

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Baugeschichte von Karlsruhe 1715 - 1820, Bau- und Bodenpolitik

Ehrenberg, Kurt

1908

3. Miet-, Haus- und Bodenpreise

[urn:nbn:de:bsz:31-273918](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-273918)

dem Schloß führte — sie wurde deshalb auch von vornehmen Einwohnern bevorzugt —, und wohl noch die Kronenstraße, als Zugang zu Klein-Karlsruhe, stärkeren Verkehr auf. Die Verteilung der öffentlichen Gebäude ergab noch immer den Schwerpunkt am Markt und Zirkel. Nur das Spital und die Kaserne, die damals noch am Spitalplatz sich befand, lagen etwas abseits.

Indem man alle Radialstraßen verlängerte, zwang man den Verkehr von selbst zur Konzentrierung nach der Langenstraße zu. Die erste Abweichung hiervon wurde mit der Anlage der Erbprinzen- und Spitalstraße gemacht. Dagegen wurde die Kriegstraße nur zur Umgehung der Stadt — wie ihr Name sagt, durch marschierende Truppen — angelegt. Auch die Erbprinzen- und Spitalstraße konnten keine neuen Verkehrsrichtungen schaffen, sondern höchstens eine Verbindung der Tore, so lange sich noch kein wichtiges Gebäude am Ettlinger Tor befand; auch wurde die Erbprinzenstraße zunächst nicht nach dem Mühlburger Tor durchgeführt, und die Spitalstraße ist überhaupt nie nach dem Durlacher Tor verlängert worden.

Wichtigere Aufgaben erwuchsen dem Städtebau auf dem Gebiete des Ausbaues der vorhandenen Stadtteile. Vor allem war es die Anlage des Marktplatzes und die Erbauung einer Reihe von öffentlichen Gebäuden. Hier ging man mit einer gewissenhaftigkeit vor, die heutzutage, wo fast alle öffentlichen Bauten planlos verstreut werden, selten anzutreffen ist. Die Geschichte des Karlsruher Marktplatzes und die Darstellung der verschiedenen Projekte wird uns später beschäftigen.

3. Miet-, Haus- und Bodenpreise.

Durch alle Akten bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts zieht sich die Klage über den Mangel an Wohnungen, die hohen Mietpreise und das häßliche Aussehen der Häuser. Diesen drei Mißständen wollte man durch ein einziges Mittel abhelfen, indem man die Mieten durch Vermehrung der Wohnungen zu verbilligen suchte, dies aber durch Aufsetzen dritter Stockwerke und Neubau der alten Häuser erreichen wollte. Wir werden die hierzu versuchten Mittel kennen lernen. Der Erfolg war sehr gering, er trat erst ein, als man das alte Mittel der Baugnaden

im Jahre 1861 wieder aufleben ließ. Aber selbst 1871 standen in der Langenstraße noch 106 alte Häuser. Die Hauptursache für das geringe Bauwesen war wohl die, daß ein altes Haus sich ganz anders verzinst als ein neues. Letzteres ergab nämlich überhaupt keine ausreichende Rente trotz aller Klagen über hohe Mieten. Dieser Grund findet sich noch in einer Aussage des Stadtrates vom Jahre 1859:

»Es darf als bekannt angenommen werden, daß eine bedeutende Zahl hiesiger Häuser nur eine Rente von 3, höchstens 5% und wenige eine höhere eintragen und daß deshalb das Gebäudekapital mit der Rentabilität nicht im richtigen Verhältnis steht, weshalb die Klagen über zu hoch gestiegerte Mietpreise unbegründet sind.«

Wer will daraus eine Einwirkung gestiegenen Bodenpreises auf die Mieten folgern? Solange eben keine Leute da waren, die eine höhere Miete zahlen konnten, mußte entweder der Bodenpreis gedrückt bleiben oder die Häuser gaben eine schlechte Verzinsung, d. h. der Bauunternehmer oder der erste Besitzer geht kaput und sein Nachfolger kauft billiger!

Schon 1860 sagt man:

»Unsere früher ausgesprochene Vermutung, daß wenn die Mietpreise hiesiger Häuser mit dem Kauf- oder Leihwert in ein richtiges Verhältnis kommen, sich auch das Kapital der Bauspekulation zuwenden wird, ist teilweise eingetroffen.«

Es sind nur wenige bestimmte Angaben über Mieten aus früherer Zeit zu finden. Zweifellos sind sie im letzten Viertel des 18. und im Beginn des 19. Jahrhunderts stark gestiegen, doch erklärt sich dies jedenfalls durch den vorher unverhältnismäßig tiefen Stand; wird doch zu verschiedenen Zeiten gesagt, daß bei einem dreistöckigen Haus das auf den dritten Stock verwandte Kapital sich nicht rentiere. Außerdem geht dies Steigen der Mieten mit einem starken Wachstum der Löhne und Gehälter wie auch der Baumaterialienpreise parallel.

Während in den ersten Jahrzehnten der Stadt eine kleine Wohnung von Stube, Kammer und Küche 20—25 fl., ein Zirkelhaus etwa 75—100 fl. kostete, mochten gegen Ende des Jahrhunderts kleine Wohnungen 40 fl., Zirkelhäuser und sonstige große Wohnungen 200 fl. kosten. 1808 wird dann gesagt, daß trotz der vielen Neubauten viele von 40 auf 70 fl. gesteigert

seien, 1814 wird für einen Kanzleidiener bereits 75—100 fl. Mietentschädigung gerechnet, ein zweistöckiges Haus in der Waldgasse trägt 270 fl. — Die starke wirtschaftliche Depression, die in Karlsruhe wie im ganzen Land gegen 1819 eintrat, hat jedenfalls dann zunächst weiteres Steigen verhindert, 1860 aber sind die Zahlen ganz andere geworden. In einem neuzubauenden Hause werden Wohnungen im vierten Stock zu 300, zwei im dritten zu je 500 und im zweiten eine große zu 1300 fl. gerechnet. Hier wirken jedenfalls ebenso die gestiegenen Anforderungen, wie die höheren Kosten. Ein Umstand verhinderte lange, daß diese Momente voll zur Geltung kamen. Solange nämlich in Klein-Karlsruhe, wo man so viel billiger wohnte und baute, noch Platz war, war die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in der Stadt geringer, was jedenfalls auch die Preise der mittleren und großen Wohnungen beeinflusste, vor allem aber sprach hier die große Zahl der Holzhäuser mit, die sich bei niedriger Miete schon glänzend verzinsten, zumal wenn sie nicht zu hohen Preisen den Besitzer gewechselt hatten. So bestimmte sich der Mietpreis nicht nach den am teuersten produzierten Wohnungen. Erst nachdem immer mehr Steinhäuser erstellt waren und andererseits die Nachfrage und die Zahlungsfähigkeit zugenommen hatten, wurden die teuer erstellten Wohnungen mehr und mehr maßgebend.

Naturgemäß stiegen die Mieten mit dem Sinken der Kaufkraft des Geldes, wie es im Wachsen der Löhne und Gehälter in Erscheinung tritt.

Es wurde an Lohn gezahlt:

Jahr	Gesellentag	Handlanger- tag	Bemerkungen
1722	kr.	kr.	
	24	20	
1777 { Sommer	30	22	
{ Winter	26	20	
1794 { Sommer	34	22	
{ Winter	30	20	
1796 Sommer	38	22	
1803 { Zimmerer	46	34—36	Sämtlich ab 10. Okt. um 4 kr. und ab 31. Okt. wieder um 4 kr. herab- gesetzt.
{ Maurer	44	30—32	

Die Besoldungen lassen sich nicht ohne weiteres vergleichen, da sie teilweise in Naturalien bestanden, doch kann man in 50 Jahren eine Steigerung von 100—200% rechnen. 1737 betrug z. B. der Gehalt des Gymnasialdirektors 441 fl., 1789 854 fl. Die obersten Beamten bezogen 1717 945—1600 fl., Oberhofmarschall v. Edelsheim 1803 3800 fl., ferner 2000 fl. Tafelgelder und Naturalien.

Annähernd gleich ist das Wachstum des Preises der Hauptbaumaterialien, das vor allem mit dem immermehr fühlbar werdenden Holzangel zusammenhing. Er betrug für:

Jahr	1 000 Ziegel fl.	1 Fuder Kalk fl.	Bemerkungen
vor 1765	7.20	4	
1765	8	4.30	
1780	den Hardtorten	5	
1790 { im Ort	8.20		
{ nach auswärts	9		
1796	12 *		
1797	10 statt 9	5.30	
1807 { Staat	{ 11.30	6.15	ganz gute Ware mittlere Ware geringe Ware
	{ 10	5.30	
	{ 8.30	4.45	
Private	13—14	8	
1810 Private	15	10	

Nach 1815 werden den Akten zufolge die Baumaterialien wieder etwas billiger. Die Taxe für das Klafter Holz betrug 1804 noch 1.20 fl., 1807 wurde sie auf 2.30 fl. erhöht und als man es dann versteigerte, erhielt man sogar 3 fl.

In den ersten Jahrzehnten der Stadt wurde sehr billig gebaut. Die normalen modellmäßigen einstöckigen Häuser kosteten nicht über 600 fl., dagegen ein Zirkelhaus — das Modellsche, ein Eckhaus, und das daneben gelegene, beide 50' lang — 2000 fl.

* Soviel fordert ein Durlacher und behauptet, daß er anderswo leicht 13 oder 14 fl. bekäme.

1806 wird ein einstöckiges Haus — aus Stein — immerhin noch für 1000 fl. gebaut, dagegen stiegen die Preise der herrschaftlichen Häuser beträchtlich. Der Bau des Freystedtschen Hauses — späteres Palais der Markgräfin Amalie — kostete 1791 17205 fl. Ein Zirkelhaus war schon 1762 für 9000 fl. gebaut. 1817 wurden in das Thümlingsche dreistöckige Haus vor dem Mühlburger Tor — das Eckhaus der Leopoldstraße — 40000 fl. verbaut und 1818 das Wichtermannsches Gasthaus Ecke Karl-, Amalien- und kleine Herrenstraße für 45000 fl. erstellt, beides freilich sehr ausgedehnte Bauten. Ein normales zweistöckiges Haus wurde um diese Zeit noch für 6—8000 fl. gebaut, ein dreistöckiges für 10—12000 fl. Die Verkaufspreise der Häuser sind entsprechend, bei alten natürlich niedriger, doch macht sich in der Langenstraße schon gegen Ende des 18. Jahrhunderts die Lage deutlich geltend. Wir werden in dem besonderen Kapitel über diese Straße Beispiele anführen und wenden uns nun der Geschichte des Bodenpreises in unserer Epoche zu.

Das Verfahren der Regierung bei Stadterweiterungen haben wir bereits kennen gelernt und sahen, daß dabei der von ihr oder von den Baulustigen zu zahlende Preis meist ohne weiteres obrigkeitlich festgesetzt wurde, später wurde wohl eine Kommission eingesetzt oder Taxatoren bestimmt. Während des 18. Jahrhunderts steigen die Preise nicht sehr bedeutend. Zunächst war das Bauland wertlos. Die Regierung gab es umsonst, und nur wo in einer Gegend kein Platz mehr frei war, konnte eine sich herausbildende günstige Lage — aber jetzt nur in den Hauspreisen — zur Geltung kommen. Dagegen hatten die Gärten schon einen bestimmten Wert. Diese Entwicklung erklärt es, daß dann zunächst der Preis der Gärten ohne weiteres für das Bauland festgehalten wurde. 1749 kaufte man in der Stadt den Morgen bestangebauten mit trächtigen Obstbäumen besetzten Landes für 150 fl., 1766 etwa um 400—500 fl.

Verschiedene Gründe führten allmählich Steigerungen herbei. So hatte Werkmeister Berk Müller 1766 einen Garten zu zwei Morgen an der verlängerten Kronenstraße für 1350 fl. erkauft — der Verkäufer hatte ihn 29 Jahre vorher für 225 fl. erkauft, also einen ganz hübschen Gewinn gemacht —, der in das Gebiet fiel, wo der Morgen um 500 fl. abgegeben werden

sollte, was man dem Berkmüller nun natürlich nicht zumuten wollte.

Ein anderer Fall: Zur Anlage der Schloßstraße, jetzigen Karl Friedrichstraße, waren der Wielandsche und Kaufmannsche Garten notwendig. Der erstere wurde noch zu 600 fl. pro Morgen erkaufte, dagegen forderte Kaufmann erst 8 fl. pro Rute, d. i. 1280 pro Morgen, dann sogar 16 fl. pro Rute, gab sich aber mit 5 fl. zufrieden, als man ihm mit Verlust seiner Zulage drohte. Dies war im Jahre 1786. Um diese Zeit finden wir auch sonst ähnliche Preise gefordert und bezahlt, jedenfalls nicht über 8 fl. pro Rute. Wie wenig man seitens der Regierung noch 1802 die Lage berücksichtigt, zeigt der Umstand, daß für die in diesem Jahr vergebenen Plätze am Markt auch nur 5 oder $5\frac{1}{2}$ fl. pro Rute genommen wurden. 1808 wird dann für den Platz des alten Gymnasiums 11 fl. als Preis der Rute vorgeschlagen, aber 19 fl. festgesetzt, wie man es für den Levischen Garten — auf der anderen Seite des Marktes — habe zahlen müssen. Woher dieser Umschwung? Wie konnte überhaupt eine private Preisbildung vor sich gehen? Zunächst war wohl auch der Preis für Gartenland weiter gestiegen, auch kamen Käufe vor, wie der erwähnte des Berkmüller, wo der Käufer mit baldiger Eröffnung der Straße rechnete und den Platz selbst überbauen wollte, oder aber in Gebieten, wo die Regierung sich nicht einmischte, so zunächst in Klein-Karlsruhe. — Als Abraham Moses Ettlinger 1784 seinen Garten in der verlängerten Kronenstraße zu 8 fl. pro Rute abtreten soll, sagt er: Die Rute derartiger Plätze habe sonsten, selbst in Klein-Karlsruhe 16 fl. gekostet. Der Korporal Engler habe für 9 Ruten 180 fl. gezahlt. Ihn selbst habe der Garten von 28 Ruten 1000 fl. gekostet. Dazu wird bemerkt: »Der angebliche Preis von 1000 fl. ist ein aufgewärmter und wahrer jüdischer Bocksprung«.

Ein weiteres Gebiet, wo Bauerlaubnis aber nicht Bauzwang herrschte, waren die Gärten der Schloßplatzhäuser am Zirkel. Während hier aber nur wenig Bauland abgetreten wurde, war die damalige Querallee, heutige Zähringerstraße von bedeutendem Einfluß. Es wurde zwar 1802 gesagt, daß der Preis der Gärten mit 5—7 fl. bestimmt werden könnte, aber dies geschah nicht und es wurde auch den Hausbesitzern an der Langstraße überlassen, ob sie ihre an die Querallee reichenden Gärten selbst

überbauen, verkaufen oder als Gärten behalten wollten. Die Folge war, daß sie die Plätze nur für ein hohes Angebot abließen.

Noch mehr aber trieb sich die Regierung die Preise in die Höhe, als sie nun selbst anfang, die Plätze alter Staatsbaulichkeiten zu versteigern, so die alte Bauverwaltung und die Orangerie, beide am Zirkel. Auch der Pfarrhausplatz, neben der reformierten Kirche, wurde versteigert und soll, auf den Morgen gerechnet 27 000 fl., also 168 fl. pro Rute, gebracht haben. Die Versteigerung des Platzes der Bauverwaltung brachte im Jahre 1812 60 fl. pro Rute. Ähnliche Preise werden in der Querallee geboten und noch höhere gefordert. 1808 werden hier für einen Garten von 11 Ruten Größe erst 600, dann 700 fl. geboten, aber 900 und schließlich 1100 fl. gefordert.

Während noch 1803 eine Kommission vorgeschlagen hatte, die Güter in drei Klassen zu 11, 8,30 und 7,30 fl. pro Rute zu teilen, wurde schon 1809 von der Regierung des Mittelrheins vorgeschlagen, gegen das exorbitante Steigen der Preise eine Taxe von 19,11 und 8 fl. festzusetzen, denn während der Stadtrat den Levischen Garten noch auf 19 fl. p. R. taxiert hätte, habe er jetzt einen an der Querallee auf 60 fl., einen an der verlängerten Waldgasse auf 38 fl. taxiert. In einem anderen Bericht wird gesagt:

»Es sind nur einige vermögliche oder reiche Spekulanten in hiesiger Stadt, welche die Bauplätze verteuern. Hutmacher Keßler hat ein eigenes Haus und braucht also keins in der Querallee; ebenso Zimmermeister Küntzle, welcher die 60 fl. Taxatum bezahlen will. Es ist also bei beiden nur eine wucherliche Spekulation und diese ist ein Unwesen, dem von Obrigkeit wegen billig gesteuert werden sollte.«

Daß man sich aber auch auf einfache Art zu helfen wußte, zeigt der Ankauf des Kieferschen Gartens in der Waldstraße 1809. Der Besitzer forderte 2500 fl., zwei daraufhin als Taxatoren bestimmte Ratsverwandte taxieren die Rute zu 38 fl., das ist für den ganzen Garten 3007 fl. Nun macht die Regierung kurzen Prozeß und setzt den Preis ohne weiteres auf 19 fl. fest! — Wir müssen indessen betonen, daß es sich bei alledem um die innere Stadt, d. h. die Langestraße mit ihren 9 Radialstraßen und deren Verlängerungen handelt. Im Südwesten, Westen und später auch

Nordwesten wurde für das Bauland an den neuen Straßen, das freilich zu beträchtlichem Teile herrschaftliches Eigentum war, noch zwischen 7 und 10 fl. gezahlt. Erst 1825 finden wir hier eine Wandlung. Die Domänenkammer rechnet nämlich statt der bisherigen 8 $\frac{1}{2}$ fl. 15 fl. »nach neuer Festsetzung«. Es beginnt die Zeit, da die Erweiterung der Stadt nach Norden von der großherzoglichen Domänenverwaltung zu einem Geschäft gemacht wurde.

Ziehen wir das Fazit! Es ist der Regierung nicht geglückt, die starke Wertbildung und -Steigerung im Innern der Stadt dauernd aufzuhalten, zum Teil infolge eigener Fehler. Dagegen hat sie das Verdienst, das Bauland an der Peripherie lange Zeit auf verhältnismäßig niedrigem Stand gehalten zu haben, so daß es in jener Zeit noch vielfach geschehen konnte, daß die Einwohner infolge zu hoher Mieten oder Mangels an Wohnungen sich selbst bei beschränkten Vermögensverhältnissen eigene Häuser bauten. Freilich unterschied sich das Vorgehen der Regierung mit ihrem Apparat von Behörden wesentlich von dem der Spekulation, deren Aufgabe — Befriedigung des Bedürfnisses nach Wohnungen — sie übernommen hatte! Während diese das wachsende Bedürfnis sofort fühlt und sogar im voraus für seine Befriedigung sorgt, ging die Regierung mit der Anlage neuer Straßen nur zögernd vor, oft erst, wenn sich genügend Baulustige verpflichtet hatten. Erst nach 1811 ging man von dem Prinzip ab, nur eine Straße zur Zeit zu eröffnen, vorher finden wir öfters, daß man entweder von den Zeitereignissen überholt wurde — also wenn die Straßen endlich bebaut werden konnten, infolge eines Krieges oder eines wirtschaftlichen Rückganges nicht mehr gebaut wurde —, oder aber, daß die Baulustigen sich lieber teure Bauplätze im Innern der Stadt kauften, die sofort zu haben waren, und so die Preise hochtrieben.

Die Akten haben gerade über die Bodenpreise ein sehr reiches Material ergeben, es würde aber den Rahmen dieser Arbeit allzusehr überschreiten, wenn ich seine Wiedergabe unternehmen wollte, so daß ich leider davon absehen muß!