

Für die Mitglieder unentgeltlich.
Abonnementspreis 6 Fr. jährlich.
Fr. 6. 50 franco durch die ganze
Schweiz. Bestellung bei allen Buch-
handlungen und den schweizerischen
Postbureaux.

Zeitschrift

für

Schweizerische Statistik.

JOURNAL

DE STATISTIQUE SUISSE.

Gratis pour les membres de la Société.
Prix d'abonnement 6 Fr. par an.
Fr. 6. 50 franco pour toute la Suisse.
On peut s'abonner chez tous les
libraires et aux bureaux de poste
suisses.

Publié par la Société suisse de statistique avec le concours du Bureau fédéral de statistique.
Herausgegeben von der schweiz. statistischen Gesellschaft unter Mitwirkung des eidg. statistischen Bureau's.

Bern, 1874.

3. Quartal-Heft.

Zehnter Jahrgang.

Beitrag zur Geschichte der Statistik der Güterpreise des Kantons Zürich.

Bearbeitet von Hrn. C. K. Müller, Chef des statist. Bureau, mit einleitendem histor. Text von Herrn Staatsarchivar Strickler.

Vorliegender Versuch einer Statistik der Geschichte der Güterpreise geht von dem Bestreben aus, durch Angaben annähernder Mittelpreise von Grundstücken in bestimmten Lokalitäten oder Gemeinden die Kenntniss der örtlichen Werthverhältnisse derselben zu erleichtern und den grundversicherten Geldanlagen wieder mehr die Gunst des Kapitals zuzuwenden.

Die Durchschnittspreise beruhen, wie man erschen wird auf einer sehr grossen Zahl den notarialischen Grundprotokollen entnommenen Verkaufspreisen von Liegenschaften nach den einzelnen Jahrzehnd dieses Jahrhunderts. Es sind ausschliesslich Angaben von Kulturland; Bauplätze, Abtretungen für Strassen und Eisenbahnen; oder offenbare Spekulationskäufe sind hier gar nicht berücksichtigt worden. Die Mittelpreise sind das Resultat nicht nur des bessern und guten Landes, sondern auch sehr geringen Landes. Das Mass ist das bisher noch übliche Zirka-Mass, welches für sehr ertragreiche Liegenschaften oft wesentlich geringer, für weniger fruchtbaren Boden aber grösser als das angegebene mittlere Mass sein mag.

Weitaus die Mehrzahl der Herren Notare (Hypothekarbeamte) hat die Bedeutung eines solchen Versuches eingesehen und sie haben dem statistischen Bureau zu diesem Zwecke die nöthigen Beiträge geliefert, die für Einige die Arbeit von einer Woche und mehr sein musste. Freilich ist die Zahl der vertretenen Gemeinden noch nicht gross — erst ein Viertel der sämmtlichen Gemeinden. Es gibt Bezirke, aus denen gar keine, oder nur wenige Gemeinden aufgeführt sind, wie Affoltern, Horgen, Hinweil, Uster und Pfäffikon. Für den Bezirk Horgen ist das theilweise erklärlich, weil dort meistens ganze Höfe mit Gebäulichkeiten und mit verschiedenen Kulturarten zusammen verkauft werden, was in den anderen fehlenden Bezirken weniger vorkommt. Es wird

daher dieser Versuch so lange nur annähernd seinen Zweck erfüllen, bis er über den ganzen Kanton und über möglichst viele Gemeinden sich verbreiten kann. Es würde daher auch offenbar fehlerhaft sein, wenn man diese Durchschnittspreise ohne weiteres für den Bezirk, oder für den Kanton als massgebend betrachten wollte.

Für die angeführten Gemeinden, wo die Zahl der Angaben eine hinreichende ist, dürfen sie wohl als zutreffend angenommen werden. Wenn dennoch Bezirks- und Kantons-Durchschnittspreise berechnet sind, gelten diese selbstverständlich nur für die aufgeführten Gemeinden und Bezirke und dienen zur Vergleichung mit nachfolgenden vervollständigten Zusammenstellungen.

Die Vergleichung der Güterpreise nach den verschiedenen Jahrzehnd zeigt sehr mannigfache Schwankungen und selten ein allmähiges Steigen derselben; ja es ergibt sich selbst eine wesentliche Verschiedenheit nach den einzelnen Lokalitäten und Bezirken. Am einen Ort steigen dieselben, während sie an anderen Orten fallen. Oft steigen sie in einem Jahrzehnd bedeutend und fallen dann in den folgenden wieder. Es muss zwar zugegeben werden, dass stärkere Differenzen auch von einer zu geringen Zahl von Beobachtungen oder Angaben herrühren können, wenigstens treten so bedeutende Unterschiede da weniger zu Tage, wo die Zahl der Angaben eine genügende ist, wie in den Bezirken Dielsdorf, Winterthur und Bülach. Immerhin muss angenommen werden, dass wesentliche Schwankungen vorkommen. Das zeigt sich am deutlichsten an den Angaben der Verkaufspreise ein und desselben Stücks Landes zu verschiedenen Zeiten. Man hatte anfänglich versucht, die Durchschnittspreise nach den verschiedenen Verkaufspreisen *desselben* Stück Landes zu bestimmen; man musste aber davon abgehen, weil die Arbeit zu zeitraubend und eine durchaus ungenügende Zahl von Angaben erhältlich war. Nach solchen

Angaben sind die Durchschnittspreise der Notariate Niederglatt (Neuamt) und Feuerthalen berechnet. In Benken wurde z. B. 1 Juchart Reben verkauft: 1801—1810 zu Fr. 2250, 1831—1840 zu Fr. 1500, 1841—1850 zu Fr. 980 und 1861—1870 zu Fr. 2930.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung einer solchen Zusammenstellung und Vergleichung ist unstreitig sehr zu würdigen. Sie legen dem Landwirthe vor Augen, wie einem unnatürlichen Hinauftreiben der Grundstücke im Preise sehr bald ein Abschlag erfolgte, der für viele unvorsichtige Spekulanten ruinierend wird. Auch hier bedingen nur zu oft Angebot und Nachfrage den Verkaufswerth, der von dem vollen Werth wesentlich abweichen kann, während bei Ankauf von Grundstücken, die in andauernden Besitz zu bleiben bestimmt sind, der Kulturwerth allein massgebend sein kann.

Auf das Steigen und Fallen der Güterpreise haben unstreitig auch noch ganz andere Faktoren wesentlichen Einfluss, wie:

- 1) Gerath- und Fehljahre,
- 2) Absatzverhältnisse,
- 3) Entwicklung der Verkehrswege,
- 4) Hausindustrie, Handels- und Gewerbsverhältnisse,
- 5) Angeführte Bodenverbesserungen,
- 6) Spekulative Unternehmungen aller Art und Bevölkerungszentren,
- 7) Die Grösse des Zinsfusses,
- 8) Die fortschreitende Geldentwerthung,
- 9) Veränderte Wirthschaftsverhältnisse, (Geringerer Getreidebau und vermehrter Viehstand haben z. B. den Preis des Streuriedtes wesentlich gehoben.)

Das rasche Steigen der Güterpreise in den letzten zwei Dezenien mag wesentlich durch die eingetretene Geldentwerthung entstanden sein. Einen noch bedeutenden Einfluss auf den Mehrwerth von Liegenschaften haben die in den letzten 30 Jahren gebauten Verkehrswege, wie Strassen und Eisenbahnen gehabt. Fasst man nur diese ins Auge, auf welche Volk und Staat einen bestimmenden Einfluss haben können, so fragt sich in allem Ernste, ob nicht schon aus diesem Grunde eine möglichst genaue und vollständige Erhebung angezeigt wäre. Wenn angenommen werden kann, dass die Verkehrswege einen wesentlichen Einfluss auf den Mehrwerth der Güter haben, müssten die hieraus der Landwirthschaft entstehenden Vortheile mit den damit verbundenen Opfern aussöhnen können.

Die Zahlen vorliegender Arbeit können für sich allein nicht genügen, sie machen bloss auf allgemeine, Einfluss ausübende Erscheinungen aufmerksam und dienen gleichsam nur als fixe Anhaltungspunkte, welche kommentirt werden sollten. Erst dadurch, wenn diese Zahlen gleichsam für jede Gemeinde oder Gegend nach den ihnen zu Grunde liegenden Ursachen erklärt werden, gewinnt die Statistik der Güterpreise ihre volle Bedeutung.

Eine sehr erfreuliche Erscheinung der letzten Jahre ist das Streben unserer Landwirthe nach Fortbildung in ihrem Beruf; es ehrt dieselben nicht nur, sondern wird auch wohlthätig und fördernd auf die Fortentwicklung der Landwirthschaft nach den Anforderungen unserer Zeit an dieselbe wirken. Es gehört aber nun gewiss auch mit zu den Aufgaben landwirthschaftlicher Vereine, die Thatsachen und deren Ursachen kennen zu lernen, die einen bestimmenden Einfluss auf den Werth von Grund und Boden gehabt haben, um daraus Schlüsse für die Gegenwart und Zukunft ziehen zu können. Die Arbeit würde für den einzelnen landwirthschaftlichen Verein keine schwierige sein, aber die Zusammenstellung aller Thatsachen und Erscheinungen für den ganzen Kanton von sehr hoher Bedeutung sein.

Es sind dem statistischen Bureau bisher nur wenige sachbezügliche Mittheilungen gemacht worden, welche aber zeigen, welchen Werth solche Erklärungen für die statist. Zahlen haben können.

Herr Landschreiber Koller in Thalweil bemerkt zu seinen Angaben:

«Alte Leute versicherten mich, dass der Rückgang des Werthes der Reben der Jahre 1841—1850 gegenüber den Jahren 1831—1840 dem Umstande zuzuschreiben sei, dass nach vielen Missjahren mancherorts die Reben ausgegraben und in Wiesland und Arberfeld verwandelt worden seien. Zur Begründung für die Entwerthung des Reblandes dient auch das Biergesetz vom 30. Sept. 1840, welches den Weinbauern hätte aufhelfen sollen und welche letztere eigentlich glaubten, die Regierung werde das Ausschanken von Bier ganz verbieten.»

Herr Notar Schreiber in Meilen begleitete seine Angaben mit folgenden Mittheilungen:

«Es ist Ihnen bei der Durchsicht der Güterpreise aus meinem Notariatskreise ergangen, wie mir selbst; auch mir fiel es auf, wie einzelne Jahrzehnd von einander abweichen. — Die Vermuthung, dass die Angaben das eine Mal aus dem Dorf, das andere Mal aus dem Berg entnommen worden sind, ist nicht richtig; ich habe es mir gerade zur Pflicht und Aufgabe gemacht, bei jedem Jahrzehnd Angaben von Liegenschaften sowohl in den Dörfern resp. im Thal, als auch auf dem Berg zu entnehmen, um so die richtigen Mittelpreise herauszufinden. Die Ursachen der Verschiedenheit sind hier anderswo zu suchen. In erster Linie konstatire ich, dass nicht nur die einzelnen Höhenlagen hinsichtlich der Fruchtbarkeit des Bodens sehr verschieden sind, sondern auch auf dem gleichen Terrain die Ertragsfähigkeit ungleich ist. Es hält daher schwer, bei Wiesen und Ackerland sogenannte Mittelpreise ausfindig zu machen. Viele Grundstücke werden Jahre lang als Wiesen und dann wieder als Ackerland benutzt.

Die Hauptproduktion des Landwirthes in meinem Kreise ist der Weinbau, der das gute, hierfür geeignete

Land fast vollständig in Anspruch nimmt. Die Landwirthschaft wird hier vorzugsweise vom männlichen Geschlechte besorgt, während das weibliche Geschlecht dem Hausverdienst — Seidenweben, Seidenwinden u. s. w. — obliegt.

Ein einsichtiger Landwirth, den ich auf diese Verschiedenheit der Preise aufmerksam machte und um den Grund hierfür befragte, meint, der Unterschied der Preise sei in den guten und schlechten Zeiten zu suchen. Es habe Jahrzehnde gegeben, die durchschnittlich gute Weinjahre enthalten haben; das trieb nicht nur die Preise des Reblandes in die Höhe, sondern auch die der Wiesen und des Ackerlandes (1831—1840). Dann sei wieder eine Reihe von Jahren nur gering gewesen, und wenn dann dazu etwa noch eine Stockung in Handel und Industrie eingetreten sei, habe dies auch die Nachfrage nach Liegenschaften vermindert, weil zu wenig baar Geld in Umlauf war; die Muthlosigkeit habe sich Bahn gebrochen und sei erst besseren Jahren gewichen.»

Herr Gemeinderathsschreiber J. J. Wettstein in Fällanden bemerkt über die Güterpreise seiner Gemeinde:

«Die Vermuthung, die ungewöhnliche Steigerung der Güterpreise hiesiger Gemeinde in den Jahren 1811—1830 sei die Folge der ausgeführten Glattkorrektur, ist nicht richtig, da in dem obern Theil des Glattthales noch nie eine Korrektur stattgefunden hat. Was das Acker- und Wiesland der Gemeinde betrifft, das nie durch eine Korrektur der Glatt gewinnen würde, so ist die erhebliche Steigerung der Preise dem Umstand zuzuschreiben, dass zu jener Zeit die Seidenindustrie hier eingeführt wurde und ein ansehnlicher Theil der hiesigen Bewohner (nach der Volkszählung von 1870 beschäftigen sich mit Seidenindustrie 40,5% aller Erwerbenden) sich diesem Erwerbszweig widmeten und demzufolge sich ökonomisch besser stellte, was auch ermöglichte Güter anzukaufen, um so dann die nöthigen Produkte für den häuslichen Bedarf selbst zu pflanzen.»

Ueber die Güterpreise der Gemeinde Rafz schreibt Herr Notar Manz in Eglisau:

«Das Land ist stark parzellirt, doch nicht so, wie in Wasterkingen; die Grundstücke in Rafz haben ein ordentliches Flächenmass und liegen so, dass Frost und Hitze nicht viel Schaden anrichten. In dieser Gemeinde macht ein Weinbauer (1873) aus einer Juchart Reben noch 20—25 Saum Wein, während aus dem gleichen Masse in Eglisau kaum ein Viertel von diesem Quantum erhältlich ist. Rafz hat also trotz des kalten Frühjahres noch einen vollständigen Herbst. Hagelschlag ist seit Menschendenken nie vorgekommen; eine Missernte haben dieses Jahr nur die — Mäuse bewirkt. Im Verhältniss zur Bevölkerung ist einzig der Grundbesitz des Einzelnen etwas zu gering, dem aber dadurch begegnet wird, dass man auf grossherz. Badischem Gebiet immer mehr Landankäufe macht.»

Ueber die Verkaufspreise von *Waldung* und *Riedt* sind nur spärliche Angaben gemacht worden; da dieselben nicht gut in das allgemeine Tableau aufgenommen werden konnten, werden sie besser hier noch eingereiht.

	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.
Waldung.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Notariat Schwamendingen	425	212	458	542	612	978	1130
» Männedorf	862	647	711	571	1178	570	887
» Wülflingen	159	174	408	484	430	385	720
» Stammheim	181	267	219	219	236	349	737
» Eglisau	178	210	224	302	343	446	593
» Bülach	559	215	253	190	331	382	620
Durchschnitt:	394	287	379	384	522	518	781
Riedt.							
Notariat Schwamendingen	276	352	226	635	616	875	1089
» Grüningen	708	445	634	715	873	704	1000

Die irrigte Auffassung Einzelner, als ob eine Statistik der Güterpreise zu fiskalischen Zwecken benützt werden könnte, darf wohl nur beiläufig widerlegt werden. Die Unmöglichkeit, darnach die Vermögensverhältnisse des Einzelnen schätzen zu können, ist wohl zunächst den Landwirthen und Notaren

Auch möchten wir der Ansicht entgegentreten, dass dem Landwirthe gleichsam im Schlaf, ohne sein Zuthun das Besitzthum oft in starker Progression im Werthe zunehme. Man bemerke die Jahrzehnde langen Pausen in der Preissteigerung, das Fallen der Güterpreise nach vorherigem starkem Aufschlag; man bedenke den Wechsel im Besitzthum im Zeitraum von zwei bis drei Dezenien, während welchen durch Kauf und Erbschaft das Besitzthum sich eben ändert; man bedenke, dass der *Mehrwerth eines Grundstückes durch vermehrte Arbeit, Düngung, Entwässerung, Strassenanlagen, die alle auch in Geld anzuschlagen und Kapitalanlagen zu vergleichen sind*, zuzuschreiben ist.

Schliesslich wird gewünscht, dass dieser erste Versuch zu einer zuverlässigen und genauern Statistik der Güterpreise führen möchte. Die Herren Notare könnten mit Zeit und Gelegenheit die noch fehlenden Gemeinden nachführen und diejenigen, welche noch gar keine Angaben geliefert haben, das Fehlende nachholen, um in nicht gar ferner Zukunft eine vollständige Zusammenstellung zu ermöglichen. Ebenso wünschbar ist es aber, dass landwirthschaftliche Vereine und Privaten alle noch bekannten Thatfachen sammeln, die einen Einfluss auf die Güterpreise haben konnten.

Neue Eingaben nimmt das statistische Bureau der Direktion des Innern zum Nachtragen bereitwillig entgegen.

Bezirke und Gemeinden.	Flächeninhalt. (Schweizerjuchart à 40,000 □'.)		R e b e n. (Juchart à 32,000 □'.)							
	Reben.	Wiesen und Aecker.	Zahl der nota- rialischen Angaben.	1801 bis 1810	1811 bis 1820	1821 bis 1830	1831 bis 1840	1841 bis 1850	1851 bis 1860	1861 bis 1870
	Jucharten	Jucharten		Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.
Bezirk Zürich.										
Dietikon	79,4	1626,3	14	817	872	923	1178	1458	2028	2535
Schlieren	58	1205	28	889	1050	1146	1317	1415	1500	1650
Niederurdorf	12,6	255	14	841	1095	1251	1580	1908	2416	2728
Uitikon	10,8	773,2	14	1106	1166	1467	1571	1883	2120	2500
Höngg	212,8	1056,6	106	2316	2532	2306	1738	2625	2622	4079
Hottingen	40	530	31	2704	1924	2450	2159	2151	2952	5203
Oberstrass	39	376,9	67	1813	2133	2104	1715	2362	2756	6244
Wipkingen	69	388	104	1784	2460	2073	1917	2350	2984	4712
Seebach	19,6	946,4	32	1941	2674	769	1400	3710	3946	4420
Schwamendingen	4,8	1140,2	18	1049	1232	851	1097	965	1173	2400
Bezirk Horgen.										
Thalweil	150,5	827,5	112	3320	4204	3268	3612	3156	4148	4450
Bezirk Meilen.										
Küssnacht	252,2	1961,8	76	2866	3142	2892	2536	2790	3368	5142
Herrliberg	182,6	1479,4	87	3160	3623	3950	2707	2771	2763	4289
Meilen	454,3	1826,7	107	2379	2899	3795	2759	3234	3332	5625
Männedorf	233	758	83	2736	3025	3134	2776	2838	3190	5040
Bezirk Hinweil.										
Grüningen	9,2	1612,8	8	—	—	—	1966	3271	1760	2336
Wetzikon	—	2872,2	—	—	—	—	—	—	—	—
Bezirk Uster.										
Fällanden	1,5	1138,5	—	—	—	—	—	—	—	—
Bezirk Pfäffikon.										
Pfäffikon (Summarische Angaben.)	3,8	3325,1	—	—	—	—	—	—	—	—
Bezirk Winterthur.										
Stadt Winterthur	139,1	1465,9 ?	70	1470	1461	1218	1790	1638	2449	5330
Brütten	7,9	1197	130	1350	1123	864	721	557	750	2143
Wülflingen	207	1976	383	1370	1338	1105	1140	1105	1409	3458
Oberwinterthur	172,7	3161,3	69	1469	1556	1269	1897	2084	2344	4059
Seen	46,8	2224,2	68	1795	1056	933	1608	1520	1621	4272
Elgg	97,9	2591	?	610	1700	653	500	933	1240	2000
				2333	2100	1568	1400	933	1333	1960
Hagenbuch	44,1	1643,9	?	740	802	583	877	2090	1120	1880
				1493	745	933	1120	840	1800	1600
Bezirk Andelfingen.										
Andelfingen (Summarische Angaben.)	—	—	?	1360	1990	1110	1250	1110	2900	3930
Notariat Feuerthalen (Alle Gemeinden summarisch.)	—	—	30	1891	1740	2280	1838	2140	2849	3560
Unterstammheim	121,1	1149,9	70	997	1179	1172	1134	545	1355	2435
Oberstammheim	99,3	1505,7	70	1347	826	540	897	716	1674	2240
Waltalingen	77	1246	70	—	—	945	1296	1060	1065	3096

W i e s e n . (Juchart à 36,000 □')								A e c k e r . (Juchart à 36,000 □')							
Zahl der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.	Zahl der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
42	474	476	533	565	707	924	1197	33	580	553	577	699	845	1092	1490
35	388	466	548	670	800	904	1078	49	439	478	550	783	938	1138	1267
21	636	709	924	987	1038	1074	1160	21	414	528	723	910	1026	1333	1285
21	434	502	589	857	919	1070	1200	21	339	486	673	720	829	963	1130
80	770	1283	1036	1110	1997	1038	1988	95	1304	1430	1435	1675	1278	1752	2340
64	2407	(840*)	2075	1910	1285	1808	(14197)	53	744	1388	1207	1176	949	(4260)	(8213)
26	2483	2100	1760	1186	1244	2598	(8980)	23	—	2128	—	1560	2090	(4877)	2663
47	1673	1252	699	1001	1346	3197	2690	55	2228	1301	2036	1532	2371	2868	2917
42	443	927	649	1065	1147	1393	1047	42	291	683	480	1270	1405	1678	1394
56	382	245	456	713	495	996	1338	71	133	689	225	779	613	998	1634
88	1020	1670	1228	996	1284	1592	2114	70	1540	1826	1283	1320	1464	1932	2512
74	744	967	1024	1198	942	1164	967	75	649	754	616	650	613	822	1625
94	607	750	686	1328	773	818	1042	69	449	734	631	1148	534	1682	812
84	883	765	484	1037	627	1302	1454	76	1853	1669	1220	1418	1347	1342	1679
66	1007	2326	1861	822	1492	1569	2668	43	1135	2128	2534	1947	1890	2049	1229
91	731	1017	972	1183	1046	998	1070	115	587	503	394	684	642	1093	967
79	667	409	889	764	808	1318	1056	82	307	309	443	393	541	843	1006
61	411	705	1053	946	899	948	908	71	341	924	1132	1104	1398	1364	1162
?	700	700	750	900	1100	1200	1200	?	700	700	750	775	850	950	1000
70	1635	1788	1626	1373	1302	1989	4767	70	722	1087	1166	1546	2122	2322	4168
221	770	756	475	628	639	878	958	354	361	366	358	443	586	972	1192
372	859	1122	1168	1502	1325	1743	2130	456	560	525	668	939	1065	1292	2129
69	1893	1670	1174	1360	1886	1622	2560	56	473	596	829	960	1152	1840	1774
70	640	674	674	800	928	1258	1503	70	700	536	703	689	994	1320	1672
?	700	933	1026	800	700	1400	2420	?	466	320	494	933	1203	2000	1760
?	1586	600	740	758	1206	1616	1350	?	405	933	1119	1187	1075	1200	2100
?	607	746	1617	2240	2200	1800	2550	?	210	205	110	354	345	280	535
?	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
?	1365	1130	1190	1365	1350	1700	2025	?	420	475	325	775	1100	1190	1210
30	887	766	766	1048	962	1043	1626	32	583	413	571	794	485	979	1685
70	923	772	910	904	1041	1306	1524	70	738	705	740	870	750	908	1904
70	736	938	554	838	664	1032	1096	70	404	390	259	504	380	1088	1331
70	—	—	461	728	897	976	1270	70	—	—	134	323	382	500	1308

*) Die Zahlen in () sind bei Berechnung des Durchschnittes nicht berücksichtigt worden.

Bezirke und Gemeinden.	Flächeninhalt. (Schweizerjuchart à 40,000 □'.)		Reben. (Juchart à 32,000 □'.)							
	Reben.	Wiesen und Aeker.	Z a h l der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810	1811 bis 1820	1821 bis 1830	1831 bis 1840	1841 bis 1850	1851 bis 1860	1861 bis 1870
	Jucharten	Jucharten		Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.
Bezirk Bülach.										
Eglisau	138	1226	77	Fr. 1173	Fr. 1578	Fr. 1485	Fr. 1134	Fr. 1588	Fr. 1698	Fr. 2556
Glattfelden	85	2008	70	685	822	704	1067	1211	1744	2548
Rafz	122	1567	63	1521	1824	2180	2657	2538	3039	5246
Wasterkingen	28,9	525,1	63	489	500	614	537	625	758	1593
Bülach	105,2	2103,8	77	982	1044	1149	1078	991	1402	1353
Kloten	69,1	3058,9	63	1268	1274	945	720	1028	1119	1893
Bezirk Dielsdorf.										
Regensdorf	186	2382	?	688	1790	1003	1286	1269	1425	2268
Notariat Neuamt	—	—	40	752	931	889	1312	1472	2030	2474
(Alle Gemeinden summarisch.)										
Niederglatt	22,9	624,8	—	—	—	—	—	—	—	—
Stadel	64,4	1328,8	84	908	986	1049	1307	1316	1678	2294
Dielsdorf	47	1047	67	1217	1209	1544	977	1281	1552	2614
Bachs	41,3	1250,7	55	947	817	589	1274	626	903	863
Boppelsen	35,7	513,3	40	1391	1610	1116	1365	1207	1252	2291
Otelfingen	77,3	1024,7	47	1982	1835	1869	1331	1300	1545	1505
Buchs	101,7	882,3	49	1324	1178	1455	1575	1441	2213	3251
Hüttikon	20,2	270,8	44	1871	1521	1316	1075	1180	1340	1595
Niedersteinmaur	}	1705,2	48	1948	724	1293	1131	1239	1444	2476
Obersteinmauer			49	2198	1681	2111	1421	1215	1734	2703
Sünikon			31	1441	1227	1034	1179	1204	1567	1946
Regensberg	14	260,2	50	2091	1096	1175	1120	1417	1253	2412
Schöfflisdorf	30,4	559,6	52	996	867	924	1355	1134	1859	2685
Oberweningen	38,7	661,3	62	1563	1472	1312	1222	1520	1527	1717
Schleinikon-Dachslern	47,8	868,7	62	1280	999	955	1009	863	1104	1653
Niederweningen	41,2	1166,3	47	1411	1245	867	1700	992	1013	2060

Wiesen. (Juchart à 36,000 □'.)								Acker. (Juchart à 30,000 □'.)							
Zahl der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.	Zahl der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
70	360	496	409	779	854	1357	1905	70	374	465	477	885	1074	1182	2021
63	608	891	587	760	979	1875	2034	63	487	786	739	982	1259	1761	2424
63	1202	1446	1556	1521	1527	1933	2344	63	762	896	1027	1243	1400	1726	2781
63	240	310	538	488	483	695	1090	63	364	548	524	542	739	1268	1960
76	1296	1139	920	1088	1131	1228	2002	76	471	704	644	1105	1105	1066	1908
69	1252	1461	1047	823	1165	1740	1960	67	390	669	456	441	581	1262	1754
?	443	784	457	567	726	992	1288	?	301	424	500	770	952	1035	1730
31	436	945	804	661	633	850	1510	62	328	516	464	530	921	1106	1540
—	—	—	—	—	—	—	—	175	454	566	576	745	1009	1288	1472
96	684	720	630	760	795	972	1260	135	369	456	550	715	838	1101	1339
79	798	604	624	734	886	853	1305	80	412	567	485	641	1559	1265	1577
74	988	778	577	755	705	802	1527	68	298	265	349	697	655	821	1236
47	752	775	1266	658	617	471	1141	63	206	398	612	679	703	1029	1135
52	918	1096	985	722	1178	761	1267	68	409	833	791	887	1305	1371	1387
65	598	1040	862	755	816	814	1652	56	668	240	427	770	1028	986	1422
57	836	830	624	505	916	679	874	62	393	351	532	447	619	762	1043
59	719	703	482	587	631	780	838	57	641	922	435	570	802	1027	965
53	754	656	692	575	757	1075	1286	60	461	616	506	639	902	1148	1026
44	643	680	558	519	665	729	1258	50	544	530	358	492	715	1134	1208
48	520	754	1381	915	852	710	683	45	269	491	707	554	554	1234	1301
57	554	925	1101	731	827	1096	1082	71	494	472	457	713	775	1320	1042
57	951	686	345	378	445	948	918	70	496	815	856	784	823	1176	1326
73	619	486	671	638	759	782	934	70	498	617	649	655	1059	930	1564
54	580	876	643	791	908	694	1111	60	489	641	483	898	1429	1053	1580

Bezirke.	Flächeninhalt. (Schweizerjuchart à 40,000 □'.)		Reben. (Juchart à 32,000 □'.)								
	Reben.	Wiesen und Aecker	Zahl der notarialischen Angaben.	1801 bis 1810	1811 bis 1820	1821 bis 1830	1831 bis 1840	1841 bis 1850	1851 bis 1860	1861 bis 1870	Von 1800 bis 1870
	Juch.	Juch.		Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	Juch.	
Zürich	1598,2	24642	428	Fr. 1526	Fr. 1714	Fr. 1534	Fr. 1567	Fr. 2083	Fr. 2450	Fr. 3647	—
Affoltern	258,1	19682,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Horgen	835	18306,8	112	3320	4204	3268	3612	3156	4148	4450	—
Meilen	1971,1	12638,7	353	2785	3175	3443	2694	2908	3163	5024	—
Hinweil	55,6	30199,1	8	—	—	—	1966	3271	1760	2336	—
Uster	147,1	20639,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Pfäffikon	37,2	26726,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Winterthur	1836,9	41560,8	720	1404	1320	1014	1228	1300	1563	2967	—
Andelfingen	2210,4	25540,3	240	1399	1434	1209	1283	1114	1969	3052	—
Bülach	1290,8	29367,2	413	1020	1174	1178	1199	1330	1627	2531	—
Dielsdorf	1267,1	25500,8	827	1412	1246	1206	1273	1216	1496	2165	—
Für den Kanton:	11527,5	274854,4	3101	1838	2038	1836	1852	2047	2272	3272	—
Werth einer Schweizerjuchart à 40,000 □'	—	—	—	2297	2548	2295	2316	2559	2840	4090	—
Werth einer Hekt. à 111,111 □'	—	—	—	6383	7076	6374	6431	7104	7889	11360	—

	Werth einer Schweizer- juchart à 40,000 □', Jahrzehnd 1861 bis 1870			Prozentale Vermehrung oder							
	Reben,	Wiesen.	Aecker.								
	Fr.	Fr.	Fr.								
Zürich	4558	1625	1790	—	+ 12,4	— 10,5	+ 2,2	+ 32,8	+ 17,6	+ 47	+ 139
Horgen	5562	2348	2790	—	+ 26,5	— 22,4	+ 10,5	— 12,8	+ 31,4	+ 7,2	+ 33,8
Meilen	6279	1703	1484	—	+ 18,3	+ 8,5	— 21,7	+ 8,1	+ 10,2	+ 58,8	+ 80,4
Hinweil	2920	1181	1095	—	—	—	—	—	—	—	—
Uster	—	1010	1291	—	—	—	—	—	—	—	—
Pfäffikon	—	1333	1111	—	—	—	—	—	—	—	—
Winterthur	3708	2533	2095	—	— 6	— 23,2	+ 21	+ 5,8	+ 20,2	+ 90	+ 111,3
Andelfingen	3814	1675	1652	—	+ 2,5	— 8,7	+ 6	— 13,2	+ 76,6	+ 54,9	+ 118,1
Bülach	3164	2100	2378	—	+ 16,1	+ 0,34	+ 1,8	+ 10,9	+ 22,3	+ 55,4	+ 148
Dielsdorf	2707	1303	1480	—	— 11,7	— 3,2	+ 5,6	— 4,4	+ 22,9	+ 44,7	+ 53,4
Für den Kanton:	4090	1681	1716	—	+ 10,9	— 9,8	+ 0,8	+ 9,5	+ 11	+ 43,9	+ 78

Wiesen. (Juchart à 36,000 □'.)									Aecker. (Juchart à 36,000 □'.)								
Zahl der notaria- lischen An- gaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.	Von 1800 bis 1870	Zahl der notaria- lischen An- gaben.	1801 bis 1810 Juch.	1811 bis 1820 Juch.	1821 bis 1830 Juch.	1831 bis 1840 Juch.	1841 bis 1850 Juch.	1851 bis 1860 Juch.	1861 bis 1870 Juch.	Von 1800 bis 1870
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
434	1009	884	927	1006	1098	1501	1462	—	465	719	966	878	1110	1234	1182	1612	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
88	1020	1670	1228	996	1284	1592	2114	—	70	1540	1826	1283	1320	1464	1932	2512	—
318	810	1207	1014	1096	958	1213	1533	—	263	1021	1321	1250	1291	1096	1474	1336	—
170	699	713	930	973	927	1158	1063	—	197	447	406	418	538	591	968	986	—
61	441	705	1053	946	899	948	908	—	71	341	924	1132	1104	1398	1364	1162	—
?	700	700	750	900	1100	1200	1200	—	?	700	700	750	775	850	950	1000	—
802	1086	1036	1062	1183	1273	1538	2280	—	1006	512	620	709	880	1182	1454	1886	—
240	978	901	776	977	983	1211	1508	—	242	536	496	406	653	619	918	1487	—
404	826	957	843	910	1026	1471	1889	—	402	475	678	644	866	1026	1377	2141	—
946	694	785	747	656	772	824	1173	—	1252	429	540	541	677	925	1100	1332	—
3463	823	956	933	964	1032	1266	1513	—	3968	672	848	801	921	1038	1272	1545	—
—	915	1062	1037	1071	1146	1407	1681	—	—	747	942	890	1023	1153	1413	1716	—
—	2540	2951	2880	2976	3259	3910	4670	—	—	2074	2618	2472	2843	3204	3926	4769	—

Verminderung nach Jahrzehnd.

—	—	— 12,4	+ 6	+ 8,6	+ 9,2	+ 36,7	— 2,6	+ 44,8	—	—	+ 34,7	— 9,5	+ 26,5	+ 11,2	— 4,1	+ 36,4	+ 123,6
—	—	+ 63,7	— 26,5	— 18,9	+ 28,9	+ 24	+ 32,8	+ 107,2	—	—	+ 28,6	— 29,7	+ 2,5	+ 10,1	+ 32	+ 30,1	+ 63,1
—	—	+ 49	— 16	+ 8	— 12,5	+ 26,7	+ 28,1	+ 89,2	—	—	+ 29,4	— 5,4	+ 3,3	— 15,1	+ 34,4	— 9,3	+ 30,9
—	—	+ 2	+ 30,4	+ 4,6	— 4,6	+ 24,9	— 8,1	+ 52,7	—	—	— 9,3	+ 3,4	+ 28,6	+ 9,8	+ 63,9	+ 2	+ 220,7
—	—	+ 71,6	+ 49,4	— 10	— 5	+ 5,4	— 4,2	+ 121	—	—	+ 170,9	+ 22,4	— 2,4	+ 26,5	— 2,9	— 14,7	+ 238,2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	+ 4,6	+ 2,6	+ 11,3	+ 7,6	+ 20,8	+ 48,2	+ 110	—	—	+ 21,1	+ 14,3	+ 23,9	+ 34,2	+ 23	+ 29,7	+ 268,6
—	—	— 7,8	— 13,9	+ 25,9	+ 0,6	+ 23,1	+ 24,5	+ 54,1	—	—	— 3,2	— 18,2	+ 60,5	— 5,1	+ 48,4	+ 62	+ 176,7
—	—	+ 15,9	— 12	+ 7,8	+ 12,7	+ 43,3	+ 28,4	+ 128,7	—	—	+ 42,7	— 5,1	+ 34,4	+ 18,6	+ 34,2	+ 55,4	+ 350,7
—	—	+ 5,2	— 4,8	— 12,5	+ 17,7	+ 7	+ 41,4	+ 69,3	—	—	+ 26	+ 0,2	+ 21,3	+ 36,6	+ 19	+ 21,1	+ 210,5
—	—	+ 16,1	— 2,5	+ 3,2	+ 7	+ 22,7	+ 19,5	+ 84,1	—	—	+ 26,3	+ 5,6	+ 15,1	+ 12,7	+ 22,6	+ 21,4	+ 125,5

Reduktion des Flächenmasses.:

Für Reben werden durchschnittlich 4000 Sätze oder 32000 □ Fuss angenommen, während die Juchart zu 40000 □ Fuss 5500 bis 5700 Sätze ergibt.

1 Schweiz. Juchart (40000 □ Fuss) = 1,25 Juchart Zirkamass Reben.

1 Hektare = 3,472 Jchrt. Zirkamass Reben.

1 Schweiz. Juchart = 1,111 Jchrt. Zirkamass Wiesen und Acker.

1 Hektare = 3,086 Jchrt. Zirkamass Wiesen u. Acker.

1 Hektare = 111,111 □ Fuss Schweizermass.

N a c h t r a g.

Der Kanton Waadt besitzt nicht nur genaue Katasterpläne für sein sämtliches Kulturland, sondern auch für das Jahr 1806 und dann für den Zeitraum von 1853 bis 1862 eine sehr ausführliche, alle Gemeinden umfassende amtliche Statistik der Güterpreise. Es sind ebenfalls

Durchschnittszahlen aus einer grössern Zahl von Angaben, welche aus den Grundprotokollen ausgezogen wurden.

Zur Vergleichung folgen nachstehend die Angaben aus einzelnen Gemeinden:

	Reben.	Wiesen.	Acker.
	Schwz. Juch.	Schwz. Juch.	Schwz. Juch.
	Fr.	Fr.	Fr.
Bex	2676	1184	1200
Aigle	9460	1860	1696
Vevey	12456	6108	—
Cully	8028	—	888
Lausanne	8340	2692	2356
Morges	4908	5056	2184
Rolle	4560	2336	1800
Aubonne	6236	1728	1164
Nyon	2460	1100	1076
La Sarraz	2680	1376	1048
Orbe	1624	944	1272
Grandson	2788	1496	1084
Moudon	—	2532	1568
Payerne	—	932	1108
Cudrefin	3208	600	1056

Ueber die Methoden der socialstatistischen Untersuchungen, mit besonderer Rücksicht auf die Statistik der Löhne und Preise.

Von Prof. Dr. Böhmert.

In den Erörterungen über die sogenannte sociale Frage hat man sich bisher weit mehr mit der Aufstellung *allgemeiner* Theorien und Programme oder Vorschriften, als mit der Erforschung von Thatsachen und wirklichen Lebenserfahrungen beschäftigt.

Angeregt durch die socialistische Kritik hat das Publikum die sociale Frage in letzter Zeit vorzugsweise von dem *politischen* Standpunkte der *Aufgaben des Staates* aus betrachtet, während ihre *wirtschaftliche*, weltbürgerliche Natur, ihr inneres Wesen, ihr ursächlicher Zusammenhang mit andern Erscheinungen und die *Aufgaben jeder Einzelkraft* weniger betont worden sind.

Ohne Zweifel tragen die bestehenden Gesetze und mangelhaften Einrichtungen des Staates auch ihre Schuld an vielen Uebelständen unserer wirtschaftlichen Entwicklung; aber die Grundursache des socialen Uebels liegt in der Natur der endlichen Dinge und in dem Wesen der Menschen selbst, in dem Mangel an Einsicht und Willen, in den *Sitten* und Leidenschaften und in der Natur einer Weltordnung, welche auch die Noth zu einer Lehrmeisterin des Menschengeschlechtes gemacht hat.

Jedenfalls muss das *Erkennen* in Bezug auf die menschliche Wirthschaft dem *Vorschreiben* vorausgehen. Dieses Erkennen muss sich einestheils auf den gesamten Organismus der mit einander wirtschaftenden Menschen als Ganzes und Einheit erstrecken, und anderntheils diesen Organismus in allen seinen Theilen durchmustern, um den Leiden und Bedürfnissen jedes einzelnen Organes auf die Spur zu kommen.

Die neuere Medizin hat schon längst erkannt, dass man zwar den menschlichen Körper als Ganzes erfassen, aber ihn gleichzeitig auch in seinen einzelnen Theilen und Funktionen sorgfältig studiren muss, und dass man die Krankheiten nicht auf spekulativem Wege, sondern nur am Krankenbette selbst, durch sorgfältige eigene Beobachtungen und Erfahrungen, durch Experimente und Sektionen, durch Behandlung von Fall zu Fall zu erforschen vermag, und nur durch viele Erfahrungen und Vergleichen zu neuen Theorien und Heilmethoden gelangen kann. Der Volkswirth hat zur Erforschung und Heilung der socialen Uebelstände eine ähnliche Methode einzuschlagen: er hat in erster Linie stets die Gesamtheit der menschlichen Verkehrsbeziehungen und die Solidarität der verschiedenen Berufszweige im Auge zu behalten; er hat den Einfluss des allgemeinen Zustandes auf die besonderen Verhältnisse, und die Abhängigkeit jeder Einzelthätigkeit vom grossen Ganzen zu beleuchten oder gewisse Wirkungen aus allgemeinen Ursachen, aus dem Grunde der Dinge und dem Wesen der Menschen zu erklären. Es geschieht diess mit Hülfe der deductiv-synthetischen Methode. In zweiter Linie muss der Volkswirth den socialen Körper in seine einzelnen Theile und Thätigkeiten zergliedern und das innere Wesen sowie die Entwicklungsbedingungen jedes Theiles erforschen. Es geschieht diess mit Hülfe der inductiv-analytischen Methode der *Detailerörterung*, welche jedes Ganze auf seine Theile zurückführt, jede Abstraction in Wirklichkeiten auflöst, jede Klasse nach den einzelnen Individuen,