

# **Landesbibliothek Oldenburg**

**Digitalisierung von Drucken**

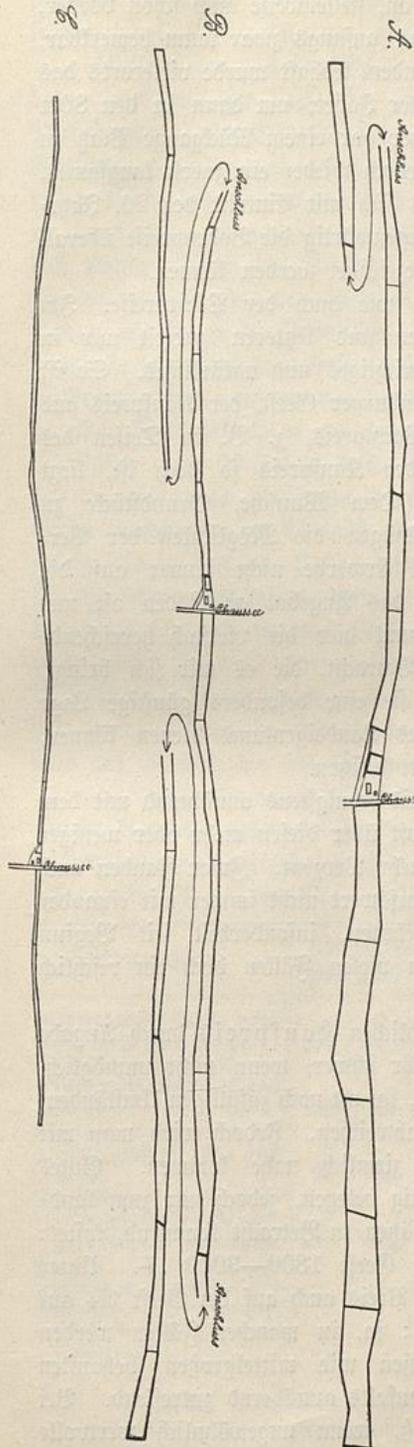
## **Heimatkunde des Herzogtums Oldenburg**

**Schwecke, W.**

**Bremen, 1913**

V. Bodenpreise.

**urn:nbn:de:gbv:45:1-3847**



Drei ungewöhnlich gestaltete Marschhöfe im nordw. Amte Eickstedt.

A.	Größe 60 ha,	Länge 5950 m,	Breite ca. 60—125 m.
B.	45 "	" "	40—65 "
C.	" "	4000 "	12—15 "

noch immer bleibt viel zu tun übrig. Der Verfasser dieses hat schon seit Jahrzehnten bei mancher Gelegenheit auf die gebieterische Notwendigkeit und hervorragende Nützlichkeit von Vertoppungen hinzuweisen gesucht. Er will das auch an dieser Stelle nicht versäumen.

### V. Bodenpreise.

Der Wert des Bodens ist seit Beginn des vorigen Jahrhunderts ein recht wechselnder gewesen. Vor reichlich hundert Jahren war der Immobilienwert meistens noch verhältnismäßig gut. Dann aber, als unter der Nachwirkung der Kriegswirren und unter dem Druck schlechter Absatzverhältnisse, weiter infolge wiederholter Überflutungen, ungünstiger Witterungsverhältnisse, Auftreten von Viehkrankheiten und Seuchen, Verheerungen durch Mäuse und Insekten, die Lage der Landwirtschaft eine überaus gedrückte wurde, trat ein starkes Sinken ein. Vornehmlich war in jener Periode, etwa in den Jahren 1820—40, auch in den Marschen der Bodenwert nur ein niedriger. Beispielsweise wurden im Stadlande im Jahre 1830 größere behaute Landstellen mit bestem Marschboden zum Preise von 400—500 *M* das ha verkauft. Besitzungen mit geringen oder verkommenen Ländereien, oder mit schlechten Gebäuden waren damals überhaupt nicht zu verkaufen. Aus jener Zeit stammt die bekannte Redensart: „Was ist weniger wert als nichts?“ — „Eine Bauernstelle in Butjadingen.“

Von Mitte des vorigen Jahrhunderts an, stellenweise auch schon vorher, trat wieder ein Steigen der Grundstücke ein; anfangs zwar kaum bemerkbar, dann aber immer mehr hervortretend. Besonders lebhaft wurde vielerorts das Steigen Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre, um dann in den 80er Jahren fast allerorten wieder abzuflauen oder gar einem Rückgange Platz zu machen. In den 90er Jahren machte sich jedoch wieder ein zuerst langsames, dann recht lebhaftes Anziehen geltend, das sich mit Eintritt des 20. Jahrhunderts noch wesentlich verstärkte, so daß gegenwärtig die Bodenpreise überall als hoch, vielfach als außerordentlich hoch bezeichnet werden können.

Dies gilt sowohl betreffs der Kauf- wie auch der Pachtpreise. Im übrigen ist das Verhältnis zwischen ersteren und letzteren zurzeit nur in verhältnismäßig wenigen Landesteilen ein richtiges und natürliches. So ist in vielen Bezirken, namentlich auf der Oldenburger Geest, der Kaufpreis aus mancherlei Ursachen viel höher als der Pachtpreis, z. B. in Teilen des Ammerlandes. Daß in solchen Gegenden der Kaufpreis so hoch ist, liegt einmal an dem gestiegenen Wohlstande. Dem Wunsche, Grundstücke zu erwerben, wird durch das gewachsene Vermögen die Möglichkeit der Verwirklichung gegeben, und man sieht beim Erwerbe nicht immer auf die Rentabilität der Kapitalanlage. Dabei ist das Angebot an Boden oft nur verhältnismäßig gering. Zum anderen kommt hier die vielfach herrschende große Zersplitterung des Grundbesitzes in Betracht, die es mit sich bringt, daß einzelne Parzellen für Leute, für die sie eine besonders günstige Lage haben und denen sie zur Abrundung ihres Landeigentums dienen können, tatsächlich einen mehr als gewöhnlichen Wert besitzen.

Im allgemeinen deckt sich der Pachtpreis wenigstens annähernd mit dem Ertragswerte, während der Kaufpreis sehr oft über diesen mehr oder weniger hoch hinausgeht, bisweilen um 100 und mehr Prozent. Zwar standen auch schon in früheren Zeiten Ertrags- und Verkaufswert nicht immer mit einander im Einklang, aber in den letzten Jahrzehnten, insonderheit seit Beginn dieses Jahrhunderts, ist der Unterschied in vielen Fällen doch ein reichlich großer geworden.

Den gegenwärtig in unserem Lande üblichen Kaufpreis durch Angabe bestimmter Zahlen genau zu zeichnen, ist sehr schwer, wenn nicht unmöglich, da je nach Gegend und örtlichen Verhältnissen, ja, oft nach zufälligen Umständen, die erzielten Bodenpreise stark voneinander abweichen. Jedoch wird man mit den nachfolgenden Ziffern der Wahrheit ziemlich nahe kommen. Gutes Acker- und Weideland, als Stückland, günstig gelegen, jedoch nur zum landwirtschaftlichen Gebrauch und nicht zu Bauplätzen in Betracht kommend, kostet: in der Marsch 3500—5000 *M*; auf der Geest 1800—3000 *M*. Unter besonders günstigen Umständen hebt sich der Preis auch auf der Geest bis auf 5000 *M* und in der Marsch auf 6000 *M*; ja, in manchen Fällen werden diese Sätze noch überschritten. Bei großen wie mittelgroßen behauften Besitzungen sind die vorstehenden Sätze ebenfalls annähernd zutreffend. Bei kleineren Stellen kommt es aber vor, daß, wenn ungewöhnlich wertvolle

Gebäude vorhanden sind, und der Wertschwerpunkt mehr in diesen als in den Ländereien liegt, der Satz pro Hektar sich noch wesentlich erhöht.

Weitaus am meisten ist der früher so wenig geschätzte Heide- und Moorboden gestiegen. Es liegt dies, abgesehen von den allgemeinen Ursachen der Preissteigerung des Bodens, daran, daß man immer leichtere und zuverlässigere Methoden gefunden hat, solches Land zu kultivieren und auf verhältnismäßig billige Weise den Vorrat an Nährstoffen aufzuschließen, der bisher ungenutzt in ihm ruhte, und der oft ein nicht unbedeutender ist. Man hat gefunden, daß wenige Böden die Verwendung bestimmter Kunstdüngerarten so lohnen, wie ein großer Teil der humosen Heideböden. In der Regel sind dies die Böden, auf denen die Doppheide, *Erica tetralix*, stark verbreitet ist, und man schätzt sie vornehmlich deshalb so hoch, weil sie sich zumeist zur Umwandlung in Grünländereien eignen, von denen ja, bei dem heutigen Blühen der Viehzucht, in einer Wirtschaft kaum zuviel vorhanden sein kann.

Vor etwa 50 Jahren kostete Heideland selten mehr als 100 oder 150 *M* das ha, sofern es überhaupt durch Verkauf zu verwerten war. Und dieser Preis änderte sich im Verlauf der nächsten Jahrzehnte meistentheils nur recht wenig, bis in den 90er Jahren eine ansehnliche Erhöhung eintrat, die sich nach Überschreitung der Jahrhundertgrenze noch immer weiter vergrößerte, dergestalt, daß heute für unkultiviertes Land oft 6—800, ja 1000 *M* und darüber bezahlt wird. In nicht geringem Maße ist hier von Einfluß gewesen, daß, wie in Abschn. II schon hervorgehoben, seitens des Staates (Landeskulturfonds) in den letzten Jahren so erfolgreich die Moorcolonisation gefördert worden ist, teils auf Flächen, die aus Privatbesitz angekauft wurden.

Es folge nun (nach dem „Gesellschafter“ für 1859) die Zusammenstellung einiger Verpachtungsergebnisse, die ein ungefähres Bild von dem Bodenwert in vergangenen Jahrzehnten gibt und zugleich eine Bestätigung dafür bietet, daß namentlich in der Periode um 1820—40 der Wert sehr niedrig war.

Grundstück	Jährliche Pachtsumme in Talern*) um das Jahr:									
	1780	1790	1800	1810	1820	1825	1830	1840	1850	1858
Blankenburger Wiege, groß za. 15½ Jücl R.-M. . . . .	45	47½	70**)	130	103	100	90	126½	191½	266
Marischfettweide bei Neuen- felde, groß reichlich 17 Jücl R.-M. . . . .	119	174	298	320	353	140	208	325	318	615
Eine andere Fettweide da- selbst, groß za. 13½ Jücl R.-M. . . . .	99	165	250	328	304	155	171	281	293	414
Marischland bei Betel, wech- selweise im Grünen benützt, groß reichl. 32 Jücl R.-M. . . . .	218	242	416	602	477	291	319	328	384	677
Parzelle im Katharinen- groden, groß reichl. 8 Matt Geeftweide im Kirchspiel Westerfede, groß za. 7½ Jücl R.-M. . . . .	—	—	—	—	187	60	107	120	201	178
				1815 bis 17 62½	57	26	36	23	34	72

\*) Ob Gold oder Courant, ist außer Betracht gelassen.

\*\*\*) 1804—1807 Pachtpreis rund 220 Taler.



Sollen vorstehenden Zahlen noch ein paar Angaben betreffend die gegenwärtigen Pachtpreise hinzugefügt werden, so sei vorausgeschickt, daß diese, wie die Kaufpreise, nach Art und Lage des Landes ebenfalls sehr verschieden sind, jedoch nach oben hin im allgemeinen nicht so große Extreme zeigen.

Behauste größere Marschstellen bringen etwa 100—200 *M* jährlich pro ha, größere Stückländereien ungefähr ebensoviel. Kleinere Stellen und kleinere Stückländereien gehen bei günstiger Lage oft noch höher und kommen auf 225, ja, selbst 240 *M* und mehr. Für eine gute Fettweide wird etwa 180—225 *M* gezahlt, für erstklassiges Mähland oft 250 *M* und darüber. Auf der Geest sind die Pachtpreise für größere behauste Stellen bisweilen noch recht niedrig, während allerdings unter Umständen nahezu Marschpreise erzielt werden. Kleinere Stellen kosten, wie in der Marsch, im Durchschnitt mehr als große. Stückländereien bringen, wenn sie von geringer Güte sind und auch die Lage schlecht ist, oft nur 20—30 *M*. Für mittlere Verhältnisse sind 50—100 *M* oder 60—120 *M* häufig zutreffende Zahlen, während gutes Land in der Nähe größerer Orte nicht selten 180—240 *M* kostet.

Der höchste dem Verfasser bekannte Pachtpreis beläuft sich auf nahezu 300 *M* fürs ha. Es handelt sich in diesem Falle um Gartenland im östlichen Teile der Gemeinde Eversten, das in kleinen Parzellen verpachtet wurde.

## VI. Preise der Erzeugnisse.

Im Durchschnitt ist auch hier die Preisbewegung in den letzten hundert Jahren eine aufwärtsgehende gewesen. Aber sie war noch mehr als beim Bodenpreise eine unregelmäßige. Sie war auch bei den einzelnen Erzeugnissen eine recht verschiedene. Oft traten große und plötzliche Schwankungen ein, vornehmlich in den Getreidepreisen. Diese stiegen mitunter in ganz kurzer Zeit, wie z. B. im Jahre 1847, von niedrigem Stande auf eine ganz ungewöhnliche Höhe (der Roggenpreis kam auf reichlich 25 *M* pro Zentner), um bald nachher wieder tief zu sinken (1849 Roggenpreis im höchsten Monatsdurchschnitt 4,60 *M*). Durchweg läßt sich vom Getreidepreis sagen, daß seine Aufwärtsbewegung im letzten Jahrhundert nur eine geringe war, wogegen der Preis für die Erzeugnisse der Viehzucht eine bedeutende Steigerung erfuhr.

Zur Erläuterung mögen folgende Angaben dienen.

### A. Getreidepreis.

Roggen kostete (nach Aufzeichnungen des Großh. Statistischen Amtes) pro Zentner im Jahresdurchschnitt ungefähr: 1818 = 11,50; 1830 = 6,75; 1840 = 6,75; 1850 = 5,50; 1855 = 12,50; 1860 = 8,00; 1865 = 7,00; 1870 = 8,75; 1874 = 10,50; 1875 = 6,50; 1880 = 9,50; 1885 = 7,20;