



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Katechismus der Volkswirtschaftslehre**

**Schober, Hugo Emil**

**Leipzig, 1896**

Grundrente

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-97627](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-97627)

eigene Rechnung und Gefahr hin anwendet oder dieselben gegen eine Vergütung an Andere zur Benutzung überläßt, entweder in ihrem natürlichen Betrage oder in einem ausbedungenen Betrage bezogen, deren beiderseitige Höhe sich schließlich nach den Bestimmgründen des Preises regelt.

Der natürliche Betrag besteht in den unmittelbaren Ergebnissen, welche bei Selbstanwendung eines Produktionsmittels auf eigene Rechnung erzielt werden; der ausbedungene Betrag hingegen, mittels dessen sich sonst ungewisses Einkommen in fester verbürgtes verwandelt, in der Gegenleistung, welche der Besitzer eines Produktionsmittels dafür erhält, daß er dasselbe einem Anderen zur Benutzung überläßt.

Die Höhe beider Beträge richtet sich, weil in der Regel jeder derselben durch zum Zwecke der Produktion gebrachte Opfer erkauft wird und somit deren Preis abgiebt, im allgemeinen gänzlich nach den Bestimmgründen des letzteren. Insbesondere aber hängt überwiegend ab die Höhe des natürlichen Betrages von den Produktionskosten, dem Gebrauchswerte und der Zahlungsfähigkeit der Käufer, die Höhe des ausbedungenen Betrages dagegen zunächst von derjenigen des natürlichen und ferner von dem jedesmaligen Verhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage.

### Grundrente.

#### § 151.

Aus der wirtschaftlichen Verwertung des Grund und Bodens ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Gesamt- oder Rohertrage das Grundeinkommen oder die Grundrente im weiteren Sinne.

Diese entspringt aus der Nutzung des Grund und Bodens als Naturfaktors und aus der Nutzung des demselben in Gestalt von Meliorationen, Gebäuden u. investierten Kapitals. Bei eigener Bewirtschaftung wird das Grundeinkommen Unternehmereinkommen und enthält als solches bei erfolgreicher Thätigkeit auch noch Unternehmergeinn (der nicht zur Grundrente zu rechnen ist). Überläßt der Grundeigentümer die Nutzung des Grundstückes einschließlich des diesem investierten Kapitals gegen entsprechendes Entgelt einem Andern, so erhält er die Grundrente in Gestalt dieses Entgeltes als Pacht.

Die Grundrente im engeren Sinne läßt sich aus der Grundrente im weiteren Sinne (rechnerisch) ausscheiden durch Abzug des Zinses für die fixierten und mehr oder minder untrennbar mit dem Boden verbundenen Kapitalien. Sie geht zurück lediglich auf den natürlichen und ursprünglichen (unerschöpflichen) Nutzwert des Bodens als „der räumlichen Unterlage für Produktion und Absatz und als Trägers von Naturstoffen und Kräften“.

In Ländern mit älterer und entwickelterer Kultur ist Grund und Boden ohne irgend welche Kapitalinvestierung (z. B. durch meliorierende Arbeiten) als Gegenstand wirtschaftlicher Benutzung kaum noch vorhanden, und in den meisten Fällen wird es kaum möglich sein, den Betrag der im Laufe der Zeit fixierten Kapitalien überhaupt oder doch hinlänglich genau festzustellen, um den Kapitalzins ausscheiden zu können. Im praktischen Leben ist deshalb die Grundrente im weiteren (und gewöhnlichen) Sinne am bedeutungsvollsten. Man erhält sie durch Abzug der Produktionskosten, d. h. der gemachten Kapital- und Arbeitsaufwendungen und event. (bei eigener Bewirtschaftung) des üblichen Unternehmergewinns von dem gesamten Rohertrage. Sie wird von dem Grundeigentümer in ausbedingtem Betrage bezogen, wenn derselbe sein Grundstück gegen eine bestimmte den davon erwarteten Wertüberschuß aufwiegende Gegenleistung (Pacht) einem Andern zur Benutzung überläßt (verpachtet). Insofern dem Boden untrennbar Kapitalien investiert sind, enthält diese Grundrente auch Kapitalzins, stellt also kein reines, unvermishtes Einkommen dar. Doch ist jener Kapitalzins, wie erwähnt, praktisch kaum noch unterscheidbar und, wenn überhaupt, nur rechnerisch auszulösen. Bei landwirtschaftlich benutztem Boden überwiegt sogar in den modernen Kulturstaaten in der Regel die Rente von dem investierten Kapital die eigentliche engere Grundrente. Dabei ist zu beachten, daß die Grundrente durch Meliorationen nur dann erhöht wird, wenn der durch solche Kapitalaufwendung erzielte Mehrertrag über den landesüblichen Kapitalzins und Kapitalgewinn hinausgeht. Auch die Pacht fällt wegen der dem Boden investierten Kapitalien selten zusammen mit der Grundrente im engern Sinne, die aus ihr nur rechnerisch (wenn dies möglich ist), durch Abzug des Kapitalzinses gewonnen wird.

Grundrente kann sich übrigens nicht nur bei land- und forstwirtschaftlich benutzten Flächen und bei Bauplätzen (Baugrund- oder Hausplatzrente), sondern bei jeder nachhaltig produktiven Benutzung von Grund und Boden ergeben, z. B. bei Bleich- und Trockenplätzen, Verwertung von Wasserkraften etc.

## § 152.

Die Grundrente entsteht dadurch, daß gleichgroße Grundstücke bei gleicher Arbeits- und Kapitalverwendung ungleich große Erträge geben, oder daß die Erzielung gleichwertiger Ertragsmassen an gleichartigen Gütern auf den verschiedenen Grundstücken sehr ungleich große Aufwendungen von Arbeit und Kapital erfordert, während der Preis auf demselben Markt einheitlich ist und bestimmt wird durch die Produktionskosten, welche im ungünstigsten, aber zur Befriedigung des Bedarfs noch notwendigen Produktionsfalle aufgewendet werden müssen.

Voraussetzungen für die Entstehung von Grundrente sind also 1) die relative Seltenheit von Boden mit gleichem natürlichen Nutzwert und 2) die Steigerung des Preises der Produkte über den Betrag der Produktionskosten hinaus.

So lange Boden mit gleichem natürlichen Nutzwert frei zur Verfügung steht, wird die steigende Nachfrage nach Bodenprodukten (bezw. auf Bodenbenutzung beruhenden Gütern) durch den Anbau entsprechender Flächen gedeckt werden, ohne Erhöhung der Preise jener und ohne Erzeugung von Grundrente. Der Ertrag wird angemessenen Arbeitslohn und übliche Verzinsung des etwa angewandten Kapitals gewähren, aber nicht mehr. Sobald jedoch Boden derselben Nutz-Qualität nicht mehr vorhanden bzw. frei verfügbar ist, werden bei zunehmender Nachfrage die Preise soweit steigen, daß sich die Heranziehung der nächstwertigen noch verfügbaren Bodenklasse lohnt. Für die Besitzer der ersten Bodenklasse entsteht dadurch ein Gewinn über den Ersatz ihres Produktionsaufwandes hinaus (die Grundrente) und man wird bereit sein, für die nutzweise Überlassung ihrer Grundstücke einen Entgelt in der Höhe jenes Gewinnes, nebst event. Zins für investiertes Kapital, zu zahlen.

Gleich gutes Getreide z. B. erlangt auf einem und demselben Markte gleichen Preis, mag es auf dem nutzbarsten oder auf dem mindest nutzbaren Ackerlande, dessen Bebauung sich jedoch behufs vollständiger Deckung des Gesamtbedarfes noch notwendig macht, mit geringerem oder größerem anteiligen Aufwande an Arbeit und Kapital gewonnen sein. Wer die für Getreideproduktion jeweilig günstigsten Grundstücke benutzt, gewinnt im Preise seiner Körnerernte unter sonst gleichen Umständen einen Überschuß, der gleich ist dem

Unterschiede zwischen den Produktionskosten einer solchen Getreidemasse in dem günstigsten und dem ungünstigsten Produktionsfalle, oder auch dem Unterschiede zwischen den Getreideernten, welche mit gleich großem Arbeits- und Kapitalaufwande auf dem günstigsten und auf dem weniger günstigen Grundstück erzielt werden. Wer dagegen die für die Getreideproduktion zeitlich ungünstigsten Grundstücke benutzt, bezieht keinen derartigen Überschuß, weil die Getreidepreise sich eben nach den Produktionskosten richten, welche in diesem zwar ungünstigsten aber noch notwendigen Produktionsfalle angewendet werden müssen. Ebenso verhält es sich in Bezug auf Holz, Metalle zc.

Die jeweilig letzte noch benutzte Bodenklasse bringt zunächst keine Grundrente, sondern nur angemessenen Arbeitslohn und üblichen Kapitalzins. Und so lange der Ertrag eines Grundstücks gerade nur ausreicht, um diesen Produktionsaufwand zu ersetzen, kann natürlich von Grundrente nicht die Rede sein. Ist jedoch alles nutzbare Land bereits in Benutzung bezw. in Besitz genommen, so muß sich, sobald die Produktion bezw. das Angebot der Produzenten dem wachsenden Bedarf einer zunehmenden Bevölkerung nicht mehr gleichmäßig zu folgen vermag, bei weiter steigenden Preisen auch für den Boden geringsten Nutzwertes eine Grundrente ergeben, indem die Höhe der Preise nunmehr auch hier einen über die Produktionskosten hinausgehenden Ertrag ermöglicht.

Die Bildung von Grundrente ist also unvermeidlich, sobald Grundstücke, die zufolge der Verschiedenheit ihrer eigenen Beschaffenheit und der bei ihrer Benutzung hinzutretenden Beziehungen nicht gleichmäßig brauchbar sind, mit ungleichem wirtschaftlichen Erfolge benutzt werden müssen, um den Bedarf an unentbehrlichen, nur mit Hilfe von Grund und Boden beschaffbaren Gütern zu decken.

Abgesehen von den Fällen, in denen sie als der Gegenstand schwindelhafter Spekulation erscheint, ist die Grundrente ein höchst wirksames Lockmittel zu Unternehmungen, welche möglichst wirtschaftliche und ausgiebige Ausnutzung des Bodens bezwecken und dadurch auch im allgemeinen möglichst billige und reichliche Versorgung mit Bodenprodukten herbeiführen.

Besonders in Ländern von junger Kultur und wenig entwickeltem Anbau giebt die Grundrente bezw. der aus ihr zu ziehende Kapitalgewinn den Hauptantrieb zur Bethätigung wirtschaftlicher Energie und Unternehmungslust.

Bei der Veräußerung von Grundstücken fällt übrigens die Bodenrente für den neuen Eigentümer weg oder wird

vielmehr umgewandelt in Kapitalzins, d. h. in Zins für das von ihm als Kaufpreis angegebene Kapital.

Die Kaufsumme stellt sich in der Regel dar als der Kapitalwert der nach dem üblichen Zinsfuß auf die Gegenwart diskontierten Grundrente, und diese ersetzt dem neuen Besitzer des Grundstücks also nur den Zinsverlust, der ihm durch Hingabe der Kaufsumme erwächst. Dasselbe ist der Fall, wenn der Grundeigentümer Schulden aufnehmen muß bis zu einer solchen Höhe, daß durch die Verzinsung derselben die Grundrente aufgezehrt wird. — Wird zur Zeit der Veräußerung ein Steigen der Grundrente vorausgesetzt, so findet gewöhnlich eine Vorwegnahme des erwarteten Zukunftsgewinnes durch höhere Bewertung des Kaufobjektes statt. Bleibt die Steigerung der Rente aus, so hat der Käufer das Grundstück über seinen Wert bezahlt und erleidet einen Vermögensverlust, der natürlich noch bedeutender wird, wenn statt der Erhöhung ein Sinken der Rente eintritt. Dasselbe gilt, wenn die Rente als konstant vorausgesetzt und demgemäß kapitalisiert wird, statt dessen aber ein Sinken eintritt. Steigt dagegen die als konstant angenommene Rente, oder steigt sie in höherem Maße, als dies erwartet und bei Berechnung des Kaufpreises in Anschlag gebracht war, so bildet sich für den neuen Eigentümer eine neue Grundrente, die bei neuem Verkauf für ihn in Kapitalgewinn, für den Käufer in Kapitalzins sich umsetzt. — Die Hoffnung auf den Kapitalgewinn aus steigender Grundrente ist es, die letztere (und damit den Grund und Boden selbst) in neuerer Zeit so vorwiegend zum Gegenstand bloßer Spekulation gemacht hat. Tritt nun ein durchgängiges Sinken der Bodenrente ein, so hat dies natürlich für alle, die in Zeiten steigender Bewegung derselben und in der Hoffnung weiteren Steigens gekauft haben, schwere Vermögensverluste und, bei mangelndem Kapitalrückhalt, Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz im Gefolge.

Ist ein Sinken der Rente oder gar ein schließliches Aufhören derselben, wie bei der Bergwerkrente, zu erwarten, so müssen von dem jährlichen Rentenbetrage Amortisationsquoten in Abzug gebracht werden, die zusammengenommen und verzinst beim Wegfall der Rente deren ursprünglichen Kapitalwert darstellen.

Große Kapitalgewinne infolge einer Neubildung von Renten werden den Besitzern landwirtschaftlich benutzter Grundstücke in den alten Kulturländern selten zuteil, fast nur bei Gütern, die lange in derselben Familie vererben. Häufiger entstehen solche aus der Bergbaurente. Aber in der Regel werden die Bergwerke u. von Aktiengesellschaften zu einem Preise übernommen, durch dessen Verzinsung die Rente ausgeglichen ist (abgesehen von der Gefahr zu geringer Abschreibungen und dem gewöhnlich sich verteuernenden Abbau). Am häufigsten bilden sich in rasch aufblühenden Städten Glücksrenten

und große Gewinne durch Benutzung des Grund und Bodens als Baugrund (Baugrund- oder Hausplatzrente); aber gerade hier findet ein so rascher Besitzwechsel statt, daß die schließlichen Hausbesitzer in der Regel auch nur den normalen Gewinn aus dem beim Kauf angelegten Kapital beziehen.

Die wirklichen und angeblichen nachteiligen Folgen der Grundrente oder besser der Spekulation auf Grundrentengewinne haben zu dem Verlangen Anlaß gegeben, durch Verstaatlichung des gesamten Grund und Bodens die Grundrente überhaupt zu beseitigen (Bodenreformer). Sehen wir von den technischen, sozialen und psychologischen Gründen ab, welche diesen Vorschlag radikaler Verstaatlichung praktisch bedeutungslos machen, so ergeben sich als mögliche Modi der Durchführung entweder Selbstwirtschaft des Staates, oder Verpachtung. Letzterenfalls müßten die Pachtpreise so gestellt werden, daß die Pächter der ungünstigsten Grundstücke noch normalen Gewinn aus ihrem Betriebskapital zögen. Für die Pächter der besseren Grundstücke würde sich dadurch eine Vorzugsrente ergeben, gleichviel, ob sie ihnen bliebe oder durch eine besondere Steuer vom Staate eingezogen würde. (Auf die schwerwiegenden Nachteile und bedenklichen Folgen der ausschließlich oder auch nur in übergroßer Ausdehnung durchgeführten Zeitpacht kann hier nicht eingegangen werden.) — Bei Selbstwirtschaft des Staates könnten allerdings die Preise der Produkte so weit herabgesetzt werden, daß die Grundrente wegfiel und nur noch das Anlagekapital verzinst und amortisiert würde. (Bei voller Entschädigung der jetzigen Eigentümer würde allerdings so bald keine Preisherabsetzung eintreten können.) Der Gesamtpreis der Produkte könnte dann schließlich also um den Gesamtbetrag der Grundrente verbilligt werden; die überdurchschnittlich produktiven Böden würden die unterdurchschnittlich ergiebigen mit tragen. Aber abgesehen von der Unmöglichkeit solch riesigen Zentralbetriebes aus technischen (und psychologischen) Gründen, abgesehen ferner von der Fraglichkeit, ob auf diese Weise reichliche Versorgung mit Bodenprodukten und wirtschaftlichste Ausnutzung des Grund und Bodens gesichert und ein genügendes Interesse an der Steigerung des Ertrages entsprechend dem erhöhten Bedarf erzeugt würde, so lassen sich weiterhin gegen diese Verstaatlichung alle jene Gründe ins Feld führen, die überhaupt gegen Aufhebung des Sondereigentums und für Beibehaltung desselben geltend gemacht werden, besonders also alles, was der menschlichen Individualität Raum zu möglichst freier Entwicklung und Bethätigung verschaffen will. Befindet sich aber Grund und Boden im Privateigentum, so ist die Preisbildung nach den Produktionskosten der ungünstigst produzierenden aber zur Bedarfsdeckung noch nötigen Grundstücke, und damit die Entstehung von Grundrente, unausbleiblich.

Eine andere Frage ist es, ob und wie sich seitens des Staates, der Kommunen zc. Mittel finden lassen, übertriebener und gemeinschädlicher Bodenspekulation, wie sie besonders in den Städten sich häufig zeigt, entgegen zu arbeiten.

Grundrentenähnliche Bezüge, sogenannte Vorzugsrenten, fließen übrigens auch grundbesitzlosen Kapitalisten und Arbeitern zu, wenn dieselben infolge besonders günstiger Umstände, z. B. günstiger Lage, monopolartiger Stellung, ungewöhnlicher persönlicher Begabung, Geschicklichkeit, Schlaueit zc., Gewinne und Einkommen erzielen, die über das normale, in sonst gleichartigen Fällen übliche Maß hinausgehen. Diese aus vorzugsweise erfolgreichen Arbeits- und Kapitalverwendungen hervorgehenden rentenartigen Überschüsse erscheinen jedoch nicht als ein eigenartig selbständiges Einkommen, sondern als eine bloße Erhöhung anderer Einkommensarten, des üblichen Arbeitslohnes oder Kapitalzinses. Sie unterscheiden sich auch von der Grundrente schon wesentlich dadurch, daß sie, ungeachtet mancher Ähnlichkeit mit jener in Bezug auf Entstehung und wirtschaftliche Nützlichkeit, weniger stetig eintreten und minder andauernd fortbestehen bleiben, und daß sie sich entweder gar nicht oder doch nicht eben so sicher an Andere übertragen lassen.

### § 153.

Auf die Bildung und den Betrag der Grundrente können vornehmlich Einfluß haben: die eigene Beschaffenheit, besonders die ungleiche Fruchtbarkeit der Grundstücke; die Lage derselben in wirtschaftlicher Beziehung; die ungleiche Produktivität der aufgewandten Kapital- und Arbeitsmengen und event. die ungleichen Preise beider; die Größe des Bedarfs an Erzeugnissen, die aus der Benutzung von Grundstücken hervorgehen, und der Preis derselben, beide steigend mit zunehmender Bevölkerung, sowie endlich die ganze Art und Weise der Bodenbenutzung selbst.

Alle Verhältnisse beeinflussen die Bildung und den Betrag der Grundrente, welche verursachen, daß gleiche Kapital- und Arbeitsverwendungen bei Benutzung von Grundstücken ungleiche wirtschaftliche Erfolge ergeben. Die oben angedeuteten Umstände aber, welche bei den verschiedenen Grundstücken an sich ungleich sind und in mannigfach abweichender Weise zusammentreffen, werden allgemein hin maßgebend für das in den einzelnen Fällen der Bodenbenutzung zwischen dem Gesamtbetrage der Produktionskosten und dem Gesamtwerte des Ertrages durchschnittlich stattfindende Verhältnis.

Von der eigenen Beschaffenheit der Grundstücke in Bezug auf Boden und natürliche Lage hängt zunächst deren natürliche Geeignetheit für bestimmte Gebrauchszwecke, z. B. deren bauliche Benutzbarkeit, landwirtschaftliche Fruchtbarkeit, bergbaulicher Reichtum zc., und die Schwierigkeit ihrer technischen Benutzung, somit auch die mögliche Ergiebigkeit der behufs jener auf sie zu machenden Verwendungen ab. Letztere pflegt um so größer zu sein, je geeigneter die Grundstücke vermöge ihrer Naturbeschaffenheit für bestimmte Zwecke der Produktion sind, und umgekehrt um so geringer; während in der Regel die Kosten einen um so beträchtlicheren Anteil des Ertrages in Anspruch nehmen, je ungünstiger die Grundstücksbeschaffenheit entweder wegen an sich geringer Fruchtbarkeit zc. oder wegen solcher Eigenschaften ist, welche die Bebauung, Ausbeutung zc. besonders erschweren. Unter sonst gleichen Umständen vermögen daher die verhältnismäßig günstigsten beschaffenen Grundstücke im Vergleich mit jedem zwar für die nämlichen Zwecke gebrauchten, aber minder gut beeigenchafteten Grundstücke einen größeren Wertüberschuß über die Produktionskosten und somit eine höhere Grundrente zu ergeben. Man vergleiche z. B. eine tiefgründige, erdreiche, leicht zu bearbeitende Ackerlandfläche mit einem flachgründigen und steinigen Ackerstücke in entweder milder oder rauher klimatischer Lage, oder ein reiches, sicheres und wenig Schwierigkeiten beim Abbau darbietendes Bergwerk mit einem wenig ausgiebigen, unsicheren und schwer zu betreibenden, oder einen guten mit einem schlechten Baugrunde in entweder geschützter oder ausgesetzter Lage zc. Für den Grundbesitzer, der ein gleiches Ertragsquantum mit geringeren Kosten bzw. auf kleinerer Fläche erzielt, als ein anderer, ergibt sich infolge der Einheitlichkeit des Preises auf dem in Betracht kommenden Absatzgebiet ein aufwandloser Mehrgewinn, der gleich ist der Differenz der Produktionskosten für das gleiche Produktenquantum, oder gleich der Differenz des (in Geld angeschlagenen) Ertrages auf gleich großen aber ungleich produktiven Flächen bei sonst gleichem Arbeits- und Kapitalaufwand.

Ungleiche räumliche Lage der Grundstücke in wirtschaftlicher Beziehung, nämlich welcher einerseits die allgemeine Verkehrslage (Absatz- und Bezugslage) und andererseits die besondere Bewirtschaftungslage (Benutzungslage) in Betracht kommt, beeinflusst teils den Wert des Ertrags, teils die Höhe der Produktionskosten und wirkt deshalb ganz ähnlich wie die ungleiche eigene Beschaffenheit der Grundstücke. Je weiter entfernt z. B. landwirtschaftlich benutzte Grundstücke vermöge ihrer Verkehrslage vom Markte (Absatzorte) sind, um so beträchtlichere Versandkosten entfallen auf die erzeugten Verkaufsprodukte, und um so mehr geht vom Marktpreise dieser für Deckung jener verloren. Je weiter entfernt oder je unzugänglicher aber solche Grundstücke vermöge ihrer

Bewirtschaftungslage von dem Punkte liegen, von welchem aus deren Bewirtschaftung erfolgt, um so mehr kosten die für dieselben zu beschaffenden Berrichtungen wegen des mit der Entfernung und erschwelter Zugänglichkeit zunehmenden Zeit-, Kraft- und Materialverbrauchs beim Hin- und Herverkehren der Arbeiter und Gespanne. Unter sonst gleichen Umständen muß daher in dem Ertrage der für den Markt und die Bewirtschaftung günstiger gelegenen Grundstücke ein größerer Überschuf nach Abzug der Produktionskosten frei bleiben, als in demjenigen der weniger günstig belegenen. Müssen z. B. zur Deckung des städtischen Bedarfs gewisse Bodenprodukte aus weiterer Entfernung herangezogen werden, so steigen die Preise derselben mindestens um die Transportkosten der in entferntester Lage produzierten, zur Deckung des Bedarfs noch nötigen Erzeugnisse, und für die Besitzer der näher gelegenen Produktionsstätten ergibt sich somit ein Gewinn (eine Erhöhung der Grundrente) mindestens in der Höhe der Differenz der Transportkosten. In derselben Richtung wirkt die Verschiedenheit der Entfernung bezw. die Erleichterung und Billigung des Transports rücksichtlich der Hilfs- und Rohstoffe und ähnlicher Produktionsmittel. Ebenso verhält es sich bei den Verbrauchsorten nah gelegenen Kohlenruben im Vergleich mit entfernteren, deren Lieferungen jedoch behufs Deckung des Kohlenbedarfs ebenfalls notwendig gebraucht werden, und nicht minder bei mit gleichem Aufwande bebauten Hausgrundstücken, von denen das eine sehr günstig, das andere dagegen schon ungünstiger liegt, während die tiefer liegenden Flöze jener und die sehr hoch gelegenen Stockwerke dieser wieder manches mit den minder leicht zugänglichen Nutzlandflächen gemein haben. In allen diesen Fällen wird der Einfluß der räumlichen Lage um so fühlbarer, je weniger transportabel das mittels der Grundstücksbenutzung gewonnene Produkt oder das behufs derselben zu Beziehende an sich ist, und je unvollkommener noch die Kommunikationsmittel sind.

Am deutlichsten tritt die Lage als rentenbildendes Moment hervor bei der Bau- oder Hausplatzrente. Häuser in für bestimmte Zwecke besonders günstiger Lage haben einen höheren Gebrauchs- und Tauschwert als andere, die mit gleichem Kapitalaufwand auf weniger günstig gelegenen Terrain (dessen Behauung indes noch nötig war, um das vorhandene Bedürfnis zu befriedigen) errichtet sind. Die hierdurch entstehende Rente fällt natürlich nicht den Häusern, die ja unter gleichem Kostenaufwand beliebig vermehrt werden können, sondern dem Hausplatz zu, da eben Baugründe von gleich günstiger Lage relativ selten sind. — Diese städtische Bodenrente geht am wenigsten auf das Verdienst des betreffenden Besitzers zurück, der nur wenig zur Wertsteigerung seines Grund und Bodens zu thun vermag; sie ist im wesentlichen das Ergebnis der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Gesamtheit.

Zugleich ist die Baugrundrente und der aus ihrem Steigen erwartete Gewinn der Gegenstand lebhafter, oft ungesunder, Spekulation, zumal ihre Erhöhung bei normalen Verhältnissen ziemlich sicher vorausgesetzt werden darf und im allgemeinen nur in wirtschaftlich niedergehenden, sich entvölkernden Städten und Stadtteilen ein Sinken des Grund- und Gebäudewertes zu beobachten ist. In Landwirtschaft und Bergbau dagegen führt zunehmende Bevölkerung und Nachfrage zwar ebenfalls schließlich zu höheren Preisen, aber diesem rentensteigernden Moment tritt herabmindernd die ebenso unausbleibliche Steigerung der Produktionskosten gegenüber.

Vermehrt sich der Bedarf an aus der Benutzung von Grundstücken hervorgehenden Produkten, so müssen die Preise dieser so hoch steigen, daß es möglich wird, die Produktion entweder durch Zuhilfenahme minder nutzbarer, an und für sich geringerer, der Benutzung mehr Schwierigkeiten entgegensehender und entfernterer Grundstücke, oder durch verstärkte Arbeits- und Kapitalverwendungen auf die seither benutzten Grundstücke entsprechend zu vergrößern. Steigt z. B. der Gesamtbedarf an Getreide, so kann der hinzugetretene Mehrbedarf nur dadurch befriedigt werden, daß entweder unfruchtbarere, schwieriger zu beurbarende oder zu bestellende und weiter abliegende Grundstücke zur Getreideproduktion herangezogen werden, oder daß auf den schon bisher für den Getreidebau benutzten Grundstücken mittels vermehrten Kapital- und Arbeitsaufwandes mehr Getreide erzeugt wird. Steigt der Bedarf an Wohnungen, so können entweder noch entlegenere Lagen und mißlichere Bauplätze benutzt, oder die bisherigen Hausgrundstücke vollständiger bebaut und mit höheren Häusern versehen werden. Überall haben hierbei erhöhte Verwendungen zunächst so lange einen sehr beträchtlichen und mit der Größe derselben zunehmenden Erfolg, als dadurch die Befähigung der Grundstücke, zur Werterzeugung zu dienen, vielseitiger und vollständiger zur Wirkung gebracht werden, wogegen sie weiterhin, bei noch stärkerer, letztere Grenze überschreitender Anwendung deshalb abnehmend weniger leisten, weil mit der Steigerung der Produktion über ein gewisses Maß hinaus die jener entgegenstehenden Schwierigkeiten zunehmen.

Würde jeder Mehraufwand von Arbeit oder Kapital einen gleichen oder gar steigenden Mehrertrag gewähren, so würde dies ebenso wirken, wie wenn Boden bester Klasse in beliebiger Menge vorhanden wäre; es würde keine Grundrente entstehen. Nun bleibt aber von bestimmter Intensitätsgrenze ab, die durch Bervollkommnung der Technik hinausgeschoben, aber nie beseitigt werden kann, und die auf schlechterem Boden früher als auf besserem erreicht wird, erfahrungsmäßig der Mehrertrag zunehmend zurück. Ist der Nutzeffekt einer bestimmten Arbeits- oder Kapitalmenge in ihrer Verwendung auf ein bestimmtes Grundstück z. B. = 10, so wird er bei Erhöhung

der Intensität um das Doppelte nicht dem proportional steigen auf 20, sondern nur etwa auf 18, und bei nochmaliger Erhöhung um dasselbe Quantum nicht auf 26, sondern etwa auf 24. Der Nutzeffekt des dritten Kapitalquantums ist also nicht mehr 10 oder 8, sondern 6. Erscheint nun eine Verwendung von Kapital mit diesem Nutzeffekt gerade noch lohnend, d. h. gewährt der Preis der Produkte hinreichenden Entgelt für Kapital- und Arbeitsaufwand bei diesem Intensitätsgrad, so ergibt sich (bei dem einheitlichen Preise der Produkte) durch das Plus des 1. und 2. Intensitätsgrades ein Gewinn von  $4 + 2 = 6$  (als Grundrente). Vermehre ich aber nun die Intensität um noch einen Grad und steigere dadurch den Ertrag etwa auf 28, so beträgt der Nutzeffekt des leztangewandten Quantums nur noch 4, bleibt also um 2 unter der Grenze noch lohnender Verwendung zurück. Der Gewinn sinkt also bei diesem Intensitätsgrade (um 2) auf 4; u. s. f. Je nach der Geartetheit der Grundstücke und der rücksichtlich ihrer Benutzung eingetretenen Vorbedingungen liegt diese Grenze höchsten Reinertrages bei den verschiedenen Grundstücken ungleich nah und weit. Immer aber wird sowohl durch Intensivierung der Produktion als durch deren Ausdehnung auf weniger nutzbare Grundstücke der Unterschied zwischen dem günstigsten und ungünstigsten Produktionsfalle erweitert, indem Kapital- und Arbeitsverwendungen nicht nur je nach der verschiedenen Tauglichkeit der Grundstücke, behufs deren Benutzung sie angewendet werden, sondern auch je nach dem Reichlichkeitsgrade, in welchem sie bei Benutzung gleicher Grundstücke aufgewendet werden, ungleich ergiebig sind. Bei aus irgend einem Grunde abnehmendem Bedarfe an Bodenprodukten und Grundstücksnutzungen müßte dagegen das Umgekehrte eintreten. Der unbedeutender gewordene Bedarf würde alsdann schon allein durch die günstiger beschaffenen und besser gelegenen Grundstücke sowie bezüglich mittels schwächerer Kapital- und Arbeitsverwendung, und sonach im ganzen mit geringeren Produktionskosten, befriedigt werden können.

Unter sonst gleichen Verhältnissen kann die Grundrente sich verschieden gestalten, wenn die für Arbeitsleistung und Kapital zu zahlenden Preise ungleich sind. Niedriger Lohn und niedriger Kapitalzins ermöglichen Erzielung eines gleichen Ertrages mit geringerem, oder eines größeren mit gleichem Aufwand. Höhere Lebenshaltung der Arbeiter vermag also die Grundrente zu schmälern, wenn nicht zugleich die Arbeitsleistung eine größere bzw. bessere wird, oder niedriger Kapitalzins und Ersatz der Arbeit in mehr oder minder weitem Umfang durch Kapital, der Arbeiter durch Maschinen zc., die Mehrausgaben für Löhne ausgleichen.

Die landesüblich gewordene Art und Weise der Bodenbenutzung kann endlich deshalb, weil von derselben die Wirksamkeit der gemachten Verwendungen wesentlich mitabhängt, gleichfalls

einigen Einfluß auf den Betrag der Grundrente äußern. Unter sonst gleichen Umständen muß dort eine höhere Grundrente erübrigen, wo der Boden mittels der im Verhältnis zu ihrem Kostensatze wirksamsten Arbeits- und Kapitalverwendungen benutzt wird. Ferner vermögen erhebliche Verbesserungen des bei der Bodenbenutzung angewendeten Produktionsverfahrens, nachdem sie allgemein üblich geworden sind und nicht mehr ausschließlich einzelnen Produzenten zugutekommen, durch Abminderung der Produktionskosten und bezüglich durch Vermehrung der Bodenprodukte auf den Stand der Grundrente zurückzuwirken. Vermehrt sich gleichzeitig die Nachfrage nach Bodenprodukten ebenmäßig, was um so eher möglich ist, je allmählicher sich solche, doch in der Regel auf einer Mehrzahl von Vorbedingungen beruhenden, Verbesserungen verallgemeinern, so kann alsdann infolge der verhältnismäßigen Erniedrigung der Produktionskosten ein Steigen der Grundrente eintreten, wogegen letztere entgegengefallenfalls infolge des sehr vermehrten Angebots an mit Hilfe des Bodens gewonnenen Produkten und des dadurch bedingten Weichens der Preise unvermeidlich, langsam oder schneller, sinken müßte. Insbesondere kann aber auch durch in Bezug auf die Art und Weise der Bodenbenutzung gemachte Fortschritte der verhältnismäßige Betrag der Grundrente auf verschiedenen Bodenqualitäten abgeändert werden. Macht die Technik der Landwirtschaft z. B. solche Fortschritte, daß nunmehr der Sandboden ungleich erfolgreicher benutzt zu werden vermag, als es vorher der Fall war, so verändert sich dadurch die bei Bewirtschaftung von Sandboden zu gewinnende Grundrente im Vergleich mit der auf andere Bodenarten entfallenden. Die hierbei eintretende Wirkung ist ähnlich derjenigen, welche dann stattfindet, wenn Grundstücke durch Bodenmeliorationen dauernd verbessert werden. Ist ein Grundstück durch irgend eine fortwirkende Melioration nachhaltig brauchbarer geworden, so tritt es gleichsam in die Reihe der schon vermöge ihrer ursprünglichen Naturbeschaffenheit nutzbarer gewordenen ein. Durch die nutzbareren Grundstücke, welche mittels Aufwands von Meliorationskapital vermehrt wurden, läßt sich nun ein größerer Teil des Bedarfs allein befriedigen.

Im Verlaufe der Zeit verändern sich meist mehrere der vorerwähnten, ihrer Mehrzahl nach durchaus veränderlichen und sich vielfach wieder wechselseitig bedingenden Umstände gleichzeitig. Auch wird jeder derselben nicht etwa stets in gleichem Maße, sondern je nach der verhältnismäßigen Bedeutung, welche er jeweilig und einzelnenfalls erlangt, in ungleicher Stärke wirksam, während außerdem die Wirkung des einen durch die Gegenwirkung des anderen mehr oder weniger aufgewogen zu werden vermag. So kann z. B. eben bei Zunahme des Bedarfs das Steigen der Grundrente durch gleichzeitige Fortschritte in der Art der Bodenbenutzung

sowie durch die Wirkung von Bodenmeliorationen aufgehalten, und das sonst zufolge allgemeiner Fortschritte in der Art der Bodennutzung mögliche Sinken der Grundrente durch gleichzeitiges Größerwerden des Bedarfs ausgeschlossen werden.

Aus dem Vorhergehenden ergibt sich, daß eine hohe Grundrente niemals die Ursache, sondern stets nur die Folge hoher Preise sein kann. Nachhaltig erhöhte Preise der Bodenprodukte vermögen also die Grundrente der nutzbaren Grundstücke zu steigern, während umgekehrt das Sinken der Preise, wenn z. B. der erleichterte Bezug wohlfeiler, billigst produzierten Getreides aus dem Auslande die inländischen Getreidepreise herabdrückt, den als Grundrente freibleibenden Überschuf über die Produktionskosten vermindert. — Ferner ergibt sich, daß die Grundrente, abhängig von der Preisbildung und der Höhe des Reinertrags, nur dann verwirklicht wird, wenn der Wirtschaftsleiter durch rationelle Ausnutzung der Marktlage die günstigsten Preise zu erzielen weiß, und wenn er bei gleichzeitiger möglichster Herabminderung der Produktionskosten den Rohertrag möglichst zu steigern versteht, kurz, wenn er überall das Prinzip der Wirtschaftlichkeit möglichst ausgedehnt zur Anwendung bringt. Voraussetzung bleibt natürlich, daß nicht äußere, von seinem Willen unabhängige Thatsachen beschränkend oder aufhebend entgegenwirken.

#### § 154.

Die Grundrente ist demnach örtlich und zeitlich ungleich groß und fortwährenden Veränderungen unterworfen. Sie steigt sehr hoch bei Grundstücken, die vielbegehrte und seltene, nur an dieser einen oder doch an sehr wenigen Stellen produzierbare Erzeugnisse liefern, oder die der wirtschaftlichen Verwertung ganz besondere, ihnen allein anhaftende Vorteile darbieten; kurz, bei Grundstücken, welche die Forderung von monopolartigen Preisen ermöglichen. Für die Veränderungen der Grundrente sind die Fortschritte im Transportwesen, Beschleunigung, Verbilligung, Sicherung, Erleichterung u., von hervorragender Bedeutung. Ungemein verschieden kann die Grundrente sich stellen für Grundstücke, deren Produkte schwer transportabel und zugleich unentbehrlich sind.

Die mannigfaltige Verschiedenheit, in welcher die im vorhergehenden Paragraphen erwähnten Umstände örtlich und zeitlich wirksam werden und zusammenwirken, verursacht, daß gleichartige Grundstücke an verschiedenen Orten und zu verschiedenen Zeiten eine ungleich hohe Grundrente ergeben, während die eigene Ver-

änderlichkeit jener Umstände bedingt, daß die Grundrentenhöhe überhaupt nachhaltig veränderlich und vorübergehend sogar vielfach schwankend ist. Gleichzeitig können dagegen gänzlich verschiedenartige Grundstücke dann eine gleich hohe Grundrente erlangen, wenn die wirtschaftliche Produktivität derselben eine gleiche geworden ist.

Sedenfalls wird die Grundrente im ganzen um so beträchtlicher, je mehr sich der Unterschied zwischen dem Erfolge der unergiebigsten und ergiebigeren Kapital- und Arbeitsverwendungen erweitert, welche bei der Bodenbenutzung noch notwendig und bezüglich noch möglich sind. Am allerhöchsten kann dabei im einzelnen die Grundrente solcher Grundstücke steigen, deren Produkte und Nutzungen nach § 99 einen die notwendigen Produktionskosten weit übersteigenden (Monopol-)Preis erzielen. So z. B. bei Hausgrundstücken und Baugründen, die sich in besonders günstiger Lage nur in einer räumlich beschränkten Ausdehnung darbieten; oder bei Weinbergen, deren Gewächs sich durch eine vorzügliche und mit noch so großem Aufwande nicht anderwärts beschaffbare Qualität auszeichnet, bei seltenen Mineralien, bei Mineralquellen und in ähnlichen Seltenheitsfällen. Der Besitzer vermag hier, ganz unabhängig von den Gestehungskosten, seine Forderung lediglich nach der Zahlungsfähigkeit der Abnehmer zu stellen; bezw. können die Preise (und damit die Rentengewinne) soweit gesteigert werden, bis bei noch weiterer Erhöhung die Nachfrage versagt oder die Verminderung des Absatzes durch Zurücktreten der nicht mehr kaufkräftigen Konsumenten größeren Verlust, als die Preiserhöhung der einzelnen noch abgesetzten Produkte Gewinn bringt.

Die Erhöhung des Kapitalwertes der Grundstücke infolge derartiger Monopolrenten bedeutet zwar einen privatwirtschaftlichen Vermögenszuwachs, nicht aber, wenn man von etwaiger Ausfuhr der Produkte absieht, eine Vermehrung des Volksvermögens, da sie durch entsprechende Belastung der Konsumenten ausgeglichen wird. So führen monopolartige hohe Preise für Bauplätze zu ungewöhnlich hohen Mietpreisen, und die Mieter wiederum, soweit sie Geschäftsleute sind, suchen sich schadlos zu halten auf Kosten ihrer Kunden, indem sie die Preise der Waren oder Dienstleistungen erhöhen, oder auf Kosten ihrer Konkurrenten, indem sie infolge der günstigeren Lage zc. einen unverhältnismäßig großen Teil der Nachfrage an sich ziehen. — Die Seltenheit des anbaufähigen Bodens gegenüber der stets steigenden Nachfrage einer zunehmenden Bevölkerung giebt, da das Angebot nicht in gleichem Maße zu folgen vermag, auch der Ackerlandrente einen monopolistischen Charakter, und auch die Bodenpreise enthalten öfters durch Einrechnung eines erst in Zukunft erwarteten hohen Nutzwertes infolge der Seltenheit gleich begünstigter Grundstücke einen Monopolbestandteil. Immerhin aber kann sich in der gewöhnlichen reinen Landwirtschaft (abgesehen von Neben-

gewerben und vielleicht Spezialkulturen) ein eigentliches Monopol auf die Dauer nicht behaupten; besondere, die Produktivität erhöhende Einrichtungen zc. in Betrieb und Technik werden in der Regel in kurzer Zeit schon Gemeingut, während in gewerblichen Betrieben „Geschäftsgeheimnisse“ auf lange hinaus thatsächlich und rechtlich monopolartige Vorzugsrenten sichern können. — Übrigens werden auch die Monopolvergewinne bei Besitzwechsel durch Kapitalisierung der vorhandenen und der etwa noch zu erwartenden Seltenheitsrenten für den neuen Besitzer in Wegfall gebracht.

Vervollkommnung der Transportmittel und -wege vermag die Grundrente zu steigern, indem sie ausgiebigere und lohnendere Verwertung der natürlichen Vorteile, des Kapitals zc. durch größeres Absatzgebiet, schnelleren Umsatz, geringere Transportkosten für die Hilfsmittel der Produktion und die Produkte, erhöhte Sicherheit gegenüber der Gefahr des Verderbens und der Beschädigung ermöglicht. Umgekehrt kann sie aber auch lokale Grundrenten zum Sinken bringen, da nun entferntere, bisher wenig oder gar nicht konkurrenzfähige Gegenden ihre Produkte zu gleichen oder billigeren Preisen auf den Markt bringen können. So hat der Aufschluß entfernter, fruchtbarer und billig produzierender Gebiete durch die Fortschritte des Verkehrswesens öfters schon herabdrückend auf die Grundrente der älteren Produktionsgebiete gewirkt. (So z. B. der Getreidebau Indiens und Nordamerikas, neuerdings Argentiniens, gegenüber der mitteleuropäischen Landwirtschaft.) Sobald die ausländischen Produktionskosten zusammen mit den Transportkosten niedriger sind, als die inländischen Produktionskosten, muß (mit den Preisen zugleich) die Grundrente im Inlande sinken oder kann nur durch preisausgleichende Zölle, durch Einfuhrverbote zc. auf der früheren Höhe erhalten bleiben.

Im allgemeinen pflegt, abgesehen von den Grundstücken mit Seltenheitswert, bei solchen Grundstücken, welche zur Gewinnung schwer transportabler und zugleich unentbehrlicher Produkte benutzt werden, die Höhe der einzelnensfalls eintretenden Grundrente deshalb am verschiedensten zu sein, weil da jeder rücksichtlich der wirtschaftlichen Lage bestehende Unterschied um so fühlbarer zurückwirkt, während außerdem der Marktpreis des Produkts noch am ehesten ein örtlich ungleich gesteigerter sein kann. So ist z. B. selbst bei den ihrer Beschaffenheit nach gleichen Grundstücken die Waldrente noch weit verschiedener als die Ackerlandrente. Je transportabler dagegen das mittels der Bodenbenutzung gewonnene Produkt ist, um so weniger vermag die günstigere oder ungünstigere Lage des einzelnen Grundstücks dessen Grundrente erheblich zu erhöhen oder zu erniedrigen. Hieraus, neben anderen Umständen, erklärt es sich, daß z. B. die gesamte Bergrente durchschnittlich, zumal beim Bau auf edle Metalle, verhältnismäßig niedrig ist und um so niedriger

bleibt, je extensiver der Bergbau betrieben wird, obgleich übrigens bei den einzelnen Gruben gleiche Werte an Silber zc. mit sehr ungleich großen mittleren Produktionskosten erbeutet werden und in den günstigsten Einzelfällen sehr beträchtliche Wertüberschüsse erzielbar sind.

### § 155.

Die Grundrente steigt im allgemeinen mit zunehmender Entwicklung der wirtschaftlichen Kultur, bildet aber gleichzeitig einen verhältnismäßig abnehmenden Bruchteil des gesamten Volkseinkommens, während dagegen bei Kulturrückschritten wieder das Umgekehrte eintritt.

Auf den niederen Kulturstufen bleibt die Grundrente niedrig. Der Bedarf an Bodenutzungen und mit Hilfe des Bodens hervorzubringenden Produkten ist da bei dünner Bevölkerung noch gering. Derselbe läßt sich deshalb schon mittels der am leichtesten zu benutzenden Grundstücke und einer ganz extensiven Benutzungsweise befriedigen. Später hingegen steigt die Grundrente, weil sich mit zunehmender Bevölkerung, wachsender Zahlungsfähigkeit dieser zc., der desfallige Bedarf vermehrt, und weil nun die Bodenbenutzung auf an sich weniger gut geeignete, schwieriger benutzbare oder entferntere Grundstücke ausgedehnt bzw. intensiviert werden muß. Dazu kommt noch, daß örtlich starke Bevölkerungsanhäufung, z. B. in großen Städten und Fabrikdistrikten, Zufuhren an Bodenprodukten aus um so weiterer Entfernung notwendig macht, je großartiger der lokale Verbrauch geworden ist. Mit etwa eintretenden Kulturrückschritten sinkt dagegen umgekehrt wieder die Grundrente, weil sich alsdann der Bedarf an Bodenprodukten wiederum vermindert, womit sowohl die Notwendigkeit als die Möglichkeit hinwegfällt, jene auch fernerhin in ebenso gesteigerter Weise zu produzieren.

Die Grundrente steigt jedoch bei zunehmender Kulturentwicklung keineswegs etwa gleichmäßig mit dieser und in gleichem Maße mit der Zunahme des Bedarfs. Einerseits nämlich wird in vorgeschrittener Zeit oft eine vollkommenerere Ausnutzung und wirksamere Benutzung der Bodenerzeugnisse möglich. Dieselben reichen alsdann weiter, als es vorher der Fall war. So wird z. B. der Gehalt des Getreides mittels verbesserter Mahleinrichtungen besser ausgenutzt und das Mehl bei sorgfältigerer Brotbereitung ausgiebiger benutzt. Die Nahrungsmittel werden überhaupt sowohl gedeihlicher zubereitet als zweckmäßiger mit Rücksicht auf ihren Nährstoffgehalt verwendet und leisten deshalb mehr. Die Erze können vollständiger ausgebeutet werden. Bei der Verarbeitung von Metallen treten Ersparnisse an Rohmaterial ein. Die Hausplätze werden voller ausgebaut, während durch zweckmäßigere Einrichtung der Gebäude mehr Raum gewonnen

wird zc. Ferner kommen wohl auch leichter zu beschaffende oder wenigstens aushaltendere Ersatzmittel (z. B. für Holz zc.) und selbst an sich ergiebigere Nährpflanzen (z. B. Kartoffeln, Mais zc.) in Aufnahme. Andererseits vermindern sich späterhin nicht selten die anteiligen Produktionskosten oder steigen wenigstens nicht im Verhältnis zur Mehrerzeugung. Es geschieht dies namentlich in Folge erhöhter Wirksamkeit von Arbeit und Kapital, tieferer Naturerkenntnis und dadurch ermöglichter technischer Fortschritte, welche sich nach und nach verallgemeinern. Endlich wird der Boden selbst im Verlaufe der Zeit durch Bodenverbesserungen und bisweilen schon durch die Art und Weise seiner Benutzung an sich benutzungsfähiger. So z. B. der landwirtschaftlich benutzte Boden durch fortwährend gute Bewirtschaftung, durch Trockenlegung zc. Ebenso ist es meist erst bei weit gediehener Wirtschaftsentwicklung thunlich, die Bodenbenutzung auf solche Grundstücke auszudehnen, welche zwar schwer nutzbar zu machen, aber nachher vielleicht, nach Beseitigung der ursprünglich einer erfolgreicherer Ausnutzung entgegenstehenden Hindernisse und nach Überwindung der hiermit verbundenen Schwierigkeiten, wegen ihrer eigenen Beschaffenheit oder ihrer Verlehrslage besonders hervortretend nutzbar sind. Anfänglich ist z. B. für die Zwecke des Ackerbaues überall nicht gerade der vorwiegend fruchtbare, sondern vielmehr der für den Anbau zugänglichste, am leichtesten zu bearbeitende und zu bestellende Boden zuerst benutzt worden. Höchst fruchtbare Landstrecken sind ja häufig am allerschwersten urbar zu machen, erfordern, um pfluggängig zu werden und einen zusagenden Standort für Ackerbaupflanzen abzugeben, z. B. mühsamere Rodung, vorherige Ausführung kostspieliger Entwässerungsanlagen, Deichbauten zc., und eignen sich deshalb am allerwenigsten bei noch vorhandenem Überflusse an Grundstücken und gegenteiligem Mangel an Kapitalien zur ackerbaulichen Benutzung. Aus ähnlichen Gründen können bisweilen die an sich reichsten Minen erst ungleich später mit überlegenem Erfolge ausgebeutet werden, als die weniger ergiebigen aber leichter abzubauenen Fundorte. Die für bestimmte Produktionszwecke vermöge der eigenen Beschaffenheit gleichsam an und für sich leistungsfähigsten Grundstücke sind überhaupt nicht jederzeit auch wirklich die dafür bestgeeigneten, obwohl sie es schließlich in der Regel werden.

Hierdurch kann nun zwar das Steigen der Grundrente bedeutend verlangsamt, niemals jedoch dauernd ganz ausgeschlossen werden, da jede den Unterhaltsspielraum der Bevölkerung nachhaltig erweiternde Vermehrung der Bodenproduktion fast stets wieder vermehrten Verbrauch an Bodenprodukten zur Folge hat, und mit fortschreitender Kultur zugleich die Füglichkeit sowie die Notwendigkeit zunimmt, den Boden selbst und seine Erzeugnisse für mehrererlei Zwecke mannigfaltiger zu benutzen.

In Industriestaaten mit überwiegender Einfuhr von Nahrungsmitteln pflegt allerdings die Ackerlandrente allmählich bedeutend zu sinken. Im allgemeinen kann man sie nur durch Schutzzölle zc. in ihrer Höhe erhalten, da der Freihandelspreis des Getreides auf dem Weltmarkt sich bildet und die Produktionskosten, besonders die Löhne, in den Agrikulturstaaten sich bedeutend niedriger stellen. Um so mehr steigt aber die Baugrundrente in den Städten, in denen die Bevölkerung sich anhäuft.

In Agrikulturstaaten steigt die Grundrente mit zunehmender Bevölkerung und wachsender Ausfuhr. Verlangsamt wird dieses Steigen, wie schon erwähnt, durch Vervollkommnung der Technik und besonders durch Besserung des Verkehrs- und Transportwesens. Der Aufschluß neuer, billiger produzierender Gebiete vermag den Anbau der geringeren Bodenklassen in den älteren Kulturländern gänzlich unrentabel, den der besseren weniger rentabel zu machen. Ähnlich können Meliorationen in großem Maßstabe, Entsumpfung von Brüchen, Trockenlegung von Seen zc. wirken. Immerhin aber pflegt nach längerer oder kürzerer Zeit (die allerdings für weite Kreise verhängnisvoll werden kann) ein Ausgleich stattzufinden, zumal die erniedrigte Grundrente selbst und die (trotz anfänglichem Raubbau) schließlich doch eintretende Erhöhung der Produktionskosten die Vorzugsstellung der neu erschlossenen Gebiete allmählich schwinden machen, und zwar um so rascher, je mehr auch in letzteren die Bevölkerung anwächst, eine Industrie sich entwickelt, und demgemäß die Ausfuhrfähigkeit abnimmt.

Am höchsten pflegt die Ackerlandrente im allgemeinen zu steigen in der Nähe der großen Städte, deren gewaltiger Bedarf monopolartige Verhältnisse hinsichtlich des Anbaues leicht verderbender oder regelmäßig und möglichst frisch gewünschter Nahrungsmittel, wie Milch, Gemüse, Obst zc., begünstigt. Eine Abschwächung findet statt durch die hier üblichen höheren Löhne und durch die Vervollkommnung des Transportwesens, die auch fernabliegenden Gegenden erfolgreiche Konkurrenz gestattet.

Die Bauplatzrente in den Städten steigt im allgemeinen mit zunehmender Bevölkerung und wirtschaftlichem Gedeihen, während Abnahme der Einwohnerzahl und wirtschaftlicher Niedergang auch sinkende Rente zur Folge haben. Das entscheidende Moment bei ihr ist die Lage. Innerhalb der Stadt ist die Hausplatzrente in der Regel am höchsten in den Geschäftsvierteln. Wo die Absatzmöglichkeit am größten ist, werden die höchsten Ladenmieten gezahlt. Von den Wohnungsmieten sind die der minder Wohlhabenden und Armen relativ höher als die der Reichen. Dazu kommt, daß Arbeiter, Kleingewerbler, Angestellte häufig durch ihre Arbeits- und Erwerbsgelegenheit gezwungen sind, im Innern der Stadt sich zusammenzudrängen, während reiche Kaufleute, hohe Beamte, Rentiers zc.

relativ billiger in der weitem Umgebung wohnen können. — Bei der Bauplatzrente tritt am deutlichsten zu Tage, wie die Rentengewinne im wesentlichen nicht auf eigene Mühe und Arbeit dessen, der sie einstreicht, als vielmehr auf das Zusammenwirken der Gesellschaft überhaupt, auf die gesamte soziale und wirtschaftliche Entwicklung, auf staatliche und kommunale Anordnungen und Einrichtungen und auf die Gunst des Zufalls zurückgehen. Hier besonders wird die Grundrente oft Gegenstand einer gemeinschädlichen Spekulation, die bisweilen zu wildem Schwindel ausartet.

Schwankend, der wechselnden Nachfrage nach Kohlen, Eisen u. c. entsprechend, ist die Bergwerkrente, die überdies mit Erschöpfung der Ausbeute schließlich aufhört, mit Verteuerung des Betriebes abnimmt. Hier können sich häufig durch Zusammenschluß der Produzenten bezw. Händler (Ringe, Syndikate, Trusts) Monopolgewinne bilden, besonders dort, wo die jährliche Ausbeute gegenüber dem bereits vorhandenen Quantum und der Nachfrage erheblich ins Gewicht fällt.

Im allgemeinen wird also bei zunehmender Bevölkerung und steigender Kulturentwicklung die Grundrente an sich und im Ganzen jedenfalls größer, bildet aber auf höheren Kulturstufen (mit steigender Kapital- und Arbeitverwendung) einen kleineren Anteil des gesamten Volkseinkommens, als in wirtschaftlich und kulturell minder hoch entwickelten Ländern. Wie groß dieser Anteil ist, hängt von den tatsächlichen, natürlichen und geschichtlichen Verhältnissen der einzelnen Länder ab. Er steigt, wenn z. B. erhöhte Getreidepreise den Anbau immer schlechterer Bodenklassen ermöglichen und erfordern. Er nimmt dagegen (bei gleichbleibender absoluter Größe der Gesamt-Grundrentensumme) relativ ab, wenn noch genug Land von der jeweilig benutzten letzten Bodenklasse vorhanden ist, um die wachsende Nachfrage zu befriedigen und ein Steigen der Preise (und damit der Grundrente) zu verhindern.

### § 156.

Die Höhe der Grundrente ist unmittelbar maßgebend für den Preis der Grundstücke und der verstatteten Grundstücksbenutzung, indem mittels des Kaufpreises ja eben die gegenwärtige oder künftig zu erwartende Grundrente eines Grundstückes nebst dem mit demselben verbundenen oder wenigstens gleichzeitig überlassenen Kapitale, und mittels des Pachtpreises die zeitweilige Nutzung beider, eingetauscht wird.

Mit fast allen schon benutzten Grundstücken sind Kapitalien, z. B. Bodenmeliorationen, Baulichkeiten u. c., verbunden. Diese lassen sich, insofern sie in den dadurch brauchbarer gewordenen Boden un-

trennbar übergegangen sind und nachhaltig fortwirken, von letzterem nicht mehr selbständig unterscheiden. Deshalb können auch solche mit nicht mehr unterscheidbaren Kapitalien versehene Grundstücke, welche zwar behufs vollständiger Deckung des Bedarfs benutzt werden müssen, aber unter Aufwendung der höchsten Produktionskosten, nach denen sich der Preis der betreffenden Produkte richtet, Grundstücke also, welche zurzeit eigentlich keine reine Grundrente gewähren, einen Kauf- oder Pachtpreis erlangen, der für den einzelnen Benutzer des Bodens stets wieder einen Bestandteil der privatwirtschaftlich aufzurechnenden Produktionskosten von Bodenprodukten bildet. Ferner kann grundrentenloser Boden schon deshalb einen Preis haben, weil er vielleicht mit nutzbarerem Boden in Verbindung steht, z. B. gemeinschaftlich bewirtschaftet wird, oder künftighin eine höhere Nutzbarkeit und eine Grundrente erhoffen läßt. Übrigens kann, wie erwähnt, auch für den Boden der geringsten Qualität eine Rente entstehen, wenn bei wachsender Nachfrage gegenüber zurückbleibendem Angebot die Preise soweit steigen, daß der Anbau auch hier einen über die Kosten hinausgehenden Ertrag gewährt.

## § 157.

Auf die Höhe der Kauf- und Pachtpreise von Grundstücken haben außerdem überhaupt alle Umstände Einfluß, welche beim Vertauschen von Grundstücken und Grundstücksnutzungen als Bestimmgründe des Preises wirksam zu werden vermögen.

Die Kaufpreise der Grundstücke richten sich daher insbesondere auch nach dem Stande des Zinsfußes und die Pachtpreise mit nach dem Stande der Kaufpreise.

Die Kaufpreise der Grundstücke richten sich deshalb nach dem Stande des Zinsfußes, weil, insofern Grundstücke in der Regel gegen ein Geldkapital vertauscht werden, das mittels des Bodens zu gewinnende Einkommen mit dem Zinse des dafür hinzugehenden Kapitals verglichen bzw. die Grundrente nach dem Zinsfuß des mobilen Kapitals kapitalisiert zu werden pflegt. Ein Sinken des Zinsfußes kann also das Sinken der Grundrente und ein Steigen des Zinsfußes das Steigen der Grundrente paralyisieren. Beträgt z. B. die Rente eines Grundstückes 3000 Mark, der Zinsfuß 4%, so stellt sich der Preis (von andern Bestimmgründen abgesehen) auf  $3000 \cdot 25 = 75\,000$  Mark. Sinkt die Rente auf 2000 Mark, zugleich aber auch der Zinsfuß auf 2%, so ergibt sich als Kapitalwert  $2000 \cdot 50 = 100\,000$  Mark. Hiermit hängt es zusammen, daß trotz allgemeinen Sinkens der Bodenrente seit etwa zwei Jahrzehnten

die Preise doch wenig oder gar nicht nachgelassen haben, weil eben zugleich auch der Zinsfuß gesunken ist. Nicht selten werden Grundstücke jedoch teurer bezahlt, als Geldkapitalien von gleichem Ertrage. Am häufigsten wird dies durch die Voraussetzung bedingt, daß die Grundrente steigen, der Zinsfuß dagegen sinken werde, sowie dadurch, daß bei sehr großem Kapitalreichtume Grundbesitzungen besonders gesucht sind, um bewegliches Vermögen auf die Dauer verhältnismäßig sicher anzulegen, oder um Nachkommen eine zusagende Lebensstellung und Erwerb Gelegenheit zu sichern, und daß die Grundstückspreise überhaupt um so höher hinaufgetrieben werden können, je größer die Zahlungsfähigkeit der nach eigenem Grundbesitz Strebenden geworden ist. Außerdem wird eine Überzahlung in vielen Fällen, namentlich bei kleinem Grundeigentum, dadurch veranlaßt, daß die Nachfrage nach Bodennutzungen infolge der wirtschaftlichen Lage der Nachfragenden deshalb äußerst dringend ist, weil Grund und Boden einen überwiegenden Gebrauchswert für jene hat, welche z. B. in ihm eine sonst fehlende Arbeitsgelegenheit, oder die Möglichkeit zur Verwertung von Nebenarbeit und zur Versorgung mit gewissen Bedürfnisgegenständen mittels nach und nach durch Arbeit (in der Form von Arbeitswerten) gemachter Ersparnisse finden. Weiterhin können die höhere soziale Stellung, die größere Unabhängigkeit und Selbständigkeit, der bedeutende politische Einfluß und ähnliche Dinge, die in der Regel mit (größerem) Grundbesitz verbunden sind, den Anlaß zu einer höheren Bewertung geben. Einzelne Parzellen werden besonders häufig über ihren Wert bezahlt, wenn es sich um Arrondierung oder um bessere Ausnutzungsmöglichkeit der bereits besessenen Grundstücke handelt.

Abweichungen nach unten können eintreten bei drohender Kriegsgefahr, bei hoher Rentabilität industrieller Unternehmungen, die alles mobile Kapital an sich ziehen, bei Verarmung des Landes oder der Gegend, Rückgang der Bevölkerungszahl etc. Die Abweichungen nach oben haben die Tendenz der Dauer, die nach unten sind mehr vorübergehender Art.

Die Pachtpreise richten sich deshalb mit nach den Kaufpreisen, weil letztere für den Verpachter die Bedeutung von Produktionskosten haben. Die Thatsache aber, daß die Pachtpreise meist eine um so niedrigere Verzinsung der Kaufpreise gewähren, je höher der Grundwert bei hochentwickelter Kultur gestiegen ist, wird hauptsächlich dadurch bedingt, daß letztere den Zinsfuß erniedrigt und daß der Pächter mindestens nicht ebenso fortdauernd wie der Eigentümer vom Steigen der Grundrente Nutzen zieht. Ferner können auch, nach weit gediegener Intensivierung der Bodenbenutzung, die nämlichen Grundstücke, denen nun ohnehin mehr Kapitalien anzuhasten pflegen, bei nur pachtweiser und deshalb stets mehr oder weniger beengter Benutzung bedingungsweise wirklich weniger nutzbar

sein, als bei Selbstbewirtschaftung durch den unbeschränkteren und in Bezug auf fortgesetzte Ausnutzung der gemachten Verwendungen gesicherteren Eigentümer.

§ 158.

Im ganzen müssen also die Kauf- und Pachtpreise der Grundstücke mit Zunahme der Grundrente sowie mit Sinken des Zinsfußes steigen, und dagegen mit Abnahme der Grundrente sowie mit Steigen des Zinsfußes fallen, während die vorübergehenden Veränderungen derselben vornehmlich durch die zeitweisen Schwankungen des Zinsfußes und des Verhältnisses zwischen Angebot an und Nachfrage nach Grundstücken bedingt sind.

Bei unveränderter Grundrente steigen also die betreffenden Preise mit dem Sinken des Zinsfußes und fallen mit dessen Steigen, wogegen sie bei unverändertem Zinsfuße mit dem Höherwerden der Grundrente steigen und mit dem Niedrigerwerden dieser fallen. Dieselben steigen mit stetig fortschreitender Kultur jedenfalls nachhaltig, weil mit dieser die Grundrente höher und der Zinsfuß niedriger wird, und fallen umgekehrt mit dem Eintreten von Kulturrückschritten, weil mit diesen wieder die Grundrente niedriger und der Zinsfuß höher wird.

Aus der verhältnismäßigen Höhe der Grundstückspreise kann sonach rückwärts auf die örtlich erreichte Wirtschaftsentwicklung geschlossen werden und ebenso aus dem Steigen jener auf fernere, weit günstigere Fortentwicklung der wirtschaftlichen Zustände, insofern dasselbe nicht etwa bloße Folge einer eindringenden Geldentwertung oder einer den Zinsfuß niederdrückenden Abnahme an ergiebigen Anlagengelegenheiten für Kapital ist.

Arbeitslohn.

§ 159.

Das Arbeitseinkommen geht hervor aus der Verwendung der persönlichen, auf wirtschaftliche und technische Produktion und Erwerb gerichteten Arbeitskraft.

Diese kann in eigener Unternehmung oder im Dienste und Interesse eines Andern verwertet werden. Im ersteren Fall steckt das Arbeitseinkommen in dem Gesamteinkommen