

Studientitel:

Wohnungsbau und Industrialisierung in Deutschland von 1850 bis 1913.
(92 Zeitreihen. 63 Zeitpunkte)

Leiter der Studie [Autor(en)]:

Wellenreuther, Thomas

Beschreibung:

Die Erforschung der Industrialisierung ist eines der zentralen Themen der Wirtschaftsgeschichtsschreibung. Sie trägt dazu bei, die Funktionsweisen unserer heutigen Wirtschaft besser zu verstehen. Der Wohnungsbausektor wurde im Schrifttum zur deutschen Industrialisierungsgeschichte bisher vernachlässigt. Die vorliegende Arbeit möchte mit der Analyse dieses Sektors eine Lücke schließen. Nicht nur Stahl, Kohle Eisenbahn waren für die Industrialisierung von Bedeutung, sondern in einer Zeit wachsender Bevölkerung auch die Sektoren, die Güter zur Befriedigung der sogenannten „basic needs“ produzierten, wie Nahrung, Kleidung und Wohnung. Dem Wohnungsbausektor kam wegen seines investiven Charakters hierbei eine besondere Rolle zu.

Als ein besonders lohnender Untersuchungszeitraum für die Analyse des Wohnungsbausektors im Zeitablauf bietet sich das 19. Jahrhundert an. In diesem Zeitraum hat es einen großen Wandel in der deutschen Wirtschaft gegeben. Eine agrarisch orientierte Gesellschaft formte sich zu einer Industriegesellschaft, die ihre Versorgung über Märkte regelte und deren Bevölkerung in die Städte drängte. Das Elementarbedürfnis ‚Wohnen‘ wurde durch Marktproduktion befriedigt; es entstanden städtische Wohnungsmärkte. Man sprach von ‚Wohnungsproduktion‘. In einem direkten Zusammenhang mit der Industrialisierung steht das Aufkommen von Wohnungsbauzyklen. Die Wohnungsproduktion durchlief Zeiten hitziger Spekulationsbooms, die sich mit Konkurswellen und darauffolgenden Stagnationen in der Wohnungswirtschaft ablösten. Der Wohnungsbausektor eignet sich wie wohl kein anderer Sektor dazu, die zeitliche Dimension des Industrialisierungsprozesses, zu der neben dem Wachstum auch die Zyklichkeit der Entwicklung gehörte, zu betrachten. Für die Städte Berlin, Hamburg, München Frankfurt und Dortmund wurden Daten zusammengetragen, die für die Analyse der Wohnungsbauinvestitionen in Frage kamen. Der Autor lehnt sich methodisch an die Ökonometriker an. Damit steht die Arbeit in der Tradition der „New Economic History School“, die sich seit den 60iger Jahren, ausgehend von Amerika, eine Annäherung zwischen der Volkswirtschaftstheorie und der Geschichtswissenschaft (insbesondere auf dem Gebiet der Wirtschaftsgeschichte) gebracht hat. „Im ersten Teil der Arbeit wird auf die quantitative Bedeutung des Wohnungsbausektors während der deutschen Industrialisierung sowie auf die qualitative Bedeutung dieses Sektors für die Erklärung dieser Industrialisierung eingegangen. In dem zweiten Teil der Untersuchung werden die Wohnungsbauinvestitionsverläufe in verschiedenen deutschen Städten beschrieben und miteinander verglichen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Vergleich hinsichtlich der Konjunktur zu. Im dritten Teil wird dann versucht, am Beispiel Hamburgs die jeweilige Investitionshöhe im Wohnungsbau zu erklären. Hierzu wird, nach der Betrachtung einzelner, mit dem Wohnungsbau in Verbindung stehender Märkte, ein ökonometrisches Modell formuliert und getestet. Im Teil IV wird dann versucht, die Wohnungsbauzyklen mit Hilfe des in Teil III formulierten Modells zu erklären. In Teil V werden, anknüpfend an die in Teil I aufgeworfenen Fragestellungen, die Ergebnisse der hier vorliegenden Arbeit zusammengefasst, und es wird versucht, daraus resultierende Erklärungsbeiträge für die deutsche Industrialisierungsgeschichte aufzuzeigen“ (Wellenreuther, T., a. a. O., S. 39).

„Um für die Entwicklungen in den einzelnen Städten vergleichen zu können, mußten zunächst Indikatoren gefunden werden, die den Verlauf der Wohnungsbauinvestitionen in einzelnen Städten über einen längeren Zeitraum Da in einigen Städten nur Mengenangaben vorliegen, haben wir uns wegen der Vergleichbarkeit entschieden, durchgängig Mengenindikatoren zur

Beschreibung der Wohnungsbauinvestitionen herangezogen. ... Bei Wohnungsbauinvestitionen handelte es sich um ökonomische Aktivitäten mit dem physischen Output Wohnraum. ... Außerdem hatte dieser Output eine Wertdimension. Benutzt man nur reine Mengenreihen als Indikatoren, so vernachlässigt man den Qualitätsaspekt, Wertreihen beinhalten zwar den Qualitätsaspekt, haben aber gegenüber den Mengenreihen den Nachteil, dass die Werte, wie sie empirisch vorliegen, in Geldbeträgen angegeben sind. Dies führt zu Verzerrungen, wenn Preisänderungen vorlagen, die nicht durch Qualitätsveränderungen hervorgerufen wurden, sondern durch Inflation oder durch Veränderungen im Gefüge der Preisrelationen. ... Da die Baukosten kurz- und mittelfristig starken Schwankungen unterlagen, geben Wertreihen zu laufenden Preisen ein verzerrtes Bild von der Bautätigkeit“ (Wellenreuther, T., a. a. O., S. 40, 41, 42). Das ökonometrische Modell, das der Autor theoretisch entwickelt, stellt hohe Anforderungen an die Daten. So konnte das Modell, welches zur Erklärung der Wohnungsbauinvestitionen und deren Konjunktur herangezogen wurde, nur am Beispiel Hamburgs getestet werden, da nur hier die benötigten Daten vollständig vorhanden waren. Der Vergleich mit anderen deutschen Städten zeigt allerdings in dieser Untersuchung, dass es sich um keine Ausnahmeerscheinung in Deutschland gehandelt hat, dass vielmehr die Hamburger Entwicklung als repräsentativ für die Gesamtentwicklung angesehen werden kann.

Veröffentlichung:

Wellenreuther, T., 1989: Wohnungsbau und Industrialisierung. Eine ökonometrische Untersuchung am Beispiel Deutschlands von 1850 bis 1913. Köln: Bergisch Gladbach/Köln: Verlag Josef Eul. Zugl.: Münster, Univ., Diss., 1987.

Untersuchungsgebiet(e):

Deutschland 1850 bis 1913. Gesamtes deutsches Gebiet und die Städte: Berlin, Hamburg, Frankfurt, München und Dortmund (1850 bis 1913).

Quellen (-typen):

Deutscher Baukalender (bearb. von den Herausgebern der Deutschen Bauzeitung), Jg. 1873, 1877 – 1912, Berlin. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, zweite Ausgabe, Hamburg 1880; Dritte Ausgabe, Hamburg 1885; Vierte Ausgabe, Hamburg 1891; Ausgabe von 1920, Hamburg 1921. Statistische Jahresübersichten der Stadt München, Jg. 1900, 1907, 1912. Hoffmann, W.G., Das Wachstum der deutschen Wirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Berlin, Heidelberg, New York, 1965.

ZA-Studiennummer:

8477

Datum der Archivierung:

Dezember 2011

Datum der Bearbeitung:

April 2011

Bearbeiter im Datenarchiv:

Simone Bubel/Jürgen Sensch

Fundort (=Quellenverzeichnis):

Siehe das Quellen- und Literaturverzeichnis in dem beigefügten PDF – Dokument (S. 329 – 335).

Zu den einzelnen Tabellen siehe auch die Quellenangaben unter ‚Anmerkungen‘ in den Studiendetails.

Anmerkungen und Primärquellen:

Siehe auch den Anhang I: Konstruktion eines Baukostenindexes für Hamburg 1871 – 1913, in dem beigefügten PDF – Dokument (S. 173 – 191).

Siehe auch Tabelle 6 im Anhang: Feuerversicherungssummen, um den Datensprung von 1874/75 bereinigte Reihe der Feuerversicherungssummen, Feuerversicherungssummen in %, Zahl der vorhandenen Gelasse in %, in dem beigefügten PDF – Dokument (S. 272 - 275).

Der Begriff „Gelass“ in der Gebäudestatistik:

Unter einem „Gelass“ versteht die Gebäudestatistik den Teil eines Gebäudes, der von einer Haushaltung oder in einzelnen Fällen von mehreren Haushalten als Wohnung benutzt wird, oder der ausschließlich gewerblichen Zwecken dient (vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Zweite Ausgabe, Hamburg 1880, S. 68f).

Anmerkungen und verwendete Primärquellen zu den einzelnen Tabellen:

Tabelle B.01:

Spalte 1: Das Statistische Büro der Steuerdeputation hat die versicherten Immobilienwerte aus den Berichten der Feuerkasse übernommen. Die Grundstücke im Staatseigentum sowie die steuerfreien Grundstücke sind in dieser Rechnung eingeschlossen. Da nur die Gebäude gegen Feuer versichert waren, blieben die unbebauten Grundstücke außer Acht. Die Feuerkassentaxen wurden durch Sachverständige ermittelt und sollten den baulichen Wert der Häuser angeben. Im Statistischen Handbuch ist direkt nichts ausgesagt über die Häufigkeit der Taxationen und über die Taxationsmethoden. Allerdings lässt der Hinweis auf Fehleinschätzungen von Gebäudewerten mit Hilfe der Feuerkassenwerte durch Baupreisschwankungen darauf schließen, dass die Gebäude nach der Errichtung einmalig zu aktuellen Preisen geschätzt wurden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Verkaufspreis eines Gebäudes durch unterschiedliche Pflege desselben von den Taxwerten abwich. (Vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Zweite Ausgabe, Hamburg 1880, S. 60 u. 62)

Aus dem Statistischen Handbuch von 1885 geht hervor, dass alle Gebäude außer den Kirchen der Versicherungspflicht unterlagen. Auf Wunsch des Eigentümers ist die Versicherung eines Aufschlages von 10 % der Taxationssumme möglich. (Vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Dritte Ausgabe, Hamburg 1885, S. 158 und Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Vierte Ausgabe, Hamburg 1891, S. 181)

Die Werte von 1869 bis 1874 wurden aus der Tab. 85 des Statistischen Handbuches für den Hamburgischen Staat, Zweite Ausgabe, Hamburg 1880, S. 62, übernommen und beziehen sich auf die Stadt und die Vorstadt. Die Werte für 1875-1883 entstammen dem Statistischen

Handbuch für den Hamburgischen Staat, Dritte Ausgabe 1885, Tab. 204, S. 158. Sie beziehen sich auf die Stadt, Vorstadt und die Vororte. Deshalb entsteht zwischen 1874 und 1875 ein Datensprung.

Die Werte für 1884-1889 wurden aus dem Statistischen Handbuch für den Hamburgischen Staat, Vierte Ausgabe, Hamburg 1891, Tab. 206, S. 182, und für 1890-1913 aus der Ausgabe von 1920, Hamburg 1921, Tab. X.A.b., S. 281, übernommen.

Zu beachten ist ferner, dass die Gebäude nicht zum vollen Wert versichert gewesen sein dürften, da in der Feuerversicherung Fundamente, Gas-, Wasser-, Elektrizitäts- und Kanalisationsanschlüsse im Allgemeinen unversichert blieben. (Vgl. Hoffmann, Walter G., Das Wachstum der deutschen Wirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Berlin, Heidelberg, New York, 1965, S. 221).

Spalte 2: In dieser Reihe wurden Feuerversicherungswerte von 1875-1913 durchgängig um 213 727 620 vermindert, um den Datensprung zu eliminieren, der durch die wechselnde Gebietsabgrenzung verursacht wurde. Der Minuend errechnet sich aus der Differenz der für 1874 vorliegenden Werte für die beiden unterschiedlichen Gebietsabgrenzungen. Die Bereinigung wurde vorgenommen, um die zu berechnende Wachstumsrate zwischen 1874 und 1875 nicht zu hoch erscheinen zu lassen.

Spalte 3: Die Zuwachsraten wurden berechnet nach der Formel:

$$\text{Zuwachsrate in \%} = ((\text{Feuerversicherungssumme } t - \text{Feuerversicherungssumme } t-1) / \text{Feuerversicherungssumme } t-1) \times 100,$$

wobei t der Index für das Jahr ist, für welches die Zuwachsrate gilt.

Spalte 4: Unter Gelassen wurden Gebäudeteile verstanden, die zu Wohn- bzw. gewerblichen Zwecken dienten.

Für Hamburg liegt eine Statistik der Anzahl der vorhandenen Gelasse für die Jahre 1866 f. vor. Die Zahlen wurden auf der Basis der Volkszählungen von 1867, 1875, 1880 und 1885 und den seit 1873 durchgeführten jährlichen Ermittlungen der Wohnungsverhältnisse gewonnen und sind im Statistischen Handbuch für den Hamburgischen Staat wiedergegeben. Die Angaben beziehen sich auf die Stadt, Vorstadt und Vororte, so dass zwischen 1866 und 1913 kein Datensprung durch wechselnde Gebietsabgrenzung auftritt. Seit 1890 wurden auch Wohnwagen und bewohnte Flussschiffe mitgezählt. Die Daten und Hinweise wurden den folgenden Quellen entnommen.

1868-1883: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Dritte Ausgabe, Hamburg 1885, Tab. 91, S. 78.

1884-1889: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Vierte Ausgabe, Hamburg 1891, Tab. 97, S. 87 u. 88.

1890-1913: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1921, III B. 1 b), Tab. 1, S. 132.

Spalte 5: Die Zuwachsraten wurden berechnet nach der Formel:

$$\text{Zuwachsrate in \%} = ((\text{Zahl der Gelasse } t - \text{Zahl der Gelasse } t-1) / \text{Zahl der Gelasse } t-1) \times 100$$

wobei t der Index für das Jahr ist, für welches die Zuwachsrate gilt.

Tabelle B.02a:

Spalte1: Vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Zweite Ausgabe, Hamburg 1880, S. 236.

Spalte2: Vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Vierte Ausgabe, Hamburg 1891, S. 308.

Spalte3: Vgl. Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Vierte Ausgabe, Hamburg 1891, S. 308 und Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1920, S.242.

Spalte4: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1920, S.242.

Spalte5: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1920, S.242.

Spalte6: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1920, S.242.

Spalte7: Statistisches Handbuch für den Hamburgischen Staat, Ausgabe 1920, Hamburg 1920, S.242.

Tabelle B.02b:

Konstruktion eines Baukostenindex für Hamburg 1871-1913:

Die Grundlage zur Berechnung eines Baukostenindex bildet die Konstruktion einer Kostenfunktion. Aufstellungen über die Anteile der einzelnen Kostenbestandteile an den gesamten Baukosten sind in den Textteilen zu den "Karten zur Berechnung des Grund- und Bodenwertes in Berlin" zu finden. Da in der Ausgabe von 1912/1913 dieselben Anteile angegeben sind wie in der Ausgabe 1896/97, gingen wir von einer konstanten Kostenfunktion für den gesamten Zeitraum aus. Die folgende Tabelle führt die Angaben auf, die zur Konstruktion des Baukostenindex von Gustav Müller übernommen wurden.

Tabelle E.02:

Hoffmann, W.G., Das Wachstum der deutschen Wirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Berlin, Heidelberg, New York, 1965, Tabelle 39, S.253-254 und Tabelle 41, S.257-258.

Für die Jahre 1851-1896: Wallbrecht, K., Über die Entwicklung des Münchener Baugewerbes im 19. Jahrhundert, München 1897, S. 21.

Für die Jahre 1897-1899: Statistische Jahresübersichten der Stadt München, Jg. 1900, Tab. 67, S. 31.

Für die Jahre 1900-1906: Statistische Jahresübersichten der Stadt München Jg. 1907, Tab. 75, S. 34.

Für die Jahre 1907-1911: Statistische Jahresübersichten der Stadt München, Jg. 1912, Tab. 64, S. 31.

Tabelle F.02:

Hoffmann, W.G., Das Wachstum der deutschen Wirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Berlin, Heidelberg, New York, 1965, Tabelle 39, S.253-254 und Tabelle 41, S.257-258.

Für die Jahre 1854-1878: Arnecke, Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund, in: Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen, Bd. 2, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XXXI, Leipzig 1886, S. 163.

Für die Jahre 1879-1913: Clausen, Gustav, Die Übererzeugung in der Ziegelei von 1867 bis 1913, Jena 1931, S. 187.

Verzeichnis der Tabellen in HISTAT:

A. Tabellen für Deutschland

A.01 Der private Verbrauch an Wohnungen und der gesamte privater Verbrauch in Deutschland (1850-1913)

A.02 Das in nichtlandwirtschaftliche Wohnungen gebundene Kapital und der gesamte Kapitalstock in Deutschland (1850-1913)

A.03 Die Investitionen in nichtlandwirtschaftliche Wohnungen und die gesamten Investitionen in Deutschland (1851-1913)

- A.04 Die Struktur der Nettoinvestitionen nach Wirtschaftsbereichen in Deutschland, in Prozent (1851-1913)
- A.05 Bevölkerung, Eheschließungen und Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland (1851-1913)
- A.06 Kapitalstock und Investitionen in nichtlandwirtschaftliche Wohnungen in Deutschland (1850-1913)

B. Tabellen für Hamburg

- B.01 Feuerversicherungssummen und Zahl der vorhandenen Gelasse in Hamburg (1869-1913)
- B.02a Konstruktion eines Zinsindexes für Hamburg (1872-1912)
- B.02b Baukostenindex für Hamburg, 1913 = 100 (1871-1913)
- B.03 Der Hypothekenzinsfuß in Hamburg (1835-1883)
- B.04 Die Zinsentwicklung in Hamburg (1872-1913)
- B.05a Anteil der Wohngelasse an der Gesamtzahl der privat genutzten Gelasse in der inneren Stadt Hamburgs (1890-1918)
- B.05b Anteil der Wohngelasse an der Gesamtzahl der privat genutzten Gelasse in ganz Hamburg (1890-1918)
- B.05c Anteil der Wohngelasse an der Gesamtzahl der privat genutzten Gelasse in den äußeren Stadtteilen Hamburgs (1890-1918)
- B.06a Wertmäßiger Anteil der Wohnungen an dem Gesamtwert der privat genutzten Gelasse in der inneren Stadt Hamburgs (1890-1918)
- B.06b Wertmäßiger Anteil der Wohnungen an dem Gesamtwert der privat genutzten Gelasse in ganz Hamburg (1890-1918)
- B.06c Wertmäßiger Anteil der Wohnungen an dem Gesamtwert der privat genutzten Gelasse in den äußeren Stadtteilen Hamburgs (1890-1918)
- B.07 Zahl der in Hamburg vorhandenen Gelasse (1869-1913)
- B.08 Die Mietentwicklung in den Vororten Hamburgs (1874-1913)
- B.09 Anteil der leer stehenden Wohnungen, pro-Kopf-Einkommen, Eheschließungen bezogen auf den Wohnungsbestand in Hamburg (1874-1913)

C. Tabellen für Berlin

- C.01 Zahl und Zunahme der in Berlin vorhandenen Gelasse (1849-1909)

D. Tabellen für Frankfurt

- D.01 Zahl der Neubauten in Frankfurt (1863-1907)
- D.02 Gebäudebestand in Frankfurt (1862-1907)

E. Tabellen für München

- E.01 Zahl der Neubauten in München (1851-1911)
- E.02 Gebäudebestand in München (1850-1911)

F. Tabellen für Dortmund

- F.01 Zahl der neuerbauten Wohnhäuser in Dortmund (1854-1913)
- F.02 Gebäudebestand in Dortmund (1853-1913)