

## Notitser.

---

### I.

#### Landejendomspriser i Preussen.

I Schmoller og Serings »Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen« Hæfte 146 har Dr. Rothkegel offentliggjort en Undersøgelse om Landejendomspriser i Preussen 1895—1906, som senere er suppleret ved en Undersøgelse i Schmollers Jahrbuch over Forholdet mellem Jordpriser og Kornpriser. Det er første Gang, der er foretaget en saadan systematisk Undersøgelse vedrørende Landejendomspriserne i Preussen. Materialet er skaffet til Veje under Finansministeriets Bistand, gennem Udskrift af Pantebøger, hvor Salgspriser findes sammen med andre Oplysninger, det ved ved en saadan Undersøgelse vil være af Interesse at kombinere med Prisangivelser, navnlig da Ejendommenes Størrelse, Jordens Bonitet maalt efter Thaler Grundsteuerreinertrag (»Skylddaler«) pr. ha, som det fastsættes i den preussiske Grundskat af 1861. Medtaget er kun frie Salg; Priserne medomfatter Værdien af »bewegliches Inventar« svarende til vort »Besætning og Inventar«. Der skelnes mellem »Landgüter« og »Stückländereien«, Ejendomme med Bygninger og ubebyggede Parceller.

Materialet omfatter <sup>1)</sup> 190187 Landgüter til samlet Pris 4,8 Milliarder Mark og 4,6<sup>4</sup> Millioner ha, <sup>2)</sup> 1,136856 ubebyggede Parceller, der er blevne solgt til 1,4 Milliarder

## Notitser.

---

### I.

#### Landejendomspriser i Preussen.

I Schmoller og Serings »Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen« Hæfte 146 har Dr. Rothkegel offentliggjort en Undersøgelse om Landejendomspriser i Preussen 1895—1906, som senere er suppleret ved en Undersøgelse i Schmollers Jahrbuch over Forholdet mellem Jordpriser og Kornpriser. Det er første Gang, der er foretaget en saadan systematisk Undersøgelse vedrørende Landejendomspriserne i Preussen. Materialet er skaffet til Veje under Finansministeriets Bistand, gennem Udskrift af Pantebøger, hvor Salgspriser findes sammen med andre Oplysninger, det ved ved en saadan Undersøgelse vil være af Interesse at kombinere med Prisangivelser, navnlig da Ejendommenes Størrelse, Jordens Bonitet maalt efter Thaler Grundsteuerreinertrag (»Skylddaler«) pr. ha, som det fastsættes i den preussiske Grundskat af 1861. Medtaget er kun frie Salg; Priserne medomfatter Værdien af »bewegliches Inventar« svarende til vort »Besætning og Inventar«. Der skelnes mellem »Landgüter« og »Stückländereien«, Ejendomme med Bygninger og ubebyggede Parceller.

Materialet omfatter <sup>1)</sup> 190187 Landgüter til samlet Pris 4,8 Milliarder Mark og 4,6<sup>4</sup> Millioner ha, <sup>2)</sup> 1,136856 ubebyggede Parceller, der er blevne solgt til 1,4 Milliarder

Mark og omfattende 1,04 Millioner ha. Det vækker straks Opmærksomhed, at de ubebyggede Parceller har en endog højere Gennemsnitspris pr. ha end de solgte Ejendomme, hvor Bygninger medfulgte. Dette er, som det vil fremgaa af det følgende, et af de Gennemsnit, som bedrager.

I de enkelte Provinser er de af Dr. Rothkegel for »Landgüter« beregnede Gennemsnitspriser følgende:

	Gennem- snitspris pr. ha 1895—06 Mrk.	Pris, naar Landsgennem- snittet sættes = 100 %
Provins:		
Østpreussen.....	800	57
Pommern.....	913	65
Posen.....	930	66
Vestpreussen.....	1009	72
Brandenburg.....	1116	79
Slesvig-Holsten.....	1331	94
Schlesien.....	1455	103
Hannover.....	1619	115
Vestfalen.....	1779	126
Hessen-Nassau.....	2386	169
Sachsen.....	2357	167
Rhinprovinsen.....	2581	183
Preussen...	1407	100

Modsætningen mellem de øst- og vestelbiske Provinser springer straks i Øjnene gennem disse Tal. Det første almindelige Resultat af Dr. Rothkegels Undersøgelse er da dette, at Ejendomspriserne er langt højere i de vestelbiske Egne end i de østelbiske. Det samme Forhold gaar igen for ubebyggede Parceller. Gennemsnitsprisen pr. ha er i Rhinprovinsen over 3 Gange højere end i Østpreussen. Den eneste østelbiske Provins, hvis Ejendomspriser naar op over Landsgennemsnittet, er Schlesien. De, der har haft Lejlighed til at følge noget med i »Østmarkspolitikken« og som Følge deraf har hørt adskilligt om de stærkt opskruede Jordpriser i Koloni-

sationsprovinserne (Posen og Vestpreussen), vil maaske blive lidt overraskede ved at se, at Ejendomspriserne i disse Provinser ikke befinder sig paa et højere Niveau i Sammenligning med Prisernes Stand i det hele taget. Men saaledes synes Forholdet i alt Fald at være. Dr. Rothkegel fremhæver selv udtrykkelig dette.

I Gennemsnit for hele Riget var Prisen pr. ha for Landejendomme paa under 2 ha.: 2695 M., 2—5 ha.: 1929 M., 5—20 ha. 1355 M., 20—100 ha.: 1144 M., 100—500 ha.: 862 M., over 500 ha.: 656, saa at Prisen pr. ha. altsaa er meget stærkt faldende med Ejendommens stigende Størrelse. Ogsaa dette Forhold gælder, men dog i mindre Grad (ingen Bygningsværdi), for Parcelsalgene.

Med det nu anførte er der Anledning til at vende tilbage til det ovenfor berørte: at Gennemsnitsprisen pr. ha ved Salg af ubebyggede Parceller endog syntes noget højere end Prisen pr. ha for Ejendomme med medfølgende Bygninger. Den offentliggjorte Salgsstatistikks Materiale viser nemlig en højst ejendommelig geografisk Fordeling: af de 190187 Landgüter ligger de 143060 (c. 75 %) i de østelske Provinser, og kun en Fjerdedel i de vestelske. Af de solgte Parceller, 1,136856 i det hele, laa omvendt 946527 — ca. de fem Sjettedele — i de vestelske Provinser, kun ca. en Sjettedel i østelske. Fremdeles: Parcelsalgene angaar forholdsvis hyppigt mindre Arealer. Begge Momenter virker i Retning af en høj Gennemsnitspris i Forhold til Gennemsnitsprisen for solgte Landgüter. Den nævnte geografiske Fordeling af hele Bedriftsenheder og Parceller i Salgsstatistikken hænger paa forskellig Maade sammen med den Modsætning, der i saa mange Retninger gør sig gældende mellem de øst- og vestelske Egenes Agrarforfatning.

Til Slutning skal meddeles et Par Tal til Belysning af Prisbevægelsen siden 1895:

Regeringsdistrikt	Procentvis Stigning i Landejendomsprisen	
	18 <sup>95</sup> / <sub>97</sub> —19 <sup>01</sup> / <sub>03</sub>	19 <sup>01</sup> / <sub>03</sub> —19 <sup>07</sup> / <sub>09</sub>
	0/0	0/0
Königsberg.....	16	47
Posen.....	30	54
Bromberg.....	26	44
Breslau.....	2	18
Slesvig.....	18	28
Hannover.....	10	16
Magdeburg.....	÷1	17
Preussen...	17	33

Det almindeligste Resultat af Dr. Rothkegels Tal vedrørende Prisbevægelsen er dette, at Prisstigningen er relativt størst i Egne med de absolut set laveste Priser. Den er derfor større i de østbiske end i de vestbiske Egne. Den gennemsnitlige Prisstigning for hele Preussen under et for Aarene 18<sup>95</sup>/<sub>97</sub>—19<sup>07</sup>/<sub>09</sub> var 50 0/0, men i Posen f. Eks. 84 0/0. Den saa meget omtalte Jordprisstigning i Kolonisationsegnene viser sig ganske vist at være meget betydelig og ikke saa lidt højere end for Landet som Helhed. Men den maa dog ses paa Baggrund af hele den almindelige stærke Stigning i Landejendomspriserne, saaledes som denne nu er tal-mæssigt konstateret gennem Dr. Rothkegels Tal. Og endelig maa et Moment her dog ikke glemmes: der er nu én Gang ingen Tvivl om, at den preussiske Stat har udført et stort civilisatorisk Arbejde i de polske Provinser — dette er en Indrømmelse, man kan gøre, uanset hvilke Følelser man nærer over for de Motiver, der har baaret dette Arbejde frem.

I Forhold til Ejendommenes Størrelse var Prisstigningen følgende (se omstaaende Tabel).

Disse Tal viser, at de store Ejendomme er stegne forholdsvis stærkere i Pris end de smaa. Da, som ovenfor vist, de store Ejendomme koster betyde-

	$18^{95}/_{97}$ — $19^{01}/_{03}$ %	$19^{01}/_{03}$ — $19^{07}/_{09}$ %
Ejendommenes Størrelse:		
Indtil 2 ha .....	21	33
2—5 . . . . .	18	27
5—20 - . . . . .	18	31
20—100 - . . . . .	14	37
100—500 - . . . . .	13	40
over 500 . . . . .	19	53
Tilsammen...	17	33

lig mindre end smaa pr. ha., saa gælder den nys anførte Regel for Landets forskellige Egne, at Prisstigningen har været relativt stærkest ved de absolut set laveste Priser, altsaa ogsaa med Hensyn Ejendommene fordelte efter Størrelsesklasser. Delvis staar begge Fakta i Forbindelse med hinanden, idet de østelske Egne med den relativt stærke Prisstigning tillige, som bekendt, er Egnene med stærkt fremtrædende Stordrift inden for Landbruget. Provensvis taget springer Forskellighederne i Arealets Fordeleling efter Ejendommenes Størrelse stærkt i Øjnene gennem følgende Tal:

Af det samlede Areal faldt paa følgende Størrelsesklasser

	indtil 2 ha	2—5 ha	5—20 ha	20—100 ha	over 100 ha
Provinser:					
Posen . . . . .	2,6	4,6	26,2	21,1	46,1
Pommern . . . . .	2,4	3,0	18,6	21,8	54,2
Rhinprovinsen. . . . .	14,1	25,2	43,8	13,7	3,2

De anførte Tal for den relative Prisstigning viser, at denne har været langt stærkere i Aarene  $19^{01}/_{03}$ — $19^{07}/_{09}$  end i Aarene  $18^{95}/_{97}$ — $19^{01}/_{03}$ . Dette fører Dr. Rothkegel ind paa Spørgsmaalet om Aarsagerne til Prisstigningen. Som Hovedmomenterne nævnes Forbedringer og den forhøjede Agrarbeskyttelse ved Toldtariffen af 1902, som traadte i Kraft 1. Maj 1906. Den stærke Prisstigning begyndte

for Toldloven traadte i Kraft: den blotte Forventning om den ved den forøgede Beskyttelse betingede Stigning i Priserne paa Landbrugsprodukter begyndte at kapitaliseres forud for Beskyttelsens faktiske Ikrafttræden. Begge Momenter, saavel Forbedringen som Beskyttelsen, navnlig den forhøjede Korntold, virker sammen til at fremkalde en relativ stærk Stigning i de østelske Provinser, fordi der her paa Grund af den mindre intensive Kultur er et større Spillerum for Fremskridt og fordi det er disse Egenes Storgodser, — som særlig kornproducerende med Afsætning for Øje —, der nyder godt af den forøgede Beskyttelse. Det rent nominelle Moment, eventuelle Forandringer i Pengenes almindelige Værdi, gør Dr. Rothkegel udtrykkelig opmærksom paa, at han ikke har draget med ind i Undersøgelsen. **Henrik Pedersen.**

## II.

Salgshyppigheden for Landejendomme i  
Preussen og Danmark.

I Statistische Korrespondenz for 14. Juli 1910 findes en statistisk Opgørelse vedrørende »Der Besitzwechsel ländlicher Grundstücke in Preussen 1903—07«. Denne Statistik omfatter Land- og Skovbrugsejendomme paa mindst 2 ha. Der meddeles følgende Omsætningstal som aarligt Gennemsnit for hele Riget:

	Ejerskifte		
	gennem Arv pro mille	gennem Salg pro mille	Tilsam- men pro mille
1907.....	23,0	41,9	64,9
1906.....	22,4	43,7	66,1
1905.....	24,0	41,5	65,5
1904.....	24,0	38,5	62,5
1903.....	24,0	38,9	62,9
1903—07.....	23,5	40,9	64,4