen die nächste Reihe (b) noch die Zahl der gezählten Häuser im Jahre 1869. Diese sowie die folgenden Zahlen sind der früher erwähnten Publikation „Sčítání lidu etc.“ entnommen worden.

Zeitraume mehr als um die Hälfte zunahm, betrug der Häuserzuwachs bloß ein Fünftel des Anfangsstandes. Aber auch noch in den Jahren 1844—1857 ist die Bautätigkeit trotz des starken Bevölkerungszuflusses äußerst gering und steht in keinem Verhältnisse zum Bevölkerungszuwachse. Die Bevölkerung vermehrte sich in den Jahren 1844—1857 um 44·7 %, die Zahl der Häuser nahm bloß um 7·6 % zu.

Man wird vielleicht gegen die Richtigkeit der auf den Zählungen der Jahre 1843 und 1857 beruhenden Angaben über die Häuserzahl manche Bedenken haben; doch dürfte denselben mit dem Hinweise darauf zu begegnen sein, daß sich dieses Mißverhältnis zwischen Bautätigkeit und Bevölkerungszuwachs in den Jahren 1844—1857 in allen Zonen gleich bemerkbar macht, wie das aus der folgenden Zusammenstellung erhellt:

Auf je ein neu hinzugekommenes Haus (Hausnummer) entfielen ... neu hinzugekommene Bewohner

in den Jahren	in der I. Zone (Alt-Prag)	in der II. Zone (nähere Vororte)	in der III. Zone (entferntere Vororte)	im ganzen Prager Polizeirayon
1787 (1785)—1843	350	?	?	?
1844—1857	315	114	64	150
1858—1869	96	55	29	55
1870—1880	—	52	29	39
1881—1890	—	49	42	43
1891—1900	19	53	42	47

Daß in den entfernteren Vororten eine geringere Zahl von Personen auf je ein neu hinzugekommenes Haus entfällt als in den näheren Vororten, ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß in den näheren Vororten höhere und geräumigere Häuser gebaut werden als in den entfernteren Vororten. Übrigens ist der diesbezügliche Unterschied in den letzten zwanzig Jahren viel geringer geworden, ein Zeichen, daß das hohe Miethaus auch in die entfernteren Vororte immer mehr eindringt. Für Prag ist bezüglich der drei letzten Jahrzehnte bereits bemerkt worden, warum trotz der an sich nicht unbedeutenden Anzahl von Neu- und Umbauten die Bevölkerung dieser ältesten Stadtteile fast gar nicht zunimmt. Die hohe Quote der auf je ein neu hinzugekommenes Haus entfallenden Personen in den älteren Jahren erklärt sich wieder zum Teile dadurch, daß hier in den ältesten Stadtteilen zahlreiche alte Häuser demoliert und statt ihrer höhere geräumigere Gebäude erbaut werden, die eine größere Anzahl von Bewohnern fassen, ohne daß sich doch die Zahl der Häuser ändert. Die besonders hohe Quote der auf je ein neu hinzu-

gekommenes Haus in den Jahren 1787(1785)—1857 entfallenden Personen dürfte allerdings auf diese Weise allein nicht zu erklären sein, vielmehr zum Teile wenigstens auf eine größere Zusammendrängung der Bevölkerung in den bestehenden Häusern zurückzuführen sein. Mit Sicherheit kann dies wenigstens von den Jahren 1844—1857 angenommen werden, wo sich dieses Mißverhältnis zwischen der Zunahme der Häuser und der Zunahme der Bevölkerung in allen drei Zonen gleich bemerkbar macht.

In den folgenden Perioden 1858—1900 gestaltet sich das Verhältnis zwischen Bevölkerungszunahme und Bautätigkeit schon viel günstiger. Immerhin nimmt die Zahl der Häuser in geringerem Maße zu als die Bevölkerungszahl. Es ist jedoch zu bedenken, daß die Häuser immer höher, geräumiger gebaut werden, daß niedrige Häuser demoliert und an ihrer Stelle hohe Zinshäuser erbaut werden, und daß daher auch dann, wenn die Zunahme der Häuser dem Bevölkerungszuwachse verhältnismäßig nachsteht, die Zunahme der angebotenen Wohnungen und Wohnungsräume demselben nachkommen oder auch denselben überflügeln kann.

Soll daher die Frage beantwortet werden, ob die Bautätigkeit in den bezeichneten Jahren mit dem Bevölkerungszuwachse gleichen Schritt gehalten hat, mit anderen Worten, ob sich die Wohnverhältnisse in diesem Zeitraume im Durchschnitte gebessert oder verschlechtert haben, so bedarf es einer viel eingehenderen Untersuchung, bei der die kleineren Einheiten selbst, die Wohnungen und Wohnungsbestandteile, in Betracht gezogen werden müssen.

Einer solchen Untersuchung stehen bei Prag für die älteren Jahre sehr große Schwierigkeiten entgegen. Nicht bloß deswegen, weil sich die älteren Wohnungszählungen (die erste fand übrigens erst im Jahre 1869 statt) bloß auf die Feststellung einiger der wichtigsten Tatsachen beschränken, und erst die späteren Zählungen ein reicher gegliedertes Material bringen, als insbesondere wegen gewisser prinzipieller Mängel der älteren Wohnungszählungen[1]). Es sei diesbezüglich vor allem darauf hingewiesen, daß bei den Wohnungszählungen vom Jahre 1880 und 1890 (im J. 1869 war das nicht der Fall) zu den Wohnungen auch „solche Wohnungen, die bloß zum Geschäftsbetriebe benützt

---

[1]) Das gilt übrigens nicht von Prag allein, sondern auch von den anderen österreichischen Städten.

werden", demnach auch Läden, Werkstätten, Bureaus etc., gezählt wurden. Infolgedessen kennen wir z. B. die Zahl der Wohnungsbestandteile in allen Wohnungen zusammen, diese „Geschäftswohnungen" mitinbegriffen, nicht aber die Zahl derselben in den eigentlichen Wohnungen allein, geschweige denn, daß hier wieder die Zahl der Wohnungsbestandteile in Anstalten und leerstehenden Wohnungen ausgeschieden und im übrigen die Zahl der Bestandteile und Bewohner nach Größegruppen der Wohnungen gegliedert werden könnte etc. Liegt so der eine Mangel in einer zu weitgehenden Begriffsbestimmung der Wohnungen, so liegt ein anderer in einer zu weitgehenden Begriffsbestimmung der Wohnungsbestandteile. Zu ihnen werden nämlich neben Zimmern, Küchen, Vorzimmern auch Kammern (Kabinette) gezählt; dabei werden unter dem Begriffe Kammer einerseits „Kabinette", d. i. einfenstrige, kleinere Zimmer, andererseits aber Nebenräume der Wohnungen als Speisekammern, Badezimmer und Waschküchen zusammengefaßt. Dadurch verliert jedoch sowohl der Begriff „Zimmer" an Präzision, da die Grenze zwischen Zimmer und Kabinett eine unsichere ist, als auch der Begriff „Wohnungsbestandteil" an Brauchbarkeit, indem derselbe nicht bloß Wohnräume, sondern auch Nebenräume umfaßt, ohne daß sich diese von den Wohnräumen trennen lassen.

In Anbetracht dieser Mängel kann es nicht wundernehmen, daß die amtliche Bearbeitung der Prager Wohnungszählung vom Jahre 1900[1]) auf einen Vergleich der Wohnungsverhältnisse mit den älteren Wohnungszählungen überhaupt verzichtet. Immerhin glaube ich doch, daß sich auf Grund des vorhandenen Materials wenigstens eine allgemeine Orientierung über den Gang der Entwicklung gewinnen läßt, wenn auch der Weg, der dahin führt, ziemlich mühselig und verhältnismäßig wenig lohnend ist.

Vor allem gibt uns das vorhandene Material Aufschluß über die durchschnittliche Stärke der Wohnparteien oder, mit anderen Worten, über die durchschnittliche Belegsziffer der Wohnungen in den einzelnen Volkszählungsjahren.

In Prag I—VIII, den vier großen Vorstädten Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow, und den Vororten Bubenč, Košiř, Nusle, Wršowic wurden gezählt[2])

---

[1]) Sčítání lidu v král. hlav. městě Praze a obcech sousedních, díl II., 1: Poměry příbytečné v Praze, S. 3.

[2]) Die Zahl der Bewohner in allen Jahren und die Zahl der Wohnparteien in den Jahren 1869, 1880, 1890 nach dem früher

im Jahre	Wohnparteien	Zivilbewohner	Auf je 100 Wohnparteien entfielen daher im Durchschnitte . . . . Personen
1869	40.855	213.321	522
1880	56.284	271.449	482
1890	72.311	341.302	472
1900	100.262	440.478	439

Die durchschnittliche Stärke der Wohnparteien nimmt konstant ab; in den Jahren 1870—1880 und 1891—1900 macht sich diese Tendenz stärker, in den Jahren 1881—1890 weniger geltend.

Um diese Erscheinung richtig werten zu können, wollen wir in ihre Ursachen näher eindringen.

Bekanntlich teilt man die Wohnungsgenossen in zwei große Gruppen ein: den Wohnungsinhaber mit seinen Familiengenossen (Frau, Kinder, Enkelkinder etc.) einerseits und die fremden Wohnungsgenossen andererseits. Unter diesen können wieder insbesondere folgende Kategorien unterschieden werden: Aftermieter, Bettgeher, Dienstboten für häusliche und persönliche Zwecke, landwirtschaftliches und gewerbliches Gesinde, des ferneren Gäste, Anstaltsbewohner etc. Der Aftermieter unterscheidet sich vom Bettgeher dadurch, daß er einen Teil der Wohnung, meist einen Bestandteil derselben, für sich gemietet hat, wo er frei verfügen kann. Er ist so von den übrigen Wohnungsgenossen räumlich getrennt und kommt mit ihnen meist wenig in Berührung. Eine Gefahr in gesundheitlicher oder sittlicher Beziehung bildet demnach das Aftermieterwesen in seiner reinen Form an und für sich nicht. Anders ist es mit den Bettgehern. Der Bettgeher hat nicht einen abgeschlossenen Teil der Wohnung für sich zur Verfügung, sondern hat nur eine Bettstelle gemietet. Er lebt mitten in der fremden Familie, die sich mit ihm in den ohnedies meist unzulänglichen Wohnraum teilen muß. Daß dies sowohl in gesundheitlicher als auch in sittlicher Beziehung manche Gefahr in sich birgt, braucht nicht bemerkt zu werden. So wichtig demnach auch der Unterschied zwischen Aftermietern und Bettgehern ist, so muß doch gleich darauf hingewiesen werden, daß eine scharfe Unterscheidung zwischen Bettgeher-

---

zitierten Werke „Sčítání lidu etc.“ I. Bd.; für das Jahr 1900 ist die daselbst gebrachte Zahl offenbar zu niedrig, wie aus dem Vergleiche mit den späteren Publikationen desselben Bureaus hervorgeht, die betreffenden Angaben wurden daher der Österreichischen Statistik, Bd. LXV, Heft 2 und 6, entnommen.

und Aftermieterwesen in einzelnen Fällen sehr schwierig ist, und daß, wie die Erfahrung lehrt, die diesbezüglichen Angaben der Bevölkerung mit großer Vorsicht aufzunehmen sind. So ist es häufig notwendig, trotz der Wichtigkeit, die dieser Unterscheidung zukommt, dennoch beide Kategorien zusammenzuziehen und gemeinschaftlich zu betrachten. Auch die Unterscheidung zwischen dem Dienstpersonale für häusliche und persönliche Zwecke einerseits und dem gewerblichen Gesinde andererseits (das landwirtschaftliche Gesinde kommt bei Großstädten wenig in Betracht) ist von großer Wichtigkeit, da beiden Gruppen eine ganz verschiedene Bedeutung zukommt. Während das Halten des ersteren auf einen höheren standard of life und in der Regel auf größere Wohlhabenheit der Bewohner hindeutet, läßt die Anwesenheit von gewerblichem Gesinde im Haushalte auf kleingewerbliche Verhältnisse schließen, wo eine Scheidung zwischen Arbeits- und Wohnstätte nicht durchgeführt ist und das Gesinde in den Haushalt des Meisters aufgenommen wird.

Alle diese Gruppen (Familienglieder, Aftermieter, Bettgeher, Dienstboten zu persönlichen und häuslichen Zwecken, gewerbliches Gesinde und die sonstigen Wohnungsgenossen) heben sich scharf von einander ab und es ist daher einleuchtend, daß auch eine Abnahme der durchschnittlichen Stärke der Wohnparteien ganz verschieden zu bewerten ist, je nachdem es die oder jene Gruppe von Wohnungsgenossen ist, die im Abnehmen begriffen ist.

Um dies festzustellen, wollen wir in folgendem die Anzahl der in den einzelnen Volkszählungsjahren auf jede der genannten Gruppen entfallenden Personen in Betracht ziehen. Dabei müssen Aftermieter und Bettgeher einerseits, die Dienstboten und das gewerbliche (resp. landwirtschaftliche) Gesinde andererseits zusammengefaßt werden, weil die älteren Volkszählungen zwischen diesen Kategorien nicht unterscheiden. Zu bemerken wäre des weiteren, daß unter die Position „Aftermieter“ im J. 1869 auch die Anstaltsbewohner, Gäste und sonstigen fremden Personen gezählt wurden; im Jahre 1880 wurde wiederum ein Teil der sonstigen fremden Personen (Anstaltsbewohner, Gäste etc.) unter die Familienglieder gezählt, wie das ein Vergleich der betreffenden Daten für die Neustadt aus den Jahren 1869, 1880, 1890 beweist. Schließlich sei bemerkt, daß für das Jahr 1869 die einschlägigen Daten bloß für die ältesten fünf Prager Stadtteile vorliegen.

In	wurden gezählt[1]) im Jahre	Wohnparteien	mit Bewohnern	davon mit: Familiengliedern	After-mietern und Bettgehern	Dienstpersonen	Gästen, Anstaltsbewohnern und sonstigen fremden Personen	fremden Wohnungsgenossen im ganzen
Prag I—V	1869	29.373	157.713	105.867	31.626	20.220	—	51.846
Prag I—VIII, Karolinental, Smichow, Weinberge, Žižkow, Bubenč, Košiř, Nusle, Wršowic	1880	56.284	271.449	205.550	31.961	28.731	5.207	65.899
	1890	72.311	341.305[2])	259.197	36.331	33.127	12.650	82.108
	1900	100.262	440.517[3])	360.059	32.004	35.012	13.442	80.458

Es entfielen daher auf je 100 Wohnparteien

in	im Jahre	Familienglieder	Gäste, Anstaltsbewohner und sonstige fremde Personen	Aftermieter und Bettgeher	Dienstpersonen	fremde Wohnungsgenossen im ganzen
Prag I—V	1869	360	108		69	177
Prag I—VIII und den oben genannten Vororten	1880	365	9	57	51	117[4])
	1890	358	18	50	46	114
	1900	359	13	32	35	80

Oder von je 1000 Personen der anwesenden Bevölkerung entfielen auf

in	im Jahre	Familienglieder	Gäste, Anstaltsbewohner und sonstige fremde Personen	Aftermieter und Bettgeher	Dienstpersonen	fremde Wohnungsgenossen im ganzen
Prag I—V	1869	671	201		128	329
Prag I—VIII und den oben genannten Vororten	1880	757	19	118	106	243[4])
	1890	759	37	107	97	241
	1900	817	31	73	79	183

Man sieht, daß sich die durchschnittliche Stärke der Familien in den beobachteten Jahren fast gar nicht verändert hat, die Abnahme der durchschnittlichen Stärke der Wohnparteien vielmehr vorzugsweise in einer Abnahme der fremden Wohnungsgenossen ihren Grund hat. Im Jahre 1869 entfielen noch auf je 100 Wohnparteien im Durchschnitte 177 fremde Wohnungsgenossen, im Jahre 1900 bloß 80, im Jahre 1869

---

[1]) Für das Jahr 1869 nach dem Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag für das Jahr 1871, für die Jahre 1880, 1890, 1900 nach der Österreichischen Statistik V, 3, XXXII, 4, LXV, 2 und 6.

[2]) Darunter 3 Militärpersonen.

[3]) Darunter 39 Militärpersonen.

[4]) Zu niedrig, weil ein Teil der sonstigen fremden Personen unter die Familienglieder gerechnet wurde (siehe oben im Texte).

wohnten von je tausend Personen noch 329, demnach ein Drittel, im Jahre 1900 bloß 183, demnach etwas mehr als ein Sechstel, in fremder Wohngemeinschaft. Handelt es sich auch im Jahre 1869 bloß um die inneren Stadtteile, die in der Regel einen größeren Anteil von fremden Wohnungsgenossen aufweisen als die Vorstädte, und mögen auch die Zahlen für 1869, wenn auch die äußeren Stadtteile berücksichtigt würden, eine kleine Korrektur erfahren, so kann doch nicht daran gezweifelt werden, daß die Zahl der in fremder Wohngemeinschaft lebenden Personen konstant im Abnehmen begriffen ist.

Und zwar gilt dies sowohl von den Aftermietern und Bettgehern einerseits, als auch von dem Dienstpersonale andererseits, nur daß bei der ersten Gruppe die Abnahme noch schärfer ist. Die Ursachen dieser beiden parallel verlaufenden Erscheinungen sind jedoch in verschiedener Richtung zu suchen.

Daß der Anteil des in fremder Wohngemeinschaft lebenden Dienstpersonals im Abnehmen begriffen ist, dürfte hauptsächlich auf eine Abnahme des kleingewerblichen Gesindes zurückzuführen sein und in dem Überhandnehmen der Großindustrie über das Kleingewerbe seinen Ursprung haben. Während beim Kleingewerbe das Gesinde vielfach beim Meister wohnt, werden durch die Großindustrie Arbeits- und Wohnstätte getrennt und die Wohngemeinschaft zwischen Arbeiter und Arbeitgeber gelöst. Dies hat eine zweifache Folge: einerseits nimmt die Zahl der Wohnparteien mit gewerblichem Gesinde ab, andererseits nimmt wieder die Zahl der Arbeiterfamilien ohne Dienstboten zu. Beides wirkt in der gleichen Richtung, daß sich die Zahl der auf je 100 Wohnparteien entfallenden Dienstpersonen verringert.

Unser Material ermöglicht es nicht, für die älteren Zählungen zwischen gewerblichem Gesinde und Dienstboten für häusliche Zwecke zu unterscheiden; bloß für die Jahre 1890 und 1900, und auch da bloß für die Prager Stadtteile I—VII, kann ein solcher Vergleich angestellt werden und er deutet in der Tat auf die Richtigkeit der oben aufgestellten Vermutung hin.

Unter der Bevölkerung der Prager Stadtteile I—VII per Personen	im Jahre	gab es Dienstpersonen überhaupt[1])	in Prozent	davon Bedienstete zu persönlichen und häuslichen Zwecken[1])	in Prozent	gewerbliches und landwirtschaftliches Gesinde[1])	in Prozent
175.751	1890	21.742	12·4	13.892	7·9	7850	4·5
194.471	1900	20.803	10·7	15.806	8·1	4997	2·6

[1]) Im Jahre 1890 nach der Österr. Statistik, Bd. XXXII, 4, im Jahre 1900 nach der Österr. Statistik, Bd. LXV, 6.

In den Jahren 1891—1900 hat die Zahl der Dienstpersonen in den angeführten Stadtteilen sowohl absolut als relativ abgenommen; der Grund ist in einer starken Abnahme des gewerblichen und landwirtschaftlichen Gesindes zu suchen, während die Zahl der Dienstboten für häusliche und persönliche Zwecke absolut und relativ zugenommen hat.

Viel schwieriger ist es, den Rückgang des Aftermieter- und Bettgeherwesens richtig zu deuten. Vor allem schon deswegen, weil es bei den älteren Wohnungszählungen versagt ist, zwischen Aftermietern und Bettgehern zu unterscheiden; bloß für die Jahre 1890 und 1900 liegen die einschlägigen Daten vor, aber auch ihnen gegenüber ist aus den früher angeführten Gründen Vorsicht am Platze. So können wir denn die erwähnte Erscheinung nicht einmal auf ihre Tragweite richtig werten, sowie auch die Erklärung derselben wesentlich erschwert ist. Immerhin ist anzunehmen, daß das Zurückgehen des Aftermieter- und Bettgeherwesens in den letzten 30 Jahren des abgelaufenen Jahrhundertes zum Teile mit der regen Bautätigkeit während dieser Jahre in Zusammenhang zu bringen ist. Im Jahre 1869 stammte noch der größte Teil der damals bestehenden Häuser aus alter Zeit; die Wohnungen waren infolgedessen den damaligen Verhältnissen nicht angepaßt, so daß man wahrscheinlich vielfach gezwungen war, Teile der Wohnungen abzuvermieten, resp. zu mieten. Durch die rege Bautätigkeit der folgenden dreißig Jahre ist hierin eine Wandlung eingetreten, indem sich die Produktion dem Bedarfe möglichst anpaßte. Zum Teile dürfte die Abnahme des Aftermieter- und hauptsächlich des Bettgeherwesens auch auf eine Besserung der Lage der arbeitenden Klassen hindeuten, durch die es den einen eher ermöglicht wird, eine eigene Wohnung zu mieten, bei den andern die Nötigung entfällt, behufs Nebenverdienstes fremde Personen in die Wohnung aufzunehmen.

Es wurde im bisherigen gezeigt, daß die Abnahme der durchschnittlichen Stärke der Wohnparteien sowohl in einer Abnahme des Anteiles der Dienstpersonen als auch der Aftermieter und Bettgeher ihren Grund hat. Inwieweit das Aftermieterwesen, inwieweit das Bettgeherwesen an diesem Rückgange beteiligt ist, kann nicht festgestellt werden und so kann denn die erwähnte Tendenz auf ihre Tragweite nicht genau eingeschätzt werden. Immerhin ist jedoch die Abnahme der fremden Wohnungsgenossen schon an und für sich als eine erfreuliche Erscheinung zu begrüßen.

Allerdings besagt die Tatsache, daß die durchschnittliche Bewohnerzahl einer Wohnung gesunken ist, noch nicht, daß die Bevölkerung jetzt weniger dicht wohnt. Es kommt darauf an, ob mit der Verkleinerung der Wohnparteien nicht auch eine Verkleinerung der Wohnungen parallel geht, welche die erstere mehr als aufwiegt.

Um diese Frage zu beantworten, müssen wir auf die kleinsten Einheiten, d. i. die Wohnungsbestandteile selbst, eingehen. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß ein diesbezüglicher Vergleich mit den früheren Wohnungszählungen großen Schwierigkeiten begegnet, indem insbesondere für die Jahre 1880 und 1890 nicht einmal die Anzahl der Bestandteile in den eigentlichen Wohnungen bekannt ist. Eine Tabelle im Österreichischen Städtebuch I (Prag und Vororte S. 22) ermöglicht es uns jedoch, für das Jahr 1880 wenigstens die Zahl der Zimmer in den eigentlichen Wohnungen mit ziemlich großer Genauigkeit[1]) zu bestimmen. Für das Jahr 1869 ist die Zahl der Zimmer in den eigentlichen Wohnungen wenigstens für die fünf ältesten Prager Stadtteile bekannt[2]), für das Jahr 1900 wurden mir die bezüglichen Daten von dem Prager Statistischen Bureau bereitwilligst mitgeteilt. Ich lasse die bezüglichen Daten hier folgen.

---

[1]) In der betreffenden Tabelle sind die Wohnungen nach der Zahl der Zimmer gruppiert, was uns ermöglicht, die Zahl der Zimmer in den einzelnen Größegruppen und im ganzen zu bestimmen. Nur die Wohnungen mit 11—15 und 16—20 Zimmern sind zusammengefaßt, es mußte daher für diese — an und für sich geringe — Zahl der Wohnungen der Durchschnitt (13, 18) mit der Zahl der Wohnungen multipliziert werden. Eine andere Ungenauigkeit liegt darin, daß für einige wenige Wohnungen die Zimmerzahl nicht angegeben ist. Schließlich ist zu bemerken, daß in der erwähnten Tabelle auch die Militärsammelwohnungen miteinbezogen sind; es wurde daher von der berechneten Gesamtzahl der Zimmer die Zahl der Zimmer in den Militärsammelwohnungen, und zwar in sämtlichen (auch den „nur zum Geschäftsbetriebe benützten") abgezogen, da nur diese Zahl bekannt ist. Auch darin liegt eine Ungenauigkeit. Im ganzen handelt es sich jedoch nur um geringfügige Abweichungen.

[2]) Statistisches Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag für das Jahr 1871, S. 19, und die Jahre 1872 und 1873, S. 47.

Stadtteil	Zahl der Wohnungen (samt Anstalts- und leerstehenden Wohnungen, ohne die Militärsammelwohnungen) im Jahre 1869	1880	1900	Zahl der Zimmer in diesen Wohnungen im Jahre 1869	1880	1900
Altstadt . . .	8.261[1])	8.869	8.314	18.030	19.035	16.593
Neustadt . . .	13.628	15.297	19.154	29.220	32.140	40.380
Kleinseite . .	4.605	5.139	5.553	9.143	10.493	10.979
Hradschin . .	1.388	1.557	1.526	2.428	3.192	2.984
Josefstadt . .	1.688	1.931	1.877	2.964	3.156	2.463
Prag I—V . .	29.570	32.793	36.424	61.785	68.016	73.399
Wyšehrad . .	—	908	1.291	—	1.138	1.487
Holešowic—Bubna . . .	—	2.353	6.990	—	2.862	8.378
Karolinental .	—	3.212	4.287	—	5.011	7.307
Smichow . . .	—	5.448	11.045	—	8.163	15.869
Weinberge . .	—	3.458	12.569	—	5.435	21.125
Žižkow	—	4.671	13.930	—	5.438	15.705
Die näheren Vororte zusammen	—	20.050	50.112	—	28.047	69.871
Prag und nähere Vororte . .	—	52.843	86.536	—	96.063	143.270

Berechnet man auf Grund der angeführten Daten die durchschnittliche Größe der Wohnungen in den beobachteten Jahren, so erhält man folgendes Ergebnis:

In	wurden im Jahre	gezählt Wohnungen	mit Zimmern	Auf je 100 Wohnungen entfielen demnach Zimmer
Prag I—V	1869	29.570	61.785	209
Prag I—V und den näheren Vororten .	1880	52.843	96.063	182
	1900	86.536	143.270	166

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen nimmt demnach konstant ab. Für das Jahr 1869 stehen allerdings bloß die Daten für Alt-Prag zur Verfügung; würden auch die näheren Vororte mit ihren kleineren Wohnungen berücksichtigt, so müßte sich die durchschnittliche Zimmerzahl der Wohnungen niedriger stellen. Immerhin würde sich dieselbe selbst dann, wenn man annehmen würde, daß im Jahre 1869 in den näheren Vororten erst auf je 350 Personen 100 Zimmer entfielen, eine Wohnungsdichtigkeit, welche selbst die der Josefstadt in diesem Jahre

[1]) Außerdem vier Wohnungen, bei welchen Angaben über die Zahl der Zimmer fehlen.

übertrifft, auf 1·94 stellen[1]). Umgekehrt ist wieder die für das Jahr 1900 berechnete durchschnittliche Zimmerzahl der Wohnungen ein wenig zu niedrig, weil im Jahre 1900 eine Anzahl von Wohnungsbestandteilen, die bei den früheren Wohnungszählungen zu den Zimmern gezählt wurden, nicht als solche bezeichnet wurden. Das ergibt sich aus der folgenden Zusammenstellung:

Im Jahre wurden in Prag I—V und den näheren Vororten gezählt Wohnungen (samt leerstehenden, Anstalts- und Militärsammelwohnungen[2])

	ohne Zimmer	mit 1 Zimmer ohne Küche	mit 1 Zimmer mit Küche	mit 2 Zimmern ohne Küche	mit 2 Zimmern mit Küche	mit 3 Zimmern	mit 4 Zimmern	mit 5 Zimmern	mit 6 bis 10 Zimmern	mit 11 bis 20 Zimmern	mit über 20 Zimmern
1880[3])	823	10.337	20.498	1355	10.035	5190	2343	1054	1189	204	66
1900[4])	19.009		34.117	1616	17.418	8515	3214	1339	1261	232	71

	im Jahre	im ganzen
	1880	53.094
	1900	86.792

es haben daher in den Jahren 1881 bis 1900 zugenommen die Wohnungen mit der obbezeichneten Anzahl von Zimmern um Prozent

70	66	67	64	37	27	6	14	8
		63						

Es hat daher die Zahl der Wohnungen mit bis 3 Zimmern, und unter ihnen insbesondere die der kleinsten, mehr, die Zahl

---

[1]) Unter der obigen Voraussetzung würde nämlich die Zahl der Zimmer in den näheren Vororten im Jahre 1869 rund 11.700, in Prag und den näheren Vororten zusammen 73.500 betragen haben. Rechnet man anderseits zu der oben angeführten Zahl der Wohnungen in Alt-Prag die Zahl der Wohnparteien in den näheren Vororten (8282) hinzu und bringt die Gesamtzahl mit der Zahl der Zimmer in Vergleich, so stellt sich die durchschnittliche Zimmerzahl sämtlicher Wohnungen auf 1·94.

[2]) Pro 1900 ohne die Militärsammelwohnungen in den vier großen Vorstädten.

[3]) Nach der oben angeführten Tabelle des Österreichischen Städtebuches I.

[4]) Nach der Österreichischen Statistik LXV, 6. Daselbst heißt es eigentlich im Kopfe der Tabelle: Wohnungen mit einem Bestandteil überhaupt, mit zwei Bestandteilen mit Küche, mit zwei Bestandteilen ohne Küche, mit drei Bestandteilen mit Küche etc. Wie jedoch ein Vergleich mit der gleichen Tabelle für Prag I—VII in der Publikation des Prager statistischen Amtes „Sčítání lidu etc.“, II. Bd., 1, lehrt, handelt es sich richtigerweise um Wohnungen: mit einem Bestandteil überhaupt (ohne Zimmer oder mit einem Zimmer ohne Küche), mit einem Zimmer mit Küche, mit zwei Zimmern ohne Küche, mit zwei Zimmern mit Küche etc. (wie oben).

der größeren Wohnungen weniger zugenommen als die der Wohnungen überhaupt im Durchschnitt. Es ist dies nur eine Bestätigung dafür, daß die durchschnittliche Größe der Wohnungen abgenommen hat. Aber nicht in dem Maße, wie es nach den früher gebrachten Zahlen den Anschein hat. Berechnet man nämlich für das Jahr 1900 auf Grund der oben gebrachten Zahlen die Zahl der Zimmer in den Wohnungen mit 1 Zimmer mit Küche, mit 2 Zimmern etc., summiert diese Zahlen und vergleicht die so gewonnene Summe mit der Zahl sämtlicher Zimmer, die früher gebracht wurde, so findet man, daß für die Wohnungen ohne Zimmer und mit 1 Zimmer ohne Küche eine viel geringere Zahl von Zimmern übrig bleibt, als es solcher Wohnungen gibt. Mit anderen Worten, von den 19.009 Wohnungen ohne Zimmer und mit 1 Zimmer ohne Küche im Jahre 1900 entfällt eine große Anzahl (einige Tausend) auf die Wohnungen ohne Zimmer, wohingegen im Jahre 1880 die Zahl solcher Wohnungen sehr gering war. Es ist naheliegend, daß dieser Unterschied nicht auf eine Änderung der wirklichen Verhältnisse, sondern auf veränderte Erhebungsart zurückzuführen ist, indem im Jahre 1880 die Bestandteile in den Wohnungen mit einem Bestandteil fast durchwegs als Zimmer, im Jahre 1900 bei einem großen Teile dieser Wohnungen vielleicht als Küchen oder Kammern bezeichnet wurden.

Diese Korrektur ändert allerdings nichts an der Tatsache, daß die durchschnittliche Größe der Wohnungen in den beobachteten Jahren nicht unbedeutend abgenommen hat. Der Abnahme der durchschnittlichen Stärke der Wohnparteien steht eine Abnahme der durchschnittlichen Größe der Wohnungen gegenüber. Inwieweit? Hat die Wohndichte ab- oder zugenommen?

Diese Frage kann am besten beantwortet werden, wenn die Zahl der Bewohner in den einzelnen Volkszählungsjahren mit der Gesamtzahl der Zimmer in Vergleich gebracht wird und berechnet wird, wieviel Bewohner in diesen Jahren im Durchschnitte auf je 100 Zimmer kommen.

Man erhält auf diese Weise die folgende Zusammenstellung:

Auf je 100 Zimmer (die Zimmer in leerstehenden und Anstaltswohnungen mitinbegriffen) entfielen Zivilbewohner [1])

[1]) Im Jahre 1900 wurden hiebei bei Prag I—VII zu der Zivilbevölkerung auch jene Militärpersonen gezählt, die in privaten Häusern wohnten, andererseits jene Zivilbewohner abgezogen, die in den Militärsammelwohnungen wohnten (Angehörige der Unteroffiziere etc.). Der

in dem nachfolgenden Stadtteile	im Jahre 1869	1880	1900
Altstadt	255	231	228
Neustadt	251	231	209
Kleinseite	242	200	195
Hradschin	245	182	197
Josefstadt	347	338	367
Prag I—V	255	229	216
Wyšehrad	.	338	358
Holešowic-Bubna	.	379	368
Karolinental	.	295	266
Smichow	.	306	297
Weinberge	.	273	249
Žižkow	.	390	378
den näheren Vororten zusammen	.	323	307
Prag I—V und den näheren Vororten	.	256	260

In den Jahren 1870—1880 hat demnach die Wohndichtigkeit in allen Stadtteilen nicht unbeträchtlich abgenommen, selbst in der Josefstadt, die Wohnverhältnisse müssen sich demnach überall gebessert haben. Auch in den Jahren 1881—1900 hat die Wohndichtigkeit in den meisten Stadtteilen — wenn auch in geringem Maße — abgenommen. Eine Ausnahme bilden bloß die Stadtteile Josefstadt, Hradschin und Wyšehrad; beim Hradschin ist die Ursache eine mehr zufällige (in den neunziger Jahren wurde nämlich die Kadettenschule nach dem Hradschin verlegt, in der auf je ein Zimmer eine ziemlich große Anzahl von Zöglingen entfällt), beim Wyšehrad und in der Josefstadt deuten die angeführten Zahlen auf eine wirkliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse hin. In allen übrigen Stadtteilen entfällt jedoch im Jahre 1900 auf je 100 Zimmer eine geringere Zahl von Bewohnern als im Jahre 1880; wenn das trotzdem nicht im Durchschnitte für alle angeführten Stadtteile der Fall ist, so erklärt sich dies damit, daß im Jahre 1900 ein weit größerer Teil der Bevölkerung in den dichter bewohnten Vorstädten wohnt als im Jahre 1880. Auch hier hat man sich jedoch vor Augen zu halten, daß im Jahre 1900 der Begriff „Zimmer“ strenger ausgelegt wurde, und daß zweifellos eine nicht unbedeutende Anzahl von Bestandteilen, die im Jahre 1880 als Zimmer bezeichnet wurden, im Jahre 1900

Unterschied ist jedoch nicht erheblich, der Vergleich mit den früheren Zählungen wird keineswegs gestört.

diese Bezeichnung nicht erhielt. Würde man auch diese berücksichtigen, so würde sich selbst im Durchschnitte für alle angeführten Stadtteile die Wohndichtigkeit im Jahre 1900 niedriger stellen als im Jahre 1880.

So läßt sich denn in den meisten Stadtteilen und auch im Durchschnitte eine Abnahme der Wohndichtigkeit in den Jahren 1870—1900 konstatieren. Allerdings darf man nicht vergessen, daß, wenn auch die Wohndichtigkeit in diesen Stadtteilen abgenommen hat, auf der anderen Seite die peripheren Stadtteile mit ihren besonders traurigen Wohnverhältnissen stark emporgewachsen sind. Immerhin läßt sich auch, wenn man diesen Umstand berücksichtigt, eine gelinde Besserung der Wohnverhältnisse nicht verkennen, wie dies aus folgendem hervorgeht. Im Jahre 1869 wurden in Prag I—V bei einer Bevölkerung von 157.713 Personen 101.477 Wohnungsbestandteile gezählt, es entfielen daher auf je 100 Wohnungsbestandteile 155 Bewohner. Im Jahre 1900 wurden in den Zivilwohnungen von Prag und den näheren Vororten bei einer Bevölkerung von 373.164 Personen[1]) 254.752 Bestandteile gezählt, es entfielen daher auf je 100 Bestandteile 146 Bewohner. Rechnet man noch die Zahl der Bestandteile in den Wohnungen[2]) von Bubenč, Košíř, Lieben, Nusle, Wršowic (ohne die Anstalten) per 29.056 und die Bewohnerzahl derselben per 66.645 Personen (ohne die in Anstalten und in den nur zum Geschäftsbetriebe benützten Mieteinheiten wohnenden Personen) hiezu, so entfallen auf je 100 Bestandteile 155 Personen. Es geht daraus hervor, daß im Jahre 1900 die Wohndichtigkeit per Bestandteil in dem angeführten Komplexe, welcher den größten Teil der großstädtischen Agglomeration von Prag umfaßt, annähernd die gleiche ist wie im Jahre 1869 die Wohndichtigkeit in den fünf ältesten Stadtteilen. Unter Hinzurechnung der Vororte muß demnach die Wohndichtigkeit im Jahre 1869 eine höhere gewesen sein als im Jahre 1900.

So dürfte denn — wenn auch ein eingehenderer Vergleich aus den besagten Gründen versagt ist — dennoch der Schluß erlaubt sein, daß sich in den beobachteten dreißig Jahren die

---

[1]) Darunter wurden, wie schon früher bemerkt wurde, für Prag I—VII auch die in privaten Häusern lebenden Militärpersonen, nicht aber die in Militärsammelwohnungen wohnenden Zivilbewohner gezählt.

[2]) Ohne die leerstehenden Wohnungen. Die betreffenden Daten sind der Österreichischen Statistik, Band LXV, 2, S. 40 entnommen.

Wohnverhältnisse im allgemeinen tatsächlich etwas gebessert haben. Allerdings ist die Besserung eine sehr gelinde.

Fassen wir das Ergebnis der bisherigen Untersuchung noch kurz zusammen: In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hat die Bevölkerung Prags nur sehr langsam zugenommen. Um so mehr sticht dagegen die rasche Zunahme der Bevölkerung in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts ab. Auch hier verteilt sich die Zunahme in die einzelnen Perioden nicht gleichmäßig; in den ersten Jahren, die auf die Beseitigung des Untertänigkeitsverhältnisses folgen, ist der Zuzug ein sehr starker, in dem nachfolgenden Jahrzehnt läßt derselbe ein wenig nach, um in den späteren Jahrzehnten immer intensiver zu werden.

Die Bautätigkeit geht mit der Bevölkerungszunahme nicht parallel. In der ersten Hälfte des abgelaufenen Jahrhunderts ist sie — soweit aus den vorliegenden Daten geschlossen werden kann — noch geringer, als es der an und für sich schwachen Bevölkerungszunahme entsprechen würde, und selbst der starke Bevölkerungszufluß in dem nachfolgenden Jahrzehnt ruft eine entsprechende Bautätigkeit nicht hervor; die Folge muß eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse, Zusammendrängung der Bevölkerung gewesen sein. Erst in dem folgenden Jahrzehnt wenden sich die Dinge zum Besseren, wahrscheinlich mit dem wirtschaftlichen Aufschwunge in der zweiten Hälfte der sechziger Jahre. Die Bautätigkeit ist von da ab im ganzen eine sehr rege und die Wohnverhältnisse bessern sich, wenn auch die Besserung eine sehr gelinde zu nennen ist. Der Anteil der in fremder Wohngemeinschaft lebenden Personen nimmt ab, die Qualität der Wohnungen bessert sich und auch die Wohndichtigkeit sinkt, sowohl in den meisten Stadtteilen, als auch im Durchschnitte für die ganze Agglomeration. Nur in den Wohnlagen der ärmeren Bevölkerung im Innern der Stadt (Josefstadt) verschlimmern sich die an und für sich schon sehr ungünstigen Wohnverhältnisse noch mehr.

III. Die bauliche Entwicklung Prags in den Jahren 1869—1902 im einzelnen.

In dem vorhergehenden Kapitel wurde die Intensität der Bautätigkeit und die Entwicklung der Wohnverhältnisse in Prag und Vororten in den letzten dreißig Jahren des abgelaufenen Jahrhundertes ziffernmäßig dargestellt. Richtiger gesagt, das Ergebnis der ganzen Entwicklung, wie es sich zeigt, wenn man Anfangs- und Endpunkt der Entwicklung vergleicht. Innerhalb derselben ist jedoch der Verlauf nicht so gleichmäßig und geradlinig, wie es leicht den Anschein haben könnte. Es bringt ja schon die privatwirtschaftliche, auf subjektiver Abschätzung des Bedarfes beruhende Art der Wohnungsproduktion mit sich, daß der Bedarf oft überschätzt wird, dagegen ein Niedergang eine noch größere Depression verursacht, als es berechtigt ist; so geht es vielfach nicht ohne Störungen und Krisen ab, Jahre der Wohnungsnot (Wohnungskrisen) und wiederum Jahre der Wohnungsüberproduktion (Hausbesitzer-, Baukrisen) wechseln mit den Jahren ruhiger Entwicklung ab.

Auch die bauliche Entwicklung Prags in diesen dreißig Jahren bewegt sich nicht in einer geraden, gleichmäßigen Linie, sondern in einer Welle von einem Maximum (1872—1875) zum Minimum (1876—1882), verläuft dann — von einem neuerlichen Maximum im Jahre 1885 abgesehen — gleichmäßig, um in den Jahren 1893—1896 ein drittes Maximum zu erreichen, auf welches wiederum ein heftiger Rückschlag folgt (siehe Tabelle I).

Nach diesen Perioden soll in folgendem die bauliche Entwicklung Prags noch im einzelnen betrachtet werden.

Prag im Jahre 1869.

Im Jahre 1869 war Prag noch von allen Seiten von Festungswällen umgeben, die der natürlichen Entwicklung der Stadt sehr hinderlich waren.

Die Schanzen zogen sich am rechten Ufer der Moldau von den Helmschen Mühlen über die jetzigen Pořičer Anlagen, den jetzigen Stadtpark, die Táborgasse bis zum Karlshofe und umfaßten auch den Wyšehrad; die jetzige Grenze zwischen Karolinental und den Weinbergen einerseits und der Prager Neustadt andererseits bezeichnet beiläufig die Linie, wo früher die Fortifikationen gestanden haben. Am linken Ufer umfaßten sie

die ganze Kleinseite und den Hradschin vom Aujezder bis zum Sandtor und liefen dann weiter über die Kronpr. Rudolfs-Anlagen. Obzwar der Fortifikationsrayon bereits durch die Allerh. Entschließung vom 29./10. 1866 seines Festungscharakters entkleidet wurde, zogen sich die Verhandlungen über die Abtretung desselben in das Eigentum der Stadtgemeinde sehr in die Länge. Erst im Jahre 1871 wurde ein, allerdings nur geringer, Teil der Befestigungsmauer zwischen der Moldau und der Bastion Nr. 23 am Neutor behufs Erweiterung des Staatsbahnhofes und Anlage eines Personenbahnhofes der österr. Nordwestbahn aufgelassen. Im übrigen wurde bestimmt, daß vorderhand nur der Teil zwischen dem Poříčer bis zum sog. Blinden Tor auf der Neustadt, dann die Bastion I zwischen dem Flusse und dem Aujezder Tore auf der Kleinseite, sowie einige Basteien zwischen dem Strahower und Sandtore mit diesen beiden Toren ins Eigentum der Prager Kommune übergehen sollten, die ganze übrige Fortifikationsarea aber samt der Wyšehrader Zitadelle im ungeschmälerten Besitze des Militärärars zu verbleiben habe.

Prag zerfiel damals in fünf Stadtteile: die Altstadt (I), in der sich, als dem damaligen Zentrum Prags und ältesten Teile, der meiste Handel und Verkehr konzentrierte, die Neustadt (II), die in ihren neueren, geräumigeren Häusern die wohlhabende Bevölkerung aufnahm, den Hradschin (IV), den Sitz des Hochklerus und des Militärs, die Kleinseite (III) mit ihren zahlreichen Palästen und Ämtern, jedoch auch kleinen ärmlichen Wohnungen, die Josefstadt (V), das ehemalige Ghetto mit den hohen Häusern und schmutzigen, engen Gassen, mit ihren kleinen verwahrlosten Wohnungen, aus denen die Juden, nachdem die Niederlassungsfreiheit gewährt wurde, in bessere Lagen übersiedelten, dieselben dem Proletariat überlassend.

Erst im Jahre 1883 wurde die alte Vorstadt Wyšehrad (jetzt Prag — VI), im J. 1884 die Fabriksvorstadt Holešowic-Bubna, (jetzt Prag — VII), im J. 1901 die Fabriksvorstadt Lieben (jetzt Prag—VIII) an Prag angegliedert. Die übrigen großen Vorstädte Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow und auch die übrigen entfernteren Vororte haben ihre Selbständigkeit bis heute bewahrt; die zahlreichen Versuche, welche die Stadtgemeinde unternommen hat, um sie zum Aufgeben ihrer Selbständigkeit zu bewegen, scheiterten bisher alle hauptsächlich an dem Umstande, daß die Einbeziehung der Vororte in das Gemeinde-

gebiet auch eine Erhöhung der staatlichen Hauszinssteuer[1]) und event. auch der Verzehrungssteuer in denselben zur Folge hätte[2]).

Im J. 1869 waren die meisten Vororte noch klein und von ländlichem Charakter. Einen ausgeprägt städtischen Charakter hatten damals neben Wyšehrad, welches von alters her mit Prag sozial und wirtschaftlich zusammenhängt, bloß Karolinental und Smichow. Der Aufschwung dieser beiden Orte datiert seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts, wo die eben aufblühende Industrie wegen der Nähe der Bahnen und des Moldauflusses ihren Standort mit Vorliebe hier wählte. Der rascheste Aufschwung Karolinentals fällt in die Jahre 1844—1857 (Eröffnung der Staatsbahn im J. 1845 in der Nähe Karolinentals); seit dem hat es sich nur langsam entwickelt, da es von allen Seiten eingeengt ist. Auch Smichow weist in den Jahren 1844—1869 (Errichtung der Franzensbrücke im J. 1841, Eröffnung der Westbahn im J. 1862 im Smichower Gebiet) eine rasche Bevölkerungszunahme auf, immerhin ist auch der spätere Zuwachs ein beträchtlicher und ziemlich gleichmäßiger.

Bei den übrigen drei näheren Vororten — den Kgl. Weinbergen, Žižkow und Holešowic-Bubna — war hingegen die Bevölkerungszunahme bis zum J. 1869 nur eine geringe, um so größer und rascher gestaltete sich jedoch der Aufschwung nachher. Die ersteren zwei Gemeinden, Kgl. Weinberge und Žižkow, bildeten früher eine einzige Gemeinde, welche Weinberggemeinde hieß und im Jahre 1850 aus einem Teile der ehemaligen „Kais. königl. Weinbergamtsgründe“ gebildet wurde. Ursprünglich wirkliche Weingärten, die vom Karl IV. gegründet und mit zahlreichen Privilegien versehen wurden, wurden dieselben in den zahlreichen Kriegen devastiert und in Äcker, Wiesen und Gärten umgewandelt. Bloß der Name „Weingärten“ verblieb den einzelnen Besitzungen (Höfen), die im ganzen Flurgebiet zerstreut waren und zumeist wohlhabenden Bürgern gehörten, nach denen sie benannt wurden. Im Jahre 1867 erhielt die Gemeinde den Namen „Königliche Weinberge“ und wurde im J. 1875 in zwei Gemeinden geteilt, deren eine später den Namen „Žižkow“ er-

---

[1]) Um wenigstens den Übergang in die höhere Hauszinssteuerpflicht zu erleichtern, wurde den Vororten für den Fall ihrer Vereinigung mit Prag durch besondere Gesetze zuerst eine 15-, später eine 22-jährige Übergangsperiode gewährt.

[2]) Demnächst sollen jedoch einige von den entfernteren Vororten (Bubenč, Dejwic, Podol, Branik, Střešowic) mit Prag vereinigt werden.

hielt, während der anderen der ursprüngliche Name „Kgl. Weinberge“ verblieb. Schon in der Periode 1851—1869 macht sich der Einfluß der Nähe Prags auf die Bevölkerungszunahme geltend (die Bevölkerungszahl stieg von 213 im J. 1851 auf 1956 im J. 1857 und auf 5610 im Jahre 1869). Die Ansiedlung erfolgte jedoch sporadisch, der ländliche Charakter der Weinberge hat sich wenig verändert.

Auch die Gemeinde Holešowic-Bubna blieb bis in die siebziger Jahre von der Nähe Prags fast unberührt und bewahrte ihren alten Dorfcharakter. Sie bestand aus dem Dorfe Holešowic, welches sich im nördlichen Teile der Halbinsel an der Moldau ausbreitete, und der Ortschaft Bubna, einer kleinen Häusergruppe um das Brauhaus (den ehemaligen Dominikalhof) herum, endlich einigen Einschichten längs der Südgrenze. Die Besitzverhältnisse waren hier andere als in den Kgl. Weinbergen. Während sich in den Weinbergen der gesamte Grund und Boden in den Händen einzelner wohlhabender Leute befand, deren Besitzungen größere geschlossene Komplexe bildeten, gehörten die Äcker in Holešowic-Bubna zum größten Teile den Holešowicer Bauern und Häuslern und lagen in langen Streifen durcheinander. Zwar gehörte früher ein größerer Besitzstand zu dem landtäflichen Gute Bubna, ein großer Teil desselben (76 Joch[1]) Äcker, 12 Joch Wiesen) wurde jedoch im Anfange des vorigen Jahrhundertes an die Holešowicer Bauern einzeln verkauft, und auch später gelangten noch größere Komplexe zur Veräußerung. Bei dem ehemaligen Dominikalhof verblieben nach dem Katastralschätzungselaborate vom J. 1854 bloß 60 Joch. Von den Bauernwirtschaften waren sechs mit mehr als 25 Joch Hausgründen, drei mit 20 Joch, elf mit 15 Joch und sechs mit 8 Joch Hausgründen. Weiter werden 3 Gärtler und 122 Kleinhäusler angeführt. Auch die Gemeinde hatte einen ausgedehnten Besitz[2]), und einzelne größere Komplexe gehörten auch auswärtigen Besitzern.

Für den Preis der Grundstücke war bis in die sechziger Jahre der landwirtschaftliche Wert maßgebend; in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhundertes wurde die Quadratklafter

[1]) 1 Joch = 1600 Quadratklaftern (□°) = 5755 m^2, 1 □° = 3·5967 m^2.

[2]) Noch im J. 1881 besaß die Gemeinde außer den Wegen, dem Friedhof etc. 17 Joch Äcker und 26 Joch Hutweiden (Statistisches Handbuch der kgl. Hauptstadt Prag und der Vorörte für d. J. 1881 II. Teil, S. 97).

Acker mit 30 Kreuzern (nach dem oben erwähnten Katastralschätzungselaborate betrug der durchschnittliche Preis der Äcker per Joch in den vierziger Jahren 471 fl. C. M.), in den sechziger Jahren etwa mit 50 Kreuzern gezahlt.

Erst mit Ende der sechziger Jahre beginnt sich dann jener Prozeß bemerkbar zu machen, durch welchen das ehemalige Dorf allmählich zu einem Teile der Großstadt umgewandelt wird. Im J. 1868 wird die Franz Josefsbrücke errichtet, wodurch der ganze Komplex näher an Prag heranrückt, in demselben Jahre wird auch die Anschlußstrecke Bubna (Staatsbahnhof Prag) — Prag (Sandtor) der Buštěhrader Bahn eröffnet und in den nächsten Jahren entsteht auch hier wegen der Nähe der Bahnen und des Moldauflusses eine Reihe von Fabriken, die eine starke Arbeiterbevölkerung nach sich ziehen.

So war denn der Umfang der Stadt im Jahre 1869 noch ein verhältnismäßig kleiner, da, wie schon erwähnt wurde, von den Vororten bloß Wyšehrad, Karolinental und Smichow einen städtischen Charakter aufwiesen. Nach größeren Verkehrsmitteln war demnach noch kein zwingendes Bedürfnis. Im Jahre 1860 erwarb zwar ein Unternehmer in Karolinental die Konzession zu regelmäßigen Fahrten mit Omnibuswägen. Das Geschäft rentierte sich jedoch nicht, wurde eingestellt und erst nach Eröffnung der Westbahn (1862) wieder aufgenommen. Ende 1871 bewegte sich der Omnibusverkehr der sogenannten Karolinentaler-Omnibus-Unternehmung in zwei Richtungen, von Karolinental aus auf die Kleinseite einerseits und nach Smichow andererseits [1]).

I. Periode 1870—1875.

Die ersten siebziger Jahre bringen einen raschen Aufschwung. Es ist eine Periode allgemeiner Unternehmungslust und zahlreicher Gründungen.

Auf dem Gebiete des Transportwesens wird das bisherige Verkehrsnetz wesentlich erweitert. Zu der Staatseisenbahngesellschaft, der West- und Buštěhrader Bahn gesellte sich im Jahre 1871 die Kaiser Franz Josefsbahn, im Jahre 1872 wurde die Station Prag der Turnau—Kraluper Bahn, im Jahre 1873 die der Prag—Duxer und der Nordwestbahn dem Verkehr übergeben. In Prag selbst soll eine Pferdebahn ins Leben gerufen werden. Die Anglo-Böhmische Tramwaygesellschaft, die eine Pferdebahn von

[1]) Statistisches Handbüchlein etc. für d. J. 1871, S. 59.

Karolinental nach Smichow in zwei Richtungen (die eine über die projektierte Palackýbrücke, die jedoch erst im Jahre 1878 erbaut wurde) anzulegen beabsichtigt, wird im Jahre 1873 konzessioniert. Wegen der inzwischen ausgebrochenen Krise kommt es nicht zur Ausführung, das Projekt kommt vielmehr — und zwar nur in der Richtung über die Franzensbrücke — erst im Jahre 1875 zur Verwirklichung, nachdem die Konzession an einen Einzelunternehmer übertragen wurde.

Lebhaft ist insbesondere auch die Gründungstätigkeit auf dem Gebiete der Industrie und des Handels. Zahlreiche neue Unternehmungen werden ins Leben gerufen, Preise und Löhne steigen, ein starker Zufluß der Arbeiterbevölkerung vom Lande findet statt.

Mit der steigenden Zahl und Kaufkraft der Bevölkerung steigt auch quantitativ und qualitativ die Nachfrage nach Wohnungen sehr bedeutend. Der gestiegenen Nachfrage vermag die Produktion in den ersten Jahren nicht gleich nachzukommen, und so entsteht denn eine starke Wohnungsnot und zugleich durch das gegenseitige Überbieten eine bedeutende Wohnungsteuerung [1]). Diese macht sich auch noch später bemerkbar, wo von einer Wohnungsnot infolge der stark gestiegenen Produktion nicht mehr die Rede sein kann.

Wie intensiv die Bautätigkeit in diesen Jahren ist, ersieht man daraus, daß, während in den Jahren 1858—1869 in Prag und den näheren Vororten im jährlichen Durchschnitte bloß 35 Häuser neu hinzugekommen sind, die Zahl der Neu- und Umbauten in den Jahren 1872—1874 196, 170, 185, demnach rund das Fünffache beträgt. Besonders lebhaft äußert sich die Bautätigkeit bezeichnenderweise in den Arbeitervierteln Žižkow und Holešowic-Bubna, auf die allein fast die Hälfte der in Prag und den näheren Vororten errichteten Häuser entfällt.

Auch neue Assoziationen entstehen, die auf den Häuserbau gerichtet sind oder auf denselben wenigstens Bezug haben. Zwei große Immobilienbanken werden gegründet, welche der Bautätigkeit und dem Immobilienverkehr gewidmet sind; es ist die Böhmische Bau- und Immobilienbank und die Bau- und Immobilienbank für die Vororte Prags. Die erstere wurde im Jahre

---

[1]) Siehe darüber die Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag für das Jahr 1871 (S. 22), für d. J. 1872 und 1873 (S. 48), für d. J. 1874 (S. 40) etc.

1871 mit einem Aktienkapital von 12 Mill. Gulden österr. Währ. errichtet, welches durch 60.000 auf Inhaber lautende Aktien zu 200 fl. ö. W. gebildet werden sollte. Vorerst wurden jedoch nur 20.000 Aktien ausgegeben, auf welche 40 % des Nominalbetrages, d. i. 80 fl. ö. W. eingezahlt wurden, womit die Gesellschaft als konstituiert erschien. Später wurden noch weitere 30 fl. per Aktie eingezahlt, so daß sich das gesamte eingezahlte Kapital auf 2,200.000 fl. belief. Auch bei der Bau- und Immobilienbank für die Vororte Prags, die im Jahre 1872 gegründet wurde, sollte das Aktienkapital 12 Mill. Gulden ö. W. betragen; es wurden jedoch auch hier vorerst nur 20.000 Aktien ausgegeben, auf die per Aktie 80 fl. eingezahlt wurden, so daß sich das eingezahlte Kapital auf 1,600.000 fl. belief. In den Bereich der Tätigkeit der beiden Banken fielen sowohl eigentliche Terraingeschäfte („Güterkomplexe, Baugründe und Gebäude zu erwerben und zu veräußern, die Güter zu instruieren, kommassieren und parzellieren") als auch der Bau von Häusern und andern Objekten, sowohl für fremde Rechnung, als auch in eigener Regie. Des weiteren wäre zu erwähnen, daß schon im Jahre 1869 einige Arbeitgeber (die Staatseisenbahngesellschaft, Ringhoffer, Richter u. a.) eine Gesellschaft zum Baue von Arbeiterwohnungen mit einem Aktienkapital von 300.000 fl.[1]) gründeten, welche die Herstellung von Wohnungen für die Arbeiter ihrer Unternehmungen zum Zwecke hatte. Bis zum Jahre 1874 wurden von derselben 25 Häuser (mit je 8 Wohnungen) in Holešowic-Bubna und 34 Häuser (mit je 4 Wohnungen) in Smichow (Mrázovka) errichtet[2]). Auch eine Arbeiter wohnungsgenossenschaft wird in diesen Jahren gegründet, der Verein Štít, der, ursprünglich eine bloße Abteilung der weitgegliederten Produktivgenossenschaft „Oul", später zu einer selbständigen Genossenschaft wurde, welche den Aufbau billiger Arbeiterwohnungen zum Zwecke hatte. Der Bautätigkeit galten noch: die „Böhm. Aktiengesellschaft zur Erzeugung und Verwertung von Baumaterial", die „Erste böhm. Zentralbaugesellschaft", die „Aktiengesellschaft zur Verarbeitung von Rohhölzern für Bauzwecke", die „Prager Baugesellschaft" (sämtlich in den Jahren 1872 und 1873 gegründet). Es ist eine Rührigkeit, die

---

[1]) Bis zum Jahre 1874 wurden im ganzen 232 Aktien à 1000 fl. ausgegeben.

[2]) S. Philippovich, Wohnungsverhältnisse in österreichischen Städten, insbesondere in Wien, S. 35 u. ff. (VII. Heft der Sammlung: „Soziale Verwaltung in Österreich am Ende des 19. Jahrhunderts, Wien, 1900.)

gegen die Geschäftsstille des Baumarktes in den späteren Jahren (eine Terrain- oder Baugesellschaft wurde seitdem in Prag nicht mehr errichtet) stark absticht.

Jedoch nicht nur das gegenwärtige, sondern auch das künftige Wohnungsbedürfnis wird ins Kalkul gezogen, die künftige Wertsteigerung des Bodens, welche sich mit dem Wachstum der Stadt einstellen dürfte, wird auf die Gegenwart eskomptiert. Ringsherum um die Stadt wird der Boden von Spekulanten angekauft und Preise werden geboten, welche den landwirtschaftlichen Wert weit übersteigen. Die Preissteigerung geht von der Nachfrage aus, von den sich gegenseitig überbietenden Spekulanten; trotzdem wäre es irrig, von einem „Treiben der Preise" zu sprechen. Denn die Spekulanten — es sind meist reiche Leute, Advokaten, Fabrikanten, Geschäftsleute, Finanziers, die ihr Kapital auf längere Zeit festlegen können — kaufen den Boden meist nicht, um ihn bald wieder weiter zu verkaufen, sondern bleiben trotz des Krachs und des darauffolgenden Preisrückganges jahrzehntelang in seinem Besitz. Es ist der spekulative Geist jener Zeit, der die Bodenpreise erhöht; man bietet höhere Preise, weil man überzeugt ist, daß dem Boden mit Rücksicht auf die künftige Entwicklung der Stadt tatsächlich ein höherer Wert zukommt.

So finden wir auch, daß sich die Preissteigerung trotz der verschiedenen Besitzverhältnisse in gleicher Weise in den Königlichen Weinbergen wie in Holešowic-Bubna geltend gemacht. Der Unterschied besteht bloß darin, daß der spekulative Ankauf des Bodens in Holešowic-Bubna viel stärker ist als in den Weinbergen, was darauf zurückzuführen ist, daß sich die wohlhabenderen Weinberger Besitzer ungern dazu entschließen, die künftigen Chancen aus der Hand zu geben, wohingegen die Holešowicer Bauern, die ganz erstaunt sehen, daß der Boden, den sie bebauen, auch einen höheren Wert haben kann, als was er an Früchten trägt, die von den Spekulanten angebotenen Preise gerne annehmen. Soweit es sich feststellen läßt, gelangen in den Jahren 1869—1873 mindestens 110 Joch in Holešowic-Bubna in den Besitz der Spekulanten, von den Käufen zu Bau- und Fabrikszwecken ganz abgesehen. Besonders in den besseren Lagen (auf dem Belvedereplateau), die durch den Bau der Franz Josefsbrücke viel näher an Prag herangerückt sind, geht ein großer Teil des Baugeländes an die Spekulanten über; aber selbst in entfernteren Lagen, die noch heute nicht bebaut sind („na maninách"), werden größere Komplexe angekauft.

Der Aufschwung ist von keiner langen Dauer. Er trägt ja schon den Keim der künftigen Krise in sich, da er nicht auf solider Grundlage, sondern auf spekulativer Übertreibung beruht, und so berechtigt er auch zum Teile ist, andererseits maßlos überschätzt wird. Eine wahre Gründungsmanie bricht aus. Die großen Gewinne, welche die kurz vorher errichteten soliden Unternehmungen abwerfen[1]), wirken sehr verlockend und führen zur unkritischen Nachahmung. Das einzige Jahr 1872 gebiert nicht weniger als 28 Aktiengesellschaften für Industrieunternehmungen und 2 für Handelsgeschäfte, 4 Aktiengesellschaften für das Kommunikations- und Transportwesen, ebensoviele Assekuranzgesellschaften und überdies 14 Banken und Bankvereine, zusammen also 52 Aktienunternehmungen[2]). Der Kapitalsmarkt wird mit Papieren überbürdet, die nicht genug Abnehmer finden, das Differenz- und Kostgeschäft nimmt überhand, die Börse entwickelt ein fieberhaftes Treiben, welches die künftige Deroute ahnen läßt. Diese stellt sich auch bald ein. Schon in den ersten Apriltagen des Jahres 1872 wird die Schwäche des Marktes infolge der Zurückhaltung, welcher sich der Wiener Geldmarkt dem Prager gegenüber befleißt, offenkundig, die Realisierung der Käufe stockt, die Kurse bröckeln ab. Es gelingt zwar der Prager Börse noch sich fortzufristen, bis die große Wiener Maikatastrophe des Jahres 1873 den Niedergang besiegelt und eine panikartige Deroute verursacht[3]).

Auf die Überschätzung folgt nun eine ebensolche Unterschätzung, unberechtigt wie früher die übertriebenen Hoffnungen, ist jetzt auch zum Teile die tiefe Depression. Das ganze Kartenhaus, welches auf spekulativer Überschätzung aufgebaut war, bricht zusammen. Die Kurse der meisten Effekten sinken rapid und viele verschwinden ganz vom Kurszettel. Auch die Kurse der

---

[1]) Es zahlten an Dividende: Die Böhm. Eskomptebank im Jahre 1870 12 %, im Jahre 1871 14 %, im Jahre 1872 18 %, die Landwirtschaftliche Kreditbank für Böhmen im Jahre 1870 10 %, im Jahre 1871 12·5 %, im Jahre 1872 15 %, die Živnostenská banka pro Čechy a Moravu im Jahre 1870 8 %, im Jahre 1871 12 %, im Jahre 1872 15 %, die Allg. Böhm. Bank im Jahre 1870 12·32 %, im Jahre 1871 30 %, im Jahre 1872 20 %. (Statistisches Handbuch der kgl. Hauptstadt Prag etc. für das Jahr 1893, S. 133.)

[2]) Nach dem Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag für das Jahr 1872 und 1873, S. 74.

[3]) Nach dem Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag für das Jahr 1872 und 1873, S. 74.

vor kurzem gegründeten Baubanken sinken rasch. So betrug[1]) der Kurs der Interimsscheine der Böhm. Bau- und Immobilienbank am 30. Dezember 1871 (bei einer Einzahlung von 80 fl.) 94 fl., Ende Jänner 1872 120 fl., am 28. bis 30. März 1872 108 fl., am 11. bis 13. April 1872 101 fl., Ende Dezember 1872 73 fl., am 3. bis 8. Mai 1873 63 fl. (bei einer Einzahlung von 110 fl.), Ende Dezember 1873 24 fl. Und die Aktien der Bau- und Immobilienbank für die Vororte Prags wurden notiert: am 11. bis 13. April 1872 mit 89 fl. (bei einer Einzahlung von 80 fl.), Ende Dezember 1872 mit 63 fl., am 3. bis 8. Mai 1873 mit 59 fl., Ende Dezember 1873 mit 26 fl.

Beide Banken entschließen sich zur Liquidation. Bei der Bau- und Immobilienbank für die Vororte Prags wurde die Liquidation im Jahre 1889 beendet, bei der Böhm. Bau- und Immobilienbank zog sich die Liquidation bis ins Jahr 1896, wo diese Firma unter Beendigung der Liquidation gelöscht wurde. Wie unberechtigt der Kursrückgang zum großen Teile war, und wie überstürzt die Liquidation, sieht man deutlich daraus, daß auf eine Aktie der Böhm. Bau- und Immobilienbank (bei einer Einzahlung von 110 fl.) in der Liquidation im ganzen 123 fl. 25 kr., auf eine Aktie der Bau- und Immobilienbank für die Vororte Prags (bei einer Einzahlung von 80 fl.) 87 fl. 51 kr. ausgezahlt wurden.

Weitere Verheerungen folgen, als sich die Krise auf das Industriegebiet fortpflanzt, was erst nach einem gewissen Zeitraume erfolgt. Von der Industriekrise wird die Arbeiterbevölkerung hart betroffen, indem sich die materielle Lage derselben wesentlich verschlechtert. Preise und Löhne sinken, ein großer Teil der Arbeiter wird beschäftigungslos und dürfte die Stadt verlassen haben.

Erst mit der Industriekrise stellen sich die Wirkungen der Krise auch auf dem Baumarkte ein. Die Störungen, die der Börsenkrach verursacht hat, gingen in den ersten Jahren an dem Baumarkte spurlos vorüber. Im Jahre 1874 erreicht die Bautätigkeit erst ihren Kulminationspunkt und noch im Jahre 1875 kann sie als sehr rege bezeichnet werden. Aber schon im Jahre 1875 macht sich der Einfluß der Industriekrise bemerkbar, indem die Bautätigkeit in den Arbeitervierteln (Holešowic-Bubna, Žižkow) stark erlahmt.

---

[1]) Nach dem Statistischen Handbüchlein für die Jahre 1871 und folgende.

II. Periode 1876—1882.

Erst in diesen Jahren machen sich die Folgen der Krise auf dem Wohnungs- und Baumarkte in ihrer ganzen Schärfe bemerkbar. Die Mieten gehen herab, der Ertrag der Häuser wird schmäler, während sich die Zinsenlast nicht verändert, die Hauseigentümer können ihren Verpflichtungen vielfach nicht nachkommen — die Folge ist eine steigende Zahl von exekutiven Intabulationen und Versteigerungen.

Für Alt-Prag (I—V) ist dies aus Tabelle II zu ersehen. Man sieht, daß die Beträge der exekutiven Intabulationen in den Jahren 1874—1878 merklich anschwellen und erst vom Jahre 1879 an sich wieder eine Abschwächung bemerkbar macht. Später als bei den exekutiven Intabulationen, aber um so deutlicher spiegelt sich die Krise in dem Ansteigen der Versteigerungen in den Jahren 1876 bis 1880 wider; gleichzeitig mit den Versteigerungen steigen auch die Beträge der bei den Versteigerungen infolge Unzulänglichkeit des Erlöses leer ausgegangenen Forderungen. Wie sehr die Versteigerungen in den genannten Jahren zugenommen haben, ersieht man auch daraus, daß auf dieselben im Jahre 1871 6·3 %, im Jahre 1872 3·9 %, im Jahre 1873 7·2 %, im Jahre 1874 4·6 %, im Jahre 1875 7·3 %, im Jahre 1876 **13·6** %, im Jahre 1877 **19·3** %, im Jahre 1878 **12·2** %, im Jahre 1879 **13·6** %, im Jahre 1880 **11·6** %, im Jahre 1881 **9·0** %, im Jahre 1882[1]) 7·3 %, im Jahre 1883[1]) 5·2 %, im Jahre 1884[1]) 4·5 % sämtlicher Eigentumsübergänge unter Lebenden entfielen.

Viel schärfer äußern sich die Wirkungen der Krise in den Vororten, besonders in den reinen Arbeiterwohnlagen. Die Zahl der exekutiven Intabulationen und Versteigerungen muß hier eine viel beträchtlichere gewesen sein; es liegen zwar keine Daten darüber vor, es ist jedoch bekannt, daß in den Krisenjahren eine sehr große Zahl von Häusern in den Vororten von den Instituten oder Privaten, die sie belehnt hatten, bei der Versteigerung gekauft werden mußte. Insbesondere im Arbeiterviertel Žižkow waren solche Fälle sehr zahlreich; das ersieht man daraus, daß sich zu Anfang des Jahres 1881 nicht weniger als 65 und noch zu Ende 1882 nicht weniger als 54 Häuser in Žižkow im Besitze von Kreditinstituten befanden. Von den letzteren gehörten 20 der Prager landwirtschaftlichen Kreditbank, 2 Häuser der Bodenbacher, 12 der Hohenelber, 9 Häuser der

[1]) In Prag I—VI.

Krummauer, 4 der Leitmeritzer Sparkassa, 4 Häuser besaß die St. Wenzels-Vorschußkassa, 1 Haus die Žižkower, 1 Haus die Holicer und 1 Haus die Kalschinger Vorschußkassa; Institute aus den verschiedensten Teilen Böhmens hatten sich demnach an der Beleihung der Häuser in den Prager Vororten beteiligt[1]).

Auch noch eine andere Beobachtung deutet darauf hin, daß in den Krisenjahren zahlreiche Häuser in Žižkow von den Hypothekargläubigern übernommen werden mußten. Auf Grund einer mit Ende Dezember 1881 im ganzen Reiche durchgeführten Erhebung des Belastungsstandes des Immobiliarbesitzes belief sich die gesamte Hypothekarbelastung sämtlicher Realitäten in Prag und den näheren Vororten auf 55,039.751 fl., wovon auf Prag mit Wyšehrad und Holešowic-Bubna 44,665.926 fl., auf Karolinental 4,997.769 fl., auf Smichow 3,967.776 fl., auf die Kgl. Weinberge 953.977 fl., auf Žižkow 454.303 fl. entfielen[2]). Vergleicht man diese Beträge mit dem im Jahre 1881 fatierten Mieterträgnisse der Häuser in den genannten Stadtteilen, so findet man, daß die Schuldenlast in Prag I—VII das 4·4 fache, in Karolinental das 7·7 fache, in Smichow das 4·8 fache, in den Kgl. Weinbergen das 1·6 fache, in Žižkow das 1·2 fache des Zinserträgnisses betrug. Allerdings ist zu bemerken, daß die angeführten Beträge nicht den wirklichen, sondern den formalen bücherlichen Belastungsstand ausdrücken, d. i. die Gesamtsumme der grundbücherlich haftenden Forderungen ohne Rücksicht darauf, daß einzelne derselben vielleicht nicht mehr zu Recht bestehen (indebite haften) oder zum Teile bereits abgezahlt wurden; auch die Kredit- und Kautionshypotheken mußten mit ihrem vollen Betrag eingestellt werden, wenn auch vielleicht nicht der ganze Betrag erschöpft wurde. Auf der andern Seite ist zu beachten, daß nicht bloß Wohnhäuser, sondern auch Baustellen, Fabriken (Karolinental!, auch Smichow) belehnt werden, und daß unter den Hypothekardarlehen auch Kommunaldarlehen enthalten sind, bei denen meist die Steuerkraft der Bevölkerung die eigentliche Grundlage der Belehnung bildet[3]). Trotz aller dieser Bedenken kann jedoch wenigstens das eine aus den angeführten Zahlen geschlossen

[1]) Statistisches Handbuch der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte für das Jahr 1881, S. 79 und für das Jahr 1882, S. 43.

[2]) Statistisches Handbuch etc. für das Jahr 1881, S. 83.

[3]) Aus diesen Gründen wird auch des weiteren von der Wiedergabe der für die späteren Jahre in den Prager Statistischen Handbüchern berechneten Schuldenhöhe abgesehen.

werden, daß die Schuldenlast der Häuser in den neu entstandenen Vorstädten, Žižkow und Kgl. Weinbergen, eine verhältnismäßig sehr geringe war. Diese geringe Verschuldung ist jedoch kein günstiges Symptom, weist vielmehr darauf hin, daß in den vorhergehenden Jahren zahlreiche Objekte von den Hypothekargläubigern übernommen werden mußten.

Die Bautätigkeit erlahmt in dieser Periode zusehends. Auch dies gilt jedoch nicht in gleichem Maße von allen Teilen der Stadt. Man kann hier deutlich unterscheiden: In den Arbeiterwohnlagen, wie insbesondere Žižkow und Holešowic-Bubna, welche in den Spekulationsjahren die regste Bautätigkeit aufgewiesen haben, versiegt die Bautätigkeit ganz; dagegen kann die Bautätigkeit in den Wohnlagen der wohlhabenden Bevölkerung, wie insbesondere Prag und den Weinbergen, im Verhältnisse zu den früheren Jahren noch als ziemlich rege bezeichnet werden [1]).

---

[1]) Ein ähnlicher Unterschied läßt sich feststellen, wenn man den Gang der Entwicklung in den Krisenjahren in verschiedenen Städten vergleicht. In den reinen Industriestädten machen sich die Wirkungen der Krise viel mehr fühlbar, die Subhastationen sind viel zahlreicher und die Bautätigkeit wird für Jahre unterbunden. So wurden z. B. in Bochum (die bezüglichen Daten hier sowie im folgenden sind den Berichten in dem XXX. und XXXI. Bande der Schriften des Vereines für Sozialpolitik entnommen) in den Jahren 1870—1875 83, 106, 194, 244, 177, 113 Häuser erbaut, von 1876—1882 bloß 31, 10, 6, 2, 2, 2, 17, die Bautätigkeit stockte in den Krisenjahren ganz. Und doch nahm die Bevölkerung auch in den Krisenjahren nicht unbedeutend zu; die Zunahme betrug in den Jahren 1872—1875 6705, in den Jahren 1876—1882 7657 Personen. Die Folge dieses Mißverhältnisses zwischen Bevölkerungszunahme und Bautätigkeit war, daß im Jahre 1883 wieder eine starke Wohnungsnot eintrat. In Chemnitz wurden in den Jahren 1872—1875 397, in den Jahren 1876—1880 bloß 116 Vorderhäuser errichtet, wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in beiden Perioden beinahe gleich stark war (in den Jahren 1872—1875 vermehrte sich die Bevölkerung um 9980 Seelen, in den Jahren 1876 bis 1880 um 9020 Personen). Die Folge war auch hier, daß „zu Ausgang der siebziger und zu Anfang der achtziger Jahre die Nachfrage das Angebot nicht unwesentlich überstieg". In Dortmund, welches sein Wachstum bloß dem Aufschwunge der Industrie daselbst verdankt, wurden in den Jahren 1870—1875 173, 145, 265, 312, 430, 263, im Jahre 1876 bloß 54, in den Jahren 1877—1881 21, 25, 16, 13, 25 Häuser erbaut; „die Bautätigkeit ging" in den Krisenjahren „in einer kaum glaubhaften Weise zurück, man kann wohl behaupten, daß seit 1877 bis 1885 fast gar keine Arbeiterwohnungen gebaut worden sind". Dabei betrug die Bevölkerungszunahme in den Jahren 1871—1875 13.180, in den Jahren 1876—1880 8400 Personen. Und andererseits nahmen

Auf der Neustadt und in den Weinbergen gelangen in diesen Jahren insbesondere die Baustellen zur Bebauung, welche durch Niederreißung der Schanzen zwischen dem Blinden und Poříčer Tor gewonnen wurden. Mit deren Demolierung wurde schon im Jahre 1874 begonnen, und vom 7. Mai 1875 gingen sie auch in den rechtlichen Besitz der Stadtgemeinde (gegen eine Ablösungssumme von 300.000 fl) über. Der größte Teil wurde zur Anlage eines Stadtparkes, der Rest zum Verkaufe an Baulustige bestimmt. Mit der Bebauung konnte jedoch erst im Jahre 1878 begonnen werden, nachdem die Demolierungsarbeiten beendet waren. Den Niedergang der Bautätigkeit vermochte die Niederreißung der bezeichneten Festungswälle ebensowenig aufzuhalten, wie auch

---

die Subhastationen in den Krisenjahren in erschreckender Weise zu. Nach amtlichen Mitteilungen des Kreisgerichtes wurden Subhastationen eingeleitet: 1875 115, 1876 267, 1877 438, 1878 473, 1879 378, 1880 182, 1881 180, 1882 145, 1883 97, 1884 81, 1885 55. „Wenngleich diese Zahlen den gesamten Gerichtssprengel umfassen, so geben sie doch mit Rücksicht darauf, daß die Stadt Dortmund in erster Reihe bei der Krisis beteiligt war, ein Bild von dem Beginn, dem Steigen und Fallen, sowie dem Umfang derselben.“ (Aus dem Berichte Arneckes in den Schriften des Vereines für Sozialpolitik XXXI. Band, auf den auch im sonstigen, was den Verlauf und Ursachen der Krise anbelangt, verwiesen wird.)

Das sind reine Industriestädte. Anders bei den Städten gemischten Charakters, wo die Bautätigkeit in den Krisenjahren zwar erlahmt, keineswegs aber ganz versiegt. So heißt es z. B. in der Breslauer Statistik Band XIX 3, S. 5, diesbezüglich: „Der allgemeine Gang der Entwicklung ist der gewesen, daß in der ersten Hälfte der siebziger Jahre die Bautätigkeit ganz ungewöhnlich lebhaft war. Obgleich auf jene Hochkonjunktur bekanntlich ein Rückschlag folgte, ist doch noch in dem zweiten Teile dieses Jahrzehnts verhältnismäßig viel gebaut worden.“ Nach den daselbst auf Seite 101 angeführten Angaben nahm die Zahl der bebauten Grundstücke in den Jahren 1872—1875 um 796, in den Jahren 1876—1880 um 661 zu. Ähnlich in Berlin (die Zahl der bewohnten Grundstücke nahm in den Jahren 1872—1875 um 2159, in den Jahren 1876—1880 um 1836 zu), in Leipzig (in den Jahren 1872—1875 nahm die Zahl der bewohnten Grundstücke um 524, in den Jahren 1876—1880 um 407 zu), in Dresden (die Zahl der bewohnten Grundstücke stieg in den Jahren 1872—1875 um 638, in den Jahren 1876—1880 um 526); auch Prag gehört hieher (in den Jahren 1872—1875 wurden in Prag und den näheren Vororten 709, in den Jahren 1876—1880 412 Häuser erbaut). In der wohlhabenden Stadt Frankfurt a. M. ist sogar die Bautätigkeit in den Krisenjahren noch lebhafter als in den Spekulationsjahren (die Zahl der bewohnten Grundstücke stieg in den Jahren 1872—1875 um 897, in den Jahren 1876—1880 um 1452).

der Aufschwung der Bautätigkeit in den Spekulationsjahren durch das Bestehen der Fortifikationen nicht behindert wurde.

III. Periode 1883—1891.

Es treten wieder normale Verhältnisse ein, die Krise hat ihr Ende erreicht. Das zeigt sich insbesondere im Realitätenverkehre: die Zahl der exekutiven Einverleibungen und Versteigerungen kann als eine normale bezeichnet werden (siehe Tabelle III). Von den Eigentumsübergängen unter Lebenden in Prag und den näheren Vororten entfallen auf exekutive Versteigerungen: im Jahre 1882 7·8%, im Jahre 1883 5·8%, im Jahre 1884 4·0%, im Jahre 1885 3·3%, im Jahre 1886 3·5%, im Jahre 1887 3·5%, im Jahre 1888 6·5%, im Jahre 1889 4·3%, im Jahre 1890 5·2%, im Jahre 1891 5·3%.

Auch der Baumarkt erholt sich wieder nach der Krise, die Bautätigkeit ist im allgemeinen normal und mit Ausnahme der Jahre 1885 und 1886, die ein starkes Ansteigen und gleich darauf ein starkes Sinken der Bautätigkeit aufweisen, gleichmäßig zu nennen.

Nur in den Wohnlagen der ärmeren Bevölkerung machen sich noch die Nachwehen der Krise bemerkbar. Zu Beginn der achtziger Jahre liegt hier die Bautätigkeit noch ganz darnieder und lebt erst allmählich wieder auf; im ganzen bleibt sie jedoch hinter der Bevölkerungszunahme zurück, so daß sich die Wohnverhältnisse in diesen Lagen in dem Dezennium 1881—1890 verschlechtern. Um dies festzustellen, müssen wir notgedrungen, da wir die Zahl der Zimmer und Küchen in den eigentlichen Wohnungen in den Jahren 1880 und 1890 nicht kennen, die Zahl der Zimmer und Küchen in sämtlichen Wohnungen (auch den „zum Geschäftsbetriebe benützten") mit der Zahl der Bewohner in den einzelnen Stadtteilen in Vergleich bringen. Tun wir das, so finden wir, daß sich dieses Verhältnis im Jahre 1890 in sämtlichen Stadtteilen günstiger stellt als im Jahre 1880 mit Ausnahme von Josefstadt, Wyšehrad, Holešowic-Bubna, Žižkow[1]). Es sind dies gerade die Wohnlagen der ärmeren Bevölkerung; eine eingehendere Untersuchung ist leider versagt, und auch der obige Vergleich leidet an dem erwähnten Mangel, immerhin ist

---

[1]) Siehe Wohnverhältnisse in der kgl. Hauptstadt Prag und Vororten nach den Ergebnissen der Volkszählung vom 31. Dezember 1890, Seite 73.

jedoch zu bedenken, daß sich der Anteil der nur zum Geschäftsbetriebe benützten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen in den genannten Gemeinden, resp. Stadtteilen kaum merklich verschoben hat, und daß sich daher an dem Resultate auch bei Berücksichtigung dieses Umstandes kaum etwas ändern würde. Auch der Vergleich der Zahl der überfüllten Wohnungen in beiden Volkszählungsjahren deutet auf eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse der ärmeren Klassen hin. Das Prager Statistische Bureau faßte bei der Bearbeitung der Wohnungszählungen vom Jahre 1880 und 1890 als überfüllt jene Wohnungen auf, wo auf einen heizbaren Raum (Zimmer oder Küche) mehr als drei Personen entfielen. Solcher Wohnungen gab es in Prag und näheren Vororten im Jahre 1880[1]) 8241, d. i. 15·8% sämtlicher bewohnter Wohnungen, im Jahre 1890[1]) 9276, d. i. 14·4%. Relativ haben daher diese Wohnungen abgenommen und so scheint denn die Statistik der überfüllten Wohnungen dem Obigen zu widersprechen. Das ist jedoch nur scheinbar, denn sobald man das Kriterium der überfüllten Wohnungen schärfer faßt und als überfüllt jene Wohnungen bezeichnet, wo auf Zimmer oder Küche im Durchschnitte mehr als vier oder mehr als fünf Personen entfallen, so läßt sich das Gegenteil beobachten. Die Zahl dieser Wohnungen hat in den Jahren 1881—1890 sowohl absolut als auch relativ zugenommen, die der ersteren von 3536 (6·8%) auf 5403 (8·4%), die der noch stärker überfüllten von 1716 (3·3%) auf 2532 (3·9%). So zeigt denn die Statistik der überfüllten Wohnungen, daß sich die Fälle des größten Wohnungselendes in den Jahren 1881—1890 noch vermehrt haben, und dies, obzwar sich die Wohnverhältnisse der wohlhabenderen Klassen in diesem Zeitraume gebessert haben.

Schließlich wäre noch zu erwähnen, daß im Jahre 1886 für Prag, die näheren und entfernteren Vororte (neben den früher genannten Gemeinden wurde auch die Gemeinde Troja einbezogen) eine neue Bauordnung erlassen wurde, durch welche die ältere Bauordnung vom Jahre 1864 für die genannten Gemeinden außer Wirksamkeit gesetzt wurde. Eine nennenswerte Einwirkung auf den Wohnungs- und Baumarkt kann derselben jedoch nicht

---

[1]) Für das Jahr 1880 nach dem Österr. Städtebuche I (Prag und Vororte, S. 27), für das Jahr 1890 nach dem früher zitierten Werke „Wohnverhältnisse in Prag und Vororten im Jahre 1890".

zugesprochen werden, weil sie keine radikalen Änderungen gebracht hat[1]).

IV. Periode 1892—1902.

In den ersten neunziger Jahren nimmt die Bautätigkeit einen großen Aufschwung, der sich in den Jahren 1894—1896 zu einer wahren Überproduktion gestaltet. Selbst im Innern ist die Bautätigkeit — im Vergleiche zu den früheren Jahren — eine überaus rege. Neben zahlreichen Umbauten sind es hier insbesondere zwei große Komplexe, die in diesen Jahren zur Bebauung gelangen. Es ist dies der Komplex in der Nähe der Palackýbrücke, wo früher das St. Wenzelsstrafhaus gestanden hatte (Dittrichs-, Ressel-, Moráňgasse etc.), und ein weiterer Teil der Fortifikationen — die Fortifikationsgründe zwischen dem Blinden Tore und dem Karlshofe (der obere Teil der Sokol- und

---

[1]) Das gilt insbesondere auch von den hygienischen und wohnungspolitischen Bestimmungen, bezüglich deren nur wenig an den bestehenden Vorschriften geändert wurde. Die nur allgemein gehaltene Bestimmung der Bauordnung vom Jahre 1864, daß die Hofräume bei neuen Hausbauten mit Rücksicht auf das vorhandene Lichtbedürfnis möglichst geräumig angelegt werden sollen, wird durch jene noch immer unzureichende ersetzt, daß bei Verbauung einzelner Baustellen 15 % des Gesamtausmaßes als Minimum unverbaut bleiben müssen. Die Bestimmung, daß die Häuser in keinem Falle mehr als vier Stockwerke über dem Erdgeschosse haben sollen, wird übernommen, mit dem weiteren Zusatze, daß die Höhe der Häuser nicht mehr als sechs Viertel der Straßen- oder Gassenbreite betragen und vom Trottoir bis zur Gesimskante in keinem Falle das Maximum von 25 Meter überschreiten darf. Zu erwähnen wäre außerdem, daß die Herstellung von Dach- und Souterrainwohnungen von weiteren hygienischen Bedingungen abhängig gemacht wurde. Aber alle diese Bestimmungen sind vom Standpunkt der Hygiene noch als ganz ungenügend zu bezeichnen, indem sie den Hof- und niedriger gelegenen Wohnungen nicht genug Licht und Luft verbürgen und auch sonst eine übermäßige Ausnützung des Grund und Bodens gestatten. Sie erwiesen sich denn auch bald als ungenügend und es wurde vom Landesausschusse dem Landtage im Jahre 1899 der Entwurf einer neuen Bauordnung (Druck XCVI der III. Jahressession des Landtages vom Jahre 1895) vorgelegt, der eine weniger dichte, gesündere und luftigere Bebauung bezweckt. Er hält sich dabei an das in anderen Städten bereits eingeführte Zonenbausystem und teilt das ganze großstädtische Gebiet in drei Bauzonen ein, wobei für die innere Zone eine dichtere Bebauung als für die mittlere, für die mittlere eine dichtere Bebauung als für die äußere zugelassen wird. Der betreffende Gesetzentwurf wurde jedoch vom Landtage bisher nicht verabschiedet.

Táborgasse mit Umgebung). In beiden Fällen tritt die Gemeinde als Unternehmerin auf, welche die Komplexe vom Ärar ankauft, parzelliert und an Baulustige verkauft.

In diesen Jahren wird auch die Aktion zur Assanierung des schmutzigen, verwahrlosten Josefstädter Viertels und der angrenzenden Teile der Altstadt eingeleitet. Schon im Jahre 1885 faßte der städtische Gesundheitsrat den Beschluß, daß die Josefstadt und die angrenzenden Teile der Altstadt, deren baulicher Zustand und Wohnungsverhältnisse den bescheidensten hygienischen Anforderungen spotteten, demoliert und an dem so gewonnenen Flächenraume ein neuer, nach den Forderungen der modernen Hygiene angelegter Stadtteil erbaut werde. Der Beschluß wurde sowohl vom Stadtrate als auch vom Stadtverordnetenkollegium genehmigt. Um jedoch das Projekt finanziell zu erleichtern, wurden Schritte unternommen, um den in dem Assanierungsrayon aufzuführenden Neubauten eine mehrjährige Steuerfreiheit von den Staatssteuern und Zuschlägen zu erwirken. Diese Schritte wurden von Erfolg begleitet, indem durch das Reichsgesetz vom 11. Februar 1893, Z. 23 R. G. Bl., sowie durch die Landesgesetze vom 11. Februar 1893, Z. 23 und 27 L. G. Bl. den in dem Assanierungsrayon aufzuführenden Bauten eine 20jährige Befreiung sowohl von der staatlichen Hauszinssteuer als auch von den Landes- und Gemeindezuschlägen gewährt wurde. Durch das Reichsgesetz vom 11. Februar 1893, Z. 22 R. G. Bl., wurde der Gemeinde des weiteren das Recht zur Expropriation im Sinne des § 365 des a. b. G. bezüglich jener im Assanierungsrayon liegenden Realitäten eingeräumt, welche innerhalb einer vom Magistrate zu bestimmenden Frist von mindestens zwei Jahren nach der laut § 5 dieses Gesetzes vorzunehmenden Aufforderung mit dem Regulierungsplane nicht in Einklang gebracht würden.

Die Grenzen des Assanierungsrayons werden im § 2 der beiden zitierten Reichsgesetze genau beschrieben. Darnach besteht der ganze Rayon, auf den sich die erwähnten Gesetze beziehen, aus zwei voneinander getrennten Bezirken. Der erste umfaßt die ganze Josefstadt und die angrenzenden Teile der Altstadt und mißt im ganzen 365.476 m^2; der Bruttozinsertrag der in diesem Komplexe befindlichen Häuser betrug im J. 1893 1,041.250 fl. Der zweite Bezirk umfaßt einen Teil der oberen Neustadt, das sog. St. Adalberts-Viertel, an der Moldau der Sophieninsel gegenüber gelegen. Das Gesamtausmaß beträgt

14.672 m^2, der Bruttozinsertrag belief sich im Jahre 1893 auf 41.522 fl.[1])

Die Prager Gemeinde beabsichtigte vorerst, die ganze Assanierungsaktion an einen Privatunternehmer zu übertragen. Von den eingelangten Offerten erwies sich jedoch keines als annehmbar, so daß die Gemeinde dieses wichtige Werk selbst in die Hand nehmen mußte. Doch sollte sich die Aktion bloß auf die Erwerbung der Häuser, Planierung des Terrains und die Veräußerung der Bauplätze beschränken. Mit einer systematischen Aktion konnte erst begonnen werden, nachdem die zweijährige Aufforderungsfrist abgelaufen war und zur Expropriation geschritten werden konnte. So hat denn die Assanierungsaktion von dem Aufschwunge der Bautätigkeit in der ersten Hälfte der neunziger Jahre wenig gewonnen, wurde jedoch von der Lahmlegung derselben in der zweiten Hälfte hart betroffen.

Auch in den Vorstädten ist die Bautätigkeit in der ersten Hälfte des Jahrzehntes sehr lebhaft. Am meisten macht sich jedoch der Aufschwung in Holešowic-Bubna geltend, wo die Bautätigkeit, welche hier seit der Krise der siebziger Jahre gestockt hatte, plötzlich stark auflebt. Jetzt erst ist für die meisten Spekulanten die Zeit gekommen, die Früchte ihres Zuwartens einzuheimsen; sie parzellieren ihre Besitztümer und verkaufen die einzelnen Baustellen an Baulustige. Binnen kurzem entsteht auf dem Belvedereplateau ein neues Viertel mit hohen Zinshäusern und breiten Straßen, unweit von den niedrigen Dorfhütten des alten Holešowic. Wie rasch der Aufschwung war, sieht man aus der folgenden Übersicht, die auf Grund der in den Prager Statistischen Handbüchern alljährlich veröffentlichten Ausweise zusammengestellt wurde.

In den Jahren (im Jahre)	betrug in Holešowic-Bubna der reine Zuwachs an Wohnungen	Zimmern	Küchen
1881—1890	840	1081	726
1891	314	419	260
1892	427	500	347
1893	269	358	217

[1]) Siehe Verwaltungsbericht der kgl. Hauptstadt Prag und Vororte für die Jahre 1893 und 1894, S. 187. Durch die Reichsgesetze vom 17. und 21. April 1903, durch welche die Wirksamkeit der oben angeführten Bestimmungen auf weitere 10 Jahre verlängert wurde, wurden die Grenzen des Neustädter Assanierungsrayons zum Teile geändert.

In den Jahren (im Jahre)	betrug in Holešowic-Bubna der reine Zuwachs an Wohnungen	Zimmern	Küchen
1894	486	659	242
1895	587	882	501
1896	528	694	437
1897	246	361	227
1898	202	322	179
1899	219	428	198
1900	103	183	77

In den Jahren 1881—1890 sind in Holešowic-Bubna im jährlichen Durchschnitt 84, in den J. 1891—1893 bereits 337, in den Jahren 1894—1896 sogar 534 Wohnungen zugewachsen; seit dem Jahre 1897 läßt sich wieder ein starker Niedergang der Bautätigkeit beobachten, indem in den Jahren 1897—1900 der reine Zuwachs per Jahr bloß 192 Wohnungen beträgt.

Da am Ende des Jahres 1896 in Prag I—VII vom Prager Statistischen Bureau eine private Zählung der Bevölkerung unternommen wurde, sind wir imstande, die Intensität der Bautätigkeit vor und nach dem Jahre 1896 auch mit der Bevölkerungszunahme in Vergleich zu bringen. Nach der Volkszählung vom 31. Dezember 1890 wurden in Holešowic-Bubna 15.352, mit Ende 1896 24.836, nach der Volkszählung vom 31. Dezember 1900 30.799 Einwohner gezählt. Von der Gesamtzunahme der Bevölkerung in den Jahren 1891—1900 entfallen demnach auf die ersten sechs Jahre 61%, auf die Jahre 1897—1900 39%; hingegen entfallen von dem Gesamtzuwachse an Wohnungen in den Jahren 1891—1900 nach den oben gebrachten Zahlen auf die ersten sechs Jahre 77%, auf die letzten vier Jahre 23%, von der Gesamtzunahme an Zimmern und Küchen in den Jahren 1891—1900 auf die Jahre 1891—1896 74%, auf die Jahre 1897—1900 26%. Und vergleicht man die Zahl der neu zugewachsenen Wohnungen, resp. Zimmer mit der Zahl der hinzugekommenen Bewohner, so findet man, daß in den Jahren 1891 bis 1896 auf je zehn neu zugewachsene Wohnungen im Durchschnitte 36, in den Jahren 1897—1900 hingegen 77, auf je zehn neu zugewachsene Zimmer in den Jahren 1891—1896 27, in den Jahren 1897—1900 hingegen 46 neue Bewohner kommen (dabei ist zu beachten, daß im J. 1900 auf je zehn Wohnungen in Holešowic-Bubna im Durchschnitte 44, auf je zehn Zimmer im Durchschnitte 37 Personen entfielen).

Aus diesen Vergleichen geht hervor, daß die Wohnungs-

produktion in den Jahren 1891—1896 den Bedarf bedeutend überstieg. Das dürfte nicht bloß von Holešowic-Bubna allein gelten, sondern auch von der Stadt im ganzen, wenn sich auch in Holešowic-Bubna die Überproduktion besonders stark bemerkbar macht. Die Reaktion bleibt nicht aus. Die Wohnungen finden keine Abnehmer, die Leerstehungen nehmen überhand, die Bauunternehmer können vielfach von dem Ertrage die Zinsen des entliehenen Kapitals nicht bezahlen. Dazu tritt noch in den späteren Jahren eine beträchtliche Versteifung des Geldes hinzu, welche einerseits Verteuerung und Erschwerung des Baukredites bedeutet, andererseits die Konvertierung der Bauschulden in niedriger verzinsliche feste Hypotheken und den Absatz der Häuser zu den erhofften Preisen erschwert. Der Aufschwung wird von einer heftigen Krise abgelöst, die Bautätigkeit wird auf Jahre lahmgelegt, im Immobilienverkehr macht sich ein neuerliches Ansteigen der schwarzen Zahlen bemerkbar (Tab. III). Am frühesten läßt es sich bei den exekutiven Intabulationen beobachten, die in den Jahren 1896, 1897 bedeutend anschwellen. In den folgenden Jahren nehmen dann auch die Subhastationen (von sämtlichen Eigentumsübergängen unter Lebenden in Prag und näheren Vororten entfielen auf die exekutiven Versteigerungen im Jahre 1892 3·9 %, im Jahre 1893 3·0 %, im Jahre 1894 4·3 %, im Jahre 1895 2·3 %, im Jahre 1896 3·3 %, im Jahre 1897 6·6 %, im Jahre 1898 **11·5** %, im Jahre 1899 **11·9** %, im Jahre 1900 **11·8** %, im Jahre 1901 8·7 %, im Jahre 1902 8·6 %, im Jahre 1903 7·6 %) und mit ihnen auch die Beträge der bei den Versteigerungen leer ausgegangenen Forderungen bedeutend zu.

In dem einzigen Jahre 1898 werden nicht weniger als 215 Forderungen im Gesamtbetrage von 855.000 fl. wegen Unzulänglichkeit des Erlöses gelöscht, wovon auf Holešowic-Bubna allein 153 Forderungen im Gesamtbetrage von rund 359.000 fl. entfallen. Da in diesem Jahre in Holešowic-Bubna im ganzen 8 Realitäten um den Gesamtbetrag von rund 253.000 fl. exekutiv verkauft wurden, so entfallen auf eine Feilbietung im Durchschnitte nicht weniger als 19 leer ausgegangene Forderungen, wobei der Betrag der leer ausgegangenen Forderungen den Erlös weit übersteigt. Dabei ist zu beachten, daß der Betrag, der im Durchschnitte auf eine dieser Forderungen entfällt (2350 fl.), verhältnismäßig klein ist, wozu sich, wie oben erwähnt wurde, die weitere Wahrnehmung gesellt, daß der starken Zunahme der

leer ausgegangenen Forderungen im Jahre 1898 ein starkes Ansteigen der exekutiven Intabulationen in den Jahren 1896 und 1897 vorausgegangen ist. Schon diese Beobachtungen legen die Vermutung nahe, daß es zum großen Teil weder Forderungen der Bodenverkäufer noch jene der übrigen Hypothekargläubiger sind, welche da leer ausgegangen sind, sondern daß zumeist Handwerksleute und Lieferanten die Betroffenen sind, die ihre Forderungen kurz vor der Versteigerung exekutiv einverleiben ließen. Ein näheres Eingehen in das Grundbuchsmaterial bestätigt diese Vermutung und gewährt zugleich weitere Aufschlüsse über den Hergang.

Es geht daraus hervor[1]), daß es zumeist nicht die Eigentümer alter Häuser oder solide Bauführer sind, deren Häuser da feilgeboten werden, sondern unsolide „wilde Bauunternehmer", welche sich in den Aufschwungsjahren in das Baugewerbe eingemengt haben, ohne ein eigenes Kapital innezuhaben und ohne die nötigen technischen Kenntnisse zu besitzen. Es sind teils Leute, welche sich von den großen Gewinsten, welche einzelne solide Bauführer erzielt haben, blenden lassen und nun auch bald reich werden möchten, teils problematische Existenzen, welchen es hauptsächlich darauf ankommt, während des Baues als „Bauunternehmer" gut leben zu können. In vielen Fällen gelangen sie wohl überhaupt nicht aus eigenem Antrieb hinzu, sondern werden nur von dem Bodenbesitzer als Strohmänner vorgeschoben. Ohne einen Heller zu besitzen, kaufen sie Baustellen — allerdings meist zu wucherischen Preisen, welche den wirklichen Wert weit übersteigen —, erlangen Baukredit — allerdings meist zu drückenden Bedingungen — und erhalten auch das Baumaterial zum großen Teil auf Kredit, sowie sie auch den Bauhandwerkern vielfach schuldig bleiben, da die Baugelder stets niedriger sind als der Wert des Baues und die Unternehmer selbst von ihnen leben. Auch den Lieferanten und Handwerkern gegenüber nimmt wieder der „wilde Bauunternehmer" eine schwächere Stellung ein als der solide Bauführer und muß ihnen vielfach höhere Preise bewilligen oder an die Güte der Arbeit geringere Anforderungen stellen. So stellen sich für ihn die Herstellungskosten viel höher als für den soliden Bauführer und damit ist schon im vorhinein die Wahrscheinlichkeit seiner künftigen Deroute gegeben. Trotzdem erhält

[1]) Einzelne Fälle werden noch später angeführt werden.

er sich so lange über Wasser, als die Aufwärtsbewegung andauert und der Baukredit ihm offen steht. Denn so lange er bauen kann, kann er aus den Baugeldern für die neuen Häuser die Handwerker und Lieferanten, welche am meisten drängen, befriedigen und es gelingt ihm auch vielfach, die älteren Objekte rechtzeitig, d. i. bevor die Handwerker und Lieferanten ihre Forderungen einverleiben lassen, abzustoßen. Das geht so, solange die Konjunktur besteht, mit dem Eintritte der Krise läßt sich jedoch die Deroute nicht lange aufhalten. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Leerstehungen zunehmen, der Ertrag der Häuser geringer wird und die Konvertierung der Bauschulden in niedriger verzinsliche feste Hypotheken, sowie der Absatz der Häuser erschwert wird; was hier jedoch vor allem wichtig ist, ist, daß der Baukredit nicht nur verteuert, sondern den unsoliden Elementen ganz entzogen wird. Damit ist jedoch für den „wilden Bauunternehmer“ die Quelle, aus der er geschöpft hat, verstopft, er kommt in Zahlungsschwierigkeiten und kann die ihn bedrängenden Lieferanten und Handwerker nicht befriedigen. So lassen denn diese ihre Forderungen — jedoch meist zu spät — auf den noch im Besitze des Bauspekulanten befindlichen Häusern exekutiv sicherstellen und es kommt zu ihrer Zwangsversteigerung. Der Betroffene ist jedoch nicht der Bauspekulant, denn er hatte meist nichts zu verlieren und er hat vielfach seinen Zweck erreicht, eine Zeit gut zu leben und sich vielleicht noch etwas beiseite legen zu können. Die eigentlichen Leidtragenden sind vielmehr die Handwerker und Lieferanten, deren Forderungen bei der Versteigerung meist leer ausgehen. Sie sind es, welche die Zeche bezahlen.

Ermöglicht wird dieses ganze Gebaren vor allem durch die Art der Kreditorganisation, durch den starren Grundsatz „prior tempore, potior jure“. Nur dadurch läßt es sich erklären, daß der Bodeneigentümer die Baustellen — meist zu wucherischen Preisen — an ganz mittel- und kreditlose Elemente verkauft. Denn er weiß, daß, wenn er auch von dem Käufer keine Zahlung erhält, dennoch der wucherische Preis, welchen er als Kaufschillingsrest ins Grundbuch eintragen läßt, mit der Bebauung des Grundstückes (die er sich vertragsmäßig ausbedingt) gesichert wird. Ebenso erklärt sich auch der Umstand, daß diese mittellosen und kreditunwürdigen Elemente auch sehr bedeutende Baukredite erlangen. Ob der Kreditnehmer vertrauenswürdig ist, ob sein Gebaren reell ist und ob die ge-

liehenen Gelder ihrem Zwecke zugeführt werden, braucht ja den Kreditgeber nicht zu kümmern, da durch den Mehrwert, um den Arbeit und Leistungen der Handwerker und Lieferanten das geliehene Kapital übersteigen, seine Forderung genügend gesichert ist. So ist es denn in erster Linie die Kreditorganisation, welche die Schuld hat, daß sich in das Baugewerbe solche unsolide Elemente einmengen können. Damit trägt sie jedoch vielfach auch zur Verschärfung der Krisen bei, da gerade durch diese Elemente, welche bauen, ohne ein geschäftliches Kalkul zu machen, ohne sich danach zu fragen, ob genügender Bedarf nach Wohnungen vorliegt, die Überproduktion gesteigert und die rechtzeitige Einschränkung der Bautätigkeit vereitelt wird.

So wurzelt auch die Überproduktion der Jahre 1894—1896 zum guten Teile in der Leichtigkeit, mit der man damals Kredit erlangte, und in letzter Linie in der Art der Kreditorganisation selbst.

Zwischen der Krise von 1876—1882 und der Krise in den Jahren 1897—1901 besteht eine äußere Ähnlichkeit. Hier und dort eine Lahmlegung der Bautätigkeit, hier und dort ein Anwachsen der exekutiven Intabulationen und Versteigerungen. Und doch ist nicht nur der Grad (die Krise in den siebziger Jahren war viel heftiger), sondern auch der Charakter beider ein verschiedener. Dort hatte der Aufschwung der Bautätigkeit seine Berechtigung, die ihm erst nachträglich durch das Sinken der Kaufkraft der Bevölkerung entzogen wurde; die Ursache der Krise ist in dem Umschwunge der wirtschaftlichen Verhältnisse zu suchen, die Bau- und Hausbesitzerkrise war ein Kind der Industriekrise. Hier ist dagegen die Krise nur eine Reaktion auf die übergroße Wohnungsproduktion der früheren Jahre, die wieder zum guten Teile in der Leichtigkeit, mit der man Kredit erlangte, wurzelt, wie andererseits die Wirkungen der Krise durch die Versteifung des Geldes in den späteren Jahren verschärft werden. Dort ein bedeutendes Sinken der Mieten, weil die Bewohner bei dem gesunkenen Einkommen die hohen Mieten nicht mehr aufbringen können, hier läßt sich ein namhaftes Sinken der Mieten nicht beobachten. Dort starke Entwertung der Häuser und Krise des Hausbesitzerstandes, hier Purifizierung von unsoliden Elementen, die sich in das Baugewerbe gemengt haben. Dort eine allgemeine Krise, wie die Ursachen selbst allgemein waren, hier eine lokale Krise, wie die Ursachen lokal sind.

Früher wurde schon bemerkt, daß durch die Baukrise der Jahre 1897—1901 auch die Assanierungsaktion hart betroffen wurde. Trotzdem die Gemeinde die Preise, die sie ursprünglich festgesetzt hatte, bedeutend herabsetzen mußte und trotzdem die städtische Sparkassa den Baulustigen bei der Kreditgewährung in jeder Weise entgegenkam, stockte die Bautätigkeit im Assanierungsrayon in den Krisenjahren zusehends. Erst in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts lebt sie auch hier auf. Prächtige, mit allem Komfort ausgestattete Gebäude erheben sich an der Stelle, wo früher die schmutzigen, verwahrlosten Häuser des ehemaligen Judenviertels gestanden haben, eine breite Straße wird vom Altstädter Ring bis zur Moldau durchgebrochen, wo sie durch eine Brücke mit dem jenseitigen Ufer verbunden wird. Das ungesunde Proletarierviertel verwandelt sich allmählich in eins der elegantesten und gesündesten Viertel. Für jene vermögenslosen Klassen jedoch, welche durch ihre Beschäftigung im Zentrum zu wohnen gezwungen sind, bedeutet die Assanierungsaktion eine Verschlechterung ihrer Lage. Durch die Demolierung der alten Häuser wird der Mangel an kleinen, billigen Wohnungen im Innern der Stadt noch fühlbarer. Die Assanierungsaktion vermag einige besonders schreiende und augenfällige Wohnungsmißstände zu beseitigen, das Übel selbst bleibt unberührt, solange für die schlechten, aber billigen Wohnungen nicht Ersatz geschaffen wird und zu der negativen Tätigkeit nicht auch eine positive Wohnungsfürsorge hinzutritt.

Prag am Beginn des 20. Jahrhunderts.

So hat denn Prag in den beobachteten 30 Jahren sein Aussehen gewaltig geändert. Aus der Stadt mit 160.000 Einwohnern, die noch ganz von Festungswällen umgeben war und der nur zwei größere Vorstädte, Karolinental und Smichow, vorgelagert waren, wird innerhalb der dreißig Jahre eine Großstadt mit einer halben Million Einwohner, mit einem Radius von 4 *km*, eine Stadt, die immer größere Bevölkerungsmassen aufnimmt und immer rascher neue Ringe ansetzt.

Um den alten Stadtkern herum sind neben den älteren zwei Vorstädten Karolinental und Smichow neue große Städte, Weinberge, Žižkow und Holešowic-Bubna, rasch emporgewachsen und auch um diese Vorstädte herum lagern sich neue städtische Ansiedlungen, die im raschen Zunehmen begriffen sind. Es sind dies vor allem Lieben, welches die Fortsetzung Karolinentals

bildet, Wršowic und Nusle, welche sich an die Königlichen Weinberge anschließen, Košiř, welches an Smichow angrenzt, und Bubenč, welches in seinem östlichen Teile mit Holešowic—Bubna ein bauliches Ganzes bildet. Mit Ausnahme von Bubenč zumeist von einer besser situierten Arbeiterbevölkerung bewohnt, schließen sie sich enge an die großen Vorstädte an, deren baulichen Charakter sie immer mehr annehmen.

Die übrigen Vororte sind mit der Stadt noch nicht zusammengewachsen und weisen noch zum größten Teile einen ländlichen Baucharakter auf. Es sind dies insbesondere Wysočan, welches in der Fortsetzung Liebens liegt, Michle, dessen Gebiet an Nusle und Wršowic angrenzt, Podol, welches durch den Wyšehrader Felsen von der Stadt getrennt ist, ferner Břewnow mit Tejnka, Dejwic, Střešowic in der Nähe des stagnierenden Hradschin und noch entferntere Ortschaften, welche die ärmste Bevölkerung aufsucht, billigen Mietzinsen nachgehend.

Bei dem raschen Anwachsen der äußeren Stadtteile erwies es sich bald als notwendig, die Verkehrsmittel weiter auszubauen. Schon in den Jahren 1883—1884 hatte die Tramway, welche in den Jahren 1875—1876 auf der Strecke Karolinental—Smichow (Westbahnhof) eröffnet wurde, beträchtliche Ausdehnung erfahren, indem die Strecken Smichow—Pořič (über die Palackýbrücke), ferner die Strecken Franzensquai—Kreuzherrenplatz—Kleinseite, Kreuzherrenplatz—Žižkow (Fliedermühle, später bis zu den Wolšaner Friedhöfen ausgedehnt) und die Strecke Baumgarten—Kgl. Weinberge (Nusler Stiege) errichtet wurden. In den Jahren 1896—1901, wo die Bahn von der Stadtgemeinde übernommen und der Betrieb in elektrischen umgewandelt wurde, wurde das Netz wesentlich ergänzt und ausgedehnt. Im Jahre 1897 wurde noch eine zweite Verbindung über Žižkow zu den Wolšaner Friedhöfen geschaffen und gleichzeitig auch von der anderen Seite aus beim Franz Josefsbahnhofe vorbei und durch die Kgl. Weinberge bis zu den Wolšaner Friedhöfen Schienen gelegt, so daß sich beide Bahnen zu einer großen Ringbahn vereinigten. Des weiteren wären zu nennen: die Strecke Karolinental—Lieben—Wysočan [die von einem Privatunternehmer in den Jahren 1896/97 errichtet wurde], Smichow—Košiř (1897), Brenntegasse—Wyšehrad (1898), Brenntegasse—Weinberge—Wršowic (1898 bis 1899), Kleinseite—Elektrische Zentrale in Holešowic-Bubna (1900), Pořič—Bubnastraße in Holešowic-Bubna (1901) nebst einigen kleineren Strecken.

Aber die Stadt wächst nicht bloß in die Breite, sondern auch in die Höhe. Das hohe Zinshaus verdrängt die alten, niedrigen Häuser mit ihrem altertümlichen anheimelnden Gepräge, es verwischt den einheitlichen Charakter der alten, malerischen Stadtteile und schafft in den neuen Vororten die Monotonie gerader Straßen und hoher unästhetischer Miethäuser. Das Überhandnehmen der hohen Zinshäuser geht deutlich aus der folgenden Zusammenstellung hervor.

In Prag und den näheren Vororten wurden gezählt Häuser (bewohnte und unbewohnte)[1])

im Jahre	ebenerdige	mit einem	zwei	drei	vier u. mehr	zusammen
		Stockwerken				
1880	474	1372	2115	1366	110	5437
1900	596	1170	2431	3142	750	8089

Man sieht, daß die in den Jahren 1881—1900 neu zugewachsenen Häuser zum größten Teile drei- oder vierstöckig sind. Von dem Gesamtzuwachse per 2652 Häusern entfallen nämlich auf die ebenerdigen, ein- und zweistöckigen bloß 236, auf die drei- und mehrstöckigen Häuser hingegen 2416 Häuser. Im Jahre 1880 machten die drei- und mehrstöckigen Häuser bloß 27 %, im Jahre 1900 bereits 48 %, sämtlicher Häuser aus.

Dabei läßt es sich feststellen, daß insbesondere im letzten Dezennium des vorigen Jahrhunderts die Intensität der Bebauung stark zugenommen hat. In den Prager Statistischen Handbüchern werden alljährlich Übersichten über die in dem jeweiligen Jahre aufgeführten Häuserbauten veröffentlicht und die durch dieselben gewonnenen Wohnungen auch nach der Höhenlage zergliedert. Für die älteren fünf Prager Stadtteile reichen die Übersichten

---

[1]) Im Jahre 1880 nach der Publikation der Prager Statistischen Kommission: Wohnverhältnisse in der königl. Hauptstadt Prag und Vororten nach den Ergebnissen der Volkszählung vom 31. Dezember 1890 (Tab. B), im Jahre 1900 nach Band LXV, Heft 6 der Österr. Statistik. Als Stockwerk gilt dabei eine jede Höhenlage oberhalb dem Erdgeschosse (also auch Halbstock, Mezzanin), den Dachstock ausgenommen. Die entsprechenden Zahlen für 1890 werden hier nicht gebracht, weil sie offenbar auf einer andern Grundlage beruhen und daher zum Vergleiche nicht geeignet sind. Es sei diesbezüglich nur darauf hingewiesen, daß in den Vorstädten Karolinental, Smichow, Weinberge, Žižkow im Jahre 1890 282, im Jahre 1900 hingegen bloß 260 Häuser mit vier und mehr Stockwerken gezählt wurden, demnach im Jahre 1900 noch weniger, obzwar es keinem Zweifel unterliegt, daß die Zahl solcher Häuser in den betreffenden Jahren bedeutend zugenommen hat.

bis ins Jahr 1872 zurück, für die näheren Vororte werden sie erst seit dem Jahre 1881 veröffentlicht. Summiert man die Zahlen für ganze Dezennien und berechnet man die betreffenden Relativzahlen, so erhält man folgendes Ergebnis:

Von je tausend neuhergestellten Wohnungen entfielen auf Wohnungen in den Jahren	im Keller	im Erdgeschoß	im Halbstock	im I. Stockwerke	II. Stockwerke	III. Stockwerke	IV. Stockwerke	unterm Dach
				in Prag I—V				
1872—1880	54	226	13	244	242	206	10	5
1881—1890	53	214	30	236	238	219	9	1
1891—1900	9	196	25	193	206	230	141	—
				in den näheren Vororten				
1881—1890	52	259	9	264	254	159	2	1
1891—1900	20	219	6	231	244	243	37	—

Die in den fünf inneren Stadtteilen aufgeführten Neu- und Umbauten[1]) sind im Durchschnitte höher als die Neu- und Umbauten in den näheren Vororten, was man daraus sieht, daß in den inneren Stadtteilen ein größerer Prozentsatz auf die Wohnungen im III. Stockwerke und darüber entfällt. Dabei läßt es sich feststellen, daß sowohl in den inneren Stadtteilen als auch in den Vororten die Bebauungsintensität in dem Dezennium 1891 bis 1900 gegenüber den früheren Jahren stark zugenommen hat, und zwar, wie wir hinzufügen wollen, besonders in den Jahren 1891—1895. In den Jahren 1881 bis 1885 entfielen nämlich von sämtlichen in Prag und den näheren Vororten neuhergestellten Wohnungen auf die Wohnungen im III. und IV. Stockwerke 13—15 %, im Jahre 1890 20 %, im Jahre 1891 24 %, im Jahre 1892 26 %, im Jahre 1893 29 %, im Jahre 1894 31 %, im Jahre 1895 33 %; auf dieser Höhe beiläufig hält sich dann der Prozentsatz dieser Wohnungen auch in den späteren Jahren[2]).

In den entfernteren Vororten (Lieben, Nusle, Wršowic, Košiř, Bubenč) wurde die Höhe der Häuser erst in den Jahren 1890 und 1900 festgestellt. Darnach wurden in diesen Vororten gezählt[3])

im Jahre	bewohnte Häuser	ebenerdige	davon mit einem Stockwerke(n)	zwei	drei	vier und mehr
1890	1380	567	608	183	19	3
1900	1916	581	744	383	203	5

[1]) Die Zubauten fallen nicht sehr ins Gewicht.

[2]) Im Durchschnitte der Jahre 1896 bis 1903 beträgt derselbe 32 %.

[3]) Für das Jahr 1890 nach Band XXXII, Heft 4, für das Jahr 1900 nach Band LXV, Heft 2 der Österr. Statistik.

Die entfernteren Vororte weisen einen anderen Baucharakter auf als Prag und die näheren Vororte. Die große Mehrzahl der Häuser ist noch ebenerdig oder einstöckig. Und der Zuwachs in den Jahren 1891—1900 verteilt sich fast in gleichem Maße auf die ein-, zwei- und dreistöckigen Häuser. Doch auch hier dringt das hohe Miethaus immer mehr vor.

Mit dem Wachstum der Stadt ändert sich auch die wirtschaftliche und soziale Struktur der einzelnen Stadtteile. Im Innern macht sich deutlich der Prozeß der Citybildung wahrnehmbar. Zahlreiche Wohnungen werden in Geschäfte und Kanzleien umgewandelt, was zur Folge hat, daß die Zahl der Bevölkerung in den geschäftsreichen Pfarrbezirken und hier wieder vor allem in den Geschäftsstraßen, trotzdem viele niedrige Häuser demoliert und an ihrer Stelle hohe Zinshäuser erbaut werden, stark abnimmt[1]). Darauf ist es auch zum großen Teile zurückzuführen, daß die Bevölkerung der älteren fünf Stadtteile trotz der nicht unbedeutenden Zahl von Umbauten stationär ist. Zum Teile ist allerdings, wie schon früher bemerkt wurde, die Ursache auch darin zu suchen, daß die dichter wohnende, ärmere Bevölkerung von der wohlhabenderen immer mehr in die Außenteile, wo die Mietzinse billiger sind, verdrängt wird.

IV. Die Abstufung der Mietzinse in den Jahren 1901/1902.

Bereits in dem Eingangskapitel wurde darauf hingewiesen, daß man bei einer Untersuchung über den Zusammenhang zwischen Mietzinsen und Bodenwerten nicht von der amtlichen Mietzinsstatistik ausgehen kann, schon deshalb nicht, weil die Mietzinse, so wie sie festgestellt werden, auf eine Flächeneinheit nicht zurückgeführt und infolgedessen mit den Bodenpreisen und Baukosten in einen ziffermäßigen Vergleich nicht gebracht werden können. Andererseits kann an eine Ausmessung der Wohnungen, wie solche z. B. bei der Baseler Enquete durchgeführt wurde, bei einer Großstadt, wie es Prag ist, kaum gedacht werden.

---

[1]) Siehe des näheren das früher zitierte Werk „Sčítání lidu etc.“ Bd. I. S. 47 ff.

Man kann jedoch auch auf einem andern, kürzeren Wege zum Ziele gelangen. Derselbe besteht darin, daß man die Mieten, die für die in einem Geschosse befindlichen Gelasse gezahlt werden, summiert und durch das Ausmaß der verbauten Fläche (Grundrißfläche) dividiert. Man erhält auf diese Weise die Miete, die für einen m^2 der überbauten Fläche eines Stockwerkes — im folgenden soll diese Fläche als Nutzfläche eines Stockwerkes bezeichnet werden — gezahlt wird. Summiert man ferner die Mieterträge sämtlicher Geschosse eines Hauses[1]) und dividiert sie durch das Ausmaß der Gesamtnutzfläche (verbaute Fläche multipliziert mit der Zahl der Geschosse), so erhält man die Miete, die für einen m^2 der Gesamtnutzfläche eines Hauses im Durchschnitte gezahlt wird. Die Nutzfläche ist allerdings mit der Wohnfläche nicht identisch, denn sie umfaßt auch die Flächen, die auf Gänge, Stiegen, Mauern entfallen. Das Verhältnis zwischen Nutz- und Wohnfläche kann jedoch bei Gebäuden gleicher Bauart mit Rücksicht darauf, daß die Disposition stets so eingerichtet wird, um den Raum möglichst auszunützen, als ziemlich konstant angesehen werden und es kann daher angenommen werden, daß die Durchschnitte, die durch Vergleich der Mieten und Nutzflächen je für eine Anzahl von Häusern gleicher Lage gewonnen werden, die Unterschiede in der Höhe der in den einzelnen Lagen für die gleiche Wohnfläche gezahlten Mietzinse ziemlich getreu wiedergeben. Auch bei den verschiedenen Geschossen ein und desselben Hauses ist das Verhältnis zwischen Nutz- und Wohnfläche so ziemlich das gleiche, mit dem geringen Unterschiede, daß die Mauerstärke nach oben bekanntlich abnimmt und infolgedessen die Wohnfläche in den oberen Geschossen ein wenig größer zu sein pflegt. Nur im Erdgeschosse ist das Verhältnis insoferne ein anderes, als ein Teil der Nutzfläche auch auf den Hauseingang entfällt.

Die Vorteile, die die geschilderte Methode hat, wurden schon früher angedeutet. Vor allem wird es erst durch sie möglich, die Mietzinse mit den Bodenwerten und Baukosten in einen exakten Vergleich zu bringen. Des weiteren ermöglicht die Methode

---

[1]) Dabei muß die für Keller- (Souterrain-) und Dachwohnungen gezahlte Miete entweder ganz ausgeschieden werden, oder falls sie zu den Mieten der übrigen Geschosse hinzugezählt wird, muß wieder zu der Gesamtnutzfläche der übrigen Geschosse ein verhältnismäßiger Zuschlag gemacht werden.

auch, die Unterschiede der Mieten in verschiedenen Stadtteilen genauer, als es bisher möglich war, festzustellen. Wenigstens ein Faktor wird durch dieses Verfahren ausgeschaltet — die verschiedene Größe der Wohnungen; die Qualitätsunterschiede hingegen zu berücksichtigen, bleibt dem Vergleiche der Baukosten vorbehalten.

Daß die Methode brauchbar ist, hat das Ergebnis selbst bestätigt. Es zeigte sich, daß bei den in derselben Lage befindlichen Häusern gleichen Baualters die Mieten, die im Durchschnitte auf einen m^2 der Gesamtnutzfläche entfallen, nicht bedeutend voneinander abweichen. Die Durchschnitte, die für eine größere Zahl von Häusern gleicher Lage und gleichen Baualters berechnet werden, sind nicht nichtssagende Resultanten verschiedenster Größen, vielmehr stellen sie die für jene Lage und Bauart typische Höhe der Mietzinse vor, von der die Mieten einzelner Häuser nicht weit abweichen. Wo dennoch größere Abweichungen vorkommen, sind sie in der Regel auf besondere Umstände (Nähe eines Parks, Eckhäuser etc.) zurückzuführen.

Die Untersuchung beschränkte sich bloß auf einzelne ausgewählte Lagen, wobei Gewicht darauf gelegt wurde, daß die verschiedensten Lagen von den besten im Innern bis zu den schlechtesten am Rande der Stadt nach Möglichkeit vertreten seien. Vom Assanierungsrayon abgesehen, wurden nur solche Lagen berücksichtigt, welche keinen Geschäftscharakter haben, und auch hier wurden noch, um den störenden Einfluß der Geschäftsmieten auszuschalten, jene Häuser ausgeschieden, wo die Miete, die fürs Erdgeschoß gezahlt wurde, den Mietertrag des ersten Stockes überstieg. Die Lagen, um die es sich handelt, sind die folgenden:

1. Der Josefstädter und Altstädter Assanierungsrayon, und zwar nur dessen beste Lagen. Wie schon erwähnt wurde, ist es die einzige Lage, wo auch solche Häuser miteinbezogen wurden, bei denen der Ertrag des Erdgeschosses den des ersten Stockes überstieg. Es geschah dies aus dem Grunde, weil die Zahl jener Häuser, die außerhalb des Geschäftsverkehres liegen, für Durchschnittsberechnungen zu gering gewesen wäre. Die Wohnungen sind meist mit allem möglichen Komfort versehen und für die wohlhabendsten Klassen bestimmt;

2. das Viertel bei der Palackýbrücke, welches an Stelle oder in der Nähe des demolierten Strafhauses entstand. Auch

dieses Viertel wird meist von sehr wohlhabenden Schichten bewohnt, dem entspricht auch die Bauart der Häuser;

3. in der nächsten Nähe das Podskaler Viertel — eine wesentlich schlechtere Lage, tiefer gelegen und von minder wohlhabenden Schichten bewohnt;

4. die an Stelle der Fortifikationen zwischen dem Blinden Tor und Karlshof gebauten Häuser an der Grenze der Neustadt und der Kgl. Weinberge (Sokol- und Táborgasse mit Umgebung);

5.—12. die Stadtgemeinde Kgl. Weinberge wurde in weitere acht Gruppen zerlegt[1]), die je nach ihrer Entfernung vom Innern sehr ungleichwertige Lagen bilden. Die ersten zwei werden von den übrigen durch die Žižka-, Diviš-, Komenskýgasse getrennt. Die Karlsstraße teilt den Komplex in zwei Teile; der untere Teil zwischen der Tábor-, Karls-, Diviš- und Žižkagasse, der dem Zentrum der Stadt näher liegt, bildet die I., der obere Teil zwischen der Tábor-, Karls-, Komenský- und Klicperagasse die II. Gruppe. Die III. Gruppe schließt sich an diese Lagen an und wird durch die Budečergasse von den übrigen, höheren Lagen getrennt. Die Grenzen bilden die Gassen: Žižka-, Diviš-, Komenský-, Mácha-, Budečer-. Einen Übergang von der III. zu den entlegeneren Gruppen bildet die IV. Gruppe zwischen der Budečergasse einer-, der Glatzergasse andererseits. Durch die Palackýstrasse wird von ihr eine kleine Gruppe (V) von Häusern getrennt, die sich bereits an die Wršowicer Häuser anschließen, zwischen der Mácha-, Palacký-, Barákgasse. Die VI. Gruppe, oberhalb dem Wasserturme gelegen, wird von der IV. durch die Glatzergasse, von der VII. Gruppe durch die Jungmannstrasse getrennt. Die VII. Gruppe (die Gassen: Přemysl-, Luxemburger-, Jagellonische, Welehrader-, Bořivoj- etc.) reicht bereits an die Žižkower Häuser heran, war zu Beginn dieses Jahrhundertes noch unausgebaut und von einer ärmeren Bevölkerung bewohnt. Sie bildet in dieser Richtung die äußerste Peripherie, in der zu dieser Zeit noch gebaut wurde. Eine der VII. beiläufig gleichwertige Lage ist auch die unterhalb der Nusler Stiege gelegene Gruppe (VIII) — die Frič-, Udalrich-, Přemyslgasse etc. — die dem Baucharakter nach den benachbarten Nusler Häusern gleicht.

---

[1]) Die beiden bedeutendsten Geschäftsstraßen, die Havlíček- und Palackýgasse, wurden hiebei ganz ausgeschieden.

13—14. Die Gemeinde Holešowic-Bubna wurde in zwei Teile geteilt[1]), in das günstiger gelegene Belvedereviertel diesseits des Bahngeleises und den jenseits desselben gelegenen Teil (das ehemalige Holešowicer Dorf und das Fabriksviertel), welcher von einer ärmeren Arbeiterbevölkerung bewohnt wird.

15. Als Typus der äußersten Lagen, in die die Arbeiterbevölkerung billiger Mieten wegen hinauszieht, wurde die Ortschaft Tejnka in die Untersuchung einbezogen, wobei bloß solche Häuser berücksichtigt wurden, welche in den von der Stadt entfernteren Teilen der Ortschaft gelegen sind. Es sind zumeist niedrige Häuser von ländlichem Baucharakter, mit primitivster Ausstattung, ohne Anschluß an die städtischen Wohlfahrtseinrichtungen (Kanalisation, Wasserleitung etc.).

In einer jeden der genannten 15 Lagen wurde für eine Anzahl von Häusern, und zwar nur von solchen, die nach dem Jahre 1891 erbaut wurden, sowohl das Ausmaß der verbauten Fläche und die Zahl der Geschosse als auch der Mietertrag im Durchschnitte der Jahre 1901/02 (im Assanierungsrayon 1903/04) festgestellt. Das erstere wurde den Schätzungsprotokollen, der letztere den amtlich geprüften Zinsfassionen entnommen. Es ist nicht der Gesamtbruttoertrag, da die Zinskreuzer und die Auslagen des Hauseigentümers für Beleuchtung, Wasser und den Betrieb von Lifts und Haustelegraphen behufs Steuerbemessung von dem Bruttozinse abgezogen werden[2]); das für sind sämtliche übrige Nebenvergütungen, die an den Hauseigentümer gezahlt werden, miteinbezogen. Die Miete, welche für Souterrains, Hofgebäude etc. bezahlt wird, wurde nicht berücksichtigt; Häuser, wo die Nutzfläche nicht in allen Höhenlagen gleich ist (Häuser, die auf einem Abhange stehen), mußten überhaupt ausgeschieden werden. Das Ergebnis enthält die folgende Zusammenstellung:

---

[1]) Die Bělskýstraße wurde hiebei wegen ihres Geschäftscharakters ganz ausgeschieden.

[2]) Auch das Entgelt für die Benützung von Hausgärten wird aus der Bemessungsgrundlage mit einem angemessenen Betrage ausgeschieden.

Lage	Zahl der Häuser	die Häuser haben Stockwerke[1])	Gesamtmietertrag im Durchschnitte der Jahre 1901/02, resp. 1903/04 (ohne die für Souterrains und Hofgebäude gezahlte Miete) in fl. ö. W.	Gesamtnutzfläche (bebaute Fläche multipliziert mit der Zahl der Geschosse) in m^2	Auf ein m^2 Nutzfläche entfällt im Durchschnitte eine Miete von... fl. ö. W.
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon .	24	4	177.767	43.350	4·10
Viertel bei der Palackýbrücke .	16	4	85.733	27.565	3·11
Podskaler Viertel	7	4	25.442	10.635	2·39
Viertel beim Blinden Tor . . .	44	4	166.388	63.675	2·61
Weinberge:					
I. Gruppe	6	4	26.242	9.115	2·88
II. Gruppe . . .	8	4	32.413	12.525	2·59
III. Gruppe (vierstöckige Häuser)	25	4	105.325	40.825	2·58
III. Gruppe (dreistöckige Häuser)	21	3	55.725	22.560	2·47
IV. Gruppe (vierstöckige Häuser)	18	4	57.529	23.855	2·41
IV. Gruppe (dreistöckige Häuser)	18	3	52.820	21.584	2·45
V. Gruppe. . . .	8	3	13.509	6.716	2·01
VI. Gruppe . . .	20	3	40.236	19.328	2·08
VII. Gruppe. . .	11	3	18.740	10.432	1·80
VIII. Gruppe . .	8	3	14.703	7.516	1·96
Holešowic-Bubna: Belvederviertel	46	3	95.167	42.764	2·22
Das übrige Holešowic-Bubna . .	6	3	10.794	6.108	1·77
Tejnka	13	1	5.529	3.894	1·42

[1]) Unter „Stockwerk“ werden nur die Höhenlagen oberhalb dem Erdgeschosse, unter „Geschoß“ sämtliche Höhenlagen, das Erdgeschoß inbegriffen, verstanden.

Beim Assanierungsrayon wird die Durchschnittsmiete durch die im Erdgeschosse gezahlten höheren Geschäftsmieten erhöht, im sonstigen geben die in der letzten Spalte angeführten Durchschnittszahlen die Unterschiede der Wohnungspreise in den einzelnen Lagen gut wieder. Auch wenn die Höhe der Mieten in den einzelnen Lagen nach Stockwerken verglichen wird, reihen sich die einzelnen Lagen wieder in ähnlicher Weise aneinander.

Bei den Häusern	entfiel im Durchschnitte der Jahre 1901/02 (resp. 1903/04) auf ein m^2 Nutzfläche des				
	I. (Parterre)	II.	III.	IV.	V. Geschosses
	eine Miete von...fl. ö. W.				
im Assanierungsrayon .	5·83	4·04	3·92	3·60	3·10
in dem Viertel bei der Palackýbrücke	2·87	3·47	3·36	3·09	2·75
im Podskaler Viertel . .	2·17	2·53	2·49	2·45	2·32
in dem Viertel beim Blinden Tor	2·43	2·88	2·79	2·60	2·35
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge	2·60	3·29	3·19	2·88	2·44
in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	2·52	2·81	2·77	2·52	2·32
in der III. Gruppe (vierstöckige Häuser) . . .	2·33	2·85	2·76	2·61	2·35
in der III. Gruppe (dreistöckige Häuser) . . .	2·24	2·67	2·55	2·42	—
in der IV. Gruppe (vierstöckige Häuser) . . .	2·09	2·67	2·59	2·42	2·27
in der IV. Gruppe (dreistöckige Häuser) . . .	2·08	2·66	2·58	2·47	—
in der V. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	1·74	2·19	2·10	2·00	—
in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	1·87	2·24	2·17	2·04	—
in der VII. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	1·62	1·93	1·87	1·76	—
in der VIII. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	1·64	2·17	2·08	1·95	—
im Belvedereviertel . .	2·00	2·41	2·32	2·17	—
in dem übrigen Holešowic-Bubna	1·58	1·90	1·85	1·74	—
in Tejnka	1·28	1·56	—	—	—

Die höchsten Mietzinse weisen die Häuser im Assanierungsrayon auf, dann folgt das Viertel bei der Palackýbrücke und die I. Gruppe der Kgl. Weinberge; annähernd gleiche Wohnlagen sind: das Viertel beim Blinden Tor, die II. und III. Gruppe der Kgl. Weinberge (bis auf die dreistöckigen Häuser der III. Gruppe, die den Übergang zur IV. Gruppe bilden), dann folgt die IV. Gruppe und das Podskaler Viertel, das Belvedereviertel, die VI. und V. Gruppe der Kgl. Weinberge, sodann die VIII. und VII. Gruppe und der entlegenere Teil von Holešowic-Bubna, die niedrigsten Mieten weist Tejnka auf. Die Abstände sind sehr bedeutend. Von je 100 m^2 Nutzfläche des I. Stockwerkes werden im Assanierungsrayon 404 fl., in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge 281 fl., in der VII. Gruppe 193 fl., in Tejnka 156 fl. gezahlt.

Eine wichtige Tatsache erhellt aus dieser Betrachtung: Die ganze großstädtische Agglomeration läßt sich in Gruppen teilen, in denen für dieselbe Fläche je nach Gunst der Lage und Ausstattung der Wohnungen sehr verschiedene Wohnungspreise gezahlt werden, von den billigsten, aber auch schlechtesten Wohnungen am äußeren Rande der Stadt, mit denen sich die ärmste Bevölkerung begnügt, führen zahlreiche Übergänge bis zu den höchsten Mieten in den mit allem Komfort ausgestatteten Wohnungen im Innern der Stadt.

Daneben läßt sich aber auch bei den Häusern gleicher Lage durchwegs vom I. Stockwerke an eine Abnahme der Wohnungspreise mit dem Höherwerden der Wohnungen beobachten. Die Unterschiede der Mieten in den oberen und unteren Stockwerken sind allerdings nicht so groß wie die Spannung zwischen den Wohnungspreisen der günstigsten und ungünstigsten Lagen. Während der Unterschied der Mieten zwischen dem Assanierungsrayon und den peripheren Lagen der Kgl. Weinberge (VII. Gruppe) 2·11 fl. per m^2 Nutzfläche des I. Stockwerkes, der Abstand gegen die in Tejnka bezahlte Miete 2·48 fl. beträgt, stellt sich die Spannung zwischen den Mieten des I. und IV. Stockwerkes in den beobachteten Lagen höchstens auf 0·94 fl. (im Assanierungsrayon). Es erhellt daraus, daß auch die höheren Stockwerklagen in den Neubauten im Innern der Stadt für die ärmere Bevölkerung kaum in Betracht kommen.

Die Unterschiede in der Höhe der Mieten der oberen und unteren Stockwerke sind übrigens nicht in allen Gruppen gleich, in den besseren Lagen ist vielmehr die Spannung viel größer

als in den ungünstigeren Lagen. Im Assanierungsrayon beträgt der Abstand zwischen den Mieten im I. und IV. Stockwerke 94 Kreuzer per m^2 Nutzfläche, in dem Viertel bei der Palacký-brücke 72 kr., in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge 85 kr. — dagegen in dem Viertel beim Blinden Tor bloß 53 kr., in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge 49 kr., in der III. Gruppe 50 kr., in der IV. Gruppe 40 kr. Die geringste Spannung weisen die Häuser im Podskaler Viertel auf, mit bloß 21 kr. per m^2 Nutzfläche; die Ursache dürfte wahrscheinlich darin zu suchen sein, daß gerade die höheren Lagen eine schöne Aussicht auf die Moldau über die niedrigen Häuser des alten Podskal gewähren. Auch bei dem Vergleiche der Höhe der Mieten im I. und III. Stockwerke kann dieselbe Erscheinung beobachtet werden. Im Assanierungsrayon beträgt der Abstand 44 kr., in dem Viertel bei der Palackýbrücke 38 kr., in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge 41 kr. per m^2 Nutzfläche, wohingegen derselbe in allen übrigen Gruppen bedeutend niedriger ist und in keiner mehr als 29 kr. beträgt. Man dürfte geneigt sein, die Ursache darin zu suchen, daß in den besseren Lagen die Unterschiede in der Ausstattung der Wohnungen in den oberen und unteren Stockwerken größer zu sein pflegen; unserem Ermessen nach dürfte der Grund zum größeren Teile darin liegen, daß die wohlhabenderen Klassen die Unannehmlichkeiten, die mit dem Wohnen in den oberen Stockwerken verbunden sind, höher anschlagen als die minder bemittelte Bevölkerung, die in den entfernteren Lagen wohnt.

Zu einem ähnlichen Ergebnisse wie die Exzerpierung der Zinsfassionen führt auch die Betrachtung des Schätzungsmaterials (Tabelle IV). Auch hier bezog sich die Untersuchung auf dieselben Lagen, die früher genannt wurden, mit Ausnahme des Podskaler Viertels und des entlegeneren Teiles von Holešowic-Bubna. Aus Gründen, die früher angeführt wurden, wurden bloß Schätzungen von Neubauten berücksichtigt und dieselben wurden in vier Perioden geteilt, je nachdem sie aus den Jahren 1873—1876, 1877—1882, 1883—1891, 1892—1904 datiert erschienen. Hier interessieren uns bloß die Schätzungen aus den letzteren Jahren.

Auch hier wurde die Gesamtmiete der Häuser, die von den Schätzenden als angemessen erklärt wurde, mit der Gesamtnutzfläche sowohl des Hauptgebäudes als auch event. Hofgebäude in Beziehung gebracht und die Miete, die auf ein m^2 Nutzfläche

entfällt, berechnet (Spalte 16). Die Miete, welche für Souterrains gezahlt wird, mußte miteinbezogen werden, da die Mieten in den Schätzungsprotokollen in der Regel nicht nach Stockwerken spezifiziert werden. Um den Fehler abzuschwächen, wurden die Souterrains dort, wo die für dasselbe gezahlte Miete nach den Zinsfassionen aus den Jahren 1901—1902 30—80% der Miete des ersten Stockwerkes betrug, gleich einem halben Stockwerke, wo sie 80% überstieg, gleich einem ganzen Stockwerke gehalten, dort, wo sie 30% nicht erreichte, weiter nicht berücksichtigt. Aus dem Angeführten ergibt sich, daß die Ergebnisse, insoweit es auf Bestimmung der Nutzfläche, resp. der Höhe der auf ein m^2 Nutzfläche entfallenden Miete ankommt, nicht so genau sind wie bei dem früher angewandten Verfahren. Damit erklären sich auch die Unterschiede gegenüber der früheren Untersuchung zum größten Teile; immerhin sind dieselben nicht bedeutend, im großen und ganzen wird das frühere Ergebnis bestätigt. Aber nicht darin liegt der Wert der Tabelle, sondern in den Nebenmomenten, die sie erschließt; es wurde diesbezüglich schon früher darauf hingewiesen, daß insbesondere die Bauwerte kaum auf eine andere Art festgestellt werden können.

Hier sei vorläufig nur auf eine Tatsache hingewiesen, die sich aus der Tabelle ergibt. Vergleicht man nämlich einerseits die Mietbeträge, die in den einzelnen Lagen auf ein m^2 der ganzen Baufläche (mit Hof und Garten) entfallen (Spalte 14), und andererseits die Höhe der Mieten per m^2 Nutzfläche in den einzelnen Lagen (Spalte 16), so findet man, daß die Abstände dort viel größer sind als hier. Auf ein m^2 Baufläche entfällt im Assanierungsrayon im Durchschnitte ein Zinsertrag von 15·69 fl., in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge von 8·12 fl., in der VII. Gruppe von 4·09 fl., in Tejnka von 1·06 fl., wohingegen die auf ein m^2 Nutzfläche entfallende Miete im Assanierungsrayon 4·02 fl., in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge 2·75, in der VII. 1·94, in Tejnka 1·45 fl. beträgt. Der Zinsertrag der Häuser im Assanierungsrayon ist bei gleicher Baufläche fast viermal so groß wie der Ertrag der Häuser an der Peripherie der Weinberge, fünfzehnmal so hoch wie in Tejnka, während sich die Wohnungspreise für die gleiche Nutzfläche im Assanierungsrayon im Vergleiche zu den genannten Lagen bloß auf das Doppelte, resp. nicht ganz das Dreifache stellen. Die Ursache ist darin zu suchen, daß der Boden in den inneren Lagen viel

intensiver ausgenützt ist als in den Außenteilen. Das ersieht man deutlich aus Spalte 11, welche das Verhältnis der Gesamtnutzfläche zur Baufläche in den einzelnen Lagen angibt und solchermaßen die Intensität der Bebauung am besten ausdrückt. Darnach ist die gewonnene Nutzfläche im Innern rund viermal, in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge rund dreimal so groß wie die Baufläche, während sie in den peripheren Lagen der Weinberge bloß das Doppelte, in Tejnka bloß $^7/_{10}$ der Baufläche beträgt. Der höhere Zinsertrag der im Innern gelegenen Häuser ist demnach auf eine zweifache Ursache zurückzuführen: einerseits auf höhere Wohnungspreise, andererseits auf intensivere Bodenausnützung.

Dazu gesellt sich noch der Umstand, daß die Häuser im Innern häufiger zu Geschäftszwecken ausgenützt werden, wobei sich die für Geschäfte gezahlten Mieten, besonders in den verkehrsreichen zentralen Lagen, weit über die üblichen Wohnungsmieten erheben. Wollte man die Unterschiede in der Höhe der Geschäftsmieten genau statistisch feststellen, so müßte ein viel genaueres Verfahren angestellt werden, bei welchem die Fläche der eigentlichen Geschäftslokalitäten, die Breite der Gassenöffnungen etc. festzustellen wäre. Hier handelt es sich jedoch bloß darum, einen ungefähren Begriff über das Maß zu gewinnen, um welches der Zinsertrag der Häuser in den wichtigsten Geschäftslagen durch die Benützung zu Geschäftszwecken gehoben wird. Zu diesem Zwecke möge es genügen, für eine Anzahl von Häusern in einigen Geschäftslagen die Durchschnittsmiete per m^2 Nutzfläche des Erdgeschosses zu ermitteln. Als eine der besten zentralen Geschäftslagen sei der Graben herangezogen, daneben noch die Palacký- und Havlíčekstrasse, die als die besten Geschäftslagen der Weinberge anzusehen sind, aber der Bedeutung nach hinter den inneren Geschäftslagen weit zurückstehen:

Gasse	Zahl der Häuser	Bebaute Fläche in m^2	Im Durchschnitte der J. 1901 u. 1902 wurde vom Erdgeschosse eine Miete gezahlt von ... fl.	Auf ein m^2 Nutzfläche des Erdgeschosses entfällt im Durchschnitte eine Miete von ... fl.
Graben	5	1376	32.339	23·5
Palackýstraße (unterer Teil) .	15	5367	38.220	7·12
Havlíčekstraße (der Teil zwischen der Palacký- u. Karlsstr.) .	12	3749	25.656	6·84

Zu bemerken wäre, daß der Vergleich auch an dem Mangel leidet, daß der Zinsertrag des Erdgeschosses nicht bloß von dem absoluten Ausmaß der verbauten Fläche, sondern auch von der Figur des Grundstückes abhängt. Je länger die Front im Verhältnisse zur Tiefe des Hauses, um so größer der Ertrag auch bei gleicher Fläche. In den obigen Beispielen dürfte jedoch dieser Umstand wenig stören, da die Hausflächen im Durchschnitte klein sind und daher nicht von besonderer Tiefe sein können. So mag der Vergleich wenigstens zur Illustrierung dessen dienen, wie groß die Unterschiede in der Höhe der Geschäftsmieten in den zentralen und entlegeneren Geschäftslagen sind und wie sehr dieselben bei den wichtigsten Geschäftslagen die Wohnungspreise übertreffen (dabei ist noch zu beachten, daß es sich im obigen um ältere Häuser handelt).

V. Die Bewegung der Mietzinse in den Jahren 1869—1902.

Mit dem raschen Wachstum der Stadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundertes ist auch der Betrag, den die Bevölkerung an Wohnungs- und Geschäftsmieten alljährlich zu entrichten hat, sehr bedeutend gestiegen. So betrug nach Tabelle V der zu Steuerzwecken erhobene Gesamtmietertrag sämtlicher Häuser Alt-Prags im Jahre 1823 rund 1,800.000 fl., noch im Jahre 1857 bloß 3,800.000 fl., im Jahre 1900 bereits 14 Mill. Gulden und mit den näheren Vororten zusammen sogar 23 Mill. Gulden. Es ist dies das Gesamtmieterträgnis sämtlicher Häuser, jedoch nach Abzug der Zinskreuzer, der Wasserabgaben, der Kosten der Hausbeleuchtung etc., die, wie bereits bemerkt wurde, aus der Steuerbemessungsgrundlage ausgeschieden werden. Der Betrag, den die Bevölkerung für Wohnungen und Geschäftslokalitäten alljährlich entrichtet, ist sogar viel rascher gestiegen, als die Bevölkerung zugenommen hat; dies geht deutlich aus der folgenden Zusammenstellung hervor, wo auf Grund der in Tabelle V angeführten Zahlen und der Volkszählungsdaten[1]) die Beträge

[1]) Die Bevölkerungsdaten für das Jahr 1822 wurden aus Stelzigs Versuch einer medizinischen Topographie von Prag, Prag 1824, für die Jahre 1830, 1834, 1837, 1840, 1843, 1846, 1850 aus den Tafeln

berechnet wurden, welche in den einzelnen Volkszählungsjahren auf den Kopf der Bevölkerung an Wohnungs- und Geschäftsmiete entfielen. (Für die Volkszählungsjahre 1822 und 1869 mußte hiebei das in den Jahren 1823 und 1870 einbekannte Gesamtzinserträgnis zur Grundlage genommen werden, da der Zinsertrag im Jahre 1823 für Alt-Prag und im Jahre 1869 für die näheren Vororte nicht festgestellt werden konnte.)

Im Jahre	entfiel auf den Kopf der Zivilbevölkerung an Wohnungs- und Geschäftsmiete ein Betrag von . . . fl. ö. W.							
	in der Altstadt	in der Neustadt	auf der Kleinseite	auf dem Hradschin	in der Josefstadt	in Prag I—V	in den näheren Vororten	in Prag I—V u. den näheren Vororten
1822	25·1	17·3	19·1	11·6	10·2	19·3		
1826	23·0	15·0	18·4	10·7	8·7	17·4		
1830	24·6	16·1	19·3	12·0	10·2	18·7		
1834						18·8		
1837	25·6	17·3	19·4	10·6	10·7	19·5		
1840						20·9		
1843						22·9		
1846	32·7	22·2	21·2	10·1	17·1	24·4		
1850						25·3		
1857	35·0	25·3	24·1	13·0	15·3	27·0		
1869	57·0	44·4	34·5	19·9	21·4	44·2	25·4	40·4
1880	78·4	65·7	47·1	24·8	25·7	62·5	29·9	50·5
1890	88·0	78·6	53·0	27·5	25·9	72·0	35·6	54·4
1900	106·0	98·8	63·4	28·7	27·3	89·2	41·7	61·9 [1])

Bei Betrachtung der obigen Zahlen hat man sich vor Augen zu halten, daß sie nicht den durchschnittlichen Wohnungsaufwand

---

zur Statistik der österreichischen Monarchie genommen. Für das Jahr 1826 wurden die betreffenden Relativzahlen (die Mietzinsquoten in den einzelnen Stadtteilen) dem bei Tab. V zitierten Zeitungsartikel direkt entnommen.

[1]) Berechnet auf Grund der in dem Prager Statistischen Handbuche vom Jahre 1900 gebrachten Zahlen, wonach das Gesamtmieterträgnis sämtlicher Häuser Alt-Prags und der näheren Vororte im Jahre 1900 23,066.788 fl. betrug. In den Tabellen, welche das k. k. Finanzministerium für die Wiener Enquete zusammengestellt hat, wird der im Durchschnitte der Jahre 1899/1900 einbekannte und amtlich richtiggestellte Gesamtmietertrag sämtlicher Häuser Alt-Prags und der näheren Vororte mit 23,357.888 fl. angegeben, was 62·7 fl. per Kopf ergibt. Das Mieterträgnis der Prager Häuser ist hier jedoch nicht nach Stadtteilen spezialisiert, weswegen oben die Zahlen, die das Prager Statistische Handbuch bringt, zugrunde gelegt wurden.

per Kopf der Bevölkerung allein ausdrücken, sondern daß zu diesem noch der Betrag hinzutritt, der an Geschäftsmiete auf den Kopf der Bevölkerung entfällt. In jenen Stadtteilen, wo die für Geschäfts- und Kanzleilokalitäten gezahlte Miete verhältnismäßig sehr bedeutend ist, übertreffen demnach die obigen Zahlen den durchschnittlichen Wohnungsaufwand der Bevölkerung weit mehr als dort, wo dies nicht der Fall ist. Darauf ist es zum großen Teile zurückzuführen, daß die Mietzinsquote in den beiden zentralen, geschäftsreichen Stadtteilen, der Alt- und Neustadt, die Mietzinsquote der übrigen Stadtteile so bedeutend übertrifft; ebenso erklärt sich auch die Tatsache, daß die Mietzinsquote in diesen beiden Stadtteilen viel rascher stieg als bei den übrigen, zum großen Teile damit, daß die Zahl und der Ertrag der Geschäfte in diesen Stadtteilen besonders stark zugenommen hat. Die hohe Mietzinsquote dieser beiden Stadtteile und deren rasche Zunahme spiegelt sich jedoch auch in den Durchschnittszahlen für das alte Prag (I—V) ab. Auch hier hat das rasche Ansteigen der Mietzinsquote zum Teile darin seinen Grund, daß sich der Anteil der Geschäftsmieten an dem Gesamtmieterträgnisse daselbst gehoben hat. Soll dieser Einfluß abgeschwächt werden, so ist es besser, für die älteren Volkszählungsjahre die durchschnittliche Mietzinsquote in den fünf ältesten Stadtteilen, in den späteren Jahren (1869, 1880, 1890, 1900) die Mietzinsquote für Prag und die näheren Vororte in Vergleich zu bringen. Auch so ist es nicht unwahrscheinlich, daß der Anteil der Geschäftsmieten an dem Gesamtmieterträgnisse in Prag und näheren Vororten im Jahre 1900 noch größer ist als der Anteil der Geschäftsmieten im Jahre 1822 in den fünf ältesten Stadtteilen. Immerhin kann sich dieser Anteil doch nicht so bedeutend geändert haben, daß aus der Zunahme der durchschnittlichen Mietzinsquote nicht auch zum größten Teile auf eine entsprechende Zunahme des Wohnungsaufwandes geschlossen werden könnte.

Im ganzen stieg die Mietzinsquote in den Jahren 1823—1900 auf mehr als das Dreifache, die Zunahme ist demnach eine sehr bedeutende. In die einzelnen Perioden verteilt sie sich jedoch sehr ungleichmäßig. In den Jahren 1823—1826 sinkt die Mietzinsquote und erhebt sich sodann bis zum Jahre 1857 nur langsam. Erst in den Jahren 1858—1869 und auch in den Jahren 1870—1880 steigt sie dann sehr bedeutend; in den Jahren 1881—1890 ist die Zunahme bereits viel schwächer, in den letzten

zehn Jahren nimmt sie wieder ein schnelleres Tempo an. Wie bedeutend die Zunahme in den Jahren 1858—1880 gewesen ist, ist daraus zu ersehen, daß die Mietzinsquote in diesen 23 Jahren mehr gestiegen ist als in den übrigen 55 Jahren.

Behufs richtiger Bewertung der vorgebrachten Zahlen sei noch darauf hingewiesen, daß das Steigen der Mietzinsquote nicht immer und nicht zur Gänze auf ein entsprechendes Steigen der Mietzinse schließen läßt, da der Betrag, den die Bevölkerung an Miete entrichtet, nicht bloß von der Höhe der Mieten, sondern auch von der Art abhängt, wie die Bevölkerung ihr Wohnungsbedürfnis befriedigt. Das Steigen der Mietzinsquote kann zum Teile auch darin seinen Grund haben, daß die Bevölkerung besser wohnt, wie es andererseits vorkommen kann, daß das Steigen der Mietzinse dadurch, daß sich die Bevölkerung in ihrem Wohnungsbedürfnisse einschränkt, paralysiert wird und infolgedessen in dem Steigen der Mietzinsquote nicht voll zum Ausdrucke kommt. Das letztere dürfte wahrscheinlich in der ersten Hälfte des abgelaufenen Jahrhunderts, jedenfalls aber in den Jahren 1844—1857 der Fall gewesen sein, wohingegen dem früher Gesagten zufolge anzunehmen ist, daß das Steigen der Mietzinsquote nach dem Jahre 1857 zum Teile auch auf Besserung der Wohnverhältnisse zurückzuführen ist. Das läßt sich wenigstens für die Jahre 1870—1900 nachweisen, wo wir die Bewegung der Mietzinse selbst verfolgen können.

Um dieselbe festzustellen, wurden auch hier die Zinsfassionen, resp. tabellarischen Übersichten herangezogen und für eine Anzahl von Häusern, welche während der beobachteten Jahre weder umgebaut wurden noch eine Vergrößerung durch Zubau erfahren haben, die Höhe der Mieten für einzelne Stichjahre festgestellt. Hiebei wurden die Häuser mit Rücksicht darauf, daß die Bewegung der Geschäftsmieten von jener der Wohnungsmieten verschieden zu sein pflegt, in zwei Gruppen zerlegt: solche, die sich in reinen Wohnlagen, und solche, die sich in einer ausgesprochenen Geschäftslage befinden, und für beide diese Gruppen die Bewegung der Mietzinse gesondert untersucht. Auf diese Weise kann die Bewegung der Wohnungszinse ziemlich rein festgestellt werden, die Bewegung der Geschäftsmieten allerdings bloß indirekt, indem man die Bewegung der Mieterträge der Häuser in den Geschäftslagen mit jener der Wohnlagen vergleicht und aus dem Unterschiede beider auf die Bewegung der Geschäftsmieten schließt.

Vorerst wollen wir die Bewegung der Mietzinse in den Wohnlagen einer Betrachtung unterziehen.

Auch hier beschränkte sich die Untersuchung wieder auf einzelne ausgewählte Gruppen. In der Neustadt sind es die folgenden Lagen: 1. die Opatowicer-, Schwarze und Gerbergasse mit Umgebung, innere Lagen in der Nähe des Neustädter Assanierungsviertels, 2. die Fleischhacker-, Quer-, Hopfenstockgasse, in den höheren Lagen der Neustadt gelegen, 3. in der nächsten Nähe die Grubengasse, des weiteren 4. die Smečka- und 5. die Krakauergasse, 6. die Linden-, Salm- und Katharinagasse, noch weiter gegen die Weinberge zu 7. die Sokolstraße, 8. im unteren Teile der Neustadt die Marien- und 9. die Rosen- und Leihamtsgasse mit Umgebung. Alle diese Gassen liegen abseits des Geschäftsverkehres; die Häuser, die in die Untersuchung einbezogen wurden, sind sämtlich vor dem Jahre 1869 erbaut worden.

Das Weinberger Material wurde wieder in die acht früher erwähnten Gruppen zerlegt und innerhalb dieser Gruppen die Häuser des weiteren nach dem Baualter geschieden, um möglichst gleichartige Fälle zusammenzuziehen. Es wurden diesbezüglich in jeder Gruppe vier Unterabteilungen gebildet, je nachdem die Häuser in den Jahren 1870 bis 1875 (A-Häuser), von 1876 bis 1882 (B-Häuser), von 1883 bis 1891 (C-Häuser) und von 1892 bis 1901 (D-Häuser) erbaut wurden; in der letzteren Gruppe wurden außerdem noch jene Häuser besonders behandelt, welche in den Jahren 1892 bis 1895 aufgeführt wurden (D_1-Häuser).

Auch die Katastralgemeinde Holešowic-Bubna wurde in die zwei schon früher erwähnten Gruppen geteilt: das Belvedereviertel diesseits des Bahngeleises und das Fabriksviertel und Dorf jenseits desselben. Die Fassionen, respektive tabellarischen Übersichten sind hier bloß seit dem Jahre 1884 erhalten; doch ermöglichten es die den älteren Schätzungselaboraten beigeschlossenen Abschriften der Fassionen für eine Anzahl von Häusern die Mieten auch für die früheren Jahre (1873 oder 1874 oder 1875 oder 1882) festzustellen. Auch hier wurden des weiteren die Häuser nach ihrem Baualter geschieden.

Für sämtliche untersuchte Häuser wurde für einzelne Stichjahre (1869, 1875, 1882 [in Holešowic-Bubna 1884], 1891, 1895 [in Holešowic-Bubna 1896], 1901/1902) der Mietertrag aus den Zinsfassionen, respektive tabellarischen Übersichten aus-

gezogen. Neben den Mieterträgen wurde auch das Ausmaß der Bauparzelle (bebaute Fläche mit Hof, jedoch ohne Garten d. i. Grundparzelle) ermittelt und für eine jede Gruppe von Häusern der auf 1 m^2 der Bauparzelle im Durchschnitte entfallende Mietzins für die einzelnen Stichjahre berechnet.

Das Ergebnis enthält Tabelle VI und VII.

Auch hier wieder läßt sich bei Häusern gleichen Baualters fast ausnahmslos die früher beobachtete Erscheinung feststellen, daß die Häuser in den inneren, besseren Lagen bei gleicher Fläche einen höheren Ertrag aufweisen als jene in den entfernteren Gruppen. Das gilt sowohl von den in letzter Zeit erbauten Häusern als auch von den älteren. Nur hat man sich vor Augen zu halten, daß hier der Mietertrag der Häuser nicht wie früher mit der ganzen Baufläche, sondern nur mit dem Ausmaße der Bauparzelle (ohne Grundparzelle d. i. Garten) in Beziehung gebracht wurde; damit erklärt es sich, daß die durchschnittlichen Mieterträge hier größer sind. Im übrigen ist auf das früher Gesagte zu verweisen, insbesondere was die Ursache dieser Erscheinung anbelangt.

Daneben ersieht man aus der Tabelle noch, daß die neueren Häuser überall einen höheren Mietertrag per Quadratmeter der Bauparzelle aufweisen als die älteren Häuser gleicher Lage. Es wird noch später nachgewiesen werden, daß dies auf eine zweifache Ursache zurückzuführen ist: einerseits darauf, daß bei den neueren Häusern die Bauweise eine bessere zu sein pflegt, die Wohnungen mit mehr Komfort ausgestattet werden, andererseits aber noch mehr darauf, daß die Baufläche immer intensiver ausgenützt wird.

Der eigentliche Zweck der beiden Tabellen liegt allerdings darin, daß sie uns über die Bewegung der Wohnungsmieten Aufschluß geben.

Für die ganze Zeit vom Jahre 1869 bis 1902 kann bloß das Neustädter Material herangezogen werden, da sich die Daten für die Königlichen Weinberge und Holešowic-Bubna durchwegs auf Häuser beziehen, die erst nach dem Jahre 1869 erbaut wurden. Jedoch können die Zahlen für die Neustadt für um so verläßlicher gelten, als die Bewegung der Mieten in den einzelnen Gruppen ziemlich gleichmäßig verläuft. In den Jahren 1870 bis 1875 ein rapides Steigen der Mieten — im Durchschnitte rund um 30 % — welches später nicht mehr wettgemacht wird; die Reaktion, welche in den Jahren 1876 bis

1882 eintritt, ist schwach, die Mieten sinken im Durchschnitte bloß um 1·2 %. In den späteren Jahren 1883 bis 1902 steigen die Mieten wieder, jedoch nur in mäßigem Tempo; die Zunahme beträgt in diesen Jahren im Durchschnitte 10·6 %.

Im ganzen stiegen die Mieten in den beobachteten Lagen in den Jahren 1870 bis 1902 um 41·8 %; von diesem Durchschnitte entfernt sich auch die Zunahme der Mieten in den einzelnen Gruppen — die einzige Sokolgasse ausgenommen — nur wenig. Berücksichtigt man des weiteren, daß der zu Gemeindezwecken in Prag eingehobene Zinskreuzer im Jahre 1869 bei einer Wohnungsmiete von 100 bis 300 fl. 3 %, bei einem höheren Wohnungspreise 5 %, in den Jahren 1901/1902 hingegen 4 %, resp. 6 % betrug, so kann man sagen, daß in dem angeführten Zeitraume die Wohnungspreise rund um 43 % gestiegen sind. Dabei handelt es sich, wohlgemerkt, um Wohnungen, welche im Laufe der dreißig Jahre keine Veränderung erfahren haben und die, wie man annehmen kann, durch das Hinzukommen neuerer Häuser mit besserer Disposition und Ausstattung relativ eher an Wert verloren haben.

Früher wurde festgestellt, daß der Betrag, der auf den Kopf der Bevölkerung an Miete entfällt, in den Jahren 1870 bis 1900 von 40·4 fl. auf 62·7 fl.[1]), d. i. um 55 % gestiegen ist, wobei die Zinskreuzer ebenfalls nicht berücksichtigt wurden. Die Mietzinsquote ist demnach nicht unerheblich stärker gestiegen als der durchschnittliche Preis von Wohnungen, welche im Laufe der beobachteten Jahre keine Veränderung erfahren haben. Man kann daraus auf eine Besserung der Wohnverhältnisse schließen, sei es, daß die Bevölkerung weniger dicht wohnt, sei es, daß sich die Qualität der Wohnungen gebessert hat. Wäre das nicht der Fall und würde sich weder die durchschnittliche Qualität der Wohnungen noch die Wohndichte geändert haben, so müßte die Mietzinsquote eher weniger gestiegen sein, da zu den Wohnungen im Innern neue, der Lage nach weniger preiswerte Wohnungen in den Vororten hinzugewachsen sind. Allerdings geht aus dem obigen Vergleiche auch hervor, daß das Steigen der Mietzinsquote in den Jahren 1870 bis 1900 zum größten Teile doch in dem Steigen der Mieten seinen Grund hat; so kann es auch nicht wundernehmen, daß auch in der

[1]) Nach den Tabellen, welche das k. k. Finanzministerium für die Wiener Enquete zusammenstellen ließ.

zeitlichen Folge die Zunahme der Mietzinsquote mit dem Steigen der Mieten ziemlich parallel geht. In den Jahren 1870 bis 1880 steigen sowohl die Wohnungspreise als auch die Mietzinsquote sehr bedeutend (wobei nicht übersehen werden darf, daß die Bewegung in der ersten Hälfte dieser Periode ganz anders verläuft als in der zweiten), in den Jahren 1881 bis 1890, resp. 1883 bis 1891 ist die Zunahme viel schwächer, in den Jahren 1891 bis 1900, resp. 1892 bis 1902 wieder etwas stärker. Die Intensität der Bewegung ist allerdings hie und da in den einzelnen Perioden verschieden, indem bei der Mietzinsquote die Zunahme in den Jahren 1870 bis 1880 verhältnismäßig schwächer, in den Jahren 1881 bis 1900 verhältnismäßig stärker ist als die Zunahme der Wohnungsmieten in den Neustädter Lagen in den entsprechenden Zeiträumen. Das dürfte darauf zurückzuführen sein, daß die Bewegung der Mieten in den äußeren Lagen in diesen Jahren eine andere war als im Innern (den Neustädter Lagen).

Unterziehen wir die Bewegung der Mietzinse in den Vorstädten Königliche Weinberge und Holešowic-Bubna einer Untersuchung! Betrachtet man die Bewegung der Mieten in den einzelnen Häusergruppen dieser beiden Stadtteile, so scheint es auf den ersten Blick, daß die Bewegung der Mietzinse in den einzelnen Gruppen sehr ungleichmäßig verläuft und einer Gesetzmäßigkeit überhaupt entbehrt; bei genauerer Betrachtung lassen jedoch die Zahlen eine feste Ordnung und Gesetzmäßigkeit erkennen.

Vor allem läßt es sich feststellen, daß bei den älteren Häusern die Zunahme der Mieten gewöhnlich stärker ist als bei jenen Häusern gleicher Lage, die später gebaut wurden. Die Ursache ist wohl darin zu suchen, daß bei den Neubauten die Mietzinse gleich auf das zur Zeit höchst erreichbare Maß festgesetzt werden und die Marktlage ganz ausgenützt wird, während sich bei den älteren Häusern häufiger unternormale[1]) Mietzinse finden, welche erst bei Wohnungswechsel oder beim Übergange des Hauses in andere Hände erhöht werden. Mit anderen Worten: Die Steigerung der Mietzinse geht von den Neubauten aus, die alten Häuser folgen erst langsam nach. Daraus folgt aber auch, daß man bei einem Vergleiche der Bewegung der Mietzinse in

[1]) Wie sie Hofrat Menger in der Wiener Enquete (Seite 267 des Stenographischen Protokolles) bezeichnet hat.

verschiedenen Lagen womöglich Häuser gleichen Baualters vergleichen muß.

Geschieht dies, so läßt sich die Regel feststellen, daß sowohl das Fallen der Mietzinse in den Krisenjahren als auch das Steigen der Mieten nachher in den äußeren Lagen viel stärker war als in den inneren Lagen.

In den Jahren 1876 bis 1882 fielen die Mieten

in den Neustädter Wohnlagen im Durchschnitt	um 1·2%
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge . . .	um 7·9%
in der III. „ „ „ „ . . .	um 6·7%
in der VI. „ „ „ „ . . .	um 35·0%

und in derselben Gruppe in den Jahren 1875—1882 sogar um 55·2%.

Auch in Holešowic-Bubna (Belvedereviertel) fielen die Mieten in den Krisenjahren sehr bedeutend. Bei jenen Häusern, bezüglich deren der Mietertrag für eins der Jahre 1873, 1874, 1875 festgestellt werden konnte, stellte sich der im Jahre 1884 einbekannte Gesamtmietertrag dieser Häuser um 31·7% niedriger als die Summe der Mieten aus den Jahren 1873, 1874, 1875[1]; und würde man nach Maßgabe von 12 Häusern, bezüglich deren sowohl der Mietertrag des Jahres 1882 als auch des Jahres 1884 bekannt ist, auf Grund der Miete vom Jahre 1884 den Mietertrag der obenerwähnten Häuser auch für das Jahr 1882 interpolieren, so würde sich dieser gegenüber dem Mieterträgnisse der Jahre 1873—1875 um 39·2% niedriger stellen.

Während die Mieten in den inneren Lagen von der Krise wenig berührt wurden, war der Preissturz der Mieten in den Außenlagen ein äußerst scharfer. Und umgekehrt stiegen auch wieder die Mieten in den Außenlagen in den späteren Jahren viel stärker.

In den Jahren 1883—1901/02 stiegen die Mieten

in den Neustädter Wohnlagen im Durchschnitte	um 10·6%
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den A-Häusern[2])	um 16·8%
in der III. „ „ „ „ „ „ „	um 35·8%
in der VI. „ „ „ „ „ „ „	um 69·6%.

Bei den oberwähnten Häusern im Belvedereviertel ist die Zunahme zwar geringer gewesen als in der annähernd gleichwertigen VI. Gruppe der Kgl. Weinberge, aber doch viel stärker

[1]) Dabei mußte für einzelne Häuser die im Jahre 1873, für andere die im Jahre 1874, resp. 1875 fatierte Miete herangezogen werden, sowie darüber Angaben vorlagen.

[2]) Die in den Jahren 1870 bis 1875 erbaut worden sind.

als in den inneren Lagen. Sie betrug in den Jahren 1885 bis 1901/02 26·0%, resp. in den Jahren 1883 bis 1901/02, wenn der Mietertrag der Häuser für das Jahr 1882 wieder interpoliert wird, 46·1%.

Der Unterschied zwischen der Bewegung der Mieten in den inneren und äußeren Lagen war insbesondere in den Jahren 1883 bis 1891 sehr bedeutend. In diesem Zeitraume stiegen die Mieten

in den Neustädter Wohnlagen im Durchschnitte um	4·2%
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den A-Häusern um	3·9%
in der III. „ „ „ „ „ „ „ um	14·3%
in der VI. „ „ „ „ „ „ „ um	38·8%.

Im Belvedereviertel betrug die Zunahme in den Jahren 1885—1891 15·9%, in den Jahren 1883—1891, wenn die Mietzinse für das Jahr 1882 interpoliert werden, 30·3%.

Geringer sind die Unterschiede in den Jahren 1892 bis 1901/02. Die Zunahme der Mieten betrug in diesen Jahren

in den Neustädter Wohnlagen im Durchschnitt	6·1%
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den A-Häusern	12·3%
in der III. „ „ „ „ „ „ „	18·8%
in der VI. „ „ „ „ „ „ „	22·2%.

Im Belvedereviertel betrug hingegen die Zunahme der Mieten bei den öfters erwähnten Häusern, die vor dem Jahre 1876 erbaut worden sind, bloß 8·7%.

Die vorgebrachten Zahlen beziehen sich überhaupt bloß auf die ältesten Häuser, die vor dem Jahre 1876 erbaut worden sind. Aber auch bei den später gebauten Häusern läßt sich eine ähnliche Gesetzmäßigkeit beobachten. So stieg der Mietertrag jener Häuser, welche in den Jahren 1883—1891 erbaut wurden (C-Häuser), in den Jahren 1892 bis 1901/02

in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge um	5·0%
in der II. „ „ „ „ um	11·2%
in der III. „ „ „ „ um	7·7%
in der V. „ „ „ „ um	17·9%
in der VI. „ „ „ „ um	22·6%.

Nur im Belvedereviertel macht sich wieder insoferne eine Ausnahme bemerkbar, als die Zunahme bloß 6·5% betrug.

Wie stark die Entwertung, aber auch die darauffolgende Preiserhöhung in den äußeren Lagen war, wird noch augenfälliger, wenn man die Mietfassionen einzelner in den Außenlagen befindlichen Häuser näher betrachtet. Zum Belege seien hier zwei Beispiele angeführt.

Das eine Haus wurde im Jahre 1874 im Gebiete der Weinberger Gemeinde, jedoch weit außerhalb des damals ausgebauten Teiles derselben (im oberen Teile der jetzigen Kronengasse, in der Nähe der Feslová), eine halbe Stunde von Prag entfernt, erbaut. Der einbekannte und amtlich geprüfte Mietertrag dieses Hauses betrug im Jahre 1874 2510 fl., im Jahre 1875 2125 fl., im Jahre 1876 1350 fl., im Jahre 1879 1180 fl., im Jahre 1882 1201 fl., im Jahre 1883 1190 fl., im Jahre 1884 1274 fl., im Jahre 1885 1505 fl., im Jahre 1889 1605 fl., im Jahre 1890 1705 fl., im Jahre 1891 1910 fl., im Jahre 1895 2290 fl., im Jahre 1901 2785 fl. Im Jahre 1901 erst ist der Ertrag des Hauses wieder höher als im Jahre 1874, aber nur deshalb, weil vom Erdgeschosse um 550 fl. mehr gezahlt wird als im Jahre 1874 (daselbst wurde ein Gasthaus errichtet); die Wohnungsmieten stellen sich demnach im Jahre 1901 noch niedriger als im Jahre 1874. Ein und dieselbe Wohnung von 2 kleinen Zimmern und Küche im II. Stock wurde im Jahre 1874 mit 140, im Jahre 1875 mit 130, im Jahre 1876 mit 72, im Jahre 1879 mit 60, im Jahre 1882 mit 80, im Jahre 1885 mit 100, im Jahre 1894 mit 120, im Jahre 1901 mit 135 fl. fatiert. Dabei wird in den kritischen Jahren geklagt, daß einzelne Wohnungen bereits drei Jahre unvermietet stehen —, es ist eine Ware, die keine Abnehmer findet. Das Haus wurde im Jahre 1874 auf 33.650 fl., im Jahre 1883 auf 20.896 fl., im Jahre 1888 auf 23.347 fl. geschätzt, im Jahre 1903 wird es um 41.000 fl. verkauft. Es ist eine Skala, die einen gewaltigen Sturz und ein gewaltiges Steigen aufweist. Ein zweites Haus, in der Palackýstraße in Žižkow, wurde im Jahre 1875 von einer äußerst soliden Prager Bank auf 28.000 fl. geschätzt und mit 14.000 fl. belehnt; der einbekannte Zinsertrag betrug damals 2100 fl. In den Krisenjahren sank der Mietertrag bis auf 900 fl. im Jahre 1880. Das Haus wurde in Exekution auf 12.416 fl. geschätzt und bei der Feilbietung von der obenerwähnten Bank um 9800 fl. erstiegen, von dieser im Jahre 1882 um 12.200 fl. weiter verkauft. Im Jahre 1899 wird das Haus um 21.014 fl. neuerlich verkauft, die Miete beträgt jetzt 1785 fl.

Die angeführten Fälle stehen keineswegs vereinzelt da, sie sind vielmehr für die Entwicklung der Preisverhältnisse in den Außenlagen typisch. Auch die zahlreichen Feilbietungen in diesen Lagen in den Krisenjahren stehen hiemit in engstem Zusammenhange, da sie offenbar darin ihren Grund haben, daß die Haus-

eigentümer bei dem rapiden Rückgange des Mietertrages nicht in der Lage waren, die Zinsen der auf den Häusern haftenden Schulden zu begleichen.

Was hat diese Preisumwälzung verursacht und wieso kommt es, daß sie auf die Außenlagen beschränkt blieb? Nach den früheren Ausführungen über den Charakter und die Art der Krise in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre wird man um die Antwort nicht verlegen sein. Unverkennbar ist vorerst der Zusammenhang zwischen dem rapiden Preissturze der Wohnungen in den äußeren Lagen in den Krisenjahren und der darauffolgenden raschen Aufwärtsbewegung der Mietzinse daselbst; das rasche Aufsteigen der Mieten in den Außenlagen nach dem Jahre 1882 ist zum größten Teile nur eine Reaktion auf den Preissturz der siebziger Jahre [1]). Dieser selbst hat jedoch in der Industriekrise seine Ursache, er erklärt sich durch die gesunkene Kaufkraft, vielleicht auch durch den Wegzug vieler Arbeiter. So wie die Krise besonders stark auf der Arbeiterbevölkerung lastete, so sind es auch die Wohnlagen dieser Klassen am Rande der Stadt, in welchen sich die Wirkungen der Krise besonders scharf äußerten. Dabei mußte sich der Preissturz um so schärfer gestalten, als die Mietzinse in den Arbeiterwohnlagen in den Spekulationsjahren bis ins Unerträgliche gespannt waren; nicht einmal noch in den letzten Jahren haben hier die Mietzinse die Höhe der Wohnungspreise aus den Spekulationsjahren 1873, 1874 erreicht.

Damit wäre die Bewegung der Wohnungsmieten in den Jahren 1869—1902 in ihren Grundlinien klargelegt. In den Spekulationsjahren ein rapides Steigen der Mieten, welche sich besonders in den Arbeiterwohnlagen zu einer drückenden Höhe erheben. Mit dem Eintritte der Industriekrise sinkt die Kaufkraft der Arbeiterbevölkerung, die hohen Wohnungspreise können

---

[1]) Zum Teile — jedoch zu einem weit geringeren — dürfte es daneben auch noch darin seinen Grund haben, daß mit dem fortschreitenden Ausbau der Stadt die Mietzinse in den peripheren Lagen überhaupt schneller zu steigen pflegen. Das wird einerseits durch die wirtschaftlichen Maßnahmen der Stadtverwaltung (Ausdehnung des Wasserleitungs- und Kanalisationsnetzes, bessere Beleuchtung, Pflasterung, Erweiterung des Tramwaynetzes; in bezug auf das letztere beachte man die Bewegung der Mietzinse in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge in den Jahren 1893—1902), andererseits durch den Ausbau der sozialen Gemeinschaft selbst bewirkt, da sowohl durch das eine als auch durch das andere die Annehmlichkeit und Sicherheit des Wohnens in den bisher unausgebauten peripheren Lagen wesentlich gesteigert wird.

nicht aufgebracht werden, die Folge ist ein starker Preisfall der Wohnungen in den Arbeiterwohnlagen. Mit dem Eintritte normaler Verhältnisse steigen hier die Mieten wieder rasch, ohne jedoch selbst in den letzten Jahren die Höhe der hochgespannten Mieten aus den Jahren 1873 und 1874 zu erreichen.

In den inneren Lagen ist die Bewegung insoferne eine andere, als die wohlhabenderen Schichten durch die Krise weniger in Mitleidenschaft gezogen wurden. Daher sinken hier die Mietzinse in den Krisenjahren viel weniger, nehmen aber andererseits auch in den späteren Jahren langsamer zu. Dabei ist die Bewegung um so schwächer, je näher sie dem Zentrum mitgeteilt wird. In den zentralen Lagen (Neustadt) gelingt es den Hauseigentümern, die Mieten auch in den Krisenjahren zum größten Teil auf der gleichen Höhe zu erhalten, welche sie in den Spekulationsjahren hatten; der Zusammenhang mit der Preishöhe in den übrigen Lagen zeigt sich jedoch darin, daß die Mieten hier in den späteren Jahren wieder weniger rasch steigen als in den übrigen Lagen.

Das sind die Haupttendenzen. Es erübrigt noch eine Tatsache zu erklären, die schon einigemal erwähnt wurde, daß nämlich die Aufwärtsbewegung der Mieten in Holešowic—Bubna in den Jahren 1892 bis 1901/02 eine langsamere war als in den übrigen gleichwertigen Lagen. Nach dem früher Gesagten unterliegt es wohl keinem Zweifel, daß die Ursache in der Überproduktion von Wohnungen zu suchen ist, welche die Hauseigentümer zwang, mit der Steigerung der Wohnungsmieten maßzuhalten, sollten die Wohnungen nicht leer bleiben. Von der allgemeinen Bewegung der Mieten macht eine auffallende Ausnahme auch die Bewegung der Mieten bei den D_1-Häusern der VII. Gruppe der Weinberge in den Jahren 1896 bis 1902, indem hier die Mieten um 22% fielen. Es ist jedoch anzunehmen, daß es sich hier um Mietzinse handelt, welche von den Bauspekulanten in unreeller Weise emporgeschraubt oder bloß vorgetäuscht worden waren, um die Häuser besser verkaufen zu können; auf die Dauer ließen sich dann diese hochgespannten oder bloß fiktiven Mietzinse freilich nicht halten. Daß diese Mietzinse im Jahre 1895 tatsächlich sehr hoch waren, das sieht man auch, wenn man die Höhe der Mieten per m^2 Bauparzelle bei diesen Häusern im Jahre 1895 mit jener der übrigen Lagen vergleicht.

So weit führt uns die Betrachtung der prozentuellen Zu- resp. Abnahme der Mietzinse in den einzelnen Häusergruppen.

Weitere wertvolle Aufschlüsse erhält man, wenn man in einer jeden Häusergruppe für eine Anzahl von Häusern, welche in den beobachteten Jahren keine bauliche Veränderung erfahren haben und deren Nutzfläche bestimmt werden kann, den Betrag berechnet, welcher in den einzelnen Stichjahren auf einen m^2 Nutzfläche entfiel; dadurch wird es einerseits möglich, die Höhe der Mieten in den verschiedenen Häusergruppen miteinander zu vergleichen, andererseits kann auch auf diese Weise ermittelt werden, um welchen absoluten Betrag der Mietertrag der Häuser per m^2 Nutzfläche in den einzelnen Lagen gestiegen, resp. gefallen ist.

Das Ergebnis einer solchen Berechnung enthält Tab. VIII. Für die Jahre 1901/02 wurde hiebei der auf einen m^2 Nutzfläche entfallende Zins direkt ermittelt, wobei die für Souterrains gezahlte Miete vom Mietertrage abgezogen wurde und der restliche Mietertrag durch die Gesamtnutzfläche (bebaute Fläche multipliziert mit der Zahl der Geschosse) dividiert wurde; für die übrigen Stichjahre wurde hingegen der auf einen m^2 Nutzfläche entfallende Mietertrag nach Maßgabe des Verhältnisses des Gesamtertrages der Häuser in den betreffenden Jahren und den Jahren 1901/02 berechnet. Die Untersuchung bezieht sich auf eine geringere Zahl von Häusern als früher, da nur für diese die nötigen Daten vorlagen, es gebührt daher im einzelnen, wo die Ergebnisse von den früheren abweichen, den letzteren der Vorzug. Es sei jedoch gleich erwähnt, daß im großen und ganzen die Ergebnisse beider Untersuchungen übereinstimmen. Nur bei der Neustadt macht sich insoferne eine Abweichung bemerkbar, als hier die Zunahme der Mieten in den Spekulationsjahren (1870—1875) schwächer, hingegen in den Jahren 1883—1902 stärker ist, als sie früher beobachtet wurde. Es ist wohl anzunehmen, daß beides im Zusammenhange steht und daß gerade infolgedessen, daß die Mietzinse bei diesen Häusern im Jahre 1882 im Vergleiche zum Jahre 1869 nicht so hoch gespannt waren wie im Durchschnitte, die allgemeine Bewegung der Mietzinse in den Jahren 1883—1902 hier um so reiner zum Durchbruche kommt.

Wie erwähnt wurde, ermöglicht die Tabelle, vor allem die Höhe der Mieten in den Häusern verschiedenen Baualters und verschiedener Lage zu vergleichen.

In ersterer Beziehung kann fast ausnahmslos festgestellt werden, daß von den Häusern gleicher Lage die später erbauten

höhere Mietzinse aufweisen, was darauf schließen läßt, daß sie mit größerem Komfort ausgestattet und den gestiegenen Anforderungen besser angepaßt sind. Darauf ist auch zum Teile, wie bereits erwähnt wurde, die Tatsache zurückzuführen, daß bei den später erbauten Häusern auch der Mietertrag per m^2 der Haus- und Hoffläche viel größer ist als bei den älteren Häusern. Aber nur zum Teile, was daraus zu ersehen ist, daß der diesbezügliche Unterschied viel größer ist als der Unterschied der Mieten per m^2 Nutzfläche; während sich der Mietertrag per m^2 der Haus- und Hoffläche bei den in den Jahren 1892—1901 erbauten Häusern in den einzelnen Lagen fast auf das Doppelte oder auch noch mehr als das Doppelte des Mietertrages der in den Jahren 1870—1875 erbauten Häuser beläuft, beträgt der Unterschied der Mieten per m^2 Nutzfläche dieser Häuser nirgends mehr als ein Viertel. Man kann daraus schließen, daß der höhere Mietertrag der neueren Häuser per m^2 der Haus- und Hoffläche zum Teile zwar in der besseren Bauart, zum weit größeren Teile jedoch in der intensiveren Ausnützung des Bodens seinen Grund hat.

Andererseits läßt sich wieder bei Häusern gleichen Baualters fast ausnahmslos die schon früher beobachtete Erscheinung feststellen, daß in den inneren Lagen für die gleiche Nutzfläche höhere Wohnungspreise geboten werden als in den äußeren Zonen. Für eine Wohnung von 100 m^2 Nutzfläche wurden im Jahre 1875 in den beobachteten Häusern der Neustadt 226 fl., in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge 230 fl., in der III. Gruppe 186 fl., in der VI. Gruppe 145 fl., im Jahre 1882 in denselben Häusern 224, 209, 168, 94 fl., im Jahre 1891 235, 221, 198, 130 fl., in den Jahren 1901/02 256, 242, 236, 161 fl. gezahlt. Die Unterschiede zwischen den Wohnungspreisen in den äußeren und in den inneren Lagen sind jedoch in den einzelnen Jahren nicht gleich. So betrug die Differenz zwischen den in den Neustädter Häusern und in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge gezahlten Mieten per 100 m^2 Nutzfläche in den Jahren 1901/02 95 fl., im Jahre 1891 105 fl., im Jahre 1882 130 fl., im Jahre 1875 81 fl. und im Jahre 1874 dürfte der Unterschied noch viel geringer gewesen sein. Die starke Wohnungsnot und Wohnungsteuerung, welche in den Spekulationsjahren in den Arbeiterwohnlagen herrschte, und später wieder (in den Krisenjahren) das Überangebot an Wohnungen daselbst spiegelt sich in diesen Zahlen deutlich ab.

Sie drücken, nur in anderer Weise, die schon früher beobachtete Tatsache aus, daß die Mietzinse in den äußeren Lagen

in den Krisenjahren viel schneller gefallen, dann aber auch rascher wieder gestiegen sind als im Innern.

In den Jahren 1876—1882 fiel der Mietertrag der untersuchten Häuser:

In der Neustadt . . . . . um 2 kr. per m^2 Nutzfläche
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge um 21 kr. per m^2 Nutzfläche
in der III. Gruppe der Kgl. Weinberge um 18 kr. per m^2 Nutzfläche
in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge um 51 kr. per m^2 Nutzfläche
im Belvedereviertel, allerdings in den Jahren 1873/75 bis 1884 . . . . . um 72 kr. per m^2 Nutzfläche.

Und umgekehrt stiegen wieder die Mieten in den Jahren 1883 bis 1901/02:

In der Neustadt . . . . . um 32 kr. per m^2 Nutzfläche
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *A*-Häusern . . . um 33 kr. per m^2 Nutzfläche
in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *B*-Häusern . . . um 37 kr. per m^2 Nutzfläche
in der II. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *B*-Häusern . . . um 32 kr. per m^2 Nutzfläche
in der III. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *A*-Häusern . . . um 68 kr. per m^2 Nutzfläche
in der III. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *B*-Häusern . . . um 48 kr. per m^2 Nutzfläche
in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge bei den *A*-Häusern . . . um 67 kr. per m^2 Nutzfläche
im Belvedereviertel bei den *A*-Häusern in den Jahren 1885 bis 1901/02 um 30 kr., resp. in den Jahren 1883—1901/02, wenn man den Zins für das Jahr 1882 interpoliert, um 46 kr.

Die Ursache der verschiedenen Bewegung der Mietzinse in den inneren und in den äußeren Lagen wurde schon früher festgestellt, es kann daher diesbezüglich auf das, was früher gesagt wurde, verwiesen werden. Durch unsere Tabelle (VIII) wird die dort gebrachte Erklärung nur bestätigt. Man sieht aus derselben vor allem, wie hoch in den Spekulationsjahren die Mieten in den Arbeiterwohnlagen gespannt waren; das sieht man schon daraus, daß die Mieten in diesen Lagen (in der VI. Gruppe der Kgl. Weinberge im Jahre 1874, im Belvedereviertel) nur wenig hinter jenen der inneren Lagen zurückstanden und daß auch in den letzten Jahren für die Wohnungen, die sich in den neuerrichteten Häusern gleicher Lage befinden, keine höheren Zinse gezahlt werden. Andererseits findet man, daß mit

dem Eintritte der Krise die Mieten in den äußeren Lagen tief unter die Produktionskosten sanken; bei einer Miete von 94 kr. per m^2 Nutzfläche konnte, selbst wenn man die niedrigsten Kosten städtischer Häuser mit bloß 20 fl. per m^2 Nutzfläche[1] ansetzt, bei dem damaligen Zinsfuße (5 %) nicht einmal das Baukapital verzinst werden, geschweige denn, daß aus derselben noch die Zinsen von dem für die Baufläche gezahlten Kapital, die Steuern und Verwaltungskosten beglichen werden konnten. Damit erklärt es sich aber auch, warum die Bautätigkeit in diesen Lagen in den Krisenjahren vollständig stillstand; der Unternehmer, welcher in diesen Lagen ein städtisches Zinshaus errichtet hätte, hätte selbst dann, wenn ihm der Boden geschenkt worden wäre, Schaden erlitten. Mit der Lahmlegung der Bautätigkeit tritt aber dann allmählich auch die Gesundung ein; bei der steigenden Nachfrage steigen auch die Wohnungspreise wieder, bis sie die Herstellungskosten erreichen und es wieder rentabel wird, zum Baue von Häusern daselbst zu schreiten.

Damit ist uns die Bewegung der Mietzinse in den äußeren Arbeiterwohnlagen noch besser verständlich geworden; aber noch in einer andern Hinsicht sind diese Ausführungen von Wichtigkeit. Es geht nämlich aus ihnen hervor, daß bei einem Vergleiche der normalen Höhe der Mieten im Jahre 1882 und in den Jahren 1901/02 die Mieten, die im Jahre 1882 in den peripheren Arbeiterwohnlagen gezahlt wurden, außer Betracht zu bleiben haben. Sie stehen tief unter den Produktionskosten und sind nur durch eine abnormale Verkettung von Umständen, die starke Bautätigkeit in den Spekulationsjahren und den darauf folgenden Umsturz in den Einkommensverhältnissen der Arbeiterbevölkerung, verursacht worden. Eigentlich bildete im Jahre 1882 auf der Weinberger Seite die III. Gruppe die äußerste Zone, in der noch gebaut wurde; nur hier kann man von normalen Zinsen sprechen, welche durch die Herstellungskosten bedingt sind. Vergleicht man nun die daselbst im Jahre 1882 gezahlten Mieten mit jenen, welche in den Jahren 1901/02 am Rande der Stadt gezahlt wurden, so findet man, daß sie wenig voneinander abweichen. Im Jahre 1882 wurden in den in der II. Gruppe der Weinberge aufgeführten Neubauten für 1 m^2 Nutzfläche 2·06 fl., in der III. Gruppe 1·93 fl. gezahlt, in den

[1]) Über die Höhe der Baukosten wird im nächsten Kapitel gesprochen werden.

Jahren 1901/02 beträgt die auf 1 m^2 Nutzfläche entfallende Miete in der VI. Gruppe 2·08 fl., in der VII. 1·80 fl., in der VIII. 1·96 fl. Am Rande der Stadt wird in den Jahren 1901/02 beinahe dasselbe gezahlt, wie im Jahre 1882. Das ist eine Tatsache, die wieder für die Erklärung der Mieten in den inneren Lagen von Bedeutung ist. Davon wird noch später die Rede sein.

Hier soll noch die Bewegung der Mieterträge von Häusern in einigen vorzüglichen Geschäftsstraßen verfolgt werden und es soll untersucht werden, ob und inwieweit sich die Bewegung der Mieten in ihnen von jener der Mieten in Wohnlagen unterscheidet. Es wurde bereits bemerkt, daß auf diese Weise die Bewegung der Geschäftsmieten wenigstens indirekt erschlossen werden kann.

Für den Zweck der Untersuchung wurde auch hier der Mietertrag einer größeren Zahl von Häusern in einigen Geschäftslagen für dieselben Stichjahre wie früher (mit Ausnahme des Jahres 1895) ermittelt und die prozentuelle Zu-, resp. Abnahme der Mieten berechnet. Zugleich wurde wieder der Mietertrag der Häuser mit dem Ausmaße der Haus- und Hoffläche (Bauparzelle) in Beziehung gebracht und die Miete berechnet, die in den einzelnen Stichjahren auf 1 m^2 der Haus- und Hoffläche entfiel. Dies geschah einerseits für einige Geschäftslagen im Innern: den Graben mit seinen Ausläufern, der Obstgasse, der Bergmannsgasse und dem Brückel, die Ferdinandsstraße, den Altstädter Ring (südlicher Teil), Zeltnergasse, Eisengasse, Wenzelsplatz (unterer Teil), Wassergasse, Galligasse (Nordseite), Rittergasse (Südseite), ferner die Häuser zwischen der Ritter- und Kotzengasse und der Galli- und Kotzengasse, schließlich die Myslíkgasse, andererseits für die beiden besten Geschäftslagen der Weinberge, die Havlíčekgasse (bis zur Erbengasse) und die Palackýgasse (unterer und oberer Teil). Hier wurden die Häuser wieder nach ihrem Baualter geschieden, wohingegen in den früher erwähnten inneren Geschäftslagen bloß ältere Häuser, welche schon vor dem Jahre 1869 erbaut worden sind, herangezogen wurden.

Das Ergebnis enthält Tabelle IX.

Betrachten wir vor allem die Höhe der auf 1 m^2 der Haus- und Hoffläche entfallenden Miete in den einzelnen Geschäftslagen Alt-Prags, so finden wir, daß sich dieselbe in den meisten von ihnen viel höher stellt als bei den früher untersuchten Neustädter Wohnlagen. Am höchsten stellt sich der Ertrag beim

Graben und den anstoßenden Gassen, der Obst-, Bergmannsgasse und dem Brückel. Es ist dies die bedeutendste Geschäftslage Prags, die Hauptader des Verkehres. In ziemlich weitem Abstande folgen die Ferdinandsstraße, Eisengasse, Wenzelsplatz, Altstädter Ring, Zeltnergasse und die übrigen Geschäftslagen. Das Bild, welches die Tabelle in bezug auf die Bedeutung der einzelnen Geschäftsstraßen Alt-Prags gibt, ist allerdings kein genaues, nicht so sehr wegen der verschiedenen Bauart der Häuser (die untersuchten Häuser sind ja alle vor dem Jahre 1869 erbaut worden, auch entfällt der bei weitem größte Teil des Mieterträgnisses der Häuser auf das Erdgeschoß, resp. I. Stockwerk), als wegen der verschiedenen Tiefe der Baufläche, worauf schon früher aufmerksam gemacht wurde. So weisen insbesondere die Häuser zwischen der Galli- und Kotzengasse, sowie zwischen dieser und der Rittergasse einen wesentlich höheren Ertrag auf, als es der Lage an sich entspricht, was sich damit erklärt, daß sie bei geringer Tiefe der Baufläche die Front nach zwei Gassen haben. Andererseits ist der durchschnittliche Mietertrag der auf der Neustädter Seite des Grabens befindlichen Häuser deswegen so gering, weil die Bauplätze sehr tief sind und die Hofgebäude selbstverständlich einen viel niedrigeren Ertrag aufweisen. Bei den übrigen Lagen stört dieser Umstand weniger, was auch daraus erhellt, daß die durchschnittliche Größe der Bauparzellen bei den übrigen Lagen nicht so bedeutend von der normalen Größe abweicht wie bei den zwei obangeführten Gruppen.

Die Bewegung der Mieten verläuft in den Geschäftslagen ähnlich wie in den Wohnlagen. Auf das mächtige Ansteigen der Mietzinse in den Spekulationsjahren 1870 bis 1875 folgt ein Stillstand der Mieten in den Jahren 1876 bis 1882, nach den Krisenjahren steigen sodann die Mieten in langsamerem, gleichmäßigerem Tempo, welches sich in dem letzten Dezennium etwas verschärft.

Aber das Steigen der Mietzinse ist hier ein viel beträchtlicheres als in den Wohnlagen. Während die Zinse in den früher beobachteten Neustädter Wohnlagen in den Jahren 1870 bis 1901/02 im Durchschnitte um 41·8 % gestiegen sind, beträgt die Zunahme bei den beobachteten Geschäftslagen Prags im Durchschnitte 80·0 %. Dieser Unterschied macht sich schon in den Jahren 1870 bis 1875, noch mehr aber in den Jahren 1883 bis 1901/02 bemerkbar. In den Jahren 1870 bis 1875 stiegen die Mieten in den Wohnlagen im Durchschnitte um

29·8 %, in den Geschäftslagen hingegen um 43·9 %; und in den Jahren 1883 bis 1901/02 steht einer Zunahme der Mietzinse um 10·6 % bei den Neustädter Wohnlagen eine Zunahme von 25·1 % bei den Geschäftslagen gegenüber.

Dasselbe läßt sich auch bei den Weinberger Geschäftslagen beobachten. Bei den A-Häusern der Havlíčekgasse stiegen die Mieten in den Jahren 1883 bis 1901/02 um 45·9 %, bei den B-Häusern um 48·1 %, bei den A-Häusern der Palackýgasse um 44·7 %, bei den B-Häusern um 35·5 %, wohingegen die Zinse in der I. Gruppe der Weinberge im gleichen Zeitraume im Durchschnitte bloß um 16·8 %, resp. 15·0 % stiegen. Ähnliches gilt von der Bewegung der Mietzinse bei den in den Jahren 1883 bis 1891 erbauten Häusern (C-Häusern) in der Havlíček- und Palackýgasse einerseits, in der I. Gruppe der Weinberge andererseits.

Die Tatsache, daß der Mietertrag der Häuser in den beobachteten Geschäftslagen viel rascher stieg als in den Wohnlagen, kann keinen anderen Grund haben, als daß die Geschäftsmieten viel bedeutender stiegen als die Wohnungsmieten. Daß dem so ist, ergibt für die beiden Weinberger Geschäftslagen auch ein direkter Vergleich der Mieten, welche bei einer Anzahl von Häusern dieser beiden Lagen vom Erdgeschosse in den einzelnen Stichjahren bezahlt wurden. Bei acht Häusern der Havlíčekgasse (der Teil zwischen der Palackýgasse und dem Tylplatz) betrug der Mietertrag des Erdgeschosses im Jahre 1882 7944 fl., im Jahre 1891 10.640 fl., in den Jahren 1901/1902 15.623 fl., mithin stieg derselbe in den Jahren 1883 bis 1901/1902 um 96·7 %. Bei fünf Häusern der Palackýgasse (in dem untersten Teile zwischen der Korn- und Hálekgasse) belief sich der Mietertrag des Erdgeschosses im Jahre 1882 auf 7487 fl., im Jahre 1891 auf 11.347 fl., in den Jahren 1901/1902 auf 17.247 fl., die Zunahme betrug daher in den Jahren 1883 bis 1901/1902 130·4 %.

Die Geschäftszinse haben demnach in den vorzüglicheren Geschäftslagen viel schneller zugenommen als die Wohnungsmieten. Und zwar ist die Zunahme im allgemeinen um so größer, je besser die Lage ist. Das gilt, wenn nicht von der prozentuellen Zunahme, so doch von dem Betrage, um den die Mieten absolut gestiegen sind. Am Graben (Altstädter Seite)[1]) beträgt die Zu-

[1]) Bezüglich der Neustädter Häuser sei auf das verwiesen, was früher gesagt wurde. Die Zunahme per Quadratmeter der Haus- und Hoffläche ist hier schon deswegen geringer, weil die Geschäftsmieten

nahme per Quadratmeter der Haus- und Hoffläche in den Jahren 1870 bis 1901/1902 14·79 fl., in der Obstgasse 15·69 fl., am Brückel 12·88 fl., in der Bergmannsgasse 9·75 fl., dagegen schon in der Ferdinandsgasse bloß 6·28 fl., in der Eisengasse 5·94 fl., am Wenzelsplatz 6·51 fl., in der Zeltnergasse 5·02 fl. und in den an Bedeutung noch mehr zurückstehenden Lagen, wie in der Wassergasse bloß 3·19 fl., in der Galligasse 3·02 fl., in der Rittergasse 4·23 fl., in der Myslíkgasse 3·36 fl., wohingegen in den Neustädter Wohnlagen die Mieten per Quadratmeter der Bauparzelle in dem bezeichneten Zeitraume im Durchschnitte bloß um 2·08 fl. stiegen.

In den wichtigsten zentralen Geschäftslagen ist der unverdiente Wertzuwachs am größten.

VI. Baukosten, Steuern, Zinsfuß in den Jahren 1869—1902.

Um die Ursachen der Bewegung der Mietzinse in den beobachteten Jahren zu erforschen, sollen im folgenden die einzelnen Faktoren, von denen die Höhe der Mieten bestimmt wird, untersucht und die Veränderungen, welche sie in diesen Jahren erfahren haben, festgestellt werden.

Vor allem kommen die Baukosten in Betracht. Über die Höhe derselben in den ersten Jahren des 20. Jahrhundertes finden wir Angaben in Starks Baukalender („Kalendář českých stavitelů“, Prag 1901, 1902). Es werden daselbst vier Bautypen städtischer Häuser unterschieden und für einen jeden die durchschnittlichen Herstellungskosten per m^2 eines Geschosses (wobei Keller und Dach zusammen auch als ein Geschoß gezählt werden) angeführt. Dieselben belaufen sich:

- beim Typus I (gewöhnliches Haus mit einfacher Ausstattung, durchaus mit weichen, gehobelten Fußböden, gewöhnlichen Öfen, mit Dachziegeln gedeckt, mit einfacher Wasserleitung und je einem gemeinschaftlichen Ausguß in jedem Stockwerke, Gas-

---

einen geringeren Teil des Gesamtertrages ausmachen, wozu noch der weitere Umstand hinzutritt, daß sich die Zunahme auf eine größere Fläche verteilt.

leitung im Hauseingang und auf den Stiegen) bei einer Stockwerkhöhe von 4·00 *m* und sonstiger solider Ausführung auf 19 fl., ? 785!

beim Typus II (Haus mit mittlerer Ausstattung, mit harten Friesböden im I. und II. Stockwerke, teilweise mit besseren färbigen Prager Öfen, Schieferdach, mit Ausguß in den Küchen, Klosetten etc.) bei einer Stockwerkhöhe von 4·15 *m* auf 24 fl.,

beim Typus III (Haus mit besserer Ausstattung, Schamotteöfen nach Meißner Art, besserer Malerei, Badezimmern, durchgehends mit Gasleitung in den Wohnungen, mit Holzbekleidung der Türrahmen in sämtlichen Geschossen und der Fensterrahmen in den Hauptstockwerken etc.) bei einer Stockwerkhöhe von 4·25 *m* auf 26—28 fl.,

beim Typus IV (Haus mit prächtiger Ausstattung, die Zimmerdecken mit Stukkaturarbeit verziert, mit Venezianer Mosaikpflaster in den Gängen etc.) bei einer Stockwerkhöhe von 4·40 *m* auf 30—35 fl.

Demnach stellen sich die Kosten eines vierstöckigen Hauses bei Typus I auf 114 fl., bei Typus II auf 144 fl., bei Typus III auf 156—168 fl., bei Typus IV auf 180—210 fl. per m^2 der verbauten Fläche, die Kosten eines dreistöckigen Hauses auf 95, 120, 130—140, 150—175 fl. etc. Mit Rücksicht darauf, daß früher die Höhe der Mieten per m^2 Nutzfläche festgestellt wurde, wollen wir auch hier noch die Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten per m^2 der Nutzfläche berechnen. Dabei soll angenommen werden, daß Keller und Dach nicht zu Wohnzwecken benützt werden. Unter dieser Voraussetzung ist die Gesamtnutzfläche bei vierstöckigen Häusern gleich dem Fünffachen, bei dreistöckigen Häusern gleich dem Vierfachen, bei zweistöckigen gleich dem Dreifachen der überbauten Fläche und es stellen sich daher die Kosten auf ein m^2 Nutzfläche

	bei den 2 Stock	3 Stock	4 Stock hohen Häusern
		auf. . . . fl.	
bei Typus I	25·3	23·75	22·8
„ „ II	32	30	28·8
„ „ III	34·7—37·3	32·5—35	31·2—33·6
„ „ IV	40—46·7	37·5—43·75	36—42

Vergleicht man damit die in Tab. IV angeführten durchschnittlichen Bauwerte der in den Jahren 1892 bis 1904 geschätzten Neubauten und hält man sich vor Augen, daß die geschätzten Bauwerte im allgemeinen hinter der Wirklichkeit zurückstehen, so findet man, daß die Häuser im Assanierungs-

rayon etwa dem Typus IV, die Häuser in dem Viertel bei der Palackýbrücke und in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge etwa dem Typus III, die Häuser in dem Viertel beim Blinden Tor (Sokol-, Táborgasse mit Umg.), und in der II., III., IV. Gruppe der Kgl. Weinberge dem Typus II, die Häuser im Belvedereviertel und in der V. und VI. Gruppe der Weinberge etwa dem Typus I entsprechen, die Bauwerte in den äußersten Lagen der Kgl. Weinberge[1]) noch hinter jenen dieses Typus zurückstehen. Die niedrigsten Herstellungskosten weisen die an der äußersten Peripherie gelegenen Arbeiterhäuser Tejnkas auf, deren Bauart schon eine ländliche ist.

Im allgemeinen kann man sagen: Je besser die Lage ist, je näher dem Zentrum, um so besser und kostspieliger wird gebaut. Darin findet die früher beobachtete Erscheinung, daß die Mieten gegen das Zentrum zunehmen, zum Teile ihre Erklärung. Aber nur zum Teile, wie noch später dargelegt werden wird.

Viel spärlicher sind die Angaben über die Höhe der Baukosten in den früheren Jahren. Angaben über die Höhe der Gesamtherstellungskosten von Gebäuden eines bestimmten Typus stehen hier überhaupt nicht zur Verfügung, wir müssen uns daher bloß mit Angaben über die Höhe einzelner Baumaterialienpreise und der Löhne begnügen. Solche finden sich für die ältere Zeit, die Jahre 1841, 1854, 1862, 1869, 1873 in den verschiedenen Ausgaben des „Gemeinnützigen Bauratgebers“ von Anton Wach; sie besitzen den großen Vorzug der Einheitlichkeit, da sämtliche Angaben von ein und demselben Verfasser herrühren. Auch die Statistischen Handbücher der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte bringen seit dem Jahre 1880 Angaben über die Höhe der Baumaterialienpreise, in den späteren Jahren auch Angaben über die Höhe der Löhne. Daneben findet man diesbezügliche Daten auch in den Baukalendern. Die Preise einiger der wichtigsten Baumaterialien und die Höhe der Löhne in den einzelnen Jahren (in ö. W.) werden auf Seite 92 wiedergegeben.

Die Löhne zeigen eine stark aufsteigende Tendenz. Seit dem Jahre 1841 bis 1869 sind sie beiläufig auf das Doppelte, seitdem wieder um nicht unbedeutend gestiegen. Bei den Baumaterialien ist die Bewegung verschieden. Der Preis des Holzes und

---

[1]) In der VIII. Gruppe dürfte übrigens der Bauwert der Häuser besonders niedrig eingeschätzt worden sein.

	1841	1851	1862	1869	1873	zu Beginn des 20sten Jahrhundertes
			in Kreuzern			
Taglohn[1]) eines Maurergesellen	63	84	115	120	150	145[2])—160[3])
Taglohn[1]) eines Taglöhners	35	45·5	65	75	80—95	100[2])
Taglohn[1]) eines Mörtelmachers	42	52·5	70	80	100	65[4])
Taglohn[1]) eines Zimmermanngesellen	63	84	115	120	150	150[5])—160[2])
Taglohn[1])eines Ziegeldeckergesellen	70	105	140	150	185	[6])
Taglohn[1]) eines Steinmetzgesellen	94·5—131[7])	140—157·5[7])	200[7])	175—200[7])	220—250[7])	225[3])
			in Gulden			
Preis für 1000 Stück gewöhnlicher Mauerziegel mit Zufuhr[8])	14·21[9])	12·07	15	14	17[10])	13·92[11])
Preis für 1 m^3 Altstädter Kalk	8·31	7·76	10·03	9·34	10·24	6·16[2])
Preis für 1 m^3 Sand . .	—·69	1·10	—·95	—·95	1·10	1·16[2])
Preis für 1 m^3 Lehm . .	2·22	3·33	3·48	3·48	3·17	3·50[2])
Preis für 1 m^3 eichenes Schnittmaterial . . .	34·20	49·88	60·80	54·31	66·50	69·50[3])
Preis für 1 m^3 weißen Baustein (opuka)	1·08	1·39	1·62	2·05	2·28	2·10[3])

[1]) bei zehnstündiger Arbeitszeit (ohne Pausen), [2]) nach Starks Baukalender, [3]) nach dem Statistischen Handbuche der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte für das Jahr 1900, [4]) weibliche Kraft (nach Starks Baukalender), [5]) nach dem Statistischen Handbüchern etc. für die Jahre 1901 und 1902, [6]) der Wochenlohn betrug nach den Statistischen Handbüchern etc. für die Jahre 1901, 1902, 1903 10—12·5 fl., im Durchschnitte 10·5 fl., [7]) mit Werkzeugabnützung, [8]) von der Größe per $11^1/_2$", $5^1/_2$", $2^1/_2$", 253 Stück auf 1 m^3, [9]) berechnet auf Grund der Angabe, daß 1000 Stück Mauerziegel in der Größe von 11", $5^1/_2$", 2" [317 Stück auf 1 m^3] 11 fl. 34 kr. kosteten, [10]) bessere Sorten und Kanalziegel 20 fl., [11]) berechnet auf Grund der im Starkschen Baukalender enthaltenen Angabe, daß 1000 Stück Mauerziegel, deren 271 auf 1 m^3 kommen, 13 fl. kosteten.

des Bausteines ist seit dem Jahre 1841 etwa auf das Doppelte gestiegen. Beim Sand und Lehm macht sich eine stärkere Preiserhöhung in den Jahren 1842 bis 1854 bemerkbar, seitdem sind die Preise ziemlich gleich geblieben. Der Kalk ist billiger geworden und auch bei den wichtigsten Baumaterialien, den Ziegeln, kann von einer Aufwärtsbewegung nicht gesprochen werden; nur in den Spekulationsjahren steht der Preis weit über dem Durchschnitte.

In welchem Maße die gesamten Herstellungskosten von Gebäuden gleicher Beschaffenheit gestiegen sind, läßt sich auf Grund dieser Angaben nicht bestimmen; es kann jedoch wenigstens berechnet werden, wie hoch sich die Herstellungskosten eines m^3 vollen Mauerwerkes in den angeführten Jahren stellten. Nach den Angaben des „Gemeinnützigen Bauratgebers" bedarf man zur Herstellung eines m^3 Mauerwerks: 0·733 der Tagesarbeit eines Maurergesellen, 0·733 der Tagesarbeit eines Taglöhners, 0·147 der Tagesarbeit eines Mörtelmachers, wobei zu den Löhnen noch ein 10%iger Zuschlag auf Requisiten, Gerüste und Aufsicht zusammen hinzuzurechnen ist, ferner 266 Ziegel von dem obenerwähnten Ausmaße (253 + 5% Zuschlag auf das Verhauen), 0·052 m^3 Kalk und 0·21 m^3 Sand; für Herbeischaffung des nötigen Wassers sollen in allen diesen Jahren 3 Kreuzer hinzugerechnet werden. In den letzten Jahren sind zu den Löhnen noch die Krankenkassa- und Unfallversicherungsbeiträge hinzuzuschlagen, die nach den Angaben des Starkschen Baukalenders rund 4% der Löhne ausmachen. Auf Grund dieser Annahmen stellen sich die Herstellungskosten eines m^3 Mauerwerk im J. 1841 auf 5 fl. 24 kr., im Jahre 1854 auf 5 fl., im Jahre 1862 auf 6 fl. 30 kr., im Jahre 1869 auf 6 fl. 15 kr., im Jahre 1873 auf 7 fl. 39 kr., zu Beginn des 20. Jahrhundertes auf 6 fl. 44 kr. bis 6 fl. 57 kr. Daß diese Berechnungen annähernd das Richtige treffen, bestätigen auch anderweitige Angaben. So findet man in dem Prager Statistischen Handbuche für die Jahre 1883 und 1884 eine Angabe, wonach die Herstellungskosten eines m^3 Mauerwerk in den Jahren 1873/74 7 fl. 20 kr. betrugen, und bezüglich der ersten Jahre des 20sten Jahrhundertes werden die Baukosten eines m^3 Mauerwerk in dem Starkschen Baukalender mit 6 fl. 32 kr. angegeben. In dem oberwähnten Prager Statistischen Handbuche finden sich auch Angaben über die Höhe der Baukosten in den Krisenjahren 1877 bis 1882; nach denselben betrugen die Herstellungskosten eines m^3 Mauerwerk im

Jahre 1877 und 1878 5 fl. 60 kr., im J. 1879 5 fl. 80 kr., im Jahre 1880 6 fl., im Jahre 1881 6 fl. 30 kr., im Jahre 1882 5 fl. 90 kr., oder im Durchschnitte dieser Jahre 5 fl. 87 kr. Überblickt man die oben gebrachten Zahlen, so findet man, daß die Herstellungskosten eines m^3 Mauerwerk in den Jahren 1854 bis 1862 und dann wieder in den Spekulationsjahren 1869 bis 1873 sehr bedeutend gestiegen sind; in den Krisenjahren sinken die Herstellungskosten sehr bedeutend, um nachher wieder zur früheren Höhe, die sie vor den Spekulationsjahren hatten, aufzusteigen. Zu Beginn des 20. Jahrhundertes sind sie zwar niedriger als in den Spekulationsjahren, aber doch um 5—7% höher als im Jahre 1869, um 10—12% höher als in den Krisenjahren.

Ein sicherer Schluß auf die Bewegung der Gesamtbaukosten kann aus diesen Zahlen allerdings nicht gezogen werden. Es ist aber doch zu bedenken, daß von den Herstellungskosten gewöhnlicher Gebäude fast 50% auf Maurerarbeiten und Material zu rechnen sind. Auch geht das Urteil solcher praktischer Baumeister, welche bereits seit den siebziger Jahren berufstätig sind, dahin, daß die Bewegung der Gesamtbaukosten in diesen dreißig Jahren im wesentlichen keine andere war.

Neben den Baukosten kommen des weiteren insbesondere die Steuern in Betracht, welche vom Hausbesitze entrichtet werden.

Die Steuerbelastung der Gebäude in Prag ist eine sehr hohe. Die staatliche Steuer selbst beträgt in Prag $26^2/_3$% des Mietertrages[1]) nach Abzug von 15% für Erhaltung, Verwaltung und Amortisierung, effektiv demnach $22^2/_3$% resp. unter Berücksichtigung des Nachlasses, welcher auf Grund des Personalsteuergesetzes vom Jahre 1896 gewährt wird und der sich seit dem Jahre 1900 auf 12·5% der Staatssteuer beläuft, 19·83%. Dazu kommen noch die verschiedenen Zuschläge, nämlich die Landesumlage, der Gemeinde- und Gemeindeschulzuschlag; dieselben betrugen im Jahre 1901 83% der vollen Steuer (ohne Berücksichtigung des obenerwähnten Nachlasses), so daß sich unter Hinzurechnung derselben die gesamte Steuerleistung der Prager Hausbesitzer im Jahre 1901 auf 38·64% des Mieterträgnisses stellte.

---

[1]) Die Zinskreuzer, die Kosten der Hausbeleuchtung, der Wasserzuführung etc. werden hiebei, wie bereits bemerkt wurde, aus der Bemessungsgrundlage ausgeschieden.

Darunter sind aber die Zinskreuzer nicht eingerechnet, welche von der Prager Stadtgemeinde eingehoben werden und die bei einer Miete von 100 bis 300 fl. 4%, bei einer Miete über 300 fl. 6% betragen. Da die Zinsfälle unter 100 fl. sehr selten sind, kann man sagen, daß sich die Steuerleistung bei den Prager Häusern mit Einschluß der Zinskreuzer im Jahre 1901 auf 41—42% des Bruttomietzinses (der steuerbare Mietertrag + Zinskreuzer) stellte. Von je 100 fl. Bruttomiete verblieben demnach dem Hauseigentümer, wenn man für die Erhaltung, Verwaltung und Amortisation 15% abrechnet, nach Abzug aller Steuern bloß 43—44 fl., demnach kaum mehr, als was er an Steuern abführte. Es ist eine Steuerlast, die äußerst drückend genannt werden muß und außerhalb der Reichsratsländer kaum ihresgleichen findet.

Gemildert wird die Wirkung dieses hohen Steuersatzes dadurch, daß derselbe nicht für die ganze großstädtische Agglomeration gilt, sondern daß in den Vorstädten und Vororten die Häuser dem niedrigeren Steuersatze von 20% unterliegen. Dieser Steuersatz wird von dem amtlich sichergestellten Mietertrage nach Abzug von 30% für Erhaltung, Verwaltung, Amortisation bemessen und es beträgt demnach die Steuer effektiv 14%, resp. wenn der seit dem Jahre 1900 gewährte Nachlaß von 12·5% der Staatssteuer berücksichtigt wird, 12·25%. Aber auch hier ist die Steuerleistung, wenn die Zuschläge (Landes-, Bezirks-, Bezirksschul-, Gemeinde-, Gemeindeschulzuschlag) einbezogen werden, eine sehr bedeutende. In den Weinbergen stellte sie sich im Jahre 1901 auf 27·79%, in Smichow auf 28·21%, in Žižkow auf 28·84%, in Karolinental auf 29·61% des Mieterträgnisses. Dazu kommen noch die Zinskreuzer. In den Weinbergen wurden im Jahre 1901 bei einer Miete bis 100 fl. 3%, bei einer Miete von 100 bis 300 fl. 4%, bei einer Miete über 300 fl. 6%, in Žižkow bei einer Miete unter 50 fl. 3%, darüber 5%, in Karolinental von jedem Mietzins, welcher 60 fl. überstieg, 4%, in Smichow von jeder Miete über 50 fl. 2% eingehoben. In den entfernteren Vororten betrug die Steuerbelastung unter Hinzurechnung der Zuschläge im Jahre 1901 für Nusle 29·47%, für Wršowic 29·61%[1]), für Michle 29·05%, für Podol 29·33%, für Košiř

[1]) Außerdem wurde daselbst im Jahre 1901 ein 5% Wasserzinskreuzer eingehoben.

31·29%[1]), für Bubenč 31·99%[2]), für Střešowic 29·33%, für Dejwic 33·39%, für Břewnow 33·53%. Im Innern ist demnach die Steuerbelastung am größten, in den großen Vorstädten und den Vororten nicht unbedeutend niedriger.

Eine weitere Abschwächung erfährt die hohe Steuerbelastung durch das der österreichischen Gebäudesteuer eigentümliche Institut der Steuerbefreiung, welche Neu-, Um- und Zubauten auf die Dauer von 12 Jahren zukommt. Allerdings erstreckt sich die Steuerbefreiung bloß auf die staatliche Steuer, nicht auch auf die Zuschläge, die von der „Idealsteuer" gerade so erhoben werden, als wenn keine Steuerbefreiung vorläge; auch ist diese Befreiung überhaupt nicht vollständig, da von dem Mietertrage der „steuerbefreiten" Häuser eine 5% Steuer gezahlt wird. Und zwar wird dieselbe auf Grund des Art. III des Personalsteuergesetzes vom Jahre 1896 von dem vollen Mieterträgnisse nach Abzug der für Erhaltung des Gebäudes gesetzlich zugestandenen Prozente bemessen; das war früher nicht der Fall, indem bis dahin behufs Steuerbemessung neben den erwähnten Perzenten bei den ganz hauszinssteuerfreien Gebäuden überdies noch die Zinsen von den auf dem steuerpflichtigen Objekte versicherten Kapitalien in Abzug gebracht wurden. Tatsächlich wird also auch während der Steuerfreijahre eine ziemlich hohe Steuer gezahlt: die 5% Steuer und die von der „Idealsteuer" zu bemessenden Zuschläge. So betrug die Steuer der „steuerbefreiten" Häuser während der Baufreijahre im Jahre 1901 in Prag 23·06%, in den Kgl. Weinbergen 19·04%, in Smichow 19·46%, in Žižkow 20·0)%, in Karolinental 20·86%, in Nusle 20·72%, in Wršowic 20·86%, in Michle 20·30%, in Podol 20·58%, in Košiř 22·54%, in Bubenč 23·24%, in Střešowic 20·58%, in Dejwic 24·64%, in Břewnow 24·78% des Mieterträgnisses. Dazu kommen noch die Zinskreuzer.

Vergleicht man diese Sätze mit jenen der vollbesteuerten Häuser, so findet man, daß die Steuerersparnis während der Steuerfreijahre in Prag jährlich 15·58%, in den übrigen Gemeinden 8·75% des Mietertrages beträgt. Kapitalisiert beträgt der Wert der Steuerersparnis während der zwölf Baufreijahre (der Wert einer zwölfjährigen Rente beträgt bei 4%iger Ver-

[1]) Außerdem wurde daselbst im Jahre 1901 ein 3·33% Wasserzinskreuzer eingehoben.

[2]) Außerdem wurde daselbst im Jahre 1901 von jedem Mietzinse über 30 fl. ein 3% Zinskreuzer eingehoben.

zinsung das 9·38fache derselben) bei den Prager Häusern rund das $1^1/_2$fache des Mieterträgnisses eines Jahres, in den übrigen Gemeinden rund $^8/_{10}$ desselben. Verteilt man den Wert der Steuerbefreiung gleichmäßig auf die ganze Bestandsdauer der Häuser (als solche wird hier eine hundertjährige Periode angenommen) und rechnet man den so ermittelten Betrag von der vollen Steuer ab, so erhält man die durchschnittliche Steuerbelastung der Häuser während ihrer ganzen Bestandsdauer. In Prag stellt sich dieselbe für das Jahr 1901 auf 32·67%, in den Kgl. Weinbergen auf 24·44%, in Smichow auf 24·86%, in Žižkow auf 25·49%, in Karolinental auf 26·26%, in Nusle auf 26·12%, in Wršowic auf 26·26%, in Michle auf 25·70%, in Podol auf 25·98%, in Košiř auf 27·94%, in Bubenč auf 28·64%, in Střešowic auf 25·98%, in Břewnow auf 30·18%, in Dejwic auf 30·04% des Mieterträgnisses. Die Zinskreuzer sind darin nicht inbegriffen. In Prag beträgt demnach die durchschnittliche Steuerbelastung der Häuser (mit Ausschluß der Zinskreuzer) bei gleichmäßiger Verteilung der Steuer rund ein Drittel, in den näheren Vororten rund ein Viertel des Mieterträgnisses. Das ist eigentlich der Satz, mit dem der Bauunternehmer bei seiner Rentabilitätsberechnung zu rechnen hat (ob er auch wirklich so rechnet, ist eine andere Frage), und er soll in der Folge überall dort angewendet werden, wo die Steuerbelastung der Neubauten in Frage kommt.

Für die früheren Jahre beschränke ich mich bloß auf Prag und die Kgl. Weinberge, für welche Tab. X und XI die nötigen Angaben bringen.

Die staatliche Steuer betrug in Prag ursprünglich 18% des Zinserträgnisses (nach Abzug von 15% für Erhaltung der Häuser); im Jahre 1849 wurde sie auf $21^1/_3$%, im Jahre 1859 auf 24%, im Jahre 1863 auf $26^2/_3$% erhöht. Für die Vorstädte wurde sie im Jahre 1849 mit 16% des Zinserträgnisses (nach Abzug von 30% für Erhaltung der Häuser) festgesetzt, im Jahre 1859 auf 18%, im Jahre 1863 auf 20% erhöht. Seitdem hat die staatliche Steuer selbst (mit einer vorübergehenden Ausnahme in den Jahren 1866 und 1867) keine Veränderung mehr erfahren, den Nachlaß ausgenommen, der auf Grund des Personalsteuergesetzes vom Jahre 1896 gewährt wird. Im Jahre 1898 betrug dieser Nachlaß 10%, im Jahre 1899 11·2%, seit dem Jahre 1900 12·5% der staatlichen Steuer.

Während die staatliche Steuer selbst in den letzten Jahrzehnten keine Erhöhung erfahren hat, sind im selben Zeitraume

die für autonome Zwecke vorgeschriebenen Zuschläge ganz bedeutend gestiegen. Im Jahre 1852 betrugen sie in Prag erst 15·5%, im Jahre 1869 24·5% der Staatssteuern (und zwar bloß der ordentlichen Gebühr ohne den außerordentlichen Zuschlag), im Jahre 1882 bereits 52%, im Jahre 1901 83% der vollen Steuer. In den Weinbergen stellten sich die zu autonomen Zwecken eingehobenen Zuschläge im Jahre 1869 bloß auf 36·5% der Staatssteuer (ohne den außerordentlichen Zuschlag), im Jahre 1882 bereits auf 84·5%, im Jahre 1901 auf 111% des hier allerdings niedrigeren staatlichen Steuersatzes. Oder in Prozenten des Zinserträgnisses ausgedrückt, betrugen die Zuschläge in Prag im Jahre 1852 bloß 2·81%, im Jahre 1869 4·44%, im Jahre 1882 bereits 11·79%, im Jahre 1901 18·81%, es sind demnach die Zuschläge in den Jahren 1869—1901 um 14·37% des steuerbaren Zinserträgnisses gestiegen. In den Weinbergen betrugen die Zuschläge im Jahre 1869 bloß 4·09% des Mieterträgnisses, im Jahre 1882 11·83%, im Jahre 1901 bereits 15·54%, sie haben sich demnach in den Jahren 1869 bis 1901 um 11·45% des Zinserträgnisses erhöht.

Daneben ist noch der Umstand zu berücksichtigen, daß die Zahl der Baufreijahre in den siebziger Jahren eine größere war. In der zweiten Hälfte der sechziger Jahre und mit Anfang der siebziger Jahre betrug die Zahl der Baufreijahre auf Grund des Gesetzes vom 18. August 1865, R. G. Bl. Nr. 74, und kraft späterer gesetzlicher Anordnungen bei Neubauten 15, bei Um- und Zubauten 12 Jahre. Durch das Gesetz vom 18. März 1874, R. G. Bl. Nr. 18, wurde für jene Neu-, Um- und Zubauten, welche im oder nach dem Jahre 1874 begonnen und bis Ende 1876 vollendet und benützbar gemacht wurden, die Zahl der Baufreijahre auf 25 erhöht. Das Gesetz vom 15. März 1876, R. G. Bl. Nr. 31, setzte die Zahl der Baufreijahre für jene Häuser, welche bis Ende 1878 gebaut werden sollten, mit 20, für jene, die bis Ende 1880 gebaut werden würden, mit 15 fest, durch das Gesetz vom 25. März 1880, R. G. Bl. Nr. 39, wurde dann die Zahl der steuerfreien Jahre definitiv mit 12 festgesetzt. Auch dieser Umstand, daß die Zahl der Baufreijahre gegen früher herabgesetzt wurde, mußte dahin wirken, daß sich die durchschnittliche Steuerlast, mit welcher die Erbauer neuer Häuser zu rechnen haben, erhöhte.

Wie sehr diese in den beobachteten dreißig Jahren gestiegen ist, ersieht man aus Spalte 11 der Tabelle X und

Spalte 12 der Tabelle XI, wo die durchschnittliche Steuerlast der Prager und Weinberger Häuser wieder auf die Weise berechnet wurde, daß der Wert der Steuerbefreiung auf die ganze Bestandsdauer der Häuser gleichmäßig verteilt wurde. Man sieht aus diesen Tabellen, daß sich die durchschnittliche Steuerlast sowohl in Prag als auch in den Weinbergen in den Jahren 1869 bis 1901 nahezu verdoppelt hat; absolut hat sie sich in Prag um 15·78%, in den Weinbergen um 12·17% des Mieterträgnisses erhöht. Zum größeren Teile bezieht sich diese Steuererhöhung auf die Jahre 1869 bis 1882 (die Steuerlast stieg in diesen Jahren um 9·3%, resp. 8·9%), geringer ist die Steigerung in den späteren Jahren (in den Jahren 1883 bis 1901 stieg die Steuerlast um 6·4, resp. 3·3%). Die angeführten Zahlen drücken jedoch die „mieterhöhende Kraft" der Steuererhöhung noch insoferne nicht ganz aus, als eine gleich große Erhöhung der Mieten nicht genügen würde, um die Wirkung der Steuererhöhung für den Hauseigentümer oder Bauunternehmer zu paralysieren, da auch von dem Plus an Miete wiederum die Steuer erhoben wird. So müssen z. B. bei einer Steuererhöhung von 16·9% auf 32·7% die Mieten rund um 23½%, bei einer Steuererhöhung von 12·3% auf 24·4% die Mieten rund um 16% erhöht werden, wenn die Wirkung der Steuererhöhung ausgeglichen werden soll.

Neben den Steuerzuschlägen kommt des weiteren der zu Gemeindezwecken eingehobene Zinskreuzer in Betracht. Es wurde bereits früher bemerkt, daß derselbe im Jahre 1869 in Prag bei einer Miete von 100 bis 300 fl. 3%, bei einer höheren Miete 5% betrug, später (im Jahre 1889) auf 4%, resp. 6% erhöht wurde. In den Königlichen Weinbergen besteht hingegen der Zinskreuzer erst seit dem Jahre 1882, wo er als Entgelt für die Wasserzuführung in die Häuser eingeführt wurde (Wasserzinskreuzer) und 3% der Miete betrug. Im Jahre 1892 wurde der schon früher angeführte progressive Satz eingeführt.

Eine weitere Erhöhung der Steuerlast bedeutete auch die schon erwähnte Bestimmung des Artikels III des Personalsteuergesetzes vom Jahre 1896, wonach ein Abzug der Hypothekarpassivzinsen[1]) bei Ermittlung des der 5%igen Steuer unter-

[1]) Sie unterlagen früher allerdings auf der anderen Seite einer 10%igen Einkommensteuer; diese Bestimmung wurde aber vielfach

liegenden Ertrages der befreiten Häuser weiterhin (seit dem Jahre 1898) nicht mehr zugelassen wurde.

Schließlich wäre noch die kais. Verordnung vom 16. August 1899, R. G. Bl. Nr. 158, zu erwähnen, durch welche die Übertragungsgebühren bedeutend erhöht wurden. Während die Gebühren früher je nach dem Zeitraume, der seit der letzten Übertragung verstrichen ist, abgestuft waren und in dem Falle, daß dieser Zeitraum 2, resp. 4 Jahre nicht überschritt, 1 %, resp. $1^1/_2$ % betrugen, wurden durch dieses Gesetz die Übertragungsgebühren ohne Rücksicht auf den Zeitraum, der seit der letzten Übertragung abgelaufen war, für Liegenschaften, deren Wert 5000, resp. 20.000 fl. überschreitet, auf $3^1/_2$ %, resp. 4 % erhöht. Allerdings wurden durch ein späteres Gesetz vom 18. Juni 1901, R. G. Bl. Nr. 74, diese Sätze für steuerfreie Häuser, falls seit der letzten vorhergegangenen Übertragung der Bauarea ein Zeitraum von nicht mehr als 4, resp. 6 Jahren verstrichen ist, auf $2^1/_2$ %, resp. 3 % vom Werte wieder herabgesetzt.

All dies zusammengenommen, bedeutet eine erhebliche Mehrbelastung des Realitätenbesitzes, die ähnlich wirken muß wie die Verteuerung der Baukosten selbst. Beide Momente — sowohl die Erhöhung der Baukosten als auch die gestiegene Steuerbelastung — bedeuten eine erhebliche Verteuerung der Herstellungskosten von Wohnungen; die Erhöhung der Baukosten verteuert die Anlagekosten, die gestiegene Steuerbelastung verteuert die jährlichen Betriebskosten.

Wenn die Mietzinssteigerung der beobachteten Jahre trotzdem nicht ohneweiters auf diese Faktoren zurückgeführt werden kann, so liegt die Ursache in dem Fallen des Zinsfußes, welches in entgegengesetzter Richtung gewirkt hat.

Über die Bewegung des Zinsfußes in diesen Jahren unterrichtet uns Tabelle XII. Sie gibt die Kursbewegung der Pfandbriefe der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen wieder und stellt daher die Bewegung des Zinsfußes bei einer sicheren, langfristigen Kapitalsanlage dar. Allerdings ist zu beachten, daß der Kurs der Pfandbriefe nicht bloß von dem jeweiligen Zinsfuße bestimmt, sondern auch von der binnen einer bestimmten Zeit zu erwartenden Rückzahlung des Nominalwertes beeinflußt

---

umgangen, indem die Steuer entfiel, wenn die Schuld gleichzeitig (simultan) auf einem steuerpflichtigen Objekte (z. B. einem fast wertlosen Grundstück) einverleibt wurde.

wird. Stehen die Kurse unter Pari, so drücken sie einen niedrigeren Zinsfuß aus, als er wirklich ist; denn der Käufer kann sich vorläufig mit einer geringeren Verzinsung der Kaufsumme begnügen, da er damit rechnen kann, daß er binnen einer bestimmten Zeit statt der gezahlten 80, 90 die vollen 100 bekommt. Und umgekehrt drücken die Kurse, falls sie über Pari stehen, einen höheren Zinsfuß aus, als er sonst bei gleich sicheren Anlagen zu erzielen ist. Nur wo die Kurse al pari stehen, zeigen sie den Zinsfuß rein an. Hält man sich dies vor Augen, so findet man, daß der Zinsfuß in den Jahren 1868 bis 1870 mindestens 5·6 % betrug, bis 1880 auf 5 % sank, Ende der achtziger Jahre schon 4 % erreicht hat. Auf dieser Höhe hält er sich seitdem, mit Ausnahme der Jahre 1899 bis 1902, wo er sich nicht unbedeutend versteift hat. Auch die Bewegung der Kurswerte anderer Anlagepapiere zeigt eine ähnliche Tendenz. So betrug die Rentabilität der Pfandbriefe der Österr.-ung. Bank in den Jahren 1868 bis 1870 5·41 %, 5·29 %, 5·41 %, im Jahre 1879 bereits bloß 4·95 %, in den Jahren 1888 bis 1890 4 %, in den Jahren 1899 und 1900 4·01 %, resp. 4·06 %[1]). Auch der Einlagenzinsfuß der Böhmischen Sparkassa zeigt eine ähnliche Entwicklung, allerdings mit dem Unterschiede, daß sich die Verzinsung niedriger stellt als bei Wertpapieren. Er betrug vom 1. Jänner 1866 bis zum 1. Juli 1876 5 %, erfuhr dann manche Änderungen, auf $3^1/_2$ % wurde er zum ersten Male ab 1. Juli 1889 herabgesetzt. Zu diesem Zinsfuße werden auch in den letzten Jahren neue Einlagen bis zum monatlichen Betrage von 5000 Kronen verzinst[2]).

Daß die Bewegung des Anlagezinsfußes nicht ohne Einfluß auf die Höhe der Wohnungspreise sein kann, ist offensichtlich. Vor allem wird der Preis der Häuser von dem Anlagezinsfuße beeinflußt, da der Käufer das Reinerträgnis zum jeweiligen Zinsfuß, welcher für feste Anlagen zu erreichen ist, kapitalisiert. Der jeweilige Anlagezinsfuß muß jedoch des weiteren auch das Verhältnis bestimmen, in dem die Wohnungspreise zu den Herstellungskosten stehen. Bei fallendem Zinsfuße würde sich sonst für den Bauunternehmer beim Verkaufe ein überdurch-

---

[1]) Tabellen zur Währungsstatistik, Zweite Ausgabe, Zweiter Teil, Wien 1900 bis 1904, S. 175.

[2]) Rauchberg, Die deutschen Sparkassen in Böhmen, Prag 1906, S. 52 ff.

schnittlicher Gewinn ergeben, der solange zu gesteigerten Bauunternehmungen und damit zu sinkenden Wohnungspreisen Anreiz geben müßte, bis sich die Gewinne ausgleichen. Der Satz gilt allerdings nur insoweit, als nicht nach den gegebenen Umständen eine Steigerung der Bauunternehmungen ausgeschlossen ist, denn in diesem Falle wird der aus dem fallenden Zinsfuße sich berechnende Kapitalgewinn auf den Bodenwert zugeschlagen, ohne daß auf die Wohnungspreise ein Druck ausgeübt würde.

Daß das Verhältnis zwischen Mietertrag und Kaufpreis von der Bewegung des Anlagezinsfußes tatsächlich beeinflußt wurde, das läßt sich auf Grund unseres Materials für die letzten zwanzig Jahre des vorigen Jahrhundertes direkt nachweisen. In den Kgl. Weinbergen sind nämlich für die Jahre 1877—1882 und 1895—1900 die Zinsfassionen, resp. die tabellarischen Übersichten über den Zinsertrag der Häuser größtenteils noch erhalten, sie fehlen nur für das Jahr 1880; es wurde daher statt der Miete des Jahres 1880 der Durchschnitt der im Jahre 1879 und 1881 einbekannten Miete resp. bei Neubauten, bezüglich deren auch der Mietertrag des Jahres 1879 nicht vorlag, der Mietertrag des Jahres 1881 gesetzt. Die Häuser, welche in der Periode 1895—1900 verkauft worden sind, wurden in zwei Gruppen zerlegt: 1. jene Häuser, die im Jahre des Vertragsabschlusses noch Steuerfreiheit und zwar mindestens noch durch sechs Jahre genossen (Neubauten), 2. die übrigen Häuser. Für die Jahre 1877—1882 beziehen sich die Daten bloß auf steuerbefreite Häuser.

Das Ergebnis ist folgendes:

Zahl der Kaufverträge	Gesamtmietertrag der Häuser	Kaufpreis	Auf ein Haus entfällt im Durchschnitte ein Mieterträgnis von	Auf ein Haus entfällt im Durchschnitte ein Kaufpreis von	Der Kaufpreis beträgt das . . . fache des Mietertrages
A. Die Häuser, die in den Jahren 1877—1882 veräußert wurden:					
121	257.917 fl.	3,441.489 fl.	2132 fl.	28.442 fl.	13·3
B. Häuser, die in den Jahren 1895—1900 veräußert wurden und im Jahre des Vertragsabschlusses mindestens noch durch 6 Jahre Steuerfreiheit genossen:					
124	355.932 fl.	5,117.045 fl.	2870 fl.	41.266 fl.	14·4
C. Die übrigen Häuser, die in den Jahren 1895—1900 veräußert wurden:					
155	393.467 fl.	5,624.488 fl.	2538 fl.	36.287 fl.	14·3

Wir sehen, daß sich der Kaufpreis bei den in den Jahren 1877 bis 1882 verkauften Neubauten auf das 13·3 fache, in den Jahren 1895 bis 1900 auf das 14·4 fache[1]) des Mieterträgnisses stellt, oder in den Jahren 1877—1882 verzinste sich der für Neubauten bezahlte Kaufpreis mit 7·49 %, in den Jahren 1895 bis 1900 mit bloß 6·96%. Darin drückt sich das Fallen des Zinsfußes deutlich aus. Noch besser wird dies ersichtlich, wenn auch die Steuer berücksichtigt wird. Im Jahre 1877 betrug die durchschnittliche Steuerbelastung (die Zuschläge inbegriffen) bei den neuerbauten Weinberger Häusern, wenn der Wert der Steuerbefreiung auf die ganze Bestandsdauer der Häuser gleichmäßig verteilt wird, 17·20%, im Jahre 1878 16·87%, im Jahre 1879 18·53%, im Jahre 1880 18·25%, im Jahre 1881 19·81%, im Jahre 1882 21·14%, im Durchschnitte der Jahre 1877—1882 daher 18·63% des Mieterträgnisses. In den Jahren 1895—1897 stellte sich die durchschnittliche Belastung der Neubauten auf 22·86%, im Jahre 1898 auf 23·88%, im Jahre 1899 auf 24·34%, im Jahre 1900 auf 24·23%, im Durchschnitte dieser Jahre auf 23·50% des Zinsertrages. Zieht man die Steuer von der Miete ab, so findet man, daß sich der Kaufpreis der Häuser

in den Jahren 1877—1882	in den Jahren 1895—1900
mit 7·49%	mit 6·96%
— Steuer per 1·40%	— Steuer per 1·64%
mit 6·09%	mit 5·32%

oder in den Jahren 1895—1900 um 0·77% niedriger verzinste.

Die eben angeführten Zahlen drücken immer noch nicht die reine Verzinsung aus, da die übrigen Abzugsposten, wie die Erhaltungs- und Verwaltungskosten, die Abzüge für Amortisation des Baukapitals und für Leerstehungen, nicht in Rechnung gestellt wurden. Diese Posten können mit Rücksicht darauf, daß sie je nach Lage und Bauart der Häuser sehr verschieden sind, nur pauschaliter bestimmt werden. Gewöhnlich drückt man die Abzugsposten in Prozenten der Miete aus; diesbezüglich wurde schon darauf hingewiesen, daß das gesetzliche Abzugsprozent bei jenen

[1]) Eigentümlich ist es, daß das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mietertrag bei den steuerbefreiten Häusern von jenen der in voller Steuer befindlichen Gebäude nur wenig verschieden ist. Und doch würde man erwarten, daß sich der Wert der steuerbefreiten Häuser mit Rücksicht auf den Wert der Steuerbefreiung im Verhältnisse zum Mieterträgnisse nicht unbedeutend höher stellen sollte. Auf die Erklärung soll hier nicht weiter eingegangen werden.

Orten, wo die $26\frac{2}{3}$%ige Steuer gilt, 15%, bei den übrigen 30% beträgt. Den tatsächlichen Verhältnissen entspricht eher der erstere Prozentsatz. Nach der Aussage des Dr. Schwarz, Vorstandes der Hypothekarabteilung der Ersten österreichischen Sparkasse in Wien, in der Wiener Enquete variieren die Abzugsposten je nach Bauart und Alter der Häuser zwischen 9·5 bis 22% und verteilen sich in folgender Weise: Die Verwaltungskosten müssen bei größeren Gebäuden bis zur Höhe von 2% in Abzug gebracht werden, drei bis zehn Prozent sind je nach der Lage, der Bauart und dem Alter des Gebäudes auf die Erhaltungskosten, vier bis acht Prozent auf Amortisation des Baukapitales zu rechnen. Weitere $\frac{1}{2}$ bis 2 Prozente hat man für Leerstehungen abzurechnen. Würde man die Abzugsposten mit 15% anschlagen, so würde sich die Nettoverzinsung bei den in den Jahren 1877—1882 verkauften Häusern auf 4·97%, in den Jahren 1895—1900 auf 4·28% stellen. Unter Berücksichtigung der Übertragungsgebühren, die gewöhnlich der Käufer zu tragen hat, würde sich die Verzinsung noch etwas niedriger stellen. Somit kommt man auf Ziffern, die sich mit denen der Bewegung des landesüblichen Zinsfußes in diesen Jahren ziemlich genau decken.

Fassen wir zusammen: Die einzelnen Kostenelemente, von denen die Höhe der Mieten abhängt, haben im Laufe der beobachteten dreißig Jahre erhebliche Veränderungen erfahren: das Bauen ist teuerer geworden, die Steuerlast ist infolge der bedeutend gestiegenen Zuschläge zu autonomen Zwecken sehr erheblich gestiegen, der Zinsfuß bedeutend gefallen. Dabei muß festgehalten werden, daß diese Momente auf die Mieten in entgegengesetzter Richtung wirken, die Verteuerung der Baukosten und das Steigen der Steuerlast preiserhöhend, das Fallen des Zinsfußes preismindernd.

Es entsteht nun die Frage, welche Momente sich als stärker erwiesen haben, ob die preiserhöhenden oder die preismindernden.[1])

Wir haben berechnet, daß von 1869 bis auf 1901/02 die Baukosten etwa um 5—7% gestiegen sein dürften und daß die

---

[1]) Die bloße Tatsache, daß der rohe Mietzinsertrag heute trotz der gestiegenen Steuerlast eine geringere Verzinsung des in Häusern investierten Kapitales darstellt als früher, beweist selbsverständlich noch keineswegs, daß die preismindernden Momente stärker gewesen sind als die preiserhöhenden, denn sie gibt ja keinen Ausdruck für die absolute Höhe der Mietzinse, sondern nur für ihr Verhältnis zum Kapitalwerte.

„mieterhöhende Kraft“ der Steuererhöhungen in diesem Zeitraume für Prag mit rund $23^1/_2$ %, für die Weinberge mit rund 16 % anzuschlagen sei (wobei allerdings die Steigerung der Zinskreuzer, der 5 % Steuer von den befreiten Häusern und der Übertragungsgebühren noch nicht mitangeschlagen ist); andererseits haben wir gezeigt, daß vom Schluß der sechziger Jahre bis 1900 der Zinsfuß für das in Häusern investierte Kapital von 5·5 % bis auf 4 %, somit um etwa 27 % gesunken ist. Dürfte man mit diesen Ziffern rechnen, so käme man zu dem Ergebnisse, daß das Fallen des Zinsfußes seit 1869 groß genug gewesen ist, um sowohl die Steigerung der Steuerlast als auch die der Baukosten in ihrer Wirkung auf die Mietzinse annähernd zu kompensieren. Es muß nun aber erst klargelegt werden, ob diese Ziffern für unseren Zweck auch voll in Rechnung gestellt werden dürfen. Wie schon oben erklärt wurde, muß ja das Fallen des Zinsfußes nicht unbedingt mit seiner ganzen Größe auf die Erweiterung der Bauunternehmungen und das Fallen der Mietpreise hinwirken, es könnte vielmehr auch so kommen, daß der aus dem fallenden Zinsfuße sich berechnende Kapitalgewinn auf den Bodenwert zugeschlagen wird, ohne daß auf die Wohnungspreise ein Druck ausgeübt würde. Andererseits ist es aber auch nicht von vorneherein klar, daß die ganze Erhöhung der Steuerlast immer auf die Mieten überwälzt werden muß; vielleicht könnte es auch so kommen, daß diese einen Teil ihrer Wirkung nach anderen Richtungen hin ausgibt, indem sie die Bodenwerte oder die Gewinne der Bauunternehmer herabdrückt. Die von uns berechneten Ziffern drücken das Maximum der möglichen Wirkungen aus, aber es muß erst noch klargelegt werden, in welchem Grade sich die tatsächlichen Wirkungen dem Maximum angenähert haben.

Diese Klarlegung wird am einfachsten in der Weise erreicht, daß man die Rechnung auf jenen Teil des in Häusern angelegten Kapitales beschränkt, welcher bloß jenen genannten „preiserhöhenden“ und „preismindernden“ Momenten ausgesetzt ist, ohne zugleich durch die städtische Grundrente beeinflußt zu werden. In dieser Absicht wollen wir untersuchen, welche Veränderungen in den fraglichen Jahren die eigentliche Baurente tatsächlich aufweist, die Rente vom eigentlichen Baukapitale, wie es für die reinen Baukosten erfordert wird, genauer die Baurente auf den m^2 Nutzfläche gerechnet, einen und denselben Bautypus vorausgesetzt. Man denke an solche Häuser, die noch keine oder nur

eine ganz geringe städtische Grundrente abwerfen. Es läßt sich zeigen, daß bei solchen Häusern — und dasselbe gilt für die Baurente bei allen Häusern — die mietzinssteigernde Wirkung der erhöhten Baukosten und Steuerlast sich mit der mietzinsmindernden Wirkung des fallenden Zinsfußes tatsächlich annähernd kompensiert hat, indem die Baurente trotz all dieser Einflüsse ziemlich unverändert geblieben ist.

Eine ganz genaue Berechnung kann allerdings nur für die Jahre 1877—1882 und 1895—1900 angestellt werden, da bloß für diese beiden Perioden alle nötigen Daten vorliegen. Wir wollen irgend einen bestimmten Bautypus herausgreifen, z. B. den Typus I. Es wurde früher gezeigt, daß sich die Baukosten zu Anfang des jetzigen Jahrhundertes etwa um 10—12% höher stellten als in den Jahren 1877—1882. Belaufen sich daher die Baukosten bei dreistöckigen Häusern des Typus I zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf 23·75 fl. per m^2 Nutzfläche, so ist anzunehmen, daß die Baukosten beim gleichen Typus in den Jahren 1877—1882 beiläufig 21·2 bis 21·6 fl. per m^2 Nutzfläche betragen haben. In den Jahren 1877—1882 verzinste der rohe Mietzinsertrag das Kapital mit 7·49%, was einer Baurente von 1·59—1·62 fl. entspricht, in den Jahren 1895—1900 mit bloß 6·96%, was eine Baurente von 1·65 fl. ergibt. Der Unterschied ist ganz gering. Es ist wohl unnötig, die Rechnung an andern Typen zu wiederholen.

Und auch wenn man die ganze dreißigjährige Periode von 1869 bis auf 1902 in Betracht zieht, muß man, obwohl hier nicht alle Ziffern der Rechnung so genau gegeben sind, wohl zu demselben Ergebnisse kommen. Mit Rücksicht auf die Steuerlast und den Zinsfuß von 1869 kann angenommen werden, daß das Verhältnis zwischen den Häuserwerten und Mieten in den Kgl. Weinbergen damals auch beiläufig 7·5% betragen haben dürfte. Wird das vorausgesetzt und des weiteren berücksichtigt, daß die Baukosten in den Jahren 1901/1902 um 5—7% höher waren als im Jahre 1869, so stellt sich die Baurente bei dreistöckigen Häusern des Typus I in diesem Jahre auf 167 bis 170 kr. per m^2 Nutzfläche, demnach noch etwas, aber nicht bedeutend höher als in den Jahren 1901/02.

So ergibt denn der Vergleich der einzelnen Elemente der Herstellungskosten von Wohnungen für die letzten 20 und auch 30 Jahre des abgelaufenen Jahrhunderts, daß das Steigen der Mieten in diesen Jahren auf das Steigen der Baukosten

und Steuern nicht oder höchstens in ganz geringem Maße zurückzuführen ist.[1])

VII. Der Bodenwert und die städtische Vorzugsrente.

Es bleibt nur noch ein Faktor übrig, der bisher nicht berücksichtigt wurde — die Bodenwerte. Dieselben sind in den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhundertes tatsächlich sehr bedeutend gestiegen und in ihnen sieht auch die Volksmeinung, die durch einige besonders auffallende Fälle auf das Steigen aufmerksam wird, die Ursache der fortwährenden Mietzinssteigerungen. Es ist nicht schwer zu verfolgen, auf welche Weise sich diese Meinung bildet. Weil der Boden so teuer gekauft wurde, sind nun auch die Mieten so hoch. Post hoc, ergo propter hoc — so lautet die Volksphilosophie.

Wird diese Anschauung bei näherer Betrachtung der einschlägigen Verhältnisse bestätigt?

Es sei gleich erwähnt, daß, um die Bewegung der Bodenpreise statistisch zu erfassen, sehr vorsichtig vorgegangen werden muß. Denn die Bodenpreise weichen voneinander je nach Lage, Größe und Konfiguration der Grundstücke bedeutend ab und demgemäß ist auch die Bewegung der Bodenpreise je nach Lage und Größe der Parzellen eine sehr verschiedene. Je größer daher der Komplex ist, auf den sich die Untersuchung bezieht, je ungleichartigere Fälle zusammengefaßt werden, desto weniger ist der Durchschnitt brauchbar.

Aus diesem Grunde wurden auch hier wieder vor allem kleinere Gruppen gebildet und die Bewegung der Bodenwerte in jeder derselben abgesondert festgestellt (Tab. XIII). In den Kgl. Weinbergen sind es wieder die schon erwähnten 8 Gruppen, zu denen noch eine weitere Gruppe hinzutritt, der Komplex beim Bräuhause, welcher nach dem Lageplane zur Bebauung mit Villen und Familienhäusern bestimmt wurde. Auch in Holešowic—Bubna wurden wieder auf der einen Seite die Baustellen,

[1]) Selbstverständlich ist damit nicht geleugnet, daß die Steuern ein wichtiges Element der Preisbildung für die Wohnungen sind. Übrigens soll später, durch den Vergleich mit Breslau, noch genauer gezeigt werden, in welchem Sinne die Steigerung der Steuerlast auf die Mieten in den österreichischen Städten gewirkt hat.

die diesseits des Bahngeleises gelegen sind (Belvedereviertel), und auf der andern Seite die Baustellen jenseits des Bahngeleises im Dorfe Holešowic zusammengefaßt. Außerdem wurden für das Fabriksviertel jenseits des Bahngeleises auch die Preise von größeren Komplexen, die hauptsächlich für Fabriken angekauft wurden, ermittelt. In Tejnka beziehen sich die Daten wieder auf die entlegeneren Teile des Ortes. Im Innern der Stadt selbst wurden folgende Lagen in die Untersuchung einbezogen: Der Graben, der Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon, der Neustädter Assanierungsrayon, die Opatowicergasse mit Umgebung (Gerber-, Insel-, Křemenec-, Pštrossische-, Schwarze Gasse), die Smečka- mit der Krakauergasse und die Sokolgasse (aber nur der nähere, bessere Teil zwischen der Korn- und Vávragasse)[1]. Hier im Innern war es am schwierigsten, eine genügende Anzahl von Verkäufen von Baustellen zu ermitteln. Zum Teile mußten daher, wie schon früher erwähnt wurde, auch Preise von Häusern, die zum Umbaue angekauft wurden, herangezogen werden. Das gilt insbesondere von den Gruppen: Graben, Opatowicergasse mit Umgebung, Smečkagasse mit der Krakauergasse, während bei dem Altstädter und Neustädter Assanierungsrayon sowie bei der Sokolgasse Preise von Baustellen selbst der Untersuchung zugrunde gelegt werden konnten. Von den angeführten Lagen ist nur der Graben eine ausgesprochene Geschäftslage, und zwar eine der vorzüglichsten. Bedeutendere Geschäfte finden sich aber auch in dem Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon. Die übrigen Lagen können als ziemlich reine Wohnlagen gelten, da die Baustellen in Straßen, die einen größeren Geschäftsverkehr aufweisen (wie die Havlíček- und Palackýstraße in den Weinbergen, die Bělskýstraße in Holešowic — Bubna) ausgeschieden wurden.

In jeder der angeführten Gruppen wurden des weiteren auch die Preise, die für kleine Splitter einerseits, für größere Komplexe[2]) andererseits gezahlt wurden, ausgeschlossen und nur die Preise von eigentlichen Baustellen (und zwar für reine Baufläche ohne die zu Straßenzwecken abzutretenden Teile) berücksichtigt; daß eine solche Arbeit nur mit Hilfe eines genauen

[1]) Diese Lage ist demnach mit dem „Viertel beim Blinden Tor" (der obere Teil der Sokol- und Táborgasse mit Umgebung) nicht identisch, vielmehr als viel besser zu bezeichnen.

[2]) Ausgenommen bloß das Holešowicer Fabriksviertel, wo gerade Preise größerer Komplexe ermittelt wurden.

Situationsplanes erfolgen kann, braucht nicht bemerkt zu werden. Schließlich sei noch bemerkt, daß auch die Zwangsversteigerungen einerseits und andererseits jene Fälle ausgeschieden wurden, die sich durch die ganz außerordentliche Höhe der Bodenpreise und die begleitenden Umstände als Bodenwucher qualifizierten, und daß naturgemäß auch jene Fälle nicht berücksichtigt wurden, wo das Ausmaß der Parzelle nicht angegeben war. So soll denn die Tabelle XIII nicht ein Bild von der Größe des Umsatzes an städtischem Boden in den beobachteten Jahren und Lagen geben, sondern die Entwicklung der Durchschnittspreise von Baustellen gleicher Lage zur Darstellung bringen.

Bevor darauf eingegangen wird, wollen wir früher die Unterschiede in den Baustellenpreisen der einzelnen Lagen zu Ende des 19. resp. zu Beginn des 20. Jahrhundertes der Betrachtung unterziehen.

Lage	Durchschnittlicher Preis in fl. der veräußerten Baustellen	Fläche in m^2	Preis per m^2 in fl. zu Ende des vorigen oder zu Beginn dieses Jahrhundertes[1])
Tejnka[2])	1.071	362	3·0
Holešowicer Fabriksviertel (größere Komplexe) . .	.	.	5·1
Holešowicer Dorf . . .	.	.	8·4
Kgl. Weinberge VIII. Gruppe	4.783	451	10·6
„ VII. „	5.115	459	11·1
„ VI. „	7.615	528	14·4
„ Villenviertel beim Bräuhaus	7.288	1447	5·0
Holešowic-Bubna, Belvedereviertel	7.860	476	16·5
Kgl. Weinberge V. Gruppe	8.049	469	17·1
„ IV. „	9.728	468	20·8
„ III. „	13.374	482	27·8
„ II. „	13.210	417	31·7
„ I. „	17.383	499	34·8
Sokolgasse[3])	21.770	394	55·2
Smečka- und Krakauergasse	30.371	535	56·7
Opatowicergasse mit Umg..	30.414	444	68·4
Neustädter Assanierungsrayon	30.452	437	69·7
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon	40.863	513·5	79·6
Graben	300.526	1.071	280·7

[1]) Bei Tejnka beziehen sich die Daten auf die Jahre 1901—1903, beim Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon auf die Jahre 1901 und 1902, beim Neustädter Assanierungsrayon auf die Jahre 1903 und 1904, bei der Opatowicer und Smečkagasse auf die Jahre 1891 bis 1900, bei den übrigen Lagen auf die Jahre 1895—1900. [2]) die entfernteren Teile der Ortschaft. [3]) der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse.

Zieht man vorerst bloß die reinen Wohnlagen in Betracht (die beiden zuletzt angeführten Lagen scheiden hiebei aus), so findet man, daß die Unterschiede in den Preisen der Baustellen sehr bedeutend sind, von 3 bis 70 fl. per m^2, resp. von rund 1000 bis 30.000 fl. für die ganze Baustelle. Die Unterschiede zwischen den Bodenwerten der inneren und der äußeren Lagen sind viel größer als die Unterschiede zwischen den Bauwerten und demnach machen auch die Bodenwerte im Innern einen größeren Teil des Gesamtwertes aus als in den Außenlagen. So entfielen bei den in den Jahren 1892 (1898) bis 1904 geschätzten Neubauten nach den Schätzungsprotokollen (Tab. IV) auf den Bodenwert: im Assanierungsrayon 37·8%, in dem Viertel bei der Palackýbrücke und in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge 26·8% resp. 24·5%, in der VI., VII., VIII. Gruppe dagegen bloß 17·6, 16·8, 16·0%, in Tejnka 18·6% des Gesamtwertes.

Viel höher noch als selbst in den besten Wohnlagen erheben sich die Bodenwerte in den wichtigeren Geschäftslagen. Während die höchsten Bodenwerte, die in den beobachteten Wohnlagen zu Ende des 19. resp. zu Beginn des 20. Jahrhundertes im Durchschnitte erzielt wurden, rund 70 fl. per m^2 ausmachen, betrug nach der obigen Zusammenstellung der durchschnittliche Preis der am Graben gelegenen Baustellen, resp. Umbauhäuser per m^2 der Baufläche 280·7 fl. Dabei ist noch zu bemerken, daß die Baustellen, resp. Umbauhäuser, deren Kaufpreis da ermittelt wurde, zum Teile sehr tief sind und daß sich bei normaler Figur der Baustellen der Bodenpreis daselbst noch höher stellen würde.

Einer besonderen Beachtung bedarf noch die Höhe der Baustellenpreise in dem Assanierungsrayon. Es wurde früher darauf hingewiesen, daß die in dem Assanierungsrayon aufgeführten Neubauten durch 20 Jahre sowohl von der staatlichen Steuer als auch von den Landes- und Gemeindezuschlägen befreit sind; während dieser Jahre wird bloß die 5% Steuer entrichtet und es stellt sich daher, wenn z. B. die Höhe der Steuern im Jahre 1901 zugrunde gelegt wird, die Steuerlast bei diesen Häusern während der ersten zwölf Jahre um 18·81% des Mieterträgnisses, während der nachfolgenden 8 Jahre um 34·39% niedriger als bei den übrigen Prager Neubauten. Der Gegenwartswert dieser Rente stellt sich unter Zugrundelegung eines 4%igen Zinsfußes auf das 3·21fache des Mieterträgnisses und es beträgt daher der

Wert dieser Steuerbefreiung per m^2 Baufläche, wenn angenommen wird, daß sich der Mietertrag der hier erbauten Häuser per m^2 Baufläche auf 10—16 fl. stellt (nach Tab. IV betrug der Mietertrag der in besseren Lagen des Alt- und Josefstädter Assanierungsrayons gelegenen Häuser 15·69 fl. per m^2 Baufläche), rund 32—51 fl. Da es sich hier um eine spezielle Begünstigung handelt, die nur solchen Häusern gewährt wird, welche im Assanierungsrayon aufgeführt werden, und da sich im sonstigen an den Preisverhältnissen nichts ändert, so sollte man meinen, daß sich die Preise der Baustellen daselbst um den kapitalisierten Wert der Steuerersparnis höher stellen müßten als in sonstigen gleichwertigen Lagen. Das ist jedoch im Assanierungsrayon — wenigstens in den ersten Jahren dieses Jahrhundertes — nicht der Fall gewesen. Man sieht aus der obigen Zusammenstellung, daß sich die Bodenpreise im Assanierungsrayon zu Beginn des neuen Jahrhundertes von den Bodenpreisen anderer gleichwertiger Lagen nicht bedeutend unterschieden (man vergleiche z. B. die Bodenpreise im Neustädter Assanierungsrayon und in der benachbarten Gruppe: Opatowicergasse mit Umgebung).[1]) Der Grund

---

[1]) Auch den Mietern kam die den Häusern im Assanierungsrayon gewährte spezielle Steuerfreiheit nicht zugute. Die Wohnungen stehen hier höher im Preise als wo sonst und es unterliegt keinem Zweifel, daß die Steuerfreiheit auf die Höhe der Mieten in den hier aufgeführten Häusern keinen Einfluß gehabt hat. Aber nicht einmal die Käufer der hier erbauten Häuser hatten den Nutzen. Bei 16 Häusern, welche im Laufe der Jahre 1899 bis 1903 im Assanierungsrayon erbaut worden sind und von den Bauunternehmern bald weiter veräußert wurden, wurde auf Grund des Grundbuchmaterials der Kaufpreis und auf Grund der Fassionen der im Jahre des Vertragsabschlusses fatierte Mietertrag festgestellt. Die Gesamtmiete dieser Häuser betrug 133.358 fl., der Kaufpreis 2,114.049 fl. Der Kaufpreis beträgt demnach fast das 16fache der Miete, oder das Kapital verzinst sich mit 6·31 % und nach Abzug der Steuerlast, welche man erhält, wenn man den Wert der Steuerbefreiung gleichmäßig auf die ganze hundertjährige Bestandsdauer verteilt, mit 5·08 %. Rechnet man wieder 15 % der Miete für Erhaltung, Amortisation etc. ab, verbleiben 4·13 %. Man sieht, daß in dem Kaufpreise der Häuser auch der Wert der speziellen Steuerbefreiung mitgezahlt wird und daß sich das in den Häusern angelegte Kapital auch hier nicht höher verzinst als sonstwo. Die den im Assanierungsrayon aufgeführten Häusern gewährte Steuerfreiheit ist demnach weder den Verkäufern der Baustellen (das war in der Regel die Stadtgemeinde) noch den Mietern, noch den Käufern dieser Häuser zugute gekommen — es folgt daraus, daß sie hauptsächlich als Bauprämie gewirkt hat und daß

dürfte darin zu suchen sein, daß durch die Baukrise zu Ende des vorigen Jahrhundertes der Verkauf von Baustellen im Assanierungsrayon sehr ungünstig beeinflußt wurde, so daß die Stadtgemeinde von den ursprünglich festgesetzten Preisen ein Namhaftes nachzulassen gezwungen war, sollte die Bautätigkeit im Assanierungsrayon belebt und der Verkauf von Baustellen beschleunigt werden.

Gehen wir nun auf die Bodenwerte zurück, wie sie sich in den Jahren 1867—1869 und 1877—1882 gezeigt haben.

---

die ersten Erbauer im Durchschnitte ansehnliche Gewinne erzielen mußten. Aber noch in einer anderen Richtung dürfte die den Häusern im Assanierungsrayon gewährte Steuerfreiheit eine Wirkung ausgeübt haben. Die Häuser im Assanierungsrayon gehören zu den best und solidest gebauten der ganzen Stadt, sie sind mit allem möglichen Komfort und Luxus ausgestattet und die Wohnungen mit allem modernen Zubehör versehen (Lifts, Balkon und Erker, elektrische und Gasbeleuchtung, Mikrophon, Bade- und Mädchenzimmer etc.). Es fragt sich nun, ob die Häuser mit dem gleichen Luxus und Komfort erbaut würden, wenn sie nicht die spezielle Steuerbefreiung genießen würden. Denn bei der geringeren Steuerlast kann sich der Bauunternehmer eher zu einem Mehraufwande entschließen, den er bei normaler Steuerbelastung unterlassen müßte. Um das besser zu ersehen, nehme man an, daß ein Bauunternehmer zwei Häuser in gleicher Lage baut, von denen jedoch eins die spezielle Steuerfreiheit genießt, das andere nicht. Steht er nun vor der Frage, ob er die Häuser mehr oder weniger luxuriös bauen soll, so muß er sicher sein, daß er bei jedem Mehraufwande, den er macht, auch höhere Wohnungspreise verlangen und der Lage der Dinge nach auch erzielen kann. Aber in dem einen Falle (bei dem normal besteuerten Hause) muß er wieder einen Teil des Mehrertrages als Steuer abführen, wohingegen ihm in dem andern Falle dieser Betrag verbleibt und seinen Gewinn erhöht. So kann es denn leicht vorkommen, daß sich ihm bei dem einen Hause ein Mehraufwand, den er bei dem andern Hause unterlassen muß, gut verzinst. (Ähnliches dürfte auch Oberbaurat Kaiser in der Wiener Gebäudesteuerenquete [Seite 326 des Protokolls] mit den Worten gemeint haben: „Die 30jährige Steuerfreiheit hat einen ganz besonderen Zweck gehabt. Durch den Stadterweiterungsfond sollten damals die großen monumentalen Bauten in Wien zur Durchführung gebracht werden. Wäre die 30jährige Steuerfreiheit nicht gegeben worden, so wären die Stadterweiterungsbauten vielleicht heute noch nicht durchgeführt . . . Wenn man heute sagt, es hätten diese Baugründe sehr billig abgegeben werden sollen, dafür aber hätte man nicht die 30jährige Steuerfreiheit gewähren sollen, so kann man darauf nur erwidern, daß dann ganz bestimmt unsere großen monumentalen Bauten auf der Ringstraße noch nicht stehen würden.“)

	In den Jahren 1867—1869[1])	1877—1882
	betrug der Durchschnittspreis der veräußerten Baustellen per m² der Baufläche fl.	
im Holešowicer Fabriksviertel (größere Komplexe)	.	1·1
im Holešowicer Dorfe	.	1·3
in der VIII. Gruppe der Kgl. Weinberge	1·2	2·9
in der VII. Gr. der Weinberge	1	.
in der VI. „ „ „	.	2·8
im Belvedereviertel	.	2·6
in der IV. Gr. der Weinberge	.	4·2
in der III. „ „ „	1·5	7·2
in der II. „ „ „	.	7·2
in der I. „ „ „	2·1	15·8
in der Sokolgasse[2])	9·2	24·7
in der Smečka- und Krakauergasse	.	25·2
in der Opatowicergasse mit Umgebung	17·5	31·3
am Graben	114·7	.

Die Bodenwerte und ihre Spannung sind viel geringer als zu Ende des Jahrhundertes. Die Zone, wo die Baustellen zu einem Preise verkauft wurden, der 1 ½ fl. per m^2 nicht übersteigt, liegt dem Innern näher. In den Jahren 1867—1869 war es noch die III. Gruppe der Kgl. Weinberge, in den Jahren 1877—1882 noch der jenseits des Bahngeleises gelegene Teil von Holešowic—Bubna, wohingegen man um die Jahrhundertswende in keiner der beobachteten Lagen so niedrige Preise findet. Gleichzeitig rücken auch die Zonen der teuereren Bodenpreise immer weiter hinaus. Um den Preisen, die in den Jahren 1867—1869 in den zentralen Lagen (Opatowicergasse) gezahlt wurden, zu begegnen, muß man in den Jahren 1877—1882 bis auf die I. Gruppe der Kgl. Weinberge, in den Jahren 1895—1900 bis auf die V. Gruppe hinausgehen.

Wie sehr sich die Höhe der Bodenwerte in den einzelnen Lagen überhaupt und gegen einander geändert hat, zeigt uns noch besser folgende Zusammenstellung, bei welcher die einzelnen

[1]) Am Graben Verträge aus den Jahren 1860—1869.
[2]) Der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse.

Lagen nach der Höhe der Bodenwerte in den Jahren 1895 bis 1900 gereiht wurden und bei jeder Gruppe berechnet wurde, um das wievielfache sich die Bodenpreise der Jahre 1895 bis 1900 höher stellen als die Bodenpreise, die in den früheren Jahren gezahlt wurden.

In der unten bezeichneten Lage	sind die in den Jahren 1895 bis 1900[1]) gezahlten Bodenpreise um das . . . fache höher als die Bodenwerte der Jahre					
	1867 bis 1869	1870	1871 und 1872	1873 und 1874	1875 und 1876	1877 bis 1882
Graben	2·45	.	.	.	.	.
Opatowicergasse mit Umgebung	3·91	.	.	.	.	2·19
Smečka- und Krakauergasse	.	.	.	.	.	2·25
Sokolgasse[2])	6·00	.	.	.	.	2·23
Weinberge I. Gr.	16·57	7·57	4·14	2·38	3·16	2·20
„ II. „	.	15·85	6·74	4·01	4·95	4·40
„ III. „	18·53	16·35	6·18	4·41	6·18	3·86
„ IV. „	.	.	.	.	.	4·95
„ V. „	.	10·69	.	.	.	.
Belvedereviertel	.	.	5·69	4·85	6·60	6·35
Weinberge VI. Gr.	.	.	.	3·69	.	5·14
„ VII. „	11·1	.	.	.	3·83	.
„ VIII. „	8·83	.	3·79	.	4·08	3·66
Holešowicer Dorf	.	7·64	6·46	4·20	4·42	6·46
Holešowicer Fabriksviertel	.	.	.	.	.	4·64
Ein Kapital, auf 5% pro anno angelegt, wäre im selben Zeitraume mit den Zinsen und Zinseszinsen auf das . . . fache gestiegen	4·22	3·83	3·56	3·23	2·93	2·41

Wenn man die Tabelle aufmerksam betrachtet, so wird man einer interessanten Tatsache gewahr: Je weiter man sich vom Innern entfernt, um so größer ist die prozentuelle Zunahme der Bodenpreise; während sie in den besten Lagen hinter der Zunahme eines zu 5% auf Zins und Zinseszins angelegten Kapitales zurückbleibt, übersteigt sie diese in den folgenden Lagen immer mehr. Das gilt aber nur bis zu einer bestimmten Grenze, von wo die Zunahme wieder geringer wird. So ist der Wert des Bodens gegenüber den Jahren 1867—1869 in der vorzüg-

[1]) Bei der Opatowicer, sowie der Smečka- und Krakauergasse in den Jahren 1891—1900.

[2]) Der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse.

lichsten Geschäftslage, dem Graben, rund auf das $2^1/_2$ fache, in der Opatowicergasse auf das Vierfache, in der Sokolgasse auf das Sechsfache, in der I. Gruppe der Weinberge auf das $16^1/_2$ fache, in der III. rund auf das $18^1/_2$ fache gestiegen. Hier beginnt aber schon die Zunahme geringer zu werden; in der VII. Gruppe der Weinberge sind die Bodenwerte bloß auf das 11 fache, in der VIII. bloß auf das 9 fache angewachsen. Auch wenn man die Preise anderer Jahre zugrunde legt, kann man dieselbe Erscheinung beobachten. So betrugen die Bodenwerte in den Jahren 1895—1900 in den inneren Lagen rund das Doppelte der Preise aus den Jahren 1877—1882, in der II. und III. Weinberger Gruppe rund das Vierfache, bei der IV. Gruppe rund das Fünffache, im Belvedereviertel rund das Sechsfache. Von da an beginnt wieder die Zunahme geringer zu werden, die Baustellen im Holešowicer Dorfe und Fabriksviertel ausgenommen, die wieder eine größere Zunahme aufweisen als die vorhergehenden Gruppen.

Dafür, daß die Bodenwerte draußen prozentuell rascher steigen, ist die Erklärung nicht schwer zu finden. Nehmen wir an, daß die Bodenpreise in sämtlichen Lagen um den gleichen absoluten Betrag steigen; dann ist es offensichtlich, daß in den Außenlagen, wo die Bodenwerte viel niedriger sind, dieselbe Zunahme im Vergleiche zur Höhe der ursprünglichen Bodenwerte eine weit bedeutendere prozentuelle Steigerung der Bodenpreise bedeutet als in den inneren Lagen mit ihren schon ursprünglich hohen Bodenpreisen. Steigen z. B. die Bodenwerte überall um 10, so bedeutet dies bei jenen Lagen, wo die Bodenwerte ursprünglich auf 10 standen, daß sich die Bodenwerte verdoppelt haben, dort, wo die Bodenwerte früher 5 betrugen, daß sie sich verdreifacht haben, dort, wo sie 1 betrugen, daß sie aufs Elffache gestiegen sind.

Wieso kommt es jedoch, daß von einer gewissen Entfernung an die Zunahme der Bodenwerte wieder geringer wird? Zur Erklärung dieser Erscheinung sei auf eine Tatsache verwiesen, von der schon einmal die Rede war. In den Krisenjahren stand der Preis der Wohnungen in den äußersten Lagen weit unter den Produktionskosten; das bedeutet, daß ein Bauunternehmer, der daselbst gebaut hätte, selbst dann, wenn er den Boden umsonst bekommen hätte, nicht auf seine Kosten gekommen wäre. Allerdings hatte der Boden daselbst mit Rücksicht auf seine landwirtschaftliche Ausnützung und andere

Umstände, die noch später erwähnt werden sollen, einen nicht unbedeutenden Wert. Der Wert jedoch, den der Boden zurzeit als städtisches Bauland hatte, war negativ. Es war freilich zum Teile auf die Industriekrise zurückzuführen, wenn die Wohnungspreise in diesen Lagen damals so tief standen. Wird man aber auch bei normalen Verhältnissen in einer gewissen Entfernung von der Stadt nicht Lagen finden können, wo die Erbauung eines Miethauses unrentabel wäre und wo der Wert des Bodens, soweit derselbe gegenwärtig als städtisches Bauland in Betracht kommt, negativ ist? Dies zugegeben, ergibt sich die Folgerung von selbst. Nehmen wir an, daß sich an innere Zonen, wo die Bodenwerte 10, 5, 1 betragen, in größerer Entfernung eine weitere Zone anschließe, wo es sich gar nicht rentieren würde, ein städtisches Miethaus zu erbauen. Der Boden hat hier, soweit dessen städtische Bebauung in Frage kommt, einen negativen Wert, wie wir annehmen wollen, von — 2; in Wirklichkeit sei jedoch der Wert desselben mit Rücksicht auf seine landwirtschaftliche Benützung + 1. Steigen dann die Bodenwerte, aus welcher Ursache immer, überall um 10, so erhöht sich hier der Bodenwert bloß auf 8, d. i. das Achtfache des ursprünglichen Wertes; die Zunahme ist hier demnach eine schwächere als in dem oben zuletzt angeführten Falle, wo sich der Wert des Bodens von 1 auf 11, demnach aufs Elffache erhob. In noch höherem Maße gilt das von dem noch ungünstiger gelegenen Boden. Wird einmal zugegeben, daß der Boden in einer bestimmten Entfernung von der Stadt, soweit gegenwärtig seine Ausnützung als städtisches Bauland in Betracht kommt, einen negativen Wert haben kann, so ergibt sich mit Notwendigkeit die oben beobachtete Tatsache, daß die Zunahme der Bodenwerte von dieser Lage an nach außen immer geringer werden muß. Mit dem Wachstum der Stadt wird diese Lage allerdings immer weiter hinausgeschoben.

Wir wollen jetzt einen Schritt weiter gehen und die absoluten Beträge berechnen, um welche die Bodenpreise in den einzelnen Lagen gestiegen sind.

In der unten bezeichneten Lage	stellen sich die Bodenwerte der Jahre 1895—1900[1]) per m² Baufläche um . . . fl. höher als die Bodenwerte der Jahre					
	1867—1869[2])	1870	1871—1872	1873—1874	1875—1876	1877—1882
Graben	166	.	.	.	.	.
Opatowicergasse mit Umgebung	50·9	.	.	.	.	37·1
Smečka- u. Krakauergasse	.	.	.	.	.	31·5
Sokolgasse[3])	46	.	.	.	.	30·5
Weinberge I. Gr.	32·7	30·2	26·4	20·2	23·8	19·0
„ II. „	.	29·7	27·0	23·8	25·3	24·5
„ III. „	26·3	26·1	23·3	21·5	23·3	20·6
„ IV. „	.	.	.	.	.	16·6
„ V. „	.	15·5	.	.	.	.
Belvedereviertel	.	.	13·6	13·1	14	13·9
Weinberge VI. Gr.	.	.	.	10·5	.	11·6
„ VII. „	10·1	.	.	.	8·2	.
„ VIII. „	9·4	.	7·8	.	8	7·7
Holešowicer Dorf	.	7·3	7·1	6·4	6·5	7·1
Holešowicer Fabriksviertel (größ. Komplexe)	.	.	.	.	.	4·0

Diese Tabelle läßt uns eine neue wichtige Tatsache erkennen: Der absolute Betrag, um den die Bodenwerte gestiegen sind, ist um so größer, je besser die Lage ist. Das läßt sich fast ausnahmslos beobachten. Die Unterschiede sind sehr bedeutend: So betrug die Zunahme der Bodenwerte per m^2 Baufläche in den Jahren 1867/69 (resp. 1860/1869) bis 1895/1900 (resp. 1891/1900) am Graben 166 fl., in den inneren Wohnlagen (Opatowicergasse) rund 51 fl., in der I. Gruppe der Kgl. Weinberge rund 33 fl., in der VII. schon bloß 10 fl., in Tejnka weniger als 3 fl.[4]) Ähnliches gilt von dem Vergleiche der Jahre 1877—1882 und 1895—1900 (resp. 1891/1900), wo der Unterschied in den inneren Wohnlagen (Opatowicergasse) 37 fl., in der I. Gruppe der Weinberge 19 fl., in den peripheren Lagen

[1]) Bei der Opatowicergasse sowie der Smečka- und Krakauergasse die Preise aus den Jahren 1891—1900.

[2]) Beim Graben 1860—1869.

[3]) Der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse.

[4]) Siehe Anm. [1]) auf der nächsten Seite.

daselbst bloß 8 fl., in Tejnka weniger als 3 fl.[1]) beträgt. Auch in diesen Jahren ist demnach die Zunahme der Bodenwerte in den Außenlagen viel geringer gewesen als im Innern.

Vergleicht man die Bewegung der Bodenwerte und jene der Mietzinse, wie sie in Kap. V dargestellt wurde, so ist der erste Eindruck der, daß sie bei beiden parallel verläuft. Bei beiden beobachten wir in den Spekulationsjahren ein starkes Ansteigen, auf welches in den nachfolgenden Jahren ein Rückschlag folgt, von dem sich beide wieder erholen, um in den weiteren zwanzig Jahren wieder sehr bedeutend zu steigen. Dennoch ist die Bewegung beider durchaus nicht genau gleichmäßig.

Ein erster Unterschied zeigt sich darin, daß die Mietzinse nach den Krisenjahren in den äußeren Lagen viel bedeutender gestiegen sind als im Innern, während die Bodenwerte dies nicht getan haben. Zur Erklärung dieses Widerspruches muß man sich das vor Augen halten, was über die Bewegung der Mieten in den äußeren Lagen früher gesagt wurde. Es wurde nachgewiesen, daß das stärkere Ansteigen der Mieten daselbst nach den Krisenjahren bloß eine Reaktion auf den starken Preissturz in den Krisenjahren war. Sowie die Mieten in den Krisenjahren infolge der Industriekrise unter die Produktionskosten gesunken waren, so wuchsen sie in den späteren Jahren langsam wieder in die Produktionskosten hinein, wodurch sich das gestörte Gleichgewicht wieder einstellte. Auf die Gestaltung der Bodenpreise selbst hatten diese vorübergehenden Preisumwälzungen der Wohnungen nur geringen Einfluß. Auch die Bodenpreise in den Außenlagen sanken in den Krisenjahren, aber keineswegs in dem Verhältnisse, wie es der Bewegung der Mietzinse entsprechen sollte, und umgekehrt entsprach auch die Bewegung der Bodenpreise in diesen Lagen nachher nicht dem raschen Steigen der Mieten. Für die allgemeine Bewegung der Bodenwerte und ihre Deutung ist es am besten, von diesen vorübergehenden Schwankungen ganz abzusehen.

Aber auch dann stehen wir noch immer vor einem zweiten und wichtigeren Gegensatze. Wir haben eben gesehen, daß die Bodenwerte auch für bloße Wohnlagen innen mit ihren absoluten Beträgen viel bedeutender gestiegen sind als in den Außenlagen,

[1]) Was daraus folgt, daß sich der durchschnittliche Preis der Baustellen daselbst in den Jahren 1901—1903 bloß auf 3 fl. stellte; die Höhe der Bodenpreise in den Jahren 1867—1869 und 1877—1882 wurde allerdings nicht festgestellt.

anderseits sind die Mietzinse im Innern, wie im Kapitel V ziffernmäßig belegt wurde, für Wohnungen keineswegs stärker gestiegen als an der Peripherie. Wie ist dies zu erklären?

Um die Erklärung zu finden, müssen wir auf den Ursprung der Bodenwerte zurückgehen. Wir wollen dabei den Gedanken, daß die Spekulation durch ihre Preistreiberei Einfluß nehmen könne, vorläufig noch außer Erwägung lassen, hierauf werden wir erst im nächsten Abschnitt zu sprechen kommen. Mag die Bodenspekulation welchen Einfluß immer üben, so ist es gewiß, daß auch ohne ihr Zutun eine städtische Bodenrente gerade so wie die landwirtschaftliche Grundrente aus der bloßen Differenz der Lage abgeleitet wird. Vermöge der Gunst der Lage gibt das Baukapital über die landesübliche Verzinsung hinaus eine Vorzugsrente. Unser Material gestattet uns, diese Vorzugsrente ziffermäßig darzustellen.

Um die städtische Bodenrente darzustellen, wollen wir in der Weise vorgehen, daß wir sie zunächst per m^2 Nutzfläche in allen einzelnen Lagen ermitteln. Im vorigen Abschnitte wurde nachgewiesen, daß das in Häusern investierte Kapital um 1900 herum sich im rohen Mietzinsertrage rund mit 7 % verzinst hat. Mit Rücksicht darauf, daß ein gewisser Teil der Abzugsposten, wie insbesondere die Amortisationsquote und Erhaltungskosten, sich nach der Höhe der Baukosten richtet und bei diesen in Rechnung zu bringen ist, und mit Rücksicht darauf, daß der Bauwert der Häuser im Durchschnitte zu niedrig eingeschätzt wurde, dürfte es richtig sein, die Verzinsung des Baukapitals mit einem höheren Prozentsatze anzusetzen, als sich das Gesamtkapital verzinst. Nehmen wir diesen Prozentsatz mit 7·5—8% an und berechnen wir auf Grund der Angaben der Tabelle IV die Bodenrente in den einzelnen Lagen!

Lage der Häuser	Mietertrag per m^2 Nutzfläche in fl.	Bauwert	7·5 — 8 % des Bauwertes	Bodenrente (Spalte 2 — Spalte 4) per m^2 Nutzfläche in fl.
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon (bessere Lagen) .	4·02	35·3	2·65—2·82	1·37—1·20
Viertel bei der Palacký-brücke	3·43	31·9	2·39—2·55	1·04—0·88
Weinberge I. Gruppe	3·07	29·8	2·23—2·38	0·84—0·69
Sokol-, Táborgasse mit Umgebung . . .	2·81	26·4	1·98—2·11	0·83—0·70
Weinberge II. Gruppe	2·75	27·6	2·07—2·21	0·68—0·54
„ III. Gruppe	2·64	25·8	1·93—2·06	0·71—0·58
„ IV. Gruppe	2·51	25·9	1·94—2·07	0·57—0·44
Holešowic-Bubna: Belvedereviertel . .	2·26	23·0	1·72—1·84	0·54—0·42
Weinberge V. Gruppe	2·07	21·3	1·60—1·70	0·47—0·37
„ VI. Gruppe	2·11	23·0	1·72—1·84	0·39—0·27
„ VII. Gruppe	1·94	20·9	1·57—1·67	0·37—0·27
„ VIII. Gruppe	1·96	19·9 [1])	1·49—1·59 [1])	0·47—0·37 [1])
Tejnka (die entfernteren Teile d. Ortes)	1·45	16·7	1·25—1·34	0·20—0·11

Die Bodenrente steigt von außen nach innen sehr bedeutend, von 11—20 kr. per m^2 Nutzfläche bis 1 fl. 20 kr.—1 fl. 37 kr. Beim Assanierungsrayon handelt es sich allerdings nicht um reine Wohnrente, sondern zum Teile auch um Geschäftsrente. Die reine Wohnrente dürfte sich selbst in den besten zentralen Lagen niedriger stellen.

Freilich ist die obige Berechnung bloß eine einigermaßen approximative und die einzelnen Größen, welche die Grundlage der Berechnung bilden, nicht ganz einwandfrei (insbesondere Bauwerte, Verzinsung). Immerhin ist zu bemerken, daß sich die Ungenauigkeiten mehr auf die absolute Höhe der Bodenrente beziehen, die Unterschiede jedoch zwischen der Bodenrente der einzelnen Lagen (die Differentialrente), auf die es hier vor allem ankommt, hievon weniger berührt werden [2]).

---

[1]) Es wurde bereits früher bemerkt, daß der Bauwert der Häuser in der VIII. Gruppe der Königlichen Weinberge besonders niedrig eingeschätzt worden sein dürfte; infolgedessen ist auch die berechnete Bodenrente zu hoch.

[2]) Daß jedoch auch die Beträge, welche die absolute Höhe der Bodenrente in den einzelnen Lagen angeben, wenigstens annähernd zutreffen,

Die berechneten Unterschiede der Bodenrente, so bedeutend sie sind, sind doch viel geringer als die Unterschiede der Bodenwerte. Während die Bodenrente per m^2 Nutzfläche im Assanierungsrayon rund das Sieben- bis Elffache der Bodenrente in Tejnka und etwas mehr oder weniger als das Vierfache der Bodenrente in den peripheren Lagen der Kgl. Weinberge beträgt, stellt sich der durchschnittliche Bodenpreis im Assanierungsrayon nach den früher gebrachten Zahlen auf das 26fache der Baustellenpreise Tejnkas und auf mehr als das Siebenfache der Baustellenpreise in den peripheren Lagen der Weinberge. Ähnliches gilt auch von anderen Lagen. Die Ursache ist ganz einfach darin zu suchen, daß der Boden im Innern weit intensiver ausgenützt ist, wie dies im Kap. IV ausführlich erörtert worden ist. Auf der gleichen Baufläche wird dort weit mehr Nutzfläche gewonnen, als in den äußeren Lagen.

Die Verbauungsintensität ist nicht nur zu gegebener Zeit je nach der Gunst der Lage verschieden, sondern wird auch für jede gegebene Lage mit zunehmender Ausdehnung der Stadt gesteigert. Mit zunehmender Ausdehnung der Stadt wächst, wie sofort noch genauer besprochen werden soll, die Vorzugsrente, und um die dadurch gebotene Gewinngelegenheit noch voller auszunützen, steigert man hinwiederum das verwendete Baukapital, sei es durch Vervielfachung der über dem Boden gewonnenen Nutzfläche, sei es durch bessere Ausführung und Ausstattung. Am auffälligsten ist der Übergang an den Stadtgrenzen, wenn Boden, der bisher als städtisches Bauland negativen Wert hatte, anfängt, als solches positiven Wert zu erhalten und wenn im Zusammenhange damit an Stelle der ländlich zerstreuten Bauten die geschlossene Reihe der städtischen Häuser tritt. Aber es finden auch im Innern immer wieder Steigerungen der Verbauungsintensität statt, zu denen die Steigerung der Vorzugsrente den Anlaß gibt.[1])

---

erhellt daraus, daß man zu einem ähnlichen Resultate gelangt, wenn man auf Grund der am Ende des vorigen oder am Anfange dieses Jahrhunderts gezahlten Bodenpreise und der üblichen Bebauungsintensität den Bodenwert ermittelt, welcher auf ein m^2 Nutzfläche in den einzelnen Lagen entfällt, und des weiteren den Betrag berechnet, welcher zur Verzinsung desselben erforderlich ist. Nur bei der VIII. Gruppe der Weinberge gelangt man hiebei zu viel niedrigeren, bei Tejnka zu nicht unbedeutend höheren Ziffern, als welche oben ausgewiesen sind.

[1]) Siehe hierüber die Einleitung.

Von hier aus erhalten wir endlich die Erklärung jenes oben bemerkten Widerspruches, daß in Prag und seinen Vororten die Bodenwerte in den besseren Wohnlagen absolut viel bedeutender gestiegen sind als in den Außenlagen, während doch die Wohnungszinse daselbst keineswegs stärker gestiegen sind. In den besseren Lagen ist die Intensitätsziffer, welche das Verhältnis zwischen Gesamtnutzfläche und Baufläche angibt, vom Anfang an eine höhere. Hieraus folgt, daß, wenn die Mieten per m^2 Nutzfläche allenthalben gleichmäßig steigen, dennoch die Zunahme der Bodenrente per m^2 Baufläche und in weiterer Folge auch die Zunahme der Bodenwerte in den begünstigten Lagen absolut beträchtlicher sein muß, da das durch die Mieten ausgenutzte Kapital absolut höher ist. Nicht genug hieran, so verändert sich außerdem die Verbauungsintensität selber wieder mit den steigenden Mieten, welcher Umstand wiederum in den inneren Lagen — mit Rücksicht darauf, daß hier ein m^2 der mehrgewonnenen Nutzfläche viel wertvoller ist, als in den Außenlagen — eine stärkere Bodenwertzunahme bewirkt.

Durch das Gesagte erklärt sich auch noch ein weiterer Gegensatz zwischen der Bewegung der Mieten und der Bodenwerte, der darin besteht, daß bei den Bodenwerten die Zunahme in den Jahren 1877/82—1895/1900 viel intensiver war als in den Jahren 1867/69—1877/82, bei den Mieten jedoch dies nicht der Fall war. Der Grund für die stärkere Bodenwertzunahme in den Jahren 1877/82—1895/1900 ist eben darin zu suchen, daß die Bebauungsintensität besonders in diesen Jahren sehr bedeutend gestiegen ist (s. S. 57)[1])

[1]) Wie sehr die Höhe der Bodenpreise von der Bebauungsintensität abhängt, dafür ist die Höhe der Bodenpreise im Weinberger Villenviertel sehr bezeichnend; der Boden steht hier mit Rücksicht auf das Verbot, andere Gebäude als Familienhäuser zu errichten, viel niedriger im Werte als die Baustellen in der sonst gleichwertigen VI. Gruppe der Weinberge. Aber die Unterschiede zwischen der Bebauungsintensität der inneren und der äußeren Lagen sind nur selten auf gesetzliche Anordnungen zurückzuführen. Ist doch — wie schon an seiner Stelle erwähnt wurde — durch die bestehende Bauordnung keineswegs in den äußeren Lagen eine extensivere Bebauung vorgeschrieben, sondern es gelten für den ganzen Rayon die gleichen Vorschriften. In den Weinbergen wird allerdings die Bewilligung zum Baue von vierstöckigen Häusern in den höheren Lagen von der Baubehörde nicht erteilt; daß jedoch die geringere Intensität der Bebauung in den Außenlagen damit allein nicht erklärt werden kann, beweist z. B. der Vergleich mit dem Belvedereviertel in Holešowic-Bubna, wo eine solche Praxis nicht besteht und dennoch die Be-

Eine eigentliche Theorie der städtischen Vorzugsrente zu geben, ist hier nicht der Platz, es muß genügen, auf dasjenige zu verweisen, was hierüber in der Einleitung gesagt ist. Wohl aber ist hier hervorzuheben, daß unser Ziffernmateriale die in der Einleitung entwickelte Theorie vollauf bestätigt. Unsere Ziffern zeigen klar, daß die Unterschiede der Wohnungspreise in den einzelnen Lagen sich nicht durch die verschiedene Ausführung und Ausstattung der Wohnungen allein erklären lassen, sondern zum guten Teile auch von den Unterschieden der Lage abhängen, indem ein Teil der höheren Mieten bloß zu dem Zwecke gezahlt wird, um sich die Gunst der besseren Lage zu sichern. Dieser Teil, der der Gunst der Lage zuzuschreiben ist, ist um so größer, je günstiger die Lage ist. Hiebei ist — neben anderen Momenten — insbesondere die größere oder geringere Entfernung vom Zentrum der Stadt von Bedeutung. Bestehen auch vielfache Abweichungen und Ausnahmen, so läßt sich doch im großen ganzen die Regel aufstellen, daß von den entferntesten Wohnungen am Rande der Stadt, für welche die geringsten Preise gezahlt werden, zahlreiche Übergänge bis ins Innere führen, in denen sich — je näher sie dem Innern sind — das für die Vorteile der Lage gezahlte Entgelt stufenweise erhöhen muß, um in den zentralen Lagen den höchsten Betrag zu erreichen. Je größer die Stadt ist, um so größer sind die Unterschiede der Lage zwischen dem Rande der Stadt und dem Innern, um so größer ist demnach der Betrag, um welchen das Wohnen im Innern höher bezahlt werden muß, als an der Peripherie (die Differentialrente zwischen dem Innern und der Peripherie). Je weiter die Bautätigkeit hinausgreifen muß, um den Bevölkerungszufluß aufzunehmen, um so mehr erhöht sich auch jener Teil der Mietzinse, welcher für die Vorteile der besseren Lage gezahlt wird, da zu der bisherigen Differentialrente gegenüber der Peripherie von früher noch jener Betrag hinzutritt, um welchen das Wohnen an der Peripherie von früher nunmehr höher bezahlt werden muß, als an der gegenwärtigen Peripherie (die Differentialrente zwischen diesen beiden Peripherien). Um diesen Betrag steigen demnach, wenn sich auch die Höhe der Mieten am Rande der Stadt nicht geändert hat, die Mietzinse in den einzelnen Lagen und mit dem

---

bauungsintensität nicht stärker ist als in den gleichen Lagen der Kgl. Weinberge.

gestiegenen Mieterträgnisse erhöht sich daselbst in weiterer Folge auch der Wert des Bodens.

Darauf ist auch das Steigen der Wohnungsmieten in den Jahren 1883 bis 1902 im wesentlichen zurückzuführen. Es wurde früher (auf S. 86) festgestellt, daß sich die Höhe der Mieten am Rande der Stadt in diesen Jahren nicht geändert hat. Aber im Jahre 1882 bildete noch die III. Gruppe, in den Jahren 1901/02 bereits die Gruppe VII die Peripherie. Die Zone der billigsten Wohnungen hat sich weiter hinausgeschoben und somit müssen sich dem oben gesagten zufolge die Wohnungsmieten in den einzelnen Lagen um den ganzen Betrag erhöht haben, um den das Wohnen an der früheren Peripherie (III. Gruppe) jetzt höher bezahlt werden muß, als das Wohnen an der gegenwärtigen Peripherie (VII. Gruppe). Nach der obigen Zusammenstellung stellt sich dieser Betrag (die Differentialrente zwischen diesen beiden Peripherien) auf 31 bis 34 Kreuzer per m^2 Nutzfläche. Da, wie auf S. 84 berechnet wurde, die Mietzinse in den inneren Lagen in den Jahren 1883 bis 1902 tatsächlich beiläufig um diesen Betrag gestiegen sind, so erscheint hiemit die Erklärung der Bewegung der Wohnungsmieten in diesen Jahren geschlossen.

Die Zunahme der Bodenwerte in diesen Jahren ist also nur als Folge der so erklärten Mietsteigerungen anzusehen, im Zusammenhange allerdings mit der gestiegenen Bebauungsintensität, die aber selber wieder durch die Mietsteigerungen begründet ist.

Die Bewegung der Mietzinse in den Jahren 1869—1882 kann allerdings auf diese Weise allein nicht erklärt werden. Zu Ende der sechziger Jahre war es etwa die Gruppe I der Weinberge, die in dieser Richtung die äußerste Zone bildete, nach welcher die Bautätigkeit überzugreifen begann. Die Differentialrente zwischen dieser und der III. Gruppe ist jedoch viel geringer als der Betrag, um welchen die Wohnungsmieten in diesen Jahren gestiegen sind, mithin kann die Zunahme der Mieten in diesen Jahren mit dem Wachstum der Stadt allein nicht erklärt werden.

Auch mit dem Steigen der Baukosten kann die Zunahme der Mieten in den bezüglichen Jahren nicht erklärt werden. Es ist allerdings richtig, daß die Baukosten in den Spekulationsjahren bedeutend gestiegen sind und daß das gewaltige Ansteigen der Wohnungspreise in diesen Jahren zum Teile auch auf das Steigen der Baukosten zurückzuführen ist. In den späteren Jahren sinken jedoch die Baukosten wieder, und zwar noch mehr, als sie früher gestiegen sind. Sieht man also von den Spekulations-

jahren ab und vergleicht die Höhe der Baukosten im Jahre 1869 einer-, in den Krisenjahren andererseits, so findet man, daß die Baukosten in den letzteren Jahren noch niedriger stehen als im Jahre 1869.

So ist denn die Ursache der Zunahme der Mieten in den Jahren 1869—1882 zum guten Teile in einer andern Richtung zu suchen. In welcher, soll in dem nächsten Kapitel gezeigt werden.

VIII. Bodenspekulation.

„Wenn wir die Grenzen einer wachsenden Stadt erreichen — die aktuelle Bebauungsgrenze, die der landwirtschaftlichen Anbaugrenze entspricht —, so werden wir keinen Boden zum landwirtschaftlichen Werte kaufen können, wie es der Fall sein würde, wenn die Bodenrente einfach durch die Bedürfnisse der gegenwärtigen Zeit festgesetzt würde. Wir würden finden, daß der Boden weit über die Stadt hinaus einen Spekulationswert hat, der sich auf den Glauben stützt, jener werde künftig für die städtischen Zwecke benützt werden, daß wir ferner weit über die Grenze der städtischen Bodenbenützung hinausgehen müssen, um den Punkt zu erreichen, bei dem der Boden zu einem Preise gekauft werden kann, der nicht von der städtischen Grundrente beeinflußt wird.“ (George, Fortschritt und Armut, IV. Buch, 4. Kap.)

Im vorigen Kapitel wurde gezeigt, daß die Unterschiede der Bodenwerte in den einzelnen Lagen einerseits auf die verschiedene Bewertung der Lage der Häuser, die Differentialrente, zurückzuführen sind, andererseits von dem Maße der Bodenausnützung abhängen.

Es bleibt aber noch eine Frage übrig. Wie kommt es, daß auch in den äußersten Lagen, wo noch gebaut wird, die Bodenwerte weit über dem Ackerwerte stehen? Hier kann doch von einer Differentialrente nicht die Rede sein, da es ringsherum noch genug unbebaute Grundstücke von gleicher Lage gibt. Und wieso kommt es, daß — die jeweilige Peripherie betrachtet — die Bodenwerte auch hier nicht unbedeutend gestiegen sind? In den Jahren 1867—1869 bildete, wie bereits erwähnt wurde, etwa die I. Gruppe der Kgl. Weinberge den äußersten Ring, den die Stadt in dieser Richtung anzusetzen begann, in den Jahren 1877—1882 war es die III. Gruppe, in den Jahren 1895—1900 die VII. Gruppe. Vergleicht man nun die in diesen Gruppen in

den angeführten Perioden gezahlten Bodenpreise, so findet man, daß sie nicht unbedeutend gestiegen sind, von 2·1 fl. per m^2 der Baufläche in den Jahren 1867—1869 auf 7·2 fl. in den Jahren 1877—1882 und auf 11·1 fl. in den Jahren 1895—1900.

Wie erklären sich diese Erscheinungen? Beweisen sie nicht auf das deutlichste, daß die Bodeneigentümer um die Stadt herum einen Ring bilden und den Preis des Bodens durch Zurückhaltung desselben künstlich erhöhen? Oder daß wenigstens ein stillschweigendes Einvernehmen besteht, die Bodenpreise so weit in die Höhe zu treiben, als es die Zahlungskraft der Einwohner und die Ausnutzbarkeit des Bodens erlauben?

Der Gedanke liegt außerordentlich nahe und so kann es nicht wundernehmen, daß er nicht bloß die Volksmeinung, sondern auch die wissenschaftliche Literatur zum großen Teile beherrscht. Hören wir nur, was Eberstadt, einer der Wortführer dieser Richtung, sagt: „Der Titel, auf dem die Inhaber der Berliner Bodenwerte fußen, ist kein freies, zweiseitiges Recht, sondern ein Monopol; ein sicheres, einseitiges Besitzrecht, das nur an einer Stelle seine Grenze findet: da, wo eine weitere Zusammendrängung der Bevölkerung nicht mehr möglich ist.“ [1]) Und an einer anderen Stelle [2]) sagt er: „Die ständige Gefahr für unsre städtische Bodenentwicklung liegt in der spekulativen Einschließung, die jede natürliche Preisentwickelung in den Außenbezirken, und damit für die Wohnbezirke überhaupt, unmöglich macht.“ „Die Spekulation beginnt damit, daß sie sich in den Besitz des verfügbaren Landes setzt und durch Geländeankauf einen weiten Ring um die Stadt legt. Es ist dies gewissermaßen die Zernierung, die den Belagerungskrieg einleitet. Die freie Zufuhr ist nunmehr abgeschnitten. Mit diesem Augenblick hört jede Preisbildung nach freiem Angebot auf....“ [3]) Noch rückhaltloser drückte denselben Gedanken Dr. Franz Oppenheimer auf dem I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. aus [4]): „Rudolf Eberstadt hat das Wort geprägt: ‚Die städtische Grundrente kommt von außen, nicht von innen.‘ Nie ward ein wahreres

---

[1]) Städtische Bodenfragen, S. 59.

[2]) Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, S. 93.

[3]) Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf, 15.—19. Juni 1902, S. 78.

[4]) Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M., 16.—19. Oktober 1904, S. 372.

Wort gesprochen. Die Grundbesitzer in der Umgebung der wachsenden Städte werden sämtlich Spekulanten. Sie sperren ihr Eigentum gegen das Bau- und Wohnungsbedürfnis, geben es nicht eher her, als bis ihnen der Preis gezahlt wird, den sie verlangen, und dieser Preis ist nie geringer als der letzte erpreßbare Wucherpreis. So weit hinaus, wie die Transportkosten und Transportzeit das Wohnen der Großstädte irgend gestatten, ist das Gelände rings um die Zentren nur noch gegen die Zahlung dieses fast unerschwinglichen Tributs zugänglich. So schnürt ein unsichtbarer Wall von Grundrente die Städte ein, und die von ihm eingepreßte Bevölkerung kann nicht nach außen ausweichen, wo Boden genug zu ausreichender Behausung für alle wäre, trotz der größeren Entfernung, wenn er nur für den normalen landwirtschaftlichen Nutzungswert zu erwerben wäre. Sie kann nicht ausweichen und muß daher zähneknirschend bewilligen, was die Bodenherren von ihr verlangen....“

Und auch bei zahlreichen anderen Schriftstellern kehrt derselbe Gedanke, wenn auch nicht so unverhüllt, in den verschiedensten Varianten wieder. Ob von einem Monopol der Bodenbesitzer oder einer wirtschaftlichen Übermacht derselben[1]) gesprochen wird, ob die Ursache in der Beschränktheit des Bodens, welcher für die Bebauung in Betracht kommt[2]), oder in der beschränkten Zahl der Eigentümer[3]) gesucht wird, oder

[1]) So erweitert Eberstadt in einer seiner späteren Ausführungen (Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf, S. 72) den Begriff ‚Monopol‘ selbst.

[2]) Nach Mangoldt (Die städtische Bodenfrage, S. 12 u. ff.) kommt unter den gegenwärtigen Verhältnissen als Bauland und speziell als Baustellen nur ein ganz schmaler Streifen Land in Betracht, der sich unmittelbar an das bereits bebaute Land anschließt; die entfernteren Lagen können deswegen nicht mitkonkurrieren, weil die Wohnungssuchenden keine Neigung haben, in isolierten Karrees zu wohnen, ferner die Errichtung von Zufahrtsstraßen sehr kostspielig ist und von der Erlaubnis der Besitzer der zwischenliegenden Grundstücke abhängt, die Gemeinden selbst jedoch im allgemeinen nicht gerade gewillt sind, um den Rand der Stadt herum all zu viele Straßen zu schaffen. Erwiderung darauf siehe in Webers „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt“, S. 89 ff.

[3]) „Wenn das Bodeneigentum eine mietsteigernde Kraft hat, falls in einer Hand vereinigt, so hat es dieselbe auch, wenn auf zwei, drei oder mehr Personen verteilt“ (Pohlmann, Volksstimme 1904). Und selbst Schmoller sagt in seinem Grundriß der allgemeinen Volkswirtschaftslehre, II. Teil, S. 449: Je mehr das zur Bebauung kommende Gelände der wachsenden Stadt in potenten wenigen Händen liegt, je mehr diese einen

ob man in den Verwaltungsmaßregeln der Städte einen Faktor sieht, durch den der Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens geschaffen[1]) oder verstärkt wird[2]), ob man an planmäßige Ringbildung denkt oder ein stillschweigendes Einvernehmen der Bodenbesitzer voraussetzt[3]) — ist es immer derselbe Gedanke, der diesen Anschauungen zugrunde liegt: Die Preisbildung des Bodens in den äußeren Lagen erfolgt nicht in freier Konkurrenz, die Preise, die da erzielt werden, sind nicht Konkurrenzpreise, sondern Monopolpreise.

Welche Verhältnisse und Wirkungen der Bodenspekulation lassen sich nun für Prag beobachten? Wir sind imstande, diese Verhältnisse und Wirkungen erschöpfend darzustellen.

Wir wollen damit beginnen, daß wir die Höhe der Spekulationsgewinste nachrechnen. Das geeignetste Materiale bietet uns hiefür Bubna-Holešowic, das ein Hauptgebiet der Bodenspekulation in den letzten Perioden gewesen ist.

Die Gewinste der Bodenspekulanten werden ganz gewöhnlich überschätzt. Man glaubt eben ganz gewöhnlich an eine Allmacht der Spekulanten, die Bodenpreise so zu beeinflussen, wie es für sie am vorteilhaftesten ist. In Wirklichkeit kann davon

---

festen Ring ihres Besitzes um die Stadt herum legen können . . . ., desto gewaltiger kann die innerstädtische Rente steigen . . ."

[1]) Nach Eberstadt ist es die Zulassung der Mietskaserne auch in den peripheren Lagen, durch welche dieses Monopol geschaffen wird („Das Substrat des Häuserbaues — das Bauland — ist an keiner Stelle und zu keiner Zeit beliebig vermehrbar. Die verfügbare Fläche ist immer begrenzt. Die Verwaltung kann hier mit Leichtigkeit durch ihre Maßnahmen ein Monopol schaffen, und sie hat es durch die Mietskaserne in der krassesten Form getan." Städtische Bodenfragen, S. 97.) Auf das Nähere kann hier nicht eingegangen werden.

[2]) Nach Paul Voigt wird in den näheren Vororten Berlins der natürliche Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens durch das Verbot, Häuser an noch nicht vorschriftsmäßig regulierten und kanalisierten Straßen zu errichten, systematisch verstärkt. (Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, S. 140.)

[3]) „Although it cannot be said, that there is any definitely conceived plan adopted by land owners for forcing up the value of land in any particular district, yet there can be no doubt, that this end is achieved in only too many cases, as a result of their unwillingness to put too much land on the market at once. It seems to be an „unwritten law" amongst owners, that land shall not be put on the market until it is „ripe", or, in other words, until it fetches a high price." (Henry R. Aldridge, Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf, S. 521)

nicht die Rede sein. Die Spekulanten können die Bodenpreise nicht willkürlich beeinflussen, die Entwicklung der Bodenpreise vollzieht sich unabhängig davon, wie teuer der Spekulant den Boden bezahlt hat und wie hoch sich für ihn die Erwerbungskosten unter Hinzurechnung der Zinsen stellen. Steigt der Wert des Bodens schneller, als es der Spekulant angenommen hat, so erzielt der Spekulant einen überdurchschnittlichen Gewinn, steigt er langsamer, so erleidet er einen Verlust. Nur soviel ist richtig, daß der Spekulant, wenn die Preise für ihn ungünstig stehen, abwarten kann, ob dies nicht bloß vorübergehend der Fall ist und die Preise sich für ihn in der Zukunft nicht günstiger gestalten werden; das kommt aber überall, nicht bloß beim Bodenhandel vor.

Unter der Voraussetzung, daß der landwirtschaftliche Ertrag der Grundstücke außer Anschlag bleibt, können wir auf Grund des Grundbuchmaterials die Gewinne einzelner Spekulanten, die in den Spekulationsjahren größere Komplexe in Holešowic—Bubna gekauft haben, berechnen. Tun wir das, so finden wir, daß im allgemeinen jene Spekulanten, welche ihre Komplexe wenigstens zum größten Teile in den neunziger Jahren veräußert haben, meist einen überdurchschnittlichen Gewinn erzielt, jene hingegen, welche ihre Grundstücke schon in den achtziger Jahren verkauft haben, im Vergleiche zur normalen Verzinsung des Kapitals Verluste erlitten haben.

Daß die Spekulanten, welche ihre Komplexe in den neunziger Jahren veräußert haben, im allgemeinen gut abgeschnitten haben, geht schon daraus hervor, daß, wie auf S. 114 nachgewiesen wurde, die Bodenwerte in den äußeren Lagen in den Jahren 1873/74 bis 1895/1900 viel rascher stiegen als ein Kapital, welches zu 5% Zinsen angelegt worden wäre. Im Belvedereviertel selbst stieg in diesem Zeitraume der durchschnittliche Baustellenpreis auf das 4·85 fache, im Holešowicer Dorfe auf das 4·20 fache; die erstere Zunahme entspricht einer Verzinsung von mehr als $6\frac{3}{4}$%, die letztere einer Verzinsung von fast $6\frac{1}{4}$%. Auch die Betrachtung der Einzelfälle ergibt, daß die Bodenspekulanten, welche ihre in diesen Lagen gelegenen Komplexe in den neunziger Jahren veräußert haben, meist überdurchschnittliche Gewinne erzielt haben. Einige Fälle seien hier angeführt:

1. Im Jahre 1872 kaufte ein Konsortium von dem landtäflichen Gute Bubna einen im Fabriksviertel gelegenen Komplex

von fast 32 Joch (= 18·4 *ha*) um 200.000 fl.; es ist dies der Komplex, auf dem in den neunziger Jahren das städtische Schlachthaus erbaut wurde. Der Kaufpreis wurde in 40 Anteile geteilt, ein Anteil betrug demnach 5000 fl. Von dem Komplexe wurde in den achtziger und neunziger Jahren sukzessive der größte Teil abverkauft, so daß zu Ende der neunziger Jahre nur ein verhältnismäßig geringer Teil im Besitze des Konsortiums verblieb. Der Gesamterlös betrug, wenn man die in den einzelnen Jahren erzielten Kaufpreissummen addiert, 466.920 fl.; nimmt man jedoch an, daß die jeweilig erzielten Kaufpreissummen zu 5 % angelegt worden sind, und schlägt man die bis zum Jahre 1897 aufgelaufenen Zinsen samt Zinseszinsen zu den Kaufpreissummen hinzu, so stellt sich der Gesamterlös im Jahre 1897 auf 709.102 fl. Der Gewinn erscheint auf den ersten Blick sehr bedeutend, da man nur allzuleicht den Umstand übersieht, daß den Spekulanten während der ganzen Zeit die Zinsen entgehen. In Wirklichkeit entspricht die Zunahme — wenn man von dem noch unverkauften Teile absieht — einer Verzinsung von bloß 5 $^1/_5$ %; ein Kapital, welches zu 5 $^1/_5$ % angelegt worden wäre, wäre unter Hinzuschlagung der Zinsen zu einem annähernd gleichen Betrage angewachsen. Der Gewinn wäre allerdings größer gewesen, wenn nicht ein großer Teil des Komplexes bereits in den achtziger Jahren verkauft worden wäre, wo die Bodenwerte niedrig standen.

Da die einzelnen Anteile von den Teilnehmern einigemal veräußert wurden, kann man eine förmliche Kurstabelle aufstellen.

Der ursprüngliche Anteil betrug im Jahre	1872	5000 fl.,
im Jahre 1873 wurde ein Anteil veräußert um		5500 fl.,
im Jahre 1877 „ „ „ „ „		4000 fl.,
„ „ „ „ „ „ „ „		3500 fl.,
„ „ „ „ „ „ „ „		3000 fl.,
„ „ 1878 „ „ „ „ „		2200 fl.,
„ „ 1882 „ „ „ „ „		3000 fl.

Nachdem seither von dem Erlöse der verkauften Grundstücke auf einen Anteil 7648 fl. — von Zinsen abgesehen — ausbezahlt wurden, wurde im Jahre 1896 ein Anteil noch immer mit 3600 fl. verkauft. Es ist von Interesse zu beobachten, wie in den einzelnen Jahren die zukünftige Entwicklung verschieden bewertet wurde und wie insbesondere in den Depressionsjahren der Preis bis zur Hälfte des Preises der Spekulationsjahre sank.

2. Im Jahre 1872 kaufte ein reicher Privater von dem landtäflichen Gute Bubna einen Komplex von 2 *ha* 6733 m^2 auf dem Belvedereplateau um 66.897 fl. Das Gelände blieb dann unbebaut und wurde erst, nachdem im Jahre 1892 die Baulinie genehmigt wurde, parzelliert und die Baustellen in den Jahren 1894—1896 sukzessive verkauft. Der Gesamterlös betrug 356.312 fl. Das Kapital hat sich mit mehr als $7\frac{1}{2}\%$ verzinst.

3. Ein anderer Spekulant kaufte im Jahre 1872 einen Komplex von 3 *ha* 7693 m^2 im Fabriksviertel von dem ursprünglichen Besitzer um 34.584 fl. Von dem Komplexe wurden kleinere Teile schon in den Jahren 1881—1894 verkauft, der restliche größte Teil jedoch erst im Jahre 1895 an das neu zu errichtende Bräuhaus veräußert. Der Gesamterlös betrug 130.164 fl.; hätte jedoch der Mann den Erlös der früheren Jahre auf 5% angelegt, so würde er im Jahre 1895 zirka 147.000 fl. besessen haben, was einer Verzinsung von $6\frac{1}{2}\%$ entspricht.

Es könnten noch mehrere Fälle angeführt werden, die alle darauf schließen lassen, daß die Spekulanten, welche ihre Komplexe in den neunziger Jahren abverkauft haben, meist mit überdurchschnittlichem Gewinn abgeschnitten haben. Allerdings darf man sich ihren Gewinn auch nicht als exorbitant hoch vorstellen, mit mehr als 8% dürfte sich das Kapital nur äußerst selten verzinst haben. Nur in einem Falle habe ich konstatiert, daß sich das Kapital mit fast $11\frac{1}{2}\%$ verzinst hat. Ein Komplex von 5424 m^2, im Belvedereviertel gelegen, wurde im Jahre 1872 um 4000 fl. — im Vergleiche zu andern Grundstücken gleicher Lage äußerst billig — gekauft, in den Jahren 1891—1893 um 34.771 fl., demnach mehr als um das Achtfache des ursprünglichen Kaufpreises, verkauft. Es muß allerdings dahingestellt bleiben, ob der niedrige Ankaufspreis nicht seinen besonderen Grund gehabt hat.

Nicht so günstig haben, wie bereits erwähnt wurde, jene Spekulanten abgeschnitten, welche ihre in den Spekulationsjahren gekauften Grundkomplexe schon in den achtziger Jahren verkauft haben. Vergleicht man die Höhe der durchschnittlichen Baustellenpreise im Belvedereviertel und im Holešowicer Dorfe in den Jahren 1873/74 einer- und in den Jahren 1883/88 andererseits, so findet man, daß der durchschnittliche Preis der Baustellen in den letzteren Jahren im Belvedereviertel bloß das 1·2fache, im Holešowicer Dorfe bloß das 1·1fache des Preisdurchschnittes aus den Jahren 1873/74 betrug. Die Zunahme

entspricht im Belvedereviertel einer Verzinsung von rund $1\frac{1}{2}\%$, im Holešowicer Dorfe von bloß $\frac{5}{6}\%$ und steht daher erheblich hinter der Normalverzinsung zurück.

Es seien hier wieder einige Fälle angeführt:

1. Im Jahre 1873 kaufte die Firma F. einen Komplex von 1 *ha* 3268 m^2 im Belvedereviertel um den Preis von 41.500 fl. und verkaufte denselben in den achtziger Jahren sukzessive, im ganzen um 57.000 fl. Rechnet man zu den jeweiligen Kaufpreissummen noch 5% Zinsen und Zinseszinsen bis zum Jahre 1889 hinzu, so stellt sich der Gesamterlös im Jahre 1889 auf rund 66.700 fl., was einer Verzinsung von bloß 3% entspricht.

2. Ein anderer Bodenspekulant kaufte im Jahre 1872 eine Grundfläche von 6132 m^2 im Belvedereviertel von dem ursprünglichen Besitzer um 17.902 fl. In den Jahren 1888 und 1889 wurde dann der Komplex um 25.292 fl. weiterverkauft; das entspricht nur einer Verzinsung von beiläufig $2—2\frac{1}{6}\%$.

3. Noch schlechter hat ein Spekulant abgeschnitten, der im Jahre 1872 einen Komplex von 1 *ha* 2103 m^2 im Belvedereviertel von dem ursprünglichen Besitzer um 33.650 fl. gekauft hat. Er erzielte beim Verkaufe desselben im Jahre 1890 bloß einen Preis von 40.000 fl. Das bedeutet, daß sich das Kapital nicht einmal mit 1% verzinst hat.

4. In einzelnen Fällen wurde das Gelände sogar billiger verkauft, als es gekauft wurde. So kaufte z. B. ein Spekulant im Jahre 1872 eine Fläche von 4266 m^2 um 10.975 fl., erzielte jedoch bei dem Verkaufe derselben im Jahre 1885 bloß 9500 fl.

Man sieht, mit welchem Risiko die Tätigkeit der Bodenspekulanten verbunden ist. Neben überdurchschnittlichen Gewinsten können ebenso auch Verluste verzeichnet werden. Es ist ein gewagtes Spiel, denn die künftige Entwicklung läßt sich kaum vorausahnen, geschweige denn vorausberechnen. Von diesem Gesichtspunkte aus erscheinen die Gewinne der Spekulanten nicht so außergewöhnlich, als man sie sich vorzustellen pflegt.

Von ganz außergewöhnlichen Gewinsten kann nur bei den ursprünglichen Käufern gesprochen werden, welche die Grundstücke um ihren landwirtschaftlichen Ertragswert angekauft haben. Es ist ja zu beachten, daß sich für diese das Kapital schon in den Nutzungen des Bodens vollauf verzinst und daß daher der gesamte Wertzuwachs, die ganze Differenz zwischen dem Ankaufs- und Verkaufspreise, den Gewinn derselben bildet; und andererseits stehen hier den Gewinsten keine Verluste gegenüber.

Einige Fälle seien zur Illustrierung auch hier angeführt:

1. Das landtäfliche Gut Bubna wurde mitsamt den Rustikalgrundstücken im Jahre 1861 auf 81.619 fl. geschätzt. In den Spekulationsjahren wurden jedoch von demselben zirka $30^1/_2$ *ha* allein um den Gesamtpreis von rund 450.000 fl. verkauft, wobei noch dem Besitzer ein großer, immer mehr an Wert gewinnender Komplex verblieb.

2. Ein Privater kaufte im Jahre 1858 von dem landtäflichen Gute einen Komplex von 41 Metzen (fast 8 Hektar) auf dem Belvedereplateau um 9665 fl. ab; es war der Ertragswert, denn daran, daß der Boden einst in den Bereich der städtischen Bebauung hereinwachsen könnte, wurde damals noch gar nicht gedacht. Im Jahre 1872 wurde ein großer Teil dieses Komplexes (10 Joch = $5^3/_4$ *ha*) an die Bau- und Immobilienbank um 96.000 fl., der Rest im Jahre 1885 um 25.725 fl., zusammen also der ganze Komplex um 121.725 fl. veräußert. Im Jahre 1891 wurden dann beide Flächen an die Stadtgemeinde um 168.250 fl.[1]) verkauft.

3. Ein anderer Privater kaufte im Jahre 1861 in Feilbietung eine Fläche von 6 *ha* 4740 m^2 auf der Belvederelehne, die damals als Exerzierplatz benützt wurde, um 8600 fl., im Jahre 1892 verkaufte er dieselbe an die Gemeinde Prag um 129.300 fl.[1]).

Es sind ganze Vermögen, welche den Besitzern größerer Komplexe unerwartet in den Schoß fielen. Aber auch die Besitzer kleinerer Flächen machten nicht unbedeutende Gewinste.

4. So kaufte z. B. einer von den ursprünglichen Bewohnern im Jahre 1867 ein Joch Ackerland (5755 m^2) um 800 fl. und verkaufte das Grundstück erst in den Jahren 1892/93 um 18.160 fl.

5. Ein anderer kaufte im Jahre 1870 eine Fläche von 3802 m^2 im Holešowicer Fabriksviertel um 600 fl. und verkaufte das Grundstück im Jahre 1896 um 15.680 fl.

6. Ein dritter kaufte im Jahre 1865 einen Komplex im Belvedereviertel um 1500 fl. und verkaufte denselben in den Jahren 1884 bis 1891 um 32.000 fl. stückweise ab, usw.

Ganz ungewöhnliche Gewinste werden mitunter auch von Bodenwucherern gemacht, welche Baustellen zu wucherischen Preisen an mittellose Bauunternehmer verkaufen und dieselben zur baldigen Verbauung verhalten, wodurch der „fiktive“ Mehrwert der

[1]) Der Preis ist deswegen so niedrig, weil nach dem inzwischen aufgestellten Lageplane der größte Teil des Komplexes der Verbauung entzogen und nur der Rest zur Bebauung — und auch da nur mit Villen und Familienhäusern — bestimmt wurde.

Baustellen für sie gesichert wird. Es wurde früher bereits erwähnt, daß solche Fälle insbesondere in Holešowic-Bubna zur Zeit des Aufschwunges der Bautätigkeit in den neunziger Jahren zahlreich vorkamen. Einige typische Fälle seien auch hier wieder angeführt.

Im Jahre 1894 verkaufte der Großindustrielle A. (Bodenspekulant) von seinem im Belvedereviertel gelegenen Komplexe, den er in den siebziger Jahren gekauft hatte, vier Baustellen im Gesamtausmaße von 1883 m^2 an den Bodenwucherer B. um 34.158 fl. Bar erhält er 5200 fl., d. i. rund 15%, der Rest wird auf den Grundstücken einverleibt. In den nächsten Jahren verkauft B. die Baustellen weiter, zusammen um 63.574 fl., d. i. fast das Doppelte. Bei der geringen Barzahlung, die er geleistet hat, ist es ein ungewöhnlicher Gewinn. Man dürfte im ersten Augenblicke geneigt sein, an eine besondere Geschicklichkeit des B. zu glauben, Werte aufzuspüren, die anderen verborgen bleiben. In Wirklichkeit handelt es sich jedoch um Wucherpreise, wie es das nähere Eingehen in die einzelnen Fälle lehrt.

a) Eine der Baustellen, im Ausmaße von 354 m^2, die B. um 6422 fl. gekauft hat, verkauft er im Jahre 1895 an C. um 11.000 fl., wobei er laut Vertrag 1120 fl. bar bekommt. Die Forderung des ursprünglichen Besitzers A. per 5450 fl. wird übernommen, der Rest des Kaufpreises per 4430 fl. neu einverleibt. Von privaten Geldleihern erhält C. für den Anfang — wahrscheinlich durch Vermittlung des B. — 2700 fl. geliehen, darauf gewährt ihm eine Vorschußkassa Baukredit per 9120 fl. und ein anderer Geldleiher D. ein Darlehen von 5000 fl.; alle diese Forderungen gehen den Forderungen des A. und B. nach. Im Jahre 1897 wird daselbst ein dreistöckiges Haus gebaut. Bevor es gebaut wurde, wurde es noch in unfertigem Zustande zweimal veräußert (in einem Falle an die Frau des Verkäufers!), jedenfalls, damit die Gläubiger (insbesondere Handwerksleute und Lieferanten) ihre Forderungen nicht exekutiv einverleiben lassen können. Das Haus ist jedoch schon im vorhinein zu stark belastet (5450 zu 5% + 4430 zu 6% + 16820 zu 6%), auch von den späteren exekutiven Eintragungen abgesehen. Es gelangt im Jahre 1898 in Feilbietung und wird von D. um 24.100 fl. erstiegen. D. geht selbst mit einem Teile seiner Forderung leer aus und mit ihm eine Reihe weiterer Gläubiger mit Forderungen im Gesamtbetrage von 19.000 fl. Die Forderung des Bodenwucherers, die dem Baukredite vorgeht, gelangt selbstverständlich zur Befriedigung. Im Jahre 1899 wird das Haus um 27.800 fl. weiter verkauft.

b), c) Bei der zweiten und dritten Baustelle geht es glatt. Die Häuser werden rechtzeitig veräußert, die Forderung des Bodenwucherers wird übernommen. Die eine Baustelle im Ausmaße von 482 m^2 wurde um 8729 fl. gekauft, um 14.773 fl. verkauft, wobei 1343 fl. laut Vertrag bar bezahlt wurden. Der Verkaufspreis des darauf erbauten Hauses betrug 38.000 fl. Die zweite Baustelle im Ausmaße von 435 m^2 wurde um 7924 fl. gekauft, um 12.801 fl. verkauft (bar wurden 600 fl. bezahlt).

d) Nicht so glatt geht es bei der vierten Baustelle im Ausmaße von 612 m^2. B. kauft sie um 11.083 fl., verkauft sie jedoch schon im nächsten Jahre um 25.000 fl.; dabei sollen ihm laut Vertrag 5000 fl. bar bezahlt worden sein. Man braucht jedoch die im Vertrage quittierten Barzahlungen nicht immer für „bare Münze" zu halten; es ist unwahrscheinlich, daß sich ein Käufer, der 5000 fl. bar bezahlt, nicht bessere Kaufbedingungen verschaffen könnte. Der Käufer I. verkauft die Baustelle um 26.800 fl. (Barzahlung keine, der Kaufschillingsrest wird wieder intabuliert) an den Bauunternehmer K. weiter; K. verpflichtet sich, mit dem Bau sofort zu beginnen und ihn nach den Plänen des I. zu führen. Er tut es jedoch nicht und das Geschäft wird wieder rückgängig gemacht, indem I. die Baustelle wieder zurückkauft. Aber auch I. baut nicht, wahrscheinlich weil er stark in Schulden steckt und keinen Kredit mehr besitzt. Im Jahre 1897 wird die Baustelle feilgeboten und von dem Bodenwucherer B. um 12.000 fl. erstiegen. Von dem Erlöse werden Übertragungsgebühren, Kosten des Konkursverfahrens, Kosten des vorgehenden Gläubigers etc. im Gesamtbetrage per rund 2000 fl., die Forderung des A. und ein kleiner Teil der Forderung des B. bezahlt. Mit dem größten Teile seiner fiktiven Forderung geht B. leer aus und mit ihm eine Reihe von weiteren Forderungen im Gesamtbetrage von 14.500 fl. Von denselben entfallen 6800 fl. auf den obenerwähnten Kaufschillingsrest, der bei dem Verkaufe der Baustelle an K. pfandrechtlich sichergestellt wurde und auf dem eine ganze Reihe von Afterpfandrechten im Gesamtbetrage von 8500 fl. haftet; den Rest per 7700 fl. bilden exekutive Pfandrechte. Sowohl bei den letzteren als auch bei den obenerwähnten Afterpfandrechten handelt es sich zumeist um Forderungen von Handwerksleuten und Lieferanten, die bei anderen Bauten des I. leer ausgegangen waren. — Jetzt beginnt das Spiel von neuem. Im Jahre 1897 wird die Baustelle von B. um 21.000 fl. verkauft (keine Barzahlung). Im Jahre

1898 werden auf derselben zwei Häuser gebaut und in demselben Jahre weiter verkauft. Die Forderung des B. ist gesichert.

Die angeführten Fälle sind sehr instruktiv, sie zeigen fast alle Möglichkeiten, mit denen der Bodenwucherer rechnen muß. Er verkauft die Baustellen an mittellose Bauunternehmer um einen wucherischen Preis (in unseren Fällen fast um das Doppelte des reellen Wertes); er gewährt ihnen oft auch Geldmittel in den Anfang oder verschafft ihnen Kredit. Es treten nun drei Möglichkeiten ein: 1. Das Haus wird gebaut und rechtzeitig verkauft, ehe die Lieferanten und Handwerker ihre Forderungen einverleiben lassen. Die „fiktive" Forderung des Wucherers ist gesichert, die Handwerker und Lieferanten gehen hingegen oft leer aus. 2. Das Haus wird gebaut. Es ist jedoch einerseits schon durch den fiktiven Bodenpreis schwer belastet, andererseits lassen auch die Handwerker und Lieferanten ihre Forderungen, bevor das Haus verkauft wird, exekutiv einverleiben. Das Haus wird feilgeboten. Geht der Wucherer dem Baukredite vor (wie in den obigen Fällen), dann ist er gesichert; hat er jedoch dem Baukredite Vorrang eingeräumt, dann kann er allerdings mit einem Teile des fiktiven Mehrwertes leer ausgehen. 3. Es wird überhaupt nicht gebaut. Auf das Grundstück werden die Übertragungsgebühren und andere Forderungen in privilegierter Rangordnung einverleibt. Der Wucherer ist genötigt, das Grundstück zu ersteigen; er übernimmt es jedoch stärker belastet, als er es abgegeben hat. Nur in diesem Falle hat er effektiven Schaden.

Berechnen wir den Gewinn, den B. hatte. Dabei soll die Barzahlung von 5000 fl., die mehr als problematisch erscheint, außer Betracht bleiben. In dem Fall d) verlor der Bodenwucherer bei dem ersten Verkaufe rund 2000 fl. Dagegen gewann er

ad *a)*	11.000	— 6.422	= 4578 fl.
ad *b)*	14.773	— 8.729	= 6044 fl.
ad *c)*	12.801	— 7.924	= 4877 fl.
ad *d)*	21.000	—11.083	= 9917 fl.
	zusammen		25.416 fl.
			— 2.000 fl.
			23.416 fl.

Bei einer Barzahlung von 5200 fl. ist dies ein sehr bedeutender Gewinn.

Mitunter sind die Gewinne der Bodenwucherer noch viel bedeutender. E., der auf ähnliche Weise ein großes Vermögen

erwarb, kaufte im Jahre 1890 einen Komplex von 12.103 m^2 (nicht reine Baufläche) in Holešowic—Bubna um 40.000 fl. In den nächsten Jahren parzellierte er die Fläche und verkaufte die einzelnen Baustellen um den Gesamtpreis von 110.000 fl. Es sind allerdings auch Tauschwerte darunter, auch gelangten einzelne Grundstücke in Versteigerung an E. zurück, immerhin ist der Gewinn ein sehr bedeutender. Auch hier ist derselbe jedoch nur zum Teile durch natürliche Wertsteigerung des Bodens verursacht worden, zum großen Teile ist derselbe vielmehr auf wucherische Gebarung zurückzuführen. Es ist bezeichnend, daß von den auf diesem Objekte erbauten Häuser nicht weniger als 9 und außerdem noch 3 Grundstücke zur Versteigerung gelangten. E. kaufte auch im Jahre 1890 ein Objekt von 11.869 m^2 in Holešowic—Bubna um 12.600 fl. und verkaufte es in den nächsten Jahren stückweise um 59.214 fl. (darunter sind allerdings auch Tauschwerte).

Die angeführten Beispiele sind keineswegs vereinzelte Ausnahmen, sondern typisch für eine ganze Reihe von Fällen, die ähnlich verlaufen. Von den reellen Verkäufen lassen sich dieselben meist leicht unterscheiden, einerseits durch die Höhe der Kaufpreise, die den üblichen Marktpreis weit überschreiten (man beachte z. B. in den obigen Fällen das Verhältnis der Baustellenpreise zu den Preisen der auf denselben erbauten Häuser, das normale Verhältnis ist in diesen Lagen 1 : 5 bis 1 : 4), andererseits durch die Personen der Käufer und Verkäufer. Die letzteren gehören zu einer ganz anderen Kategorie von Menschen als diejenigen, die den Boden um die Stadt herum lediglich in Erwartung der künftigen Wertsteigerung angekauft haben. Man pflegt beide gleichmäßig als Bodenspekulanten zu bezeichnen, in Wirklichkeit handelt es sich jedoch um grundverschiedene Dinge und es würde sich empfehlen, für das oben geschilderte Gebaren die Bezeichnung „Bodenwucher“ zu wählen, die es gewiß verdient. Solange sich der Bodenspekulant damit begnügt, den Boden, der in verschiedenen Händen zersplittert ist, zusammenzukaufen, zu planieren, zu parzellieren und an Baulustige zu verkaufen oder den Verkauf von Bauplätzen zu übernehmen, Baustellen günstig zu kaufen und zu verkaufen usw., ist sein Gebaren nicht wucherisch. Zum wucherischen wird es erst dann, wenn der Mann die Bauplätze an kapital- und kreditlose Personen verkauft um Preise, welche durch die Marktlage durchaus nicht gerechtfertigt sind, indem er ihre Notlage oder ihren

Leichtsinn benützt (manchmal spielt er wohl auch mit ihnen unter einer Decke), um sich unreellen Gewinn zu verschaffen. Daß dies jedoch nicht auf Kosten der Bauunternehmer, die meist mittellos sind, sondern auf Kosten der Baulieferanten und Handwerker geschieht und daß dieses ganze Gebaren hauptsächlich durch die Art der Kreditorganisation, den starren Grundsatz „prior tempore, potior jure“ ermöglicht wird, darauf wurde bereits früher hingewiesen.

Es ist jedoch nicht die Aufgabe dieser Untersuchung, die Maßnahmen zu erörtern, die gegen den Bodenwucher ergriffen werden sollten, noch auch diejenigen, die etwa gegen die Bodenspekulation überhaupt ergriffen werden könnten. Wir haben in Rücksicht auf die Bodenspekulation nichts weiter zur Aufgabe als das eine, ihre tatsächlichen Verhältnisse in Prag darzulegen, um auch nach dieser Richtung das ganze Materiale zu gewinnen, das von Prag aus für eine empirische Grundlegung der Theorie der städtischen Bodenrente und Bodenwerte zu gewinnen ist. Wenn wir in diesem Sinne die bisherige Darlegung zusammenfassen, so können wir feststellen, daß die Gewinste der Bodenspekulanten in einer gewissen Zahl von Fällen außerordentlich hoch, in anderen jedoch nur mäßig gewesen sind und daß in wieder anderen Fällen die Spekulanten Verluste erlitten haben, in allen Fällen aber können wir feststellen, daß die Spekulanten in Rücksicht auf die Höhe der Gewinste von den Markttatsachen abhängig sind, die sie nicht selbstherrlich „monopolistisch“ zu bestimmen vermögen. Von einer wirklichen Ringbildung, die ein ausgesprochenes Monopol schüfe, läßt sich in Prag absolut nichts nachweisen, ebensowenig aber auch von einem stillschweigenden Einverständnisse, welches dahinginge, daß die freie Konkurrenz ausgeschaltet werden solle, um die Bodenpreise in die Höhe zu treiben. Wenn wir sehen, daß alle Bodenbesitzer in den Außenlagen übereinstimmend für ihre Grundstücke Preise fordern, die hoch über dem Ackerwerte stehen, so müssen wir hieraus nicht auf ein solches Einverständnis schließen, die Übereinstimmung ist ganz einfach die Folge davon, daß sie alle in gleicher Weise unter dem Eindrucke sich befinden, den das unaufhörliche Wachstum der Stadt hervorbringen muß. Unter diesem Eindruck, infolge der Erfahrung, die sie alle von den Bodenwertsteigerungen in diesen Lagen haben, muß sich jeder von ihnen sagen, daß dem Boden, wenn er auch derzeit noch nicht verbaut ist, doch schon ein weit höherer als der Ackerwert zukomme.

Ein Mann, einer der ursprünglichen Besitzer, hat an der äußersten Gemarkung der Stadt im Holešowicer Fabriksviertel schon nahe am Hafen einen Acker im Ausmaße von $2^1/_2$ *ha*, dessen landwirtschaftlicher Wert nach entsprechender Schätzung rund 1750 fl. per Hektar beträgt; dem Manne wurden bereits 66.000 fl. für den Acker angeboten, das Angebot wurde jedoch abgelehnt. Man darf sich dabei nicht denken, daß der Mann die Absicht hat, durch die Zurückhaltung seines Geländes das Niveau der Bodenpreise zu beeinflussen. Daran denkt er gewiß nicht; aber er hat gesehen, wie der Boden in den letzten Jahren rapid im Werte gestiegen ist, und er weiß, daß man auch in der Zukunft mit einem weiteren Steigen der Bodenpreise rechnen kann. Wären die Bodenwerte stationär, so würde er offenbar das Angebot nicht ablehnen, da ihm sonst die Zinsen des Kapitals entgehen würden und er bei einem späteren Verkaufe doch nicht mehr erzielen würde — ja, das Angebot wäre ihm in diesem Falle überhaupt gar nicht gemacht worden, es konnte ihm nur gemacht werden, wenn und weil der Anbietende mit einer steten Wertsteigerung des Bodens rechnen konnte.

Worin diese stete Wertsteigerung des Bodens wieder ihren Grund hat, das wurde im vorigen Abschnitte ausführlich dargelegt. Es wurde da gezeigt, daß die Ursache in dem Wachstum der Stadt zu suchen ist, da mit der fortschreitenden Erweiterung der Stadt die Bodenrente steigt und infolge dessen auch die Bodenwerte zunehmen müssen. Dabei ist die Zunahme in den äußeren Lagen absolut zwar — wegen der geringeren Ausnützung des Bodens — geringer, aber relativ um so größer, je geringer ursprünglich die Bodenwerte waren. Gesetzt den Fall, daß am Rande der Stadt der Boden bloß um den Ackerwert zu haben ist, so muß hier offenbar mit dem Wachstum der Stadt in den folgenden Jahren die Zunahme der Bodenwerte relativ besonders bedeutend sein und wird auch in der Regel — wenn sich die Stadt schnell erweitert — viel bedeutender sein als die Zunahme eines Kapitals, welches auf Zinsen und Zinseszinsen angelegt wird. Das läßt sich gut ersehen, wenn man die Zunahme betrachtet, welche die Bodenwerte an der Peripherie der Stadt seit den Jahren 1867 bis 1869 erfahren haben.

Die Bodenspekulanten spekulieren auf die künftige Wertsteigerung des Bodens und kaufen den Boden in der Umgebung der großen Stadt auf, um aus der voraussichtlichen Bodenwertzunahme Gewinn zu ziehen. Durch ihr gegenseitiges Überbieten

steigen die Preise bis beiläufig zu dem Betrage, der dem Gegenwartswerte des voraussichtlichen künftigen gesteigerten Bodenwertes entspricht, und so erhöht sich denn durch das Eingreifen der Bodenspekulation das Preisniveau des Bodens in den Außenlagen. Dieses Ergebnis muß sich einstellen, ohne daß die Bodenspekulation die Preise willkürlich „treibt", es genügt, daß sie bloß die Werte aufspürt, die tatsächlich bereits in dem Boden vorhanden sind, wenn es auch „Zukunftswerte" sind [1]). Allerdings läßt sich die Höhe der künftigen Wertsteigerung nicht vorausberechnen und so hat denn das Gebaren derjenigen, welche auf die künftige Wertsteigerung spekulieren, einen stark aleatorischen Charakter. Ist jedoch auch das Maß der künftigen Wertsteigerung unsicher, so steht die Tatsache selbst unzweifelhaft fest, daß die Zunahme der Bodenwerte in den Außenlagen der großen, rasch wachsenden Städte im Verhältnisse zu dem Ackerwerte des Bodens viel bedeutender ist als die Zunahme eines auf Zinsen und Zinseszinsen angelegten Kapitals, und diese Tatsache muß auf alle Fälle bewirken, daß sich der Gegenwartswert des Bodens in den Außenlagen weit über den Ackerwert erhebt.

Das gilt aber nur von den rasch wachsenden großen Städten. In den Landstädten, die nur langsam anwachsen, nimmt die

---

[1]) Ähnlich Andreas Voigt (Kleinhaus und Mietkaserne, S. 129 ff.), Philippovich („Die Bodenspekulation treibt nicht den Preis in die Höhe, sondern sie antizipiert den Wert, der tatsächlich schon im Boden vorhanden ist," Schriften des Vereines für Sozialpolitik XCVIII S. 48) und andere, insbesondere schon früher George. Voigt sieht allerdings nur einen Teil der Frage. Er bemerkt richtig, daß durch die Bodenspekulation die Preise des noch nicht baureifen Bodens außerhalb der Stadt gehoben werden, indem der zukünftige Baustellenpreis auf die Gegenwart diskontiert wird. Dagegen hat nach ihm die Spekulation auf die definitive Bewertung des baureifen Bodens keinen Einfluß. „Der Boden mag selten oder oft die Besitzer gewechselt haben, sein Preis mag stetig gestiegen oder sprunghaft bald hoch, bald niedrig gewesen sein, es mag die Spekulation an ihm gewonnen oder verloren haben — von alledem bleibt keine Spur am Boden haften, sein letzter, entscheidender Preis wird bestimmt durch den Ertrag, den er um die Zeit seiner baulichen Ausnutzung hat. Dieser Preis ist in der Tat denn auch unabhängig von der Spekulation, wie die Erfahrung beweist" (l. c. S. 155). Voigt übersieht, daß auch der Preis des baureifen Bodens an der Peripherie durch die Spekulation gehoben wird, indem durch dieselbe die zu erwartende Steigerung der Differentialrente auf die Gegenwart diskontiert wird. S. hiezu übrigens noch die Ausführungen in der Einleitung der vorliegenden Arbeit.

Differentialrente nur langsam zu und die Zunahme der Bodenwerte in den Außenlagen ist infolgedessen eine so mäßige, daß sie die Zunahme eines auf Zinsen und Zinseszinsen angelegten Kapitals nicht übersteigt. Infolgedessen kann der Boden um die Stadt herum um den Ackerwert oder nicht weit darüber gekauft werden; nur die besseren Lagen in der Stadt selbst erzielen höhere Werte, an der Peripherie ist es jedoch der landwirtschaftliche Ertrag, der den Wert des Grund und Bodens im wesentlichen bestimmt. Aber auch in den großen, rasch wachsenden Städten sind die Verhältnisse für eine künftige Ausdehnung der Stadt nicht nach allen Richtungen gleich günstig, denn nur nach der einen oder andern Richtung läßt sich ein schnelleres Wachstum der Stadt erwarten, nur hier werden denn auch die obenerwähnten Folgen in voller Stärke hervortreten.

Aber die Höhe und Bewegung der Bodenwerte hängt nicht bloß von der Höhe und den Veränderungen der Differentialrente, sondern auch von der Intensität der Bebauung, dem Zinsfuße, der Besteuerung ab und es ist daher anzunehmen, daß diese Faktoren auch auf die Höhe der Bodenwerte in den Außenlagen von Einfluß sind; wird man sich dessen auch meist nicht direkt bewußt, so werden doch die Bodenwerte in den Außenlagen wenigstens indirekt von diesen Faktoren beeinflußt, indem man von der Höhe und Bewegung der Bodenwerte in den letzten Jahren auch auf die künftige Höhe und Bewegung der Bodenwerte zu schließen pflegt. Die Höhe des Zinsfußes hat jedoch auch noch insoferne Einfluß auf die Bewertung des Bodens in den äußeren Lagen, als sich der Gegenwartswert einer künftigen Werterhöhung bei niedrigerem Zinsfuß höher, bei höherem Zinsfuß niedriger stellt.

Auch die Maßnahmen der Stadtverwaltung haben Einfluß auf die Bewertung des Bodens in den äußeren Lagen, so insbesondere die Errichtung neuer Kommunikationen, Ausdehnung des Kanalisations- und Wasserleitungsnetzes, Ausbau neuer Tramwaylinien, da durch sie die Bebaubarkeit des Terrains in nähere Zukunft rückt. Nicht zuletzt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Solange dieser nicht festgestellt ist, ist das Risiko des Spekulanten ein viel größeres. Nicht bloß, daß er befürchten muß, daß die bauliche Entwicklung der Stadt eine andere Richtung einschlägt, als er erwartet, oder daß sie für längere Zeit stockt, hat er noch damit zu rechnen, daß möglicherweise der vollen Ausnützung des Bodens Schranken auferlegt

werden, indem z. B. gerade sein Komplex für die Errichtung eines Platzes in Aussicht genommen wird, oder das Gelände zur Bebauung mit Villen und Familienhäusern bestimmt wird etc. Ist einmal der Bebauungsplan rechtsgültig aufgestellt, dann ist das Risiko bedeutend kleiner, der Wert des Geländes, welches zur normalen Bebauung bestimmt wurde, hat sich gehoben.

Alle diese objektiven Momente können jedoch je nach subjektiver Anschauung sehr verschieden bewertet werden. Eine genaue Bewertung lassen sie ja überhaupt nicht zu. Wer vermag auch das Maß, mit welchem, und die Richtung, in welcher sich die Stadt entwickeln wird, auch nur annähernd vorauszuahnen, wer vermag auch alle übrigen Faktoren, von denen die Bewegung der Bodenwerte bestimmt wird, richtig einzuschätzen? Es entscheidet mehr die Stimmung, das Gefühl. Die angeführten objektiven Momente bestimmen bloß im allgemeinen das Durchschnittsniveau der Bodenpreise in den Außenlagen; die tatsächlichen Bodenpreise können sich jedoch bald stark darüber erheben, bald darunter sinken, je nachdem der spekulative Geist auflebt oder ermattet.

In Prag hat eine richtige Bodenspekulation erst mit dem Ende der sechziger Jahre eingesetzt. Noch in den Jahren 1867 bis 1869 standen die Bodenwerte am Rande der Stadt (I. Gruppe der Königlichen Weinberge) tatsächlich nicht weit über dem Ackerwerte. Hätte jemand in den Jahren 1867/1869 ein Baugrundstück in der I. Gruppe der Königlichen Weinberge verkauft und hätte er den Erlös auf 5% angelegt, so hätte er in den Jahren 1897/1898, vorausgesetzt, daß die jeweiligen Zinsen immer zum Kapital hinzugeschlagen worden wären, rund das Vierfache des ursprünglichen Kaufpreises besessen. Hätte er jedoch das Angebot abgelehnt, das Baugrundstück unbebaut gelassen und erst in den Jahren 1897/1898 verkauft, so würde er das Sechzehnfache desjenigen Betrages erzielt haben, der ihm damals angeboten wurde. Mit Rücksicht auf die folgende Entwicklung der Stadt waren eigentlich die Preise, welche in den Jahren 1867/1869 für den Boden in den Außenlagen gezahlt wurden, zu niedrig, was sich daraus erklärt, daß das künftige Wachstum der Stadt und die damit zusammenhängende Steigerung der Bodenwerte damals noch nicht vorausgeahnt wurde.

Bis in die sechziger Jahre des vorigen Jahrhundertes hatte sich die Stadt nur langsam erweitert. In der ersten Hälfte des Jahrhundertes nahm die Bevölkerung nur langsam zu und auch

noch in den Jahren 1844—1857, wo der Zuzug der Bevölkerung ein viel bedeutenderer wurde, war die Bautätigkeit gering und stand in keinem Verhältnisse zur Bevölkerungszunahme. Erst in den sechziger Jahren und insbesondere zu Anfang der siebziger Jahre wird die Bautätigkeit viel reger, die Stadt setzt neue Ringe an, die Bodenwerte steigen infolgedessen schnell. Man wird plötzlich vor eine Tatsache gestellt, die man bisher nicht gekannt hat — das rasche Anwachsen der Stadt und die damit verbundene Steigerung der Bodenpreise — und der spekulative Geist jener Zeit beginnt auch gleich diese Tatsache geschäftlich zu bewerten und die zu erwartende Steigerung der Bodenwerte in den Außenlagen auf die Gegenwart zu diskontieren. Die Spekulation bemächtigt sich des Bodens an der Peripherie, man überbietet sich gegenseitig, die Bodenwerte in den Außenlagen steigen plötzlich um ein bedeutendes. Nur zum geringeren Teile ist hier das Steigen auf die zunehmende Mietrente zurückzuführen, im wesentlichen beruht es auf Eskomptierung der künftigen Wertsteigerung. Und man kann auch sagen, daß das Beginnen der Spekulanten zwar hie und da übers Ziel schoß, im ganzen jedoch nicht so unberechtigt war, wie man oft meint. Die Krise, die dann in der Mitte der siebziger Jahre auf dem Wohnungs- und Baumarkte einsetzt, wirft auch die Bodenwerte zurück, wenn auch keineswegs so bedeutend, wie sie in den Spekulationsjahren gestiegen waren. Einzelne Übertreibungen der Bodenspekulation werden korrigiert und insbesondere in den weit entlegenen Lagen, deren Bebauung den geänderten Verhältnissen gemäß in weite Ferne rückt, sinken die Bodenwerte, im ganzen ändert sich jedoch die Basis der Bodenwerte nicht bedeutend; das erklärt sich damit, daß die Eskomptierung der künftigen Bodenwertsteigerung, sobald einmal diese Tatsache erkannt worden ist, nicht aufhört weiterzuwirken, wenn auch die künftigen Möglichkeiten niedriger eingeschätzt werden. Mit dem Eintritte normaler Verhältnisse lebt der Spekulationsgeist wieder auf, die Bodenwerte in den äußeren Lagen heben sich wieder und erreichen mit Ende der neunziger Jahre eine Höhe, die sie nicht einmal in den Spekulationsjahren in den peripheren Lagen aufgewiesen haben. Ob damit die künftige Entwicklung nicht schon wieder überschätzt wird, muß dahingestellt bleiben[1]).

---

[1]) Nur zu einer approximativen Orientierung über die Größen, die da in Betracht kommen, möge hier folgende Berechnung Platz

Wir sind nun so weit, daß wir zur Betrachtung der Wirkungen der Bodenspekulation übergehen können. Es handelt sich zunächst um die Beantwortung der Frage, in welcher Weise die Bodenspekulation auf die Höhe der Mietzinse wirkt. Die Ansichten hierüber stehen sich schroff gegenüber. Während auf der einen Seite die Bodenspekulation als die Grundursache der fortwährenden Mietsteigerungen und die Hauptquelle der mißlichen Wohnverhältnisse der Großstädte

---

finden. Wie in Tab. XIII ausgewiesen, betrug der durchschnittliche Preis der Baustellen in der VII. Gruppe der Kgl. Weinberge in den Jahren 1895 bis 1900 11·1 fl. per m^2. Würde ein Verkäufer diesen Betrag zu 4 % anlegen und die Zinsen jedesmal zum Kapital schlagen, so würde er nach zwanzig Jahren für je 11·1 fl. volle 24·3 fl. haben. Nehmen wir nun an, daß ein andrer Besitzer sein Grundstück während dieser zwanzig Jahre — einen solchen Zeitraum dürfte es wohl noch brauchen, bis die peripheren Lagen von heute nahezu ganz verbaut sein dürften — unverbaut lassen und erst nach diesen zwanzig Jahren veräußern würde. Was wird er dann für dasselbe bekommen? Das hängt von verschiedenen Faktoren ab, die ganz unbestimmbar sind, in erster Linie aber doch davon, wie die Bodenrente zunehmen wird. Sehen wir von den übrigen Faktoren ab und nehmen wir an, daß die Bodenrente auch in diesen zwanzig Jahren in gleichem Maße zunehmen wird wie in den Jahren 1883—1902, das ist etwa um 32 kr. per m^2 Nutzfläche! Bei dieser Annahme würde der Mietertrag der Häuser per m^2 Baufläche in der VII. Gruppe der Kgl. Weinberge (die Nutzfläche beträgt hier das 2·11 fache der Baufläche) in den nächsten zwanzig Jahren um 67·5 kr. steigen und die Bodenwerte müßten sich, wenn man den früher (auf S. 103) festgestellten Kapitalisierungsfaktor anwendet, um das 14·4 fache dieses Betrages, das ist um 9·7 fl. erhöhen. Der Bodenwert der noch unverbauten Parzellen würde sich also nach diesen zwanzig Jahren nur auf 20·8 fl. per m^2 stellen und der Besitzer, welcher auf die künftige Wertsteigerung spekuliert und das Grundstück nicht veräußert hat, würde demnach schlechter abschließen als sein Nachbar, der sein Grundstück vor zwanzig Jahren veräußert hat. Allerdings kann man annehmen, daß sich auch die Bebauungsintensität während dieser zwanzig Jahre um etwas erhöhen und der Wertzuwachs infolgedessen etwas größer sein dürfte. Rechnet man hingegen bloß mit einer zehnjährigen Periode — indem man annimmt, daß das Grundstück schon nach zehn Jahren veräußert werden würde —, so stellt sich das Endresultat im ersten Falle, wenn nämlich das Grundstück gleich veräußert und der Kaufpreis zu 4 % angelegt wird, auf 16·4 fl. per m^2 der Baufläche, im zweiten Falle, wenn das Grundstück unbebaut gelassen und erst nach zehn Jahren veräußert wird, auf rund 16 fl. Man sieht aus diesen — wie wieder betont wird, nur approximativen — Berechnungen, daß die Bodenwerte in den peripheren Lagen in den Jahren 1895—1900 auf der Voraussetzung basierten, daß die Bodenrente auch in der Zukunft mindestens in gleichem Maße zunehmen wird wie bisher.

gilt [1]), wird auf der andern Seite der Einfluß der Bodenspekulation auf die Preise des baureifen Bodens und die Mieten überhaupt negiert [2]).

Nach den bisherigen Ausführungen werden wir zu dem Schlusse kommen, daß durch die Bodenspekulation der Preis des Bodens in den peripheren Lagen tatsächlich bedeutend verteuert wird. Und zwar nicht nur jenes Bodens, welcher für die städtische Bebauung noch nicht in Betracht kommt, sondern auch des baureifen Bodens. Es wäre irrationell, wenn die Besitzer von baureifen Grundstücken an der Peripherie einer rasch wachsenden Stadt dieselben um den Ackerwert oder nicht weit darüber veräußern würden, da sie, wenn sie ihre Grundstücke unbebaut lassen, infolge der mit dem Wachstum der Stadt verbundenen Bodenwertsteigerung einen weit größeren Gewinn erzielen können. Offenbar werden sie also die Grundstücke nicht billiger hergeben, als es dem Gegenwartswerte der voraussichtlichen Bodenwertzunahme entspricht, die Bodenpreise müssen sich daher weit über den Ackerwert erheben. Mit der Steigerung der Bodenpreise erhöhen sich jedoch auch die Herstellungskosten der Häuser und infolgedessen auch die Mieten [3]).

Gibt man in diesem Sinne die mieterhöhende Wirkung der Bodenspekulation zu, so darf man sie andererseits doch nicht überschätzen. Irrig wäre es für Prag insbesondere, wenn man die ganze Mietsteigerung der letzten Jahrzehnte der Bodenspekulation zur Last schreiben würde. Im vorigen Abschnitte wurde gezeigt, daß diese zum größten Teile in dem Wachstum der Stadt ihren Grund hatte und daß das Steigen der Mieten in den letzten Jahren, von 1883—1902, zur Gänze auf diese Ursache zurückzuführen ist. Daß gerade diese Mietsteigerung nicht durch die Bodenspekulation verursacht worden ist, läßt sich auch noch von den Preisen der Baustellen aus nachweisen. In den Jahren 1877—1882 betrug der durchschnittliche Preis der Baustellen an der damaligen Peripherie der Kgl. Weinberge (III. Gruppe) 7·2 fl. per m^2, in den Jahren 1895—1900 am Rande der Stadt (VII. Gruppe) 11·1 fl. Das Preisniveau hat sich allerdings gehoben, aber zugleich ist auch die Bebauungsintensität gestiegen. Laut Tab. IV kamen in den Jahren 1877—1882 bei der III. Gruppe der Kgl. Wein-

[1]) Siehe darüber des näheren Webers „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt“ S. 74 u. ff., wo auch einige Vertreter dieser „Bodenspekulationstheorie“ zitiert werden.

[2]) So insbesondere von Andreas Voigt, wie bereits bemerkt wurde.

[3]) Siehe hiezu übrigens die Einleitung.

berge auf je 100 m^2 Baufläche 160 m^2 Nutzfläche, in den Jahren 1895—1900 bei den Häusern der VII. Gruppe 211 m^2 Nutzfläche. Es entfiel daher in den Jahren 1877—1882 auf ein m^2 Nutzfläche ein Bodenwert von 4·5 fl., in den Jahren 1895—1900 ein Bodenwert von 5·3 fl. Dabei ist zu beachten, daß sich das in Häusern angelegte Kapital in den Jahren 1877—1882 mit 7·49 % brutto verzinst hat, was eine Bodenrente von 34 kr. brutto per m^2 Nutzfläche ergibt, in den Jahren 1895—1900 hingegen mit 6·96 %, was eine nur wenig höhere Bodenrente von brutto 37 kr. per m^2 Nutzfläche ergibt. Von einer namhafteren Einwirkung der Bodenspekulation auf die Bewegung der Mieten in den erwähnten Jahren kann demnach kaum die Rede sein[1]).

Im Gegensatze hiezu hatte das Steigen der Mieten in der ersten Periode (1869—1882) zum Teile tatsächlich in der spekulativen Erhöhung der Bodenwerte seinen Grund. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß in den sechziger Jahren eine Bodenspekulation fast unbekannt war und die Bodenpreise an der Peripherie nicht weit über dem Ackerwerte standen. Mit dem raschen Wachstum der Stadt zu Ende der sechziger und zu Anfang der siebziger Jahre und mit dem Aufleben des Spekulationsgeistes in den Spekulationsjahren wurde erst die künftige Bodenwertsteigerung ein Faktor der Preisbildung, die Bodenwerte in den Außenlagen erhoben sich plötzlich bedeutend; dadurch erhöhten sich auch die Herstellungskosten der Wohnungen und des weiteren auch die Basis der Mieten. Insoweit ist es also Tatsache, daß nicht die Bodenwerte von dem Mietertrage, sondern die Mieten von den Bodenwerten bestimmt wurden[2]).

Um ein abschließendes Urteil darüber aussprechen zu können, welchen Einfluß die Bodenspekulation auf Mietpreise und Wohnverhältnisse übt, muß noch einer besonderen Wirkung

---

[1]) Auch wenn man mit Rücksicht darauf, daß es sich hier nicht um das eigentliche Baukapital handelt, die Verzinsung in beiden Fällen niedriger ansetzen würde, würde sich doch offenbar die Differenz zwischen den in beiden Fällen resultierenden Beträgen nur unbedeutend ändern. Übrigens sei bemerkt, daß dieser Differenz sowie der auf S. 106 erwähnten Erhöhung der Baurente in d. J. 1877/1882—1895/1900 auf der andern Seite wiederum der Umstand gegenübersteht, daß die gestiegene Intensität der Bebauung in vertikaler Richtung (in d. J. 1877/1882 wurden an der Peripherie zumeist zwei-, in d. J. 1895/1900 hingegen dreistöckige Häuser gebaut) auch eine Verbilligung der durchschnittlichen Baukosten per m^2 Nutzfläche bedeutet (s. S. 90).

[2]) Siehe hiezu die Einleitung.

gedacht werden. Es ist die Bauart der Häuser in den Außenlagen, welche sich unter dem Einflusse der Bodenspekulation so eigentümlich gestaltet.

Schon früher wurde hervorgehoben, wie sehr sich im allgemeinen die Intensität der Bodenausnützung in den beobachteten Jahren geändert hat und wie die niedrigen Häuser durch die hohen, geräumigen Zinshäuser immer mehr verdrängt werden. Dieser Prozeß beschränkt sich nicht bloß auf die inneren, besseren Lagen, wo die steigende Differentialrente eine größere Ausnützung des Bodens geboten erscheinen läßt, auch in den peripheren Lagen werden meist drei- oder vierstöckige Häuser gebaut, welche die niedrigen Arbeiter- und Familienhäuser verdrängen. Besonders in jenen Lagen, wo die Stadterweiterung sehr rasch fortschreitet, wie insbesondere in den Weinbergen, Žižkow, Nusle und Wršowic, macht sich dieser Prozeß deutlich bemerkbar. Es ist eine Wahrnehmung, die ein jeder Spaziergänger macht, der sich den Weinbergen von außen nähert; es gibt da keine Vermittlung zwischen dem Ackerland und den hohen Zinshäusern der Stadt, keine niedrigen Wohnhäuser bilden den Übergang — die kahlen, hohen Mauern schließen unmittelbar gegen das Feld ab. Auch in anderen rasch wachsenden Städten kann wenigstens in jenen Teilen, wo sich die Stadt rasch ausdehnt, dieselbe Erscheinung beobachtet werden, die hohen drei und vierstöckigen Häuser gehen unmittelbar in das unbebaute Gelände über.

Gerade diese Erscheinung führt man als Beweis dafür an, daß die Bodenbesitzer ihre „Monopolstellung“ ausnützen, indem sie die Bodenpreise bis zu jener Höhe treiben, die der vollen Ausnützung des Bodens durch Anhäufung der größtmöglichen Anzahl von Bewohnern auf ein und derselben Fläche entspricht. Was lehren uns in dieser Beziehung die Prager Tatsachen?

In der nächsten Nähe des stagnierenden Hradschin, nicht weit vor dem ehemaligen Strahower Tore, wuchs in den beobachteten Jahren eine große Arbeitergemeinde mit fast 8000 Einwohnern, meist den ärmeren Arbeiterklassen angehörend, empor — Břewnow mit Tejnka. Der Baucharakter derselben ist kein städtischer, die Häuser, die da gebaut werden, sind meist einstöckig oder auch ebenerdig, recht primitiver, ländlicher Bauart; bloß in den besseren Lagen werden auch bessere, zweistöckige Häuser aufgeführt. Wieso kommt es, daß sich hier nicht die obenerwähnte Erscheinung bemerkbar macht, daß die Bodenbesitzer hier, in der nächsten Nähe der Stadt, mit dem Verkaufe

des Bodens nicht zurückhalten, um die Preise durch die höchstmögliche Anhäufung von Bewohnern in die Höhe zu treiben? Darauf gibt uns die „Monopoltheorie“ offenbar keine Antwort.

Nach dem, was früher gesagt wurde, liegt die Antwort nahe. Die Stadt erweitert sich hier nur langsam und so würden die Eigentümer, die mit dem Verkaufe des Bodens zurückhalten, Gefahr laufen, daß der Boden noch lange unbebaut bliebe, ohne daß sie bei der geringen Entwicklung der Stadt an diesem toten Punkte hoffen könnten, durch das Steigen der Bodenwerte für den Verlust der Zinsen entschädigt zu werden. So haben denn die niedrigen Bodenwerte darin ihren Grund, daß man hier nicht auf ein so rasches Steigen der Bodenwerte rechnen kann wie anderswo und der Gegenwartswert der künftigen Bodenwertzunahme sich niedriger stellt. Damit hängt aber auch die geringe Ausnützung des Bodens in diesen Lagen zusammen, die Bauart ist stets durch den Bodenwert mitbestimmt.

Das veranschaulicht wieder am besten ein einfaches Rechenexempel.

Bei den Arbeiterhäusern, wie sie in den Jahren 1892—1904 in den entfernteren Lagen Tejnkas gebaut wurden, betrug nach den Schätzungsprotokollen (Tab. IV) der durchschnittliche Bodenwert per m^2 Baufläche 2·8 fl., per m^2 Nutzfläche wegen der geringen Bodenausnützung 3·8 fl. Die Baukosten betrugen per m^2 Nutzfläche 16·7 fl., die Herstellungskosten zusammen demnach 20·5 fl., was bei einer Verzinsung von 7 % einen Mietzins von 1·44 fl. per m^2 Nutzfläche ergibt. Würde man in derselben Lage ein dreistöckiges, städtisches Zinshaus, die Kosten per m^2 Nutzfläche mit 23 fl. angenommen, erbauen, so müßte die Miete, wenn weiter angenommen wird, daß die gewonnene Nutzfläche das Doppelte der Baufläche beträgt, auf 1 fl. 71 kr. per m^2 Nutzfläche erhöht werden, um den Aufwand voll zu verzinsen (die Baukosten betragen per m^2 Nutzfläche 23 fl., der Bodenwert 1·4 fl., zusammen die Herstellungskosten 24·4 fl., was bei einer Verzinsung von 7 % den obigen Betrag von 1 fl. 71 kr. ergibt). Die Wohnungen würden sich hier also wesentlich teurer stellen, als sie in den bestehenden Arbeiterhäusern vermietet werden können — das Zinshaus kann mit dem niedrigen Arbeiterhause nicht konkurrieren.

Nehmen wir nun eine andere Lage, wo sich die Stadt rascher auszudehnen im Begriffe ist, wo daher ein schnelleres Steigen der Bodenwerte erwartet werden kann und wo sich infolge

dessen die Bodenpreise durch das Eingreifen der Bodenspekulation, welche die voraussichtliche Zunahme der Bodenwerte auf die Gegenwart diskontiert, viel höher stellen werden. Nehmen wir z. B. an, daß die Bodenwerte hier im Durchschnitte 10 fl. per m^2 betragen würden, und setzen wir diesen Betrag in die obige Rechnung ein, so finden wir, daß sich die Rechnung sehr beträchtlich ändert. Bei den niedrigen Arbeiterhäusern betragen jetzt die Herstellungskosten per m^2 Nutzfläche 30·4 fl. (Bodenwert = 13·7 fl., Bauwert = 16·7 fl.), behufs voller Kostendeckung muß per m^2 Nutzfläche eine Miete von 2 fl. 13 kr. gefordert werden, während die Wohnungen in den besser gebauten städtischen Häusern — die gleiche Verbauung wie früher angenommen — um 1 fl. 96 kr. per m^2 Nutzfläche abgegeben werden können. Das Verhältnis hat sich stark verschoben, nun können die besseren Wohnungen in den Zinshäusern um ein wesentliches billiger vermietet werden als die Wohnungen in den Arbeiterhäusern — das Zinshaus verdrängt das niedrige Arbeiterhaus.

Auf diese Weise kommt es, daß unmittelbar am Rande einer schnell wachsenden Stadt das hohe Zinshaus, die Mietkaserne ersteht. An jenen Punkten, wo die Stadt rasch wächst, berechnen sich auch für die an den Stadtkern unmittelbar anschließenden Zonen Bodenwerte, deren Höhe eine extensive Bauweise ganz ausschließt; wenn sich hier vielleicht auch momentan der Bau städtischer Zinshäuser noch nicht rentiert, so wird das Bauland doch schon für den hohen Zinsbau bereitgehalten. Erst weiter hinaus in den entfernteren Lagen, wo die Erwartung der künftigen Wertsteigerung bereits viel schwächer wirkt, finden wir wieder niedrigere Bodenwerte, die auch wieder eine niedrige Bebauung zulassen — die Ultraperipherie, wie sie in der Wiener Gebäudesteuerenquete von Auspitz (S. 479 des Stenogr. Prot.) treffend genannt wurde.

Um zu verstehen, warum das hohe Zinshaus am Rande der Stadt entsteht, brauchen wir somit keine „Monopoltheorie“. Sie ist dafür ganz entbehrlich, wie sie andererseits den Beweis dafür schuldig bleibt, warum diese Erscheinung auf die rasch wachsenden großen Städte und warum sie auch hier auf jene Stadtrichtungen beschränkt bleibt, wo die Expansion sehr stark ist. Aber etwas anderes ist zuzugeben. Wir haben eben gesagt, daß in den Zonen des raschen Ausbaues, falls sich daselbst „vielleicht auch momentan der Bau städtischer Zinshäuser noch nicht rentiert, das Bauland doch schon für den hohen Zinsbau bereit-

gehalten wird," d. h. diese Zonen werden von der Spekulation unverbaut gelassen, während ohne ihr Eingreifen um den Stadtkern der hohen Häuser herum Zonen kleinerer Häuser entstehen würden. Die Spekulanten tun dies nicht, um die Mietpreise zu treiben, sondern sie warten ab, bis die Zeit der genügend hohen Mieten von selbst gekommen ist, aber indem sie abwarten, verringern sie doch insoweit das Angebot städtischer Wohnungen. Wenn man sich gegenwärtig hält, daß sie in diesem Sinne nur dort eingreifen können, wo die Stadt rasch wächst, so wird man wohl zu dem Schlusse kommen, daß die Verringerung des Angebotes nicht nachhaltig sein kann. Auch darf man nicht übersehen, daß nach einer anderen Seite hin durch dieses ihr Verhalten die Bodenspekulation wiederum eine ökonomische Funktion erfüllt; denn es wäre offenbar vom Standpunkte der Volkswirtschaft irrationell, wenn in den Außenlagen zuerst niedrige, billige Häuser erbaut würden, bald jedoch mit dem Wachstum der Stadt niedergerissen werden müßten, um höheren, wertvolleren Gebäuden zu weichen.

Wenn man die volkswirtschaftliche Bilanz der Bodenspekulation ziehen will, wird diese Funktion nicht übersehen werden dürfen. Im übrigen erfüllt die Bodenspekulation beiweitem nicht den Dienst, von dem sonst die Daseinsberechtigung der Spekulation abgeleitet wird. Der Bestand des städtischen Bodens ist ein fest gegebener, die Bodenspekulation kann hier weder Vorräte sammeln, noch das Angebot zeitlich und örtlich verteilen[1]. Nicht einmal die Aufschließung neuer Terraine fällt ihr in den österreichischen Städten zu, sondern diese wird hier in der Regel von der Stadtgemeinde selbst besorgt. Nicht nur daß die Gemeinde die Lagepläne und die Fluchtlinien entwirft, sondern sie errichtet auch selbst die nötigen Straßen, dehnt das Wasserleitungs- und Kanalisationsnetz nach Bedarf aus, sorgt für Beleuchtung etc. Die Tätigkeit des Bodenspekulanten beschränkt sich eigentlich bloß darauf, daß er den Boden für die künftige Bebauung bereithält, wenn die richtige Zeit gekommen ist, einen Parzellierungsplan ausarbeitet, und wenn dieser genehmigt ist, die Baustellen an Baulustige veräußert. Man sieht, daß der Dienst, den die Bodenspekulation der Volkswirtschaft leistet, ein sehr geringer ist. Auch von der vorher besprochenen Funktion mag es zweifelhaft sein, ob sie nicht eher auf die Passiv- als auf die Aktivseite zu stellen ist. Die Spekulation nützt das

[1]) Knut Wicksell, Finanztheoretische Untersuchungen, S. 70.

Baugelände ökonomisch aus, aber andererseits ist es doch sehr fraglich, ob eine allzugroße Ökonomie mit dem Baugelände auch unseren sanitären und ästhetischen Anforderungen immer entspricht, und so sehen wir denn, daß in neuerer Zeit immer mehr das Bestreben an Boden gewinnt, gegen die oben erwähnte Tendenz bewußt anzukämpfen und eine allzu ökonomische Ausnutzung des Bodens in den Außenlagen durch die Bauordnung und den Bebauungsplan zu verhindern.

IX. Wirkung der Hauszinssteuer auf Mieten und Bodenwerte.

Vergleich mit Breslau.

Das bisher gebrachte Material läßt uns die Frage, in welcher Weise die österreichische Hauszinssteuer auf Mieten und Bodenwerte wirkt, noch nicht genau beantworten. Es wurde gezeigt, daß in den beobachteten dreißig Jahren die Steuerbelastung der Prager Häuser sehr bedeutend zugenommen hat, es wurde jedoch auch gezeigt, daß durch den fallenden Zinsfuß die Steuererhöhung in ihrer Wirkung auf Mieten und Bodenwerte kompensiert worden ist. Wenn uns die Frage gestellt wird, welche Mieten und Bodenwerte wir hätten, falls die Steuer nicht so hoch gestiegen wäre, so können wir diese Frage vorerst noch nicht beantworten. Dies wird erst dadurch möglich, daß man die Höhe der Mieten und Bodenwerte mit jener einer anderen Stadt vergleicht, die im sonstigen ähnliche Verhältnisse aufweist, aber die hohe Steuer nicht hat. Offenbar kann dann aus dem Unterschiede der Mieten und Bodenwerte in beiden Städten auf die Wirkungen der hohen österreichischen Steuer geschlossen werden.

Zu einem solchen Vergleich mit Prag eignet sich vielleicht keine andere Stadt besser als Breslau, welches, industriell weniger entwickelt als die Städte des westlichen Deutschlands, in den meisten in Betracht kommenden Beziehungen ähnliche Verhältnisse wie Prag aufweist, deren Gebäudesteuer jedoch im Verhältnisse zu Prag minimal zu nennen ist.

Einige Zahlen mögen dies erhärten!

Wie bereits erwähnt wurde, zählte der ganze Polizeirayon von Prag nach der Zählung vom Jahre 1900 474.901 Einwohner,

hievon 9448 Militärpersonen; für Breslau kann man dem am besten die ganze Agglomeration im Umkreise von 5 Kilometern entgegenstellen, welche im Jahre 1900 438.578 Einwohner (einschließlich der Militärpersonen) zählte[1]). Man findet, daß Breslau ein wenig kleiner ist als Prag, daß jedoch der Unterschied kein bedeutender ist; an diesem Ergebnisse würde sich nicht viel ändern, wenn in beiden Fällen auch noch sämtliche übrige Ortschaften im Umkreise von 10 Kilometern hinzugezählt würden. Leider gestattet uns der Stand der amtlichen Statistik nicht, die ganze Agglomeration in diesem weitesten Umkreise oder auch nur in dem engeren von 5 Kilometern in Untersuchung zu ziehen. Die Breslauer Statistik bezieht sich bloß auf die Stadt Breslau, welche im Jahre 1900 422.709 Einwohner (hievon 5948 Militärpersonen) zählte, bei Prag werden detaillierte Zahlen meist nur für Prag I—VII und die vier großen Vorstädte gebracht; dieser Komplex zählte nach der Zählung vom Jahre 1900 382.111, ohne Militär 372.788 Bewohner.

Um dennoch auf annähernd dieselbe Bevölkerungszahl wie bei Breslau zu kommen, sollen im folgenden, wo es nur möglich ist, auch noch die einschlägigen Zahlen für Lieben (jetzt Prag VIII) und Nusle hinzugeschlagen werden, mit welchen beiden Gemeinden sich die Bevölkerungszahl auf 423.475, ohne Militär 414.152 erhöht. Bei einem Vergleiche der einschlägigen Zahlen mit den Zahlen für Breslau darf freilich nicht der Umstand außer acht gelassen werden, daß bei Prag ein weit größerer Teil der großstädtischen Agglomeration — und zwar gerade die ungünstigsten, entferntesten Lagen — von der Betrachtung ausgeschlossen bleibt.

Auch das Wachstum der beiden Städte in den letzten dreißig Jahren des abgelaufenen Jahrhundertes war ein ähnliches. Der Prager Polizeirayon zählte im Jahre 1869 223.371, im Jahre 1900 465.453 Einw. (ohne Militär), die Stadt Breslau und die umliegenden Ortschaften im Umkreise von 5 *km* zählten im Jahre 1871 218.076[1]), im Jahre 1900, wie erwähnt wurde, 438.578 Einw. (mit Militär).

Über die Einkommensgliederung der Bevölkerung beider Städte unterrichten uns am besten die Ergebnisse der Einkommensteuerveranlagung in beiden. Ein solcher Vergleich ist um so eher erlaubt, als die Höhe des steuerbaren Einkommens

---

[1]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte XII. Jahrgang, S. 36.

sowohl in Österreich als auch in Preußen im wesentlichen nach ähnlichen Grundsätzen ermittelt wird. Nur in einer Beziehung besteht zwischen beiden Steuergesetzen ein wesentlicher Unterschied: in Preußen beginnt die Steuerpflicht schon mit 900 Mark, in den österreichischen Städten erst mit 600 fl. = 1200 *K* (= 1020 Mark).[1]) Um die Zahlen vergleichbar zu machen, müssen daher aus der Zahl der Zensiten in Breslau die Zensiten mit einem Einkommen von 900—1020 Mark ausgeschieden werden. Das kann zwar nicht genau durchgeführt werden, weil diese Einkommen nicht für sich erhoben sind, man kann jedoch die Zahl dieser Zensiten wenigstens annähernd bestimmen, wenn man von der untersten Stufe des preußischen Tarifs (900—1050 Mark) $^4/_5$ der Zensiten abzieht; man begeht hiebei nur insoferne einen kleinen Fehler, als die Zahl der Zensiten in der Regel nach oben abnimmt und daher zu vermuten ist, daß auf das oberste Fünftel dieser Einkommenstufe nicht auch ein ganzes Fünftel der Zensiten dieser Stufe entfällt. In Breslau wurden im Jahre 1901 in der Einkommenstufe von 900—1050 Mark im ganzen 12.690 Personen veranlagt[2]); zieht man von dieser Zahl $^4/_5$ ab und schlägt das restliche Fünftel zu den Zensiten der höheren Stufe hinzu, so erhält man folgendes Bild:

In der Stadt Breslau wurden im Jahre 1901 veranlagt Zensiten mit einem Einkommen von

1020—1200 M.	1200—3000 M.	3000—6000 M.	6000—9500 M.	über 9500 M.	über 1020 M zusammen
8891	22.310	6696	2162	2707	42.766
oder im Verhältnisse zur Bevölkerungszahl vom 1. Dezember 1900 (422.709) Prozente					
2·10	5·28	1·58	0·51	0·64	10·11

Dem sind für Prag I—VII samt den vier großen Vorstädten sowie Nusle und Lieben die folgenden Zahlen entgegenzustellen[3]):

In Prag I—VII und den obbezeichneten Nachbargemeinden wurden im Jahre 1901 veranlagt Zensiten mit einem Einkommen von

1200—1400 *K*	1400—3600 *K*	3600—7200 *K*	7200—12.000 *K*	über 12.000 *K*	über 1200 *K* zusammen
10.639	24.920	6672	1860	1421	45.512
oder im Verhältnisse zur Bevölkerungszahl vom 31. Dezember 1900 (423.475) Prozente					
2·51	5·88	1·58	0·44	0·34	10·75

Die Zahlen der Zensiten mit über 1200 *K*, respektive 1020 Mark Einkommen kommen sich ziemlich nahe, woraus man

---

[1]) Die Krone gleich 0·85 M. gerechnet.

[2]) Mitteilungen aus der Verwaltung der direkten Steuern im preußischen Staate: Statistik der preußischen Einkommensteuerveranlagung für das Jahr 1901.

[3]) Mitteilungen des k. k. Finanzministeriums, VIII. Jahrgang, 3. Heft.

schließen kann, daß der Unterschied in dem durchschnittlichen Wohlhabenheitsgrade beider Städte kein bedeutender ist. Dabei zeigt sich jedoch insoferne ein markanter Unterschied zwischen den beiden Städten, als in Prag die mittleren Einkommenstufen (von 1200—3600 *K*)[1]) überwiegen, hingegen die höchsten Stufen sehr bedeutend zurücktreten und auch die niedrigsten etwas schwächer vertreten sind, was daraus geschlossen werden kann, daß die Zahl der Zensiten mit einem Einkommen über 1200 *K* in Prag etwas größer ist als in Breslau. Allerdings darf man nicht vergessen, daß in Prag ein großer Teil gerade der ärmsten Bevölkerung, die in den entfernteren Vororten wohnt, bei dem Vergleiche außer Betracht bleibt; könnte man auch diese entfernteren Vororte einbeziehen, so dürfte nicht nur die Prozentzahl der Zensiten der höchsten Stufen noch tiefer sinken, sondern auch die Prozentzahl der Zensiten der unteren Stufen und auch der Zensiten überhaupt eine nicht unerhebliche Minderung erfahren.

Für den Vergleich der Höhe der Mieten in beiden Städten kommt insbesondere noch ein Faktor in Betracht — die Baukosten. Über die Höhe derselben in Breslau bringt die Breslauer Statistik im Bande XIX 3 auf S. 136 Angaben; sie sind, wie es daselbst heißt, „auf Grund der Preistabelle berechnet worden, welche seit 1888 den Abschätzungen für die städtische Feuersozietät zugrunde liegt, aber auch heute noch (1902) im allgemeinen als zutreffend gelten kann.“ Diese Preistabelle unterscheidet im ganzen fünf Gebäudeklassen; für die drei niedrigeren derselben sind die betreffenden Zahlen die folgenden:

Gebäudeklasse	Anzahl der Geschosse				
	1	2	3	4	5
	Preise per m^2 der bebauten Fläche in Mark				
A	60—70	80—95	110—125	140—155	170—190
B	80—90	105—120	140—155	175—195	215—240
C	110—120	145—160	180—205	230—255	280—305

Dividiert man die Kosten, sowie es auch für Prag geschehen ist, durch die Zahl der Geschosse und rechnet die Beträge in fl. um (dabei wird überall 1 M. = 58·8 kr. gerechnet), so erhält man die folgenden Zahlen:

---

[1]) Die gewählten Stufen decken sich zwar bei beiden Städten nicht ganz, der Unterschied ist aber nicht von Belang. Nur die Grenzbeträge zwischen den beiden obersten Stufen (12.000 *K* — 9500 M.) weichen von einander bedeutender ab; diese beiden Stufen sollen jedoch im folgenden zusammen betrachtet werden.

Gebäudeklasse	Anzahl der Geschosse		
	3	4	5
	Preis per m^2 Nutzfläche in fl. ö. W.		
A	21·6—24·5	20·6—22·8	20 —22·3
B	27·4—30·4	25·7—28·7	25·3—28·2
C	35·3—40·2	33·8—37·5	32·9—35·9

Beschrieben werden die einzelnen Klassen folgendermaßen: Klasse A: Wohngebäude, deren durchschnittliche Geschoßhöhe 2·5—3·5 *m* im Lichten beträgt, die massiv und mit Keller und Bodenraum, sowie mit feuersicherem Dache versehen sind und deren innerer Ausbau von ganz gewöhnlicher Beschaffenheit, nämlich aus einflügligen Füllungstüren, einfachen oder Doppelfenstern mit ordinärer Verglasung, eisernen und einfachen Beschlägen, genagelten Fußböden geringer Qualität und einfachen Öfen besteht.

Klasse B: Wohngebäude, deren durchschnittliche Geschoßhöhe 2·75—3·75 *m* im Lichten beträgt, die massiv mit Keller und Bodenraum erbaut, sowie mit feuersicherem Dach versehen sind und deren innerer Ausbau einfach, aber besser als bei Klasse A beschaffen ist, nämlich aus einflügligen Kreuz- oder Sechsfüllungstüren, teils mit Kasten-, teils mit eingesteckten Schlössern beschlagen, mindestens in der Vorderfront aus Kastenfenstern mit einfachen Aufsatzbändern und Überlegerudern beschlagen und besserer Verglasung als in A, aus genagelten Fußböden und Öfen besserer Gattung bestehend, die Räume teils tapeziert, teils gemalt.

Klasse C: Wohngebäude, deren durchschnittliche Geschoßhöhe 3·25—4·25 *m* im Lichten beträgt, die massiv erbaut und mit Keller und Bodenraum, sowie mit feuersicherem Dache, reich dekorierter Fassade, mit Treppen besserer Art (massiv oder in Eichen), mit Türen und Fenstern aus starkem Holze versehen sind und deren innerer Ausbau solide, sauber und gut, die Hauptpiècen mit Stuckdecken und Malerei besserer Art, hergestellt ist, nämlich teils aus einflügligen Kreuz- und Sechsfüllungstüren, teils aus zweiflügligen Türen mit eingesteckten Schlössern und guten Beschlägen, Kastenfenstern mit Baskülverschluß, Überlegerudern und Verglasung aus rheinischem Glase, teils aus Parkett-, teils aus Fußböden guter Qualität mit Bonerung oder Ölstrich und aus guten Öfen, in den Hauptpiècen Schmelzöfen.

Hiebei wird bemerkt (l. c. S. 137), daß die niedrigste Klasse A in den neueren Stadtteilen wesentlich seltener ist als

die Klasse B, daß auch diese zum größten Teile für Arbeiter, kleine Leute und sonstige Minderbemittelte bestimmt ist, Klasse C aber schon bessere Häuser umfaßt.

Stellt man der Gebäudeklasse A bei den Prager Häusern den Typus I, der Gebäudeklasse B den Typus II gegenüber und vergleicht die Höhe der Baukosten, so findet man, daß sich die Baukosten in Prag beiläufig um 8—10 % höher stellen als die durchschnittlichen Baukosten der betreffenden Gebäudeklassen in Breslau; dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Gebäude der Klasse A und B in Breslau eher einfacher ausgestattet sind als jene des Typus I und II in Prag, woraus man schließen kann, daß der Unterschied zwischen den Baukosten beider Städte eher noch geringer ist. Keinesfalls übersteigen jedoch — was aus dem folgenden klar erhellen wird — die Baukosten in Prag jene Breslaus in dem Maße, daß daraus die Unterschiede der Mieten zwischen beiden Städten erklärt werden könnten.

Sowohl was Größe, Wachstum, Einkommensgliederung der Bevölkerung als die Höhe der Baukosten anbelangt, weist somit Breslau Verhältnisse auf, die denen in Prag ziemlich ähnlich sind. In einer Beziehung besteht jedoch, wie bereits bemerkt wurde, zwischen Prag und Breslau ein bedeutender Unterschied, nämlich in der Besteuerung des Gebäudebesitzes. In Breslau betrug die Steuer von Wohngebäuden im Rechnungsjahre 1896/1897 150 %, 1897/98 135 %, 1898/99 138 %, 1899/1900 136 %[1]) des staatlichen Steuersatzes (4 % vom Nutzungswert), demnach im Rechnungsjahre 1896/97 6 %, 1897/98 5·4 %, 1898/99 5·5 %, 1899/1900 5·4 % des Nutzungswertes[2]) Es ist

[1]) Nach den Statistischen Jahrbüchern deutscher Städte. Im Jahre 1900 trat an Stelle der Besteuerung nach dem Nutzungswerte die Besteuerung nach dem gemeinen Werte. Die Steuer entsprach im Rechnungsjahre 1901/02, wie in dem X. Jahrgang der Statistischen Jahrbücher auf Seite 428 angeführt wird, 150 % des Veranlagungssolls.

[2]) Es ist dies der Bruttomietertrag der Häuser ohne Abzüge für Unterhaltung und allmähliche Abnutzung; im Gegensatze zu den österreichischen Städten wird derselbe jedoch nicht alljährlich festgestellt, sondern immer erst nach 15 Jahren, wobei von den in den vorangegangenen zehn Jahren bedungenen Mietpreisen ausgegangen wird. Die letzte Veranlagung ist am 1. Januar 1895 in Kraft getreten und erfolgte unter Benutzung der Mietpreise aus den Jahren 1883 bis 1892. Bei der Fortschreibung sind die Nutzungswerte nur dann zu ändern, wenn es sich um ganz neu entstandene und ganz eingehende Häuser oder um solche Veränderungen handelt, welche den Rauminhalt des Gebäudes und den Flächeninhalt des Grundstückes betreffen. Auch bei

dies eine Steuerlast, die im Verhältnisse zu Prag minimal zu nennen ist. Im ganzen wurden in Breslau im Rechnungsjahre 1899/1900 an Gebäudesteuer 2,197.382 Mark, im Rechnungsjahre 1900/1901 an Gebäude- und Grundsteuer zusammen 2,448.935 Mark eingehoben[1]). In Prag (I—VII) samt den näheren Vororten, sowie Nusle und Lieben betrug hingegen die Gesamtvorschreibung an der staatlichen Hauszinssteuer, der 5 %igen Steuer der Neubauten sowie den Landes-, Bezirks-, Gemeindezuschlägen zur Hauszinssteuer im Jahre 1900 14,991.300 *K*[2]); rechnet man noch die in Prag und den näheren Vororten im Jahre 1900 eingehobenen Zinskreuzer per 2,132.765 *K*[2]) hinzu, so stellt sich die gesamte Steuerleistung auf rund 17,100.000 *K*, das ist beiläufig um 14 bis 14½ Millionen Kronen höher als in Breslau.

Es fragt sich: Wer trägt diese so hohe Steuer? Trägt sie der Erwerber des Hauses, indem er sich mit einer geringeren Verzinsung seines Kapitals begnügt, als es sonst der Fall wäre, oder mindert sie den Wert der Baustellen, oder bezahlt sie der Mieter in höheren Wohnungspreisen? oder treten einzelne dieser Wirkungen nebeneinander ein?

Was die erste Eventualität anbelangt, so kann dieselbe wenigstens zum größten Teile verneint werden. Es wurde früher festgestellt, daß bei den in den Jahren 1895—1900 aufgelassenen Neubauten der Kgl. Weinberge der Kaufpreis im Durchschnitte das 14·4fache des fatierten Mietertrages betrug oder, mit andern Worten, daß sich das in diesen Häusern angelegte Kapital im Durchschnitte mit 6·96 % verzinste. In Breslau machte hingegen nach der Breslauer Statistik Band XIX 3, Seite 118, der Kaufpreis der in den Jahren 1895/1900 aufgelassenen bebauten Parzellen 364,830.000 Mark, deren Nutzungswert 20,376.000 Mark aus, der Kaufpreis betrug demnach das 17·9fache des Nutzungs-

---

Neubauten sollen nicht etwa die zu erwartenden Mietpreise in Ansatz gebracht werden, sondern die bei der letzten Revision verwendeten. Der Nutzungswert der Häuser ist demnach mit dem jeweiligen Rohertrage nicht identisch, vielmehr, wie anzunehmen ist, etwas niedriger als dieser. (Siehe darüber insbesondere Breslauer Statistik XIX 3, Seite 106 bis 108.)

[1]) Nach dem Statistischen Jahrbuche deutscher Städte, Jahrgang X und XI.

[2]) Die betreffenden Daten sind dem Bande VIII/2 der Mitteilungen des Statistischen Landesamtes des Königreiches Böhmen entnommen.

wertes, oder das Verhältnis des Nutzungswertes zum Kaufpreise (die Nutzungsquote) stellte sich bloß auf 5.59%. Dieser Unterschied kann nicht anders erklärt werden als durch die höhere Steuerbelastung der Weinberger Häuser. Je höher die Steuer ist, um so geringer ist der Nettoertrag, um so weniger bietet auch — ceteris paribus — der Käufer für das Haus.

Es fragt sich nur, ob der Käufer auch immer genau rechnet und ob er infolgedessen dennoch nicht einen Teil der Steuer trägt. Es wurde auf S. 103 gezeigt, daß sich bei den untersuchten Weinberger Neubauten das Kapital nach Abzug der durchschnittlichen Steuerleistung mit 5·32 % verzinste. Rechnet man auf der anderen Seite von der oben angeführten Nutzungsquote der Breslauer Häuser die Steuer mit 5·4—6 % ab, so erhält man eine Verzinsung von 5·25—5·29 %. Hiebei ist allerdings zu berücksichtigen, daß der Nutzungswert der Häuser, wie bemerkt wurde, etwas niedriger ist als der Rohertrag; könnte man diesen feststellen, so würde sich die Verzinsung bei den Breslauer Häusern wahrscheinlich etwas höher stellen als bei den Weinberger Neubauten. Und doch sollte man eigentlich das Gegenteil erwarten, da der Anlagezinsfuß in Breslau mindestens um ½% niedriger ist als in Prag[1]). Es läßt sich demnach nicht leugnen, daß sich das in den Häusern angelegte Kapital in Prag niedriger verzinst, als es dem Unterschiede des Anlagezinsfußes in beiden Städten entspricht. Ob jedoch die Ursache davon in der höheren Steuerlast Prags und nicht vielmehr im wesentlichen in andern Umständen[2]) zu suchen ist, ist sehr fraglich.

---

[1]) Nach der Breslauer Statistik, Band XIX 3, S. 114, betrug der Kurs der 3½%igen preußischen Konsols an der Breslauer Börse im Jahre 1895 im Max. 105·25, im Min. 103·40, im Jahre 1896 105·65—103·10, im Jahre 1897 104·50—102·65, im Jahre 1898 104·00—100·75, im Jahre 1899 101·70—96·70, im Jahre 1900 98·95—92·20. Man vergleiche hiemit die Kurse der 4%igen Pfandbriefe der Hypothekenbank des Kgr. Böhmen (Tab. XII).

[2]) Philippovich spricht in der Wiener Gebäudesteuerenquete (S. 630 des Stenogr. Protokolls) die Vermutung aus, daß sich das in Gebäuden angelegte Kapital in Berlin relativ besser verzinst als in Wien, und bemerkt hiezu des weiteren: „Das vermag ich nicht nachzuweisen. Ich habe nur die Empfindung, daß es der Fall ist, aus dem Grunde, daß der Gebäudebesitz, die Gebäudeverwaltung eine erwerbswirtschaftliche Tätigkeit, eine Unternehmertätigkeit ist. Ich habe die Empfindung, daß in Berlin und in Deutschland überhaupt, wo die gesamte Unternehmertätigkeit eine intensivere ist und größere Früchte bringt als bei uns in Österreich, auch die Anlage von Kapitalien in Gebäuden ein größeres

Jedenfalls kann man im folgenden davon ausgehen, daß sich das in den Häusern angelegte Kapital nach Abzug der Steuern in beiden Städten annähernd gleich, eher in Breslau etwas höher verzinst. Da früher gezeigt wurde, daß sich auch die Baukosten in beiden Städten nicht bedeutend unterscheiden, so folgt daraus, daß sich der Kostenpreis der Wohnungen — wenn von Steuern und Bodenwerten abgesehen wird — in beiden Städten ziemlich nahekommt. Es läßt sich daher erwarten, daß bei einem Vergleiche der Höhe der Mieten und Bodenwerte in beiden Städten die Wirkungen der hohen Prager Steuer um so schärfer hervortreten müssen.

Ziehen wir vorerst die Mieten in Betracht!

Wir können da vor allem den Gesamtmietwert der Gebäude (und zwar sowohl von Wohnungen, als auch von Geschäftslokalen[1]), sowohl von benutzten als auch von leerstehenden Gelassen, sowohl von Mietgelassen als auch von Eigentümer- und zinsfreien Wohnungen, resp. Geschäftslokalen) in beiden Städten in Vergleich bringen. In Breslau betrug nach der Gebäudesteuerveranlagung pro 1901 der Nutzungswert sämtlicher veranlagter Gebäude 46,461.015 Mark[2]), resp. in Kronen, wenn man die Mark = 1 *K* 17·6 *h* setzt, 54,638.154 *K*; dabei hat man sich vor Augen zu halten, daß der Nutzungswert, wie früher bemerkt wurde, etwas niedriger ist als der tatsächliche Rohertrag der Häuser. Für Prag und Vororte entnehme ich die nötigen Daten den Ausweisen, welche das k. k. Finanzministerium der Wiener Gebäudesteuerenquete vorgelegt hat und welche unter anderem auch Angaben über die Höhe des Gesamtzinsertrages der Häuser in den einzelnen größeren österreichischen Gemeinden in den Jahren 1899/1900 enthalten. Für Nusle und Lieben beziehen sich jedoch die Daten nicht auf diese ganzen Gemeinden, sondern bloß auf die Ortschaften Nusle und Altlieben; aus

---

Erträgnis abwirft, daß im Durchschnitte ein Anlagekapital in Gebäuden dort besser rentiert als bei uns."

[1]) Der Begriff „Geschäftslokal" ist sowohl in der Prager als auch in der Breslauer Zählung viel weiter genommen, als es dem Sprachgebrauche entspricht; er umfaßt nämlich nicht nur Läden, Werkstätten, Lagerräume, sondern auch Bureaus, Schulen, Bibliotheken usw., kurz alle Räume, die keine Wohnungen oder Wohnungsteile, auch keine Dependenzen von Wohnungen sind. (Sčítání lidu v král. hlav. městě Praze II 1, S. 299, Breslauer Statistik XXII 1, S. 54.)

[2]) Breslauer Statistik XXII 1, S. 62.

diesem Grunde schlage ich zu Prag I—VII und den vier großen Vorstädten nebst den Ortschaften Nusle und Altlieben auch noch die Gemeinde Wršowic hinzu, womit sich die Bevölkerungszahl des beobachteten Komplexes auf annähernd die gleiche Höhe wie bei Breslau, nämlich auf 428.223 resp. ohne Militär 418.861 Personen, erhebt. Der Gesamtzinsertrag der Häuser in diesen Gemeinden in den Jahren 1899/1900, wie er der Steuerbemessung pro 1901/02 zugrunde gelegt wurde, betrug 48,590.714 *K*. Es ist dies, wie schon früher bemerkt wurde, nicht der gesamte Bruttozinsertrag der Häuser, da von diesem behufs Steuerbemessung die Zinskreuzer und die Auslagen des Hauseigentümers für Beleuchtung, Wasser etc. abgezogen werden. Um demnach den Gesamtaufwand der Bevölkerung — bis auf die oben erwähnten verhältnismäßig weniger ins Gewicht fallenden Auslagen der Hauseigentümer, die in dem Zinse auch mitvergütet werden — zu erhalten, soll zu der obigen Summe noch der Betrag hinzugerechnet werden, welcher im Jahre 1900 in Prag und den vier großen Vorstädten an Zinskreuzern eingehoben wurde, per 2,132.765 *K*. Somit stellt sich die Gesamtbruttomiete auf 50,723.479 *K*, respektive, wenn man die obenerwähnten Abzüge zuschlagen würde, um etwas, aber nicht viel höher. Trotz der überaus hohen Steuer wendet demnach die Prager Bevölkerung an Wohnungs- und Geschäftsmieten noch weniger auf als die Bevölkerung Breslaus.

Außerdem wurde auch bei der Wohnungszählung vom Jahre 1900 sowohl in Prag[1]) als auch in Breslau der Mietwert der Wohnungen und Geschäftslokale erfragt, wodurch es ermöglicht wird, die obigen Summen noch weiter zu zergliedern. Vorauszuschicken ist jedoch, daß sowohl in Prag als auch in Breslau bloß der Mietwert der Mietgelasse (und zwar sowohl der vermieteten als auch der leerstehenden), nicht aber der Eigentümer- und Freiwohnungen und -geschäftslokale erhoben wurde. Die bei der Wohnungszählung erhobenen Mietwerte erschöpfen demnach nicht den Gesamtmietwert sämtlicher Gelasse, bleiben vielmehr hinter demselben um den Mietwert der Eigentümer- und zinsfreien Gelasse zurück. Das hat man sich im folgenden vor Augen zu halten.

Nach der Prager Zählung stellte sich der Gesamtmietwert der Geschäftslokale (und zwar sowohl der vermieteten als auch

[1]) Jedoch bloß in Prag I—VII und den vier großen Vorstädten.

der leerstehenden) in Prag I—VII und den vier großen Vorstädten auf 10,973.943 *K*[1]); hiezu wäre noch der Mietwert von 186 Geschäftslokalen hinzuzurechnen, bezüglich deren keine Angaben gemacht wurden[2]).

Der Gesamtmietwert der Mieterwohnungen (und zwar sowohl der bloß zum Wohnen als auch der zum Wohnen und Geschäftsbetriebe benützten, sowohl der vermieteten als auch der leerstehenden) belief sich auf 30,921.108 *K*[1]). Bei 3432 Wohnungen wurde die Miete nicht angegeben[2]); man kann dieselbe jedoch annähernd auf 1,200.000 *K*[3]) schätzen. Endlich wäre noch zu bemerken, daß an Wohnungs- und Geschäftszins zusammen ein Betrag von 28.098 *K* fatiert wurde, der sich in Wohnungs- und Geschäftsmiete nicht trennen läßt. Für die Ortschaften Nusle, Altlieben und die Gemeinde Wršowic kann der in den Ausweisen des k. k. Finanzministeriums angeführte Zinsertrag der Häuser (1,874.938 *K*) ebenfalls nicht in Wohnungs- und Geschäftsmiete getrennt werden, es ist jedoch anzunehmen, daß derselbe zum überwiegenden Teil den Wohnungsmieten zuzurechnen ist.

Im ganzen entfallen demnach von dem früher angeführten Gesamtbruttomietwerte per 50,723.479 *K* nicht ganz 34 Mill. Kronen auf den Mietwert der Wohnungen (und zwar sowohl der bloß zum Wohnen als auch der zum Wohnen und Geschäftsbetriebe benützten), etwas über 11 Mill. Kronen auf Geschäftsmieten, den Rest dürfte hauptsächlich der Mietwert der Eigentümer- und zinsfreien Gelasse bilden. Hiezu ist jedoch zu bemerken, daß unter den Wohnungen, die zum Wohnen und zum Geschäftsbetriebe dienen, nicht bloß solche Wohnungen enthalten sind, wo die einzelnen Wohnräume gleichzeitig auch geschäftlich benützt werden, sondern auch jene, wo die Wohnung nur Wohnzwecken dient, aber mit Geschäftsräumen, die nicht Zimmer der Wohnung sind, so enge zusammenhängt, daß die Miete für das ganze Objekt zusammen angegeben wurde. Daß dies der Fall ist, kann man schon daraus schließen, daß die Mieten, die für die zum Wohnen und zum Geschäftsbetriebe benützten Wohnungen gezahlt werden, im Durchschnitte bedeutend höher

[1]) Siehe Österreichische Statistik Band LXV Heft 6, S. 51 u. 52.

[2]) Daselbst S. 17. Es sind durchwegs Geschäftslokale resp. Wohnungen in den Vorstädten.

[3]) Berechnet im Verhältnisse zu dem Mietwerte jener vorstädtischen Wohnungen, für welche der Mietzins angegeben wurde.

stehen als bei den Wohnungen, die bloß zum Wohnen bestimmt sind[1]). Es folgt daraus aber auch, daß in dem oben an Wohnungsmieten ausgewiesenen Betrage zum Teile auch noch Geschäftszinse mitenthalten sind.

Die Breslauer Zählung trennt die zwei erwähnten Gruppen der Wohnungen mit gewerblicher Benützung und bringt für jede der beiden den Mietwert separat. Rechnen wir die ersteren Wohnungen, die sich von den sonstigen Wohnungen nur dadurch unterscheiden, daß einzelne Wohnräume auch gewerblich benutzt werden, zu den übrigen Wohnungen, so stellt sich deren Gesamtmietwert auf 33,497.211 *K*[2]). Der Mietwert der übrigen Wohnungen mit gewerblicher Benutzung, d. h. solcher, deren Mietwert den von Geschäftslokalen außerhalb der Wohnung einschließt, beträgt 4,353.517 *K*.[3]) Der Mietwert der Geschäftslokale, deren Mietzins nicht in dem Mietwerte der obigen Wohnungen enthalten ist, stellt sich auf 10,589.321 *K*[4]). Der Rest, welcher übrigbleibt, wenn man diese Beträge von dem Gesamtnutzungswerte abzieht, dürfte wieder hauptsächlich der Mietwert der Eigentümer- und zinsfreien Gelasse sein.

Sollen diese Zahlen mit den früher für Prag gebrachten verglichen werden, so ist es vor allem nötig zu entscheiden, wohin der Mietzins jener Breslauer Wohnungen zu rechnen ist, deren Mietwert den von Geschäftslokalen außerhalb der Wohnung einschließt. Aus dem, was früher angeführt wurde, ergibt sich, daß auch in dem Mietwerte der Prager Wohnungen der Mietertrag solcher Wohnungen enthalten ist, deren Zins den von Geschäftslokalen einschließt, und daß man daher richtigerweise dem Mietwerte der Prager Wohnungen auch bei Breslau den Mietertrag sämtlicher Wohnungen, einschließlich jener, deren

[1]) Übrigens wird in der amtlichen Darstellung der Ergebnisse der Wohnungszählung in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme ausdrücklich bemerkt, daß unter den Mieteinheiten, benützt zum Wohnen und Geschäfte, die zahlreichste Gruppe die Wohnungen in Verbindung mit Gewerberäumen bilden, bei denen der Mietzins für die Gewerberäume nicht besonders angegeben wurde (Öst. Statistik, Band LXV 1, S. V).

[2]) Siehe Breslauer Statistik XXII 1, S. 62 und 57*. Der Mietwert von 85 vermieteten Wohnungen ist daselbst bloß schätzungsweise angegeben.

[3]) Daselbst. Der Mietwert von drei solchen Wohnungen ist bloß schätzungsweise angegeben.

[4]) Daselbst. Der Mietwert von 1196 Geschäftslokalen ist bloß schätzungsweise angegeben.

Zins den von Geschäftslokalen einschließt, entgegenzustellen habe. Tut man dies, so findet man, daß der Mietwert der Breslauer Wohnungen jenen Prags noch übersteigt. Aber selbst dann, wenn man den Mietzins der erwähnten Wohnungen bei Breslau ausschließen würde, würde noch der Mietwert der übrigen Breslauer Wohnungen jenem der Prager Wohnungen fast gleichkommen.

Wir können demnach das Ergebnis unserer bisherigen Untersuchung dahin zusammenfassen, daß die Prager Bevölkerung trotz der drückend hohen Steuer noch weniger, jedenfalls aber nicht mehr fürs Wohnen — von den Geschäften wollen wir absehen, da ein statistischer Vergleich hier besonders großen Schwierigkeiten begegnet — ausgibt als die Bevölkerung Breslaus. Daraus folgt aber noch nicht, daß die Prager Inwohner die Steuer nicht tragen. Das wäre nur dann der Fall, wenn sie für annähernd dasselbe Geld auch annähernd dasselbe erhalten würden, mit andern Worten, wenn sie nicht schlechter oder nur wenig schlechter wohnen würden als die Bevölkerung Breslaus. Das trifft jedoch nicht zu, vielmehr sind die Wohnverhältnisse Prags um ein bedeutendes schlechter als jene Breslaus; das läßt sich bei einem Vergleiche der einschlägigen Verhältnisse in beiden Städten klar erkennen.

Schon der Vergleich der bebauten Fläche in beiden Städten weist darauf hin. In Prag (I—VII), den vier großen Vorstädten, Lieben und Nusle betrug nämlich das Gesamtausmaß der bebauten Fläche im Jahre 1900 625 *ha* 53 *a*[1]), in Breslau hingegen am Jahresschluß 1900/1901 1000 *ha* 81 *a*[2]). Die mit Häusern bebaute Fläche ist demnach in Breslau trotz annähernd gleicher Bevölkerungszahl mehr als um die Hälfte größer. Allerdings sind in der „bebauten" Fläche Breslaus nebst Hofflächen auch noch die Flächen kleinerer Hausgärten (unter 2553 m^2) inbegriffen, was in Prag nicht der Fall ist. Aber die Fläche derselben kann unmöglich so groß sein, um den ganzen Unterschied zu erklären. Auch durch verschiedene Bebauungsintensität kann der Unterschied nicht erklärt werden, da, wie später gezeigt werden wird, der Boden in Breslau in vertikaler Richtung sogar viel intensiver ausgenützt ist als in Prag. In Wirklichkeit ist vielmehr der obige Unterschied hauptsächlich darauf zurückzuführen, daß

[1]) Die betreffenden Daten sind in dem öfters zitierten Werke „Sčítání lidu v kr. hl. městě Praze . . . 1900" I. Teil, Seite 6 bis 11 enthalten.

[2]) Nach dem Statistischen Jahrbuch deutscher Städte X, Seite 9.

die Prager Bevölkerung viel zusammengedrängter wohnt als die Breslauer.

Das sieht man deutlich, wenn man die Zahl der verfügbaren Wohnräume in beiden Städten vergleicht. Bevor jedoch daran gegangen wird, ist es vorerst notwendig einige Worte über die Art der Erhebung in beiden Städten vorauszuschicken. Die Breslauer Zählung unterscheidet folgende Arten von Wohnungsbestandteilen: Heizbare Zimmer, nicht heizbare Zimmer, Küchen, Vorflure, Mädchengelasse, sonstige Wohnräume ohne Fenster, dann Speisekammern, Baderäume, Kellergelasse, Bodenkammern. Dabei wird unter einem heizbaren Zimmer ein mit Fenstern versehener und mit einer Heizeinrichtung, welcher Art auch immer, ausgestatteter Raum[1]) verstanden; der Begriff des nicht heizbaren Zimmers ergibt sich daraus von selbst. Von Wichtigkeit ist noch, daß die Breslauer Statistik die Entreeküchen, das ist solche Fälle, wo der Vorflur als Küche benutzt wird, nicht zu den Küchen im eigentlichen Sinne des Wortes zählt[2]). Sie werden unter den Vorfluren besonders ausgewiesen. Bei der Prager Zählung wurden, wie bereits erwähnt wurde, Zimmer, Kammern (Kabinette), Küchen, Vorzimmer unterschieden. Der Begriff Zimmer umfaßt sowohl heizbare als auch nicht heizbare Zimmer[3]); andererseits wurde jedoch bereits bemerkt, daß ein Teil der einfenstrigen Zimmer auch unter die Kammern (Kabinette) eingereiht wurde. Da jedoch im sonstigen der Begriff Kammer auch Nebenräume der Wohnungen, wie Baderäume, Speisekammern etc., umfaßt, so ist es klar, daß, wenn im folgenden die Prager Zimmer und Kammern zusammengefaßt und den Breslauer Zimmern (heizbaren und nicht heizbaren) gegenübergestellt werden, ein solcher Vergleich eher Prag begünstigt, weil unter den Prager Kammern auch Nebenräume der Wohnungen und Wohnräume ohne Fenster mitenthalten sind. Was den Begriff Küche anbelangt, so wurde in Prag eine solche Unterscheidung wie in Breslau nicht gemacht, auch die Entreeküchen wurden hier zu den Küchen gezählt.

Dies vorausgeschickt, können wir an den Vergleich herantreten.

---

[1]) Lindemann, Wohnungsstatistik, Seite 293 des XCIV. Bandes der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.

[2]) Siehe darüber Breslauer Statistik XXII 1., Seite 35.

[3]) Siehe darüber „Sčítání lidu v kr. hl. městě Praze . . . 1900“ II 1., Seite 5.

Die Breslauer Zählung bringt die diesbezüglichen Angaben bloß für die eigentlichen Wohnungen, die Anstalten und Schiffe bleiben außer Betracht. Bezüglich der leerstehenden Wohnungen bringt sie bloß die Zahl der Zimmer. Die einschlägigen Zahlen sind die folgenden:

	Benützte Wohnungen	Leerstehende Wohnungen
Zahl	101.128	1970
Bewohner	403.881	.
Zahl der heizbaren Zimmer	197.456	5620
Zahl der nicht heizbaren Zimmer	17.124	582
Zahl der Küchen im engern Sinne des Wortes	50.953[1])	?
Zahl der Entreeküchen	18.597[1])	?
Zahl der sonstigen Vorflure	40.129[1])	?
Zahl der Mädchengelasse	11.104[1])	?
Zahl der sonstigen Wohnräume ohne Fenster	22.574[1])	?
Speisekammern	5.667[1])	?
Baderäume	7.384[1])	?

Für Prag wurden mir die bezüglichen Daten, wie bereits erwähnt wurde, vom Prager Statistischen Bureau mitgeteilt. Sie beziehen sich bloß auf Prag I—VII und die vier großen Vorstädte. Die Anstalten sind inbegriffen, die Militärsammelwohnungen ausgeschieden.

Darnach ergab die Wohnungszählung vom Jahre 1900

bewohnte und unbewohnte Wohnungen	86.536
Bewohner	373.164[2])
Zimmer	143.270
Kammern (Kabinette)	25.392
Küchen	66.091
Vorzimmer	19.999

[1]) Die Breslauer Statistik gibt eigentlich nicht die Gesamtzahl der Küchen, Vorflure etc. an, sondern bringt bloß die Zahl der Wohnungen mit Küche, Vorflur etc. Die obigen Zahlen sind demnach eigentlich Minimalzahlen, weil eine Wohnung auch zwei und mehr Küchen, Vorflure etc. haben kann.

[2]) Es wurde früher bemerkt, daß hierunter bei Prag I—VII auch jene Militärpersonen gezählt sind, die in privaten Häusern wohnten, dagegen jene Zivilbewohner ausgeschieden sind, die in den Militärsammelwohnungen wohnten.

Für Nusle und Lieben kennen wir die Zahl der Zimmer, Kammern etc. nicht, wir wissen bloß, daß daselbst in den 9153 bewohnten Wohnungen (ohne Anstalten) im ganzen 17.495 Bestandteile (Zimmer, Kammern, Küchen, Vorzimmer) gezählt wurden [1]).

Vergleicht man die beiderlei Zahlen, so sieht man auf den ersten Blick, daß die Breslauer Bevölkerung über weit mehr Wohnräume verfügt. Die Zahl der Küchen ist allerdings in beiden Städten annähernd die gleiche, dafür steht die Zahl der Zimmer und sonstigen Wohnräume in Prag weit hinter jener Breslaus zurück. Den 260.911 Zimmern und Vorfluren, resp. wenn man noch die Wohnräume ohne Fenster und Mädchengelasse hinzurechnet, den 294.589 Wohnräumen bei Breslau stehen bei Prag I—VII und den vier Vorstädten bloß 188.661 Zimmer, Vorzimmer und Kammern gegenüber; diese Zahl würde sich nicht um viel erhöhen, wenn auch die Zahl der Zimmer, Vorzimmer und Kammern in Nusle und Lieben zu ihr zugeschlagen würde.

Einen weiteren Einblick in die Wohnverhältnisse beider Städte erhält man, wenn man die Wohnungen in beiden Städten nach ihrer Größe gliedert. Bei Prag will ich hiebei die Wohnungen nach der Zahl der Zimmer, bei Breslau nach der Zahl der heizbaren Zimmer ordnen; daß dadurch, daß das heizbare Zimmer Breslaus dem Prager Zimmer gegenübergestellt wird, eher die Prager Verhältnisse in ein günstigeres Licht rücken, geht aus den früher gebrachten Zahlen deutlich hervor [2]). Die Wohnungen mit 1—3 Zimmern sollen des weiteren noch in solche mit Küche und in solche ohne Küche getrennt werden; hiebei müssen natürlich bei Breslau die Entreeküchen zu den übrigen Küchen zugezählt werden, wenn die Zahlen mit den Prager vergleichbar gemacht werden sollen.

Für Breslau beziehen sich die Zahlen wieder bloß auf die eigentlichen Wohnungen (ohne Anstalten und Schiffe), und zwar bloß auf die benützten Wohnungen. Solcher gab es nach der Zählung vom Jahre 1900, wie bereits bemerkt wurde, 101.128 mit 403.881 Bewohnern. Von denselben entfielen [3])

---

[1]) Öst. Statistik LXV 2, Seite 40.

[2]) Bei Breslau bleiben hiebei nämlich die ganzen 17.124 nicht heizbaren Zimmer außer Betracht, bei Prag bloß die verhältnismäßig viel geringere Zahl jener einfenstrigen Zimmer (Kabinette), welche unter die Kammern eingereiht wurden.

[3]) Entnommen der Tabelle XIX der Breslauer Statistik XXII 1. Hiebei wurden jedoch zu den einzelnen Wohnungstypen mit Küche auch

auf Wohnungen ohne heizbares Zimmer oder mit einem heizbaren Zimmer ohne Küche .	22.066	= 21·8%
mit einem heizbaren Zimmer mit Küche . .	25.876[1])	= 25·6%
mit zwei heizbaren Zimmern ohne Küche .	8.960	= 30·3%
mit zwei heizbaren Zimmern mit Küche . .	21.666[2])	
mit drei heizbaren Zimmern ohne Küche . .	458	= 22·3%
mit drei heizbaren Zimmern mit Küche . .	12.609[3])	
mit vier heizbaren Zimmern mit und ohne Küche	4.243	
mit fünf heizbaren Zimmern mit und ohne Küche	2.598	
mit sechs und mehr heizbaren Zimmern . .	2.652	

Für Prag und die näheren Vorstädte entnehme ich die Daten dem LXV. Bande 6. Heft der Öst. Statistik. Es heißt daselbst im Kopfe der Tabellen eigentlich: Wohnungen mit einem Bestandteile überhaupt, mit zwei Bestandteilen, darunter Küche, mit zwei Bestandteilen ohne Küche etc. Aber es wurde bereits bemerkt, daß in der Publikation des Prager Statistischen Amtes „Sčítání lidu v kr. hl. městě Praze...1900“ II. Bd. 1 dieselben Wohnungen als Wohnungen mit einem Bestandteil überhaupt, mit einem Zimmer mit Küche, mit zwei Zimmern ohne Küche etc. bezeichnet sind; daran wollen wir uns halten, da die Angaben des Prager Statistischen Amtes, welches die Erhebung selbst durchgeführt hat, als authentisch gelten können. Auf Nusle und Lieben[4]) erstreckte sich die Erhebung des Prager Statistischen Amtes nicht. Wir haben es hier also tatsächlich mit Wohnungen mit 1 Bestandteil überhaupt, mit 2 Bestandteilen, darunter Küche, mit 2 Bestandteilen ohne Küche etc. zu tun. Trotzdem will ich auch hier die Wohnungen mit 2 Bestandteilen, darunter Küche=Wohnungen mit einem Zimmer und Küche, die Wohnungen mit 2 Bestandteilen ohne Küche= Wohnungen mit zwei Zimmern ohne Küche usw., die Wohnungen mit 4 und mehr Bestandteilen = Wohnungen mit drei und mehr Zimmern und Küche und mit vier und mehr Zimmern ohne Küche setzen. Der Fehler ist kein großer und übrigens auch hier zugunsten Prags; denn es ist klar, daß, wenn man z. B. sämtliche Wohnungen mit 3 Bestandteilen, darunter Küche, zu den Wohnungen mit zwei Zimmern und Küche zählt, obwohl sich

jene Fälle zugezählt, wo die Wohnung bloß eine Entreeküche hatte (auf Grund der Tab. XXIV daselbst).

[1]) darunter 8977 Wohnungen mit Entreeküche, [2]) darunter 8913 Wohnungen mit Entreeküche, [3]) darunter 614 Wohnungen mit Entreeküche.

[4]) Öst. Statistik LXV 2.

unter denselben vielleicht auch Wohnungen mit einem Zimmer, einer Kammer, einer Küche oder einem Zimmer, einem Vorzimmer, einer Küche befinden usw., die Wohnverhältnisse in günstigerem Lichte erscheinen, als es der Wirklichkeit entspricht. Schließlich wäre noch zu bemerken, daß sich die Angaben, die hier folgen, bloß auf die bewohnten Wohnungen beziehen, in Prag und den näheren Vororten jedoch auch die Anstalten, in Prag selbst auch die Militärsammelwohnungen betreffen. Mit ihnen wurden gezählt

	in Prag I—VII und den vier großen Vorstädten	in Nusle und Lieben	in Prag I—VII, den vier großen Vorstädten sowie Nusle und Lieben zusammen	
bewohnte Wohnungen .	84.985	9.153	94.138	
mit Bewohnern . . .	379.908	40.365	420.273	
Von diesen Wohnungen hatten				
bloß 1 Bestandteil . .	18.603	3.189	21.792	= 23·1%
1 Zimmer mit Küche .	33.736	4.397	38.133	= 40·5%
2 „ ohne „ . .	1.537	335	1.872	= 20·9%
2 „ mit „ . .	17.117	656	17.773	
3 „ ohne „ . .	317	24	341	= 15·5%
3 „ mit „ . .	7.929	552	14.227	
4 „ mit und ohne Küche	3.086			
5 „ „ „ „ „	1.261			
6 und mehr Zimmer .	1.399			

Man sieht vor allem, daß bei annähernd gleicher Bevölkerungszahl die Zahl der Wohnungen in Prag nicht unbedeutend geringer ist als in Breslau oder, mit anderen Worten, daß die Wohnungen in Prag im Durchschnitte stärker besetzt sind als in Breslau. Trotzdem sind die Prager Wohnungen im Durchschnitte viel kleiner als die Breslauer. Von der Gesamtzahl der Wohnungen entfallen in Breslau auf die Wohnungen ohne heizbares Zimmer und mit einem heizbaren Zimmer bloß 47·4%, in Prag auf die Wohnungen mit einem Bestandteil und mit einem Zimmer mit Küche 63·6%; hingegen entfallen auf die Wohnungen mit zwei Zimmern dort 30·3%, hier bloß 20·9%, auf die noch größeren Wohnungen dort 22·3%, hier bloß 15·5%. Die kleinsten Wohnungen allerdings (in Breslau die Wohnungen ohne heizbares Zimmer oder mit einem heizbaren Zimmer ohne Küche, in Prag die Wohnungen mit einem Bestandteil) sind hier und dort fast gleich stark vertreten. Es wäre jedoch unrichtig, daraus den Schluß zu ziehen, daß die Fälle der größten Wohnungsnot in beiden Städten in gleicher Stärke vorkommen, denn einer-

seits ist zu beachten, daß die Breslauer Wohnungen ohne heizbares Zimmer oder mit einem heizbaren Zimmer ohne Küche auch aus zwei oder mehreren Bestandteilen (ein nicht heizbares Zimmer, eine Küche oder ein heizbares und ein nicht heizbares Zimmer oder ein nicht heizbares Zimmer, eine Küche, ein Wohnraum ohne Fenster etc.) bestehen können, und andererseits kommt es auch auf die Belegung der Wohnungen an.

Ziehen wir auch diese noch in Betracht! Hiebei können wir leider die Wohnungen bloß nach der Zahl der Zimmer, resp. heizbaren Zimmer klassifizieren und müssen die weitere Unterscheidung der kleineren Wohnungen darnach, ob die Wohnung eine Küche hat oder nicht, fallen lassen, weil die Breslauer Statistik bei der Kombinierung der Wohnungsgröße und Bewohnerzahl die Entreeküchen nicht berücksichtigt und ein diesbezüglicher Vergleich daher kein richtiges Bild geben würde. Was die Belegung der Wohnungen anbelangt, so wollen wir bei jeder Wohnungskategorie fünf Größegruppen unterscheiden: 1 Person, 2, 3—5, 6—10, mehr als 10 Personen.

Für Breslau bringt die einschlägigen Zahlen die folgende Tabelle:

Von den Wohnungen mit der nachstehenden Zahl von heizbaren Zimmern	per	waren bewohnt[1]) von Personen				
		1	2	3—5	6—10	11 u. mehr
0 oder 1	47.942	7.391	10.307	23.062	**6.967**	**80**
2	30.626	1.494	4.890	16.402	7.581	**196**
3	13.067	418	1.908	7.417	3.150	139
4 und mehr	9.493	125	557	4.912	3.597	281
Von der Gesamtzahl der Wohnungen	101.128	9.428	17.662	51.793	21.295	696

Dem seien wieder die entsprechenden Zahlen für Prag samt näheren Vororten sowie Nusle und Lieben gegenübergestellt. Für Prag I—VII und die vier großen Vorstädte liegen die Daten in dem nötigen Detail vor, für Nusle und Lieben werden jedoch bei der Kombination der Wohnungsgröße und Bewohnerzahl die Wohnungen bloß nach der Zahl der Bestandteile (mit 1, 2, 3, 4, 5 und mehr Bestandteilen) unterschieden,

[1]) Keine Bewohner wurden zur Zeit der Zählung in 254 benutzten Wohnungen angetroffen; von ihnen entfielen auf Wohnungen ohne heizbares Zimmer oder mit einem heizbaren Zimmer 135, mit zwei heizbaren Zimmern 63, mit drei heizbaren Zimmern 35, mit vier und mehr heizbaren Zimmern 21.

ohne die weitere Unterscheidung, ob die Wohnung eine Küche hat oder nicht. Um die Zahlen mit den übrigen vergleichbar zu machen, wollen wir die Wohnungen mit 1 und 2 Bestandteilen = Wohnungen ohne Zimmer und mit einem Zimmer, die Wohnungen mit 3 Bestandteilen = Wohnungen mit zwei Zimmern, die Wohnungen mit 4 Bestandteilen = Wohnungen mit 3 Zimmern, die Wohnungen mit 5 und mehr Bestandteilen = Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern gleichsetzen. Der Fehler, den wir dadurch begehen, ist nicht groß; denn eigentlich besteht der Unterschied gegen die früher vorgenommene Gruppierung der Wohnungen (auf S. 168) bloß darin, daß die 335 Wohnungen mit 2 Bestandteilen ohne Küche und die 24 Wohnungen mit 3 Bestandteilen ohne Küche dort zu den Wohnungen mit 2, resp. 3 Zimmern, hier jedoch zu den Wohnungen mit 1, resp. 2 Zimmern gezählt werden. Rechnet man die auf diese Weise gebildeten Zahlen für Nusle und Lieben zu den Zahlen für Prag und die näheren Vororte hinzu, erhält man folgendes Bild:

Von den Wohnungen mit der nachstehenden Zahl von Zimmern	per	waren bewohnt von Personen				
		1	2	3—5	6—10	11 u. mehr
0 oder 1	60.260	4.444	11.106	32.798	**11.657**	**255**
2	19.334	1.143	2.447	9.954	5.451	**339**
3	8.531	256	593	4.186	3.051	445
4 und mehr	6.013	120	233	2.242	2.828	590
Von der Gesamtzahl der Wohnungen	94.138	5.963	14.379	49.180	22.987	1.629

Der Unterschied zwischen den Wohnverhältnissen beider Städte ist ein sehr auffallender und tritt uns bei jeder Wohnungsgruppe in gleicher Weise entgegen. In Breslau überwiegen überall die Fälle der geringeren Belegung der Wohnungen; so bei den Wohnungen ohne und mit einem Zimmer jene, die von einer Person bewohnt werden, bei den Wohnungen mit 2, 3, 4 und mehr Zimmern insbesondere die Fälle mit 1 bis 5 Bewohnern. In Prag überwiegen wieder die Fälle der stärkeren Besetzung der Wohnungen; so insbesondere die Wohnungen ohne und mit einem Zimmer, die von drei und mehr Personen bewohnt werden, und von den größeren Wohnungen jene mit einer Bewohnerzahl von 11 bis 20 Personen. Insbesondere sind hier auch die Fälle des größten Wohnungselends viel stärker vertreten als in Breslau. Rechnet man, so wie es in dem Stati-

stischen Jahrbuch deutscher Städte XI (S. 80) geschieht, zu den übervölkerten Wohnungen die Wohnungen ohne Zimmer oder mit einem Zimmer mit 6 und mehr Bewohnern und die Wohnungen mit 2 Zimmern und 11 und mehr Bewohnern, so stellt sich die Zahl der übervölkerten Wohnungen nach den obigen Zusammenstellungen bei Breslau auf 7243, bei Prag auf 12.251. In Breslau wohnen in diesen übervölkerten Wohnungen 50.760 Personen, in Prag dürfte die Zahl der Bewohner der übervölkerten Wohnungen von 100.000 nicht weit entfernt sein. Hiebei ist wieder zu berücksichtigen, daß die entfernteren Vororte mit ihren besonders elenden Wohnverhältnissen in den obigen Zahlen gar nicht enthalten sind.

Alle diese Vergleiche beweisen auf das klarste, daß die Breslauer Bevölkerung um vieles besser wohnt als die Bevölkerung Prags. Vor allem verfügt sie über eine größere Zahl von Wohnungen, was wahrscheinlich darauf zurückzuführen ist, daß in Breslau Einzelpersonen und kleine Haushalte eher imstande sind, eigene Wohnungen zu mieten, als in Prag. Und auch im sonstigen sind die Prager Familien im allgemeinen gezwungen, sich mit viel kleineren Wohnungen zu begnügen und zusammengedrängter zu wohnen. Das gilt sowohl von den ärmeren als auch von den wohlhabenderen Klassen. Die Folge ist, daß auf der einen Seite die Fälle eines größeren Wohnungskomforts in Prag viel seltener, auf der andern Seite aber die Fälle der größten Wohnungsnot viel zahlreicher sind als in Breslau.

Der Unterschied der Wohnverhältnisse beider Städte ist zu groß, als daß er durch den etwas größeren Wohnungsaufwand der Breslauer Bevölkerung allein erklärt werden könnte. Vielmehr ist die Ursache vorzugsweise darin zu suchen, daß die Wohnungen in Prag — hauptsächlich infolge der hohen Steuer — teuerer sind und durch die höheren Wohnungspreise die Bewohner, welche für die Wohnung nur eine bestimmte Quote ihres Einkommens ausgeben können, zur Einschränkung ihres Wohnungsbedürfnisses gezwungen werden.

Daß die Wohnungen in Prag teuerer sind, folgt schon daraus, daß die Prager Bevölkerung, trotzdem sie nicht viel weniger für das Wohnen ausgibt als die Breslauer, doch um so vieles schlechter wohnt. Aber auch direkt läßt sich dies nachweisen.

Zu diesem Zwecke wollen wir zuerst die Wohnungen in beiden Städten nach Mietstufen einteilen. Die betreffenden Daten

beziehen sich jedoch in beiden Städten bloß auf die Mieterwohnungen (und zwar sowohl jene ohne gewerbliche Benützung als auch mit gewerblicher Benützung). Bei Prag betreffen sie bloß die Stadt Prag (I—VII) und die vier großen Vorstädte.

Von der Gesamtzahl der benützten Mieterwohnungen in	Prag	Breslau
per	75.250	92.157
entfielen auf die nachstehenden Zinskategorien		
bis 120 *K* resp. bis 100 *M.*	5.472	6.434
von 120— 240 *K* resp. von 100— 200 *M.*	22.000	38.247
von 240— 360 *K* resp. von 200— 300 *M.*	14.267	19.256
von 360— 600 *K* resp. von 300— 500 *M.*	14.386	12.447
von 600—1200 *K* resp. von 500—1000 *M.*	12.325	11.153
von 1200—1800 *K* resp. von 1000—1500 *M.*	1.825	2.845
von 1800—2400 *K* resp. von 1500—2000 *M.*	924	960
von 2400—3600 *K* resp. von 2000—3000 *M.*	459	502
über 3600 *K* resp. über 3000 *M.*	206	225
ohne Angabe des Mietzinses	3386	88

Man vergesse nicht, daß in den oben für Prag ausgewiesenen Zahlen die Wohnungen von Nusle und Lieben, wie bereits bemerkt wurde, nicht mitenthalten sind; wäre dies der Fall, so würde zweifellos hauptsächlich die Zahl der Wohnungen in den drei untersten Stufen eine Vermehrung erfahren.

Vergleicht[1]) man diese Tabelle mit jener früher gebrachten, wo die Wohnungen nach der Zahl der Zimmer, resp. heizbaren Zimmer geschieden wurden, so findet man, daß, obwohl dort die kleineren Wohnungstypen bei Prag viel stärker vertreten waren als in Breslau, hier die billigeren Kategorien in Prag viel seltener vorkommen als in Breslau. Schon daraus folgt, daß die Wohnungen in Prag teurer sein müssen. Das sieht man noch besser, wenn man die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohnungsgruppen mit der Zahl der Wohnungen in den einzelnen Zinskategorien vergleicht. So beträgt die Zahl der Wohnungen mit einem Zimmer oder ohne Zimmer in Prag I—VII und in den vier großen Vorstädten 52.339, Mieterwohnungen im Preise unter 360 *K* gibt es hier 41.739; es liegt demnach nahe, daß eine bedeutende Zahl von Wohnungen mit einem Zimmer in Prag

[1]) Störend wirkt hiebei der Umstand, daß die Eigentümer- und Freiwohnungen in der obigen Zusammenstellung nicht mitenthalten sind; bei einem Vergleiche beider Städte gleicht sich jedoch die Wirkung dieses Faktors zum größten Teil aus, da er in beiden Fällen in gleicher Richtung wirkt.

mehr als 360 *K* kostet, wohingegen es wohl nur wenige größere Wohnungen (mit 2 Zimmern etc.) hier gibt, für die weniger als 360 *K* verlangt wird. Im Gegensatze hiezu ist in Breslau die Zahl der Wohnungen im Mietpreise bis 300 *M.* (63.937) viel größer als die Zahl der Wohnungen ohne oder mit einem heizbaren Zimmer (47.942); man kann daraus schließen, daß es nur sehr wenige Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer geben kann, welche hier mehr als 300 *M.* kosten, jedoch umgekehrt viele größere Wohnungen, insbesondere mit 2 Zimmern, die weniger als 300 *M.* kosten. Zu einem ähnlichen Ergebnisse führen auch andere Kombinationen. Die Zahl der Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern beträgt in Prag 70.993, die Zahl der Mieterwohnungen mit einem Höchstpreise von 600 *K* 56.125; es muß demnach sehr viele Wohnungen mit 2 Zimmern geben, die mehr als 600 *K* kosten. Bei Breslau ist hingegen die Zahl der Mieterwohnungen im Preise unter 500 *M.* (76.384) der Zahl der Wohnungen mit 0, 1, 2 Zimmern (78.568) fast gleich; es muß hier daher verhältnismäßig nur wenige Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern geben, die mehr als 500 *M.* kosten. Ähnlich gleichen sich fast die Zahl der Wohnungen mit 0, 1, 2, 3 heizbaren Zimmern (91.635) und die Zahl der Wohnungen mit einem Höchstpreise von 1500 *M.* (90.382). In Prag hingegen ist die Zahl der Wohnungen mit 0, 1, 2, 3 Zimmern (79.239) nicht unbedeutend höher als die Zahl der Wohnungen mit einem Höchstpreise von 1800 *K* (70.275). Umgekehrt kann man den Vergleich auch von oben beginnen. Die Zahl der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern beträgt in Prag und Vorstädten 1399, die Zahl der Wohnungen mit einem Mindestpreise von 1800 *K* 1589; es dürfte demnach in Prag nur eine sehr geringe Zahl von Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern geben, welche weniger als 1800 *K* kosten. In Breslau beträgt die Zahl der Wohnungen mit 6 und mehr heizbaren Zimmern 2652, die Zahl der Wohnungen mit einem Mindestpreise von 1500 *M.* 1687; eine große Zahl der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern muß demnach weniger als 1500 *M.* kosten. Das alles beweist, daß die Wohnungen in Prag nicht unbedeutend teurer sind als in Breslau.

Wir können übrigens auch direkt Wohnungsgröße und Mietzins kombinieren. Die bezüglichen Daten für Prag liegen jedoch in dem notwendigen Detail (Klassifizierung der Wohnungen nach der Zahl der Zimmer) bloß für Prag I—VII in dem öfter zitierten Werke des Prager Statistischen Amtes

„Sčítání lidu v kr. hl. městě Praze etc.“ Band II, 1. Teil, vor. Ich entnehme daraus die Daten für die Prager Altstadt, für Breslau stelle ich dem die Daten für die innere Stadt gegenüber. In der Prager Altstadt beziehen sich die Daten auf 5704 Mieterwohnungen, die bloß zum Wohnen benutzt werden, in der inneren Stadt Breslau auf 7490 Mieterwohnungen ohne gewerbliche Benutzung.

Setzt man die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohnungsgrößegruppen = 1000 und berechnet man, wieviel von diesen Wohnungen auf die einzelnen Mietstufen entfallen, so erhält man folgendes Ergebnis:

Von je 1000 Wohnungen mit der nachstehenden Zimmerzahl	in	entfielen auf die nachfolgenden Zinskategorien: bis 300 K bis 250 M.	von 300—600 K von 250—500 M.	bis 300—600 K bis 500 M. zusammen	von 600—1250 K von 500—1000 M.	über 1250 K über 1000 M.
0—1	der Prager Altstadt	835	160	995	5	.
	der inneren Stadt Breslau	**939**	**61**	**1000**	.	.
2	der Prager Altstadt	114	699	813	183	4
	der inneren Stadt Breslau	**383**	**564**	**947**	**53**	.
3	der Prager Altstadt	7	239	246	690	64
	der inneren Stadt Breslau	**29**	**433**	**462**	**525**	**13**
4	der Prager Altstadt	.	34	34	598	368
	der inneren Stadt Breslau	**3**	**97**	**100**	**736**	**164**
5	der Prager Altstadt	.	.	.	314	686
	der inneren Stadt Breslau	.	**6**	**6**	**507**	**487**
mehr als 5	der Prager Altstadt	.	.	.	90	910
	der inneren Stadt Breslau	.	**17**	**17**	**157**	**826**

Bei der Betrachtung der obigen Zahlen fällt es auf den ersten Blick auf, daß in Prag bei den gleichen Wohnungsgrößegruppen die höheren Mietstufen viel stärker, die niedrigeren viel schwächer vertreten sind als in Breslau. Das tritt so regelmäßig ein, daß gar nicht daran gezweifelt werden kann, daß

die Wohnungen in Prag nicht unbedeutend teuerer sind als in Breslau.

Viel schwieriger ist es, die Frage zu beantworten, in welchem Maße dies der Fall ist. Um dies genau zu bestimmen, wäre wohl das Einfachste, den Gesamtmietwert der Mieterwohnungen in beiden Städten durch die Zahl der Zimmer, resp. Bestandteile dieser Wohnungen zu dividieren und die so gewonnenen Durchschnittswerte zu vergleichen. Hiefür liegen jedoch die nötigen Daten nicht vor. Man kann jedoch auch auf anderem Wege wenigstens annähernd bestimmen, um wie viel die Wohnungen in Prag teurer sind als in Breslau. Geht man nämlich davon aus, wie sich die Wohnungen in der Prager Altstadt auf die einzelnen Zinskategorien verteilen, und vergleicht man diese Zahlen mit dem Breslauer Material, so findet man, daß man hier zu ähnlichen Zahlen gelangt, wenn man die Mietstufen um ein Fünftel ermäßigt. Die Mietstufe über 1250 *K* will ich hiebei noch in zwei Untergruppen, von 1250 bis 1500 *K* und über 1500 *K*, unterteilen.

Von je 1000 Wohnungen mit der nachstehenden Zimmerzahl	in	entfielen auf die nachfolgenden Zinskategorien: bis 300 *K* bis 200 *M.*	von 300—600 *K* von 200—400 *M.*	von 600—1250 *K* von 400—800 *M.*	von 1250—1500 *K* von 800—1000 *M.*	über 1500 *K* über 1000 *M.*
0—1	der Prager Altstadt	835	160	5	.	.
	der inneren Stadt Breslau	**819**	**177**	**4**	.	.
2	der Prager Altstadt	114	699	183	3	1
	der inneren Stadt Breslau	**194**	**646**	**158**	**2**	.
3	der Prager Altstadt	7	239	690	41	23
	der inneren Stadt Breslau	**5**	**204**	**734**	**44**	**13**
4	der Prager Altstadt	.	34	598	230	138
	der inneren Stadt Breslau	.	**14**	**582**	**240**	**164**
5	der Prager Altstadt	.	.	314	212	474
	der inneren Stadt Breslau	.	.	**203**	**310**	**487**
mehr als 5	der Prager Altstadt	.	.	90	104	806
	der inneren Stadt Breslau	.	.	**70**	**104**	**826**

Die Zahlen weisen einen deutlichen Parallelismus auf. Greifen wir z. B. die kleinsten Wohnungen ohne oder mit einem Zimmer heraus, so finden wir, daß die überwiegende Zahl dieser Wohnungen in beiden Städten nicht mehr als 300 *K*, resp. 200 *M*. kostet. Eine höhere Miete zahlen in der Prager Altstadt nur 16 %, in der inneren Stadt Breslau 18 % dieser Wohnungen, demnach annähernd der gleiche Teil. Ähnlich entfällt die größte Zahl der zweizimmerigen Wohnungen in beiden Städten auf die Mietstufen von 300—600 *K*, resp. 200—400 *M*. In der Prager Altstadt sind es nur 19 %, in der inneren Stadt Breslaus nur 16 % dieser Wohnungen, die mehr kosten. Ähnliches gilt auch von den übrigen Größegruppen. Trotzdem die Mietstufen bei Prag annähernd um ein Viertel höher sind als bei Breslau, sind die höheren Zinskategorien in der Prager Altstadt dennoch nicht oder nur unbedeutend schwächer besetzt als in der inneren Stadt Breslau.

Im Durchschnitte für die ganze Stadt dürfte übrigens der Unterschied der Mieten in Prag und in Breslau noch mehr als ein Viertel betragen, wie dies aus der folgenden Zusammenstellung hervorgeht:

In Prag I—VII und den vier großen Vorstädten betrug im Jahre 1900 die Zahl der bewohnten Wohnungen

ohne Zimmer und mit einem Zimmer	mit 0, 1, 2 Zimmern	mit 0, 1, 2, 3 Zimmern
52.339	70.993	79.239

Hingegen wurden hier gezählt benutzte Mieterwohnungen mit einer Miete

unter 320 *K*	unter 800 *K*	unter 1600 *K*
37.318	62.832	69.766

In Breslau betrug im Jahre 1900 die Zahl der benutzten Wohnungen

ohne heizbares Zimmer u. mit einem heizb. Zimm.	mit 0, 1, 2 heizbaren Zimmern	mit 0, 1, 2, 3 heizbaren Zimmern
47.942	78.568	91.635

Hingegen wurden hier gezählt benutzte Mieterwohnungen mit einer Miete

unter 200 *M*.	unter 500 *M*.	unter 1000 *M*.
44.681	76.384	87.537

Obwohl die einzelnen Mietstufen in Prag um mehr als ein Drittel höher sind als in Breslau, ist dennoch der Abstand zwischen der Zahl der Wohnungen, welche auf die einzelnen Zins-

kategorien entfallen, und der Zahl der Wohnungen in den entsprechenden Wohnungsgrößegruppen in Prag ein viel größerer. Daran würde sich wenig ändern, wenn man bei Prag zu der Zahl der Wohnungen in den einzelnen Zinskategorien auch noch die Zahl sämtlicher Wohnungen ohne Zinsangabe (3386) hinzurechnen würde. So ist die Zahl der einzimmrigen Wohnungen in Breslau bloß um 3261 höher als die Zahl der Wohnungen mit einer Miete unter 200 *M.*, in Prag hingegen ist die Zahl der einzimmrigen Wohnungen um rund 15.000, resp. wenn man die Wohnungen ohne Zinsangabe abrechnet, um rund 12.000 höher als die Zahl der Wohnungen mit einer Miete unter 320 *K*. Man kann daraus schließen, daß in Prag verhältnismäßig viel mehr einzimmrige Wohnungen mehr als 320 *K* kosten, als es in Breslau einzimmrige Wohnungen in einem Preise über 200 *M.* gibt. Ähnliches gilt auch von den höheren Mietstufen.

Jedenfalls geht aus dem Angeführten hervor, daß die Wohnungen in Prag im Durchschnitte mindestens um ein Viertel, wahrscheinlich aber noch um nicht unbedeutend mehr, teurer sind als in Breslau. Dieser Unterschied ist zu groß, als daß er auf die Verschiedenheit der Baukosten allein zurückgeführt werden könnte[1]), vielmehr kann er zum größten Teil nicht anders als durch den Unterschied der Besteuerung erklärt werden.

Wir übersehen nun den Zusammenhang klar: Aus dem Vorgebrachten ergibt sich vor allem mit aller Deutlichkeit, daß die hohe Prager Steuer eine Verteuerung der Wohnungen bewirkt, und zwar nicht nur in den äußeren Lagen, sondern auch im Innern, wenn auch hier, wie den angeführten Zahlen zufolge anzunehmen ist, in geringerem Maße. Daraus folgt noch nicht, daß die Bevölkerung Prags auch einen größeren Teil ihres Einkommens fürs Wohnen verwendet, als es sonst der Fall wäre. Das ist im allgemeinen nicht der Fall, was klar zu ersehen ist, wenn man die beiden Übersichten über die Einkommensgliederung der Bevölkerung und die Mietstufen der Wohnungen vergleicht. Beide Reihen zeigen einen auffallenden Parallelismus. Wie in Prag die mittleren Einkommenstufen stärker vertreten sind als in Breslau[2]), so gilt dasselbe auch von den mittleren Mietstufen

[1]) Dies um so mehr, als später gezeigt werden wird, daß auf der andern Seite in Breslau mehr für den Boden gezahlt werden muß.

[2]) Ob und inwieweit wieder die Unterschiede in der Einkommenstruktur beider Städte von den Unterschieden der Wohnungspreise (resp. der Gebäudesteuern) mitbeeinflußt werden (ob und inwieweit z. B. die

(von 360—1200 *K*). Umgekehrt sind wiederum in Breslau die obersten und auch die untersten Mietstufen stärker besetzt, ähnlich wie das auch von den obersten und untersten Einkommenstufen gilt. Bezüglich der untersten Mietstufen wäre nur zu bemerken, daß sie in Breslau wahrscheinlich auch deswegen eine stärkere Besetzung aufweisen, weil, wie bemerkt wurde, in Breslau Einzelnpersonen und kleine Haushalte eher imstande sind, eigene Wohnungen zu billigem Preise zu mieten. Andererseits zeigen wieder die Prager Zahlen auch deswegen eine schwächere Besetzung dieser Mietstufen, weil die Wohnungen in Nusle und Lieben nicht einbezogen sind und außerdem bei einem Teile der Wohnungen — es dürften dies ebenfalls zumeist kleinere Wohnungen sein — der Zins nicht angegeben wurde. Wird dies berücksichtigt, so läßt sich ein Parallelismus beider Reihen nicht verkennen, woraus geschlossen werden kann, daß die Prager trotz der hohen Mieten im allgemeinen keineswegs einen größeren Teil ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben als die Bewohner Breslaus (ansonsten müßten ja bei Prag sowohl die mittleren als auch die höchsten Mietstufen viel stärker vertreten sein als bei Breslau). Das wird jedoch bloß dadurch erreicht, daß sie sich in ihrem Wohnungsbedürfnisse einschränken und so trotz der hohen Mieten im allgemeinen nicht mehr für die Wohnung ausgeben, als es ohne die Steuer der Fall wäre. Dafür wohnt die Prager Bevölkerung viel schlechter; viele, die sonst ein eigenes Heim gründen würden, sind gezwungen, mit ihren Verwandten, mitunter mit fremden Personen zusammen zu wohnen, andere müssen sich mit einer kleineren Wohnung begnügen, als es sonst der Fall wäre, und so wohnt die Bevölkerung infolge der hohen Steuer viel zusammengedrängter und das großstädtische Wohnungselend verschärft sich noch mehr.

Daß die Steuer den Mieter trifft, steht demnach außer Zweifel; es fragt sich nur noch, ob die ganze Steuer auf die Mieter fortgewälzt wird, oder ob sie zum Teile auch auf die Bodeneigentümer (resp. Hauseigentümer) rückgewälzt wird, indem sie die Bodenwerte (resp. Gebäudewerte) mindert und ihr weiteres Steigen hemmt.

Das vorzügliche Material, welches die Breslauer Statistik im XIX. Bande, Heft 3 „Der Grundbesitzwechsel, die Boden-

---

höheren Wohnungspreise Prags eine Erhöhung des Lohnniveaus zur Folge haben), muß dahingestellt bleiben.

und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte" veröffentlicht hat, ermöglicht es uns, auch diese Frage zu beantworten. Das Material, welches die Breslauer Statistik hier bringt, ist zweierlei; einerseits knüpft es an die Auflassungen der unbebauten Grundstücke an, deren Flächen und Preise es wiedergibt, andererseits bringt es die Kaufpreise der Häuser (der bebauten Grundstücke), deren Nutzungswerte und Feuertaxen, so daß es möglich ist, durch Subtraktion der Feuertaxe vom Kaufpreis den Bodenwert zu ermitteln.

Über den Wert der letzteren Methode urteilt die Breslauer Statistik selbst sehr kritisch; darnach sind die Feuertaxen der privaten Assekuranzen ganz unzuverlässig und nicht zu gebrauchen, bloß die Feuertaxen der städtischen Feuersocietät, die im Innern und in den angrenzenden Stadtteilen Zwangsanstalt ist, entsprechen reeller Bewertung. Dieses Material gibt uns demnach Aufschluß bloß über die Bodenwerte der innern Stadt und auch hier ist noch zu beachten, daß der Bodenwert, welchen man durch Subtraktion des Bauwertes vom Kaufpreise erhält, bei alten Häusern in der Regel niedriger ist als der Wert einer Baustelle in gleicher Lage; das hat darin seinen Grund, daß der Boden bei alten Häusern in der Regel viel weniger ausgenützt ist, als es der Fall ist, wenn auf einer Baustelle ein neues Haus errichtet wird. Infolgedessen beschränke ich mich darauf, bloß eine Gasse herauszugreifen, die Schweidnitzerstraße, die ähnlich wie der Graben in Prag die vorzüglichste Geschäftsstraße Breslaus ist. In dieser Straße wurden laut der zitierten Quelle in den Jahren 1897 bis 1899 sieben bebaute Grundstücke aufgelassen, deren Nutzungswert 99.400 *M.*, die Feuertaxe 517.000 *M.* und deren Preis 2,259.000 *M.* betrug. Subtrahiert man die Feuertaxe vom Kaufpreis, so erhält man einen Bodenwert von 1,742.000 *M.*, resp. per m^2, da die Fläche der Häuser 2155 m^2 betrug, von 808 *M.*, d. i. 950 *K* oder 475 fl. ö. W. Dabei ist zu bemerken, daß sich der Preis von reinen Baustellen in gleicher Lage dem früher Gesagten zufolge eher höher stellen dürfte. Dem gegenüber hat man entgegenzuhalten, daß sich der Preis der am Graben in den Jahren 1895—1900 veräußerten Umbauhäuser per m^2 der Baufläche bloß auf 280·7 fl. stellte. Allerdings wurde hiezu bemerkt, daß die Baustellen, resp. Umbauhäuser, die da verkauft wurden, zum Teile sehr tief waren und daß sich bei normaler Figur der Baustellen der Preis derselben höher stellen würde; immerhin unterliegt es

keinem Zweifel, daß er auch dann noch weit hinter dem oben für die Schweidnitzerstraße ausgewiesenen zurückbleiben würde.

Was das Material über die Preise der unbebauten Grundstücke anbelangt, so ist für unsere Zwecke eigentlich bloß das Material aus den Jahren 1896—1900 brauchbar. Denn erst seit diesen Jahren wird das Material auch nach kleineren Bezirksgruppenteilen bearbeitet und innerhalb eines jeden Bezirksgruppenteiles die Grundstücke wieder nach ihrer Größe in drei Gruppen, die Parzellen von höchstens 250 m^2, von 251—750 m^2 und über 750 m^2, geschieden. Wie notwendig es bei der Bodenwertstatistik ist, kleinere Gruppen zu bilden, darauf wurde bereits früher hingewiesen, es wurde gezeigt, daß man bloß auf diese Weise zu brauchbaren Durchschnitten gelangt. Die Klassierung nach der Parzellengröße insbesondere hat den Zweck, die Verkäufe von eigentlichen Baustellen, die zumeist die Größe von 250—750 m^2 haben, von den Verkäufen kleiner Grundstücksplitter einerseits, großer Komplexe andererseits, die zumeist geringere Preise erzielen, abzusondern. Dort, wo es nicht möglich ist, auf Grund eines Situationsplanes in jedem einzelnen Falle individuell zu entscheiden, ob es sich um eine Baustelle handelt, ist der angedeutete Weg noch am meisten empfehlenswert. „Immerhin", bemerkt die Breslauer Statistik Band XIX 3, S. 10, „wird man sich immer gegenwärtig halten müssen, daß die Baustellenpreise die höchsten Preise sind, die überhaupt für unbebautes Land gezahlt werden. Wenn also die Baustellen nicht ganz rein dargestellt werden können, sind die für sie berechneten Durchschnittsbeträge immer zu gering."

Zum Vergleiche wähle ich für Prag die Vorstadt Kgl. Weinberge, für Breslau den Südteil der Schweidnitzer Vorstadt, der in annähernd gleicher Entfernung vom Zentrum gelegen, ähnlich wie die Kgl. Weinberge, zumeist von wohlhabenderen Schichten bewohnt wird. Hiebei sollen bloß jene Bezirksgruppenteile berücksichtigt werden, in denen in den Jahren 1896—1900 mindestens 6 Parzellen im Ausmaße von 251—750 m^2 verkauft wurden. Es sind dies die Bezirksgruppenteile 31 γ, 31 δ, 32 α, 32 β, 34 a β, 34 a γ, 34 b (die frühere Ortschaft Kleinburg), 35 β, 36 α, 36 β [1]). Der durchschnittliche Preis der in den Jahren 1896—1900 veräußerten Parzellen in der Größe von 251—750 m^2 betrug in diesen Gruppenteilen: 118·2 *M.* (34 a β), 74·1 *M.* (34 a γ), 66·1 *M.*

---

[1]) Siehe Breslauer Statistik XIX 3, S. 66—75 und 131 ff.

(35 β), 62·8 *M.* (36 α), 55·5 (32 β), 50·2 (36 β), 41·9 (32 α), 33·4 (31 γ), 24·5 (31 δ), 22·6 (34 b). Die letztere Gruppe ist ein Villenviertel und bleibt daher bei dem Vergleiche der Preise, die für gewöhnliche Baustellen gezahlt werden, außer Betracht; bei der Bezirksgruppe 31 δ ist, wie die Breslauer Statistik (Band XIX 3, S. 18) bemerkt, „der niedrige Durchschnitt nur darauf zurückzuführen, daß hier größere Flächen, die formell schon aufgeteilt sind, aber tatsächlich noch in einer Hand vereinigt bleiben, ihren Besitzer wechselten.“ Sieht man aus den angeführten Gründen von diesen beiden Gruppen ab, so liegen die Durchschnittspreise der aufgelassenen Parzellen in den einzelnen Bezirksgruppenteilen zwischen 33·4—118·2 *M.* oder 19·6 fl. bis 69·5 fl. Vergleicht man damit die Durchschnittspreise der Baustellen, welche für die Jahre 1895—1900 in den einzelnen Gruppen der Kgl. Weinberge ermittelt wurden (sie liegen zwischen 10·6 fl. [VIII. Gruppe] bis 34·8 fl. [I. Gruppe]), so findet man, daß die Baustellenpreise im Südteile der Schweidnitzer Vorstadt nicht unbedeutend höher stehen; dieser Unterschied kann wohl zum größten Teile kaum anders erklärt werden, als daß die Baustellenpreise in Prag durch die hohe Steuer komprimiert werden.

Eine besondere Beachtung verdient noch die Höhe der Bodenpreise in den peripheren Lagen. Auch hier stellen sich die Bodenpreise in Breslau viel höher als in Prag. Das geht nicht bloß aus den Zahlen hervor, welche für die peripheren Bezirksgruppenteile des südlichen Teiles der Schweidnitzer Vorstadt (31 γ, 31 δ[1]) gebracht wurden, sondern das wird auch bestätigt, wenn man den durchschnittlichen Bodenpreis auch für die übrigen peripheren Bezirksgruppenteile berechnet, für welche mindestens 6 Verkäufe aus den Jahren 1896—1900 vorliegen. In keinem dieser Bezirksgruppenteile stellt sich der Bodenpreis niedriger als auf 28 *M.* mit der alleinigen Ausnahme des Bezirksgruppenteiles 19 γ, wo der Durchschnittspreis bloß 6·2 *M.* betrug. Aber auch hier ist anzunehmen, daß es sich um einen abnormal niedrigen Preis handelt, was insbesondere auch daraus zu ersehen ist, daß die angrenzende periphere Gruppe 19 δ, die keineswegs eine bessere Lage ist, einen Durchschnittspreis von 44·7 *M.* aufweist. Auch die übrigen peripheren Lagen weisen ziemlich hohe Preise auf, so die Gruppe 13 β einen Durchschnittspreis

[1]) Man beachte, was oben über den Durchschnittspreis dieses Gruppenteiles gesagt wurde.

von 28·9 *M.*, die Gruppe 17 β einen Preis von 29·9 *M.*, die Gruppe 18 δ einen Preis von 33·4 *M.*, die Gruppe 24 γ einen Preis von 34·2 *M.*, die ehemalige Vorstadt Pöpelwitz (Gruppe 47 b) einen Preis von 32·4 *M.* Überall steht der Boden viel höher im Preis als in den peripheren Lagen Prags. Auch das ist eine Wirkung der hohen Prager Steuer. Denn die österreichische Hauszinssteuer wirkt zum Teile auch wie eine Wertzuwachssteuer [1]). Steigen die Mieten infolge Wachstums der Stadt, so erhöht sich auch die Steuer, ein Teil des Mehrertrages muß in Form der Steuer an den Staat und die autonomen Körperschaften abgegeben werden; die Steuer konfisziert einen Teil des Wertzuwachses und hemmt so das Steigen der Gebäudewerte, respektive, da sich an den Baukosten nichts ändert, auch der Bodenwerte der unbebauten Baustellen gleicher Lage. Das hat dann aber noch die weitere Folge, daß die Bodenwerte in den Außenlagen, welche die voraussichtliche Bodenwertzunahme antizipieren, sich niedriger stellen müssen, als es ohne die Steuer der Fall wäre. So wird das, was früher über die Art der Preisbildung des Bodens in den peripheren Lagen gesagt wurde, auch empirisch bestätigt.

Noch in einer Beziehung macht sich ein Unterschied zwischen den beiden Städten sehr auffallend bemerkbar. Es ist die Höhe der Verbauung, die in beiden Städten sehr verschieden ist, wie dies aus den folgenden Zahlen klar zu ersehen ist.

In Prag I—VII, den näheren Vorstädten und den Vororten Bubenč, Košiř, Lieben, Nusle, Wršowic wurden im Jahre 1900 gezählt [2])

	davon mit . . . Geschossen				
Häuser [3])	1	2	3	4	5 und mehr
10.005	1177	1914	2814	3345	755

Hingegen betrug die Zahl der bewohnten Gebäude in Breslau im Jahre 1900 [4])

	davon mit . . Geschossen				
im ganzen	1	2	3	4	5 und mehr
10.915	461	1386	1636	2569	4863

---

[1]) Siehe darüber die diesbezüglichen Ausführungen in der Einleitung.

[2]) Öst. Statistik Band LXV 6., Seite 46 und Band LXV 2., Seite 5.

[3]) In Prag I—VII und den näheren Vororten bewohnte und unbewohnte Häuser, in den übrigen Vororten bloß bewohnte Häuser.

[4]) Breslauer Statistik XXII 1., Seite 13.*

In Breslau ist die Zahl der Gebäude mit 1 bis 4 Geschossen verhältnismäßig viel geringer, hingegen die Zahl der Gebäude mit 5 und mehr Geschossen viel größer als in Prag. Mit verschiedener Wohnsitte kann man diesen Unterschied nicht erklären, weil auch in Prag die Wohnsitte der Expansion des hohen Zinshauses nicht entgegensteht. Auch darauf, daß sich in neuerer Zeit in einzelnen Vorstadtgemeinden Prags das Bestreben geltend macht, dem Baue vierstöckiger Häuser in den entlegeneren Teilen entgegenzuwirken, läßt sich der Unterschied nicht zurückführen; denn er läßt sich auch für die älteren Zählungen nachweisen, wo sich eine solche Tendenz noch nicht bemerkbar gemacht hat. Es liegt nahe, auch hier die Ursache in der Verschiedenheit der Besteuerung zu suchen. Je höher die Bodenwerte sind, desto größer ist das Bestreben, den Boden möglichst auszunützen. Dadurch, daß die Steuer die Bodenwerte niedrig hält, wirkt sie auch diesem Bestreben entgegen.

So läßt uns der Vergleich der einschlägigen Verhältnisse in Prag und Breslau die zweifache Wirkung der österreichischen Hauszinssteuer klar erkennen. Auf der einen Seite beschlagnahmt sie einen Teil der Grundrente, konfisziert einen Teil des „unverdienten Wertzuwachses“ für die Allgemeinheit, schmälert um denselben die Gewinste der ursprünglichen Besitzer und Spekulanten, hemmt die spekulative Werterhöhung des Bodens in den Außenlagen und wirkt der allzugroßen Ausnützung des Bodens entgegen — alles Wirkungen, die man auf andere Art vielfach vergeblich zu erreichen sucht; auf der andern Seite verteuert sie die Wohnungen, zwingt die Bevölkerung zur Einschränkung in einem der wichtigsten Lebensbedürfnisse, verschärft noch mehr das großstädtische Wohnungselend und wirkt demnach schädlicher, als es je eine der bestehenden indirekten Steuern tut.

X. Zusammenfassung.[1])

Überblicken wir die Ergebnisse unserer Untersuchung, so können wir vor allem feststellen, daß auch die Entwicklung Prags in den letzten drei Jahrzehnten des abgelaufenen Jahrhunderts dieselben typischen Erscheinungen aufweist, welche in dieser Zeit in den meisten Großstädten Mitteleuropas beobachtet

[1]) S. hiezu die Einleitung.

werden können. Es ist das rasche Ansteigen der Mieten auf der einen Seite, ein noch bedeutenderes Steigen der Bodenwerte auf der anderen Seite; dabei ändert sich allmählich auch der bauliche Charakter der Stadt, indem das hohe Zinshaus überall siegreich vordringt und die niedrigen Häuser verdrängt, nicht nur im Innern der Stadt, sondern auch an der Peripherie. Aber nicht nur diese Erscheinungen allein, sondern auch ihr innerer Zusammenhang erhellt aus den bisherigen Ausführungen ganz deutlich. Es geht aus ihnen hervor, daß es ein und dieselbe Triebkraft ist, welche alle diese Erscheinungen verursacht hat — das rasche Wachstum der Stadt in den beobachteten Jahren.

Bis in die sechziger Jahre des vorigen Jahrhundertes hat sich die Stadt baulich nur langsam erweitert. In der ersten Hälfte des abgelaufenen Jahrhundertes war der Bevölkerungszufluß selbst nur ein geringer; in dem nachfolgenden Jahrzehnt nahm er zwar nicht unbedeutend zu, die Zuziehenden wurden jedoch zum größten Teile in den bereits bestehenden Häusern untergebracht, die Bevölkerung drängte sich zumeist in den alten Wohnungen zusammen, die Zahl der Neubauten war eine verhältnismäßig geringe. Erst mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunge um die Mitte der sechziger Jahre trat auch in dieser Beziehung ein Umschwung ein. Die Bautätigkeit wird von da an eine sehr rege, die Stadt setzt rasch neue Ringe an und der Umfang der Stadt erweitert sich binnen kurzem sehr bedeutend. Wie sehr sich die Verhältnisse in dieser Beziehung geändert haben, sieht man daraus, daß sich die Zahl der Gebäude in dem Prager Polizeirayon in den letzten dreißig Jahren des vorigen Jahrhundertes nahezu verdoppelt hat, während sie in den vorhergehenden 85 Jahren nicht einmal um die Hälfte gestiegen ist. Diese Tatsachen hat man sich vor Augen zu halten, wenn man an die Erklärung der obenerwähnten Erscheinungen gehen will.

Vor allem steht das Steigen der Mietzinse in den beobachteten Jahren mit ihr im engsten Zusammenhange. Der Mietertrag der Häuser in einer großen Stadt hängt nicht bloß von der Bauart der Häuser, der Ausstattung der Wohnungen, sondern auch von deren Lage, insbesondere von der Entfernung vom Mittelpunkte der Stadt, ab. Von den ungünstigsten peripheren bis zu den besten zentralen Lagen führen zahlreiche Übergänge, in denen sich die Wohnungspreise — auch wenn für die bessere Bauart und Ausstattung ein entsprechender Abzug gemacht wird — stufenweise erhöhen. Je größer die Stadt, desto größer sind die

Unterschiede der Lage zwischen den inneren Zonen und der Peripherie, desto größer ist das Entgelt, welches in den inneren Zonen für die Vorteile der besseren Lage gezahlt werden muß. Wächst demnach eine Stadt schnell, setzt die Stadt neue Ringe an, so werden die Unterschiede der Lage zwischen den einzelnen Zonen und der jeweiligen Peripherie immer größer und somit erhöht sich auch der Betrag, um welchen das Wohnen in diesen Zonen höher eingeschätzt wird als an der Peripherie, so daß sich die Mietzinse in den einzelnen Zonen selbst dann erhöhen, wenn die Höhe der Mieten an der jeweiligen Peripherie gleich bleibt. Darauf beruht auch zum größten Teile das Steigen der Mietzinse in den beobachteten Jahren.

Aber noch in einer anderen Richtung hat das rasche Wachstum der Stadt die Höhe der Mieten beeinflußt. Es wurde eben darauf hingewiesen, daß, je schneller die Stadt wächst, um so rascher auch die Mietzinse steigen. Damit erhöhen sich jedoch auch die Bodenwerte, und zwar relativ (im Verhältnisse zu dem ursprünglichen Werte) um so schneller, je geringer sie ursprünglich waren. Nimmt man an, daß der Boden an der Peripherie bloß zum landwirtschaftlichen Werte — das ist der niedrigste Wert — gekauft werden kann, so muß hier offenbar der Wert des Bodens, wenn die Stadt rasch wächst, besonders rasch steigen, in der Regel viel rascher als ein Kapital, welches auf Zinsen und Zinseszinsen angelegt wird. Sobald diese Tatsache einmal erkannt ist, muß sie bewirken, daß die voraussichtliche Steigerung der Bodenwerte auf die Gegenwart eskomptiert wird und die Bodenpreise in den Außenlagen sich auf ein höheres Niveau erheben. Damit erhöhen sich aber auch die Herstellungskosten der Wohnungen an der Peripherie. Das ist die zweite Ursache, auf welche die Zunahme der Mietzinse in den beobachteten Jahren zurückzuführen ist. Denn in den sechziger Jahren wurde das künftige Wachstum der Stadt und das mit demselben verbundene rasche Steigen der Bodenwerte gar nicht vorausgeahnt, eine Bodenspekulation war fast unbekannt, die Bodenwerte in den Außenlagen standen nicht weit über dem Ackerwerte. Das änderte sich erst mit dem raschen Wachstum der Stadt zu Ende der sechziger und im Anfange der siebziger Jahre und dem Erwachen des spekulativen Geistes in jener Zeit. Die Spekulanten rechnen auf das künftige Wachstum der Stadt und die damit verbundene Zunahme der Bodenwerte und kaufen den Boden um die Stadt herum an, um sich den

voraussichtlichen Wertzuwachs zu sichern. Durch das gegenseitige Überbieten der Spekulanten steigt der Preis des Bodens in den Außenlagen weit über den Ackerwert und damit erhöhen sich auch die Herstellungskosten der Wohnungen an der Peripherie. Das ändert sich auch in den Krisenjahren nur wenig, die Bodenpreise an der Peripherie weichen nur wenig, um später noch höher zu steigen.

So hat denn das Steigen der Mieten in den beobachteten Jahren vornehmlich in zweierlei seine Ursache: einmal hat sich durch das Eingreifen der Spekulation der Wert des Bodens in den Außenlagen und damit auch die Herstellungskosten der Wohnungen daselbst nicht unbedeutend gehoben, andererseits haben sich die Entfernungen zwischen den einzelnen Lagen und der Peripherie vergrößert und infolgedessen der Betrag erhöht, um welchen das Wohnen in den einzelnen Lagen höher eingeschätzt wird als an der Peripherie. Beides hängt mit dem raschen Wachstum der Stadt in den beobachteten Jahren auf das engste zusammen.

Damit ist der Unterschied in der Höhe der Mieten zu Ende der sechziger Jahre und im Anfange dieses Jahrhunderts hinlänglich erklärt. Die übrigen Faktoren, welche auf die Höhe der Mieten von Einfluß sind, haben sich im Laufe der beobachteten Jahre auch mannigfach geändert, aber in dem Endresultate heben sich ihre Wirkungen zum größten Teile gegenseitig auf. Das gilt jedoch nicht in gleichem Maße auch von den einzelnen Zeitabschnitten. In die erste Hälfte der siebziger Jahre fällt sowohl ein bedeutendes Steigen der Bodenwerte infolge der damals erwachten Bodenspekulation als auch ein erhebliches Steigen der Baukosten. Dies beides in Verbindung mit der damals plötzlich gestiegenen Nachfrage mußte ein bedeutendes Steigen der Mietzinse bewirken. In den Krisenjahren sinken wieder die Baukosten selbst noch unter das frühere Niveau; mit ihnen sinken auch die Mietzinse, aber nur zum Teile, da die andere Ursache der Mietzinserhöhung — die spekulative Erhöhung der Bodenwerte am Rand der Stadt — unverändert weiterwirkt. Mit dem allmählichen Wachstum der Stadt steigen dann wieder die Mietzinse in den späteren Jahren, jedoch nur langsam und ziemlich gleichmäßig.

Viel schärfer verläuft die Bewegung der Mieten in den zumeist von Arbeitern bewohnten Außenlagen. Hier macht sich die Wohnungsteuerung in den Spekulationsjahren besonders stark

bemerkbar, hier tritt dann aber auch ein viel schärferer Preissturz ein und darauf wieder ein rascheres Steigen der Mieten. Die Ursache ist auf Seite der Nachfrage zu suchen, in den Änderungen, die sich in der wirtschaftlichen Lage der Arbeiterbevölkerung vollzogen haben. In den Spekulationsjahren war es der durch den industriellen Aufschwung jener Zeit verursachte große Zuzug der Arbeiterbevölkerung und die infolge des Zuzugs und des gesteigerten Einkommens der Arbeiterbevölkerung gestiegene Nachfrage nach Wohnungen dieser Gattung, welche bewirkte, daß sich die Wohnungsteuerung besonders stark in diesen Lagen geltend machte. Mit der industriellen Krise trat ein jäher Umschwung ein; die Lage der Arbeiterbevölkerung verschlechterte sich bedeutend und mit dem Wegzuge vieler Arbeiter und dem Rückgange des Einkommens der Arbeiterbevölkerung minderte sich plötzlich die Nachfrage nach Wohnungen in den Arbeiterwohnlagen so, daß das Angebot die Nachfrage bedeutend überstieg und die Wohnungspreise in den äußeren Lagen rasch bis tief unter die Produktionskosten sanken. Erst allmählich gleicht sich das wieder aus, indem mit der Zunahme der Bevölkerung die Nachfrage nach den Wohnungen dieser Gattung wächst und die Mieten steigen, bis sie in die Produktionskosten wieder hineinwachsen. Auf die Bewegung der Mieten im Innern hatte jedoch dieses Auf und Ab der Mieten in den Außenlagen im allgemeinen keinen Einfluß, je näher dem Zentrum, um so stabiler erscheinen die Verhältnisse. Man sieht daraus, daß der Wohnungsmarkt kein einheitlicher ist und daß die Bewegung der Mietzinse in den Wohnlagen verschiedener Klassen zeitweilig stark voneinander abweichen kann, wenn auch anzunehmen ist, daß — soweit nicht die wirtschaftlichen Verhältnisse eine dauernde Veränderung erfahren — allmählich wieder das gestörte Gleichgewicht eintritt.

In dem, was oben über die Ursachen der Bewegung der Mietzinse in den beobachteten Jahren gesagt wurde, liegt auch schon die Erklärung für die Steigerung der Bodenwerte zum größten Teile. Aber nicht die ganze Bodenwertzunahme kann auf diese Weise erklärt werden; denn die Bodenwerte wären in den beobachteten Jahren keinesfalls in dem Maße gestiegen, wenn nicht noch eine weitere Ursache mitgewirkt hätte — die steigende Ausnützung des Bodens.

Hier handelt es sich allerdings um eine Wechselwirkung. Denn sowie auf der einen Seite ein guter Teil der Bodenwert-

zunahme auf die gestiegene Bodenausnützung zurückzuführen ist, so hat andererseits wieder diese hauptsächlich darin ihren Grund, daß das Steigen der Bodenwerte das Bestreben erzeugte, den Boden noch intensiver auszunützen, als es bisher der Fall war. Das gilt nicht bloß von den inneren, sondern auch von den Außenlagen. Auch hier sind aus dem früher angeführten Grunde die Bodenwerte sehr bedeutend gestiegen und die Folge war, daß die niedrigen Häuser auch hier immer mehr von dem hohen Zinshause verdrängt wurden. Auch die Veränderungen, welche in der Bauart der Häuser eingetreten sind, sind in letzter Linie zum großen Teil durch das rasche Wachstum der Stadt verursacht worden.

Unrichtig wäre es, aus der Tatsache allein, daß der Grund und Boden in den beobachteten Jahren bedeutend im Werte gestiegen ist und die Wohnungen sich bedeutend verteuert haben, ohneweiters auf eine Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse zu schließen. Das war in Wirklichkeit nicht der Fall, woraus man folgern kann, daß sich das Einkommensniveau der Bevölkerung im ganzen doch noch mehr gehoben hat, als die Wohnungspreise gestiegen sind. Nur nach den Krisenjahren läßt sich eine deutliche Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse in den Arbeiterwohnlagen feststellen, die wahrscheinlich auf die starke Preissteigerung der Wohnungen in diesen Lagen zurückzuführen ist. Im ganzen genommen, haben sich jedoch die Wohnungsverhältnisse in der beobachteten Periode nicht verschlechtert, vielmehr — wenn auch in sehr gelindem Maße — verbessert und hätten sich wohl noch mehr verbessert, wenn nicht die Steuern in den beobachteten Jahren sehr bedeutend erhöht worden wären.

Trotz dieser gelinden Besserung sind jedoch die Wohnungsverhältnisse Prags als sehr schlecht zu bezeichnen. Das ersieht man deutlich aus dem Vergleiche mit Breslau, wozu nur zu bemerken ist, daß Breslau unter den reichsdeutschen Großstädten in bezug auf die Wohnungsverhältnisse einen der letzten Plätze einnimmt.[1]) Aus dem Vergleiche mit Breslau geht jedoch des weiteren auch hervor, daß die Ursache der schlechteren Wohnungsverhältnisse Prags hauptsächlich in der hohen österreichischen Hauszinssteuer zu suchen ist, da dieselbe zum größten

---

[1]) Siehe darüber insbesondere Lindemann, Wohnungsstatistik in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band XCIV.

Teile auf die Mieter überwälzt wird und sie zur Einschränkung in ihrem Wohnungsbedürfnisse zwingt. Es ergibt sich daraus mit aller Deutlichkeit, daß man bei uns hier zuerst den Hebel ansetzen muß, wenn man eine gründliche Besserung der schlechten Wohnungsverhältnisse erreichen will.

Tabellen.

---

[1]) Tab. VIII. und IX. sind im folgenden aus typographischen Gründen in der Reihenfolge verstellt.

Tabelle I. **Bautätigkeit in Prag I—VII und den vier großen Vorstädten**

(Karolinental, Smichow, Kgl. Weinberge, Žižkow) in den Jahren 1871 bis 1903[1]).

Die Zahl der Neu- und Umbauten betrug								
im Jahre	in Prag I—V	in Prag VI (Wyšehrad)	in Prag VII (Holešowic-Bubna)	in Karolinental	in Smichow	in den Kgl. Weinbergen	in Žižkow	in Prag I—VII und den großen Vorstädten zusammen
1871	21	2	30	5	21	20	12	111
1872	19	1	65	3	25	25	58	196
1873	27	1	32	6	14	24	66	170
1874	28	3	27	10	20	36	61	185
1875	48	8	16	7	26	28	25	158
1876	32	8	13	6	8	33	7	107
1877	15	2	8	6	17	25	4	77
1878	26	1	5	3	11	24	5	75
1879	15	—	9	8	11	21	5	69
1880	21	3	10	6	7	36	1	84
1881	22	—	15	6	6	38	5	92
1882	22	1	9	4	6	48	9	99
1883	34	1	9	3	7	52	13	119
1884	28	—	8	10	20	45	27	138
1885	23	—	9	11	41	50	39	173
1886	19	—	12	6	20	31	26	114
1887	20	1	9	6	23	31	45	135
1888	17	—	9	6	24	37	42	135
1889	22	2	16	9	25	33	30	137
1890	29	5	14	8	29	21	43	149
1891	24	5	30	11	24	19	24	137
1892	59	4	28	8	11	42	33	185
1893	68	2	20	9	39	34	40	212
1894	82	4	42	7	57	38	40	270
1895	78	2	40	10	43	43	36	252
1896	65	2	37	5	62	57	46	274
1897	64	4	21	4	46	42	6	187
1898	36	2	15	3	17	27	33	133
1899	30	—	21	5	24	47	22	149
1900	34	1	11	3	13	46	19	127
1901	25	3	9	3	24	33	12	109
1902	32	1	19	4	18	45	25	144
1903	57	9	15	14	20	61	20	196

[1]) Zusammengestellt für die Jahre 1871 bis 1880 nach den Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag und dem Statistischen Handbuche der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte für das Jahr 1881, II. Teil, für die späteren Jahre nach den Statistischen Handbüchern der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte für die betreffenden Jahre.

Tabelle II. Exekutive Einverleibungen und Versteigerungen in Prag I—V in den Jahren 1871 bis 1884[1]).

In Prag I—V (seit 1882 Prag I—VI)						
wurden im Jahre	exekutiv einverleibt		feilgeboten		bei den Versteigerungen infolge Unzulänglichkeit des Erlöses gelöscht	
	Forderungen	im Betrage von fl. (auf Tausende abgerundet)	Realitäten	um den Gesamtbetrag von fl. (abgerundet)	Forderungen	im Betrage von fl. (abgerundet)
1	2	3	4	5	6	7
1871	306	72.000[2])	22	522.000	131	91.000
1872	207	84.000[3])	19	339.000	125	61.000[4])
1873	238	173.000[5])	25	243.000	154	228.000[6])
1874	315	253.000	12	464.000	126	143.000
1875	351	223.000	16	180.000	110	250.000
1876	457	264.000	32	546.000	89	512.000
1877	682	281.000	41	638.000	147	329.000
1878	630	278.000	33	601.000	50	318.000
1879	458	167.000	33	853.000	38	643.000
1880	459	151.000	31	575.000	85	608.000
1881	522	182.000	24	271.000	46	305.000
1882	336	174.000[7])	19	174.000	23	66.000
1883	389	150.000[8])	13	167.000	14	64.000
1884	252	143.000	12	213.000	10	169.000

Anmerkungen: [1]) Nach den Statistischen Handbüchlein der kgl. Hauptstadt Prag, resp. nach den Statistischen Handbüchern der kgl. Hauptstadt Prag und der Vororte zusammengestellt. — [2]) Außerdem jährliche Leistung von 25 fl. — [3]) Außerdem 3308 Th. 17 1/2 Gr., 618 fl. 25 kr. Südd. W. und 2340 fl. K. M. — [4]) Außerdem 20 fl. W. W. und 192·25 fl. K. M. — [5]) Außerdem 264 Th. 17 Gr. und 700 fl. Südd. W. — [6]) Außerdem jährliche Leistung von 120 fl. — [7]) Außerdem 10.833 Frks. jährlicher Leistung. — [8]) Außerdem 1000 fl. K. M. jährlicher Leistungen.

Tabelle III. Exekutive Einverleibungen und Versteigerungen in Prag I—VII und den vier großen Vorstädten in den Jahren 1882 bis 1903.[1])

In Prag I—VII und den vier großen Vorstädten						
wurden im Jahre	exekutiv einverleibt		feilgeboten		bei den Versteigerungen infolge Unzulänglichkeit des Erlöses gelöscht	
	Forderungen	im Betrage von fl. (auf Tausende abgerundet)	Realitäten	um den Gesamtbetrag von fl. (abgerundet)	Forderungen	im Betrage von fl. (abgerundet)
1	2	3	4	5	6	7
1882	489	220.000[7])	44	409.000	42	284.000
1883	487	208.000[8])	34	314.000	64	129.000
1884	354	213.000	24	442.000	84	258.000
1885	484	276.000	16	306.000[9])	19	98.000[10])
1886	478	288.000	19	291.000	24	232.000
1887	467	207.000	21	253.000	72	539.000
1888	422	197.000	37	578.000	58	562.000
1889	384	202.000	23	354.000	35	206.000
1890	415	240.000	33	546.000[9])	64	465.000
1891	494	330.000[11])	33	693.000	75	271.000[12])
1892	454	211.000	31	534.000	32	456.000
1893	589	340.000[13])	23	490.000	42	187.000
1894	396	237.000	38	796.000	39	281.000
1895	502	257.000	17	465.000	21	235.000
1896	911	869.000[14])	25	519.000	23	174.000
1897	860	571.000[15])	37	928.000	88	672.000
1898	622	377.000[16])	73	1,563.000	215	855.000
1899	561	376.000[17])	81	1.923.000	71	769.000
1900	542	406.000	60	1,261.000	50	486.000
1901	551	349.000[18])	46	1,055.000	44	523.000[19])
1902	672	529.000	57	1,257.000	37	354.000[20])
1903	814	1,071.000	45	1,171.000	38	325.000

Anmerkungen: [9]) In einem Falle ist der Versteigerungserlös nicht bekannt. — [10]) Außerdem 1623 fl. 70 kr. jährl. Leistung. — [11]) Außerdem 2 Fälle jährlicher Leistungen. — [12]) Außerdem in zwei Fällen der Nutzgenuß eines Hausanteils. — [13]) Nebst 5 Fällen von zusammen 1914 Reichsmark. — [14]) Außerdem 1 Fall per 1669 M. — [15]) Außerdem 1 Fall per 790 Frks., 1 Fall per 12 fl. 30 kr. K. M. und 28 Fälle per 13.005 fl. für fällige Steuern. — [16]) Außerdem in einem Falle 392 M., in 6 Fällen 905 £, in 6 Fällen 5674 M. — [17]) Außerdem 3 Fälle per zusammen 1020 M. — [18]) Außerdem 1 Fall per 236 M. und 1 Fall per 12.583 M. — [19]) Außerdem ein Fall im Betrage von 5433 M. und 6 Fälle im Betrage von 905 Pfund Sterling. — [20]) Außerdem jährl. Leistung von 160 fl.

Tabelle IV. **Mieterträge, Boden-**

(nach den Schätzungselaboraten der Hypothekenbank des

Lage der Häuser	Periode, in welcher die Häuser geschätzt wurden	Zahl d. geschätz. Häuser	Bauwert	Bodenwert	Gesamtwert	Der von den Schätzenden als angemessen erklärte Mietertrag
			der geschätz. Häuser in Gulden ö. W.			
1	2	3	4	5	6	7
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon (bessere Lagen)	1898—1904	29	1,960.424	1,191.709	3,152.133	223.240
Das Viertel bei der Palackýbrücke	1892—1904	24	1,440.083	526.590	1,966.673	154.830
Viertel beim Blinden Tor (Sokol-, Táborgasse mit Umgebung)	1892—1904	58	2,306.637	808.964	3,115.601	245.614
Kgl. Weinberge I. Gruppe .	1892—1904	14	674.564	218.996	893.560	69.509
"	1883—1891	18	693.683	207.215	900.898	73.292
"	1877—1882	17	409.004	107.441	516.445	38.176
"	1873—1876	20	793.609	165.309	958.918	70.568
Kgl. Weinberge II. Gruppe	1892—1904	10	372.026	111.251	483.277	37.080
"	1883—1891	18	376.455	114.695	491.150	38.841
"	1877—1882	20	372.778	66.245	439.023	33.223
Kgl. Weinberge III. Gruppe	1892—1904	56	2,121.060	548.461	2,669.521	217.583
"	1883—1891	37	855.541	229.957	1,085.498	85.286
"	1877—1882	18	226.470	37.328	263.798	22.338
"	1873—1876	7	133.885	24.332	158.217	10.590
Kgl. Weinberge IV. Gruppe	1892—1904	50	1,829.794	445.061	2,274.855	177.481
Kgl. Weinberge V. Gruppe	1892—1904	14	283.141	76.528	359.669	27.480
Kgl. Weinberge VI. Gruppe	1892—1904	50	1,312.200	281.141	1,593.341	120.416
"	1874	1	30.650	3.000	33.650	2.550
Kgl. Weinberge VII. Gruppe	1892—1904	12	253.276	50.972	304.248	23.485
Kgl. Weinberge VIII. Gruppe	1892—1904	13	230.217	44.007	274.224	22.771
Holešowic-Bubna: Belvedereviertel	1892—1904	62	1,392.814	423.497	1,816.411	137.196
Holešowic-Bubna: Belvedereviertel	1873—1876	25	555.422	82.394	637.816	42.239
Tejnka (entferntere Teile der Ortschaft)	1892—1904	13	72.252	16.483	88.735	6.287

[1]) Es wurden nur Häuser berücksichtigt, die in den ersten drei Jahren nach ihrer Erbauung geschätzt wurden.

werte, Bauwerte von Neubauten[1])

Königreiches Böhmen und der Prager städtischen Sparkassa).

Baufläche	Verbaute Fläche	Nutzfläche[2])	Verhältnis der Nutz- zur Baufläche (Intensität der Bebauung)	Bauwert	Bodenwert	Angemessener Miet-ertrag	Bauwert	Angemessener Mietertrag	Der Bodenwert beträgt % d. Gesamtwertes
d. geschätz. Häuser in m^2				d. geschätz. Häuser per m^2 Baufläche in Gulden ö. W.			d. geschätz. Häuser p. m^2 Nutzfläche i. Gulden ö.W.		
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
14.224	10.971	55.525	3·90	137·8	83·8	15·69	35·3	4·02	37·8
10.652	8.366	45.111	4·23	135·2	49·4	14·54	31·9	3·43	26·8
28.552	16.876	87.284	3·06	80·8	28·3	8·60	26·4	2·81	26·0
7.140	4.542	22.617	3·17	94·5	30·7	9·74	29·8	3·07	24·5
9.642	6.387	26.603	2·76	71·9	21·5	7·60	26·1	2·76	23·0
7.736	4.553	16.493	2·13	52·9	13·9	4·93	24·8	2·31	20·8
9.817	6.833	26.789	2·73	80·8	16·8	7·19	29·6	2·63	17·2
4.568	2.695	13.475	2·95	81·4	24·4	8·12	27·6	2·75	23·0
9.340	4.147	17.477	1·87	40·3	12·3	4·16	21·5	2·22	23·4
9.388	4.414	16.087	1·71	39·7	7·1	3·54	23·2	2·07	15·1
25.989	17.446	82.358	3·17	81·6	21·1	8·37	25·8	2·64	20·5
19.385	9.244	36.532	1·88	44·1	11·9	4·40	23·4	2·33	21·2
7.112	3.637	11.376	1·60	31·8	5·2	3·14	19·9	1·96	14·2
3.509	1.651	4.953	1·41	38·2	6·9	3·02	27·0	2·14	15·4
23.756	15.257	70.724	2·98	77·0	18·7	7·47	25·9	2·51	19·6
5.447	3.225	13.284	2·44	52·0	14·0	5·04	21·3	2·07	21·3
22.884	14.165	57.080	2·49	57·3	12·3	5·26	23·0	2·11	17·6
719	406	1.218	1·69	42·6	4·2	3·55	25·2	2·09	8·9
5.747	3.027	12.109	2·11	44·1	8·9	4·09	20·9	1·94	16·8
5.413	2.830	11.589	2·14	42·5	8·1	4·21	19·9	1·96	16·0
27.219	14.929	60.625	2·23	51·2	15·6	5·04	23·0	2·26	23·3
9.172	5.427	19.312	2·11	60·6	9·0	4·61	28·8	2·19	12·9
5.930	2.080	4.334	0·73	12·2	2·8	1·06	16·7	1·45	18·6

[2]) Unter Nutzfläche wird die Gesamtfläche sämtlicher Geschosse, inkl. die Fläche, die auf Mauern, Gänge, Stiegen etc. entfällt, verstanden. Näheres siehe im Texte auf S. 59 und 67.

Tabelle V. **Das Gesamtmieterträgnis**
in den Jahren

Im Jahre	betrug das einbekannte und amtlich richtig-						
	in der Altstadt	in der Neustadt	auf der Kleinseite	auf dem Hradschin	in der Josefstadt	in Alt-Prag (I—V) (Sp. 2 + 3 + 4 + 5 + 6)	in Wyšehrad (Prag VI)
	Gulden						
1	2	3	4	5	6	7	8
1823	723.416	631.721	306.554	48.597	71.175	1,781.463	
1830	775.203	692.536	325.134	49.966	69.181	1,912.020	
1834	786.577	711.231	322.018	49.440	69.142	1,938.408	
1837	843.186	766.435	331.492	46.730	72.193	2,060.036	
1840	926.024	880.341	349.309	46.919	77.894	2,280.487	
1843	1,031.937	1,018.473	368.647	50.176	84.873	2,554.106	
1846	1,135.514	1,127.491	397.253	53.185	101.500	2,814.943	
1850	1,179.760	1,238.472	414.344	57.614	110.084	3,000.274	
1857	1,517.050	1,628.875	506.863	71.429	128.600	3,852.817	
1869	2,515.105	3,052.339	743.727	115.386	215.768	6,642.325	
1870	2,624.224	3,251.270	762.754	117.913	220.010	6,976.171	46.902
1875	3,460.048	4,627.371	982.480	146.069	288.682	9,504.650	67.672
1876	3,479.287	4,730.116	982.959	145.329	284.820	9,622.511	75.247
1877	3,480.743	4,764.451	988.348	145.945	281.248	9,660.735	79.678
1878	3,462.724	4,787.335	989.054	146.187	280.253	9,665.553	80.656
1879	3,458.807	4,848.440	988.237	144.986	277.628	9,718.098	78.993
1880	3,451.781	4,886.646	987.193	144.266	274.479	9,744.365	79.367
1890	3,726.437	5,950.866	1,084.010	159.513	298.354	11,219.180	99.461
1900	4,017.555	8,347.413	1,342.635	165.814	246.909	14,120.326	155.229

[1]) Für die Jahre 1823 bis 1869 einem Artikel des k. k. Finanzrates entnommen, für die späteren Jahre nach den Prager Statistischen Handbüchern

der Prager Häuser
1823 bis 1900[1]).

gestellte Mieterträgnis sämtlicher Häuser						
in Holešowic-Bubna (Prag VII)	in Karolinen-tal	in Smichow	in den Kgl. Wein-bergen	in Žižkow	in den näheren Vororten (Sp. 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	in Prag (I—V) und den näheren Vororten (Sp. 7 + 14)
ö s t. W ä h r.						
9	10	11	12	13	14	15
31.848	420.388	390.385	50.254	100.381	1,040.158	8,016.329
193.830	560.081	737.497	343.354	385.329	2,287.763	11,792.413
177.562	630.257	732.534	403.830	394.835	2,414.265	12,036.776
177.825	631.616	742.229	483.734	396.492	2,511.574	12,172.309
184.276	644.554	771.075	503.247	401.706	2,585.514	12,251.067
190.663	648.443	784.561	516.003	385.134	2,603.797	12,321.895
195.150	653.165	797.410	589.850	389.854	2,704.796	12,449.161
391.379	906.869	1,208.001	1,677.873	909.905	5,193.488	16,412.668
1,031.710	1,174.962	1,911.983	3,073.878	1,598.700	8,946.462	23,066.788

[1]) Alexander Stimpel in der Zeitung „Bohemia“ vom Jahre 1872, Nr. 114 u. ff. für die Jahre 1883 und 1884, 1890, 1900 zusammengestellt.

Tabelle VI. **Bewegung der Mietzinse in einigen Wohn-**

a) N e u-

Lage der beobachteten Häuser	Zahl	Haus- und Hoffläche (Bauparzelle) in m^2	Der Mietertrag der beobachteten Häuser betrug im Jahre (im Durchschnitt der Jahre) Gulden ö. W. 1869	1875	1882	1891	1895	1901/1902
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Opatowicer-, Schwarze, Gerbergasse mit Umgebung	21	8.501	36.481	44.275	44.717	47.953	49.058	50.125
Fleischhacker-, Quer-, Hopfenstockgasse .	17	5.664	31.689	40.727	39.810	43.077	43.110	44.373
Grubengasse	7	3.765	19.009	24.241	24.571	25.037	25.214	26.014
Smečkagasse	11	6.297	26.130	34.521	34.282	35.149	35.769	37.043
Krakauergasse . . .	10	6.510	36.974	49.098	47.466	48.251	49.598	51.763
Linden-, Salm-, Katharinagasse	21	6.539	26.430	35.535	35.132	36.458	36.551	38.284
Sokolstraße	7	1.866	13.244	16.513	15.152	15.413	16.234	16.465
Mariengasse	12	9.737	50.299	65.433	65.727	69.188	73.634	75.861
Rosen-, Leihamtsgasse mit Umgebung . .	17	11.413	59.689	79.034	77.700	80.193	81.676	85.248
Zusammen	123	60.292	299.945	389.377	384.557	400.719	410.844	425.176

b) H o l e š o w i c-

Lage der beobachteten Häuser	Zeit der Erbauung	Zahl	Haus- und Hoffläche (Bauparzelle) in m^2	Der Mietertrag der Häuser betrug im Durchschnitt der 1873, 1874 od. 1875[1] Gulden	1884	1891
1	2	3	4	5	6	7
Holešowic-Bubna: Das Belvedereviertel	A, B: Vor d. Jahre 1884	46	18.560	—	60.231	68.559
„	Davon jene Häuser, bezüglich deren der Mietertrag entweder aus dem Jahre 1873 oder 1874 oder 1875 bekannt ist	29	10.961	55.894	38.189	44.261
„	C: 1885—1891	42	14.316	—	—	73.721
„	D_1: 1892—1896	47	17.066	—	—	—
„	D: 1892—1901[2])	86	30.006	—	—	—
Das übrige Holešowic-Bubna	A, B: Vor d. Jahre 1884	76	21.033	—	37.701	43.668
Das übrige Holešowic-Bubna	C: 1885—1891	11	4.652	—	—	12.446

[1]) Hiebei wurde für einzelne Häuser die im Jahre 1873, für andere die im Jahre 1874, resp. 1875 fatierte Miete herangezogen, so wie gerade Angaben darüber vorlagen.

lagen der Neustadt und von Holešowic - Bubna.

s t a d t.

Auf ein m^2 der Haus- und Hoffläche entfiel im Jahre (im Durchschnitt der Jahre)						Der Mietertrag der beobachteten Häuser stieg (+), resp. fiel (—) in den Jahren				
1869	1875	1882	1891	1895	1901/1902	1870—1875	1876—1882	1883—1891	1892—1895	1896—1902
ein Mieterträgnis von Gulden ö. W.						um Prozente				
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4·29	5·21	5·26	5·64	5·77	5·90	+ 21·4	+ 1·0	+ 7·2	+ 2·3	+ 2·2
5·59	7·19	7·03	7·61	7·61	7·83	+ 28·5	— 2·3	+ 8·2	+ 0·1	+ 2·9
5·05	6·44	6·53	6·65	6·70	6·91	+ 27·5	+ 1·4	+ 1·9	+ 0·7	+ 3·2
4·15	5·48	5·44	5·58	5·68	5·88	+ 32·1	— 0·7	+ 2·5	+ 1·8	+ 3·6
5·68	7·54	7·29	7·41	7·62	7·95	+ 32·8	— 3·3	+ 1·7	+ 2·8	+ 4·4
4·04	5·43	5·37	5·58	5·59	5·85	+ 34·4	— 1·1	+ 3·8	+ 0·3	+ 4·7
7·10	8·85	8·12	8·26	8·70	8·82	+ 24·7	— 8·2	+ 1·7	+ 5·3	+ 1·4
5·17	6·72	6·75	7·11	7·56	7·79	+ 30·1	+ 0·4	+ 5·3	+ 6·4	+ 3·0
5·23	6·92	6·81	7·03	7·16	7·47	+ 32·4	— 1·7	+ 3·2	+ 1·8	+ 4·4
4·97	6·46	6·38	6·65	6·81	7·05	+ 29·8	— 1·2	+ 4·2	+ 2·5	+ 3·5

B u b n a.

beobachteten Jahre (im Jahre)		Auf ein m^2 der Haus- und Hoffläche entfiel im Jahre (im Durchschnitt der Jahre)					Der Mietertrag der beobachteten Häuser stieg (+), resp. fiel (—) in den Jahren			
1896	1901/1902	1873, 1874 oder 1875	1884	1891	1896	1901/1902	1873/1875 bis 1884	1885—1891	1892—1896	1897—1902
ö. W.		ein Mieterträgnis v. Gulden ö. W.					um Prozente			
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
70.952	75.941	—	3·25	3·69	3·82	4·09	—	+ 13·8	+ 3·5	+ 7·0
45.071	48.108	5·10	3·48	4·04	4·11	4·39	—31·7	+ 15·9	+ 1·8	+ 6·7
74.892	78.526	—	—	5·15	5·23	5·49	—	—	+ 1·6	+ 4·9
116.036	115.815	—	—	—	6·80	6·79	—	—	—	— 0·2
—	213.624	—	—	—	—	7·12	—	—	—	—
45.496	47.788	—	1·79	2·08	2·16	2·27	—	+ 15·8	+ 4·2	+ 5·0
13.057	13.353	—	—	2·68	2·81	2·87	—	—	+ 4·9	+ 2·3

[2]) D_1 inbegriffen.

Tabelle VII. Bewegung der Mietzinse

Lage	Zeit der Erbauung	Zahl	Haus- und Hoffläche (Bauparzelle)	Der Mietertrag der beobach- im Jahre (im Durch-		
der beobachteten Häuser			in m^2	1875	1882	1891
				Gulden		
1	2	3	4	5	6	7
Gruppe I	A: 1870—1875	24	10.879	72.848	67.124	69.775
„ I	B: 1876—1882	30	10.209	—	72.009	75.075
„ I	C: 1883—1891	40	17.254	—	—	152.233
„ I	D: 1892—1901	10	3.598	—	—	—
„ II	B: 1876—1882	27	9.615	—	39.059	42.482
„ II	C: 1883—1891	41	14.757	—	—	106.235
„ II	D: 1892—1901	9	2.476	—	—	—
„ III	A: 1870—1875	17	8.041	27.095	25.278	28.902
„ III	B: 1876—1882	26	8.050	—	37.420	40.617
„ III	C: 1883—1891	111	36.918	—	—	259.795
„ III	D_1: 1892—1895	38	13.112	—	—	—
„ III	D: 1892—1901[1])	69	25.480	—	—	—
„ IV	D_1: 1892—1895	11	3.603	—	—	—
„ IV	D: 1892—1901[1])	40	14.973	—	—	—
„ V	C: 1883—1891	12	3.848	—	—	19.002
„ V	D_1: 1892—1895	7	2.131	—	—	—
„ V	D: 1892—1901[1])	13	3.969	—	—	—
„ VI	A: 1870—1875	2	1.197	4.465[2])	2.901	4.027
„ VI	C: 1883—1891	5	2.264	—	—	8.065
„ VI	D_1: 1892—1895	16	5.992	—	—	—
„ VI	D: 1892—1901[1])	36	12.975	—	—	—
„ VII	D_1: 1892—1895	5	2.099	—	—	—
„ VII	D: 1892—1901[1])	17	7.317	—	—	—
„ VIII	D: 1892—1901	11	4.329	—	—	—

[1]) D_1 inbegriffen.
[2]) Im Jahre 1874 6480 fl.

in den Weinberger Wohnlagen.

teten Häuser betrug schnitte der Jahre)		Auf ein m^2 der Haus- und Hoffläche entfiel im Jahre (im Durchschnitte der Jahre)					Der Mietertrag der beobachteten Häuser stieg (+), resp. fiel (—) in den Jahren			
1895	1901/1902	1875	1882	1891	1895	1901/1902	1876 bis 1882	1883 bis 1891	1892 bis 1895	1896 bis 1902
ö. W.		ein Mieterträgnis von . . fl. ö. W.					um . . . Prozente			
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
71.770	78.376	6·70	6·17	6·41	6·60	7·20	— 7·9	+ 3·9	+ 2·9	+ 9·2
78.001	82.815	—	7·05	7·35	7·64	8·11	—	+ 4·3	+ 3·9	+ 6·2
153.602	159.780	—	—	8·82	8·90	9·26	—	—	+ 0·9	+ 4·0
45.497	47.292	—	—	—	12·65	13·14	—	—	—	+ 3·9
44.071	47.437	—	4·06	4·42	4·58	4·93	—	+ 8·8	+ 3·7	+ 7·6
109.608	118.186	—	—	7·20	7·43	8·01	—	—	+ 3·2	+ 7·8
25.372	25.880	—	—	—	10·25	10·45	—	—	—	+ 2·0
31.123	34.337	3·37	3·14	3·59	3·87	4·27	— 6·7	+ 14·3	+ 7·7	+ 10·3
42.984	46.174	—	4·65	5·05	5·34	5·74	—	+ 8·5	+ 5·8	+ 7·4
265.756	279.700	—	—	7·04	7·20	7·58	—	—	+ 2·3	+ 5·2
119.506	122.652	—	—	—	9·11	9·35	—	—	—	+ 2·6
—	253.204	—	—	—	—	9·94	—	—	—	—
31.135	32.094	—	—	—	8·64	8·91	—	—	—	+ 3·1
—	134.591	—	—	—	—	8·99	—	—	—	—
19.791	22.411	—	—	4·94	5·14	5·82	—	—	+ 4·2	+ 13·2
13.017	13.631	—	—	—	6·11	6·40	—	—	—	+ 4·7
—	26.901	—	—	—	—	6·78	—	—	—	—
4.373	4.919	3·73[3]	2·42	3·36	3·65	4·11	— 35·0	+ 38·8	+ 8·6	+ 12·5
8.604	9.886	—	—	3·56	3·80	4·37	—	—	+ 6·7	+ 14·9
35.767	41.099	—	—	—	5·97	6·86	—	—	—	+ 14·9
—	91.745	—	—	—	—	7·07	—	—	—	—
15.844	12.313	—	—	—	7·55	5·87	—	—	—	— 22·3
—	39.121	—	—	—	—	5·35	—	—	—	—
—	20.655	—	—	—	—	4·77	—	—	—	—

[3]) Im Jahre 1874 5·41 fl.

Tabelle IX. Bewegung der Mietzinse in einigen

Stadt-Gemeinde	Lage der beobachteten Häuser	Zeit der Erbauung der beobachteten Häuser	Zahl der beobachteten Häuser	Haus- und Hoffläche (Baupartzelle) in m^2	Durchschnittsfläche einer Baupartzelle in m^2	Der Mietertrag der beobachteten Häuser im Jahre (im Durchschnitte) 1869	1875	1882	1891
						Gulden			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Prag	I. Graben-Altstädter Seite	v. d. J. 1869, unbekannt, wann	13	8.920	686	103.596	168.737	172.062	198.987
„	II. Graben-Neustädter Seite	„	6	12.312	2052	79.918	112.593	115.154	119.065
„	III. Bergmannsgasse	„	4	1.361	340	19.871	26.585	27.682	31.339
„	IV. Brückel	„	9	2.318	258	33.808	53.248	51.895	55.579
„	V. Obstgasse	„	6	1.408	235	23.998	35.692	33.519	38.135
„	VI. Ferdinandsstraße	„	13	11.109	855	102.345	149.455	142.354	146.888
„	VII. Altstädter Ring, südl. Teil	„	13	7.600	585	59.120	82.647	80.930	84.392
„	VIII. Zeltnergasse	„	26	18.526	713	119.639	173.593	179.316	190.349
„	IX. Eisengasse	„	11	3.342	304	31.231	44.862	45.798	45.934
„	X. Wenzelsplatz (unterer Teil)	„	14	12.206	872	73.690	114.305	106.980	122.885
„	XI. Wassergasse	„	17	10.656	627	52.166	70.916	71.127	75.596
„	XII. Galligasse (nördl. Teil)	„	14	7.291	521	50.533	65.274	64.999	66.051
„	XIII. Rittergasse (südl. Teil)	„	12	10.555	880	52.129	65.508	68.458	77.671
„	XIV. Die Häuser zwischen der Gallig. (s. T.) und Kotzeng.	„	7	1.099	157	15.323	19.240	19.256	20.867
„	XV. Die Häuser zwischen d. Ritterg. (n. T.) und Kotzeng.	„	13	1.386	107	20.036	28.344	29.619	32.015
„	XVI. Myslikgasse	„	10	7.392	739	30.654	38.530	40.024	50.761
„	I—XVI zusammen	„	188	117.481	625	868.057	1,249.529	1,249.173	1,356.514
Kgl. Weinb.	Havlíčekstraße (b. z. Erbengasse)	A: 1870—1875	10	3.715	371	—	28.563	25.830	30.215
„	„	B: 1876—1882	13	5.085	391	—	—	34.151	39.352
„	„	C: 1883—1891	8	2.108	263	—	—	—	18.398
„	Palackýstraße (unterer Teil)	A: 1870—1875	12	6.192	516	—	45.000	45.479	52.147
„	„	B: 1876—1882	8	3.893	487	—	—	36.253	39.247
„	„	C: 1883—1891	3	1.156	385	—	—	—	15.645
„	Palackýstraße (oberer Teil)	B: 1876—1882	2	957	478	—	—	4.480	5.372
„	„	C: 1883—1891	18	6.079	338	—	—	—	47.212
„	„	D: 1892—1901	9	3.113	346	—	—	—	—

Geschäftsstraßen Prags und der Kgl. Weinberge.

Häuser betrug der Jahre)		Auf ein m^2 der Haus- und Hoffläche entfiel im Jahre (im Durchschnitte der Jahre)						Der Mietertrag der beobachteten Häuser stieg (+), resp. fiel (—) in den Jahren				
1895	1901/1902	1869	1875	1882	1891	1895	1901/1902	1870 bis 1875	1876 bis 1882	1883 bis 1891	1892 bis 1895	1896 bis 1902
ö. W.		ein Mieterträgnis von . . . fl. ö. W.						um . . . Prozente				
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
—	235.453	11·61	18·92	19·29	22·31	—	26·40	+ 62·9	+ 2·0	+ 15·6	+ 18·3	
—	132.782	6·49	9·14	9·35	9·67	—	10·78	+ 40·9	+ 2·3	+ 3·4	+ 11·5	
—	33.142	14·60	19·53	20·34	23·03	—	24·35	+ 33·8	+ 4·1	+ 13·2	+ 5·8	
—	63.649	14·58	22·97	22·39	23·98	—	27·46	+ 57·5	— 2·5	+ 7·1	+ 14·5	
—	46.085	17·04	25·35	23·81	27·08	—	32·73	+ 48·7	— 6·1	+ 13·8	+ 20·8	
—	172.105	9·21	13·45	12·81	13·22	—	15·49	+ 46·0	— 4·8	+ 3·2	+ 17·2	
—	93.691	7·78	10·87	10·65	11·10	—	12·33	+ 39·8	— 2·1	+ 4·3	+ 11·0	
—	212.700	6·46	9·37	9·68	10·27	—	11·48	+ 45·1	+ 3·3	+ 6·2	+ 11·7	
—	51.111	9·35	13·42	13·70	13·74	—	15·29	+ 43·6	+ 2·1	+ 0·3	+ 11·3	
—	153.228	6·04	9·36	8·76	10·07	—	12·55	+ 55·1	— 6·4	+ 14·9	+ 24·7	
—	86.219	4·90	6·66	6·67	7·09	—	8·09	+ 35·9	+ 0·3	+ 6·3	+ 14·1	
—	72.543	6·93	8·95	8·91	9·06	—	9·95	+ 29·2	— 0·4	+ 1·6	+ 9·8	
—	96.838	4·94	6·21	6·49	7·36	—	9·17	+ 25·7	+ 4·5	+ 13·5	+ 24·7	
—	24.638	13·94	17·51	17·52	18·99	—	22·42	+ 25·6	+ 0·1	+ 8·4	+ 18·1	
—	33.130	14·46	20·45	21·37	23·10	—	23·90	+ 41·5	+ 4·5	+ 8·1	+ 3·5	
—	55.477	4·15	5·21	5·41	6·87	—	7·51	+ 25·7	+ 3·9	+ 26·8	+ 9·3	
—	1,562.791	7·39	10·64	10·63	11·55	—	13·30	+ 43·9	— 0·0	+ 8·6	+ 15·2	
31.666	37.697	—	7·69	6·95	8·13	8·52	10·15	—	— 9·6	+ 17·0	+ 4·8	+ 19·0
44.044	50.564	—	—	6·72	7·74	8·66	9·94	—	—	+ 15·2	+ 11·9	+ 14·8
19.535	23.034	—	—	—	8·73	9·27	10·93	—	—	—	+ 6·2	+ 17·9
59.248	65.793	—	7·27	7·34	8·42	9·57	10·63	—	+ 1·1	+ 14·7	+ 13·6	+ 11·0
42.092	49.123	—	—	9·31	10·08	10·81	12·62	—	—	+ 8·3	+ 7·2	+ 16·7
16.228	17.499	—	—	—	13·53	14·04	15·14	—	—	—	+ 3·7	+ 7·8
6.049	7.060	—	—	4·68	5·61	6·32	7·38	—	—	+ 19·9	+ 12·6	+ 16·7
48.464	52.761	—	—	—	7·77	7·97	8·68	—	—	—	+ 2·7	+ 8·9
—	24.175	—	—	—	—	—	7·77	—	—	—	—	—

Tabelle VIII. **Mieterträgnis von Häusern in einigen Wohnlagen der Prager Neustadt, der Kgl. Weinberge und von Holešowic-Bubna per m^2 Nutzfläche[1]) in einzelnen Stichjahren.**

Lage der beobachteten Häuser	Zeit der Erbauung der beobachteten Häuser	Zahl der beobachteten Häuser	Auf ein m^2 Nutzfläche[1]) der beobachteten Häuser entfiel im Jahre ein Mieterträgnis von ... fl.					
			1869	1875[2])	1882[3])	1891	1895[4])	1901/1902
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Neustadt	vor dem Jahre 1869	23	1·85	2·26	2·24	2·35	2·42	2·56
Kgl. Weinberge I	A: 1870—1875	14	—	2·30	2·09	2·21	2·27	2·42
„ „ I	B: 1876—1882	18	—	—	2·28	2·39	2·51	2·65
„ „ I	C: 1883—1891	20	—	—	—	2·57	2·61	2·69
„ „ I	D: 1892—1901	9	—	—	—	—	—	2·97
„ „ II	B: 1876—1882	23	—	—	2·06	2·15	2·24	2·38
„ „ II	C: 1883—1891	19	—	—	—	2·27	2·32	2·53
„ „ II	D: 1892—1901	8	—	—	—	—	—	2·59
„ „ III	A: 1870—1875	10	—	1·86	1·68	1·98	2·20	2·36
„ „ III	B: 1876—1882	15	—	—	1·93	2·18	2·27	2·41
„ „ III	C: 1883—1891	46	—	—	—	2·18	2·23	2·38
„ „ III	D: 1892—1901	46	—	—	—	—	—	2·54
„ „ IV	D: 1892—1901	36	—	—	—	—	—	2·43
„ „ V	D: 1892—1901	8	—	—	—	—	—	2·01
„ „ VI	A: 1870—1875	2	—	1·45[5])	0·94	1·30	1·41	1·61
„ „ VI	D: 1892—1901	20	—	—	—	—	—	2·08
„ „ VII	D: 1892—1901	11	—	—	—	—	—	1·80
„ „ VIII	D: 1892—1901	8	—	—	—	—	—	1·96
Holešowic-Bubna, Belvedereviertel	A: 1870—1875	17	—	2·19	1·47	1·65	1·66	1·77
„	C: 1885—1891	7	—	—	—	2·00	2·03	2·12
„	D: 1892—1901	52	—	—	—	—	—	2·21

[1]) Unter Nutzfläche wird die Gesamtfläche sämtlicher Geschosse, inkl. die Fläche, die auf Mauern, Gänge, Stiegen etc. entfällt, verstanden. Näheres siehe im Texte auf Seite 59 und 82.

[2]) Für Holešowic-Bubna in einem der Jahre 1873, 1874, 1875.

[3]) Für Holešowic-Bubna im Jahre 1884.

[4]) Für Holešowic-Bubna im Jahre 1896.

[5]) Im Jahre 1874 2·07 fl.

Tabelle X. Steuerbelastung der Häuser in Prag in den Jahren 1852 bis 1902.

Im Jahre	betrug(en) der Landeszuschlag	der Gemeindezuschlag m. d. Bequartiergsbeitr.	der Gem.-schulzuschlag	die Zuschläge zusammen	die Hauszinssteuer	die Zuschläge	der Zinskreuzer
	Prozente der staatlichen Steuer				Prozente der Bruttomiete		
1	2	3	4	5	6	7	8
1852	10	5·5	—	15·5	18·13	2·81	5
1863	15	8	—	23	22·67	4·17	3—5[3])
1869—1871	16·5	8	—	24·5	22·67	4·44	3—5
1872	23·5	9[1])	—	32·5	22·67	6·30	3—5
1873	28	9	—	37	22·67	7·12	3—5
1874—1875	31·5	8	14	53·5	22·67	10·06	3—5
1878	32·5	8	14	54·5	22·67	10·25	3—5
1879—1880	34·5	9	14	57·5	22·67	10·83	3—5
1882	32[1])	9	11[1])	52	22·67	11·79	3—5
1891	39	15	12	66	22·67	14·96	4—6[4])
1895	39	15	13	67	22·67	15·19	4—6
1901—1902	55	15	13	83	19·83[2])	18·81	4—6

Im Jahre	betrug die Steuer samt Zuschlägen in Prag: bei den vollbesteuerten Häusern	bei den steuerbefreiten Häusern: während der Baufreijahre	bei den steuerbefreiten Häusern: wenn der Wert der Steuerbefr. auf 100 Jahre gleichm. verteilt wird[5])
	Prozente der Bruttomiete		
ad 1	9	10	11
1869—1871	27·11	8·69	16·89
1874—1875	32·73	14·31	19·08
1878	32·92	14·50	20·76
1880	33·50	15·08	23·87
1882	34·46	16·04	26·23
1891	37·63	19·21	30·58
1895	37·86	19·44	30·81
1901—1902	38·64	23·06	32·67

[1]) Von der vollen Steuer (samt außerordentlichem Zuschlag) wurden bemessen: Die Landesumlagen seit 1881, die Gemeindezuschläge in Prag seit 1872, die Gemeindeschulzuschläge in Prag seit 1882.

[2]) 12·5 %iger Nachlaß; die Zuschläge werden jedoch von der vollen Steuer bemessen.

[3]) Bei Mietzinsen von 100—300 fl. 3 %, über 300 fl. 5 %.

[4]) Bei Mietzinsen von 100—300 fl. 4 %, über 300 fl. 6 %.

[5]) Siehe Anmerkung [4]) auf der nächsten Seite.

Tabelle XI. Steuerbelastung der Häuser in den Kgl. Weinbergen in den Jahren 1869 bis 1902.

Im Jahre	betrug(en) der Landeszuschlag	der Gemeindezuschlag m. d. Bequartiergsbeitr.	der Gemeindeschulzuschlag	der Bezirks- u. Bezirksschulzuschlag	die Zuschläge zusammen	die Hauszinssteuer	die Zuschläge	der Zinskreuzer
	Prozente der staatlichen Steuer					Prozente der Bruttomiete		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1869	16·5	15	—	5	36·5	14	4·09	—
1870	16·5	15	—	15	46·5	14	5·21	—
1874—1875	31·5	20	—	15	66·5	14	7·45	—
1876	32·5	20	—	15	67·5	14	7·56	—
1878	32·5	20	20	15	87·5	14	9·80	—
1879	34·5	20	20	15	89·5	14	10·02	—
1880	34·5	20	17·5	15	87	14	9·74	—
1882	32[1])	20[1])	15[1])	17·5[1])	84·5	14	11·83	3
1891	39	15	20	18·5	92·5	14	12·95	3
1895	39	19	15	19	92	14	12·88	3—6[3])
1900	55	17	17	20·5	109·5	12·25[2])	15·33	3—6
1901—1902	55	17	17	22	111	„	15·54	3—6

Im Jahre	betrug die Steuer samt Zuschlägen in den Königl. Weinbergen: bei den vollbesteuerten Häusern	bei den steuerbefreiten Häusern: während der Baufreijahre	bei den steuerbefreiten Häusern: wenn der Wert der Steuerbefr. auf 100 Jahre gleichm. verteilt wird[4])
	Prozente der Bruttomiete		
ad 1	10	11	12
1869	18·09	7·59	12·27
1874—1875	21·45	10·95	13·67
1878	23·80	13·30	16·87
1880	23·74	13·24	18·25
1882	25·83	15·33	21·14
1891	26·95	16·45	22·93
1895	26·88	16·38	22·86
1901—1902	27·79	19·04	24·44

[1]) Von der vollen Steuer (samt außerordentlichem Zuschlag) wurden bemessen: Die Landesumlagen, die Bezirks-, Gemeinde-, Gemeindeschulzuschläge in den Kgl. Weinbergen seit 1881, die Bezirksschulzuschläge seit 1882.

[2]) 12·5%iger Nachlaß; die Zuschläge werden jedoch von der vollen Steuer bemessen.

[3]) Bei Mietzinsen unter 100 fl. 3%, von 100—300 fl. 4%, über 300 fl 6%.

[4]) Der Berechnung der durchschnittlichen Steuerlast wurde für die Jahre 1869—1878 ein Zinsfuß von 5·5%, für die Jahre 1880—1882 ein Zinsfuß von 5%, für die späteren Jahre ein Zinsfuß von 4% zugrunde gelegt.

Tabelle XII. Kurse der Pfandbriefe der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen in den Jahren 1865 bis 1903[1])

Im Jahre	stellte sich der Kurs								
	der 5%igen			der 4%igen			der 3½%igen		
	Pfandbriefe der Hypothekenbank des Königreiches Böhmen auf .....fl. ö. W.								
	im Minimum	im Maximum	im Durchschnitt	im Minimum	im Maximum	im Durchschnitt	im Minimum	im Maximum	im Durchschnitt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1865	78·25	86	82·12						
1866	69	84·25	76·62						
1867	84	90	87·						
1868	87	90·5	88·75						
1869	86	91	88·5						
1870	86	90·5	88·25						
1871	88	90	89·						
1872	87	89·5	88·25						
1873	85·5	88·25	86·87						
1874	84·75	88·12	86·43						
1875	87	92·12	89·56						
1876	90	95·62	92·81						
1877	91	93·5	92·25						
1878	93·4	96	94·7						
1879	94·5	101·1	97·8						
1880	101	103·9	102·45						
1881	101·9	103·95	102·92						
1882	100·9	103·2	102·05	94	95·5	94·75			
1883	100·6	102·15	101·37	91	94	92·5			
1884	100·8	103·05	101·92	93·5	95·5	94·5			
1885	101·1	103·35	102·22	95	98	96·5			
1886	101·2	103·25	102·22	96	99·4	97·7			
1887	101·35	102·9	102·12	97·1	99·4	98·25			
1888	101·35	103·55	102·45	98·35	100·10	99·22			
1889	101·55	102·75	102·15	99·7	99·95	99·82			
1890	101·25	102·95	102·1	99·25	100·10	99·67			
1891	101	102·5	101·75	98·6	99·85	99·22			
1892	101·8	102·5	102·15	99·1	99·95	99·52			
1893	102	103·25	102·62	99·75	100	99·87			
1894	102	103·5	102·75	99·8	100·05	99·92			
1895	102	103·75	102·87	99·95	100	99·97			
1896	102·25	103·50	102·87	99·85	100	99·92	92·15	93·5	92 82
1897	103	103·75	103·37	99·25	99·85	99·55	93	93·65	93·32
1898	102·8	103·5	103·15	99	99·55	99·27	92·5	93·1	92·8
1899	103	103	103·	97·5	99·6	98·55	91·75	92·5	92·12
1900	101·75	103	102·37	95·8	97·5	96·65	90	91·75	90·87
1901	101·75	102·75	102·25	96·15	97	96·57	89·5	90	89·75
1902	102·75	104	103·37	97	99·9	98·45	89·5	93·75	91·62
1903	103·75	105	104·37	99·9	100·7	100·3	93·3	95	94·15

[1]) Nach diesbezüglichen Ausweisen der Hypothekenbank.

Tabelle XIII. **Baustellenpreise aus den**

In den unten bezeichneten Lagen	betrug nach den aus den Urkundensammlungen der veräußerten Baustellen[1])					
	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2
	1867—1869[2])			1870		
	m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.
Graben	1633	187.250	114·7	—	—	—
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon	—	—	—	—	—	—
Neustädter Assanierungsrayon	—	—	—	—	—	—
Opatowicergasse mit Umgebung	3307	57.860	17·5	—	—	—
Smečka- und Krakauergasse	—	—	—	—	—	—
Sokolgasse, bessere Lagen (der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse)	3510	32.135	9·2	—	—	—
Kgl. Weinberge: I. Gruppe	2384	5.005	2·1	14.188	64.810	4·6
II. „	—	—	—	4.766	9.339	2·0
III. „	7102	10.751	1·5	10.718	18.330	1·7
IV. „	—	—	—	—	—	—
V. „	—	—	—	1.342	2.120	1·6
VI. „	—	—	—	—	—	—
VII. „	388	400	1·0	—	—	—
VIII. „	989	1.145	1·2	—	—	—
Kgl. Weinberge: Villenviertel beim Bräuhaus	—	—	—	—	—	—
Holešowic-Bubna, Belvedereviertel	—	—	—	—	—	—
Holešowic-Bubna, das ehemalige Dorf Holešowic	—	—	—	2.165	2.307	1·1
Holešowic-Bubna, Fabriksviertel	—	—	—	—	—	—
Tejnka, die entfernteren Teile der Ortschaft	—	—	—	—	—	—

[1]) Mit Ausnahme des Holešowicer Fabriksviertels, wo sich die Daten auf größere berücksichtigt. — [2]) Am Graben Verträge aus den Jahren 1860—1869.

Jahren 1867 bis 1904. (Erster Teil.)

der betreffenden Gerichte exzerpierten Kaufverträgen								
das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2
in den Jahren								
1871—1872			1873—1874			1875—1876		
m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
37.504	315.189	8·4	19.755	287.848	14·6	15.046	165.133	11·0
15.026	71.294	4·7	10.117	80.194	7·9	22.526	145.289	6·4
23.777	106.093	4·5	9.077	57.384	6·3	9.934	44.987	4·5
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	1.277	5.000	3·9	—	—	—
—	—	—	—	—	—	1.165	3.337	2·9
2.036	5.659	2·8	—	—	—	5.095	13.350	2·6
—	—	—	—	—	—	—	—	—
8.078	23.037	2·9	8.733	29.408	3·4	6.024	15.286	2·5
3.001	3.913	1·3	3.198	6.458	2·0	1.762	3.433	1·9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Komplexe beziehen, wurden im sonstigen nur Käufe von Baustellen für Wohnhäuser

Tabelle XIII. Baustellenpreise aus den

In den unten bezeichneten Lagen	betrug nach den aus den Urkundensammlungen der veräußerten Baustellen[1])					
	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2
	1877—1882			1883—1888		
	m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.
Graben	—	—	—	—	—	—
Alt- und Josefstädter Assanierungsrayon	—	—	—	—	—	—
Neustädter Assanierungsrayon	—	—	—	—	—	—
Opatowicergasse mit Umgebung	1.116	34.978	31·3	—	—	—
Smečka- und Krakauergasse	1.467	36.900	25·2	—	—	—
Sokolgasse, bessere Lagen (der Teil zwischen der Korn- und Vávragasse)	4.249	105.041	24·7	—	—	—
Königl. Weinberge: I. Gruppe	29.532	466.550	15·8	—	—	—
II. „	57.612	412.387	7·2	—	—	—
III. „	30.185	216.341	7·2	—	—	—
IV. „	721	3.009	4·2	—	—	—
V. „	—	—	—	—	—	—
VI. „	338	940	2·8	—	—	—
VII. „	—	—	—	—	—	—
VIII. „	864	2.530	2·9	—	—	—
Kgl. Weinberge: Villenviertel beim Bräuhaus	—	—	—	—	—	—
Holešowic-Bubna, Belvedereviertel	10.130	26.626	2·6	27.834	112.985	4·1
Holešowic-Bubna, das ehemalige Dorf Holešowic	1.587	2.006	1·3	18.617	41.263	2·2
Holešowic-Bubna, Fabriksviertel	61.732	67.297	1·1	192.948	347.448	1·8
Tejnka, die entfernteren Teile der Ortschaft	—	—	—	—	—	—

[1]) Siehe Anm. [1]) auf S. 208. [2]) In der Opatowicer, sowie Smečka- und Krakauer-
träge aus den Jahren 1903—1904, in Tejnka 1901—1903, in den übrigen Lagen 1901—1902.

Jahren 1867 bis 1904. (Zweiter Teil.)

der betreffenden Gerichte exzerpierten Kaufverträgen								
das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2	das Ausmaß	der Gesamtpreis	der Preis per m^2
in den Jahren								
1889—1894			1895—1900[2])			1901—1904[3])		
m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.	m^2	fl.	fl.
—	—	—	4.283	1,202.103	280·7	—	—	—
—	—	—	—	—	—	6.162	490.357	79·6
—	—	—	—	—	—	5.241	365.425	69·7
—	—	—	9.333	638.702	68·4	—	—	—
—	—	—	3.748	212.600	56·7	—	—	—
—	—	—	2.366	130.622	55·2	—	—	—
—	—	—	4.493	156.450	34·8	—	—	—
—	—	—	7.085	224.575	31·7	—	—	—
—	—	—	15.903	441.330	27·8	—	—	—
—	—	—	35.599	739.332	20·8	—	—	—
—	—	—	5.163	88.538	17·1	—	—	—
—	—	—	27.458	395.983	14·4	—	—	—
—	—	—	13.772	153.463	11·1	—	—	—
—	—	—	25.733	272.609	10·6	—	—	—
—	—	—	17.370	87.456	5·0	—	—	—
82.843	819.790	9·9	48.556	801.718	16·5	3.564	69.069	19·4
25.877	129.219	5·0	12.739	106.846	8·4	4.784	46.388	9·7
247.916	627.915	2·5	186.167	944.357	5·1	19.483	142.110	7·3
—	—	—	—	—	—	6.511	19.278	3·0

gasse Verträge aus den Jahren 1891—1900. [3]) Im Neustädter Assanierungsrayon Ver-

K. u. k. Hofbuchdrucker Fr. Winiker & Schickardt, Brünn.