

ILKKA NUMMELA  
STADTSTRUKTUR  
UND  
BODENWERT



Ilkka Nummela

Stadtstruktur  
und Bodenwert

Societas Historica Finlandiae  
Suomen Historiallinen Seura  
Finska Historiska Samfundet

Studia Historica 37

---

Ilkka Nummela

# Stadtstruktur und Bodenwert

Eine Studie über die  
Industrialisierungsperiode in Kuopio  
(Finnland) (1875—1914)

---

Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades Doktor der Philosophie  
Mit Genehmigung der Humanistischen Fakultät der Universität Jyväskylä  
vorgelegt zur öffentlichen Verteidigung am 15. September 1990  
um Uhr 12 im Auditorium S-212 der Universität.





Ilkka Nummela

# Stadtstruktur und Bodenwert

Eine Studie über die  
Industrialisierungsperiode in Kuopio  
(Finnland) (1875—1914)

Verkkoversio julkaistu tekijän  
ja Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran luvalla.

URN:ISBN:978-952-86-0319-1  
ISBN 978-952-86-0319-1 (PDF)

Jyväskylän yliopisto, 2024

Einbandgestaltung: Juha Käpä

Die vorliegende Dissertation ist mit Erlaubnis der Humanistischen  
Fakultät der Universität Jyväskylä vom 24. April 1990 in der  
Studia Historica-Serie der Finnischen Historischen Gesellschaft  
veröffentlicht worden.

ISSN 0081-6493  
ISBN 951-8915-35-0

Vammalan Kirjapaino Oy  
Vammala 1990

# Vorwort

Diese Arbeit entstand während meiner langjährigen Tätigkeit im Institut für Geschichte der Universität Jyväskylä und wurde durch die kollegiale Atmosphäre dort und durch zahlreiche Diskussionen in der naheliegenden Cafeteria in vielerlei Hinsicht stimuliert. Ein umsichtiger Förderer meiner Forschungsarbeiten war von Anfang an Prof. Dr. Mauno Jokipii, der immer Zeit für Gespräche über diverse Aspekte meiner Untersuchung hatte, wodurch ich viele wichtige Anregungen erhielt. Erwähnen möchte ich namentlich auch die vielen Diskussionen mit Prof. Dr. Erkki Lehtinen und Prof. Dr. Jorma Ahvenainen.

Eine besondere Freude war für mich, daß zum Gutachter meiner Dissertation Akademiker Prof. Dr. Eino Jutikkala gewählt wurde, der durch seine sachverständigen Kommentare die Endfassung meiner Abhandlung wesentlich verbessert hat. Der zweite Gutachter war Prof. Dr. Antti Penttinen, der als Mathematiker und Statistiker dazu beigetragen hat, daß die zentralen Aussagen meiner Arbeit statistisch-empirisch nachprüfbar sind, sich also nicht allein auf Intuition stützen.

Die deutschsprachige Fassung meiner Arbeit wurde ermöglicht durch die langjährige Bekanntschaft mit Prof. Dr. Hartmut Schröder, der zusammen mit Lektor Pauli Roinila meine Arbeit ins Deutsche übersetzt hat. Dafür und für die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit beiden in fast allen Phasen der Erstellung meiner Arbeit bedanke ich mich besonders herzlich.

Finanziert wurde meine Untersuchung durch ein Stipendium der Stiftung der Firma Kone, die mir in großzügiger Weise über einen Zeitraum von drei Jahren diese Forschung erst ermöglichte. Dafür möchte ich an dieser Stelle ebenfalls meinen Dank aussprechen.

Den eigentlichen Impuls für meine Untersuchung erhielt ich beim Verfassen der Geschichte der Stadt Kuopio. Ein Teil der mittelbar zu dieser

Untersuchung gehörenden Forschungsarbeiten wurde bereits im dritten Band der Stadtgeschichte Kuopios in finnischer Sprache veröffentlicht. Die Weitsichtigkeit der Stadtväter von Kuopio, insbesondere von Oberstadtdirektor Dr. h.c. Juhani Koskinen und von Kanzleisekretär Mag. Heikki Viitala, haben auf ihre Weise das Zustandekommen der vorliegenden Arbeit unterstützt. Im Projekt zur Stadtgeschichte Kuopios habe ich engstens mit Arja Piippo, Jukka Kukkonen und Pekka Toivanen zusammengearbeitet. Frau Arja Piippo hat die Karten meiner Arbeit gezeichnet, Mag. Jukka Kukkonen hat Photographien besorgt. Pekka Toivanen, der Direktor des Stadtmuseums von Jakobstad, hat mir die Erlaubnis zum Nachdruck der von ihm in seiner Magisterarbeit verfaßten Abbildungen zur Entwicklung der Sozialstruktur gegeben. Auch diesen Personen gilt mein Dank für die Zusammenarbeit und für viele anregende Diskussionen.

Im Laufe der Forschungsarbeiten bemühten sich die Mitarbeiter des Landesarchivs in Jyväskylä um Fernleihen aus verschiedenen Archiven in Finnland. Ein besonderer Dank gilt Landesarchivar Jaakko Sarkamo, der durch seine Flexibilität in dieser Hinsicht das Zustandekommen der Untersuchung unterstützt hat. Liz. Jussi Kuusanmäki vom Staatsarchiv Finnlands in Helsinki hat mir durch seine Unterstützung manche Reise nach Helsinki erspart. Auch ihm gilt mein Dank. Schließlich sei noch den Mitarbeiterinnen der Universitätsbibliothek Jyväskylä, insbesondere Mag. Marita Jokinen, und den Mitarbeitern vom Stadtmuseum Kuopio gedankt.

Das Institut für vergleichende Städtegeschichte an der Universität Münster stellte mir seine ausgezeichneten Sammlungen zur Verfügung. Besonderer Dank gilt Herrn Privatdozent Dr. Heinrich Johannes Schwippe.

Ein großer Teil des in dieser Arbeit genutzten Archivmaterials wurde von meinen damaligen Mitarbeitern Mag. Erkki Laitinen, Studentin Liisa Kankkunen und Mag. Hannu Alhonen gesammelt. Im Rechenzentrum der Universität Jyväskylä haben Mag. Sakari Valkonen, Mag. Mauno Väisänen und Frau Ritva Puttonen bei der Datenverarbeitung geholfen.

Während meiner Forschungsarbeiten waren die Kontakte mit Kollegen an der Gesellschaftswissenschaftlichen Fakultät in vielerlei Hinsicht äußerst fruchtbar. Besonders danken möchte ich in diesem Zusammenhang Prof. Dr. Erkki K. Laitinen, der meine Forschungsaktivitäten teilweise auf ganz neue Gebiete richtete. Hinsichtlich der volkswirtschaftlichen Grundlagen meiner wirtschaftshistorischen Untersuchung bin ich meinen akademischen Lehrern Dr. Jouko Konttinen und dem Rektor der Universität Jyväskylä, Prof. Dr. Antti Tanskanen, sehr verbunden.

Der Finnischen Historischen Gesellschaft danke ich, daß sie meine Arbeit in ihre Schriftenreihe aufgenommen hat. Besonders wertvoll für mich war die Zusammenarbeit mit Rauno Endén. Von der Buchdruckerei Vammala danke ich Pauli Toivonen und Pentti Tammiäho für die gute Zusammenarbeit bei der Drucklegung meines Manuskripts.

Nicht zuletzt danke ich meiner Frau Päivi und unseren fröhlichen Kindern Maria und Mikko, die durch Umsicht und Verständnis über einen langen Zeitraum die wichtigsten Voraussetzungen für das Zustandekommen meiner Arbeit geschaffen haben.

Am Strand von Kotilahti, im Juni 1990

*Ilkka Nummela*

# Inhalt

Vorwort .....	5
Inhalt .....	9
Tabellenverzeichnis .....	13
Abbildungsverzeichnis .....	19
Kartenverzeichnis .....	22
Abkürzungsverzeichnis .....	26
Anmerkungen .....	28
1. Zur Fragestellung der Arbeit .....	29
1.1. Zur Forschungsmethode und zu den Quellen .....	45
1.1.1. Die Taxierung von Gebäuden .....	56
1.1.2. Das kommunale Steuerwesen .....	63
1.2. Zur Forschungstradition .....	65
1.3. Forschungsstand in Finnland .....	71
2. Zum Hintergrund der Untersuchung .....	76
2.1. Zur Bevölkerung .....	78
2.2. Zur Gesellschaftsstruktur der Stadt Kuopio .....	83
2.2.1. Zur Gewerbestruktur der Stadt Kuopio vor der Industrialisierung .....	85
2.2.2. Die sozialen Gruppen im Jahre 1880 .....	87
2.2.3. Die Gewerbestruktur im industrialisierten Kuopio .....	88
2.2.4. Die Gesellschaftsklassen in dem sich industrialisierenden Kuopio im Jahre 1920 .....	94
2.3. Einkommen und Vermögen .....	98
2.3.1. Zum Einkommensniveau .....	98
2.3.2. Zur Entwicklung des Vermögens .....	100
2.4. Die Konjunkturen in Kuopio .....	105

3.	Stadtplanung und Bauaktivitäten in Kuopio .....	111
3.1.	Das Stadtgebiet von Kuopio .....	111
3.2.	Stadtplanung .....	115
3.3.	Grundstückspolitik .....	135
3.3.1.	Industriegrundstücke .....	135
3.3.2.	Wohngrundstücke .....	138
3.4.	Zur Entwicklung der Bautätigkeit .....	144
3.4.1.	Baurecht .....	145
3.4.2.	Baumumfang .....	149
4.	Der Preis des Stadtbodens .....	158
4.1.	Der Bodenpreis .....	158
4.1.1.	Preise unbebauter Grundstücke .....	161
4.1.2.	Nach dem Kaufpreisverfahren .....	167
4.1.3.	Nach dem Ertragswert .....	184
4.1.4.	Der Bodenwert nach Bausubstanz des Grundstücks	193
4.2.	Homogenität von Bodenpreisschätzungen .....	201
5.	Bedeutung des Grundstückseigentums .....	205
5.1.	Die Bedeutung von Grundstücken für die verschiedenen So-	
	zialgruppen .....	205
5.1.1.	Aus der Perspektive der Einkommensbildung ..	205
5.1.2.	Die Bedeutung des Grundbesitzes als Teil des Ver-	
	mögens .....	215
5.2.	Das Wohnen .....	226
5.2.1.	Die soziale Kohäsion beim Wohnen .....	234
5.2.2.	Der Wohnstandard .....	248
5.3.	Die Übertragung von Immobilien zwischen verschiedenen	
	Gesellschaftsgruppen .....	259
5.4.	Die Finanzierung von Immobilien .....	281
5.4.1	Die regionalen Schwankungen der Verschuldung	
	und ihre Bedeutung .....	293
6.	Veränderung der inneren Struktur der Stadt .....	297
6.1.	Grundstückseigentümer .....	297
6.1.1.	Grundstückseigentümer in den Jahren 1788—1870	297
6.1.2.	Grundstückseigentümer in den Jahren 1880—1915	307
6.2.	Besiedlungsdichte .....	313
6.3.	Die Wohngebiete der verschiedenen Gesellschaftsgruppen	324
6.4.	Der Einfluß des Einkommensniveaus auf die Wohnlage	338
6.5.	Der Standort des Handels .....	351
6.6.	Die Standorte der Geldinstitute .....	369



6.7. Die Standorte des Handwerks .....	371
6.8. Die Standorte der öffentlichen Gebäude .....	372
7. Spontane oder geplante Strukturveränderung? .....	377
Quellen und Literatur .....	383
Anhang .....	401

## *Tabellenverzeichnis*

Tabelle	1: Die Bevölkerungszahl von Kuopio nach Kirchenbüchern zum Jahresende in den Jahren 1870—1920	79
Tabelle	2: Die Mobilität in Kuopio in den Jahren 1871—1920 in Promille	83
Tabelle	3: Die prozentuale Verteilung der Gewerbezüge in Kuopio in den Jahren 1880 und 1920	89
Tabelle	4: Einteilung nach Erwerbszweig in Kuopio und in Vergleichsstädten im Jahre 1920 (angegeben in Promille)	93
Tabelle	5: Einkommen in Kuopio im Jahre 1880—1910	99
Tabelle	6: Durchschnittliches Vermögen und durchschnittliche Verbindlichkeiten der durch Nachlaßinventar erfassten Nachlässe in FMK (Nachlaßinventarwert insgesamt/Anzahl der Nachlaßinventare)	103
Tabelle	7: Nachlaßinventarwert je volljährigen Verstorbenen in FMK (Nachlaßinventarwert insgesamt/Anzahl der volljährigen Verstorbenen)	103
Tabelle	8: Durchschnittliches Nettovermögen nach Berufsgruppen (Anzahl der Nachlaßinventare) in FMK	104
Tabelle	9: Korrelation zwischen Bauaktivität und Grundstücks-handelsaktivität in Kuopio in den Jahren 1875—1914	106
Tabelle	10: In der Stadt Kuopio fertiggestellte Gebäude — a) in den Jahren 1878 bis 1887 — b) in den Jahren 1912 bis 1918	151 151
Tabelle	11: Preise für die von der Stadt Kuopio verkauften Grundstücke, FMK pro Quadratmeter	162
Tabelle	12: Die Grundstücksmieten und die kapitalisierten Werte in der Vorstadt Lahdentaka in Kuopio in den Jahren 1895—1909 in FMK/m <sup>2</sup>	166
Tabelle	13: Die Anzahl von Grundstücksgeschäften im Kaufpreismaterial pro Jahr	168

Tabelle 14:	Die Entropie des stadtviertelbezogenen Grundbesitzeinkommens .....	186
Tabelle 15:	Der ökonomische Mittelpunkt der Stadt Kuopio nach grundbesitzeinkommen geschätzt (der Webersche Punkt) .....	192
Tabelle 16:	Die Entropie der Feuerversicherungswerte von Gebäuden am 31.12. des jeweiligen Jahres .....	194
Tabelle 17:	Die Korrelation des Kaufpreisverfahrens mit dem Ertragswertverfahren und der Bausubstanz stadtviertelweise im Jahre 1880 .....	203
Tabelle 18:	Die Korrelation des Kaufpreisverfahrens mit dem Ertragswertverfahren und der Bausubstanz stadtviertelweise im Jahre 1910 .....	204
Tabelle 19:	Besteuerte nach Einkommensarten; in Prozent von allen Steuerzahlern .....	206
Tabelle 20:	Grundbesitzbesteuerter in verschiedenen Stadtteilen nach Stadteinteilung des Bauleitplanes aus dem Jahre 1903, in Prozenten von allen Steuerzahlern .....	206
Tabelle 21:	Verteilung des besteuerten Einkommens nach Einkommensart in Kuopio, in Prozenten .....	207
Tabelle 22:	Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen nach Stadtteilen unter alleiniger Berücksichtigung der Grundbesitzbesteuerten (Anzahl der Besteuerten) .....	209
Tabelle 23:	Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen nach Stadtteilen unter Berücksichtigung aller Besteuerten (Anzahl der Besteuerten) .....	209
Tabelle 24:	Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen in den Jahren 1880—1910, nach Berufen gruppiert (Anzahl der Besteuerten) .....	211
Tabelle 25:	Anteil von Grundbesitzeinkommen an Gesamteinkommen in den Jahren 1880—1910 nach Berufen, in Prozenten .....	212
Tabelle 26:	Grundbesitzeinkommensbesteuerte in den Jahren 1880—1910 nach Berufen, in Prozent von allen Besteuerten in der jeweiligen Gruppe .....	214
Tabelle 27:	Das Vorkommen des unbeweglichen Vermögens in den Nachlaßinventaren in den Jahren 1875—1914, nach Berufsgruppen, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare) .....	225

Tabelle 28:	Der Anteil der Grundbesitzträger an allen durch Nachlaßinventar erfaßten Personen in den Jahren 1875—1914, nach Geschlecht, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare) . . . . .	225
Tabelle 29:	Der Anteil der Grundbesitzträger an allen durch Nachlaßinventar erfaßten Personen in den Jahren 1875—1914, nach Altersgruppen, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare) . . . . .	226
Tabelle 30:	Wohnkosten per capita in Finnland in den Jahren 1894—1912 . . . . .	229
Tabelle 31:	Bausubstanz der Stadt Kuopio in den Jahren 1894—1915 . . . . .	230
Tabelle 32:	Die Anzahl von Wohnungen und von Bewohnern in Kuopio im Jahre 1907, nach Wohnungsgröße, in Prozent . . . . .	234
Tabelle 33:	Bewohner je Zimmer im Jahre 1907, nach Stadtteilen . . . . .	234
Tabelle 34:	Kontingentskoeffizienten für die Sozialgruppen von Vermieter und Mieter nach Jahren . . . . .	235
Tabelle 35:	Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1880, nach Vermieter gruppiert in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	236
Tabelle 36:	Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1890 nach Vermieter gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	237
Tabelle 37:	Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1900 nach Vermieter gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	238
Tabelle 38:	Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1910 nach Vermietern gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	239
Tabelle 39:	Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1880—1890 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	240
Tabelle 40:	Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1890—1900 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	241

Tabelle 41:	Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1900—1910 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten) . . . . .	242
Tabelle 42:	Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1880, in Prozent . . . . .	243
Tabelle 43:	Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1890, in Prozent . . . . .	244
Tabelle 44:	Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1900, in Prozent . . . . .	245
Tabelle 45:	Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1910, in Prozent . . . . .	246
Tabelle 46:	Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1880 bis 1890, in Prozentpunkten . . . . .	247
Tabelle 47:	Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1890 bis 1900, in Prozentpunkten . . . . .	247
Tabelle 48:	Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1900 bis 1910, in Prozentpunkten . . . . .	248
Tabelle 49:	Der Versicherungswert von Immobilien pro Einwohner in Mark auf der Grundlage der nach dem Bauleitplan von 1903 bestehenden Stadtteile . . . . .	249
Tabelle 50:	Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884 . . . . .	260
Tabelle 51:	Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894 . . . . .	261
Tabelle 52:	Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904 . . . . .	262
Tabelle 53:	Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914 . . . . .	263
Tabelle 54:	Die Übertragungswilligkeit von Immobilien in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen [100 * (Käufe / Verkäufe)] . . . . .	267
Tabelle 55:	Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884 . . . . .	269
Tabelle 56:	Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884 . . . . .	270

Tabelle	57: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1885 ..	271
Tabelle	58: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894 .....	272
Tabelle	59: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894 .....	273
Tabelle	60: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1895 ..	274
Tabelle	61: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904 .....	275
Tabelle	62: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904	276
Tabelle	63: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1905 ..	276
Tabelle	64: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914 .....	278
Tabelle	65: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914 .....	279
Tabelle	66: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914 ..	280
Tabelle	67: Der Wert der verkauften Immobilien von verschiedenen Gesellschaftsgruppen im Verhältnis zu den kapitalisierten Ertragswerten in Prozent .....	281
Tabelle	68: Darlehen der Gesellschaften in Finnland in den Jahren 1875 bis 1913 in Millionen Mark (in Klammern die prozentualen Anteile) .....	286
Tabelle	69: Die vom Amtsgericht Kuopio bewilligten Hypothekeneintragungen in den Jahren 1879 bis 1881 und 1899 bis 1901 .....	288
Tabelle	70: Die Wirkung von Forderungen auf die Wahrscheinlichkeit von Immobilienbesitz in den verschiedenen Dezenien (Log. Kreuzproduktverhältnis von Vierfeldschemen berechnet) .....	289

Tabelle	71: Die Wirkung von Schulden auf die Wahrscheinlichkeit von Immobilienbesitz in den verschiedenen Dezenien (Log. Kreuzproduktverhältnis von Vierfeldschemen berechnet) . . . . .	289
Tabelle	72: Schulden gegenüber Bauern in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppe (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen) . . . . .	290
Tabelle	73: Schulden gegenüber Banken in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppen (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen) . . . . .	291
Tabelle	74: Schulden gegenüber Kaufleuten in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppen (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen) . . . . .	292
Tabelle	75: Besiedlungsschwerpunkte der Stadt Kuopio . . . . .	318
Tabelle	76: Entropie der Bevölkerungszahl . . . . .	319
Tabelle	77: Anteil von Untermietern und Schlafgängern an der Bevölkerung in Stadtteilen im Jahre 1907, in Prozent . . . . .	324
Tabelle	78: Die prozentuale Verteilung verschiedener Gesellschaftsgruppen nach dem Bodenwert im Jahre 1880 . . . . .	334
Tabelle	79: Die prozentuale Verteilung verschiedener Gesellschaftsgruppen nach dem Bodenwert im Jahre 1910 . . . . .	337
Tabelle	80: Der ökonomische Gravitationspunkt in Kuopio in den Jahren 1875—1910 nach besteuerten Gesamteinkommen . . . . .	342
Tabelle	81: Die Entropie der Bruttoeinkommen in der Altstadt . . . . .	343
Tabelle	82: Natürliche Personen des Planquadratgebietes im Jahre 1880 nach Bodenwert und Einkommensquintile in Zeilenprozenten . . . . .	343
Tabelle	83: Natürliche Personen des Planquadratgebietes im Jahre 1910 nach Bodenwert und Einkommensquintile, in Zeilenprozenten . . . . .	344
Tabelle	84: Der Anteil der in Ehegemeinschaften Lebenden gemessen an der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (21—65 Jahre) in den Jahren 1880 und 1910, in Prozent . . . . .	351
Tabelle	85: Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio nach Unternehmereinkommen der Kaufleute . . . . .	359
Tabelle	86: Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio nach Unternehmereinkommen . . . . .	365
Tabelle	87: Die Entropie der Unternehmereinkommen . . . . .	365

Tabelle 88:	Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio ausgehend von Unternehmereinkommen der Handwerker .....	373
Tabelle 89:	Versicherungswerte der Häuser in Kuopio insgesamt 31.12 .....	403
Tabelle 90:	Aufgebotswerte der in der Stadt Kuopio verkauften Häuser in den Jahren 1875—1915 .....	404
Tabelle 91:	Von der Provinzialverwaltung in den Jahren 1875 bis 1911 behandelte Anträge auf Baugenehmigung in der Stadt Kuopio .....	405
Tabelle 92:	Index der Lebenshaltungskosten in Städten und Baukostenindex 1860—1913, (1913 = 100) .....	406
Tabelle 93:	Investitionen für Gebäude in Finnland in den Jahren 1900—1920, in Mill. FMK zu jeweiligen Preisen	408
Tabelle 94:	Investitionen für Gebäude in Finnland in den Jahren 1900—1920, in Mill FMK zu Preisen des Jahres 1926 .....	409
Tabelle 95:	Restwerte der Bausubstanz in Finnland in den Jahren 1900—1915 .....	410
Tabelle 96:	Reparations- und Unterhaltskosten für Gebäude in Proz. vom Restwert der Gebäude .....	410
Tabelle 97:	Wohnungsinvestitionen in Finnland in den Jahren 1860—1900 zu jeweiligen Preisen .....	411
Tabelle 98:	Immobilieeigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßverzeichnissen in der Stadt Jyväskylä .....	412
Tabelle 99:	Immobilieeigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßverzeichnissen in der Stadt Käkisalmi .....	413
Tabelle 100:	Immobilieeigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßverzeichnissen in der Stadt Oulu .....	414
Tabelle 101:	Anteil des Immobilieneigentums am Gesamtvermögen aus Nachlaßverzeichnissen in der Stadt Oulu in Proz. nach Jahrzehnten .....	415
Tabelle 102:	Anteil des Immobilieneigentums am Gesamtvermögen der Arbeiterschaft in der Stadt Tampere ....	415
Tabelle 103:	Einwohnerzahl in der Stadt Kuopio in den Jahren 1875—1920 nach Kirchenbüchern und Einwohnerverzeichnissen .....	416



## *Abbildungsverzeichnis*

Abbildung 1:	Die prozentualen Anteile der sozialen Gruppen am Gesamteinkommen .....	101
Abbildung 2:	Durchschnittliches Einkommen nach sozialen Gruppen .....	102
Abbildung 3:	Die von der Provinzialverwaltung in Kuopio behandelten Baugenehmigungen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1919 .....	150
Abbildung 4:	Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Grundstücksverkehr innerhalb des Planquadratgebiets in Kuopio in den Jahren 1875—1914 ....	170
Abbildung 5:	Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Grundstücksverkehr innerhalb des Planquadratgebiets in Kuopio in den Jahren 1875—1914 im Geldwert des Jahres 1913 .....	171
Abbildung 6:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil I der Stadt Kuopio	173
Abbildung 7:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil II der Stadt Kuopio	174
Abbildung 8:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil III der Stadt Kuopio	175
Abbildung 9:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil IV der Stadt Kuopio	176
Abbildung 10:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil V der Stadt Kuopio	177
Abbildung 11:	Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil VI der Stadt Kuopio	178
Abbildung 12:	Die Grundstückspreise in Helsinki in den Jahren 1875—1884 .....	200
Abbildung 13:	Die Grundstückspreise in Helsinki in den Jahren 1905—1914 .....	201

Abbildung 14:	Der relative Wertanstieg von Grundstücken in der Altstadt von Helsinki in den Jahren 1875—1914	202
Abbildung 15:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen nach den in Kuopio abgefaßten Nachlaßinventaren in den Jahren 1875—1915, in Prozent	216
Abbildung 16:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, höhere Beamte	217
Abbildung 17:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, untere Beamte	218
Abbildung 18:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Angestellte	219
Abbildung 19:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Freie Berufe	220
Abbildung 20:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Kaufleute	221
Abbildung 21:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Handwerker	222
Abbildung 22:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Arbeiter	223
Abbildung 23:	Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Hausbesitzer	224
Abbildung 24:	Der Minimal-Diskontsatz der Finnischen Zentralbank (Finnlands Bank, finnisch: Suomen pankki)	

und die (auf sechs Monate bezogenen) Zinsen auf Darlehen der Unionsbank (schwedisch: Föreningsbanken i Finland) .....	283
---	-----

## *Kartenverzeichnis*

Karte 1: Städte Finnlands .....	37
Karte 2: Stadtvierteileinteilung der Stadt Kuopio bis 1903 ....	38
Karte 3: Stadtvierteileinteilung der Stadt Kuopio ab 1903 ....	39
Karte 4: Die Versicherungsdeckung bei der Allgemeinen Feuer- versicherungsgesellschaft finnischer Städte in Kuopio Ende 1880 .....	60
Karte 5: Die Versicherungsdeckung bei der Allgemeinen Feuerer- sicherungsgesellschaft finnischer Städte in Kuopio En- de 1910 .....	61
Karte 6: Die Gebietsveränderungen der Stadt Kuopio .....	112
Karte 7: Der im Jahre 1776 bewilligte Bauleitplan von Kjellman	117
Karte 8: Der für die Stadt Kuopio am 29.6.1787 bestätigte Bau- leitplan .....	120
Karte 9: Kuopios Stadtkarte nach J. S. Johansson im Jahre 1856	121
Karte 10: Der 1860 angenommene Bauleitplan von Kuopio ...	122
Karte 11: Die Planungskarte der Stadt Kuopio von Uno Gylling aus dem Jahre 1881 .....	126
Karte 12: Die durch den Bau der Eisenbahnlinie von Savo verur- sachten Änderungen im Bauleitplan von Kuopio ...	128
Karte 13: Die Bauabschnitte des Hafens von Kuopio .....	130
Karte 14: Der im Jahre 1903 bestätigte Bauleitplan von Kuopio	136
Karte 15: Die im Jahre 1913 angefertigte Planquadratkarte von Kuopio .....	137
Karte 16: Bautätigkeit in Kuopio von 1880 bis 1889 .....	153
Karte 17: Bautätigkeit in Kuopio von 1890 bis 1899 .....	154
Karte 18: Bautätigkeit in Kuopio von 1900 bis 1909 .....	155
Karte 19: Die Höhenlinien der Stadt Kuopio .....	161
Karte 20: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfah- ren in Kuopio in den Jahren 1875—1884 .....	179
Karte 21: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfah- ren in Kuopio in den Jahren 1885—1894 .....	180

Karte 22: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1895—1904 .....	181
Karte 23: Die relativen Bodenwerte nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1905—1914 .....	182
Karte 24: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1880 geschätzt, Maximum = 100 .....	187
Karte 25: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1890 geschätzt, Maximum = 100 .....	188
Karte 26: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1900 geschätzt, Maximum = 100 .....	189
Karte 27: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1910 geschätzt, Maximum = 100 .....	190
Karte 28: Der Bodenwert im Jahre 1880 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100 .....	195
Karte 29: Der Bodenwert im Jahre 1890 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100 .....	196
Karte 30: Der Bodenwert im Jahre 1900 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100 .....	197
Karte 31: Der Bodenwert im Jahre 1910 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100 .....	198
Karte 32: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1880, Maximum = 100 .....	252
Karte 33: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1890, Maximum = 100 .....	253
Karte 34: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1900, Maximum = 100 .....	254
Karte 35: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1910, Maximum = 100 .....	255
Karte 36: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1880	256
Karte 37: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1900 .....	257
Karte 38: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1914 .....	258
Karte 39: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1880	294
Karte 40: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1890	295
Karte 41: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1900	296
Karte 42: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1788 .....	298

Karte 43: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1798 .....	299
Karte 44: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1805 .....	300
Karte 45: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1811 .....	301
Karte 46: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1820 .....	302
Karte 47: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1830 .....	303
Karte 48: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1840 .....	304
Karte 49: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1850 .....	305
Karte 50: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1860 .....	306
Karte 51: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1870 .....	307
Karte 52: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1880 .....	308
Karte 53: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1900 ...	309
Karte 54: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1915 ...	311
Karte 55: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1875 .....	314
Karte 56: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1880 .....	315
Karte 57: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1900 .....	316
Karte 58: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1914 .....	317
Karte 59: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1875—1914 .....	321
Karte 60: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1875—1900 .....	322
Karte 61: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1900—1914. ....	323
Karte 62: Zum Charakter der Altstadthäuserblöcke nach sozialer Stellung ihrer Einwohner im Jahre 1880 .....	326
Karte 63: Zum Charakter der Altstadthäuserblöcke nach sozialer Stellung ihrer Einwohner im Jahre 1910 .....	327
Karte 64: Die Wohngegenden der Höheren Beamten und der Angestellten im Jahre 1880 .....	329
Karte 65: Die Wohngegenden der Höheren Beamten und der Angestellten im Jahre 1910 .....	330

Karte 66: Die Wohngebiete der Arbeiter in der Altstadt im Jahre 1880 .....	331
Karte 67: Die Wohngebiete der Arbeiter in der Altstadt im Jahre 1910 .....	332
Karte 68: Besteuerte mit höheren Einkommen im Jahre 1880 .	340
Karte 69: Besteuerte mit höheren Einkommen im Jahre 1910 .	341
Karte 70: Gesamteinkommen pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1880, Maximum = 100 .....	346
Karte 71: Gesamteinkommen pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1910, Maximum = 100 .....	347
Karte 72: Einwohner pro Steuerzahler im Jahre 1880 nach Häuserblöcken .....	348
Karte 73: Einwohner pro Steuerträger im Jahre 1910 nach Häuserblöcken .....	349
Karte 74: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1880 .....	352
Karte 75: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1890 .....	353
Karte 76: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1900 .....	354
Karte 77: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1910 .....	355
Karte 78: Unternehmereinkommen der Kaufleute in Kuopio im Jahre 1880 .....	357
Karte 79: Unternehmereinkommen der Kaufleute in Kuopio im Jahre 1910 .....	358
Karte 80: (a—f) Die Standorte verschiedener Geschäfte in Kuopio im Jahre 1917 .....	360
Karte 81: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1880 .....	366
Karte 82: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1890 .....	367
Karte 83: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1900 .....	368
Karte 84: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1910 .....	369

## *Abkürzungsverzeichnis*

- AD = Petitionsdiarien des Senats  
FMK = Mark  
i = Ost-Koordinate  
JoMA = Landesarchiv in Joensuu  
JyMA = Landesarchiv in Jyväskylä  
KEV = Zentralregister der evangelisch-lutheranischen Gemeinden Kuopios  
KKA = Archiv der Stadtkanzlei der Stadt Kuopio  
KLH = Archiv der Provinzialregierung Kuopio  
KM = Stadtmuseum in Kuopio  
KMoA = Archiv der Vermessungsabteilung der Stadt Kuopio
- Komitee-  
mietetintö = Memorandum des Komitees  
KRO = Archiv des Amtsgerichts der Stadt Kuopio (MMA)  
KRTA = Archiv der Kämmerei der Stadt Kuopio  
KuvKert = Berichte des Gouverneurs in Kuopio  
KYPY = Kaupunkien yleinen paloapuyhdistys 1832—1932, Helsinki 1932  
LisV = Protokolle der erweiterten Stadtverordnetenversammlung  
M = Archiv des Magistrats und des Amtsgerichts der Stadt Kuopio  
ME = Mittelentfernung  
MKert = Berichte des Magistrats von Kuopio (JoMA)  
MMA = Landesarchiv in Mikkeli  
OMA = Landesarchiv in Oulu  
p = Nord-Koordinate  
PL = Privatarchiv von Pekka Lappalainen (JyMA)  
RJ 1870 = Bauordnung der Stadt Kuopio vom 18.10.1870  
RJ 1899 = Bauordnung der Stadt Kuopio vom 7.6.1899



Sen. tal.	
os.	= Archiv des Senats
SKD	= Briefdiarien des Senats
SVT	= Amtliche Statistik Finnlands
Tarmo	= Archiv der Versicherungsgesellschaft Tarmo
TKA	= Archiv des Zentralamts für Statistik, Helsinki
V	= Protokolle der Stadtverordnetenversammlung (KKA)
VA	= Staatsarchiv, Helsinki
VAK	= Akten der Stadtverordnetenversammlung (KKA)
1734	= Sveriges rikes lag, Gillad och antagen på riksdagen år 1734
*	= statistisch signifikant auf 5%-Niveau
**	= statistisch signifikant auf 1%-Niveau
***	= statistisch signifikant auf 0,1%-Niveau

## *Anmerkungen*

— Das Koordinatensystem ist das sog. Helsinki-System. Der Origo des Koordinatensystems liegt  $27^\circ$  östlicher Länge und  $62^\circ 23'$  nördlicher Breite. Die angeführten Zahlen sind als Entfernungen davon in Meter zu verstehen. Die Koordinaten der Nord-West-Ecke des Kirchenviertels sind z.B.  $p = 76\ 638$  und  $i = 3\ 34\ 891$  und der Süd-Ost-Ecke  $p = 76\ 533$  und  $i = 35\ 025$ .

— Als Währungseinheit wird die finnische Mark (FMK) benutzt.

— Die Angaben bezüglich der Häuserblöcke mit römischen Ziffern bezeichnen die Häuserblöcke nach dem Bauleitplan aus dem Jahre 1903 (Karte 3); Angaben bezüglich der Häuserblöcke ohne römische Ziffern beziehen sich auf die alte Numerierung (Karte 2).

# 1. Zur Fragestellung der Arbeit

Gegen Ende der Autonomie-Periode wurde die finnische Gesellschaft durch zahlreiche Umwälzungen verändert. Dabei ging es nicht allein um das nationale Erwachen und die Nationalbewegung in Finnland; vielmehr sind diese Umwälzungen als Bestandteil eines internationalen Vorgangs in der Zeit der industriellen Expansion sowie der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Reformbewegungen im westlichen Kulturkreis zu sehen. In Finnland handelte es sich vor allem um die Zeit des wirtschaftlichen Liberalismus, dessen Beginn auf der Ebene der Legislative mit dem Jahr 1856 angesetzt werden kann. Am umfassendsten verwirklichten sich die Ideen des Liberalismus im Jahre 1879, als die Gesetze über die Gewerbefreiheit und über die Freizügigkeit verabschiedet wurden.

In diesem Zusammenhang wurde auch die alte Stellung der Städte als Handelszentren in Frage gestellt; und zwar zunächst durch eine teilweise Befreiung des Landhandels im Jahre 1859 (vollständig im Jahre 1868). Im gleichen Jahr wurde in den Städten ein Teil der Zunftverordnungen aufgehoben und später eine verhältnismäßig freie und selbständige Berufsausübung ohne Bedienstete zugelassen. Im Jahre 1879 schließlich wurde die vollkommene Gewerbefreiheit (unter Ausschluß einiger weniger Branchen) eingeführt. An die Einführung der Gewerbefreiheit knüpfte sich auch die Aufhebung der Schutzrechte Anmerkung: Man mußte nicht länger in einem Dienstverhältnis (d.h. »unter Schutz«) stehen oder zum Bürgertum gehören, um in der Stadt wohnen zu dürfen, ohne Gefahr zu laufen, als Landstreicher verdächtigt zu werden. Die Einschränkungen der Freizügigkeit, die das Wachstum der Städte begrenzten, wurden im Jahre 1879 aufgehoben. Vier Jahre später wurde auch der juristische Begriff des Schutzrechts gestrichen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rasila 1982a, S. 15—21; Kekkonen, Jukka 1987, S. 152—154. Siehe näher zur Tätigkeit der Legislative: Kekkonen, Jukka 1987.

Für die Wirtschaft bedeuteten diese Veränderungen in marktwirtschaftlicher Terminologie ausgedrückt: Freier Wettbewerb und als dessen Folge freie Preisbildung. Für den Arbeitsmarkt bedeuteten die Veränderungen, daß jeder seine Arbeitskraft zum höchstmöglichen Preis frei verkaufen und die Arbeitskraft anderer zum vorteilhaftesten Preis kaufen konnte. Nachfrage und Angebot durften also auch — zumindest im Prinzip — den Preis der Arbeitskraft bestimmen.<sup>2</sup>

Die Endphase der Autonomie-Periode war durch Industrialisierung und wirtschaftliches Wachstum gekennzeichnet. Der Volumenindex des Bruttoinlandsprodukts stieg im Zeitraum von 1860 bis 1913 ungefähr auf das 3,8fache. Per capita wuchs das Bruttoinlandsprodukt im gleichen Zeitraum auf das 2,2fache. Auf Jahresebene bedeutete das Wachstum zwischen 1860 und 1890 eine durchschnittliche Zuwachsrate von ca. 2,2 Prozent, während die entsprechende Zuwachsrate zwischen 1890 und 1913 pro Jahr ca. 3,0 Prozent betrug. Die entsprechenden Zuwachsraten per capita beliefen sich auf das 1,2 bzw. 1,9fache. Das Gesamtvolumen des Außenhandels wuchs dabei besonders stark: gegenüber der Fünfjahresperiode von 1861—1865 stieg dieses Volumen 1906—1910 insgesamt auf das 6,6fache. Für die gesamte Volkswirtschaft bedeutete dies eine durchschnittliche Zuwachsrate von 4,3 Prozent pro Jahr; und per capita entsprechend 3,2 Prozent.<sup>3</sup>

Eines der typischen Phänomene der Untersuchungsperiode ist die Urbanisierung, für die häufig wirtschaftliche Faktoren als Erklärung angeführt werden.<sup>4</sup> Im Jahre 1860 waren von den Einwohnern Finnlands 6,3 Prozent Stadtbewohner; im Jahre 1920 betrug der entsprechende Anteil bereits 16,1 Prozent. Der Zuwachs des relativen Anteils ergab sich fast ausschließlich aus dem Bevölkerungswachstum in den bereits vorhandenen Städten; denn zu neuen Stadtgründungen kam es äußerst selten.<sup>5</sup> Im Vergleich mit dem Kaiserreich wird Finnland, gemäß der traditionellen Meinung der finnischen Geschichtsschreibung, in wirtschaftlicher Hinsicht als im Durchschnitt fortgeschrittener angesehen. In bezug auf die Urbanisierung sieht es allerdings anders aus, da in Finnland der Anteil

---

<sup>2</sup> Kekkonen, Jukka 1987, S. 154.

<sup>3</sup> Hjerpe 1988, S. 41; Rasila 1982b, S. 154.

<sup>4</sup> Peltonen A. 1982, S. 16.

<sup>5</sup> Jutikkala 1983, S. 14—17. Dabei handelt sich nicht nur um ein finnisches Phänomen, denn das gleiche ist eigentlich überall zu verzeichnen. Siehe u.a. Teuteberg 1987, S. 32; Weber 1899, passim.

der städtischen Bevölkerung im Jahre 1897 nur 10 Prozent der Gesamtbevölkerung, gegenüber 13 Prozent in ganz Russland betrug.<sup>6</sup>

Im Jahre 1873 wurde den finnischen Städten eine neue Kommunalordnung gegeben, die mit Beginn des Jahres 1875 aus jedem mündigen und steuerpflichtigen Bürger einer Gemeinde einen Stimmberechtigten machte<sup>7</sup>, der in den Genuß der Rechte und Pflichten des alten Bürgertums kam. Gleichzeitig ging man in den meisten Städten durch die Einführung von Stadtverordnetenversammlungen zu einem repräsentativen Verwaltungssystem über.<sup>8</sup>

Die Befreiung des Wirtschaftslebens brachte für die Städte eine zunehmende Kommerzialisierung mit sich. Wurde die Stadt des Mittelalters in bestimmter Hinsicht oftmals als Festung charakterisiert, so kann man die Stadt der Untersuchungsperiode einen Markt nennen.<sup>9</sup> Verbesserte Rahmenbedingungen des Handels in Städten waren aber nicht ausschließlich auf das Wachstum der Städte zurückzuführen, sondern hingen im vorliegenden Zeitraum auch mit der allgemeinen Entwicklung der Wirtschaft zusammen. Ausgehend von den Angaben über das Bruttoinlandsprodukt in Finnland wuchs das Volumen der Wertschöpfung des Handels in den Jahren 1860—1900 durchschnittlich um 4,0 Prozent und in den Jahren 1900—1913 durchschnittlich um 3,6 Prozent im Jahr. Dies bedeutete ein Anwachsen des relativen Anteils des Handels. Aus den das Bruttoinlandsprodukt betreffenden Berechnungen von Riitta Hjerppe läßt sich ersehen, daß der Anteil des Handels vom Bruttoinlandsprodukt von 2,6 Prozent im Jahre 1860 zu 5,4 Prozent im Jahre 1890 stieg. Im Jahre 1913 lag der Anteil schon bei 8,1 Prozent.

Gegen Ende des vorigen Jahrhunderts nahm die Anzahl von Kaufleuten wesentlich rascher zu als die Wertschöpfung stieg, wobei sich das Verkaufsvolumen per Geschäftsunternehmen verringerte. Nach Osmo Forsell war beim Handelswachstum eine deutliche Expansion zu beobachten, denn die durchschnittlichen Zuwachsraten für jeweils ein Jahrzehnt betrugen ab 1860: 2,6, 3,8, 4,1 und 4,8 Prozent. Der Anstieg der Anzahl von Kaufleuten führte zu einer Steigerung der Nachfrage nach Geschäfts-

---

<sup>6</sup> Weber 1899, S. 106.

<sup>7</sup> Auch eine mündige und volljährige unverheiratete Frau hatte (kommunales) Stimmrecht, ebenso wie Unternehmensgesellschaften.

<sup>8</sup> Näher Kuusanmäki 1983; Asetuskokoelma 1873:40, Keisarillisen Majesteetin Armollinen Asetus kunnallishallituksesta kaupungissa 8.12.1873.

<sup>9</sup> Park 1925, S. 94.

räumen. Diese war außerdem bedingt durch Zunahme von Handelsgesellschaften sowie durch die Ausbreitung von Fachgeschäften, die eine typische Erscheinung des beginnenden 20. Jahrhunderts sind.<sup>10</sup>

Die Ideen des wirtschaftlichen Rationalismus sind Bestandteil mehrerer Standorttheorien, die im Grunde genommen alle von der These eines ständigen Wettbewerbs um Raum ausgehen. Die Richtigkeit dieser These ist nach Brian T. Robson wahrscheinlicher in solchen Gesellschaften, die die Wirtschaftspolitik des Liberalismus des ausgehenden 19. Jahrhunderts befolgten, als später in Gesellschaften mit zunehmender gesellschaftlicher Steuerung.<sup>11</sup> Andererseits ist aber zu betonen, daß im Zeitalter des wirtschaftlichen Liberalismus soziale Faktoren von wirtschaftlichen Faktoren abgelöst wurden, wie z.B. Sven-Erik Åström festgestellt hat.<sup>12</sup> Trotzdem kann behauptet werden, daß auch schon vor der Verwirklichung des wirtschaftlichen Liberalismus wirtschaftliche Faktoren von größerer Bedeutung waren als man gewöhnlich in der Geschichtsforschung annimmt. Diese waren allerdings viel schwerer zu identifizieren, da viele die wirtschaftliche Aktivität begrenzende Bestimmungen sozial bedingt waren.

Das Wachstum der Städte wirkte sich selbstverständlich auf deren innere Strukturentwicklung aus. Das Bevölkerungswachstum hat u.a. die Wohnungsnachfrage erhöht, die Bautätigkeit beschleunigt und den kommerziellen Wert von Wohnungen akzentuiert. Das Wachstum der Stadtgrößen hat den Prozeß der inneren Differenzierung der Städte beschleunigt. Im Zuge der Entwicklung entstanden in den städtischen Gemeinschaften neue Berufe. Nach S.-E. Åström betraf der Veränderungsprozeß in der Stadtgesellschaft aber nicht nur deren Einwohner, sondern auch ihren geographischen Raum.<sup>13</sup>

In der städtebaulichen Planung stellen die Analyse des Stadtzentrums und die Bemühungen um das Verständnis seiner Wesenszüge einen wichtigen Schwerpunkt dar. Die Problematik des Stadtzentrums ist im Grunde genommen immer als eine menschliche Frage zu sehen. Der Standort des Stadtzentrums spielt allgemein für die Kultur eine große Rolle, weil er für die Stadtbewohner eine Grundlage für bedeutungsvolle Identitätserfahrungen bildet. Aus diesem Grund muß die Problematik des Stadt-

---

<sup>10</sup> Forssell 1979, S. 25—29, 33, 39—40, 61; Hjerpe 1988, S. 75.

<sup>11</sup> Robson 1984, S. 20—21.

<sup>12</sup> Åström S.-E. 1957, S. 201.

<sup>13</sup> Park 1925, S. 91; Åström S.-E. 1957, S. 10.

zentrums auch Gegenstand der Geschichtswissenschaft mit allen ihr zugänglichen Quellen sein.<sup>14</sup> Dabei handelt es sich gleichzeitig um Gesellschaftsanalyse; und im Prinzip müßte jede historische Stadtforschung Gesellschaftsanalyse sein.<sup>15</sup> Die mit und in der Zeit stattfindenden Veränderungen der Stadt sind nur ein gewisser Teil menschlichen Handelns, in dem Rationalität und Nihtrationalität ihren Ausdruck finden. Die Veränderungen sind, wie die Geschichte als ganzes, ein zeitabhängiges Kontinuum. Charakteristisch ist außerdem, daß sie nicht stets gleichmäßig und in gleicher Richtung verlaufen, sondern — wie menschliches Handeln überhaupt — Variationen unterworfen sind. Diese Variationen können wiederum geplant oder spontan sein. Die sozioökologische Schule (siehe unten) hat den Primat für Spontaneität stets der Planung, d.h. den kulturellen Faktoren gegeben. In dieser amerikanischen Tradition sieht man die Städte als Resultate spontaner Prozesse, in denen Menschen ihre sozialen Aktivitäten dem physischen Raum anpasst. Dengegenüber sind in Europa die Städte oft Resultat von Stadtplanung, besonderes Städte des 17. und 18. Jahrhunderts. Dies bedeutet aber nicht, daß man die Entwicklung der Städte nur durch Spontaneität oder durch Stadtplanung bestimmen kann, sondern beide Aspekte müssen in Betracht genommen werden.<sup>16</sup>

Es liegt auf der Hand, daß die Veränderungen der städtischen Struktur nicht ohne Einfluß auf die stadtteilinternen Bewertungen geblieben sind. Veränderte Bewertungen bewirken wahrscheinlich ihrerseits Veränderungen der Bodenwerte. Die Veränderung des städtischen Bodenwertes bildet nun die Zentripetalität ab, die ein typisches Merkmal der Stadtstruktur ist. Der Trend zu höheren Bodenpreisen im Stadtkern ist darauf zurückzuführen, daß sich Handwerker und Kaufleute schon immer möglichst nahe dem Stadtzentrum niederlassen wollten. In Finnland wie auch anderswo wurden aus diesem Grunde Marktplätze und die zum Markt führenden Straßen zu den begehrtesten Gebieten, d.h. die Entfernung von der Mitte der Stadt war nicht die einzige veränderliche Größe im stadtinternen Prozeß der Bodenwertsschöpfung.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Kivinen 1960, S. 7; Zu Gebäude als historische Quelle siehe z.B. Renvall 1965, S. 120—122.

<sup>15</sup> Friedrichs 1977, S. 14ff.; Teuteberg 1987, S. 33—34.

<sup>16</sup> Åström S.-E. 1957, S. 10.

<sup>17</sup> Nach Voionmaa wurden in der Stadt Tampere kurz nach deren Gründung für Grundstücke an der vom Markt nach Westen führenden Straße höhere Preise be-

Nach klassischer Bodenwerttheorie ist der Bodenwert der kapitalisierte Wert des Bodenertrages. Je nach Bodenwert lassen sich die verschiedenen Teile der Städte in Gebiete einteilen, denen unterschiedliche Bewertungen zukommen. Am höchsten ist der Bodenwert im Stadtzentrum, d.h. strukturell gesehen am Gravitationspunkt, wo auch die Bodennutzung am effektivsten und der Verkehr am stärksten ist. Um den Gravitationspunkt herum liegt wiederum der Stadtkern oder — in geographischer Terminologie ausgedrückt — das Geschäftszentrum (Central business district, CBD), wo sich die wichtigste Wirtschaftstätigkeit der Stadt konzentriert.<sup>18</sup>

In der vorliegenden Untersuchung soll dargelegt werden, wie sich der Bodenwert<sup>19</sup> in einer für finnische Verhältnisse mittelgroßen Stadt in den Jahren 1875—1914 veränderte und inwiefern sich diese Veränderungen in der städtischen Struktur widerspiegelten. Ferner soll untersucht werden, welche Faktoren die Veränderung der Stadt beeinflusst haben und ob sich diese durch Bodenwerttheorien erklären lassen. Die Wahl der zu erforschenden Stadt fiel auf die Stadt Kuopio, die sich während der Untersuchungsperiode aus einer vorindustriellen und agraren in eine sich industrialisierende Handels- und Verwaltungsstadt umwandelte. Die Stadtwahl war indes nicht zufällig; denn der Verfasser der vorliegenden Untersuchung beschäftigte sich zum Zeitpunkt dieser Wahl mit der Geschichte der Stadt Kuopio.<sup>20</sup> Die Stadt Kuopio wurde auch schon früher einer stadtstrukturellen, in erster Linie geographischen Forschung unterzogen.<sup>21</sup>

---

zahlt, die später die Preise für abgelegene Grundstücke sogar um das 40—50fache überschreiten konnten. Voionmaa 1904, S. 4—5 (Wohnungsfrage).

<sup>18</sup> Andererseits ist es nicht ausgeschlossen, daß in derselben Stadt mehrere Zentren nebeneinander existieren, wobei sie entweder miteinander konkurrieren oder aber als Subzentren anderer Zentren fungieren. Außerdem sind auch noch negative Zentren denkbar, die bestimmte Aktivitäten eher abstoßen als anziehen.

<sup>19</sup> Die Preisänderungen für Bauland, und zwar sowohl für bebauten als auch für unbebauten, lassen sich — genauso wie die anderer Waren — in nominelle und reale einteilen. Die Realpreisänderungen sind bei allen Waren durch Bewertungsänderungen ihrer Eigenschaften und durch deren qualitativen Änderungen bedingt. Die qualitativen Änderungen können hinsichtlich des Baulandes weitreichendere Baumöglichkeiten, d.h. technische Nutzungsmöglichkeiten, die Bewertungsänderungen wiederum soziale Nutzungsmöglichkeiten bedeuten.

<sup>20</sup> Nummela 1989. Die beiden Arbeiten des Verfassers weisen gemeinsame Elemente auf. Bei Gemeinsamkeiten wird in der vorliegenden Arbeit teils auf Originalquellen, teils auf Nummela 1989 verwiesen.

<sup>21</sup> Pentti Viitala hat den Einfluß der Entfernung auf die Verteilung der Wohnflä-



Außerdem soll die Rolle menschlichen Handelns bei dem in Frage stehenden Veränderungsprozeß problematisiert werden. Weitere Ziele dieser Untersuchung bestehen darin, zu klären, welche Bedeutung das Eigentum an Immobilien für die Stadtbewohner hatte und wie die erwähnten Phänomene während der Untersuchungsperiode unter Umständen ihren Charakter verändert haben. Die Betrachtungen beschränken sich nicht nur auf wirtschaftliche Faktoren, vielmehr sollen die Beschreibung der Stadtstruktur und die Erklärung ihrer Veränderungen auch mit sozialen Faktoren in Zusammenhang gebracht werden, was nicht immer in wirtschaftswissenschaftlich ausgerichteten Bodenwertforschungen beachtet worden ist.<sup>22</sup>

Zum ersten Jahr unseres Untersuchungszeitraums wurde das Jahr 1875 aufgrund der damaligen Reform der städtischen Kommunalordnung in Finnland gewählt. Diese Reform bedeutete für das Leben der Stadtbewohner einen großen historischen Einschnitt wie die Verwirklichung der vollkommenen Gewerbefreiheit fünf Jahre später. Allerdings erhöhte die Einführung der Freizügigkeit erheblich den Wohnbedarf in der Stadt. Das Abschlußjahr der Untersuchung, das Jahr 1914, ist bedingt durch den Ausbruch des Ersten Weltkrieges.

In der stadtökologischen und stadtgeschichtlichen Literatur werden häufig verschiedene Stadtstrukturmodelle vorgestellt. Dazu gehören u.a. die Burgess'sche Ringtheorie (1927), die Hoyt'sche Sektorentheorie (1943) sowie die Multikerntheorie von Harris und Ullman (1943).<sup>23</sup>

Das Modell der konzentrischen Ringe geht davon aus, daß die Bodenwerte von der Mitte der Stadt aus nach allen Seiten hin gleichmäßig abnehmen. In Abhängigkeit von der Veränderung der Grundstückswerte ergeben sich gemäß dieser Theorie konzentrisch gelagerte Zonen mit jeweils speziellen Formen der Bodennutzung. Hervorzuheben ist vor allem die Ableitung einer der Zentralzone folgenden Übergangszone mit gemischter Bodennutzung, in der die nicht so attraktiven Wohnungen (zumeist ältere Bausubstanz) für ärmere Bevölkerungsgruppen überwie-

---

che in einigen finnischen Städten einschließlich Kuopio (Viitala P.1977), Hilikka Lehtonen die Bauleitplanung und den Neuaufbau des Zentrums u.a. in Kuopio (Lehtonen H. 1977) und Mauno Kosonen die potentialen Expansionsrichtungen des formellen Kuopio (Kosonen 1978) untersucht. Darüberhinaus war Kuopio eine der Objektstädte des in Finnland durchgeführten interdisziplinären Forschungsprojekts »Kaupunki -70 (Stadt -70)».

<sup>22</sup> Siehe Gransche—Rothenbacher, S. 64—65.

<sup>23</sup> Siehe z.B. Asp 1972, S. 132—133.

gen, ein Tatbestand, der für viele Städte nachgewiesen werden konnte. Gemäß einer z.T. auf die klassische ökonomische Theorie der Bodenwerte zurückführenden Erklärung nimmt in einer monozentrisch gegliederten Normalstadt mit zunehmenden Abstand vom Mittelpunkt die »Erreichbarkeit« des Stadtkerns und damit auch die Rente, die ein Wirtschaftssubjekt für ein weiter vom Zentrum entfernt liegendes Grundstück zu zahlen bereit ist, ab. Wenn die Abhängigkeit der verschiedenen Wirtschaftseinheiten von der Nähe zum Zentrum divergiert, kommt es zu den typischen Gruppierungen innerhalb konzentrischer Zonen.

Die Sektoretheorie kann als ein durch die großen radialen Verkehrsachsen modifiziertes Ringzonenkonzept angesehen werden. Überall dort, wo dominierende Verkehrsachsen vom Zentrum ausgehen, üben diese eine besondere Anziehungskraft aus, was zur Bildung von Entwicklungsbändern und damit zur Durchbrechung des klassischen Zonenkonzepts führt. Die an die Transportrouten gebundene Zugänglichkeit zum Mittelpunkt der Stadt entfaltet eine eigene raumdifferenzierte Kraft.

Die Mehrkerntheorie konzentriert sich auf die vielfach zu beobachtende Tendenz der Bildung von Sekundärzentren etwa an den Schnittpunkten zwischen den Radial- und Ringstraßen oder an der Peripherie der großen Stadtgebiete.

Da die Stadtmodelle häufig für die Beschreibung der Verhältnisse amerikanischer Großstädte entwickelt worden sind, ist es naheliegend, sie als untauglich für die Analyse der Struktur einer finnischen »Holzhausstadt« zu erklären. Gerade deswegen ist es angebracht, die in der einschlägigen Literatur am häufigsten vorgebrachten Stadtstrukturtheorien hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit auf eine kleinere Stadt zu prüfen, zumal der Bodenpreis einen zentralen Bestandteil vieler dieser Theorien ausmacht.<sup>24</sup>

Aus den beiliegenden Karten geht hervor: die Lage der Stadt Kuopio und der anderen im Text vorkommenden finnischen Orte, Stadtteile von Kuopio sowie die zu verschiedenen Zeiten üblichen Stadtviertelziffern und Straßennamen.

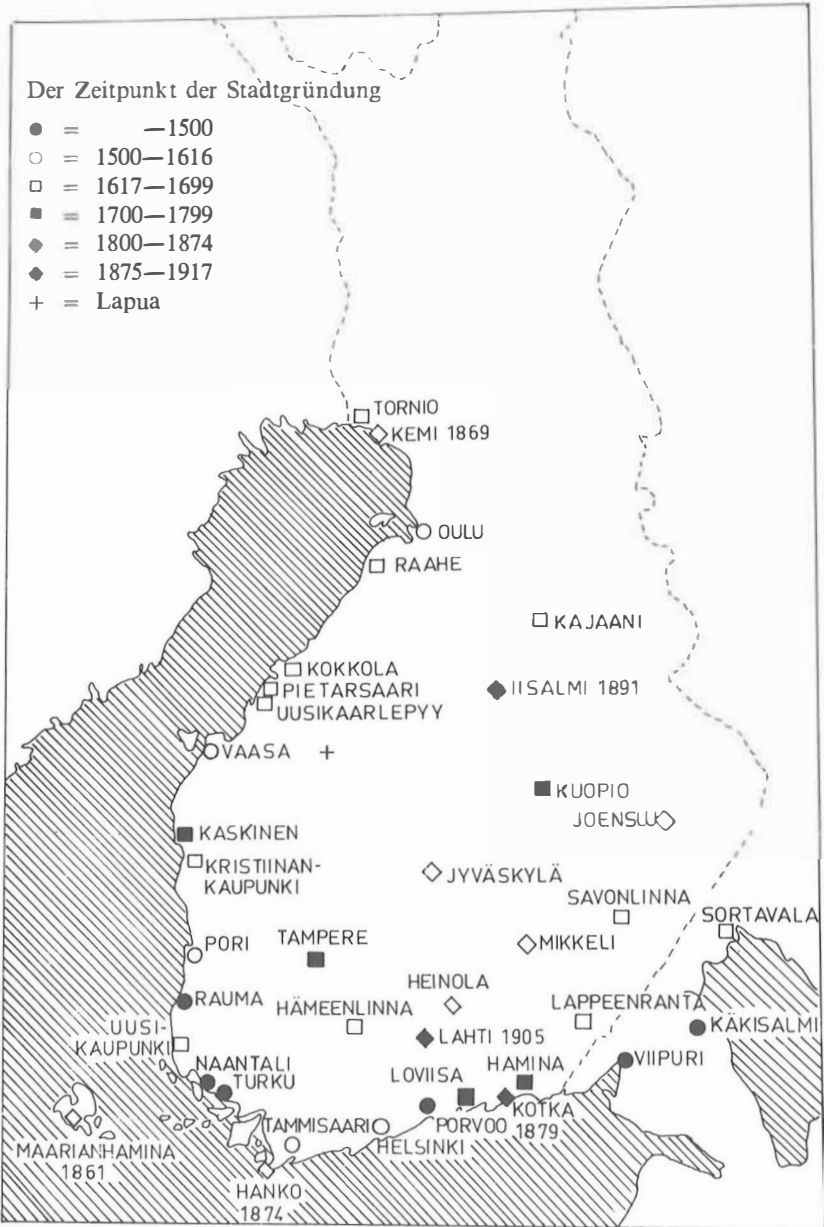
Die auf das Einwohnerverzeichnis basierende Einwohnerzahl der Stadt Kuopio wuchs in der Untersuchungsperiode von 6 auf 15 Tausend und überschritt somit die Grenze von 10 Tausend, mit der nach Robert E. Dickinson eine innere Differenzierung einsetzt.<sup>25</sup> Allerdings ist innere Differenzierung auch in kleineren Städten des vorigen Jahrhunderts be-

---

<sup>24</sup> Vgl. Lilius H. 1972, S. 62.

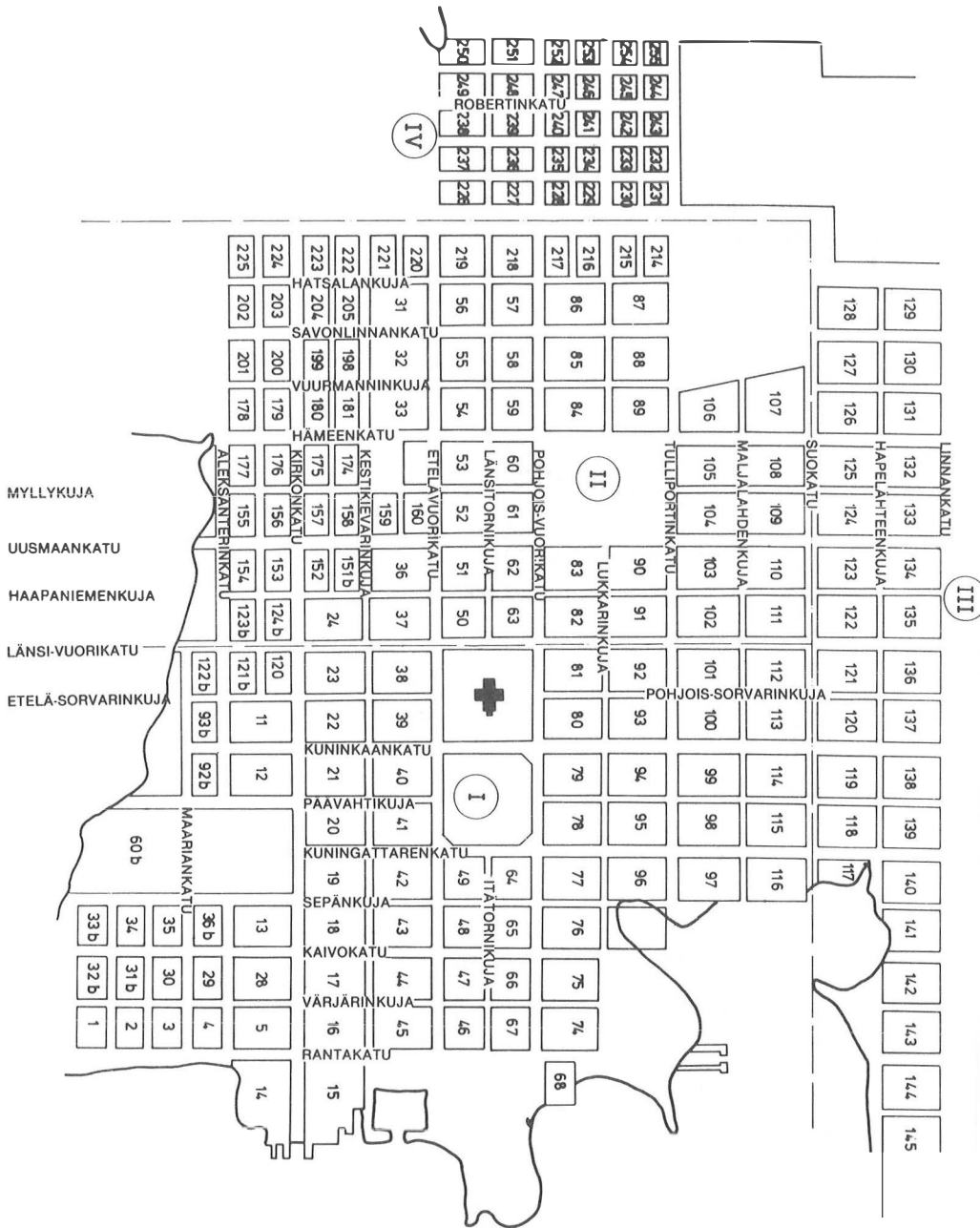
<sup>25</sup> Dickinson 1947, S. 93; Hautamäki—Siirilä 1969, S. 13.

Karte 1: Städte Finnlands



Quelle: Jutikkala 1983..

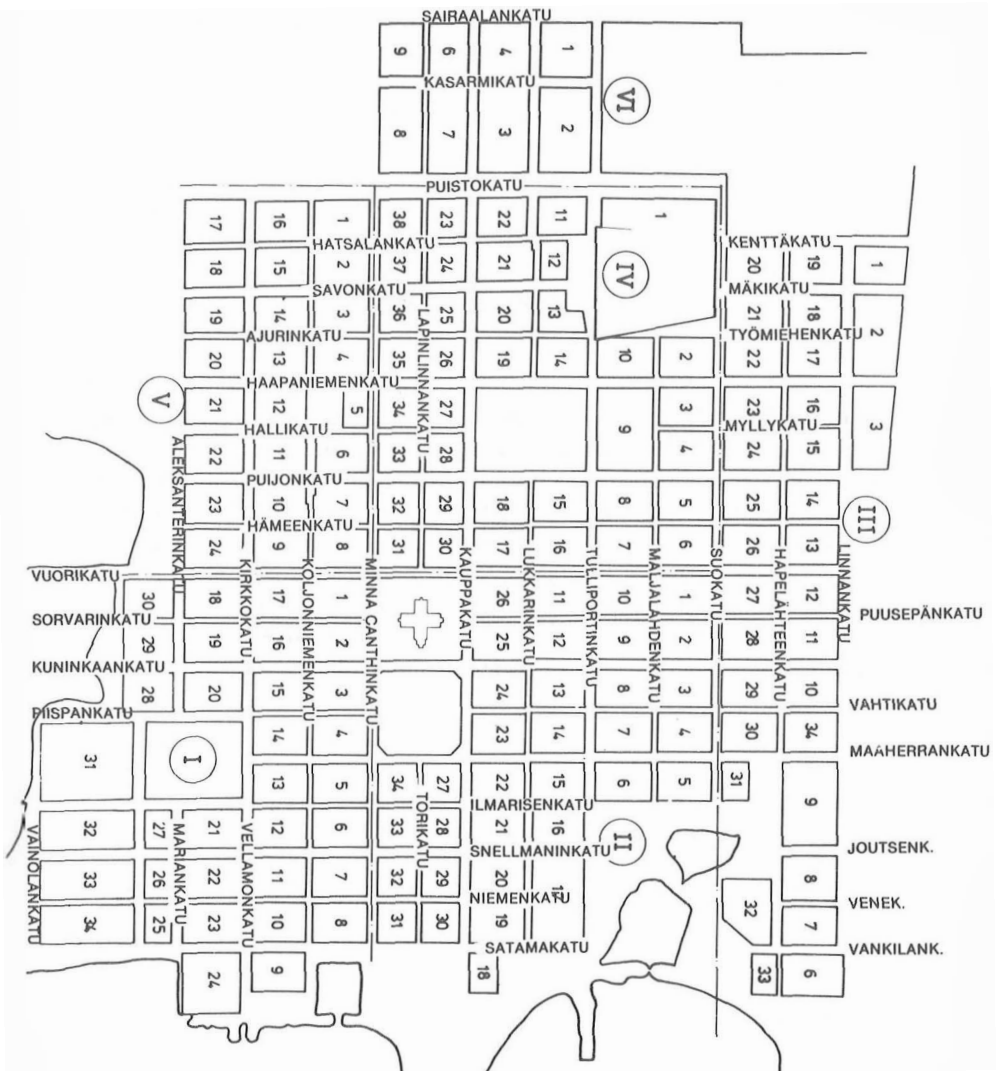
Karte 2: Stadtvierteleinteilung der Stadt Kuopio bis 1903



Die Stadtteileinteilung nach römischen Ziffern

Quelle: Siehe Karte 11.

Karte 3: Stadtvierteileinteilung der Stadt Kuopio ab 1903



Die Stadtteileinteilung nach römischen Ziffern

Quelle: Siehe Karte 15.

obachtet worden.<sup>26</sup> Mit Absicht wurde eine Stadt zum Untersuchungsgegenstand gewählt, die vorerst die 10.000-Einwohner-Grenze nicht überschritt. Dadurch sollte ermittelt werden, ob sich bei Überschreitung dieser Grenze Änderungen der inneren Differenzierung der Stadt bemerkbar machten und was für Differenzierungserscheinungen davor vorhanden waren. Nach einer deutschen Größenklassifikation gehörte Kuopio während der ganzen Untersuchungsperiode zur Kategorie der Kleinstädte (5 — 20 Tausend Einwohner).<sup>27</sup> Wenn wiederum die Klassifikation von Adna Ferrin Weber zugrundegelegt wird, ging die Stadt im Laufe der Untersuchungsperiode aus der ruralen Klasse (town) in die urbane (city) über.

Das finnische Stadtwesen war unter russischer Herrschaft verhältnismäßig stabil, d.h. die Größenordnung der Städte an der Bevölkerungszahl gemessen blieben fast unverändert. Die Veränderungen der Einwohnerzahlen der Städte lassen sich somit weitgehend als Indikatoren der Urbanisierung in der jeweiligen Stadt interpretieren. Dies bedeutet nicht, daß keine Variationen in den Bevölkerungsbewegung der einzelnen Städte stattgefunden hatten.<sup>28</sup> Im Jahre 1815 rangierte Kuopio nach der Einwohnerzahl gerechnet an siebzehnter Stelle in Finnland. Im Jahre 1860 hatte es schon den siebten und im Jahre 1920 den sechsten Platz eingenommen, der im großen und ganzen auch der späteren Entwicklung ent-

<sup>26</sup> Siehe u.a. Schwippe 1985, Åström A.-M. 1985.

<sup>27</sup> Teuteberg 1987, S. 6

<sup>28</sup> Peltonen A. 1982, S. 73, 115—117; Jutikkala 1983, S. 14—17. In dieser Hinsicht war die Situation in Deutschland die gleiche. Siehe Böhm 1983, S. 214.

Die Rangkorrelationskoeffizienten (Siehe z.B. Ohler 1980, S. 119, Schiller 1970, S. 143—144 und Rasila 1977, S. 90, 102.) zwischen den Rangordnungen der Städte in Finnland waren nach Peltonen (1982, S. 113), ausgehend von den Einwohnerzahlen, wie folgt:

Vergleichsjahre	Koeffizient
1815 und 1840	0,85
1840 und 1850	0,88
1850 und 1860	0,93
1860 und 1870	0,94
1870 und 1880	0,84
1880 und 1890	0,90
1890 und 1900	0,98
1900 und 1910	0,93
1910 und 1920	0,92

Alle Koeffizienten sind sehr signifikant.

spricht. Zu Beginn der Forschungsperiode hatte Kuopio bereits seine Rangstellung im finnischen Städtesystem gefestigt.<sup>29</sup>

Gegenstand vergleichbarer sozioökologisch orientierter Untersuchungen über die Zeit vor dem Ersten Weltkrieg waren im allgemeinen Großstädte, über die Volkszählungsdaten schon aus dem vorigen Jahrhundert vorliegen.<sup>30</sup> In dieser Untersuchung wird fast ohne derartige Daten<sup>31</sup> das gleiche Ziel angestrebt, indem historische »Hauptquellen« der lokalen Ebene, wie etwa Einwohner- und Steuerverzeichnisse herangezogen werden. Die Untersuchungseinheit ist bei dieser Arbeit häufig der Häuserblock, was bei stadtökologischer Forschung selten ist.<sup>32</sup>

Zum Forschungsgegenstand dieser Untersuchung wurde das im Bauleitplan erfaßte Stadtgebiet gewählt, denn Splittersiedlungen innerhalb der Stadtgrenzen entstanden nicht unbedingt im Zuge des Urbanisierungsprozesses. Es konnte sich dabei um einen Rest normaler ländlicher Niederlassungen handeln oder um eine Begleiterscheinung von Eisenbahnbauarbeiten.

Unter dem Begriff ‚durch Bauleitplan erfaßtes Gebiet‘ wird in diesem Zusammenhang ein Quadratplangebiet verstanden. Das läßt aber Vergleiche aus den Vorstadtgebieten zu. In unserer Untersuchung sollen die eventuelle Verlagerung des Zentrums und die sie bewirkenden Faktoren ganz besonders beachtet werden, denn auch die Städte geben kein statisches Bild ab. In Helsinki beispielsweise verlagerte sich Ende des 19. Jahrhunderts der Schwerpunkt der Stadt vom Markt in Richtung Mannerheimintie-Straße (nach Nord-West) und in Tampere zunächst von der Kauppakatu-Straße auf die Hämeenkatu-Straße (um einen Häuserblock in Richtung Süd) und später ostwärts. Der Wandlungsprozeß hat sich bei beiden Städten später fortgesetzt.<sup>33</sup>

Das Zentrum der Stadt kann in den Vorstellungen ihrer Bewohner an dem Ort liegen, zu dem die Einwohner im Durchschnitt den kürzesten Weg haben. Es geht darum, den sog. Weberschen Punkt zu finden. Bei Städten ist das Naheliegendste, den Weg anhand der Fahrwege zu mes-

---

<sup>29</sup> Peltonen A. 1982, S. 113.

<sup>30</sup> Clemens 1984, S. 166.

<sup>31</sup> Die Daten zu dem Jahr 1920 stammen aus der ersten Volkszählung der Stadt Kuopio. — Vgl. Gransche—Rothenbacher 1988, S. 65—66.

<sup>32</sup> Kant 1962, S. 350.

<sup>33</sup> Ajo 1944, S. 182; Åström S.-E. 1957, S. 200—201; Hautamäki—Siirilä 1969, S. 12, 18.

sen.<sup>34</sup> In der Praxis ist es einfacher, Luftlinienmaße anzulegen. Der Webersche Punkt läßt sich finden, indem man folgende Funktion minimiert:

$$F(s) = \sum_{i=1}^n w_i d_i(s)$$

, wobei

$w_i$  = Gewichte, z.B. Einkommen, Menschen

$d_i(s)$  = Distinktionsfunktion von  $z_i = (x_i, y_i)$  zum Optimumpunkt  $s(x, y)$

Es besteht die Möglichkeit, verschiedene Koordinatensysteme zu verwenden. Auch für Kuopio sollten, um einer möglichst großen Exaktheit willen, an Stelle von Horizontalkoordinaten Kugelkoordinaten eingesetzt werden. Da die Untersuchung sich auf einige wenige Quadratkilometer beschränkt, können Horizontalkoordinaten verwendet werden, ohne daß mit relevanten Fehlern zu rechnen wäre. Bei Verwendung der üblichen euklidischen Entfernung bleiben die Rechenoperationen einfach. Die Entfernung wird dabei per Luftlinie abgemessen, was bei einer bebauten Stadtstruktur ausgeschlossen ist. Normalerweise wird die Distanz von einem Origo mit einer Formel berechnet, die auch in dieser Arbeit angewendet wird:

$$d_i(s) = \sqrt{(x_i - x)^2 + (y_i - y)^2}$$

Indem man das Quadrat dieser Entfernung als Maß anlegt, läßt sich das Schwerpunktproblem leicht lösen. Im optimalen Fall:

$$x = (\sum w_i x_i) / \sum w_i \text{ und}$$

$$y = (\sum w_i y_i) / \sum w_i$$

Zu dem so gewonnenen Punkt sind die gewichteten Distanzen im Durchschnitt am geringsten. In bezug auf diesen Punkt soll eine Art Streuung (Dispersion) errechnet werden. Als Streuung wird im folgenden eine Mittelentfernung (ME) angewendet, die folgendermaßen definiert wird:

$$ME = \sqrt{(\sum w_i d_i^2) / n}$$

Die Geschichtswissenschaft betont häufig die Rolle des Zufalls bei Erklärung von Erscheinungen der Vergangenheit. In den die Exaktheit anstrebenden Wissenschaften kommt häufig ein entgegengesetzter Trend zum Vorschein. Daher ist es angebracht, auch den Zufälligkeitsgrad der Stadtstruktur zu problematisieren. Er wird in dieser Arbeit mit dem ur-

---

<sup>34</sup> Siehe u.a. Pöyhönen 1955, S. 19.



sprünglich aus Thermodynamik stammenden Begriff Entropie gemessen. Als Entropie soll im folgenden der Verhältniswert zwischen der tatsächlich wahrgenommenen Entropie und dem Höchstwert der Entropie operationalisiert werden.<sup>35</sup>

Eine Untersuchung dieser Art bewegt sich im Grenzgebiet von Geographie, Geschichtswissenschaft und Sozialwissenschaften, wobei das distinktive Merkmal nicht in erster Linie im Inhalt, sondern in Forschungsstrategien und Erklärungsmodellen zu finden ist. Dies ist logisch, weil die Stadtstruktur häufig in der Praxis ein komplexeres Bild bietet als in Theorien.<sup>36</sup> Die historische Stadtforschung in Finnland war im Grunde genommen lange, außer von Deskriptivität, durch ein verwaltungsorientiertes Paradigma geprägt, was auf die Quellen der Geschichtsforscher zurückzuführen ist. Dieses Paradigma wurde auch lange in Orts- und Stadtgeschichten beibehalten. Dank der deutschen Sozialwissenschaften des ausgehenden 19. Jahrhunderts gewann auch die Erforschung der Stadtgeschichte neue Dimensionen.<sup>37</sup>

Die Erforschung der inneren Struktur der Stadt hat sich sehr oft auf eine statische, einen Zeitausschnitt erfassende Analyse beschränkt. Ausgehend von der Tatsache, daß menschliches Handeln ein kontinuierlicher Prozeß ist, müßte die Wandlung der Stadt als ein dynamischer, zeitabhängiger Prozeß betrachtet werden. Der räumlich-strukturelle Wandlungsprozeß der Stadt sollte als eine Funktion sowohl der Spezialisierung von Handlungen als auch der Segregation von Bevölkerung gesehen werden. In diesem Zusammenhang machen nach Berdt Hamm die Bodenpreise den primären Verteilungsmechanismus aus, als zweites kommt das Verhältnis von Miete und Einkommen und als drittes die symbolischen Identifikationen.<sup>38</sup>

In der amerikanisch orientierten Geographie schenkt man seit Anfang der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts dem Stadtkern und seiner Begriffsbestimmung wachsende Aufmerksamkeit. Europäisch gesehen sind die entstandenen Modelle »überkommerziell« und »business-konditioniert«. Das CBD wird dabei häufig als Gebiet von zentripetalen Handlungen definiert, und es wird bewußt von öffentlichen Bauten abstrahiert. Für ein

---

<sup>35</sup> Siehe u.a. Vasama—Vartia 1972, S. 97—104.

<sup>36</sup> Teuteberg 1987, S. 2.

<sup>37</sup> Teuteberg 1987, S. 5—6, 17. Näheres zur finnischen Stadtgeschichtsforschung siehe Tommila 1972b und Tommila 1968.

<sup>38</sup> Hamm 1982, S. 183—187.

europäisches Stadtmodell eignet sich ein solches Verfahren nicht, weil Rathaus und Kirche, und i.a. die schon vorhandene symbolische Stadtstruktur schlechthin, für die Organisation von städtischen Funktionen von großem Belang waren. Daher werden nach europäischem Denken zum CBD gerne auch kommunale zentripetale Funktionen gezählt.<sup>39</sup>

Die Amerikaner Raymond E. Murphy und J. E. Vance Jr., die zu Klassikern der CBD-Forschung geworden sind, vertreten angesichts der Begriffsbestimmung von CBD die Auffassung<sup>40</sup>, daß areale Veränderungen innerhalb des Stadtkerns häufig seien und dass es — allgemein genommen — *einen* dichtesten Punkt von städtischen Funktionen gebe, den man lokal gut kenne und an dem der Bodenwert seinen Gipfel erreiche. Entferne man sich von diesem Punkt, würden die Dichten städtischer Funktionen in der Richtung der Stadtränder abnehmen. Dies gelte für Städte mit *einem* Stadtkern.<sup>41</sup> Vorausgesetzt, daß die Stadtstruktur insofern zeitunabhängig bleibt, als die relative Bewertung verschiedener Gebiete unverändert bleibt, spielt die exakte Lage des Stadtzentrums keine Rolle. Diese implizite Hypothese kennzeichnet die meisten Untersuchungen über die innere Struktur der Stadt soweit, als dabei der Gravitationspunkt der Stadt als gegeben in die Betrachtung aufgenommen wird. Bei der Definition des Zentrums begnügt man sich häufig mit öffentlichen Bauten und den wichtigsten Verkehrsstraßen. Marjut Kirjakka hält für wahrscheinlich, daß der Begriff 'Stadtzentrum' für die Stadtbewohner in verschiedenen Zeiten und Städten so selbstverständlich war, daß sich seine Definition erübrigt hatte.<sup>42</sup> Bei statischen Betrachtungen ist die oben diskutierte Problematik weniger relevant. Will man aber die Verlagerung des Schwerpunkts der Stadt dynamisch betrachten, ist es nicht möglich, die Lage des Gravitationspunktes als gegeben in die Untersuchung aufzunehmen. Sie muß für jeden Zeitausschnitt gesondert bestimmt werden. Die Verlagerung des Gravitationspunktes spiegelt somit die innere Verlagerung der Stadt wider. Nach Pentti Pöyhönen, der über den Bodenwert gearbeitet hat, sollte man sogar von dieser These ausgehen.<sup>43</sup> Indem man die Konstanz der Lage des Mittelpunktes der Stadt in Frage stellt, hat man die Möglichkeit, die eventuelle Verlagerung der Stadt zu

---

<sup>39</sup> Hamm 1982, S. 183—187; Hautamäki—Siirilä 1969, S. 5—6; Schwippe—Zeidler 1987, S. 197.

<sup>40</sup> Sie verstehen den Begriff in einem engeren, kommerziellen Sinn. 41. Murphy—Vance 1964, S. 188—189.

<sup>42</sup> Kirjakka 1982, S. 9.

<sup>43</sup> Pöyhönen 1955, S. 18.

untersuchen und auf diesem Wege die diese Verlagerung bedingenden Faktoren zu erfassen.

## 1.1. Zur Forschungsmethode und zu den Quellen

Der »zentrale Ort« einer Stadt wurde weiter oben als identisch mit dem Ort betrachtet, an dem der Bodenwert seinen Maximalwert erreicht.<sup>44</sup> Die Ermittlung des Gravitationspunktes setzt demnach die Untersuchung des Bodenwertes in einem längeren Zeitabschnitt voraus.

Angaben zu Bodenwerten stützen sich im allgemeinen in vergleichbaren Untersuchungen entweder auf tatsächliche oder auf für andere Zwecke angefertigte geschätzte Werte. Zwecks Ermittlung der tatsächlichen Werte werden Angaben über die durchgeführten Veräußerungen benötigt. Die dabei erzielten Kaufsummen können im allgemeinen als dem Verkehrspreis entsprechend angesehen werden. Als Preis verstehen wir in diesem Zusammenhang den Betrag, den der Käufer zu zahlen bereit ist. Liegt die erzielte Kaufsumme unter diesem Betrag, so bildet sich auf der Seite des Käufers ein überschuß, der in dieser Untersuchung aber nicht berücksichtigt werden soll, da im allgemeinen nicht zu ermitteln ist, wie viel ein Käufer zu zahlen bereit gewesen wäre.<sup>45</sup>

Ausnahmen hinsichtlich der erzielten Kaufsumme bilden a) formale Käufe (z.B. unter Verwandten) und b) solche Käufe, bei denen die Preisbildung aufgrund der Nichtübereinstimmung von Angebot und Nachfrage nicht vollständig funktioniert. Hierzu sind u.a. Zwangsversteigerungen zu rechnen.<sup>46</sup>

Mit dem Wachstum der Städte werden diese hinsichtlich ihrer Agglo-

---

<sup>44</sup> Siehe auch Ajo 1944, S. 157.

<sup>45</sup> Eine Ausnahme bildet in dieser Hinsicht zumindest der Fall der Sparkasse in Kuopio. Nach Hietakari (1951, S. 115) war die Sparkasse Kuopio im Jahre 1914 bereit, für das Grundstück 1/15/IV 25.000 FMK zu zahlen, obwohl sie das gleiche Grundstück in einer Versteigerung dann für 20.600 FMK erwarb.

<sup>46</sup> Palmén (1907, S. 6—7) hat in seiner Untersuchung über die Stadt Helsinki hinsichtlich der Geschäfte unter Verwandten die gleiche Erscheinung belegt. Gleichzeitig bemerkt er, daß im Handel schon sehr lange naturalwirtschaftliche Züge zum Vorschein kamen. Solche Käufe können indes nicht berücksichtigt werden, wenn die Untersuchung sich auf in Geld meßbare Größen stützt. Als Problem sei nur die Bewertung der Leibrente genannt.

meration zuerst in ihren Zentren dicht bebaut, so daß im allgemeinen unbebauter Boden hier nicht zu kaufen ist bzw. solche Käufe nur eine Ausnahmeerscheinung sind. Allerdings existiert die Möglichkeit, daß jemand sich Stadtgrundstücke »auf Vorrat« bzw. zu Spekulationszwecken (d.h. sog. »Wartezins-Grundstücke«) kaufte. In der Untersuchungsperiode war dies in Kuopio aber im Prinzip nicht möglich, da durch die Bauordnung der Stadt Kuopio den Grundstückbesitzern eine Bauverpflichtung auferlegt wurde.<sup>47</sup>

Aus der Tatsache, daß die Baugrundstücke in den Stadtzentren i.d.R. bereits bebaut waren, folgt, daß in den Städten im allgemeinen nur bebaute Stadtgrundstücke verkauft wurden. In Untersuchungen über Veränderungen der Bodenpreise wurde aber häufig die Ermittlung der Bodenwerte hinsichtlich der bebauten Grundstücke außer Acht gelassen, weil die Bestimmung der jeweiligen Anteile für Gebäude und Grundstücke teilweise auf einer recht unsicheren Grundlage bleibt. Darum konzentriert sich die Forschung oftmals ausschließlich auf die Untersuchung der Preisbildung für unbebaute Grundstücke, wodurch der mögliche Untersuchungszeitraum für ein Grundstück wesentlich verkürzt wird.<sup>48</sup> Je kürzer der Zeitabschnitt ist, in dem Veränderungen des Bodenpreises untersucht werden, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, daß durch Zufallsfaktoren verursachte Fehler auftreten.<sup>49</sup> Eine andere Möglichkeit besteht darin, ausschließlich den Wert der Immobilien zu untersuchen, ohne zwischen Gebäuden und Baugrundstücken zu differenzieren.<sup>50</sup> Eine dritte Alternative ist schließlich in dem Versuch zu sehen, den Grundstückswert auf der Grundlage der Baukosten zu schätzen, da zwischen diesen Größen eine starke Korrelation beobachtet wurde.<sup>51</sup> Beim Immobilienkauf geht das Grundstück im allgemeinen einschließlich seiner Bausubstanz an den neuen Eigentümer über. Zur Ermittlung des Bodenwertes ist daher von dem im Immobilienkauf erzielten Preis der bautechnische Wert des Gebäudes abzuziehen, für dessen Beschreibung häufig der Feuerversicherungswert der Gebäude eingesetzt wird. Dabei hängt die Genauigkeit des Anteils des Bodenpreises davon ab, wie gut die Feuerversicherungswerte der Gebäude den tatsächlichen Gebäudewerten entsprechen. Die Feuerversicherungswerte, so wie sie im Zusammenhang dieser

---

<sup>47</sup> Nummela 1989, S. 238; RJ 1870, § 44; RJ 1900, § 26; Schwippe 1983, S. 282—283.

<sup>48</sup> Hannikainen 1911, S. 108—109.

<sup>49</sup> Hebeisen 1920, S. 5.

<sup>50</sup> Siehe z.B. Åström S.-E. 1957, S. 191—193.

<sup>51</sup> Genauer dazu Kanerva 1978.

Untersuchung genutzt werden, stützen sich prinzipiell auf die bautechnischen Preise der Bausubstanz, weil Immobilien — wenigstens im Prinzip — in bestimmten zeitlichen Abständen immer wieder von neuem taxiert wurden.<sup>52</sup> Das bisher Festgestellte gilt für normale Umstände, d.h. dann, wenn angesichts der Lage der Immobilien die wirtschaftlich vorteilhafteste Nutzung nicht von der üblichen Nutzung abweicht. Völlig anders ist es, wenn die auf einem Grundstück liegenden Gebäude sanierungsbedürftig geworden sind oder die Nutzung des Grundstücks zu anderen Zwecken wirtschaftlich ertragreicher wäre. Hier könnte man meinen, daß der Wert der Immobilien nicht die normale Summe der Einzelwerte von Grundstück und Gebäuden ist, sondern ihre Differenz.<sup>53</sup> Allerdings ist daran zu erinnern, daß das Grundstück beim Immobilienkauf geringere Bedeutung hat als die Gebäude.<sup>54</sup>

Während der Untersuchungsperiode gab es in Finnland zahlreiche in- und ausländische Feuerversicherungen. Für die Forschung erleichtert wird die Situation dadurch, daß ein Großteil der städtischen Immobilien dieser Zeit bei »Suomen kaupunkien yleinen paloapuyhtiö« versichert war, dessen Archiv beinahe vollständig im Finnischen Staatsarchiv erhalten ist. Durch das Archiv dieser Gesellschaft ist es im allgemeinen möglich, die Feuerversicherungswerte der dort versicherten Immobilien und teilweise auch deren wirklichen Werte zu ermitteln. Wir kommen hierauf später noch einmal zurück.

Im Eigentumsrecht für Stadtgrundstücke traten während unserer Untersuchungsperiode aus dem Naturrecht stammende Einflüsse in Form des Begriffs vom doppelten Eigentumsrecht in Erscheinung, der sich im 17. Jahrhundert auch in Finnland ausbreitete.<sup>55</sup> Durch einen königlichen Erlaß aus dem Jahre 1719 wurde der Bürgerschaft ein Vorkaufsrecht für alle Grundstücke einer Stadt gegeben und gleichzeitig verkündet, daß die Stadt selbst ein Obereigentumsrecht (*dominum directum*) für alle Grund-

---

<sup>52</sup> Siehe auch Böhm 1980, S. 53. Als Beispiel für dieses Verfahren siehe u.a. Freudenberg 1907 und Hebeisen 1920.

<sup>53</sup> Virtanen 1979, S. 143. Hebeisen (1920, S. 10—11) z.B. hat in einigen Fällen bei Neubauten die gesamte Kaufsumme dem Bodenanteil zugeschrieben. Siehe auch Jutikkala 1962, S. 350.

<sup>54</sup> Gottlieb 1976, S. 28; Jutikkala 1962, S. 350.

Der Bodenpreis betrug nach Schätzungen von H. Lilius (1972, S. 64) gegen Ende des letzten Jahrhunderts in Joensuu, wo laufend freie Grundstücke angeboten wurden, nur 1 bis 2 Prozent des Feuerversicherungswertes der Hauptgebäude.

<sup>55</sup> Zitting 1960, S. 17.

stücke hat. Da die städtische Bürgerschaft auch das Recht der obersten Selbstverwaltung in den Städten ausübte, konnte sich allmählich der Begriff des Bestimmungsrechts der Bürgerschaft hinsichtlich ihrer eigenen Grundstücke insofern ändern, als daß die Bürgerschaft das Recht beanspruchte, mit ihren Grundstücken nach eigenem Gutdünken zu verfahren. Mit der Zeit breitete sich dieser den Rechtsvorstellungen der damaligen Zeit eigentlich widersprechende Gedanke auch auf andere Stadtgrundstücke aus. So wurde im Laufe des 19. Jahrhunderts aus den Stadtgrundstücken allmählich eine frei handelbare Ware, ohne daß eigentlich Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen erfolgten. Die reale Entwicklung hinsichtlich der in der Stadtplanung erfaßten Stadtgrundstücke führte dazu, daß damit begonnen wurde, das Eigentumsrecht als das alte Untereigentumsrecht, als *dominum utile* zu sehen.<sup>56</sup>

Obwohl die Vorstellungen über das Eigentum sich hinsichtlich der in der Stadtplanung der Städte erfaßten Stadtgrundstücke veränderten, war die Entwicklung nicht die gleiche hinsichtlich der nicht in der Planung erfaßten Grundstücke. Als Grund dafür kann man praktische Faktoren sehen: Nicht im Bauleitplan erfaßter Boden war am besten für die Landwirtschaft zu nutzen, und soweit dieser Boden später doch noch im Bauleitplan zu erfassen gewesen wäre, wären komplizierte Konflikte entstanden. Diese wurden dadurch umgangen, indem solche Stadtgrundstücke zu nicht übertragbaren (d.h. zu unverkäuflichen) Grundstücken erklärt wurden; indes wurde eine Verpachtung nicht als Verstoß gegen diese eigentumsrechtlichen Bestimmungen gesehen. Aus diesem Grunde wurde die Verpachtung für nicht im Bauleitplan erfaßte Stadtgrundstücke die vorherrschende Form der Grundstücksübereignung.<sup>57</sup>

Mit einer Verordnung vom 8.12.1873, an die sich auch andere neue Regelungen knüpften, wurde die Kommunalverwaltung finnischer Städte reformiert. Der wesentliche Inhalt der Reform bestand darin, daß die Stadteinwohner hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten gleichberechtigt wurden. Für den Grundstücksbesitz bedeutete die Reform, daß alle nicht im öffentlichen Besitz liegenden Stadtgrundstücke der gleichen steuerli-

---

<sup>56</sup> Nikula 1981, S. 232—233; desweiteren Zitting 1960, S. 4, 59, 66.

Die Veränderung in den Auffassungen über die Eigentumsformen an urbanen Boden verlief analog zu den Veränderungen, welche sich in Finnland beim Eigentum an ruralen Boden hauptsächlich als Folge physiokratischen Gedankenguts ereigneten. Siehe genauer Jutikkala 1958, S. 291—296.

<sup>57</sup> Zitting 1960, S. 59—60.

chen Behandlung, d.h. einem einheitlichen Steuergesetz, unterlagen und keine separaten wirtschaftlichen Belastungen folgten.<sup>58</sup>

In den 60er und 70er Jahren des 19. Jahrhunderts wurden in Finnland zahlreiche den Handel stimulierende Reformen verwirklicht. Im Jahre 1864 wurde eine Verordnung erlassen, die unbillige Klauseln bei Grundstücksgeschäften verbot. Der hauptsächliche Zweck dieser Verordnung war es, die Belastung von Grundstücken mit zu hohen Leibrenten zu verhindern. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit des Rückkaufs (für den Fall, daß der Käufer nicht in der Lage war, seinen Verpflichtungen nachzukommen) in Kaufverträgen verboten. Im Jahre 1868 wurde eine Verordnung zum Grundstücksrecht erlassen, die bestimmte, wann ein Grundstück gepfändet werden durfte und wann man auf ein Grundstück eine Hypothek nehmen konnte. Im Jahre 1878 wurde das Vorkaufsrecht der Angehörigen dahingehend begrenzt, daß es nur noch die Kinder und Eltern des Verkäufers betraf. Alle genannten Reformen zielten auf ein Wachstum des Handels und gleichzeitig auf einen freieren Wettbewerb der Marktkräfte. Die Bauordnung in Kuopio gab im Jahre 1870 ein primäres Vorkaufrecht den Nachbarn und ein sekundäres der Stadt selbst.<sup>59</sup>

Angaben über Grundstücksveräußerungen erhält man im Prinzip durch die Grundbucheintragungen<sup>60</sup>, die im Archiv des Amtsgerichts<sup>61</sup> aufbewahrt werden: für das Amtsgericht der Stadt Kuopio im Landesarchiv von Mikkeli. Für die Eintragung ins Grundbuch mußte der Erwerber die Übertragung des Grundstücks beantragen. Nach einem allgemeinen Ge-

---

<sup>58</sup> Kuusanmäki 1983, insbesondere S. 56.

Die Privilegien der Geistlichen hinsichtlich bestimmter Stadtgrundstücke wurden im Jahre 1879 aufgehoben. Für den Adel blieben sie zwar in Kraft, aber aufgrund der geringen Anzahl dieses Standes hatte dies in Kuopio keine praktische Bedeutung.

<sup>59</sup> Kekkonen, Jukka 1987, S. 151—152; Kekkonen, Jukka 1986, S. 107—108; RJ 1870, S. 8.

Die Nutzung des Vorkaufsrechts durch Angehörige war in Kuopio vor der Verabschiedung der neuen Verordnung indes nicht nur eine theoretische Möglichkeit, sondern bisweilen auch Praxis. Z.B. hat J.M. Haggrén (der Vater der bekannten finnischen Schriftstellerin Maria Jotuni) vom Vorkaufsrecht am 25.5.1878 für das Grundstück 3/7/V (MMA, KRO, Grundbucheintrag vom 25.5.1878) Gebrauch gemacht.

<sup>60</sup> In Finnland kennt man eigentlich keine Grundbücher, wie etwa in Deutschland. Als Quelle wurden in der vorliegenden Untersuchung die Protokolle von Grundbucheintragungen genutzt.

<sup>61</sup> Mit Amtsgericht meinen wir hier das »Raastuvanoikeus« (wörtlich: Rathausgericht) in finnischen Städten.

setz aus dem Jahre 1734 konnte man Stadtgrundstücke durch Erbschaft, Teilungsverfahren, Kauf, Schenkung oder als Folge einer Pfändung erwerben. Für den Verkauf wurde u. a. bestimmt, daß das Rechtsgeschäft in schriftlicher Form und in Anwesenheit von zwei Treuhändern zu erfolgen habe. Alle Bedingungen waren in einem Kaufvertrag schriftlich festzuhalten. Bevor die Eintragung in das Grundbuch erfolgen konnte, wurde der Grundstückskauf dreimal öffentlich aufgeboten, wobei jeweils auch die Kaufsumme erwähnt wurde.<sup>62</sup> Im allgemeinen erfolgte der Erwerb des Grundstücks entweder durch einen Kaufvertrag, ein Testament oder ein Nachlaßverzeichnis. In der vorliegenden Untersuchung wurde der Kaufpreis mit Hilfe der Anlagen zur Grundbucheintragung ermittelt.

In einigen Fällen gehörten zum Kaufvertrag auch andere Vereinbarungen, z.B. Leibrente oder bewegliches Vermögen. In solchen Fällen wurde in dieser Untersuchung versucht, diese zusätzlichen Vereinbarungen kommensurabel zu machen. Soweit das nicht gelang, wurden diese Fälle nicht weiter berücksichtigt.

Wie bereits vorher festgestellt wurde, hat sich der Kaufpreis nicht in allen Fällen frei herausgebildet, sondern ist bisweilen aus bestimmten Gründen rein formal gewesen oder entsprach ansonsten nicht den herrschenden Marktbedingungen. Mit solchen Fällen sind in erster Hinsicht Geschäfte zwischen Familienangehörigen gemeint, bei denen oft ein proforma-Preis eingesetzt wurde. Diese Fälle wurden in unserer Untersuchung nicht berücksichtigt, da ihr Zweck oftmals nur darin bestand, ein Grundstück auf dem Papier von einem zu einem anderen Familienangehörigen zu transferieren, ohne daß dabei auf die Marktwerte geachtet wurde.<sup>63</sup> Aus Gründen der Forschungsökonomie ist es natürlich nicht möglich gewesen, in allen Fällen die Verwandtschaftsverhältnisse restlos zu klären. Daher werden hier nur solche Grundstücksgeschäfte als Geschäfte zwischen Familienangehörigen betrachtet, die auf der Grundlage der Grundbucheintragungen als solche zu erkennen sind. Andererseits ist auch in Erwägung zu ziehen, daß in gewissen Fällen im Rahmen eines Teilungsverfahrens zwischen Verwandten keine Einigung über den Kaufpreis eines Grundstücks zu normalen Verkaufsbedingungen erzielt wurde. In diesen Fällen ist es möglich, daß aufgrund der internen Streitigkeiten zu einem höheren Preis als üblich abgeschlossen wurde. Die Aussonderung

<sup>62</sup> 1734, *Jorala Balk*, I. cap. 1—2 und IV. cap. 2—3. Siehe auch Jutikkala 1962, S. 342—343.

<sup>63</sup> Siehe auch Pöyhönen 1955, S. 33.



solcher Fälle, insbesondere wenn es sich um entferntere Verwandte handelt, ist sehr mühsam und konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht durchgeführt werden.

Überdies sind auch die im Zusammenhang von Zwangsversteigerungen und von der Liquidation von Konkursmassen entstandenen Grundstückskäufe hinsichtlich ihrer Informationen über die Preise ungenügend. Häufig konnte auch in diesen Fällen Vermögen zum gängigen Preis realisiert werden, aber andererseits waren die Preise oft auch spürbar unter dem Verkehrswert.<sup>64</sup> Zu bezweifeln ist, ob die in normalen Versteigerungen verkauften Grundstücke wirklich zu einem unter dem Marktwert liegenden Preis verkauft wurden.<sup>65</sup> Das gleiche gilt in gewisser Hinsicht für bestimmte im Rahmen der von Nachlaßauflösungen erfolgten Käufe.

Im Grundstückshandel gab es damals noch keine konsolidierten Formen, so daß die Marktkräfte im Preisbildungsmechanismus nicht in gleicher Weise funktionierten wie in unserem heutigen Verständnis.<sup>66</sup> Die nur schwach entwickelte Markordnung führte dazu, daß die Möglichkeiten von Käufern und Verkäufern, Informationen über die herrschenden Umstände zu erhalten, nicht voll den Voraussetzungen des freien Wettbewerbs entsprachen. Im folgenden nehmen wir dennoch an, daß bei »normalen« Geschäften — d. h. bei solchen, die nicht aufgrund unklarer Preisbildung aus unserer Betrachtung ausgeschlossen wurden — die Preisbildung dem Prinzip des vollständigen Wettbewerbs folgte.

---

<sup>64</sup> Dies zeigt sich u. a. darin, daß ein in einer Zwangsversteigerung verkauftes Grundstück oftmals sehr schnell vom Käufer an einen Dritten zu einer im Vergleich zur Versteigerungssumme etwas höheren Kaufsumme überging. Oftmals waren die Interimseigentümer in Kuopio die Mitglieder des Rates der Stadt. In einem gewissen Maße kann man in diesem Zusammenhang von kurzfristigen Spekulationskäufen sprechen.

<sup>65</sup> Die Mitglieder des Magistrats kauften (zumindest in Kuopio) oftmals Grundstücke in Zwangsversteigerungen. Und zwar dann, wenn sie (als die einzig Anwesenden) bemerkten, daß sich der Kaufpreis spürbar unter dem Marktpreis herausbildete. Meistens gingen die Grundstücke dann sehr schnell an einen neuen Käufer zu einem etwas höheren Preis über. In Anbetracht der Beispiele scheint es aber, daß das Ziel der Magistratsmitglieder darin bestand, eine angemessene Vermittlungsprämie aus ihren Käufen zu erhalten, daß sie aber nicht unbedingt den höchstmöglichen Preis anstrebten.

<sup>66</sup> Im Verlaufe des Untersuchungszeitraums begannen die damals entstandenen Agenturen die Grundstücksvermittlung als Teil ihrer Geschäftstätigkeit zu sehen. Dies läßt sich jedenfalls auf der Grundlage von damaligen Zeitungsanzeigen vermuten. Als Unternehmenstyp traten die Agenturen recht spät in Erscheinung, was aus der Zahl der für diesen Bereich gemachten Gewerbeanmeldungen hervorgeht.

Den zweiten Teil unseres Untersuchungsmaterials bilden also die in der Stadt Kuopio im Zeitraum 1875—1914 erfolgten Grundstücksverkäufe und die dabei vereinbarten Kaufpreise, die wir — mit Ausnahme der Geschäfte zwischen Familienangehörigen und der Zwangsversteigerungen — als repräsentativ für die Verkehrspreise sehen. Der Grundstückswert mußte an verschiedenen Stellen auch geschätzt werden. So u.a. in folgenden Fällen, in denen Gerichte Grundstückswerte zu taxieren hatten:

- im Zusammenhang mit Nachlaßaufstellungen (unter Berücksichtigung einer möglichen Erbteilung);
- im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Hypothek;
- bei Zwangseignungen.

Eine Schätzung ist natürlich in formaler Hinsicht für die Untersuchung der Verkehrspreise nicht in gleicher Weise erklärungskräftig wie die eigentlichen Grundstückskäufe. Im folgenden beschäftigen wir uns daher im Zusammenhang mit den zuletzt genannten drei Gruppen mit der Zuverlässigkeit der in Schätzungen erhobenen Informationen hinsichtlich der Bodenpreise. Die Benutzung von Nachlaßverzeichnissen zur Klärung wirtschaftlicher Werte ist in der historischen Forschung mitunter kritisiert worden, weil die in Nachlaßverzeichnissen aufgeführten geschätzten Preise im Prinzip als unter den Verkehrspreisen liegend angesehen werden müssen.<sup>67</sup> Auf dem Land, wo in dieser Hinsicht Treuhänder genutzt wurden, konnte die Unterbewertung von Vermögen leichter als in

---

Gewerbe genehmigungen für Agenturen und Kommissionsgeschäfte wurden vom Magistrat in Kuopio für die jeweiligen Jahre in folgender Weise erteilt:

Jahre	Gewerbeanmeldung
1880—1884	—
1885—1889	—
1890—1894	1
1895—1899	2
1900—1904	1
1905—1908	.
1910—1914	8

(KMA, Verzeichnisse der Gewerbeanmeldungen. Die Angaben für die Jahre 1905—1909 sind unvollständig).

<sup>67</sup> Aunola (1967, S. 36—42) meint, daß die Grundstückspreise in den Nachlaßverzeichnissen nur die Hälfte vom Verkehrswert ausmachten.

Später mag in dieser Hinsicht der Umstand gewirkt haben, daß die Bestimmungen von Finnlands Hypothekenverein die Gesellschaft daran hinderten, Hypotheken zu vergeben, die die Hälfte des Grundstückswerts überstiegen (Schybergson E. 1914, S. 28). — Markkanen (1977, S. 31—32) schließt sich der Meinung von Toini Aunola an — allerdings nur auf der Grundlage eines einzigen Beispiels.

der Stadt zu einem allgemeinen Brauch werden. In den Städten sind die Möglichkeiten hierfür schlechter gewesen, weil die Nachlaßschreiber vom Gericht zu ernennen waren; gewöhnlich wurden zu solchen Aufgaben Mitglieder des Rates ernannt. Erkki Markkanen kommt in seiner Untersuchung über den Amtsbezirk Jämsä (in den Jahren 1875—1880) auf der Grundlage seines Materials zu der Einschätzung, daß unbewegliches Vermögen um ein Drittel unter dem jeweiligen Kaufpreis bewertet wurde. Ausgehend von der Streuung bildet sich der Median der Kaufpreise in der Untersuchung von Markkanen bei ungefähr 5.000 FMK, und der Median für die eingesetzten Werte in Nachlaßverzeichnissen bei ungefähr 4.000 FMK, d.h. die Unterbewertung wäre demnach nur ein Fünftel.<sup>68</sup>

Die Übereinstimmung der Kaufpreise von Nachlaßverzeichnissen und Grundstücken wurde in dieser Untersuchung durch Vergleich der Werte solcher Grundstücke geprüft, die in Nachlaßverzeichnissen der Stadt verzeichnet sind und die spätestens zwei Jahre nach dem Ableben des Erblassers »normal« verkauft wurden. Im folgenden wird dieser Umstand mit Hilfe eines Bewertungskoeffizienten betrachtet, der den Wert des Grundstücks aus dem Nachlaßverzeichnis ins Verhältnis zu seinem Kaufpreis setzt. Soweit beide Summen gleich groß sind bekommt der Bewertungskoeffizient den Wert 1. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, daß die Berechnungen sich auf nominelle Preise stützen, wodurch ihre Aussagekraft etwas (aber nicht signifikant) beeinträchtigt wird.

Für die Geschäfte der gesamten Untersuchungsperiode bekommt der Bewertungskoeffizient den Mittelwert 0,88 (Stand.abw. 0,18). Die Werte aus den Nachlaßverzeichnissen waren demnach im Durchschnitt in Kuopio nicht wesentlich niedriger als die Kaufpreise; ihr Unterschied betrug ungefähr nur ein Achtel. Die Spannweite liegt bei 0,46—1,36, was seinerseits im Widerspruch zur Behauptung von der schematischen Unterbewertung in Nachlaßverzeichnissen steht. Man kann desweiteren die Frage stellen, ob die Unterbewertung mit ansteigenden Grundstückswerten wächst. In linearer Regression erhielten wir, allerdings statistisch nicht signifikant, als Winkelkoeffizient 0,00, wobei die Unterbewertung über den Grundstückswert ausgedrückt wurde. Die Unterbewertung hat also nicht mit steigenden Grundstückswerten zugenommen.

Es ist außerdem angebracht, die zeitlichen Veränderungen des Unterbewertungskoeffizienten auf der Grundlage der Mittelwerte der auf die Geschäfte bezogenen Bewertungskoeffizienten der verschiedenen Jahr-

---

<sup>68</sup> Markkanen 1988, S. 65—68.

zehnte zu untersuchen, die in der folgenden Zusammenstellung zum Ausdruck gebracht werden:<sup>69</sup>

Jahre	Mittelwert der Bewertungskoeffizienten (Stand.abw.)
1875—1879	0,84 (0,16)
1880—1889	0,87 (0,14)
1890—1899	0,89 (0,19)
1900—1909	0,89 (0,21)
1910—1914	0,88 (0,18)

Im Lichte dieser Zahlen scheint sich die in den Nachlaßverzeichnissen auftretende leichte Unterbewertung in bezug auf die Grundstücksgeschäfte mit der Zeit eher verkleinert als vergrößert zu haben. Eine Ausnahme in dieser Hinsicht bildete nur das zweite Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts, wobei der Abstand zwischen Nachlaßaufstellung und Verkauf in einer Periode steigender Preise die wirkliche Situation abwandeln konnte.

Warum sind die Werte aus Nachlaßverzeichnissen niedriger gewesen als die normalen Geschäftspreise? Die Vorstellung, daß der Hauptzweck dafür nur in dem Bestreben zu sehen ist, gewisse öffentlich-rechtliche Gebühren zu umgehen, ist wenig überzeugend. Zunächst war der Zweck einer Nachlaßaufstellung, den Wert des Nachlasses ungeteilt zu taxieren; d.h. auf die einzelnen Vermögensgegenstände mußte ein bestimmter »Engrosrabatt« erteilt werden.<sup>70</sup> Desweiteren ging das im Nachlaßverzeichnis aufgeführte Vermögen meistens an die Verwandten über. Dabei war es natürlich, daß die Preisbestimmung in Nachlaßverzeichnissen und die Preisbestimmung bei Geschäften zwischen Familienangehörigen sich ähnlich waren. Gemäß der Untersuchung von K. Kivialho über die Grundstücksgeschäfte im Amtsbezirk von Halikko waren die bei Geschäften zwischen Familienangehörigen erzielten Preise in den Jahren 1876—1880 um 30 Prozent niedriger als bei Verkäufen an Fremde. Im Untersuchungsmaterial von Kivialho ist die gleiche Verringerung der Unterbewertung festzustellen, von der vorher schon hinsichtlich der Nachlaßverzeichnis-

<sup>69</sup> MMA, KRO, Protokolle über Grundbucheintragen aus den Jahren 1875—1915; KMA, Nachlaßverzeichnisse der Satdt Kuopio aus den Jahren 1875—1915.

<sup>70</sup> Nummela 1988, S. 28.

se in Kuopio die Rede war; denn in den Jahren 1906—1910 war die Unterbewertung nicht höher als 15 Prozent.<sup>71</sup>

Nach herrschender Meinung bemühen sich Schuldner, gegen die ein Konkursverfahren eröffnet wurde, darum, den Wert ihres Vermögens im Verhältnis zu dem, was in der Liquidation zu realisieren ist, überzubewerten. Im folgenden werden die in Konkursakten aufgeführten Preise von Grundstücken auf der Grundlage des bereits vorher eingeführten Unterbewertungskoeffizienten mit den Preisen aus Zwangsversteigerungen verglichen. Für 29 bewertete Grundstücke bildet sich der durchschnittliche Unterbewertungskoeffizient dabei für die gesamte Untersuchungsperiode bei 1,20, für den Zeitraum im letzten Jahrhundert bei 1,42 und für den Zeitraum dieses Jahrhunderts bei 1,06. Soweit die Berechnung der Mittelwerte unter Gewichtung der in Nachlaßaufstellungen erscheinenden Werte vollzogen wird, erhält man in gleicher Hierarchie die folgenden Werte: 1,20; 1,52; und 1,09. Die Spannweite hinsichtlich der Unterbewertung variiert zwischen 0,65 und 2,34. Verallgemeinernd kann man sagen, daß Nachlaßaufstellungen Vermögen stärker überbewerteten, als Nachlaßverzeichnisse dieses unterbewerteten.<sup>72</sup> Bei der Untersuchung des Verhältnisses von Preisgröße und Unterbewertung wurden keine signifikanten Abhängigkeiten ermittelt. Zeitlich kann eine leichte Tendenz in die Richtung festgestellt werden, daß sich die Preise der Nachlaßaufstellungen denen der Zwangsversteigerungen annäherten.<sup>73</sup> Zwangsentgeunungen waren so selten, daß sie keine Grundlage für die Ermittlung von räumlich und zeitlich variierenden Bodenpreisen sein können.

Angaben aus Nachlaßverzeichnissen werden in dieser Untersuchung in erster Linie zur Bewertung der allgemeinen Vermögensentwicklung und der Bedeutung des Grundstücksvermögens genutzt. Für die Bewertung von Grundstückspreisen wurden diese nur als Hilfe in den Fällen herangezogen, wo z.B. eine gewisse Schätzung über den Wert von zum Grundstück gehörenden Gebäuden benötigt wurde. Angaben aus Konkursakten wurden nur als Hilfe bei der Abweisung von Zwangsversteigerungspreisen herangezogen.

Was den Grundstücksmarkt einer Stadt betrifft, so ist es von Bedeutung auch nach Finanzierungsmöglichkeiten und nach der Verschuldung

---

<sup>71</sup> Kivialho 1927, S. 119—121.

<sup>72</sup> Siehe auch Markkanen 1988, S. 67—68.

<sup>73</sup> MMA, KRO, Protokolle über Grundbucheintragungen aus den Jahren 1875—1915 und Konkursakten aus den Jahren 1875—1915.

zu fragen. Diese werden in der vorliegenden Arbeit auf Personen mit Hilfe der Nachlaßverzeichnisse bezogen, und bezogen auf Grundstücke mit Hilfe der gerichtlichen Hypothekenakten untersucht. Durch die letzteren ist es möglich, die sich zu einer bestimmten Zeit in Kraft befindlichen Hypotheken an verschiedenen Stellen der Stadt zu ermitteln.

### 1.1.1. Die Taxierung von Gebäuden

Finnland gehörte versicherungsgeschichtlich als nördlichster Winkel zu dem von Nordfrankreich reichenden Einflußgebiet der germanischen Versicherungstradition, gemäß der die Schadenrisiken nach dem Prinzip der Solidarhaftung verteilt wurden.<sup>74</sup> Es ist also kein Wunder, daß sich die Idee der im 18. Jahrhundert in Deutschland gegründeten öffentlich-rechtlichen Brandkassen in ganz Skandinavien verbreitete. Auf dem Land wurden in Finnland Brandschäden auf der Grundlage einer gesetzlich vorgeschriebenen Brandhilfe geregelt. Die gesetzlichen Bestimmungen betrafen aber nicht die Städte. Aktiengesellschaften des englischen Typs traten auf diesem Gebiet erst spät in Erscheinung, und auf dem Feuerversicherungsmarkt der Städte begrenzte sich deren hauptsächliche Aktivität auf die Versicherung beweglichen Eigentums, wie dies auch in Deutschland der Fall war. Der Marktanteil ausländischer Gesellschaften sank in Finnland in der zweiten Hälfte der Untersuchungsperiode.<sup>75</sup> Der größte Teil der Immobilien in der Stadt Kuopio, wie auch in allen anderen finnischen Städte, war hinsichtlich der Gebäude bei »Suomen kaupunkien yleinen paloapuyhtiö« (Allgemeine Feuerversicherungsgesellschaft der finnischen Städte) feuerschutzversichert.<sup>76</sup> Eine Betrachtung

---

<sup>74</sup> Haugartner 1961, S. 217.

<sup>75</sup> Büchner 1961, S. 513; Grosse 1961, S. 214; Haugartner 1961, S. 217—220; Ramsay 1911, S. 625—626. Über die allgemeine Entwicklung der Versicherungsaktivitäten in Finnland siehe Rinne 1966.

<sup>76</sup> Die Gesellschaft wurde im Jahre 1832 gegründet und war eigentlich Nachfolgerin einer früheren finnischen Versicherungsfirma, die in Folge des großen Brandes in der Stadt Turku im Jahre 1827 ihre Tätigkeit einstellte. Die neue Gesellschaft war in Helsinki eingetragen und wurde zwischen den Generalversammlungen von einem Bevollmächtigten geleitet. Die Satzung der Gesellschaft sah vor, daß die Versicherungsnehmer in jeder Stadt Brandhilfekomitees einzurichten hatten, die aus fünf Mitgliedern bestehen sollten (KYPY, S. 293). Die Versicherungspraxis der Gesellschaft wird durch die Historiker der Gesellschaft (KYPY) und durch Leinonen (1957) sowie außerdem durch die im Archiv (VA) vorhan-

der Versicherungspraxis dieser Gesellschaft während der Untersuchungsperiode ermöglicht es, die Gebäudepreise näher zu untersuchen. Aus diesem Grunde sei im folgenden auf die damalige Versicherungspraxis eingegangen.

Gemäß der Satzung der Gesellschaft mußte jeder, der seine Immobilien in der Gesellschaft versichern wollte, einen Versicherungsantrag an das betreffende Brandhilfekomitee der Stadt stellen. In diesem Antrag mußte der Antragsteller Auskunft über sein zu versicherndes Vermögen und dessen Wert geben. Dem Antrag mußte eine Zeichnung über das Grundstück samt seiner Gebäude und der Entfernungen zu den nächsten anliegenden Gebäuden sowie Angaben über die Beschaffenheit des Gebäudes beigefügt werden. Der Versicherungsnehmer mußte außerdem den Wert eines jeden einzelnen Gebäudes getrennt und nicht als Komplex angeben. Zwischen der Praxis der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft und der ausländischen in Finnland tätigen Feuerversicherungsgesellschaften gab es in dieser Hinsicht einen Unterschied: Die ausländischen Gesellschaften boten eine Versicherung in beliebiger Größenordnung an, während die Allgemeine Feuerversicherungsgesellschaft die Versicherungshöhe auf den Wert der Gebäude begrenzte.<sup>77</sup>

Da Versicherungen bei der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft von ihrer Art her einer unbefristeten Versicherung entsprachen, die man also nicht jedes Jahr ändern konnte, war es wichtig, daß die Taxierung der versicherten Gebäude möglichst exakt mit der Realität übereinstimmte. Der Versicherungspraxis gemäß wurde für die Taxierung eine Inspektion vor Ort abgehalten, nachdem die Angelegenheit öffentlich (lange von der Kanzel aus) aufgeboten worden war. Bei der Inspektion mußte das Brandhilfekomitee des entsprechenden Ortes den Wert der Gebäude auf der Grundlage der ortsüblichen Arbeitslöhne und Preise für Baustoffe taxieren. Gesondert wurde geregelt, daß Gebäude nicht höher bewertet werden durften als gleiche Gebäude am gleichen Ort kosteten, und daß die Lage der zu versichernden Gebäude keinen Einfluß auf deren Wert haben durfte. Die Gesellschafter der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft und die jeweiligen Nachbarn hatten die Möglichkeit in das Taxie-

---

denen Erinnerungen sowohl des Kassenwarts als auch von Herman Hellner sichtbar.

<sup>77</sup> Auch die ausländischen Gesellschaften haben Schäden nicht nach der Versicherungshöhe, sondern nach den wirklichen Schäden beglichen, was zu zahlreichen Disputen führte.

rungsverfahren einzugreifen. Im Falle, daß der Versicherungsnehmer mit der Taxierung nicht einverstanden war, wurde die Angelegenheit im Schlichtungsverfahren entschieden. Auf der Grundlage dieser Vorentscheidung entschied die Allgemeine dann über den Versicherungsantrag. Das Verfahren entsprach damit völlig dem allgemeinen Brauch im Einflußbereich der germanischen Versicherungstradition.<sup>78</sup>

Zur Frühgeschichte der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft gehören ständige Debatten über die Angemessenheit des Taxierungsverfahrens und über die Kongruenz von Preis und Wert. Im Jahre 1861 führte eine überarbeitete Satzung zu einer besser handhabbaren Praxis, indem die lokalen Brandhilfekomitees durch bevollmächtigte Inspektoren ersetzt wurden: Die Versicherten einer Stadt wählten jeweils einen Bevollmächtigten. Allerdings gab es zu Beginn dieses Jahrhunderts Bestrebungen die Wahl der Vertreter an den Zentralvorstand der Gesellschaft nach Helsinki zu übertragen.<sup>79</sup>

Die Immobilien mußten genauestens auf der Grundlage der Verkehrspreise am Ort und hinsichtlich der Baustoffe und Arbeitslöhne taxiert werden. Es wurde ausdrücklich bestimmt, daß die Lage des Gebäudes bei der Berechnung des Versicherungswertes nicht berücksichtigt werden durfte. Die Aktionäre, d.h. die Städter, hatten die Möglichkeit in den Prozeß einzugreifen, in gleicher Weise wie die jeweiligen Nachbarn. Im Falle, daß der Versicherungsnehmer und die Vertreter des Brandhilfekomitees zu keiner Übereinstimmung über den Wert kamen, wurde die Angelegenheit im Schlichtungsverfahren entschieden, wozu beide Seiten jeweils zwei Vertreter und einen gemeinsamen fünften wählten. Der im Schlichtungsverfahren festgelegte Wert war endgültig. Der Vorstand der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft, der die Versicherung schließlich zu bewilligen hatte, hatte die Möglichkeit einen Fall an das Schlichtungsverfahren weiterzuleiten, wenn Verdacht bestand, daß die Taxierung zu hoch war.<sup>80</sup> Die Feuerversicherungsgesellschaft sorgte also durch dieses Taxierungsverfahren dafür, daß Gebäude nicht überversichert waren. Hingegen war eine Unterversicherung möglich. In solchen Fällen wurden die zu versichernden Gebäude zu Verkehrspreisen taxiert, was aus den Anlagen zu den Versicherungspolicen und aus den Policen selbst zu ersehen ist. In Kuopio kam es aber nur sehr selten vor, daß Häu-

---

<sup>78</sup> Büchner 1961, S. 515.

<sup>79</sup> KYPY, S. 295—296, 303—304.

<sup>80</sup> KYPY, S. 356—357, 363—364.



ser unterversichert waren. Das Taxierungsverfahren wurde bis zum Ersten Weltkrieg nicht in Frage gestellt und blieb so während der Untersuchungsperiode unverändert.

Der Versicherungsnehmer hatte die Möglichkeit, den Versicherungswert seiner Gebäude zu erhöhen, wenn deren Wert durch Ausbesserungen oder Erweiterungen wesentlich gestiegen war. Die Satzung von 1861 ermöglichte eine Erhöhung des Versicherungswertes auch in den Fällen, in denen die Preise für Baustoffe und die Arbeitslöhne an einem Ort dauerhaft angestiegen waren. Gemäß der erwähnten Satzung hatte der Vorstand das Recht den Versicherungswert zu senken, wenn der Wert des versicherten Vermögens aufgrund schlechter Pflege, Veralterung oder wegen anderer Umstände gesunken war. Gemäß der Versicherungspraxis der Gesellschaft mußten Immobilien alle fünf Jahre auf ihren Feuerversicherungswert überprüft werden.<sup>81</sup> Die Versicherungen der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft waren objekt- und nicht personenbezogen. Im Falle des Eigentümerwechsels des Versicherungsobjekts, wurde zusammen mit der Übereignung der Immobilien auch die Versicherung übertragen.<sup>82</sup>

Gegen Ende des Jahres 1880 waren fast alle Immobilien im zentralen Stadtgebiet von Kuopio bei der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft versichert, obwohl es freilich auch Ausnahmen gab. Der Staat hatte im allgemeinen seine Gebäude nicht versichert. Außerdem waren im Westende der heutigen Minna-Canth-Straße zahlreiche Häuser auf Kleingrundstücken unversichert. Das gleiche gilt für die Randbezirke der Stadt, wo die Bautätigkeit damals am lebhaftesten war. Im Jahre 1910 deckten die Versicherungen der Gesellschaft beinahe restlos das gesamte Stadtgebiet. Das Feuerversicherungsmaterial kann zwar nicht als lückenlos angesehen werden, aber seine Deckung ist so groß, daß keine größeren spürbaren Lücken im Gesamtmaterial der Untersuchung bleiben.<sup>83</sup> Aus der sich in der Anlage befindlichen Tabelle ist die Anzahl der in Kuopio vor-

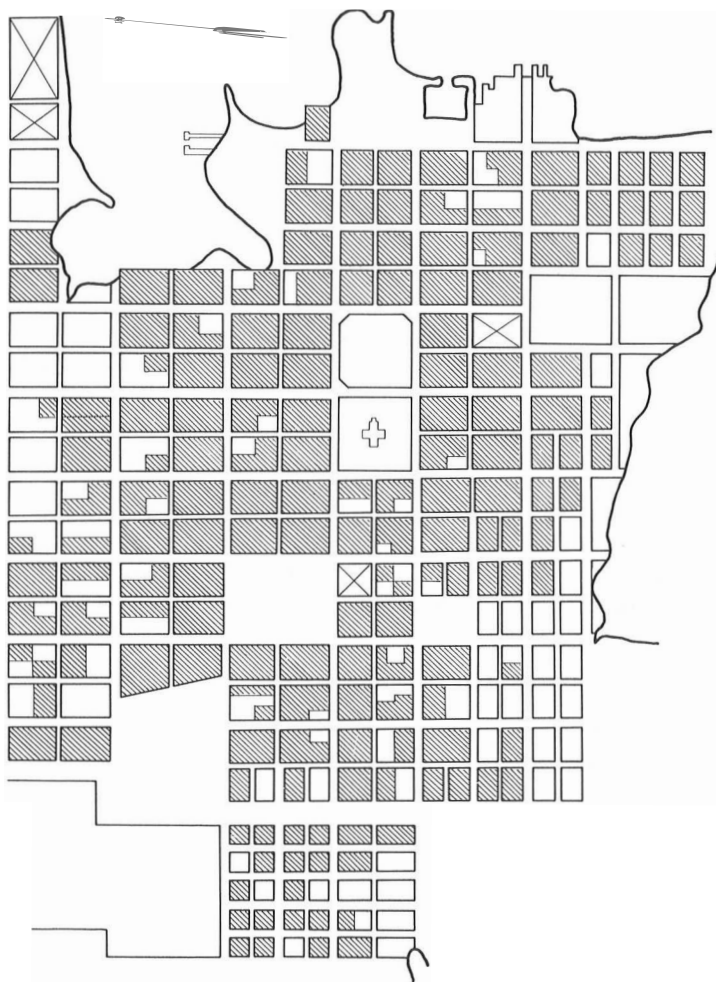
---

<sup>81</sup> KYPY, S. 368—370.

<sup>82</sup> Siehe KYPY, S. 380. Dieses Verfahren erleichtert wesentlich die Untersuchung von Immobilien, weil die Versicherungspolice die Immobilien ständig »begleitet«.

<sup>83</sup> Hinsichtlich der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft ist festzustellen, daß sie (gemäß § 95 der Satzung) der Aufsicht der Wirtschaftsabteilung des Sensats unterlag. Asetuskokoelma 1861:32; Vakuutustarkastus 1942, S. 27.

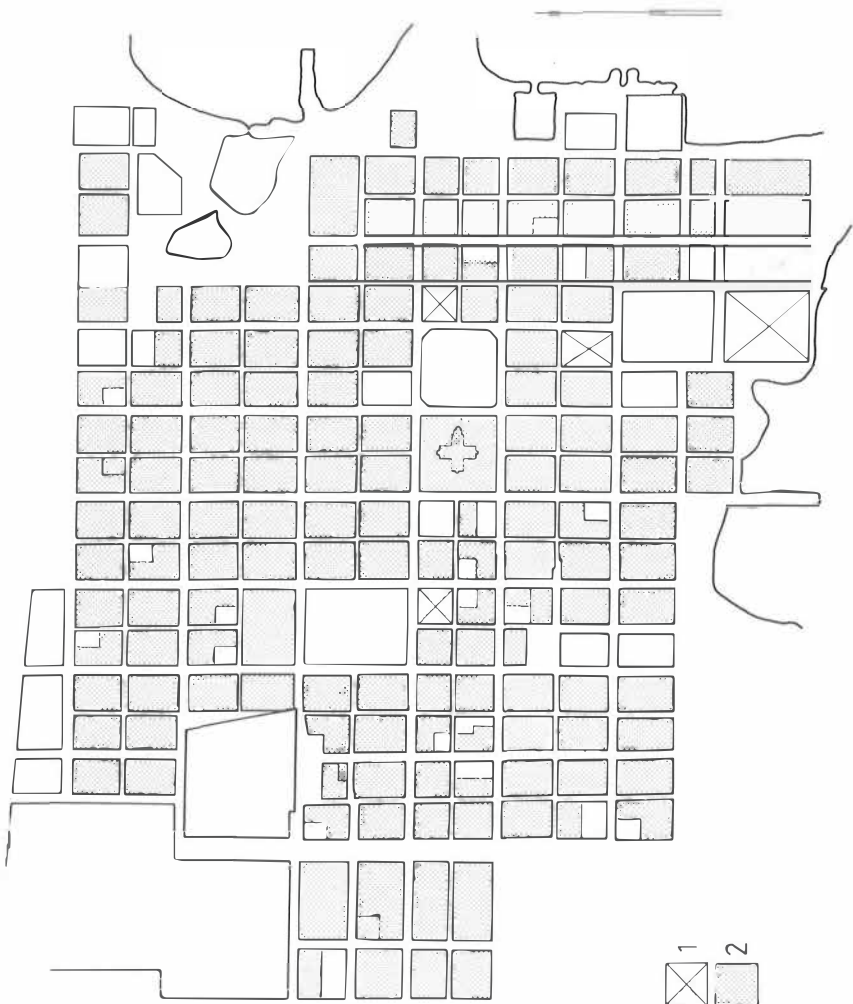
Karte 4: Die Versicherungsdeckung bei der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft finnischer Städte in Kuopio Ende 1880



- 1 = Öffentliches Gebäude
- 2 = Versichertes Grundstück

Quelle: VA; Tarmo-Archiv; KM, Feuerversicherungsmaterial; JyMA, Archiv der Firma Birger Hallman O.Y., Feuerversicherungsmaterial; JyMA, Archiv der Firma Gust. Ranin O.Y., Feuerversicherungsmaterial.

Karte 5: Die Versicherungsdeckung bei der Allgemeinen Feuerersicherungsgesellschaft finnischer Städte in Kuopio Ende 1910



- 1 = Öffentliches Gebäude
- 2 = Versichertes Grundstück

Quelle: VA; Tarmo-Archiv; KM, Feuerversicherungsmaterial; JyMA, Archiv der Firma Birger Hallman O.Y., Feuerversicherungsmaterial; JyMA, Archiv der Firma Gust. Ranin O.Y., Feuerversicherungsmaterial.

handen gewesenen Versicherungspolicen sowie die zusammengerechnete Versicherungssumme ersichtlich.<sup>84</sup>

Die älteste finnische Feuerversicherungsgesellschaft in Gesellschaftsform ist FENNIA, die 1882 auf der Grundlage der Tätigkeit schwedischsprachiger Wirtschaftskreise gegründet wurde. FENNIA vergab anfangs nur befristete Feuerversicherungen; unbefristete Feuerversicherungen vergab sie erst mit Beginn des Jahres 1897. Auch die der FENNIA zur Versicherung angebotenen Gebäude wurden auf der Grundlage der Arbeiten des Architekten und Baumeisters taxiert. Die Kosten des Verfahrens wurden zwischen Versicherungsnehmer und -geber geteilt. Die Versicherungsgesellschaft überprüfte auf eigene Rechnung die Gebäude alle fünf Jahre, d.h. der Praxis der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft entsprechend. Im Jahre 1909 hatte die in das Feuerversicherungsgeschäft drängende SAMPO nach eigener Einschätzung Erfolge auf dem Markt für die Feuerversicherungen der Städte. SAMPO zielte darauf, unbefristete Feuerversicherungen für Wohngebäude in Städten, insbesondere für Steingebäude, unter ihre Obhut zu bringen, wobei sie natürlich in das Gebiet der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft eindrang. Insgesamt war der Marktanteil von SAMPO an den Feuerversicherungen der Städte aber nicht sehr groß. POHJOLA — 1891 auf der Grundlage der Aktivität finnischsprachiger Wirtschaftskreise in Helsinki gegründet — begann im Jahre 1891 mit der Bewilligung befristeter Feuerversicherungen; unbefristete Feuerversicherungen bewilligte POHJOLA seit 1906. Im Jahre 1911 wurde außerdem noch die Feuerversicherungsgesellschaft IMATRA gegründet.<sup>85</sup>

Im Rahmen dieser Untersuchung ist eigentlich nur die Versicherung von Immobilien von zentraler Bedeutung. Im Laufe des 19. Jahrhunderts entstanden in Finnland aber auch Versicherungsgesellschaften, die bewegliches Eigentum versicherten und auf diesem Gebiet mit ausländischen Unternehmen konkurrierten. Außerdem entstand in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts in Turku der Gedanke, eine Brandschutzvereinigung nach dem Modell der schwedischen Stadt Jönköping zu gründen, die auch die Versicherung beweglichen Eigentums umfassen sollte. Eine solche Ge-

---

<sup>84</sup> Bei einem Vergleich der durchschnittlichen Versicherungswerte ist zu berücksichtigen, daß die Angaben auch bestimmte außergewöhnlich wertvolle Gebäude einschließen, wie z.B. die Domkirche und das Rathaus.

<sup>85</sup> Siehe hierzu Urbans 1957, S. 127—130; Sormunen 1983, S. 84—88; Pore 1941, S. 212 und Ramsay 1911, S. 624.

sellschaft begann ihre Aktivitäten im Jahre 1872 und hatte auch in Kuopio eine Vertretung.<sup>86</sup>

Im folgenden verstehen wir unter Versicherungsmaterial die durch die Allgemeine Feuerversicherungsgesellschaft bewilligten Versicherungen in Kuopio. Der jeweils gültige Versicherungswert wurde mit Hilfe der Rechnungsbücher der Versicherungsgesellschaft, verschiedener Verzeichnisse und der erhalten gebliebenen Versicherungspolizen ermittelt.

### 1.1.2. Das kommunale Steuerwesen

Die Einkommen der Einwohner im Laufe der Untersuchungsperiode kann man vor allem mit Hilfe der Angaben zur Gemeindesteuer untersuchen. Aus diesem Grunde ist es angebracht, die Besteuerung näher zu untersuchen. Die finnische Kommunalverwaltung der Städte wurde im Jahre 1875 reformiert. Dabei wurden alle Bürger und juristischen Personen einer Stadt für alle am jeweiligen Ort erzielten Einkommen steuerpflichtig. Die finnische Kommunalordnung nannte drei Einkommensarten, für die Steuern an die Stadt zu zahlen waren:

1. Einkommen aus Grundbesitz
2. Einkommen aus Unternehmertätigkeit
3. Pensionen und Dienstehalten.<sup>87</sup>

Obwohl diese Einkommensarten genauer definiert wurden, wurde der Begriff des Einkommens selbst nicht vor der Änderung der Kommunalordnung (am 15.8.1883) definiert und blieb auch danach ziemlich unklar. Lassi Kilpi stellt in diesem Zusammenhang fest, daß die kommunale Besteuerung, insbesondere bei der Einkommenssteuer aus Grundbesitz, markante Züge der Objektbesteuerung trägt. Dies soll und muß bei unserer Betrachtung berücksichtigt werden.<sup>88</sup>

In unserem Zusammenhang sind die Einkommen aus Grundbesitz die interessantesten der drei genannten Einkommensarten, weil man mit Hilfe der Angaben zu den Einkommen aus Grundbesitz z.B. Veränderungen

---

<sup>86</sup> Holmberg 1925.

<sup>87</sup> Asetuskokoelma 8.12.1873, § 53; Forsberg 1969, S. 23—24; Kallenautio 1983, S. 290—292; Nummela 1984a.

<sup>88</sup> Asetuskokoelma 15.8.1883; Forsberg 1969, S. 38; Kilpi 1955, S. 27—28, 31—32; Lagberedningen 1898, S. 138—147; Willgrén 1910, S. 410—436.

im Mietpreisniveau an verschiedenen räumlichen und zeitlichen Punkten untersuchen kann.<sup>89</sup>

Im Rahmen unserer Untersuchung wurden die Verzeichnisse der festgesetzten Steuereinheiten in Kuopio aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910 analysiert.<sup>90</sup> Im Untersuchungszeitraum gab es in Kuopio noch kein Finanzamt. Für die Besteuerung war eine Steuerkommission zuständig, deren Mitglieder jährlich durch die Vertreter der verschiedenen Einkommensgruppen auf einer Rathausversammlung (d.h. durch alle steuerzahlenden Bürger und juristischen Personen) gewählt wurden. In der Praxis basierte die Besteuerung meistens auf Schätzungen, da Steuererklärungen damals noch nicht obligatorisch waren. Aber es war jedermann gestattet, eine Erklärung an die Kommission zu machen.<sup>91</sup> Unter diesen Umständen entstand das Bedürfnis nach Veranlagung durch freie Schätzung, die sich ja von einer Besteuerung nach Ermessen unterscheiden muß. Die zuletztgenante Möglichkeit war auch erlaubt.<sup>92</sup>

Es ist offensichtlich, daß in Kuopio im allgemeinen Grundstücksbesitzer mit einer Steuereinheit, unabhängig von den geschätzten Einkommen, belegt wurden. Dieser Umstand überbewertete die Einkommen der kleinen Grundstücksbesitzer — insbesondere im Jahre 1880, als das als Grundlage für eine Steuereinheit angenommene Einkommen relativ hoch war.<sup>93</sup>

Für die Forschung ist die Zuverlässigkeit der Besteuerungsdaten von Bedeutung, d.h. in welchem Maße das durch diese vermittelte Bild auch der Wirklichkeit entspricht. In einer schwedischen Untersuchung<sup>94</sup> wurde dazu betont, daß die kommunalen Besteuerungswerte der persönlichen Einkommen zumindest für die im öffentlichen Sektor Tätigen zuverlässig sind. Hinsichtlich der Lohnarbeiter wurde im Durchschnitt eine leichte Unterbewertung festgestellt.<sup>95</sup>

---

<sup>89</sup> Die Einkommenssteuer aus Grundbesitz ist (zumindest in Helsinki) die komplizierteste von den drei genannten Einkommensarten gewesen. Siehe dazu Forsberg 1969, S. 52—53.

<sup>90</sup> Archiv der Kämmererei der Stadt Kuopio (KRTA).

<sup>91</sup> Nummela—Laitinen 1987, S. 240.

<sup>92</sup> Kilpi 1955, S. 56—57.

<sup>93</sup> Zumindest in Helsinki gab es für ein solches Verfahren klare Bestimmungen. Siehe Af taxeringsnämnden i Helsingfors godkända beskattningsprinciper, S. 2—3.

<sup>94</sup> In Schweden gab es das gleiche Steuersystem wie in Finnland.

<sup>95</sup> Dazu Öhngren 1974, S. 119—133, Nummela—Laitinen 1987, S. 239—241 und Haapala 1986b, S. 232.

## 1.2. Zur Forschungstradition

In den Untersuchungen über die Stadtstruktur und den dabei entwickelten Modellen gilt der Bodenpreis als eine äußerst wichtige Determinante. Daher ist ein Überblick über die Entwicklung des Begriffes ‚Bodenpreis‘ vor der Entstehung von Stadtstrukturmodellen angebracht. Die Bodenpreisforschung innerhalb der Wirtschaftswissenschaften kann in drei Traditionen eingeteilt werden, und zwar in eine aspatiale neoklassische, eine spatiale neoklassische und eine marx’sche. In der ersten ist der Boden nur ein Gut unter anderen Gütern, in der zweiten (weitgehend unter dem Begriff »Urban economics« fallenden) Tradition werden zusätzlich noch Standortfaktoren berücksichtigt, während in der dritten das Forschungsinteresse in erster Linie den alternativen Nutzungen des Bodens und dem Verhältnis der Grundrente zu Grundeigentum und sozialen Gegebenheiten gilt.<sup>96</sup>

Der Begriff Grundrente kam im 18. Jahrhundert mit den Physiokraten in die wirtschaftswissenschaftliche Diskussion. Bis dahin spielte der Begriff Raum keine Rolle im wirtschaftlichen Denken. Die Physiokraten interessierten sich ausdrücklich für den Preis des Ackerlandes. Anfang des 19. Jahrhunderts postulierte David Ricardo, daß sich der Preis für landwirtschaftliche Nutzfläche aus deren Fruchtbarkeit ergibt. Die Lehren Ricardos prägen noch heute grundrententheoretische Überlegungen. Einige Jahre später als Ricardo entwickelte der Deutsche Johann H. von Thünen eine Preistheorie über das Ackerland. Seine Theorie erfaßte die Prinzipien der Preisbildung des um eine Siedlung liegenden Ackerlandes. Nach von Thünen richtete sich der Preis für landwirtschaftlich genutzten Boden in dem jeweiligen Punkt nach der Fruchtbarkeit des Bodens und der Entfernung zum Siedlungszentrum. Bei gleich ertragreichem Boden war der weiter entfernt liegende Boden wegen größerer Transportkosten billiger. Die Theorien von Thünens haben den späteren Wirtschaftstheoretikern viele Anregungen gegeben.<sup>97</sup> Für die Verhältnisse in einer vorindustriellen Stadt hatte der Deutsche J. G. Kohl schon im Jahre 1841 ein Kreismodell mit abnehmender Bewertung des Bodens bei wachsender Entfernung vom Stadtzentrum eingeführt.<sup>98</sup> Dieses Mo-

---

<sup>96</sup> Haila 1981, S. 3—5.

<sup>97</sup> Alonso 1964, S. 1—4; Ponsard 1983, S. 5—18; Richardsson 1977, S. 6—7, 25; Haila 1981, S. 62—63.

<sup>98</sup> Kohl 1845; Schwippe 1985, S. 670; Andersson 1983, S. 168.

dell kann als analog zu den »Thünenschen Kreisen« gesehen werden.

Die Klassiker der Wirtschaftswissenschaften haben sich nicht sonderlich um die Theorie der Preisbildung städtischen Bodens bemüht. Weder Adam Smith noch David Ricardo interessierten sich dafür. Bei J. S. Mill war diese Frage auf die Problematik des Monopolismus reduziert: das Angebot an Bauland war so gering, daß es nur dazu ausreichte, die vorhandene Nachfrage zu decken. Alfred Marshall jedoch befaßte sich mit der Wertproblematik städtischen Bodens, allerdings nur aus der Sicht der Geschäftswelt. Sein Begriff »situation value« umfaßt den Geldwert der jeweiligen Bodeneinheit auf dem freien Markt nach Abzug des Anteils für Gebäude. Der Begriff bestand aus zwei Teilen: aus Standortvorteil und aus landwirtschaftlicher Grundrente. Marshall war von der Gleichheit der Preisbildung von Land- und Stadtboden überzeugt und konstatierte, daß den Boden immer derjenige bekomme, bei dem er den besten Ertrag bringe und der sich daher leisten könne, dafür den höchsten Preis anzubieten. In Marshalls Denken ist außerdem bemerkenswert, daß er auch die Grundstücksgröße als preisbildenden Faktor akzeptierte. In der späteren Literatur wurde der Einfluß der Grundstücksgröße häufig ausgeklammert, indem man die Objekte der Betrachtung als Punkte ohne Dimensionen auffaßte.<sup>99</sup> Andererseits wurden in der empirischen Forschung verschiedene Korrekturkoeffizienten zum Konstanthalten der Grundstücksgröße entwickelt. Im allgemeinen geht man davon aus, daß der Preis für eine Einheit mit wachsendem Flächeninhalt sinkt. Andererseits ist der Einfluß des Flächeninhalts auf die Preisbildung als Indikator auch in Frage gestellt worden.<sup>100</sup>

Die historische Schule der deutschen Nationalökonomie interessierte sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts besonders für Massenwanderungen in Städte sowie für die soziale Seite der Urbanisierung. Zum Hauptproblem wurde hier die Wohnungsfrage, die sich u.a. in Mieten niederschlug.<sup>101</sup> Im »Verein für Sozialpolitik« wurde zu Anfang des Jahrhunderts lebhaft darüber diskutiert, ob die Mieten die Bodenwerte bestimmten oder umgekehrt. Deutsche Nationalökonomien haben daraufhin mehrere empirische Arbeiten über Bodenpreise in Städten geschrieben. Dabei wurden oft auf »Thünensche Art« konzentrische Bodenwertkurven analysiert, ähnlich wie in späteren sozioökologischen Untersuchungen.<sup>102</sup>

<sup>99</sup> Alonso 1964, S. 4—6.

<sup>100</sup> U.a. Litzen 1987, S. 76—77; Myhrberg 1981, Anlage; Koivusaari 1986, S. 67—69.

<sup>101</sup> Teuteberg 1987, S. 6—10.

<sup>102</sup> Böhm 1980, S. 4—5.



Die Erforschung des Stadtbodens hat in unserem Jahrhundert allein schon wegen der Urbanisierung an Aktualität gewonnen. Im Jahre 1903 veröffentlichte in den Vereinigten Staaten R. M. Hurd sein Werk »Principles of city land values«, das in vielerlei Hinsicht an die Thünenschen Modelle erinnert. Nach Hurd ist der Standortwert durch den wirtschaftlichen Ertrag, dieser wiederum durch die Erreichbarkeit der betreffenden Landeinheit und diese letztlich durch ihre Nähe zum Zentrum bedingt. Die Nähe als preisbildenden Faktor hat er auf Geschäftsräume beschränkt. Die Preisbildung von Wohngebieten erfolgte nach Hurd ausschließlich auf der Grundlage der Nähe.

Seit den 20er Jahren wächst die »Land economics«-Literatur in raschem Tempo. Der bedeutendste Denker des Jahrzehnts auf diesem Gebiet war Robert M. Haig, der in seinem Ansatz in erster Linie von der komplementären Natur von Miete und Fahrkosten ausging. Die Fahrkosten fasste Haig als eine Art Reibung, die sich aus dem Faktor Nähe ergab, auf. Erwähnt sei noch R. U. Ratcliff, der besondere Aufmerksamkeit auf die Funktionsweise der Marktmechanismen in Bezug auf städtischen Boden richtete. Nach Ratcliff sind in dieser Hinsicht auch die Verkehrs- und Verwaltungskosten zu berücksichtigen. Ob das Nutzungsrecht durch Kauf oder durch Vermietung überlassen wird, ist dabei nicht von besonderer theoretischer Bedeutung.<sup>103</sup>

Neben den Bodenwerttheorien entwickelte sich die »human ecology«. Auf diesem Gebiet, und auch in der stadtgeschichtlichen Forschung im weiteren Sinne, wurde aus dem Werk »The City«, herausgegeben von Robert E. Park und Ernest W. Burgess,<sup>104</sup> ein Klassiker. Darin heißt es u.a.: »Land values are the chief determining influence in segregation of local areas and in the determination which an area is put.« An anderer Stelle stellt Burgess die Richtung der Bindung von Verwendungszweck und Preis in Frage oder (anders ausgedrückt), ob der Verwendungszweck den Bodenpreis bestimme oder umgekehrt.<sup>105</sup> Die neue Schule entstand nicht ohne Anschluß an die deutsche Lehre, die u.a. Park wichtige Anregungen gab.<sup>106</sup>

Der ökologischen Schule dienten Bodenwerte als Bezugsrahmen, nach

---

<sup>103</sup> Alonso 1964, S. 7–8.

<sup>104</sup> Die nach ihnen benannte ökologische Schule war stark soziologisch, »Land economics« wiederum wirtschaftswissenschaftlich orientiert.

<sup>105</sup> Alonso 1964, S. 9.

<sup>106</sup> Teuteberg 1987, S. 15ff.

dem die Bodennutzung zu verschiedenen Zwecken erfolgte. Ihr Interesse galt — anders als das anderer, wirtschaftswissenschaftlich orientierter Autoren — auch den Wohngebieten. Nach Robert E. Park bezieht sich die sozioökologische Fragestellung auf den Raum und nicht auf die Landschaft. In der Betrachtung könne man die zwischenmenschlichen Beziehungen als Entfernungen ausdrücken, so daß es dabei immer um Bewegungen gehe. Vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus könne man die Entfernung als einen Zeit-Kosten-Begriff interpretieren.<sup>107</sup>

Nach dem Modell von Park und Burgess hat es nicht an Versuchen gefehlt, ein allgemeines Stadtmodell aufzustellen. Meistens waren die Stadtmodelle sehr stark von der Pflanzenökologie beeinflußt, was nicht unbedingt in allen Städten zu einem realistischen Ergebnis führt. Ergiebiger wäre es vielmehr, das soziologische Modell mit Grundrententheorien zu kombinieren.<sup>108</sup> Auch Geographen haben sich aus verständlichen Gründen für die Erforschung der Stadtstruktur interessiert.<sup>109</sup>

Die Entwicklungen der Städte haben jedoch in der Praxis die Erwartungen enttäuscht. Friedrich Engels bemerkte in seiner bekannten Manchester-Abhandlung, daß unter den Geschäftsgebäuden nicht mehr die wohlhabendsten Stadtbewohner, sondern Arme wohnten, nachdem die Reichen im Zuge des intensivsten Industrialisierungsprozesses an die Stadtränder gezogen seien.<sup>110</sup> In der Literatur wurde sehr früh festgestellt, daß sich in Großstädten die auf teurem Boden liegenden Wohnhäuser in einem äußerst schlechten Zustand befanden. Man dachte dabei an die sog. Erwartungswertgrundstücke, deren Besitzer nur auf eine mit großer Wahrscheinlichkeit eintretende Preiserhöhung warteten. Weil ihr Wohlstand stärker von der Wertsteigerung ihrer Grundstücke abhängig war als von den Mieteinnahmen, investierten sie nicht in Reparaturen, um ihre Mieteinnahmen zu steigern. Da die Mieterwartungen nicht primär waren, konnten sie sich mit niedrigeren Mieten begnügen. Entsprechend waren die Gebäude, die auf billigeren Grundstücken gebaut worden waren, häufig eigens zu Wohnzwecken gebaut und neuer, so daß dafür höhere Mieten verlangt werden konnten.<sup>111</sup>

Nach Einführung von Computern als Hilfsmittel der Forschung wur-

---

<sup>107</sup> Park 1925, (deutsche Ausgabe) S. 90; McKenzie 1926, (deutsche Ausgabe) S. 103.

<sup>108</sup> Kehnen 1975, S. 80ff.

<sup>109</sup> Lichtenberg 1986 gibt einen Überblick über diese Problematik.

<sup>110</sup> Engels 1845; Schwippe 1985, S. 670.

<sup>111</sup> U.a. Park 1926, S. (deutsche Ausgabe), S. 92.

de die Frage des Bodenwertes rein empirisch aufgegriffen: man begnügt sich damit, zu messen, zu vergleichen und die Ergebnisse festzuhalten, ohne sich überhaupt mit der Natur der Erscheinungen auseinanderzusetzen. Die meisten derjenigen, die das Stadtland zum Forschungsgegenstand gewählt haben, sind — in der Terminologie der Geschichte der Wirtschaftstheorien — Marginalisten, die den Boden als ein Gut unter anderen Gütern untersuchen. Bei den Marginalisten kommt dem Boden der Wert zu, den ihm die Konsumenten zuschreiben. Dieser Wert ist wiederum von der Entfernung der Bodeneinheit vom Stadtzentrum abhängig. Da es in jeder Entfernung nur in beschränktem Ausmaß Land gibt, bietet sich die Möglichkeit an, Grenznutzen heranzuziehen. Der marginalistische Ansatz hat allerdings einen neuralgischen Punkt: die Überbewertung der Stärke von Marktmechanismen.<sup>112</sup> Bei einem historischen Ansatz darf bei der Suche nach explikativen Modellen die Rolle des Zufalls nicht übersehen werden. Der Bodenwert weist somit nicht in allen Gesellschaften die gleichen Determinanten auf, sondern ist außer auf die zur gegebenen Zeit vorherrschenden allgemeinen Gegebenheiten auch auf einzelfallabhängige — z.B. gerade soziale — Faktoren zurückzuführen.

Den Marginalisten ist vorgeworfen worden, daß sie entweder implizit oder explizit annähmen, man könne den Preis von Immobilien zwischen Gebäuden und Boden aufteilen. Wie Alain Lipietz feststellt, ist die Nachfrage nach Stadtland in ihrer Eigenart niemals durch das Land selbst, sondern vielmehr durch die Möglichkeit der Wertschöpfung bedingt, die sich in jedem Einzelfall in der Verfügbarkeit des Landes durch jemanden manifestiert. Raumgebundene wirtschaftliche Aktivität basiert also nicht ausschließlich auf Boden, sondern auf die an einen Standort gebundene soziale und wirtschaftliche Umwelt, deren Nutzung durch die jeweils geltenden Bestimmungen geregelt wird. Im marxistischen Ansatz läßt das Stadtland an und für sich dem Kapital eine Wachstumsmöglichkeit zu; der Bodenpreis in der (im Marx'schen Sinne) kapitalistischen Landwirtschaft wird durch seine »Tributertragsfähigkeit« bestimmt.<sup>113</sup>

In dem vorherrschenden Paradigma der Volkswirtschaftstheorie wurde die Raumdimension lange ignoriert. Hier waren Regionalwissenschaft und Standorttheorie Vorgänger, wenn auch darin die Preisfrage als sekundär angesehen wurde. Als Beispiel dafür sei angeführt, daß Alfred Weber Anfang unseres Jahrhunderts in seinem Modell über den vorteil-

---

<sup>112</sup> Lipietz 1982, S. 3.

<sup>113</sup> Lipietz 1982, S. 4.

haftesten Standort eines Industrieunternehmens dem Bodenpreis eine marginale Bedeutung beimaß.<sup>114</sup> Eine den Standort berücksichtigende Wirtschaftstheorie war lange eine Domäne deutscher Wissenschaftler. Der Franzose Claude Ponsard meint, daß der Schwede Tord Palander im Jahre 1935 den ersten bedeutenden nichtdeutschen Beitrag dazu geleistet habe. Palander vereinigte in seinem Modell das allgemeine Gleichgewichtsmodell, die Dynamik der Faktoren und die Standortfaktoren.<sup>115</sup> In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen rückte die amerikanische Stadtstrukturforschung, insbesondere die Chikagoer Schule, auf Kosten der deutschen Forschung stark in den Vordergrund.<sup>116</sup>

Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand in den Vereinigten Staaten unter der Leitung von Walter Isard eine bedeutende angelsächsische Schule (Lowdon Wingo Jr., R. F. Muth und vor allem William Alonso). In diesem Ansatz geht es im Grunde genommen um die Anwendung des Thünienschen Modells auf Stadtverhältnisse. Im Gegensatz zu den traditionellen Theorien werden in neueren Theorien die Gleichgewichtsbedingungen in der Regel nicht erfüllt, sondern die Organisation der Systeme vollzieht sich in einem aus verschiedenen Reibungsfaktoren resultierenden Time-lag. In neuen Theorien wird die Suche nach Optimallösungen häufig mit der Ausmachung des sog. Weberschen Punktes begonnen. In den Raummodellen der letzten Jahrzehnte wurde die herkömmliche geographische Entfernung oft durch ein Zeitmaß ersetzt.<sup>117</sup>

Aus dem — von William Alonso geprägten — Begriff der »Angebotsrente« (englisch: bid rent) wurde ein wichtiges Analyseinstrument der urban land economics. Die daraus erwachsenen einfachen Zonenmodelle sind Ergebnis einer mit von Thünen einsetzenden langen Forschungstradition, die sogar als stadtwirtschaftswissenschaftliches Paradigma (englisch: paradigm of urban land economics) bezeichnet worden ist.<sup>118</sup> Zu den Trends unseres Jahrzehnts gehört die Aufnahme des Unsicherheitsfaktors in die Raummodelle.<sup>119</sup> Neben Entropiemodellen wurden Gravitationsmodelle verschiedener Art entwickelt. Ihre Anwendung wird allerdings durch ein Theoriedefizit betreffend die Frage, welche Maße und

---

<sup>114</sup> Ponsard 1983, S. 23—31; Haila 1981, S. 61.

<sup>115</sup> Ponsard 1983, S. 47—60.

<sup>116</sup> Teuteberg 1987, S. 22—23.

<sup>117</sup> Ponsard 1983, S. 99—106.

<sup>118</sup> Haila 1981, S. 81; Richardson 1977, S. 285.

<sup>119</sup> Ponsard 1983, S. 113—120.

Entfernungen bei Berechnungen verwendet werden sollten, beeinträchtigt.<sup>120</sup>

### 1.3. Forschungsstand in Finnland

Die finnischen Geographen, die sich mit der Bestimmung des Stadtzentrums befaßt haben, haben ihren Forschungsgegenstand häufig insofern reduziert, als sie im allgemeinen zu Zentrumsaktivitäten nur kommerziellen Gewinn anstrebende Organisationen und unmittelbar im Dienste des Publikums stehende Einheiten der öffentlichen Verwaltung zählten.<sup>121</sup> Das älteste Werk über das Forschungsgebiet, die im Jahre 1930 erschienene Untersuchung von J. V. K. Tuominen, basierte in erster Linie auf Schlußfolgerungen über den Standort von Geschäften. Auch Tuominen thematisierte die Verkehrsfaktoren.<sup>122</sup>

Reino Ajo hat sich mit der Bestimmung des Stadtzentrums in seiner Dissertation über das Verkehrsgebiet der Stadt Tampere beschäftigt. Ajo zufolge hat jedes Verkehrsgebiet neben seinen äußeren Grenzen ein Zentrum, das exakt ermittelt werden kann.<sup>123</sup> Ajo vertritt desweiteren die Ansicht, daß die Verkehrsintensität ein Maximum im Zentrum erreicht und sich an den Grenzen auf ein Minimum zubewegt. Aus diesem Grunde definiert er als Zentrum bzw. als Fokus die Stelle, an der bestimmte Aktivitäten besonders lebhaft sind und die Verkehrsintensität am größten ist. In diesem Zusammenhang ist auch Ajo der Meinung, daß die Bodenpreise von primärer Bedeutung für die sozioökologische Gliederung der Städte in verschiedene Teile sind.<sup>124</sup> Leo Aario hat in seiner Untersuchung über die innere Differenzierung der größten finnischen Städte (1951) u.a. die Verkehrsflüsse behandelt. Seine Arbeit stützte sich aber vor allem auf Änderungen der Bevölkerungsdichte.<sup>125</sup>

---

<sup>120</sup> Ponsard 1983, S. 113—114.

<sup>121</sup> Tuominen 1930, S. 4; Ajo 1940, S. 162—185; Aario 1951, S. 22—23; Siirilä 1968, S. 6; Hautamäki—Siirilä 1969, S. 6. 122. Tuominen 1930. Siehe auch William-Olsson 1937.

<sup>123</sup> Ajo 1944, S. 142.

<sup>124</sup> Ajo 1944, S. 157.

<sup>125</sup> Aario 1951. Es sei erwähnt, daß Aarios Untersuchung im gleichen Jahr erschien wie der klassische Artikel von Clark über die Bevölkerungsdichten. (Clark 1951; Richardson 1977, S. 2).

Lauri Hautamäki und Seppo Siirilä haben die Abgrenzung der Stadtzentren einiger finnischer Städte in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts untersucht. Als Grundlage diente diesen Forschern der Umfang von Geschäftsraum und Schaufenstern pro Stadtviertel.<sup>126</sup> Für die Untersuchungsperiode unserer Arbeit ließe sich das erste mit Hilfe von Bauentwürfen ermitteln, wobei die vorhandenen Bauentwürfe oder die für den gleichen Zweck geeigneten Feuerversicherungsurkunden nicht für eine synchrone Untersuchung ausreichen. Schaufenster waren damals in den Hauptvierteln der finnischen Provinzstädte erst im Kommen und können daher nur bedingt als Untersuchungsmaterial berücksichtigt werden.

Die Problematik von Subzentren wurde in Finnland u.a. von Siirilä — am Beispiel der Stadt Tampere — aufgegriffen. Dabei ist zu ergänzen, daß Koivusaari in seiner Untersuchung über den Bodenwert in Helsinki behauptet, daß die Subzentren in den Regressionsmodellen, die den Stadtkern einschließen, keine guten Explikatoren darstellten.<sup>127</sup>

Sven-Erik Åström hat den sozioökologischen Ansatz der expliziten Chicagoer Schule in die finnische stadtgeschichtliche Forschung eingeführt. Dies geschah durch seine Untersuchung über den inneren Differenzierungsprozeß im Helsinki der Kaiserzeit. Åström wurde in seiner Arbeit außerdem von dem schwedischen Volkskundler Gregor Paulsson und von dessen Landsmann, dem Stadtgeographen W. William-Olsson, angeregt. Desweiteren wäre zu bemerken, daß Eino Jutikkala drei Jahre vor der Erscheinung der Arbeit Åströms einen Aufsatz über die innere Differenzierung der Stadt Turku veröffentlicht hatte, in dem er weitgehend an Paulsson anschloß.<sup>128</sup> In den finnischen Stadtgeschichten aus den letzten Jahrzehnten wurde dem sozioökologischen Denken Rechnung getragen, zumeist in Form von Grundstücksinhaber darstellenden Diagrammen.<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup> Hautamäki—Siirilä 1969, S. 7.

<sup>127</sup> Siirilä 1968; Koivusaari 1968, S. 67.

<sup>128</sup> Åström, S.-E. 1957; Jutikkala 1954; Tommila 1972b, S. 24; Schybergson, P. 1981, S. 20—21; Tommila 1989, S. 259; Haatanen 1973, S. 186. Der stärker sozialwissenschaftlich orientierte Ansatz S.-E. Åströms macht sich bemerkbar auch in dem von ihm verfaßten Teil der Stadtgeschichte von Helsinki. Siehe Åström S.-E. 1956.

<sup>129</sup> In den meisten im Jahre 1957 oder danach erschienenen Stadtgeschichten über die Zeitperiode 1875—1914 wird die innere Differenzierung der Stadt als Sonderfrage aufgenommen (zumindest als Standortfrage des Handels). Daraufhin lassen sich die Stadtgeschichten wie folgt gruppieren:

Stadtgeschichten mit dem Ansatz der inneren Differenzierung: Ahonen K. 1985, S. 367—377; Innamaa 1965, S. 172—202; Jutikkala 1957, S. 81—84, 380—386,

In der finnischen Forschung war die Problematik der Veränderung der Städte in der Industrialisierungsphase stark verbunden mit der Arbeiterfrage. Es ist gewissermaßen symptomatisch, daß die einzige finnische Industriearbeiterstadt als Gegenstand lokalgeschichtlicher Forschung namentlich aus der Perspektive der Entstehung von Gesellschaftsklassen beleuchtet wurde. Eine klassische Arbeit wurde in Finnland die von Väinö Voionmaa, dem Schüler E. G. Palméns (siehe unten), herausgegebene kollektivgeschichtliche, wirtschaftliche Entwicklungen und besonders die Stellung der Arbeiter betonende Stadtgeschichte der Stadt Tampere.<sup>130</sup> Die erwähnten Merkmale kommen zum Ausdruck in der Erforschung der Entstehung von Vorstädten. Voionmaas Schüler Heikki Waris war durch seine Untersuchung über die Entstehung der Randgebiete Helsinkis auch Vermittler des amerikanischen, die Anpassung der Gesellschaftsgruppen betreffenden soziologischen Denkens, das in Finnland die dominierende deutsche Forschungsrichtung ergänzte. Tauno Perälä hat in seinen Arbeiten die stadtgrenzenüberschreitende Siedlungstätigkeit, die aus der Bodenpolitik der Städte resultierte, in Turku und Helsinki untersucht.<sup>131</sup>

Von den Geographen der faktorenökologischen Schule wollen wir besonders Harri Andersson erwähnen, dessen Arbeit über die Stadt Turku sowohl die physische Ausdrucksform als auch den historischen Hintergrund der Stadt berücksichtigt.<sup>132</sup>

Die Bodenpreisforschung in Finnland hing zu Anfang des Jahrhunderts mit der Wohnungsfrage sehr eng zusammen und hatte damit Berührungspunkte zu der deutschen Diskussion. Auch in Finnland fehlten

---

Jutikkala 1979, S. 37—60, 98—103, 151—152; Koskimies 1966, S. 55—57; Kuujo 1971, S. 199ff.; Nummela 1989, S. 204—213; Rasila 1984, S. 175—205; Sarkkanen 1958, S. 484—485; Tiainen 1970, S. 208—210; Tommila 1972a, S. 330; Åström, A-M. 1985, S. 116—139.

Stadtgeschichten mit indirektem Ansatz der inneren Differenzierung: Meurman 1981; Vehviläinen 1978, S. 244—254.

Stadtgeschichten mit fehlendem Ansatz der inneren Differenzierung: Ahonen F. 1961; Castren 1957; Cederlöf 1964; Halila 1958; Halila 1969a; Hautala 1976; Hedman 1969, 1975; Heinonen 1980; Nordenstreng—Halila 1975; Saarinen 1972.

<sup>130</sup> Voionmaa 1903—1910; Halila 1969b, S. 27, 102—109. Zur neueren Forschung u.a. Haapala 1986b. Siehe auch Tommila 1989, S. 152 und Haatanen 1973, S. 152—157.

<sup>131</sup> Waris 1973; Perälä 1951, Perälä 1965; Tommila 1989, S. 158, 266; Alapuro—Alestalo 1973, S. 117—119; Haatanen 1973, S. 177—180.

<sup>132</sup> Andersson 1983.

dabei nicht die innenpolitischen Dimensionen. Im Kreise des Volkswirtschaftlichen Vereins wirkten um die Jahrhundertwende mehrere finnische Sozialwissenschaftler, die in Deutschland studiert hatten und die in der altfinnischen Partei aktiv waren. Diese konservativ-bürgerliche Partei, die während der sog. Unterdrückungsjahre gewissermaßen auch eine Regierungspartei darstellte, nahm Anfang unseres Jahrhunderts mit sozialreformistischer Politik die Interessen der weniger bemittelten Bevölkerungsschichten wahr. Auf dem Lande wurde die Aufmerksamkeit vor allem auf die landlose Bevölkerung, in Städten auf die Wohnungsfrage der Arbeiter gelenkt. Als repräsentatives Beispiel für die Wissenschaftler der damaligen Zeit führen wir Ernst Gustav Palmén (1907) an. Palmén gilt als Gründer der kameralistischen Schule in der finnischen Geschichtsforschung. Insofern stehen seine Berechnungen über den Bodenpreis in Helsinki im Einklang mit seinem Forscherprofil.<sup>133</sup>

Im Volkswirtschaftlichen Verein und im Arbeiterverein von Helsinki entstanden Initiativen, die um die Jahrhundertwende zu zahlreichen Untersuchungen über die Lebensverhältnisse der Arbeiterschaft führten. Davon sind für die vorliegende Arbeit am wichtigsten die Untersuchungen über die Wohnungsfrage. Diese Untersuchungen, die nach deutschem Vorbild entstanden, behandelten viele mit der stadttinneren Differenzierung zusammenhängende Faktoren.<sup>134</sup>

Der Bodenpreis gelangte wieder in die finnische Diskussion nach dem Zweiten Weltkrieg. Er wurde häufig in Arbeiten über die Gesellschaft thematisiert und ohne empirischen Nachweis als Explikator verwendet. Daraufhin ist die Bodenpreisforschung nach der bahnbrechenden ökonomischen Untersuchung von Pentti Pöyhönen in den Bereich der Ingenieurwissenschaften übergegangen.<sup>135</sup>

Eine Dimension der Erforschung der Stadtstruktur stellt deren Planung dar. Zentrale Fragen hier sind: Wie hätte man die Städte planen sollen? Wie wurden sie tatsächlich geplant? Welches sind die Auswirkungen der Planung auf die verwirklichte Stadtstruktur? Die meisten finnischen Städte, darunter auch Kuopio, sind während der Untersuchungsperiode als Holzhausstädte zu bezeichnen. Über die Stadtplanung dieser Städte hat

---

<sup>133</sup> Eskola 1962, besonders S. 392—395, 402—403, 424; Tommila 1989, S. 138—141. Näher über den Volkswirtschaftlichen Verein: Harmaja 1934.

<sup>134</sup> Kuusi 1911; Alapuro—Alestalo 1973, S. 102—103; über deutsche Untersuchungen siehe auch Gransche—Rothenbacher 1988, S. 66—68.

<sup>135</sup> Pöyhönen 1955; Kanerva 1978. Vor Pöyhönen hat aber bereits Jarle (1951) in seiner Studie über die Wohnungsmieten die Grundstückskosten berücksichtigt.



seitens der finnischen Konsthistoriker Henrik Lilius gearbeitet, der in seiner Arbeit über Joensuu sogar einen sozioökologischen Ansatz vertritt.<sup>136</sup>

Eine den tatsächlichen und den geplanten Städtebau erfassende Stadtforschung wurde von mehreren wissenschaftlichen Disziplinen als eine Herausforderung empfunden. Aus verschiedenen Forschungstraditionen stammen in Finnland zahlreiche interessante Forschungsergebnisse, die sowohl großen Entwicklungslinien als auch kleineren Details gelten. Untersucht wurden — in den letzten Jahren immer stärker von Wissenschaftlerinnen — Teil- oder Randgebiete einer großen Stadt,<sup>137</sup> die auf den Urbanisierungsprozeß zurückführbaren Bodenwertveränderungen im Umland von Helsinki,<sup>138</sup> und es wurden auch für Stadtverhältnisse Bodenwerttheorien entwickelt.<sup>139</sup>

---

<sup>136</sup> Lilius H. 1981; Lilius H. 1983a—d; Lilius H. 1985. Betreffend die Planungsideale siehe auch Nikula R. 1981; Nikula R. 1983.

<sup>137</sup> Kuoppamäki-Kalkkinen 1984; Kolbe 1984.

<sup>138</sup> Litzen 1987.

<sup>139</sup> Haila 1981; Haila 1984; Haila 1988.

## 2. Zum Hintergrund der Untersuchung

Die Gründung der Stadt Kuopio ausdrücklich an ihrem jetzigen Standort ist darauf zurückzuführen, daß für die im Jahre 1547 gebildete Verwaltungsgemeinde Tavinsalmi auf der Kuopionniemi-Landspitze eine Kirche gebaut wurde. Das einschlägige Schreiben der Kanoniker des Domkapitels Mikael Agricola und Johannes Raumensis ist im Jahre 1549 datiert. Eine genaue Angabe über den Zeitpunkt der Fertigstellung der Kirche gibt es nicht, aber man weiß, daß die Kirche im Jahre 1552 existierte.<sup>1</sup> Im Laufe des 17. Jahrhunderts wurde ein beträchtlicher Teil Finnlands dem Großadel als Lehen gegeben. Die Gemeinde Kuopio wurde am 18.9.1650 Graf Per Brahe als ein Teil des Freiherrentums Kajaani (1650—1680) als Lehen gegeben.<sup>2</sup> Als die Lehnsperiode am intensivsten war, bekamen die Grafen von der Königin Kristina im Jahre 1651 für die von ihnen gegründeten Städte eine Steuerfreiheit auf zehn Jahre. Die Steuerfreiheit stimulierte die Gründung von neuen Städten in den Grafschaften. Sie wirkte sich auch auf Kuopio aus, aus dem eine Stadt gemacht wurde.<sup>3</sup>

Es ist nicht genau überliefert worden, wann Per Brahe den Befehl über die Gründung der Stadt Kuopio gab. Nach Pekka Lappalainen tauchte

---

<sup>1</sup> Lappalainen P. 1982, S. 23.

<sup>2</sup> Jokipii 1956, passim, insbesondere S. 44; über Brahe siehe auch Nordmann 1904.

<sup>3</sup> Jokipii 1960, S. 8—15; Eimer 1961, S. 27—28.

die Stadtgründung spätestens im Februar 1653 in Urkunden auf.<sup>4</sup> Die Stadt war aber nicht entwicklungsfähig, sie fristete lediglich ein paar Jahrzehnte lang ein kümmerliches Dasein. Noch im Jahre 1678 wurde die Bezeichnung Stadt Kuopio benutzt. Dies war zur Zeit der Neugründung der Stadt nur insofern von Bedeutung, als die Kirche von Kuopio auch bei der zweiten Gründung die Lage der Stadt bestimmte.<sup>5</sup>

Die Probleme der östlichen Gebiete Finnlands, die teilweise durch Grenzänderungen bedingt waren, hatten zur Folge, daß König Gustav III. im Sommer 1775 auf der Grundlage eines ein Jahr zuvor ausgearbeiteten Planes, bestimmte, daß die Provinz von Kymenkartano und Savo-Karjala in zwei Provinzen geteilt werden sollte. Im Südteil der Provinz ging die Stellung der »Residenzstadt« von der Stadt Loviisa an das Kirchspiel von Heinola. Zum Zentrum der nördlicheren Provinz wurde die Gegend der Kapellengemeinde Nilsjä bestimmt. Als die Festlegung der Provinzgrenzen zu Meinungsverschiedenheiten führte, bestimmte der König am 17.11.1775 Kuopionniemi zum Residenzort der neuen Provinz. Gleichzeitig ordnete der König an, daß die Stadt Kuopio gegründet werden sollte.<sup>6</sup> Die neue Provinzeinteilung trat mit dem Beginn des Jahres 1776 in Kraft, als Kuopio in gewissen Urkunden schon die Bezeichnung 'Stadt' trug.<sup>7</sup> Im Gründungsplan war für die Stadt Kuopio ein Freistadtstatus vorgesehen, der die Stadt von geltenden Zunft- und Handelsvorschriften befreit hätte. Dieser Gedanke befriedigte die Stadtbewohner dennoch nicht; sie bekamen auch die beantragten üblichen Stadtprivilegien, und zwar am 4.3.1782. Dieses Datum wird heute offiziell als der Tag der Gründung der Stadt angesehen.<sup>8</sup>

Die Stadt Kuopio wurde, wie oben festgestellt, seinerzeit als Hauptstadt ihrer Provinz bestimmt. Kuopio war nicht nur eine Stadt, sondern auch das Kirchdorf der Landgemeinde Kuopio. Im folgenden soll die Geschichte der zu erforschenden Stadt näher beleuchtet werden. Einer näheren Betrachtung unterziehen wir Bevölkerung, Gesellschafts- und Gewerbestruktur, materiellen Wohlstand der Bürger sowie wirtschaftliche Konjunkturen.

---

<sup>4</sup> Lappalainen P. 1982, S. 41—45; Nordmann 1904, S. 333—336; Salenius 1909, S. 5.

<sup>5</sup> Lappalainen P. 1982, S. 100—105.

<sup>6</sup> Lappalainen P. 1982, S. 212—214; 224—225. Siehe auch Salenius 1909, S. 13ff.

<sup>7</sup> Lappalainen P. 1982, S. 217.

<sup>8</sup> Lappalainen P. 1982, S. 217.

## 2.1. Zur Bevölkerung

Als Quellen bei der Untersuchung der Bevölkerungszahl kommen sowohl die sog. Kirchenbücher als auch die Einwohnerverzeichnisse in Frage. Volkszählungsdaten gibt es über Kuopio erst seit 1920. Die Bevölkerungszahl und deren Veränderungen werden im folgenden in erster Linie anhand der kirchlichen Bevölkerungsstatistik betrachtet, weil sich viele demographische Erscheinungen nur dadurch erklären lassen.<sup>9</sup>

Die Einwohnerzahl der Stadt Kuopio blieb bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch unter eintausend. Später wuchs die Einwohnerzahl von Kuopio sehr schnell, wie auch die Gesamtbevölkerungszahl Finnlands. Von 1810 bis 1870 stieg die Anzahl der Stadtbewohner nahezu auf das achtfache (d.h. von 727 auf 5639).<sup>10</sup> In dem Zeitraum 1870—1920, wo die eigentliche Industrialisierung Finnlands angesetzt werden kann, wuchs die Einwohnerzahl Kuopios allerdings »nur noch« auf das dreifache.

In allen angeführten Jahrzehnten wuchs die Bevölkerungszahl Kuopios rascher als die des ganzen Landes. In den beiden letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts war der Bevölkerungszuwachs in Kuopio erheblich höher als im Durchschnitt in anderen Städten. Das gilt besonders für die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts. Die Differenz des Veränderungstempus zwischen Kuopio und den anderen Städten Finnlands nahm dafür in den beiden ersten Jahrzehnten unseres Jahrhunderts wieder ab.

---

<sup>9</sup> In den späteren Kapiteln dieser Arbeit werden als Bevölkerungszahlen die aus den Einwohnerverzeichnissen gewonnenen Zahlen verwendet, wenn es darum geht, die Frequenz bestimmter Erscheinungen in der Stadt im Verhältnis zu der Einwohnerzahl zu ermitteln. — An kirchlichen Gemeinden hatte Kuopio die evangelisch-lutherische, die griechisch-orthodoxe und die baptistische. Der Aktionsradius der beiden letztgenannten Gemeinden überschritt die Grenzen des Verwaltungsgebietes der Stadt. Ihre Mitgliedszahlen waren aber dermaßen gering, daß der Anteil der Auswärtigen die von den Statistiken abzuleitenden Ergebnisse nur marginal beeinflussen können. Außerdem wohnten in der Stadt Ende des letzten Jahrhunderts eine jüdische Familie und einige Ausländer. (MMA, Archiv des Amtsgericht der Stadt Kuopio, Briefentwürfe des Magistrats 1888:202; Toivanen 1985, S. 7).

<sup>10</sup> In diesem Kapitel wurde das Manuskript von Pekka Lappalainen »Kuopion kaupungin väestö- ja sosiaalhistoriallinen tilasto 1780—1940« (»Die bevölkerungs- und sozialgeschichtliche Statistik der Stadt Kuopio in den Jahren 1780-1940«) herangezogen. (JyMA, PL 15. Das Manuskript ist auch im Archiv der Stadtkanzlei von Kuopio vorhanden.) Nicht alle von uns aufzuführenden Zahlen werden als solche übernommen, vielmehr wurden einige Zahlen — u.a. die die Bevölkerungsveränderungen beschreibenden — neu berechnet.

Tabelle 1: Die Bevölkerungszahl von Kuopio nach Kirchenbüchern zum Jahresende in den Jahren 1870—1920

Jahr	Einwohnerzahl	Veränderung in 10 Jahren in Prozenten			
		Kuopio	Alle Städte	Ganz Finnland	Landschaft Nord-Savo
1870	5 639	38,7	19,7	1,3	5,3
1880	6 871	21,8	32,0	16,5	17,1
1890	8 882	29,3	15,5	15,5	14,5
1900	11 797	32,8	11,6	11,6	10,2
1910	15 845	34,3	29,4	10,8	4,6
1920	18 725	18,2	17,4	7,0	5,4

Quelle: JyMA, PL 15, S. 2, 11; Strömmer 1969, S. 67, Statistik IV in der Anlage.

Gegenüber den durchschnittlichen Zuwachsraten der Landschaft Nord-Savo, zu der auch Kuopio gehört, war der Zuwachs der Einwohnerzahl Kuopios von einer ganz anderen Größenordnung. Das Bevölkerungswachstum von Nord-Savo war von den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts an bis zur Selbständigkeitserklärung Finnlands (1917) niedriger als das durchschnittliche Wachstum im übrigen Finnland. Dies bedeutete für Kuopio als Handelsstadt einen langsameren Handelszuwachs gegenüber den anderen Städten im Durchschnitt.

Das Wachstum von Kuopio läßt sich nicht durch die relativen Änderungen der Bevölkerungszahl von Nord-Savo, die hinter dem durchschnittlichen Zuwachs des ganzen Landes zurückblieben, erklären. Dafür können wir aber von einer Konzentration der Bevölkerung von Nord-Savo in Kuopio sprechen. Der Anteil der Bewohner von Kuopio an der Bevölkerungszahl des ganzen Landes verdoppelte sich in fünf Jahrzehnten. Das gleiche gilt für den Anteil an der Bevölkerung von Nord-Savo, wobei der relative Anteil der Kuopio-Bewohner an den Stadtbewohnern Finnlands zu Ende der Untersuchungsperiode niedriger war als zu deren Beginn.<sup>11</sup> Um die Jahrhundertwende herum war in Kuopio eine starke Wachstumsperiode zu verzeichnen. Ihr ging ein ziemlich lange anhaltender Anstieg, der gegen Ende der 70er Jahre einsetzte und bis Anfang der 90er Jahre dauerte, voraus. Die Verlangsamung des Bevölkerungswachs-

<sup>11</sup> Nummela 1989, S. 12—16.

tums in den ersten Jahren der 90er Jahre ist auf schlechte wirtschaftliche Konjunkturen zurückzuführen. Nach der wirtschaftlichen Depression wies die Bevölkerungsentwicklung eine ansteigende Kurve auf, die bis zum Ersten Weltkrieg andauerte. Allerdings war die Entwicklung im zweiten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts eindeutig langsamer als im Jahrzehnt zuvor. Die gleiche Tendenz machte sich auch in anderen finnischen Städten bemerkbar. Die durch den Ersten Weltkrieg verursachte Rezession äußerte sich in der Stadt am Kallavesi-See sogar in zeitweise sinkenden Bevölkerungszahlen. Kuopio gehört zu den fünf finnischen Städten, die in den Jahren 1900—1914 gegenüber dem ganzen Land einen großen jährlichen Bevölkerungszuwachs bei einer geringen Streuung aufwiesen. Der Geograph Arvo Peltonen hat als Erklärung für diese Erscheinung drei Alternativen gesehen: entweder hat sich die Zirkulation der inneren Wachstumsfaktoren in der Stadt beschleunigt oder die Leistungsfähigkeit der Struktur der Lokalwirtschaft ist angestiegen oder aber die Stadt ist von ständigen Wachstumsimpulsen betroffen worden. Auf alle Fälle bedeutete die festgestellte Entwicklung eine Akzentuierung der Stellung der Stadt Kuopio als das Zentrum der Landschaft Nord-Savo.<sup>12</sup>

Für die Bevölkerungsentwicklung Finnlands in der Industrialisierungsphase war bis zum Jahre 1910 charakteristisch, daß der relative Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung sank.<sup>13</sup> Kuopio war in dieser Hinsicht keine Ausnahme. Grob gerechnet waren zwei Drittel der Kuopio-Bewohner im arbeitsfähigen Alter, was für Kuopio im Vergleich zu dem ganzen Land einen um 5—9 Einheiten höheren Prozentsatz erbringt. Der Anteil der Stadtbewohner im arbeitsfähigen Alter sank bis zum Jahr 1910. Der Anteil der Kinder war wiederum in Kuopio geringer als in ganz Finnland im Durchschnitt. Der relative Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung wuchs in dem vorliegenden Zeitraum in ganz Finnland um fast 50 Prozent, während er sich in Kuopio fast verdoppelte. Trotzdem stand der relative Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung von Kuopio während des ganzen Zeitabschnitts hinter den durchschnittlichen Zahlen des ganzen Landes.

Die Anzahl von Eheschließungen war im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung in der Zeit von 1870 bis 1909 jahrzehnteweise relativ gleichmäßig, und zwar ein wenig unter 8 Promille. In dem darauffolgenden Jahrzehnt sank die Anzahl auf 6,5 Promille. Die Heiratsziffern zeigten somit

<sup>12</sup> Peltonen A. 1982, S. 142, 146.

<sup>13</sup> trömmer 1969, S. 42.

in Kuopio in der Durchbruchperiode der Industrialisierung gegenüber der Zeit davor einen sinkenden Trend.<sup>14</sup> Die allgemeine Eheschließungsquote gibt u.U. aber ein falsches Bild vom Heiratsverhalten der jungen Menschen, weil das Wachstum der relativen Anteile von Kindern und alten Menschen die Ehezeffern senkte. Stellt man die Eheschließungen in unterschiedlichem Alter der gleichaltrigen unverheirateten Bevölkerung gegenüber, so ergibt sich, daß die Anzahl von Eheschließungen in Kuopio in den Altersgruppen, in denen Eheschließungen am häufigsten waren, 1880—1881 und 1910—1911 erheblich wuchs.<sup>15</sup> Die Industrialisierung steigerte in Europa die Anzahl der Eheschließungen, so daß der relative Anteil der Verheirateten wuchs. Dies wiederum führte zu einem zunehmenden Wohnraumbedarf.<sup>16</sup>

Typisch für den Zeitabschnitt zwischen 1870 und 1920 war die sinkende Sterblichkeit. Die Entwicklung der Sterblichkeitsziffern zeigte in Kuopio denselben Trend wie in ganz Finnland. Die Sterblichkeit sank spürbar von den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts an. Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts war sie schon fast um ein Drittel niedriger als in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts. Im gleichen Zeitabschnitt sank die Sterblichkeit in Städten auf ein niedrigeres Niveau als auf dem Lande. Die Sterblichkeitsziffern von Kuopio waren außerdem niedriger als die von Nord-Savo, die wiederum das Niveau der entsprechenden Durchschnittszahlen des ganzen Landes unterschritten. Gegenüber den Zahlen aller finnischen Städte weisen die Sterblichkeitsziffern von Kuopio nur geringe Differenzen auf. Eine Ausnahme bilden die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts, wo die Zahlen von Kuopio um mehrere Promilleeinheiten niedriger waren. Ein weiteres Charakteristikum der Sterblichkeit besteht darin, daß die jährlichen Veränderungen sich seit Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts verringern.<sup>17</sup>

Die Geburtenentwicklung stabilisierte sich durchgehend in der vorindustriellen Periode, m.a.W. vor den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts, auf einem Niveau von über 30 Promille. Sie variierte dabei beträchtlich von Jahr zu Jahr. Während der Industrialisierungsperiode war die Geburtenentwicklung in Kuopio durch die Verringerung der jährlichen Veränderungen und durch stufenweise sinkenden Geburtenziffern gekennzeich-

---

<sup>14</sup> JyMA, PL 15, S. 14.

<sup>15</sup> Nummela 1989, S. 24.

<sup>16</sup> Bobek—Lichtenberger 1966, S. 34; Tamminen 1945, S. 57ff.

<sup>17</sup> Siehe Nummela 1989, S. 35; Abbildung 3.

net. Das relativ hohe Niveau der Anzahl der Lebendgeborenen in Kuopio kann damit erklärt werden, daß die neuen - im Zuge einer regen Wanderungsperiode zugezogenen - Stadtbewohner sich im besten Fortpflanzungsalter befanden. Dieses Phänomen ist auch überregional zu belegen. In Kuopio erfolgt eine beträchtliche Abnahme der Geburten allerdings etwas später als in den finnischen Städten im Durchschnitt. In den Jahren 1870—1910 wiesen die Geburtenziffern von Kuopio weitgehend vergleichbare Werte mit den Landesdurchschnittswerten auf, überschritten diese aber eindeutig im ersten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts.<sup>18</sup>

Das Wachstum der Bevölkerungszahl der Stadt Kuopio ist weitgehend auf die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. auf die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, zurückzuführen. Die Zahl der Sterbefälle die der Geburten nur in den Jahren 1875, 1880 und 1886 überschritt. In Kuopio war die natürliche Bevölkerungsbewegung etwas größer als in den finnischen Städten im Durchschnitt, dafür aber eindeutig geringer als in den Landgemeinden.<sup>19</sup>

Der Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum der Stadt Kuopio war bis auf einige wenige Jahre ein Wanderungsgewinn. Die Situation war in dieser Hinsicht gleich in allen finnischen Städten. Die Wanderungsbewegung nach Kuopio bestand fast ausschließlich aus Binnenwanderung. Für die Wanderungsbewegungen der Industrialisierungsperiode schlechthin waren sowohl die Erweiterung der Zielgebiete als auch die relative Verlängerung der Entfernungen und die Verstädterung charakteristisch. Der Hauptgrund für diese Entwicklung war, daß es im Zuge der Erneuerung der Gewerbestruktur immer häufiger zu Wohnortwechseln kam.<sup>20</sup> In den Bevölkerungsveränderungen machten sich Konjunkturschwankungen sowie die Morbidität vor Ende des 19. Jahrhunderts bemerkbar. Die Verringerung der relativen Wanderungsbewegung in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg ist ein typisches Phänomen in europäischen Großstädten.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Strömmer 1969, S. 68.

<sup>19</sup> Nummela 1989, S. 35.

<sup>20</sup> Kuopio war bei den zwischenstädtischen Wanderungsbewegungen stets die gebende Seite. Nur bei gut zehn Prozent aller Zuzüge nach Kuopio ist in der Regel das Ausgangsgebiet eine andere Stadt. Bei den Fortzügen aus Kuopio ist das Zielgebiet bei mindestens einem Drittel der Fälle eine andere Stadt. Der sich aus diesen Zahlen ergebende zwischenstädtische Wanderungssaldo zeigt für Kuopio ein Defizit: die Zahl der Fortzüge aus Kuopio war zwei- bis dreimal so hoch wie die Zahl der Zuzüge nach Kuopio.

<sup>21</sup> Bobek—Lichtenberger 1966, S. 32—33.



Tabelle 2: Die Mobilität in Kuopio in den Jahren 1871—1920 in Promille

Jahre	A	B	C	D	E
1871—1880	40,7	29,2	69,8	11,5	67
1881—1890	54,0	32,6	86,6	21,5	73
1891—1900	64,3	49,0	113,3	15,4	60
1901—1910	71,0	53,8	124,8	17,2	62
1911—1920	59,8	53,2	113,0	6,6	47

A = Zuzüge

B = Fortzüg

C = Mobilität

D = Wanderungsgewinn

E = Anteil des Wanderungsgewinns am Bevölkerungswachstum, in Prozent

Quelle: Nummela 1989, S. 39.

## 2.2. Zur Gesellschaftsstruktur der Stadt Kuopio

Im folgenden soll der Charakter der Stadt Kuopio in seinen Besonderheiten umrissen werden und Vergleiche zwischen Kuopio und den anderen finnischen Städten anhand der Jahre 1880 und 1920 angestellt werden. Unsere Betrachtung basiert in erster Linie auf der Berufsstruktur der Stadtbewohner und auf der Gegenüberstellung des Größenverhältnisses und der inneren Struktur von hauptsächlich berufsabhängigen sozialen Klassen.<sup>22</sup>

Noch anno Domini 1880 galt Kuopio als eine dermaßen kleine Stadt, daß sich eine allgemeine Volkszählung erübrigte. Die erste allgemeine Volkszählung wurde in Kuopio erst im Jahre 1920 durchgeführt.<sup>23</sup> Auf der Grundlage dieser Volkszählung soll die Gesellschaftsstruktur der letzten Jahre unserer Untersuchungsperiode untersucht werden, wenn auch dabei genau genommen deren zeitliche Grenzen überschritten werden.

<sup>22</sup> Als Vorbild für diese Betrachtung dient die von Jutikkala in der Geschichte der Stadt Turku benutzte Klassifikation.

<sup>23</sup> SVT VI:58. Die übrigen an der Zählung beteiligten Städte waren Helsinki, Turku, Tampere, Viipuri, Vaasa, Oulu, Pori, Kuopio, Lahti und Kotka. Daten über diese Städte werden von uns später als Parallelmaterial genutzt.

Die Veränderung kann jedoch in einem Zeitraum von zwei Jahren nicht so groß gewesen sein, als daß die Wahl des späteren Zeitpunkts das Gesamtbild wesentlich verzerren könnte. Die Zehnjahrestafeln, d.h. die sog. Einwohnertabellen der Pfarrerschaft, enthielten Angaben über die Aufteilung der Bevölkerung nach Berufen. Diese Angaben können in der Stadtgemeinde Kuopio noch im Jahre 1880 als zuverlässig angesehen werden, weil der Pfarrer der Gemeinde seine »Schäfchen« gut kannte. Katechismusprüfungen wurden durchgeführt und die Gemeindeglieder besuchten relativ regelmäßig die Gottesdienste. Im ausgehenden 19. Jahrhundert ließ die Kontrollmacht der Kirche über die Menschen nach. Gleichzeitig verschlechterte sich die Reliabilität der Kirchenbücher als Indikator für die Berufsstruktur der Bevölkerung in der Stadt.

Für die Entwicklung jeder Stadt gibt es über den allgemeinen Verstärkerungsprozeß hinaus in jedem einzelnen Fall auch bestimmte Eigenarten. Im Prinzip sind Städte nicht autark, sondern sie produzieren Güter und Dienste auch für die außerhalb der Stadt lebende Bevölkerung und benötigen entsprechend von außerhalb kommende Lebensmittel und dergleichen. Von einer Dienstleistungsstadt wird geredet, wenn eine Stadt vor allen Dingen Dienstleistungen — Handel, Verwaltung, Unterricht — produziert. Als Industriestadt wird eine Stadt wiederum bezeichnet, wenn sie materielle Güter für einen umfangreicheren Markt produziert. Das Wachstum einer Stadt, das in der Regel am Bevölkerungszuwachs gemessen wird, hat als primäre Ursache entweder die Produktion von Dienstleistungen oder die von Waren und als sekundäre Ursache den jeweils anderen dieser beiden Faktoren. Als primärer Konzentrationsfaktor können u.a. eine Industrieanlage, ein Hafen oder sogar ein Krankenhaus in Frage kommen. Alle diese Einrichtungen haben Menschen dazu gebracht, in die Stadt zu ziehen.

Bei der sekundären Konzentration haben wir es mit Gewerbebezügen zu tun, die entstanden sind, um den wegen des primären Konzentrationsfaktors Zugezogenen Dienstleistungen anzubieten. Sekundär in diesem Sinne ist der Einzelhandel, indem er den eigenen Stadtbewohnern dient. Er kann aber auch primär sein, indem er Waren in die Umgebung der Stadt vermittelt. Es ist also nicht möglich, genaue Grenzen zwischen den beiden Faktoren zu ziehen. Dies ist auch nicht nötig, da im allgemeinen Orientierungsdaten genügen. Jede Stadt hat nach wie vor ihren eigenen Konzentrationsfaktor.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Jutikkala 1977, S. 96—98. Nikander 1936, S. 163 teilt die Städte in Produktions- und Verbrauchsstädte ein.

### 2.2.1. Zur Gewerbestruktur der Stadt Kuopio vor der Industrialisierung

Die Bevölkerungstafel des Jahres 1880 vermittelt ein Bild der damaligen Gewerbestruktur der Einwohner der Stadt Kuopio. Die Stadt jener Zeit kann als ein Ballungsgebiet im Landesinneren der vorindustriellen Zeit charakterisiert werden, wie sie heute in vergleichbarer Form als moderne Dienstleistungsstadt bekannt ist. Die Fabrikindustrie war als »Brotgeber« nur von marginaler Bedeutung. GleichermäÙen blieb der Anteil derjenigen, die ihren Lebensunterhalt im primären Produktionssektor verdienten, gering. Die unter hundert Stadtbewohner, die ihren Erwerb in der Landwirtschaft verdienten, waren nicht in der Lage, die Stadt zu ernähren.

Vom verarbeitenden Gewerbe, d.h. von der Industrie, dem Handwerk und dem Baugewerbe, lebten 43 Prozent der Stadtbewohner. Auf die Industrie und das Handwerk fielen davon alleine 36 Prozent. Diese Zahl ist ein wenig höher als der anhand der Zehnjahrestabelle der Pfarerschaft berechnete entsprechende Anteil (33 Prozent) an der Gesamtbevölkerung der Städte.<sup>25</sup> Das Ergebnis gibt AnlaÙ zu der Vermutung, daÙ in Kuopio relativ viel Industrie angesiedelt war. Eine Überprüfung der Zahlen läÙt jedoch erkennen, daÙ das Handwerk sich auf den lokalen Markt beschränkte. Die Herstellung von Produkten kann also nicht in Kuopio vor der eigentlichen Industrialisierungsperiode als primärer Konzentrationsfaktor angesehen werden. Vielmehr handelt es sich um eine sekundäre Ursache der Konzentration, d.h. um die Versorgung der Dienstleistungsstadt. Von der erwerbstätigen Bevölkerung arbeiteten mehr Menschen im Baugewerbe als im eigentlichen Handwerk, was die Stellung des verarbeitenden Gewerbes der Stadt als Erzeuger interner Dienstleistungen sowie als sekundärer Konzentrationsfaktor zusätzlich betont.

Pekka Lappalainen stellt im ersten Teil der Stadtgeschichte von Kuopio fest, daÙ die Stadt primär für die Belange der Verwaltung und sekundär für die des Binnenlandhandels gegründet wurde. Auf diese beiden Hauptfaktoren läÙt sich die Entwicklung von Kuopio, wie sie sich im Jahre 1880 abzeichnete, zurückführen. Der öffentliche Dienst und die freien Berufe gaben damals jedem sechsten Stadtbewohner einen Lebens-

---

<sup>25</sup> Jutikkala 1983, S. 21.

unterhalt. Die entsprechende Durchschnittsquote der finnischen Städte lag zum gleichen Zeitpunkt etwas niedriger.<sup>26</sup>

Der Anteil des Handels betrug nur gut fünf Prozent, und dessen Bedeutung als unmittelbarer »Brotgeber« für die Stadtbewohner blieb etwa gegenüber dem öffentlichen Dienst weit zurück. Kaufleute gab es verhältnismäßig wenig, denn die Nachfrage nach Dienstleistungen dieser Art war gegenüber späteren Zeiten gering. Stadthaushalte waren damals viel autarker als heute. Der Handel war noch verhältnismäßig undifferenziert und nahm recht bescheidene Formen an. Ein anschauliches Bild davon gibt die statistische Angabe, daß auf jeden Kaufmann durchschnittlich je ein Kaufmannsdienner oder ein Kontorist kam. Darüberhinaus hatte jeder zweite Kaufmann einen Knecht. Dienstmägde hatten die Kaufleute im Durchschnitt zwei. Dabei ist nicht festzustellen, inwiefern ihr Arbeitsinsatz dem kaufmännischen Betrieb und inwiefern dem Privathaushalt des Kaufmanns zugute kam. Dies ist auch irrelevant, denn diese beiden Rollen der Dienstmägde überlappten sich gänzlich.

Der Anteil der Dienstleistungen als Unterhaltsquelle der Stadtbewohner blieb sehr gering. Aus der Perspektive unserer Zeit könnte man von einer gewissen Unentwickeltheit sprechen. Dabei dürfte es aber gerechter sein, von geringer Nachfrage nach Dienstleistungen und von einer Undifferenziertheit der Aktivitäten zu sprechen. Das relativ niedrige Volumen des Dienstleistungsgewerbes ist weitgehend dadurch bedingt, daß die Stadtbewohner in der Regel über private Bedienstete verfügten. Diese Situation der Bessergestellten führte dazu, daß es sich erübrigte, Dienstleistungen außerhalb des Hauses zu kaufen.

Ungefähr jeder fünfte Familienoberhaupt hatte keinen eigentlichen Beruf. Sechs Prozent lebten von einer Rente, wobei es sich hauptsächlich um Witwen von Beamten handelte; sie können angesichts der Anzahl von Bediensteten nicht als schlechtgestellt eingestuft werden. Ganz anders verhielt es sich mit einem Bevölkerungsteil von etwa einem Achtel, der auf eine Unterhaltshilfe angewiesen war oder dem ein reguläres Einkommen fehlte. Die letztgenannte Gruppe bestand vorwiegend aus Frauen, die mehrere Personen zu versorgen hatten und die normalerweise nicht über Bedienstete, die damals den gesellschaftlichen Status signalisierten, verfügten. Die Größe dieser Gruppe ist ein Zeichen dafür, wie schwer es der

---

<sup>26</sup> Lappalainen P. 1982, S. 227—254; Jutikkala 1983, S. 21. Die Verwaltungsbezirksbehörden waren in Finnland für das Wachstum der Städte von großer Bedeutung. (Nikander 1936, S. 164).

Frau fiel, bei der vorherrschenden Arbeitsteilung ihren Unterhalt zu bestreiten.<sup>27</sup>

Ein Zehntel der Stadtbevölkerung bestand aus den in einem privaten Dienstverhältnis stehenden bzw. — volkstümlicher ausgedrückt — den Dienstmägden und Knechten. Grob gerechnet kamen auf einen Knecht vier Dienstmägde. Nach der Statistik gab es in Kuopio im Jahre 1880 0,3 Bedienstete für je ein Familienoberhaupt.

## 2.2.2. Die sozialen Gruppen im Jahre 1880

Oben wurde die berufliche Verteilung der Einwohner von Kuopio beschrieben. Da die Ersteller der kirchengemeindlichen Bevölkerungsstatistik die einschlägigen Angaben nicht klassifiziert haben, muß eine neue Gruppierung vorgenommen werden. Die Klassifikationsprinzipien decken sich im großen und ganzen mit denen von Eino Jutikkala in seiner Geschichte der Stadt Turku.<sup>28</sup> Die Einteilung beruht auf dem Beruf des Familienoberhauptes.<sup>29</sup> Bei Anwendung der eben dargestellten Klassifikation entstand folgende soziale Gruppierung der Stadt Kuopio im Jahre 1880:

Klasse	Anzahl	Prozent
Oberklasse	965	14
Mittelklasse	1 985	29
Arbeiterschaft	3 030	44
Proletariat	860	13

---

<sup>27</sup> Handwerk und Handel funktionierten in vergleichbaren Produktionseinheiten wie Bauernhöfe, bei denen es nicht möglich war, zwischen der eigentlichen Arbeit und der Haushaltsarbeit zu unterscheiden. Die Frauen nahmen direkt und/oder indirekt an der Produktion teil, obwohl sie — wie die heranwachsenden Kinder auch — statistisch als Familienmitglieder erfaßt wurden. Die Chancen der Frau, einer Produktionseinheit beizutreten, erschöpften sich in der Eheschließung mit einem Gewerbetreibenden oder aber im Dienstmagd-Dasein. Denkbar war noch, einen Arbeiter zu heiraten und mit seinem Einkommen den Haushalt zu führen. Dagegen blieb für eine Witwe mit Kindern häufig sogar der Weg zu einer Dienstmagdstelle versperrt.

<sup>28</sup> Soziale Gruppierungen sind relativ problematisch. Daher ist die Variationsskala solcher Klassifikationen auch breit. Vergleiche z.B. Åström S.-E. 1957, S. 356—360; Haapala 1968b, S. 349—351; Gustafson 1976, S. 99—104.

<sup>29</sup> Jutikkala 1957, S. 378—380; Nummela 1989, S. 178—180, 526.

Der Anteil der Oberklasse der Gesellschaft an der Bevölkerung der Stadt Kuopio war — relativ gesehen — vergleichbar mit dem entsprechenden Anteil in Turku zehn Jahre früher. Dafür war der Anteil der Mittelklasse in dem nicht industrialisierten Kuopio erheblich größer als in dem vor-industrialisierten Turku. Der Anteil der untersten Klassen, der Arbeiterschaft und des Proletariats, an der Gesamtbevölkerung betrug in Kuopio 57 Prozent und war damit erheblich niedriger als in Turku zehn Jahre früher (64 Prozent).<sup>30</sup>

Die soziale Verteilung der Bevölkerung kann auch auf dem Hintergrund der Einwohnerverzeichnisse betrachtet werden. Nach dem Einwohnerverzeichnis von Kuopio gehörten im Jahre 1880 zu den Unabhängigen 36 Prozent und zur Arbeiterschaft 64 Prozent der Stadtbewohner. Die Durchschnittsquoten aller finnischen Städte gaben ein von Kuopio wesentlich abweichendes Bild: 58 Prozent Unabhängige und 42 Prozent Arbeiterschaft. Nur in fünf Städten überschritt — bei diesem Einteilungsprinzip — die Anzahl der Arbeiter 50 Prozent der Einwohnerzahl der Stadt.<sup>31</sup>

### 2.2.3. Die Gewerbestruktur im industrialisierten Kuopio

Der Zeitabschnitt 1880—1920 bedeutete in Kuopio, wie auch in den anderen finnischen Städten einen bedeutsamen Wandel. Über den geisti-

---

<sup>30</sup> Nach vergleichbaren Sozialgruppenberechnungen gehörten in Hämeenlinna im Jahre 1880 20 Prozent und in Sortavala 12 Prozent der Bevölkerung zur Oberklasse. Die Mittelklasse war in Hämeenlinna mit 41 Prozent, in Sortavala mit 42 Prozent vertreten. Arbeiterschaft und Proletariat zusammen machten in Hämeenlinna 41 Prozent aus, während in Sortavala auf die erste Gruppe 34 Prozent und auf die zweite 12 Prozent kamen. In Naantali waren die Anteile: Oberklasse 15, Mittelklasse 32 und Arbeiterschaft 53 Prozent. Von den oben genannten Städten hatte Hämeenlinna die stärkste Oberklasse. Im Unterschied zu Sortavala und Hämeenlinna hatte Kuopio eine dünne Mittelklasse. Gegenüber der Stadt Naantali war der Unterschied nicht so signifikant. (Innmaa 1965, S. 177; Jutikkala 1957, S. 378—380; Koskimies 1966, S. 52; Tiainen 1970, S. 174).

<sup>31</sup> Jutikkala 1983, S. 22.

Die gesellschaftlichen Verhältnisse der Stadt Kuopio waren nicht ausschließlich durch die innere Entwicklungen der Stadt bedingt. In ihnen spiegelten sich auch die Unentwickeltheit und die schlechten Wohnverhältnisse der umliegenden Landschaft wider. Damals war es üblich, daß viele Menschen auf dem Lande im Som-

Tabelle 3: Die prozentuale Verteilung der Gewerbebezüge in Kuopio in den Jahren 1880 und 1920

Gewerbe	1880	1920	A	B
Landwirtschaft	1,4	2,3	+ 0,9	3,6
Industrie und Handwerk	36,2	33,2	— 3,0	2,1
Baugewerbe	6,4	7,1	+ 0,7	2,1
Verkehr	14,7	14,1	— 0,6	2,2
Handel	5,4	12,5	+ 7,1	4,5
Öffentlicher Dienst und freie Berufe	16,4	11,8	— 4,6	1,4
Sonstige	19,6	19,0	— 0,6	2,2
Insgesamt	100,0	100,0	.	2,3

A = Veränderung in Prozentpunkten

B = Jährlicher Zuwachs in Prozent

Quelle: Nummela 1989, S. 181.

gen Wandel hinaus ist in den materiellen Grundbedingungen des Lebens eine umwälzende Veränderung zu erkennen. Im folgenden werden die Auswirkungen dieser Entwicklung anhand der gesellschaftlichen Situation, wie sie sich aus der Volkszählung im Jahre 1920 ergab, erläutert.

Die Anzahl der Erwerbstätigen wuchs zu Ende der Autonomie-Periode in allen Erwerbszweigen, wobei das durchschnittliche Wachstumstempo variierte. Die Auswirkungen der Industrialisierung auf die Stadtgesellschaft Kuopio können mit den Änderungen der relativen Anteile verschiedener Gewerbebezüge in Zusammenhang gebracht werden.

Nur in der Landwirtschaft und im Handel überschritt der durchschnittliche jährliche Zuwachs die durchschnittliche Wachstumsrate der ganzen Stadt. Trotz der Tatsache, daß Industrialisierung als Schlagwort für jene Zeit gilt, wuchs aber nicht der Anteil von Industrie und Handwerk

---

mer in der Landwirtschaft arbeiteten und im Winter ohne Beschäftigung waren. Die Landschaft Savo gehörte nach den Untersuchungen über die Lebensverhältnisse im beginnenden 20. Jahrhundert zu den sog. Instengebieten, in denen der größte Teil der Landbewohner keinen Landbesitz und nicht einmal Pachtland hatte. (Komiteanmietintö 1888:4; Gebhard 1909, Karte 3; Haatanen 1968, besonders S. 88ff.; Lilius A. 1888.)

als »Brotgeber« der Bevölkerung in Kuopio; dieser sank im Gegenteil sogar um drei Prozentpunkte. Obwohl zahlenmäßig immer mehr Menschen mit der Herstellung von Produkten ihren Lebensunterhalt erwarben, signalisiert das Sinken der Quote in erster Linie die Vielfalt des damaligen wirtschaftlichen Wandels.

Das bedeutendste expandierende Gewerbe war der Handel. Im Laufe von vier Jahrzehnten wuchs die Anzahl der im Handel Beschäftigten fast auf das sechsfache. Ein Anlaß für das Wachstum des Handels war der gesellschaftliche Wandel gegen Ende des 19. Jahrhunderts. In zunehmendem Maße ging man von der Selbstversorgungswirtschaft zur Tauschwirtschaft, und von der Großfamilie zur Kernfamilie über. Diese beiden Entwicklungen förderten den Einzelhandel und seine Differenzierung. Daraufhin wuchs auch die Nachfrage nach Dienstleistungen in der Gesellschaft.<sup>32</sup> Im Handel, wie in der gesamten Wirtschaft, vollzog sich ein Differenzierungs- und Privatisierungsprozeß. Im Jahre 1880 gab es noch kein Banken- und Versicherungspersonal, vielmehr wurden die in diesen Sektoren anfallenden Arbeiten nebenamtlich von Kaufleuten und Beamten betreut. Im Jahre 1920 beschäftigten Banken und Versicherungen bereits über einhundert Stadtbewohner. Ein ähnliches Bild bieten die Agentur- und Maklerbranchen. Die Erweiterung des Bank- und Versicherungsgewerbes führte zu der Entstehung einer neuen Mittelklasse; diese gewann durch ihr Wachstum ohnehin an Bedeutung. Die Nachfrage nach den Dienstleistungen des Beherbergungs- und Restaurationsgewerbes stieg an, und dieser Anstieg hatte unmittelbar die Zunahme des Personals und die Vergrößerung der Betriebsgrößen zur Folge. Die nach dänischem Muster gegründeten kooperativen Genossenschaften sowie die Handelsgesellschaften steigerten die Anzahl der Ladenverwalter und der Führungskräfte des Handels. Die durchschnittliche Größe der Läden wuchs von 1880 bis 1920 etwas an, wenn man die Anzahl der Kaufmannsgehilfen, Kontoristen und dergleichen — pro Kaufmann gerechnet — als Kriterium ansetzt. Der Handel erfuhr eine »Fraueninvasion«. Im Jahre 1920 war jeder fünfte im Kaufmannsberuf Tätige weiblichen Geschlechts. Die Mehrheit der Kaufgehilfen- und Kontoristenstellen wurde bereits von Frauen besetzt.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Äström, S.-E. 1957, S. 201; Haapala 1986b, S. 112 - 113.

<sup>33</sup> Über die Entwicklung der unteren Angestelltenklasse siehe Haapala 1986b, S. 112—113.



Wie bereits festgestellt, sank der relative Anteil von Handwerk und Industrie um drei Prozentpunkte. Die Auswirkungen der Industrialisierung betrafen in Kuopio — ander Steigerung der Beschäftigung gemessen — ausdrücklich die Frauen und insbesondere unverheiratete Frauen. Die Schrumpfung des relativen Anteils von Handwerk und Industrieist schließlich auf die abnehmende Anzahl der Bediensteten in diesem Gewerbe sowie auf die Verkleinerung der Größe der Familien zurückzuführen. Auch im Handwerk und in der Industrie machte sich der Vormarsch neuer zur Mittelklasse gehöriger Berufe (z.B. Führungskräfte, Kontoristen, Vorarbeiter) bemerkbar.

Der Anteil des Verkehrs war in beiden Jahren unserer Querschnittsuntersuchung ungefähr gleich. Die Anzahl der Kutscher wuchs fast um die Hälfte, obwohl die der hauptberuflichen Kutscher nicht wesentlich zunahm. Die innere Struktur des Verkehrs änderte sich. Die Schifffahrt (d.h. die Seeschifffahrt und die Binnenschifffahrt) ging zurück. Die Anzahl der von dieser Branche Lebenden wie auch die der darin Tätigen nahmen ab. Die Rolle der Schifffahrt als beschäftigender Verkehrsträger wurde von der Eisenbahn übernommen. Die Eisenbahn beschäftigte im Jahre 1920 jeden vierzehnten Stadtbewohner.

Der relative Anteil derjenigen, die im öffentlichen Dienst oder in freien Berufen tätig waren, nahm von unserer ersten Querschnittsuntersuchung bis zur letzten um fast fünf Prozentpunkte ab, was ungefähr so viel ausmacht wie die Zuwachsrate des Handels. Der Rückgang des relativen Anteils dieser Gruppe erklärt sich vor allem durch die Verminderung der Familiengröße bei Beamten. Auch die innere Zusammensetzung der Beamtenschaft erfuhr eine Veränderung. Die Anzahl des Kirchenpersonals und die der Verwaltungsbeamten wuchs nicht im gleichen Verhältnis wie die Anzahl der Beamten im Durchschnitt. Der Zuwachs der Beamtenschaft ergab sich aus dem Wachstum des in Unterrichtswesen, Gesundheitsfürsorge und Ordnungsverwaltung tätigen Personals. Eine völlig neue Gruppe bildet das Personal verschiedener Organisationen. Auch die Anzahl der in freien Berufen Tätigen wuchs stark.

Ein Charakteristikum des gesellschaftlichen Wandels war in Kuopio die zunehmende Bedeutung des Dienstleistungsgewerbes. Manche früher zu Hause geleistete Arbeit wurde nun von Fremden außerhalb des Hauses bewerkstelligt. Auch das Dienstleistungshandwerk (z.B. Friseure und Friseurinnen) gewann an Bedeutung. Die Reinigungsbranche beschäftigte ebenfalls immer mehr Menschen. In der Stadtgemeinschaft etablierte sich gegen Ende des vorigen Jahrhunderts als ganz neuer Gewerbebezweig die Gruppe der Hausbesitzer [in Kuopio »Gutsbesitzer (Kartanonmistaja)«

genannt]. Diese Gruppe bestand weitgehend aus betagten Arbeitern und Handwerkern und/oder aus in die Stadt gezogenen Landwirten, die ihren Lebensunterhalt mit Mietseinnahmen bestritten. Die Rentner prägten im Jahre 1920 nicht besonders stark das Straßenbild in Kuopio, denn ihre Anzahl war nach 1880 sogar gesunken.

Die Zunahme der privaten Bediensteten lag in den Jahren 1880 bis 1920 bei 43 Personen. Dienststellen dieser Art waren unter jungen Frauen nach wie vor beliebt und boten gleichzeitig gewisse Sicherheit, wenn sie auch mit den Jahren an Ansehen verloren. Die Bedeutung dieses Berufes zeigt sich darin, daß in Kuopio im Jahre 1920 mehr Frauen als Dienerinnen denn als Fabrikarbeiterinnen tätig waren.

Außer der Veränderung der Gewerbestruktur trug der Anstieg der Erwerbsquote zur Veränderung der Stadtgemeinschaft bei. Dies wollen wir anhand der Zahlen vom Jahre 1880 und 1920 zeigen. Wenn im ersten Jahr zu der Kategorie der Erwerbstätigen aus den beiden letzten Gruppen der Tabelle nur die im Reinigungswesen Beschäftigten u.ä. Selbstversorger und aus den anderen Gruppen alle Familienoberhäupter gezählt werden, beträgt der Anteil der aktiven Bevölkerung 21 Prozent. Wenn bei den Zahlen aus dem Jahr 1920 wiederum von der letzten Gruppe bis auf Hausbesitzer abgesehen wird, steigt die Quote bereits auf 37 Prozent. Werden Dienstmägde und Knechte mit berücksichtigt, erfolgt eine Veränderung von 31 auf 41 Prozent. In Turku betrug der Anteil der aktiven Bevölkerung im Jahre 1870 31 Prozent, im Jahre 1920 war er auf 41 Prozent gestiegen.<sup>34</sup> Die höhere Erwerbsquote spiegelt auch eine Veränderung wider, die darin besteht, daß das alte Bedienstetenverhältnis von der Lohnarbeit abgelöst wird. Damit verbindet sich in der industriellen Stadt im Unterschied zur vorindustriellen Stadt die Trennung von Arbeit und Wohnung, die sich wiederum auf dem Immobilienmarkt als zunehmende Nachfrage nach Wohnungen manifestiert.<sup>35</sup>

Die Gewerbestruktur der Stadt Kuopio war im ganzen von der der Vergleichsstädte nicht wesentlich verschieden. Die oben in Promille angegebenen Unterschiede, die sich auf Details beziehen, tragen zum Gesamtbild der Stadt bei. Obgleich Kuopio nicht als Industriestadt bekannt war, blieben die relativen Anteile von Industrie und Handwerk sowie dem Baugewerbe um nur fünf belanglose Promille hinter dem überregionalen

---

<sup>34</sup> Nummela 1989, S. 179—180; Jutikkala 1957, S. 372, 417. Siehe auch Saarinen 1972, S. 528—529 (Pori).

<sup>35</sup> Schwippe—Zeidler 1987, S. 199—201; Nummela 1989, S. 191—194.

Tabelle 4: Einteilung nach Erwerbszweig in Kuopio und in Vergleichsstädten im Jahre 1920 (angegeben in Promille)

Erwerbszweig	Kuopio	Städte insgesamt	Unterschied
Landwirtschaft	25	27	— 2
Industrie und Handwerk	402	407	— 5
Verkehr	141	121	+ 20
Handel	125	158	— 33
Öffentliche Dienste	58	61	— 3
Unterrichtswesen	27	20	+ 7
Gesundheitsfürsorge	19	20	— 1
Freies Gewerbe	14	18	— 4
Sonstige Erwerbstätigkeit	29	43	— 14
Arbeiter oder Tagelöhner ohne Angabe des Gewerbes	37	26	+ 11
Personen in Heimen ohne Angabe des Gewerbes	30	23	+ 7
Von Kapital-, Zins- und Renteneinkommen Lebende	28	18	+ 10
Mittellose	1	2	— 1
Sonstige	65	57	+ 8
Insgesamt	1 000	1 000	.

Quelle: SVT VI:58:II, S. 6; Nummela 1989, S. 186.

Durchschnitt zurück. Der Volkszählung zufolge dürfte Kuopio auch nicht als ausgesprochene Handelsstadt bezeichnet werden, denn der Anteil des Handels erreichte nicht die Durchschnittswerte des Landes. Der Anteil des Verkehrs war in den an der Volkszählung beteiligten Städten in der Regel niedriger als der des Handels. In Kuopio war das Gegenteil der Fall. Zu weiteren Gewerbezweigen mit einem Plus gehörten in Kuopio das Unterrichtswesen und Kapitaleinkünfte als Unterhaltsquelle. Das erste Charakteristikum verträgt sich gut mit Kuopios Ruf als Schulstadt. Das zweite ist für Kuopio »ureigen«, denn hier gab es im Vergleich zu anderen Städten mit zahlreichen Wohnungsaktiengesellschaften viele Hausbesitzer. Größer als der finnische Durchschnittswert war der Anteil derjenigen, die keinen Beruf hatten oder aber überhaupt nicht statistisch erfaßt wurden. Das zeigt, daß nicht alle Kuopio-Bewohner eine feste Exis-

tenz gefunden hatten. Das Angewiesensein auf verschiedene Gelegenheitsarbeiten war in Kuopio gang und gäbe.

Trotz des vergleichsweise geringeren Anteils des Handels als Unterhaltsquelle, sollte dessen Bedeutung für Kuopio nicht unterschätzt werden. Der Handel hatte nämlich bedeutende mittelbare Auswirkungen. Er bildete die Grundlage für fast jedes neue Industrieunternehmen in der Stadt, und die Kaufleute waren mittelbar oder unmittelbar an den Schiffen beteiligt, die für die Schifffahrt sorgten. Dem Beamtentum ist gleichfalls ein mittelbarer Stellenwert zuzuschreiben, der den unmittelbaren an Bedeutung übersteigt.

#### 2.2.4. Die Gesellschaftsklassen in dem sich industrialisierenden Kuopio im Jahre 1920

Die Volkszählung des Jahres 1920 bietet eine Grundlage für eine Darstellung der Gesellschaftsklassen in Kuopio, wie sie oben anhand des Materials aus dem Jahre 1880 vorgenommen wurde. Genau genommen soll hier, wie auch im Zusammenhang mit der Gewerbeverteilung, das Kuopio der Volkszählung behandelt werden, das ein wenig umfangreicher als das Verwaltungsgebiet der Stadt war und das die ganze Besiedlung umfaßte. Die gesellschaftliche Klassifikation beruht auch hier auf dem Beruf des Familienoberhauptes. Die Familien wurden also in Oberklasse, Mittelklasse und Arbeiterschaft eingeteilt, um eine möglichst gute Vergleichsbasis mit dem Material aus dem Jahr 1880 zu erreichen. Die Grundsätze der Einteilung decken sich mit denen von Eino Jutikkala in seiner Stadtgeschichte der Stadt Turku.<sup>36</sup> Unter Befolgung der beschriebenen Klassifikationsmaßstäbe nahm die Verteilung der sozialen Gruppen in Kuopio im Jahre 1920 folgende Form an:<sup>37</sup>

Klass	Personen	Prozent
Oberklasse	2 353	14
Mittelklasse	4 651	28
Arbeiterschaft	9 004	58
Proletariat	705	4
Klasse unbekannt	116	.

<sup>36</sup> Jutikkala 1957, S. 418—420.

<sup>37</sup> Bei den Prozentsätzen wurde die Gruppe »Klasse unbekannt« außer Acht gelassen.

Was die drei Hauptgruppen betrifft, so war der relative Unterschied zwischen dem Jahr 1880 und dem Jahr 1920 dermaßen gering, daß er durch die Ungenauigkeit der Statistik erklärt werden kann. Die Auswirkungen der Industrialisierung machten sich bei der Arbeiterschaft auf vergleichbare Weise bemerkbar wie in Turku oder in Pori: der relative Anteil der Arbeiterschaft und somit auch der des Stadtproletariats nahm dadurch nicht zu. (Zu problematisieren ist, inwiefern die Veränderungen während der Untersuchungsperiode überhaupt der Industrie zugeschrieben werden können.) In Kuopio bleiben die Mittelklasse und die Oberklasse gegenüber dem Jahr 1880 unverändert. Die Mittelklasse konnte nicht — im Gegensatz zu Turku — ihren relativen Anteil erhöhen. Andererseits war Kuopio von der Mittelklasse stärker geprägt als Turku. Die relativ geringe Bedeutung der eigentlichen fabrikmäßigen Industrie in Kuopio tritt noch stärker in den Vordergrund, wenn man bedenkt, daß der Anteil der Arbeiterschaft in Tampere im Jahre 1920 67 Prozent betrug. Dort gehörten zur Mittelklasse nur 19, und zur Oberklasse nur 10 Prozent. Grob gerechnet waren die beiden Quoten in Kuopio um die Hälfte höher als in dem als Industriestadt bekannten Tampere.<sup>38</sup>

Die bedeutendsten Veränderungen vollzogen sich innerhalb der Gruppen. Der betreffende Zeitabschnitt verbesserte besonders die Lage der Schlechtestgestellten, statt ihre Lage zu verelenden, wie häufig behauptet wird. Der relative Anteil des Proletariats sank im Laufe von vierzig Jahren in einem wirklich bedeutsamen Ausmaß. Im Jahre 1880 gehörte jeder achte Stadtbewohner zu den Unterstützungsbedürftigen, im Jahre 1920 nur noch jeder fünfzehnte. Das Wachstum des wirtschaftlichen Wohlstands bedeutete auch in Kuopio für die Schlechtestgestellten einen sozialen Aufstieg, obgleich die Industrialisierung der Stadt für finnische Verhältnisse keine Spitzenwerte erreichte. Die relative Verminderung der Schlechtestgestellten zeigt, wie die Hilfsbedürftigen zu einem beträchtlichen Teil zu selbstversorgenden Bürgern geworden waren. Die Entwicklung des Gesundheitswesens hatte zu einer sinkenden Sterblichkeit geführt und damit die Anzahl der zu versorgenden Witwen und Waisen gesenkt. Auch die Sozialleistungen und die Stellung der zu Unterstützten schlechthin verbesserten sich.<sup>39</sup> Werden zum Proletariat Arme, Inassen von Anstalten, Unterstützungsbedürftige sowie die Hälfte der be-

---

<sup>38</sup> Jutikkala 1957, S. 420—422; Jutikkala 1979, S. 30; Vgl. Saarinen 1972, S. 529 und Tiainen 1970, S. 174.

<sup>39</sup> Siehe näher Nummela 1989, S. 290ff.

rufslosen Frauen mit ihren Kindern gezählt, so ergibt sich eine Personenzahl von 705, d.h. von vier Prozent der Stadtbevölkerung. Diese Quote bedeutet eine beträchtliche Veränderung, wenn wir sie mit der entsprechenden Zahl vom Jahre 1880, dreizehn Prozent, vergleichen. Die Industrialisierung und die anderweitige Modernisierung der Wirtschaft konnten gerade in Kuopio dem Großteil der nichtseßhaften Bevölkerung zu einem festen Einkommen verhelfen.<sup>40</sup>

Fabrikarbeiter gab es in Kuopio im Jahre 1880 so gut wie gar nicht. Im Jahre 1920 machte der Anteil der Fabrikarbeiter bereits ein Zehntel der Stadtbevölkerung aus. Die in Haushalten tätigen Bediensteten kamen im ersten Jahr der Querschnittsuntersuchung noch auf etwas über ein Fünftel der Arbeiterschaft, im zweiten Untersuchungsjahr nur noch auf ungefähr ein Dreizehntel. Dieser Trend führte allmählich zu Massenarbeitsplätzen, zum Geldlohn sowie zu einem unpersönlichen Verhältnis zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern. Dieses wurde durch die Verstärkung der Gruppe von Vorarbeitern und Werkmeistern in Mittlerpositionen gefördert.

In der Mittelklasse verringerte sich die Rolle der Handwerksmeister. Diese wurden von Büroangestellten, Vorarbeitern sowie von Angestellten des Handels abgelöst. Gleichzeitig nahm in der Mittelklasse der relative Anteil der Gewerbetreibenden erheblich ab. Abgelöst wurde diese Gruppe von der Klasse der sogenannten white collar Arbeiter. Während die Oberklasse im Jahre 1880 hauptsächlich aus im öffentlichen Sektor Tätigen bestand, bestritten im Jahre 1920 immer mehr zur Oberklasse Gehörige ihren Lebensunterhalt mit einer Arbeit im privaten Sektor.

Im Hinblick auf die gesellschaftliche Wandlung ist auch die Frage relevant, wie rigoros die Standesgrenzen eingehalten wurden und inwiefern die Gruppenkonformität sich während der Untersuchungsperiode veränderte. In ortsgeschichtlichen Studien wurde die Gruppenkonformität häufig erforscht, indem die Brautpaare bzw. deren Eltern auf ihren sozialen Status hin untersucht wurden. An der Ständegesellschaft war ein sehr hoher Grad an Gruppenkonformität erkennbar.<sup>41</sup> Die Geschichte der Stadt Kuopio in den Zeitabschnitten 1879—1881, 1899—1901 und 1913—1915

---

<sup>40</sup> Nummela 1989, 189. Vgl. auch Tiainen 1970, S. 174.

<sup>41</sup> Salokangas 1980, S. 34; Tommila—Roiha 1976, S. 92; Tuomainen 1982, S. 3. Die Eheschließung war in hohem Grad eine innere Angelegenheit der Stadt. In den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts waren 87 Prozent der Bräutigame der Kuopioer Bräute auch in der Kirchengemeinde Kuopio registriert. Später nahm der Anteil der Bräutigame aus anderen Gemeinden ein wenig zu. Somit sind die Angaben

zeigt, daß auch die Wahl des Ehepartners eine äußerst sozialkonforme Angelegenheit war. Allerdings ließ diese Konformität trotz ihres noch hohen Grades allmählich nach. Zwischen dem sozialen Status der Braut und dem des Bräutigams konnten nämlich folgende Kontingenzkoeffizienten (Kappakoeffizienten) anhand einer 9x9 Matrize ausgerechnet werden:<sup>42</sup>

Jahre	Kontingenzkoeffizient	(Kappakoeffizient)
1879—1881	0,85	(0,28)
1899—1901	0,80	(0,25)
1913—1915	0,75	(0,21)

Die Stadt Kuopio zur Zeit der Industrialisierung läßt sich als eine Dienstleistungsstadt des Binnenlandes charakterisieren. Der Grundcharakter der Stadt änderte sich während der vierzig Jahre nicht. Typisch für das Jahr 1880, wie auch für das Jahr 1920, war der ungewöhnlich hohe relative Anteil der abhängigen Bevölkerung. Dieser wurde gelegentlich mit der hohen Anzahl der Nichtseßhaften an der Landbevölkerung von Nord-Savo und mit den Wanderungen dieser Bevölkerungsgruppe in die naheliegenden Städte in Zusammenhang gebracht.<sup>43</sup>

Anhand des spezifisch Kuopio betreffenden Materials scheint diese Erklärung im wesentlichen plausibel. Vor der Fertigstellung der Eisenbahn in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts war die Wanderungsbewegung nach Kuopio besonders intensiv. Sie führte sogar zu einer Senkung der durchschnittlichen Schreibfertigungsquote der Bevölkerung von Kuopio zu einem Zeitpunkt, wo diese sich in anderen Städten erhöhte.<sup>44</sup> Später richteten sich die Wanderungen in zunehmendem Maße aus der umgebenden Landschaft in fernere Städte. Dadurch sank wiederum in der Einwohnerliste der Stadt die Anzahl der Personen ohne festen Wohnsitz, m.a.W. ging die Zahl der nichtseßhaften Bevölkerung der Stadt zurück. Das Jahrzehnt der intensivsten Wanderungsbewegung, die 80er Jahre des 19. Jahrhunderts, spitzte die sozialen Beziehungen in der Stadt zu.

---

über den sozialen Status der Brautpaare für die inneren Angelegenheiten der Stadt durchaus relevant. (JyMA, PL 15, S. 32).

<sup>42</sup> Kraemer 1983; Rasila 1977, S. 83—84; Nummela 1989, S. 22—24; KEV, Verzeichnisse über Getrauten.

<sup>43</sup> Jutikkala 1983, S. 23.

<sup>44</sup> Nummela 1989, S. 416.

<sup>45</sup> Nummela—Laitinen 1985, S. 24; Nummela—Laitinen 1987, S. 246.

Die relativen Einkommens- und Vermögensunterschiede der natürlichen Personen wuchsen zu diesem Zeitpunkt, um in den folgenden Jahrzehnten wieder zu sinken.<sup>45</sup> Der Umstand, daß die Industrie in Kuopio sich hauptsächlich auf Branchen niedrigeren Veredelungsgrades und Lohnniveaus beschränkte, war ein Hemmnis angesichts der Entstehung eines Mittelklassen-Kleinunternehmertums in der Stadt.<sup>46</sup>

## 2.3. Einkommen und Vermögen

### 2.3.1. Zum Einkommensniveau

Die neue Kommunalordnung der Städte aus dem Jahre 1873 bestimmte, daß alle, sowohl die natürlichen als auch die juristischen Personen, für das im Stadtgebiet aufgekommene Einkommen Steuer zahlen mußten. Steuern wurde für das Einkommen aus Grundbesitz, Gewerbe oder aus Arbeit auf Grund des von dem zuständigen Ausschuß veranlagten Einkommens erhoben. Das Kommunalsteueraufkommen ermöglicht es, die Veränderungen des Einkommensniveaus zu erfassen. Dennoch ist zu beachten, daß es sich nicht um das wirkliche, sondern um das geschätzte Einkommen handelte. Das Volumen dieses Einkommens konnte wiederum je nach Besteuerungsbedarf stark variieren. Nach den Besteuerungsverzeichnisse der Stadt (Einkommensteuerklärungen wurden damals kaum gemacht) lagen die besteuerten Einkommen in Kuopio in folgender Höhe:<sup>47</sup> (Tabelle 5.)

Das Wachstum des Gesamteinkommens der Stadtbewohner war am stärksten in den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts, als die Wachstumsrate bei über sechzig Prozent betrug. Es gründete sich während der ganzen Periode auf dem Wachstum des Einkommens je Steuerpflichtigen und vor allem auf dem des relativen Anteils der Steuerzahler an der Stadtbewölkerung. Im Jahre 1880 wurde ca. jeder sechste und dreißig Jahre später ca. jeder vierte Stadtbewohner mit Steuern belastet. Ausgehend von der Annahme eines gleichmäßigen wirtschaftlichen Wachstums von 1880

---

<sup>46</sup> Heikkinen—Hjerppe 1983, S. 123; Heikkinen & al. 1983, S. 65.

<sup>47</sup> Die folgenden Berechnungen basieren auf Nummela 1984a und den Besteuerungsverzeichnisse der Stadt (KRTA). Das Gesamteinkommen schließt auch die Einkommen von juristischen Personen ein.



Tabelle 5: Einkommen in Kuopio im Jahre 1880—1910

Jahr	Gesamteinkommen	Einkommen pro Stadtbewohner	Einkommen pro Steuerpflichtige
	Mill. FMK	FMK	FMK
1880	2,3	330	2 000
1890	3,1	360	1 700
1900	5,0	480	2 100
1910	7,4	550	2 300

Quelle: Nummela 1984a, s. 6.

bis 1910 beträgt die jährliche Wachstumsrate des Gesamteinkommens der Einwohner von Kuopio nach nominellen Geldwerten 3,9 Prozent. Pro Stadtbewohner gerechnet wuchs das Einkommen erheblich langsamer, und zwar durchschnittlich um 1,7 Prozent pro Jahr; je Steuerpflichtigen macht die Wachstumsrate 0,6 Prozent aus.

In Kuopio war bei allen bedeutenden Gewerbezweigen die auf eine Person der aktiven Bevölkerung entfallende Zahl von Personen der passiven Bevölkerung höher als in allen finnischen Städten im Durchschnitt. Der hohe Anteil der passiven Bevölkerung führte natürlich zu einer Senkung des relativen Niveaus des materiellen Wohlstands in Kuopio. Dessen ungeachtet ist es eine unbestrittene Tatsache, daß es auch in Kuopio zu einem erkennbaren realen Wachstum des materiellen Wohlstands kam, denn die oben eingeführte Kennzahl sank von 2,1 im Jahre 1880 auf 1,2 im Jahre 1920. Die Veränderung macht sich auch bei einzelnen Gewerbezweigen stark bemerkbar. In der Landwirtschaft sank die Zahl von 4,2 auf 1,8, in Handwerk und Industrie von 2,5 auf 1,4, im Verkehr von 3,3 auf 2,0, im Handel von 2,6 auf 1,3 und im öffentlichen Dienst von 4,0 auf 1,7.<sup>48</sup>

Annähernd die Hälfte des Einkommens der Einwohner von Kuopio stammte im Jahre 1880 noch aus herkömmlichen städtischen Berufen, d.h. aus Handel und Handwerk. Die Einführung der Gewerbefreiheit in vollem Umfang, die im gleichen Jahr erfolgte, veränderte die Gewerbestruktur der Stadtbewohner auf entscheidende Weise: der Anteil des Einkommens aus Lohnarbeit (einschließlich Renteneinkommen) stabilisier-

<sup>48</sup> Nummela 1989, S. 183.

te sich auf ungefähr die Hälfte, der Anteil des Einkommens aus Gewerbetätigkeit auf ungefähr ein Drittel des Gesamteinkommens. Um die Jahrhundertwende etablierte sich in der Stadtgemeinschaft eine neue Gruppe, die Hausbesitzer. Die Existenz dieser Gruppe machte sich darin bemerkbar, daß der Anteil des Einkommens aus Grundbesitz im Jahre 1910 um ein gutes Fünftel stieg. Der steigende Wohnbedarf und die Konkurrenz um Raum hatten zur Folge, daß die Geldströme im Raum Kuopio relativ gesehen in zunehmendem Maße durch die Hände der Grundstückseigentümer gingen. Kein Wunder also, daß die Hausbesitzer mit der Zeit ihre gemeinsamen Interessen wahrnehmen wollten. Ein Zeichen dafür war, daß die Hausbesitzer als eigene Interessengruppe, als eine »halbe Partei«, an den Gemeindewahlen teilnahmen.<sup>49</sup>

Auch innerhalb der Einkommensträgergruppen vollzogen sich bedeutende Strukturänderungen. Im Jahre 1880 stammten 21 Prozent des Einkommens der Arbeiterschaft aus Grundbesitz. Im Jahre 1910 war der Anteil dieser Einkommensquelle auf 4 Prozent gesunken, und der Anteil des Arbeitseinkommens war auf 94 Prozent gestiegen. Beim Einkommen der Beamten konnte kein nennenswertes Gleiten zwischen den Einkommensquellen festgestellt werden. Dafür waren aber die Übergänge bei den Handwerkern wirklich bedeutend. Im Jahre 1880 entfielen von dem Einkommen bei Handwerkern auf Grundbesitz gut ein Viertel und auf Gewerbe zwei Drittel. Vierzig Jahre später war der Anteil des Einkommens aus Grundbesitz auf gut ein Achtel und der des Einkommens aus Gewerbe auf knapp ein Viertel gesunken. Den Rest ihres Einkommens bezogen die Handwerker aus unselbständiger Arbeit oder aus anderen Quellen. Interessant ist außerdem, daß der wirtschaftliche Ertrag der Handelsgesellschaften in Kuopio im Zeitablauf in zunehmendem Maße aus dem Eigentum aus Grundbesitz stammte. Absolut gemessen wuchs das Gewerbeeinkommen zwar ständig, aber sein relativer Anteil an dem geschätzten Gesamteinkommen der Handelsgesellschaften ging zwischen den Jahren 1880 und 1910 von 87 Prozent auf 59 Prozent zurück. (Abb. 1 und 2)

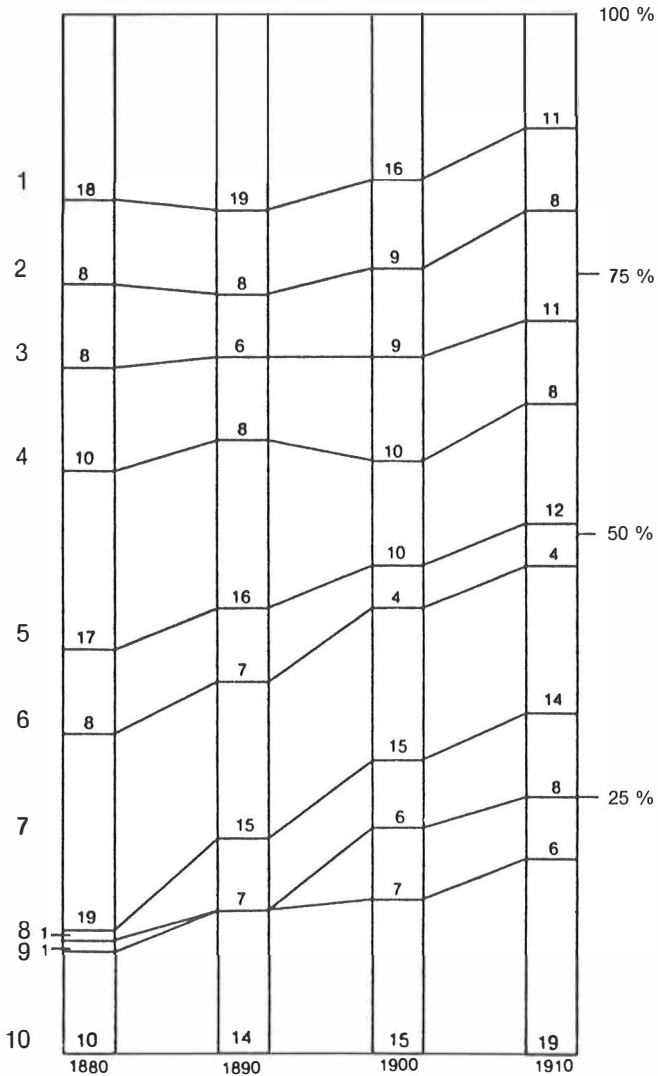
### 2.3.2. Zur Entwicklung des Vermögens

Bei der Betrachtung der Entwicklung des Wohlstandes von Stadtbewoh-

---

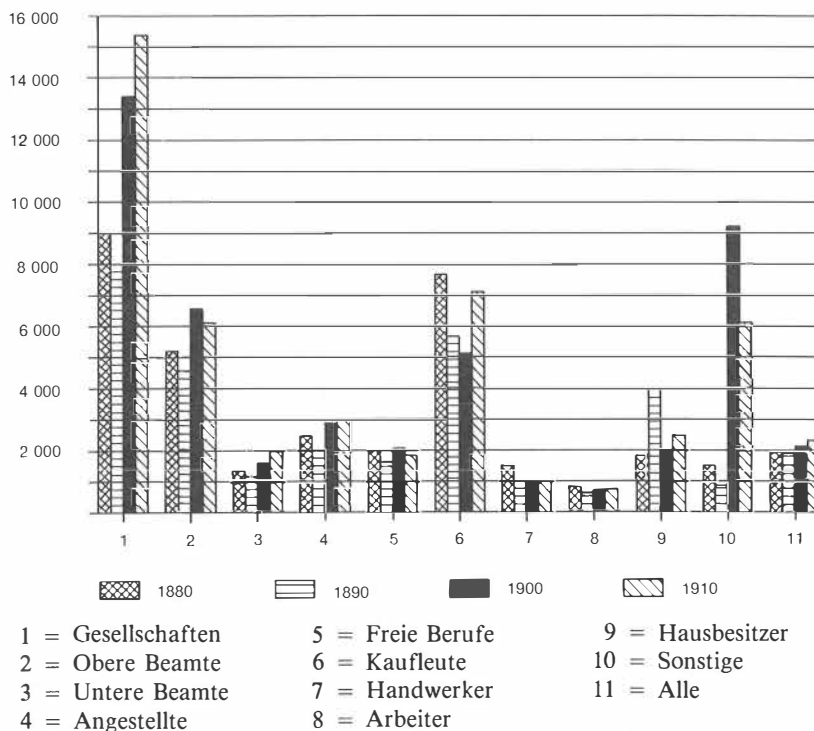
<sup>49</sup> Über die Gemeindewahlen in Kuopio siehe näher Nummela 1989, S. 253—260 und in ganz Finnland Kuusanmäki 1983, S. 61ff.

Abbildung 1: Die prozentualen Anteile der sozialen Gruppen am Gesamteinkommen



- |                    |                  |                        |
|--------------------|------------------|------------------------|
| 1 = Gesellschaften | 5 = Freie Berufe | 9 = Hausbesitzer       |
| 2 = Obere Beamte   | 6 = Kaufleute    | 10 = Erbgemeinschaften |
| 3 = Untere Beamte  | 7 = Handwerker   |                        |
| 4 = Angestellte    | 8 = Arbeiter     |                        |

Abbildung 2: Durchschnittliches Einkommen nach sozialen Gruppen



Quelle: Nummela 1984a, S. 15–16.

nerne kann als Indikator außer der Entwicklung des Einkommens auch die Entwicklung des Vermögens herangezogen werden. In der Untersuchungsperiode galt das allgemeine Recht des Jahres 1734, dem zufolge für jeden volljährigen Verstorbenen ein Nachlaßinventar aufgenommen werden mußte. Da der Tod die verschiedenen Jahrgänge gleichmäßiger als heute traf, sind die Nachlaßinventare ein ausgezeichnetes Instrument zur Betrachtung der Entwicklung des Wohlstands. Die Nachlaßinventare aus den letzten Jahren der russischen Herrschaft waren fast ausnahmslos von Magistratsmitgliedern aufgenommen und sind dadurch relativ homogen. Nach dem Recht war es Pflicht, über jeden Nachlaß ein Inventar aufzunehmen. In der Praxis wurde aber bei den Nachlässen von

Tabelle 6: Durchschnittliches Vermögen und durchschnittliche Verbindlichkeiten der durch Nachlaßinventar erfaßten Nachlässe in FMK (Nachlaßinventarwert insgesamt/Anzahl der Nachlaßinventare)

Jahre	Bruttovermögen	Verbindlichkeiten	Nettovermögen
1878—1882	7 300	3 400	3 900
1888—1892	15 500	7 300	8 100
1898—1902	21 400	10 000	11 400
1908—1912	17 700	4 500	13 200

Quelle: Nummela—Laitinen 1985, S. 10.

Tabelle 7: Nachlaßinventarwert je volljährigen Verstorbenen in FMK (Nachlaßinventarwert insgesamt/Anzahl der volljährigen Verstorbenen)

Jahre	Bruttovermögen	Verbindlichkeiten	Nettovermögen
1878—1882	2 500	1 100	1 300
1888—1892	6 800	3 200	3 600
1898—1902	7 700	3 600	4 100
1908—1912	600	100	400

Quelle: Nummela—Laitinen 1985, S. 11.

Minderbemittelten darauf verzichtet. In Kuopio betrug der Anteil der Stadtbewohner, für die ein Nachlaßinventar aufgenommen wurde, 30—40 Prozent der Gesamtzahl der als Volljährige Verstorbenen.<sup>50</sup>

Das im Nachlaßinventar geschätzte Vermögen spiegelte die Entwicklung des Wertes des haushaltsbezogenen Vermögens wider. Die durchschnittlichen Werte des durch ein Nachlaßinventar erfaßten Vermögens variierten von Jahr zu Jahr sehr stark aufgrund der Konjunkturschwankungen und bestimmter Zufallsfaktoren. Im folgenden wird die Entwicklung des Vermögens in konstanten Preisen aufgeführt. Die im Geldwert des jeweiligen Jahres angegebenen Vermögensschätzungen wurden nach dem Großhandels-Preisindex dem Preisniveau des Jahres 1913 angeglichen.

<sup>50</sup> Nummela—Laitinen 1985, S. 5—7. Die Zahlen von Kuopio sind bedeutend höher als die in den Landgemeinden in Mittelfinnland zum gleichen Zeitpunkt. Siehe Markkanen 1977, S. 38—48.

Tabelle 8: Durchschnittliches Nettovermögen nach Berufsgruppen (Anzahl der Nachlaßinventare) in FMK

Berufsgruppe	Jahre			
	1878— 1882	1888— 1892	1898— 1902	1908— 1912
Obere Beamte	6 200 ( 8)	20 300 ( 13)	22 100 ( 15)	24 500 ( 27)
Untere Beamte	400 ( 12)	5 200 ( 17)	6 800 ( 16)	6 900 ( 24)
Angestellte	4 000 ( 6)	8 100 ( 12)	6 200 ( 21)	17 900 ( 15)
Freie Berufe	- 900 ( 9)	2 500 ( 27)	21 300 ( 12)	11 200 ( 17)
Kaufleute	8 300 ( 11)	39 200 ( 15)	41 300 ( 19)	34 000 ( 20)
Handwerker	2 300 ( 21)	2 000 ( 40)	2 700 ( 14)	8 700 ( 22)
Arbeiter	1 600 ( 38)	2 300 ( 48)	1 700 ( 47)	1 500 ( 68)
Hausbesitzer	7 800 ( 2)	59 000 ( 4)	10 600 ( 28)	20 400 ( 46)
Alle	3 900 (116)	8 100 (185)	11 400 (187)	13 200 (255)

Quelle: Nummela—Laitinen 1985, S. 40—48.

Die wachsende Vermögensbildung war in Kuopio anhand der Nachlaßinventare gegen Ende des letzten Jahrhunderts in der Tat spürbar. Nehmen wir das Volumen des in Nachlaßinventaren angegebenen Nettovermögens je volljährigen Verstorbenen als Bemessungsgrundlage, so ergibt sich, daß das Vermögen binnen drei Jahrzehnten auf das 3,5fache wuchs. Trotzdem betrug das durchschnittliche Vermögen der Nachlässe in Kuopio im Jahre 1909 nur vier Fünftel des Durchschnittswertes aller finnischen Städte.<sup>51</sup>

Die Vermögensentwicklung vollzog sich nicht gleichmäßig in allen Berufsgruppen. Die Entwicklung des in konstanten Preisen berechneten Nettovermögens ist aus der obenstehenden Tabelle ersichtlich. Die unteren

<sup>51</sup> SVT IVA:3, 1909.

Beamten, die Angestellten des privaten Sektors und die in freien Berufen Tätigen verbesserten ihre Positionen erheblich. Die Kaufleute gehörten im untersuchten Zeitraum zu den Bessergestellten, gleichfalls auch die oberen Beamten. Bei den Hausbesitzern fällt zunächst der bedeutende zahlenmäßige Zuwachs auf. Darüberhinaus ist bemerkenswert, daß das durchschnittliche Vermögen zwischen der zweiten und der dritten Periode beträchtlich sinkt. Dies gibt Anlaß zu einer Betrachtung der inneren Zusammensetzung dieser Gruppe. Zu Beginn der Untersuchungsperiode waren Hausbesitzer häufig Vertreter der oberen Schicht der Sozialstruktur der Gesellschaft.<sup>52</sup> Während der Untersuchungsperiode änderte sich dieses Bild langsam. Anhand von Einwohnerverzeichnisse der Stadt aus verschiedenen Jahren und aufgrund von Angaben über den Grundstückshandel können wir folgern, daß die Gruppe der Hausbesitzer vorzugsweise aus Arbeitern bestand, die in der Lage waren, ein eigenes Haus zu bauen, und desweiteren Handwerker sowie ehemalige Landwirte umfaßte, die in die Stadt gezogen waren. Der in den Wohlstand gehobene Arbeiter wechselte seinen Berufstitel und kam als Hausbesitzer in die Klasse der Wohlhabenden. Somit können wir auch in Kuopio einem Teil der Hausbesitzer einen Hintergrund in der Mittelklasse zuweisen.<sup>53</sup> Den Handwerkern ist es zunächst nicht gelungen, auf ein mit anderen vergleichbares Vermögen zu kommen, aber ihre Situation verbesserte sich nach der Jahrhundertwende. Die Arbeiter hatten noch in der Periode von 1878 bis 1882 ein im Verhältnis zu ihrem Jahreseinkommen vergleichbares Vermögen, d.h. ungefähr das Einkommen von zwei Jahren. Nach der Jahrhundertwende hatten sie immer noch einen Betrag dieser Größenordnung überspart. Die oberen Beamten hatten während der letzten Periode schon ein Vermögen in der Größe von fünf Jahreseinkommen. Dreiðig Jahre früher entsprach ihr Nachlaß nur gut einem Jahreseinkommen.<sup>54</sup>

## 2.4. Die Konjunkturen in Kuopio

Das Wirtschaftsleben der Stadt war bedingt durch die wirtschaftliche Ent-

---

<sup>52</sup> Siehe z.B. Jutikkala 1957, S. 376—377.

<sup>53</sup> Die Hausbesitzer wurden weiter oben in dem Kapitel über soziale Gruppen sowohl im Jahre 1880 als auch im Jahre 1920 erfaßt, um eine Vergleichsbasis mit anderen finnischen Städten zu erhalten.

<sup>54</sup> Nummela—Laitinen 1985, S. 12—20.

Tabelle 9: Korrelation zwischen Bauaktivität und Grundstückshandelsaktivität in Kuopio in den Jahren 1875—1914

Time-lag bei Grundstückshandel, Jahresquartale	Korrelation mit der Bauaktivität
Keines	0,37*
Eins	0,41**
Zwei	0,40**
Drei	0,36*
Vier	0,31*

Quelle: Siehe Anlagen, Angaben über Grundstückskäufe und -verkäufe, Baugenehmigungen.

wicklung und die Konjunktoren. In unserer Untersuchungsperiode waren diese beiden Faktoren in erster Linie von der Entwicklung der Weltwirtschaft und der einheimischen Ernte abhängig. Im folgenden werden die Auswirkungen der allgemeinen Konjunktorentwicklung in Finnland auf die Verhältnisse in Kuopio sowie lokale Sondermerkmale insbesondere in bezug auf den Grundstücksmarkt behandelt. Zu den relevanten Variablen gehören in diesem Zusammenhang die Anzahl der in der Stadt verkauften Grundstücke sowie das Volumen der Bautätigkeit. Genaue Angaben darüber sind im Anhang zu finden.<sup>55</sup>

Bodenwert und Grundstückshandel sind äußerst instabil, weil sie auf eine überempfindliche Weise auf gute und schlechte Zeiten reagieren. Daher spielen sie eine wichtige ausgleichende Rolle im Marktmechanismus.<sup>56</sup> Vielfach wurde behauptet, daß die Bauaktivität mit einem Time-lag auf den Grundstückshandel reagiere.<sup>57</sup> Anhand unseres Materials über die Bautätigkeit und den Grundstückshandel während der Untersuchungsperiode kann der Höhepunkt der Wirkung dieses Time-lag's auf

<sup>55</sup> Siehe S. 403—405. In der Anlage findet sich auch ein Überblick über die Bautätigkeit in ganz Finnland.

<sup>56</sup> Gottlieb 1976, S. 6; Bobek—Lichtenberger 1966, S. 53; Lichtenberg 1986, S. 104—105; Tamminen 1945, S. 28. Auch das Berner Korpus unterstützt die These von der Überreaktion des Bodenmarktes auf die Konjunkturschwankungen über Bevölkerungsveränderungen. (Fritzsche 1977, S. 41).

<sup>57</sup> Gottlieb 1976, S. 88; Tamminen 1945, S. 181—182.



den ein bis zwei Jahresquartale späteren Zeitpunkt angesetzt werden.

Der Wohnungsmarkt läßt sich in Teile gliedern, die ein unterschiedliches Verhalten aufweisen. Als Untergruppen können Grundstücks-, Bau- und Mietmarkt unterschieden werden. Da die Wohnungen nicht transportabel sind, hat der Mietmarkt stets einen stark lokalen Charakter.<sup>58</sup> Die für die Wohnungsnachfrage relevanteste Variable ist die Anzahl von Familien in dem zu untersuchenden Gebiet. Sie ist wiederum durch das Heiratsverhalten sowie durch die Wanderungsbewegung bedingt. Die steigende Nachfrage bringt natürlich neue Bautätigkeit mit sich, die wiederum wegen ihres Arbeitskraftbedarfs als Multiplikatorwirkung zusätzlichen Baubedarf verursachen. Allerdings sind noch andere Faktoren beteiligt, die mitwirken können, und es ist auch nicht ausgeschlossen, daß die Veränderungen der Wohnform die Veränderungen der potentiellen Nachfrage mit beeinflussen.<sup>59</sup>

Es ist behauptet worden, daß die zunehmende Bedeutung des Außenhandels die Auswirkungen der Konjunkturschwankungen auf die finnische Volkswirtschaft gesteigert habe. Internationale Konjunkturschwankungen können aber nicht die Veränderungen der wirtschaftlichen Aktivität in Finnland restlos erklären. Der Hauptgrund dafür ist, daß noch zu Ende des 19. Jahrhunderts ein erheblicher Teil der Bevölkerung in einer autarken Landwirtschaft lebte. Daher waren die Ernteschwankungen eine wichtige Determinante für die wirtschaftlichen Veränderungen. Die Ermittlung der wirklichen Ursache für Konjunkturschwankungen wird dadurch erschwert, daß einerseits die schlimmsten Mißernten und andererseits die stärksten Depressionen im internationalen Handel sich sehr häufig zeitlich überschneiden.<sup>60</sup>

Die Preisentwicklung war in Finnland in den Jahren 1860—1913 äußerst labil. Darüberhinaus waren die jährlichen Preisschwankungen während dieser Periode deutlich spürbar. Die Preisentwicklung dieser Periode ließe sich mit einem wellenförmigen Diagramm darstellen, bei dem ein Anstieg bis 1874 anhielt, anschließend ein Abstieg bis 1887 einsetzte und schließlich wieder ein Anstieg bis kurz vor dem Ersten Weltkrieg andauerte.<sup>61</sup>

In den Jahren 1860—1890 betrug die Investitionsrate in Finnland im

---

<sup>58</sup> Tamminen 1945, S. 45.

<sup>59</sup> Tamminen 1945, S. 58, 69ff.

<sup>60</sup> Rasila 1982b, S. 158—159.

<sup>61</sup> Hjerpe 1988, S. 43.

Durchschnitt 11 Prozent und in den Jahren 1890—1913 12 Prozent. Das Volumen der Investitionen wuchs im Zeitraum 1860—1913 auf über das fünffache.<sup>62</sup> Der Anteil des Wohnungsbaus an den Gesamtinvestitionen nahm von 1860 bis zum Ersten Weltkrieg ab.<sup>63</sup> Aus den das Kreditvolumen betreffenden Berechnungen von Erkki Pihkala läßt sich ersehen, daß gegen Ende der Autonomie-Periode in Finnland die intensivsten Investitionsperioden auf die erste Hälfte der 70er Jahre, die zweite Hälfte der 90er Jahre sowie auf die ersten Jahre des Weltkrieges fielen.<sup>64</sup>

Die Hochkonjunktur nach den großen Hungersjahren, als der Grad des wirtschaftlichen Wachstums von Jahr zu Jahr wechselte, erfuhr in Finnland eine Wende gegen Mitte der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts. Es folgte eine Depression bzw. eine Zeit langsamen Wachstums, die häufig als »lange Depression« bezeichnet wird, und die bis in die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts anhielt. Im Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung sind Strukturveränderungen der Wirtschaft zu erkennen: das Aufkommen neuer Industriebetriebe auf dem Markt senkte die Preise, neue Transportmöglichkeiten brachten eine Expansion des Welthandels von Lebensmitteln zu günstigeren Preisen als zuvor mit sich.<sup>65</sup>

In den Jahren 1877 und 1878 erlebte man zwei schlechte Ernten nacheinander. Der zur gleichen Zeit geführte Türkenkrieg und die Probleme des Geldmarktes verschlechterten die Situation noch. Die Knappheit auf dem Geldmarkt brachte gewissermaßen die Depression nach Kuopio, denn die Kaufleute der Stadt Viipuri (Viborg) mußten ihre Kreditvergabe reduzieren. Da im Sommer 1878 nichts überspart werden konnte, war der folgende Winter schwer. Im Grundstückshandel wurde die Talsohle im Jahre 1879 erreicht. Die Wirtschaftsnot ließ im ganzen Land und auch in Kuopio im Jahre 1880 nach. In Kuopio wurde die Lage durch neue große Bauprojekte, wie z.B. durch die Errichtung von Wehrpflichtigenkasernen erleichtert. Auch im Grundstückshandel war eine Erholung in den Jahren 1880 und 1882 deutlich spürbar. Anfang der 80er Jahre nahmen die unternehmerischen Aktivitäten stark an. Allerdings starteten neue Unternehmer häufig mit allzu geringen Mitteln und mit zu geringer Erfahrung — und trugen dann oft zu höheren Konkurszahlen bei.

Die Anzeichen einer neuen Wirtschaftskrise machten sich im Herbst 1883 bemerkbar. Betroffen von schlechten Zeiten waren in Kuopio als

---

<sup>62</sup> Hjerppe 1988, S. 122.

<sup>63</sup> Hjerppe 1988, S. 278—279.

<sup>64</sup> Pihkala E. 1982, S. 62.

<sup>65</sup> Hjerppe 1988, S. 44.

erste diejenigen, deren Erwerbsquelle im Geldverkehr lag. Die Stellung der Arbeiterschaft blieb noch im Jahre 1884 verhältnismäßig gut, wenn auch über den Geldmangel geklagt wurde. Diese relativ gute Zeit hielt bis zum Jahre 1885 an. Dann stieg die Anzahl von Konkursen schroff, und die privaten Bauaktivitäten wurden beinahe völlig eingestellt. Die Abnahme der Abholzungen und die schlechten Preise für landwirtschaftliche Produkte spiegelten sich in der Wirtschaft der Gemeinden schon ein Jahr früher wider.

Der Staat seinerseits erleichterte und erschwerte gleichzeitig durch seine Maßnahmen die Lage der Stadt, denn die rigorose Geldpolitik der Finnischen Staatsbank erschwerte die Verhältnisse, und der Beginn der Bauarbeiten der Savo- Bahn erleichterte die Beschäftigungslage. Im Jahre 1887 gab es wegen der Eisenbahn-Bauarbeiten Erwerbsmöglichkeiten auch in der kalten und in der Regel »arbeitslosen« Jahreszeit. Ebenfalls Löhne und Gehälter stiegen. Die guten Jahre der zweiten Hälfte der 80er Jahre schlugen sich u.a. in einer regen Bautätigkeit in der Stadt sowie in der Aktivierung des Grundstückshandels in den Jahren 1889 und 1890 nieder. Zuvor hatte es mehrere ruhigere Jahre gegeben. Die Wende zum Schlechteren erfolgte im Jahre 1891. Auf die Jahre 1891 und 1892 fielen zwei schlechte Ernten und die sog. Baringer Krise, die durch die Abnahme der Sägewarenexporte nach Sättigung des englischen Marktes gegeben war. Die internationalen Schwierigkeiten führten auf dem Geldmarkt zu einer Verknappung, wie sie die Geschäftsleute nicht gewohnt waren. Die Zahl von Konkursen wuchs in Kuopio wesentlich und das Volumen der Bautätigkeit ging drastisch zurück.

Die Talsohle wurde im Jahre 1894 erreicht. Danach setzte eine langfristige Hochkonjunktur ein. Die Zahl von Gewerbeanmeldungen ging noch eine Zeit zurück, und die Bautätigkeit aktivierte sich in Kuopio erst im Jahre 1896. Zu einer Belebung des Grundstückshandels war es schon ein Jahr davor gekommen. Dagegen erhöhte sich sofort das Volumen der Spareinlagen auf der Sparkasse der Stadt. Gegen Ende des Jahrzehnts lebte man in Kuopio in einer Zeit des »Geldüberflusses«, und man kümmerte sich nicht sonderlich um den nächsten Tag. Das Grundstückseigentum befand sich zu Anfang der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts in einer problematischen Situation, weil der Ertrag von Grundstücksanlagen nicht den Kreditzinsen entsprach. Erst nach 1895, als der Zinssatz zunächst gesunken war, war diesewirtschaftliche Tätigkeit wieder rentabel.<sup>66</sup>

<sup>66</sup> Ramsay 1899, S. 74.

In Rußland verschlechterte sich die wirtschaftliche Lage bereits im Jahre 1899. Dafür fielen die schlechteren Zeiten im Westen erst auf die Jahre 1903 und 1904. Diese »kleine« Depression äußerte sich in Kuopio als geringe Verknappung des Geldmarktes; auch in Kuopio gab es Arbeitslose. In Finnland lebte man schon im Jahre 1903 in der Zeit einer neuen Hochkonjunktur. Diese hielt bis 1907—1908 an. Damals wechselten die Grundstücke in wirklich schnellem Tempo den Besitzer. Im zweiten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts führte die rasche Belebung des internationalen Holzwarenmarktes zu neuen Exportrekorden der finnischen Wirtschaft. Dies hatte positive Auswirkungen auf die Beschäftigungslage in der Landschaft Nord-Savo.

Die Beschäftigungslage besserte sich deutlich zu Beginn des zweiten Jahrzehnts. Von den angebotenen Arbeitsstellen blieb eine höhere Anzahl als zuvor unbesetzt. Die eigentlichen Konjunkturprobleme setzten erst mit dem Ersten Weltkrieg ein. Der Grundstücksmarkt der Stadt wurde dadurch lahmgelegt, daß die Sparkasse der Stadt nur noch Studiendarlehen als neue Darlehen vergab. Im großen und ganzen deckte sich die Konjunkturentwicklung von Kuopio mit der der größten finnischen Städte und gleichzeitig mit der Konjunkturentwicklung des ganzen Landes.<sup>67</sup>

<sup>67</sup> Siehe näher Kuusi 1914, S. 177—226. Dieses Kapitel stützt sich auf Nummela 1989, S. 48—53, Hietakari 1951, Hietakari 1952 und Hietakari 1968. Siehe auch den Anhang.

## 3. Stadtplanung und Bauaktivitäten in Kuopio

### 3.1. Das Stadtgebiet von Kuopio

Aus dem Blickwinkel der Städte und der durch sie ausgeübten Gesellschaftspolitik ist die Bodenfrage von erstrangiger Bedeutung.<sup>1</sup> Daher ist es angebracht, die Bodenfrage in Kuopio genauer zu untersuchen, und zwar vor allem aus der Sicht der Stadt.

Zur Zeit der kommunalen Reformen erstreckte sich das Stadtgebiet von Kuopio, ausgehend von der Altstadt im Osten, von Itkonniemi bis nach Likolahti. Im Westen ist das Stadtgebiet in der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Linie Kumpusaari — Valkeinen angewachsen. Der Hintergrund für diese Ausdehnung der Stadt Kuopio waren bestimmte »Tauschgeschäfte« zwischen der Stadt und der umliegenden Landgemeinde.

Im Jahre 1859 wurde eine Flurbereinigung durchgeführt, auf die man sich schon früher im Jahre 1818 mit der Landgemeinde Kuopio geeinigt hatte. Dadurch erhielt die Stadt die Ufergebiete der Bucht von Kuopio und Väinölänniemi, die gegen Gebiete in Maljapuro im nördlichen Teil der Stadt getauscht wurden.<sup>2</sup>

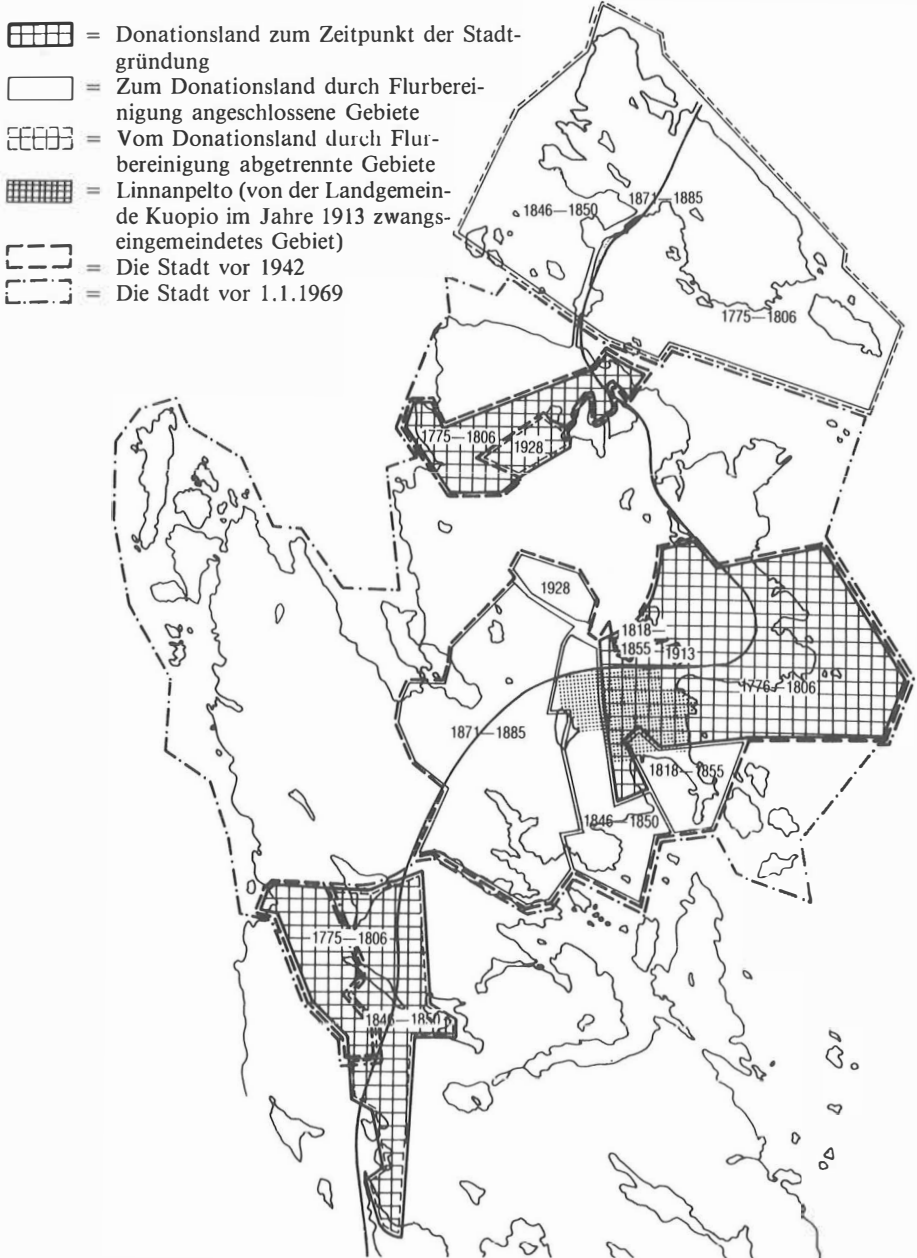
Als die kommunale Verwaltung vom alten Bürgertum an die Stadtverordnetenversammlung übergeben wurde, war ein Gebietsregelungsver-

---

<sup>1</sup> Die Eigentumsverhältnisse und die Bodennutzung in finnischen Städten wurden von Vuorela (1978) für eine längere Periode untersucht.

<sup>2</sup> Kahra 1932, S. 3—4.

Karte 6: Die Gebietsveränderungen der Stadt Kuopio



fahren in der Schwebe: Das Bürgertum hatte im Jahre 1866 den Gutshof Harjula in der Dorfgemeinde Savisaari erworben; die Eigentumsform (Ermland) wurde damals nicht verändert, d.h. es handelte sich im juristischen Sinn um rurales Land. Wollte die Stadt ihre Verwaltungshoheit auf dieses Gebiet ausdehnen, so mußte sie eine Genehmigung erhalten, die Eigentumsform der entsprechenden Landgebiete in eine Donation zu verwandeln. Gemäß der Rechtsvorstellungen und der Gesetze der damaligen Zeit mußte eine Stadt die Gebiete, die angeschlossen werden sollten, schon vor der Eingemeindung besitzen.<sup>3</sup>

Der Magistrat begann schon im Jahre 1868 die Eingemeindung von Harjula zu betreiben. Im Jahre 1879 wurde beim Senat eine Genehmigung beantragt, die Stellung des städtischen Donationslandes von Kehvonsalo und von der Hälfte in Sorsasalo gegen eine Donation von rurelem Land in Harjula einzutauschen. Endgültig erfolgte dieser Landtausch im März 1885. Das Gebiet wurde damals verwaltungs-, gerichts- und kirchenrechtlich Kuopio angeschlossen. Die Stadt erweiterte somit ihren Einfluß auf die Gebiete des heutigen Puijonlaakso (zum größten Teil), Savilahti, Särkiniemi und Niirala (zum größten Teil). Die westlich der Linie von Neulalahti nach Särkilahti liegenden Gebiete wurden in diesem Zusammenhang nicht eingemeindet. Ursprünglich war es das Bestreben der Stadt, die Donationsrechte gleichzeitig von der Inselgruppe Iivarinsalo umzuwandeln. Da die Eigentumsrechte für dieses Gebiet aber nicht hinreichend geklärt werden konnten, scheiterte die Umwandlung für diesen Teil. Der Donationsstatus verschwand allein für Kehvonsalo und die Hälfte von Sorsasalo einschließlich der in der Nähe befindlichen Inseln.<sup>4</sup>

Der Erwerb von Harjula bedeutete generell, daß die Nutzungsrechte für das Gebiet an der von der Stadt nach Süden führenden Landstraße an die Stadt übergingen. In einer 1870 angefertigten Karte ist bereits die Herausbildung von Siedlungen unmittelbar an der Grenze zur Stadt zu erkennen, was eine typische Erscheinung für alle Städte ist.<sup>5</sup> Die Arbeiterschaft der Stadt ließ sich gerne außerhalb der Stadtgrenzen nieder, wo das Bauen nicht durch Bestimmungen reglementiert wurde und wo man kleinere Parzellen zu günstigeren Preisen als in der Stadt erhielt. Vor-

---

<sup>3</sup> Perälä 1983, S. 30.

<sup>4</sup> V 28.11.1878, 21.12.1878, 4.5.1880; LisV 14.8.1879, 3.6.1880, 28.10.1880 und Anhang 7A; VAK 76/1880, 129/1885, 146/1885; Kahra 1932, S. 4–5.

<sup>5</sup> Nummela 1989, S. 216.

aussetzung für das Entstehen von Siedlungen außerhalb der Stadt war, daß die Stadt in angemessener Zeit (auch zu Fuß) zu erreichen war.<sup>6</sup>

Hinsichtlich der an der Hafeneinfahrt liegenden Gebiete von Vasikkasaari mußte gegen Ende des letzten Jahrhunderts mehrmals der Rechtsweg beschritten werden. Endgültig wurde Vasikkasaari der Donation der Stadt durch einen Beschluß des Senats vom 28.2.1898 angeschlossen.<sup>7</sup>

In vielen finnischen Städten verschärfte sich um die Jahrhundertwende die sogenannte Vorstadtfrage. Unter Vorstadt verstehen wir in diesem Zusammenhang in unmittelbarer Nähe zur Stadt, aber außerhalb der eigentlichen Stadtgrenzen entstandene Siedlungsgebiete, wie z.B. Pispala in Tampere. Oftmals wurde die Entstehung solcher Siedlungen durch die verhältnismäßig kleine Bodenfläche der Stadt verursacht. Außerdem spielte eine wichtige Rolle, daß außerhalb der Stadt Grundstücke, die nur einen Fußweg vom Arbeitsplatz entfernt lagen, billiger waren als in der Stadt. Kuopio war in dieser Hinsicht wegen der weiter oben beschriebenen Eingemeindungen und aufgrund früherer Bodenkäufe in einer besonderen Lage, so daß für das Entstehen von Vorstädten nicht die gleichen Voraussetzungen vorlagen wie in vielen anderen Städten.<sup>8</sup> In Kuopio gab es keine Terraingesellschaften, da sie weder einen Wirkungskreis gehabt hätten noch auf eine reale Nachfrage gestoßen wären. Die Aktivitäten von Terraingesellschaften in Finnland begrenzten sich auf das Gebiet um die Hauptstadt.<sup>9</sup>

Die Vorstadtfrage gab auch der Stadtverordnetenversammlung in Kuopio Anlaß zu Debatten. Als evtl. in Frage kommende Gebiete sah man

---

<sup>6</sup> Perälä 1983, S. 37—40; Waris 1973, S. 134—139.

Der Landkauf der Stadt Kuopio erfolgte eigentlich früher als der von Kyttälä in Tampere im Jahre 1876, der im allgemeinen als der erste kommunale bodenpolitische Landkauf in Finnland angesehen wird. Ausführlich mit dem Landkauf von Kyttälä beschäftigt sich (Rasila 1984, S. 167—173). Da der Landkauf von Kuopio also bereits sehr früh erfolgte, konnte dieser nicht in die Statistiken des Städtebundes gelangen. Die Frage nach dem Rechtsstatus des Bodens der Stadt Kuopio war in Einzelpunkten ungeklärt, so daß daher ständig Schwierigkeiten u.a. in der Besteuerung und in der Rechtspflege verursacht wurden. Im Jahre 1924 veranlaßte die Kämmerei eine Untersuchung über Donationsland und Erb-güter der Stadt. Diese Untersuchung wurde von dem Provinzialvermessungsingenieur E. W. Schroeder durchgeführt (Schroeder 1924).

<sup>7</sup> VA, Archiv des Senats AD 266/246 1895; Kahra 1957, S. 272—273.

<sup>8</sup> Siehe näher Perälä 1983 und Perälä 1951.

<sup>9</sup> Åström S.-E. 1957, S. 258—262; Über die Verhältnisse in Deutschland siehe z.B. Fisch 1989.



die Inselgruppe von Rönö und die Gebiete von Linnanpelto, die zur Landgemeinde gehörten. Auf dem Gebiet von Linnanpelto begann schon Anfang unseres Jahrhunderts eine nicht regulierte Besiedlung. Aus Furcht davor, daß dieser auch an anderen Stellen sichtbar werdende Siedlungstyp bis in die Nähe der Stadt vorrückte, und nachdem die (teilweise) veränderten gesetzlichen Bestimmungen dazu die Möglichkeit boten, beantragte die Stadtverordnetenversammlung im Mai 1903 die Eingemeindung der Gebiete von Rönö und Linnanpelto auf der Grundlage entweder eines Tausches oder durch Zwangsenteignung. Der Senat lehnte diese Möglichkeit zwei Jahre später ab, weil die Gemeinde und der Pfarrer sich gegen eine Zwangsenteignung aussprachen.<sup>10</sup> Nachdem die Angelegenheit permanent auf der Tagesordnung stand, beantragte die Stadtverordnetenversammlung schließlich im Oktober 1907 mit Erfolg die Zwangsenteignung des Südteils von Linnanpelto zugunsten der Stadt Kuopio.<sup>11</sup> Das Gebiet konnte im Jahre 1913 verwaltungs-, gerichts- und kirchenrechtlich der Stadtgemeinde angeschlossen werden. Obwohl nun ein Teil von Linnanpelto zur Stadt gehörte, wurde daraus aber kein Donationsland.<sup>12</sup>

## 3.2. Stadtplanung

Zur Zeit der ersten Gründung der Stadt Kuopio wurde ein kleiner, nur einige Häuserblocks umfassender, Bauleitplan für das Ufergebiet von Kuopionlahti erstellt. Hier gab es dann auch in den 70er Jahren des 18. Jahrhunderts, als die Stadt zum zweiten Mal gegründet wurde, eine gewisse Siedlungskonzentration. Abweichend von der Praxis der vorangehenden Jahrhunderte, war dieser erste Bauleitplan in jeder Hinsicht muster-gültig, wie dies auch in anderen damals entstehenden Städten der Fall

---

<sup>10</sup> V 18.5.1903; VAK 143/1905; Kahra 1957, S. 274—275.

<sup>11</sup> Die Stadt mußte für das Gebiet von 5,8 Hektar 63 877 FMK bezahlen.

<sup>12</sup> V 1.10.1907, 6.6.1910; VA, Sen. tal.os. AD 2337/292 1911; VAK 59/1907; Kahra 1957, S. 275; Die Tageszeitung Otava vom 17.4.1909; Nummela 1989, S. 219. — Die Furcht der Stadtväter vor der Entstehung möglicher Vorstädte war indes nicht ganz unbegründet. Z.B. entwickelte sich im Jahre 1909 in der Nähe der Volksschule von Puijo (nordwestlich des Planquadrats) eine vorstadtähnliche Ansiedlung, nachdem der Pfarrer dort Baugrundstücke auf 50 Jahre verpachtet hatte.

war.<sup>13</sup> Nach dem neuen Gründungsbeschluß wurde zügig mit der Stadtplanung für Kuopio begonnen. Gustav III. konnte schon am 5.3.1776 den von Pehr Kjellman, dem Vermessungsbeamten der Provinz Häme, angefertigten ersten Entwurf der Stadtplanung bewilligen.<sup>14</sup> Dieser Bauleitplan war quadratähnlich angelegt und entsprach damit dem klassizistischen Planungsideal mit seiner Schachbrettanordnung, die gegen Ende des 18. Jahrhunderts zum herrschenden Planungsideal geworden war. Es war anscheinend beabsichtigt, den Plan in Einklang mit dem Verlauf der Himmelsrichtungen zu realisieren.<sup>15</sup>

Die Lage des Stadtzentrums einschließlich des Marktes wurde von der Kirche ausgehend in Richtung Norden geplant, wo der Große Markt (bzw. der Gustavplatz) plaziert wurde.<sup>16</sup> Gewisse Änderungsbestrebungen gab es in der Stadt schon von Anfang an. Wenn man daran festgehalten hätte, die Kirche der Gemeinde Kuopio den Mittelpunkt der neuen Stadt bilden zu lassen, so wäre es natürlich gewesen, die Umgebung der Kirche zu akzentuieren, in der bis zum Jahre 1815 das hölzerne Gotteshaus dominierte. Damals wurde eine neue Kirche (westlich vom Gustavplatz in Richtung Vahtivuori) fertiggestellt. Die abweichende Bauart dieser Kirche ist ein Zeugnis für die Stadtplanungsziele der Bauperiode in Kuopio: In Finnland wurden Kirchen im allgemeinen so gebaut, daß der Altar in westlicher und die Türme in östlicher Richtung lagen. In Kuopio hätte dergleichen aber bedeutet, daß die Kirche der Stadt ihren »Rücken« zukehrt hätte, wie Pekka Toivanen festgestellt hat. Die der Planung entsprechende Platzierung der Kirche akzentuierte den neuen Standort der Stadt.<sup>17</sup> Im 18. Jahrhundert wurden in monozentralen Städten sowohl die Kirche als auch das Rathaus in der Umgebung des Marktes plaziert. In bizentralen Städten lag die Kirche an dem einen und die Verwaltung an dem anderen Marktplatz.<sup>18</sup> Kuopio war zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine typische monozentrale Stadt, nachdem einerseits die Kirche fertiggestellt war und andererseits die Stadt sich selbst ein Rathaus im Osten des Marktes verschaffte.<sup>19</sup>

---

<sup>13</sup> Lappalainen P. 1982, S. 63—73; Eimer 1961, S. 324—325; Kivinen 1960, S. 11.

<sup>14</sup> Lappalainen P. 1982, S. 265, 355ff.

<sup>15</sup> Bei der praktischen Realisierung dieses Vorhabens ist dann aber doch ein gewisser Fehler unterlaufen, denn die Nord-Süd-Achse des heutigen Straßensystems ist um 100 Striche nach Nord-West geneigt.

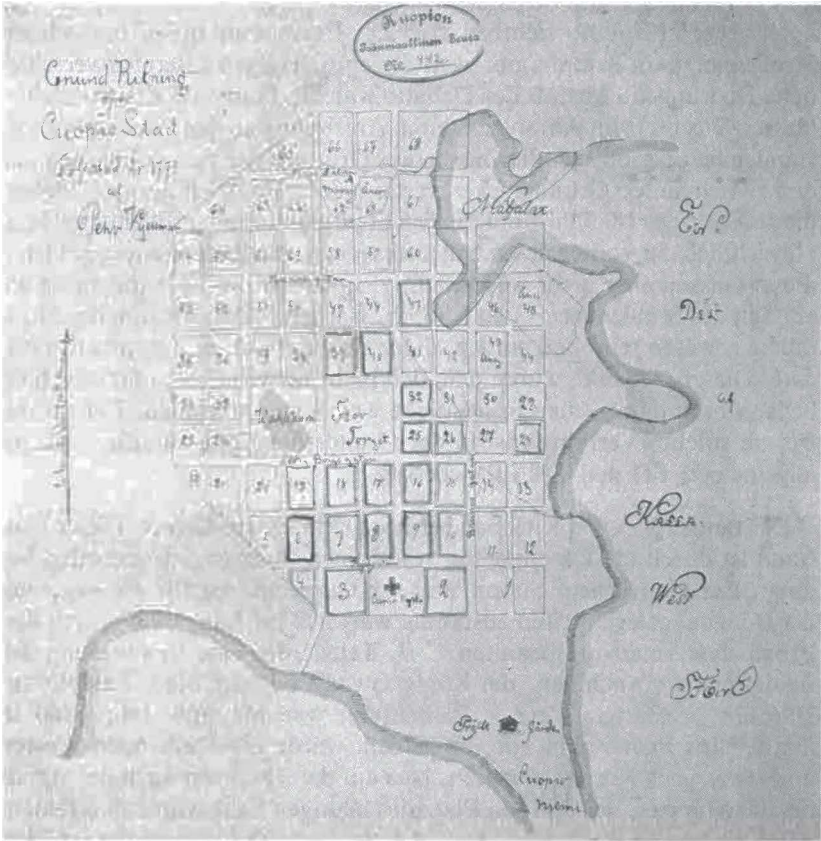
<sup>16</sup> Meurman 1947, S. 44—46; Lappalainen P. 1982, S. 355—357.

<sup>17</sup> Toivanen 1975, S. 555—562.

<sup>18</sup> Kirjakka 1982, S. 163.

<sup>19</sup> Kirjakka, die die Stadtplanung finnischer Städte vor 1875 untersucht hat, bewertete

Karte 7: Der im Jahre 1776 bewilligte Bauleitplan von Kjellman



Quelle: KM, Karten; Kahra 1932, S. 6.

Eine Besonderheit des Stadtbildes von Kuopio ist in dem für die Stadt auch heute noch charakteristische Wechsel von Straßen und Gassen zu sehen. Die Hauptstraßen der Stadt waren 24 Ellen, die zwischen ihnen

---

tet in ihrem Werk die Besonderheiten des Stadtzentrums von Kuopio für die Zeit vor unserer Untersuchungsperiode. Nach Kirjakka hat sich das bizontrale Stadtzentrum von Kuopio in seinen Hauptzügen plangemäß verwirklicht und ist so erhalten geblieben. Vgl. Kirjakka (1982, S. 227).

verlaufenden Gassen hingegen nur 12 Ellen breit. Diese Differenzierung des Straßennetzes gab der Stadt ihr charakteristisches Straßenbild, was noch heute in Kuopio sichtbar ist.<sup>20</sup> Zur Entstehung dieses besonderen Straßennetzes in Kuopio gibt es in der einschlägigen Literatur verschiedene Deutungen. Anstoß der Debatte war die Frage, ob der Straßen—Gassen-Wechsel von Anfang an durch Anlehnung an den Bauleitplan entstanden ist oder ob sich die Gassen aus Gründen der Feuersicherheit aus den zwischen den Grundstücken verlaufenden Bauwuch herausbildeten, die zu Ende des 18. Jahrhunderts den Stadtplanungsidealen entsprachen. Hinsichtlich der vorliegenden Untersuchung ist die Entstehungsgeschichte dieser Gassen aber nicht wesentlich, vielmehr ist ihr Vorhandensein als ein Teil des Straßennetzes von Kuopio zu sehen.<sup>21</sup> Die ursprüngliche Idee dürfte gewesen sein, daß ein jeweiliger Häuserblock ein Grundstück bildete. Dieser Gedanke wurde dennoch nicht verwirklicht, und sehr bald begann man damit, die Grundstücke weiter zu unterteilen. Der Grund für ein solches Verfahren ist in der Grundstückgröße zu sehen, die im allgemeinen 100 mal 140 Ellen betrug.<sup>22</sup>

Der Bauleitplan von Kjellman betraf nur ein kleines Gebiet. Dieser Umstand ist durch die Regelung der städtischen Bodenangelegenheiten bedingt. Der Gouverneur Simon Wilhelm Carpelan, der für die Regelung der Bodenangelegenheiten zuständig war, ließ im Jahre 1787 durch den Provinzialvermessungsbeamten C. J. Tengström eine Erweiterung des Bauleitplans vornehmen, die König Gustav III. der Stadt Kuopio am 29.6.1787 bestätigte. Dieser Bauleitplan war bis zum Jahr 1860 in Kraft.<sup>23</sup> Im Bauleitplan von Tengström wurde die Stadt nach Westen und etwas nach Norden erweitert. Neu auf der Karte war auch der Standort des Marktes, der auf den Platz des heutigen Sankaripuisto (Heldenpark) verlegt wurde.<sup>24</sup> Der Markt wurde dennoch nicht an der im Plan vorgesehenen Stelle gebaut, wohin hingegen der im Jahre 1811 eingeweihte

---

<sup>20</sup> Kahra 1932, S. 11; Lappalainen P. 1982, S. 358—359; Tolonen 1961.

<sup>21</sup> Lilius H. 1981, S. 343; Kirjakka 1982, S. 91, 142—144. Siehe auch Kahra 1932, Lappalainen P. 1982 und Tolonen 1961

<sup>22</sup> Tolonen 1961. Für die Grundstücke, die sich auf der gleichen Breite mit der Kirche befanden betrug die Größe allerdings 100 mal 100 Ellen.

<sup>23</sup> Lappalainen P. 1982, S. 310—311. Die Arbeit von Tengström basierte auf eine von dem Provinzialvermessungsbeamten Costiander im vorangegangenen Jahr erstellten Karte.

<sup>24</sup> Tolonen 1961.

Friedhof der Kirchengemeinde verlegt wurde.<sup>25</sup> In einer von C. W. Gyl-dén 1838 veröffentlichten Karte ist der Markt schon an seinem heutigen Standort als Marktplatz eingezeichnet. In dieser Karte von Gyl-dén entspricht das Stadtgebiet dem amtlichen Bauleitplan.<sup>26</sup>

Mit dem Bauleitplan von 1787 begnügte sich die Stadt bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts. Nachdem das Amtsgut von Hatsala mit seinen Landgebieten an der Westseite des heutigen Rathauses an die Stadt angeschlossen wurde und nachdem der Pfarrherr Mathias Ingman gestorben war, beschloß der Magistrat für die Stadt einen neuen Bauleitplan anfertigen zu lassen. Dazu kartierte der Ingenieur J. S. Johansson im Jahre 1856 die Stadt und ihr nahes Umland als Grundlage für einen neuen Bauleitplan. Aus seiner Karte läßt sich die damalige Besiedlungssituation der Stadt ersehen.<sup>27</sup>

Auf die Stadtplanung der Städte wirkte in einem wichtigen Maße die im Jahre 1856 erlassene kaiserliche Bauverordnung, die das Bauen in den Städten regelte. Diese Bauverordnung forderte die Berücksichtigung von brandverhütenden Maßnahmen in der Stadtplanung der Städte.<sup>28</sup> Die Erstellung eines neuen Bauleitplans für Kuopio erhielt der damalige Provinzialarchitekt Carl Albert Edelfelt in Hämeenlinna zur Aufgabe. Er machte zwei Skizzen, in denen das Gebiet der Stadtplanung sowohl nach Westen als auch nach Osten erweitert war. Boulevards zwischen dem alten und neuen Teil der Stadt wurden an der Stelle der heutigen Straßen Puistokatu und Suokatu vorgesehen. Die für die neuen Gebiete der Stadt eingezeichneten neun Grundstücke waren relativ groß, wobei das mittlere einen Park bildete. Für die Stadtstruktur war ein Vorschlag von weitreichender praktischer Bedeutung, da dieser vorsah, die Straßen der Stadt von 24 Ellen auf 30 Ellen zu verbreitern und die ost-westgerichteten Gas-sen zu sperren sowie die Grundstücksverteilung zu verändern. Die vorgeschlagenen Veränderungen waren aber sehr radikal, da sie eine Verlegung schon existierender Gebäude und Verletzungen der Eigentumsrechte der Städter bedeutet hätten. So konnte die Stadt diese nicht gleich befürworten. Auf der Grundlage der Skizzen von Edelfelt fertigte der Inge-

<sup>25</sup> Halla 1952, S. 29; Lappalainen P. 1982, S. 343. Vgl. auch Lappalainen P. 1982, S. 339 (Abbildungstext).

<sup>26</sup> KM, Karten, Gyl-dén 1838

<sup>27</sup> Kahra 1932, S. 13—14; Tolonen 1961.

<sup>28</sup> Asetuskokoelma 18.3.1856, »Hans Kejslerliga Majestäts Nådiga Förordning angående allmänna gruder för städernas reglering och bebyggande i Finland»; Komiteanmietintö 1911:3; Lilius H. 1983d, S. 128 —133.

Karte 8: Der für die Stadt Kuopio am 29.6.1787 bestätigte Bauleitplan



Quelle: VA, SKD 136/18 1822 (Nach einer Abschrift aus dem Jahre 1815); Lap-  
 palainen 1982, S. 310.

Karte 9: Kuopios Stadtkarte nach J. S. Johansson im Jahre 1856

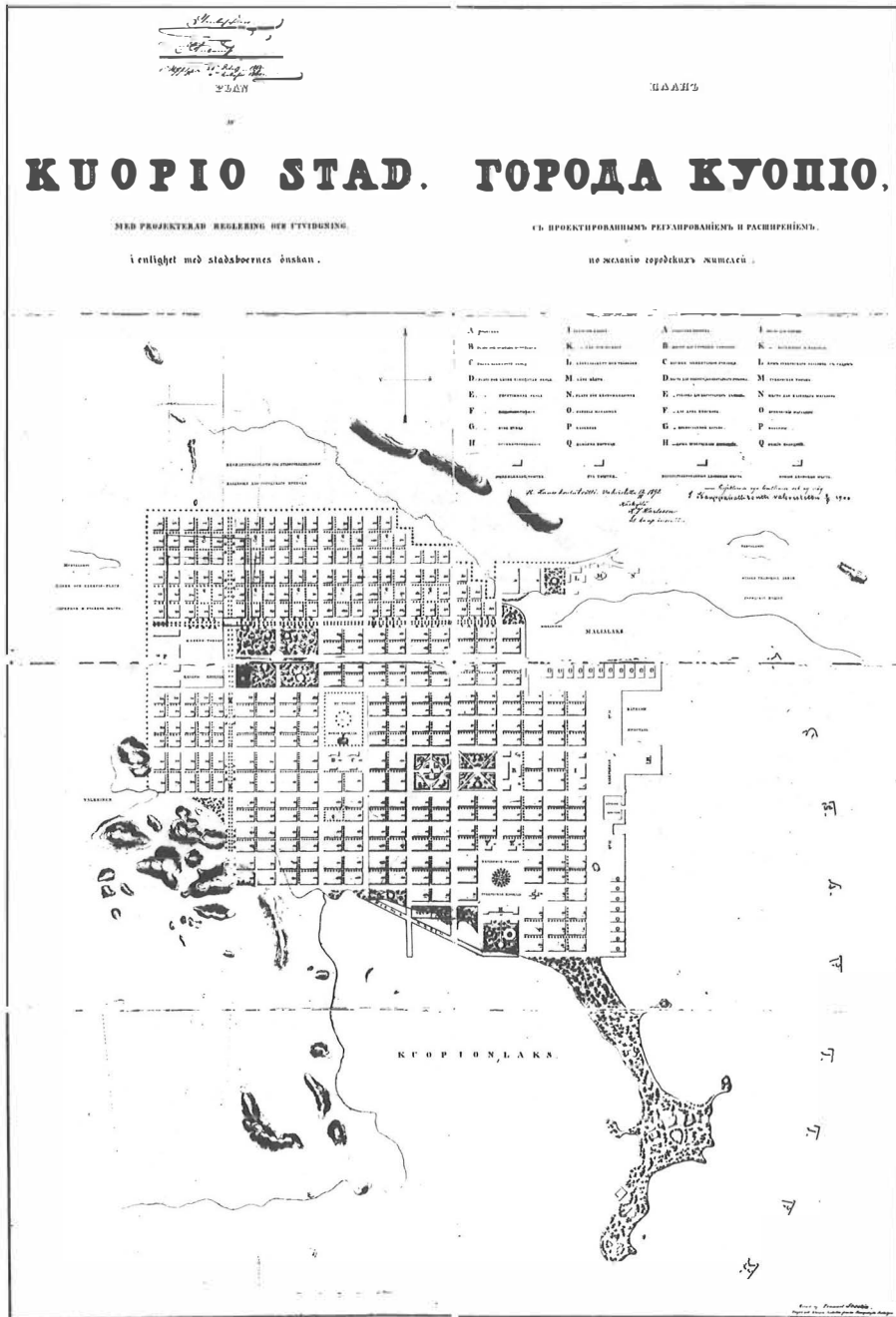


Quelle: KKA, Karten.

neuer Lennart Forstén eine endgültige Version für den neuen Bauleitplan an. Sein zum großen Teil auf die Pläne von Edelfelt basierender Vorschlag bedeutete die Verlegung zahlreicher Gebäude und die Anlage mehrerer Parkflächen, ganz wie es die Bauverordnung von 1856 voraussetzte. Der Kaiser bestätigte den neuen Bauleitplan am 17.1.1860.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Kahra 1932, S. 13–16; Tolonen 1961.

Karte 10: Der 1860 angenommene Bauleitplan von Kuopio



Quelle: KMoA, Karten.



Der Bauleitplan von 1860 sah eine Dezentralisierung der Stadtzentrumsaktivitäten vor. Die Residenz des Gouverneurs (in der Karte mit dem Signum H gekennzeichnet) wurde an die Stelle der alten und abgerissenen Kirche verlegt, für das Rathaus war der Platz entlang von Satamatori (Hafenmarkt, in der Karte mit dem Signum Z gekennzeichnet) reserviert, und für den Markt war ein neuer Standort vorgesehen.

Schon im Jahre 1855 war entschieden worden den Marktplatz an seinen jetzigen Platz zu verlegen. Gleichzeitig wurde entschieden, aus dem alten Markt einen Park zu machen und den Handel dort zu beenden.<sup>30</sup> Die Kommerzialisierung der Landwirtschaft, die Aufgabe der Selbstversorgungshaushalte und der Übergang von der Getreidewirtschaft zur Milchviehwirtschaft spiegelte sich in den Städten insofern wieder, als daß sich die Funktion der Märkte in Richtung einer stärkeren Betonung der Waren des täglichen Gebrauchs veränderte. Zur gleichen Zeit verringerte sich die Bedeutung der eigentlichen Märkte. So wurde die kommerzielle Bedeutung der Märkte akzentuiert. Als der Markt in Kuopio auf seinen heutigen Platz verlegt wurde, wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für Veränderungen der wirtschaftlichen Struktur der Stadt geschaffen.<sup>31</sup>

In der alten Stadt bestimmten der Markt und die Kirche das Zentrum der Stadt. Die Hauptverkehrswege der Stadt führten von den Zolltoren in das Stadtzentrum hinein. Die finnischen Städte waren vom Typ her hauptsächlich Handelsstädte. Aus diesem Grund bildeten die Märkte den zentralen Ort einer Stadt und später den Kern des Stadtzentrums. Auch die Kirche strebte oft danach, sich dort niederzulassen, wo die Menschen waren, oftmals auf einer das Zentrum dominierenden Anhöhe. Dabei bildeten sich in der Stadt zwei Zentren heraus: ein kommerzielles (Markt) und ein geistliches (Kirche).<sup>32</sup> In der gleichen Weise wurde auch in der hier zu untersuchenden Stadt geplant.

Im Verlauf der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts verallgemeinerte sich die Vorstellung, daß für die unterschiedlichen sozialen Gruppen einer Stadt verschieden große Grundstücke mit Rücksicht auf ihren sozialen Status und ihr Vermögen organisiert werden sollten. Zu Beginn des

---

<sup>30</sup> M 27.8.1855; Kahra 1932, S. 27; Soininen 1970, S. 11—12.

<sup>31</sup> Kirjakka 1982, S. 163—164; Paulsson 1950, S. 197; Peltonen M. 1988, S. 36; Viita 1965, S. 30, 54—55; Soininen 1970, S. 10—12. Über die eigentlichen Märkte in Kuopio siehe näher Räsänen 1970.

<sup>32</sup> Kirjakka 1982, S. 161.

19. Jahrhunderts wurde die unterschiedliche Größe von Grundstücken als Richtplan in die das Bauen betreffenden Verordnungen aufgenommen, soweit Erweiterungen des Bauleitplans betroffen waren.

Am Stadtrand mußten Grundstücke für Unterbemittelte reserviert werden, die Stadtzentren waren für die Wohlhabenden und Reichen zu reservieren. Motiv für diese Differenzierung war im allgemeinen allein die Entwicklung des Stadtbildes. Die innere Differenzierung der Stadt war in einem gewissen Maße in Rußland und in Schweden recht unterschiedlich. In Schweden lagen die Bestrebungen einzig und allein darin, Arme daran zu hindern, sich in den geschätzteren Stadtgebieten anzusiedeln. In Rußland wurde außerdem den Reichen verboten, sich in den Armen- und Arbeitersiedlungen niederzulassen. Für den Bodenmarkt der Stadt bedeuteten solche Regelungen in der Tat eine Segmentierung des Marktes, was auch auf der Ebene der sozialen Wertschätzung sichtbar wurde.<sup>33</sup> Im Bauleitplan von Kuopio aus dem Jahre 1860 wurde versucht, den Grundstücksbedarf der Unterbemittelten durch die Planung von durchschnittlich kleineren Grundstücken (als im Zentrum) am West- und Nordrand der Stadt zu berücksichtigen.

Der neue Bauleitplan war von Anfang an nur ein Richtplan, denn in der Stadt befolgte man beim Bauen die alte Parzellierung auf den alten bereits besiedelten Stadtgebieten. Als auffälligstes Merkmal des Bauleitplans ist eigentlich die Straße Puistokatu sowie einige Unbestimmtheiten in den Straßenbreiten geblieben. Nur auf der Westseite der Straße Puistokatu, d.h. auf früher nicht zur Stadt gehörendem Gebiet, wurde der Plan von Forstén längere Zeit befolgt.<sup>34</sup> In der Stadtverordnetenversammlung, die 1875 ihre Periode begann, wurde die Problematik des Bauleitplans beinahe unmittelbar aus praktischen Gründen zum Gesprächsstoff: Der Bauleitplan von 1860, der noch in Kraft war, war nur noch sehr schwer an die Praxis anzupassen. Die allgemeine Bauverordnung der Städte aus dem Jahre 1856 gruppierte Kuopio (hinsichtlich der Bauanweisungen) in die zweite Klasse. Dies bedeutete, daß zwischen den Gebäuden für Fahrrinnen oder für die Anpflanzung von Bäumen minde-

---

<sup>33</sup> Kirjakka 1982, S. 48; Schwippe 1983, S. 243. Das östliche Differenzierungssystem kam in den das Bauen betreffenden Verordnungen im Jahre 1856 auch nach Finnland, allerdings wurde die entsprechende Regelung im abschließenden Stadium aus dem Text der Verordnung gestrichen (Siehe Åström S.-E. 1957, S. 34–35; Kivinen 1960, S. 12.).

<sup>34</sup> Kahra 1932, S. 16.

stens 25 Ellen Platz gelassen werden mußte, wenn die Gebäude nicht aus Stein waren. In Kuopio waren die Straßen aber schmaler: Die eigentlichen Straßen waren 24 Ellen und die Gassen 12 bis 16 Ellen breit. Der Bauleitplan für Kuopio aus dem Jahre 1860 war ausdrücklich auf der Grundlage der genannten Bauverordnung gemacht worden, so daß die Maße nicht den wirklichen Bedingungen entsprachen.<sup>35</sup>

Die am 8.12.1873 erlassene Verordnung über die Kommunalverwaltung der Städte übertrug in der Praxis das Initiativrecht in Sachen Bauaktivitäten und Stadtplanung den Städten selbst.<sup>36</sup> Da die Einhaltung des in Kraft befindlichen Bauleitplans spürbare Veränderungen in der Stadtstruktur von Kuopio bedeutet hätte, war es natürlich, daß dagegen protestiert wurde. In der Praxis wurde die Bauaktivität in Kuopio auf der Grundlage des aus dem 18. Jahrhundert stammenden Bauleitplans fortgesetzt, obwohl das nicht ganz statthaft war. Im Jahre 1879 beantragte die Stadtverordnetenversammlung, die alte Stadt als solche zu erhalten, wie sie zur Zeit der Antragstellung real existierte; d.h. die durch den Bauleitplan von 1860 geforderten Verlegungen von Straßen, Gebäuden, Häusern und Grundstücken brachten nicht mehr realisiert zu werden. Diesem Antrag stimmte der Senat am 29.9.1880 zu. Der Beschluß bedeutete, daß im alten Teil der Stadt ein Bauleitplan aus gustavianischer Zeit befolgt wurde. Allerdings gab man der Stadtverordnetenversammlung das Recht notwendig werdende Begradigungen von Straßen vorzunehmen. Kuopio wurde damit auf eine bestimmte Weise zu einer von Stadtplanung nicht erfaßten Stadt, denn formal gesehen hatte der Senat die Stadt nur von der Einhaltung des in Kraft befindlichen Bauleitplans befreit.<sup>37</sup>

In der Praxis war das Straßenbild der Stadt ziemlich ungeordnet, weil die Straßen nicht gerade und nicht an jeder Stelle von gleicher Breite waren. Zur Klärung dieser Angelegenheiten beschloß die Stadtverordnetenversammlung im November 1880, neue Gebäude an der allgemeinen Straßenlinie zu plazieren. Diesem Beschluß gemäß beschäftigte sich der Magistrat, der die Bauangelegenheiten zu überwachen hatte, bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts von Fall zu Fall mit der Regelung dieser Angelegenheiten. Damit zumindest eine gewisse Richtschnur vorlag, fertigte der Stadtgenieur Uno Gylling eine Planungskarte der Stadt an, die im Jahre

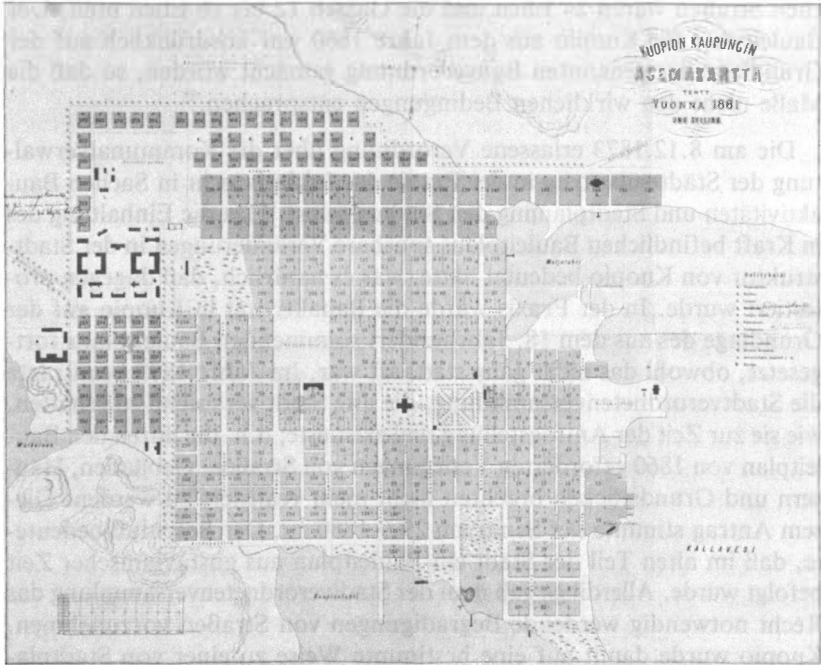
---

<sup>35</sup> Lilius H. 1983d, S. 135ff.; Kahra 1957, S. 82.

<sup>36</sup> Halila 1967, S. 121—122; Lilius 1983d, S. 132.

<sup>37</sup> V 1.12.1876, 25.9., 4.11.1879, 11.11.1880; Kahra 1957, S. 82—84.

Karte 11: Die Planungskarte der Stadt Kuopio von Uno Gylling aus dem Jahre 1881



Quelle: VA, Karten; KMA, Karten.

1881 gedruckt wurde. Die Karte besteht aus dem gustavianischen Bauleitplan, dem Bauleitplan von 1860 und der erwähnten Entscheidung des Senats. Obwohl diese Karte auf eine gewisse Weise als Richt-Bauleitplan verstanden wurde, war sie eigentlich nirgendwo amtlich bestätigt worden — nicht einmal in der Stadtverordnetenversammlung. Als die Stadtverordnetenversammlung im September 1881 beschloß, daß die Straße Suokatu nicht auf die im Bauleitplan von 1860 vorgesehene Weise zur Pohjois-Esplanadi (Nord-Boulevard) ausgebaut würde, blieben die Stadtplanungsangelegenheiten im alten Teil der Stadt in der Tat unverändert.<sup>38</sup> Welchen Einfluß hatte nun die nicht durchgeführte Erweiterung

<sup>38</sup> Kahra 1957, S. 85—86; Tolonen 1961. — Henrik Lilius sieht die Karte von Gyl-

von Suokatu zum Boulevard (Pohjois-Esplanadi) auf die Stadtstruktur von Kuopio? Anscheinend vereinheitlichte sie das Stadtbild von Kuopio; denn der Boulevard in Helsinki war noch zur Mitte des letzten Jahrhunderts ein Gebiet für die Oberklasse, wo nach S.-E. Åström Arbeiter nichts zu suchen hatten.<sup>39</sup>

Auf das Stadtbild und die Struktur einer Stadt wirken außer den genannten Faktoren auch andere Umstände. Als z.B. der Bau der Eisenbahnlinie Savo (d.h. eine Abzweigung von der Strecke Helsinki—St. Petersburg nach Kuopio) auf der Tagesordnung stand, erfolgte die Streckenführung so, daß sie am Nordrand des besiedelten Planquadrats verlief. Die nördlich der Linie liegenden Grundstücke, die den Stadtplanungs-idealen der Mitte des 19. Jahrhunderts gemäß hauptsächlich als Siedlungsgebiet für Unterbemittelte vorgesehen waren, blieben unbebaut. Die damaligen östlich der Straße Uudenmaankatu und an der Nordseite der Straße Linnankatu liegenden Grundstücke wurden dem Eisenbahngebiet angeschlossen. Die auf der Westseite von Uudenmaankatu liegenden Grundstücke wurden neu vermessen, da es anders nicht möglich gewesen wäre, eine neue Volksschule für das Gebiet zu bauen. Der Senat bestätigte die Änderungen im September 1897.<sup>40</sup>

Die Eisenbahnlinie führte zu spürbaren Strukturveränderungen der Stadt. Eine erstrangige Frage für das Wachstum der Stadt war es natürlich, einen Eisenbahnanschluß in die Stadt zu bekommen, und zwar lieber direkt als durch die Vermittlung einer Stichbahn. Der Bau der Eisenbahnlinie verbesserte die Möglichkeiten in die Stadt zu kommen, wodurch die Bedeutung der Aktivitäten im Stadtzentrum wiederum akzentuiert wurde. In Finnland versuchte man systematisch die Eisenbahnlinien mit ihren Bahnhöfen und Depots an den Rand der von der Stadtplanung erfaßten Gebiete zu legen. Die zur damaligen Zeit ziemlich weit entfernt gelegenen Bahnhöfe sind später durch das Wachstum der Städte zu einem wichtigen Teil der Stadtstruktur geworden, gleichzeitig waren sie oftmals auch ein die Stadt teilender Faktor.<sup>41</sup> Eine ähnliche Wirkung ist

---

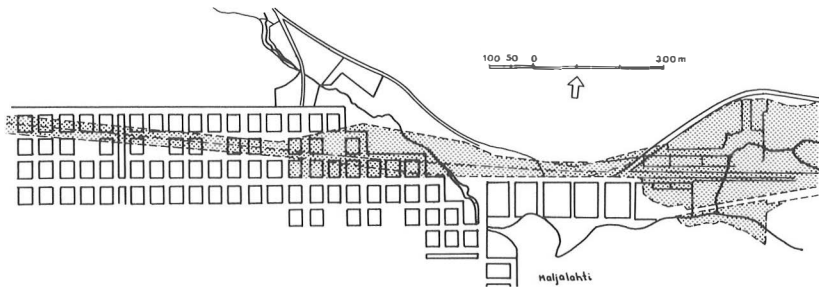
ling als eine rein schematische, aber dennoch als Erweiterung des Bauleitplans im kleinen Maßstab an. (Lilius 1983a, S. 150) Sachlich gesehen hat Lilius recht, aber formal nicht; es handelte sich nicht um einen Bauleitplan in der ganzen Bedeutung des Wortes, weil der Senat dies niemals bewilligt hätte.

<sup>39</sup> Åström S.-E. 1957, S. 118.

<sup>40</sup> V 26.9.1892; Kahra 1957, S. 86—87.

<sup>41</sup> In Bern veränderte die Verlegung der Eisenbahnlinie an den damaligen Westrand völlig die innere Bodenwerthierarchie der Stadt. (Fritzsche 1977, S. 42—44.) Auch

Karte 12: Die durch den Bau der Eisenbahnlinie von Savo verursachten Änderungen im Bauleitplan von Kuopio



Quelle: KMoA, Register über Baugrundstücke aus dem Jahre 1881; Kahra 1957, S. 87.

auch hinsichtlich der Entwicklung des stadtinternen Lokalverkehrs zu sehen, was aber während der Untersuchungsperiode noch nicht erfolgt ist.<sup>42</sup>

Wegen des Eisenbahnbaus wurde in Kuopio eine Veränderung der stadtinternen Verkehrswege in der Weise geplant, daß die von der Straße Uudenmaankatu führende Verbindung geschlossen werden sollte und eine neue von der Straße Länsi-Vuorikatu führende Verbindung geöffnet werden sollte. Obwohl 40 Städter durch eine schriftliche Eingabe diesen Plan zu verhindern trachteten, unterstützte die Mehrheit der Stadtverordnetenversammlung die geplante Schließung.<sup>43</sup> Da in der gleichen Angele-

---

in Helsinki kann man eine Verlegung des wirtschaftlichen Schwerpunkts der Stadt vom Hafen in Richtung Bahnhof beobachten. (Åström S.-E. 1957, S. 210) Über den Einfluß der Eisenbahnlinien z.B. in Käkisalmi siehe Sarkanen 1958, S. 520—521 und mehr Allgemein Améen 1964, S. 57—59.

<sup>42</sup> Fritzsche 1977, S. 41; Kirjakka 1982, S. 171; Lilius H. 1983b, S. 176; Paulsson 1950, S. 413—415. Eisenbahnlinien verbesserten dort, wo sie gebaut wurden, die Erreichbarkeit der Stadtzentren und gleichzeitig ihren wirtschaftlichen Wert. Straßenbahnlinien wurden in Finnland nur in drei Städten gebaut, und zwar in Helsinki, in Turku und in Viipuri. (Herrann 1988, Kapitel II; Kovero 1955, S. 261—264; Laati 1956, S. 382—385; Jutikkala 1957, S. 269—273; Rinne 1958, S. 9—38; Lakio 1981, S. 378—379). Die Bedeutung von Buslinien blieb in Finnland vor dem ersten Weltkrieg im Versuchsstadium stecken. (Viitaniemi 1978, S. 29—36, Herranen 1988, S. 81—83.)

<sup>43</sup> Der Beschluß kam mit 9 gegen 6 Stimmen am 18.10.1886 zustande. (V 18.10.1886.)

genheit Einspruch beim Gouverneur eingelegt wurde, kam die Sache erneut im folgenden Frühjahr auf die Tagesordnung. Damals erzielte man den folgenden Vergleich über eine Kombination der Eisenbahnlinie mit anderen Verkehrsverbindungen: Der Staat sollte auf der Höhe der Kuningattarekatu-Straße eine für den allgemeinen Verkehr taugliche Unterführung bauen. Auf der Höhe der Uudenmaankatu-Straße sollte eine Überführung gebaut werden. Vom Marktplatz aus bis nach hinter Seilasenmäki (also ganz in der Nordwestecke des Planquadrats) wurde aus Kostengründen aber nicht die geforderte Brücke gebaut, sondern man begnügte sich mit dem Bau einer Überführung in der Höhe der Kasernen.<sup>44</sup>

Für das gesamte innere Gebiet von Ost-Finnland war die Öffnung der Wasserwege vom Inneren des Landes zur finnischen Bucht und zu den Weltmeeren durch die Erstellung des Saimaa-Kanals von größter Bedeutung.<sup>45</sup> Was den Einflußbereich des Kuopioer Handels betrifft, so verlief die Scheidelinie bis zum Jahre 1840 in Varkaus ungefähr 40 Seemeilen südlich von Kuopio. Dort gab es bis zur Erstellung des Kanals einen nicht schiffbaren Wasserfall.<sup>46</sup> Da Kuopio vor der Kanalerstellung in erster Linie zum Handelsgebiet von Oulu gehörte, wurde die Bedeutung der Wasserstraßen nicht unterstrichen. Dies war auch später nicht anders.<sup>47</sup> Die Verbesserung der Verkehrsmöglichkeiten brachte die Städter im Jahre 1841 dazu eine neue und bessere Landungs- und Anlegebrücke für den Hafen der Stadt zu bauen.<sup>48</sup>

Der Hafen der Stadt lag in der Mitte des 19. Jahrhunderts südlich von der Straße Etelä-Vuorikatu, von wo aus der kürzeste Weg zum alten Standort des Marktplatzes genau östlich entlang der gleichen Straße verlief. Zum neuen Standort des Marktplatzes ging der kürzeste Weg durch den zum Park angelegten alten Marktplatz. Der Hafen von Kuopio wurde während der gesamten Untersuchungsperiode ständig nach Norden hin erweitert. Beginnend mit dem Jahre 1907 erfolgte die Erweiterung schon an der Nordseite der Pohjois-Vuorikatu. Die sich wandelnden Verkehrsverhältnisse veränderten, hinsichtlich des Grundstückbesitzes, deut-

---

<sup>44</sup> V 12.4.1887; Kahra 1957, S. 87—88.

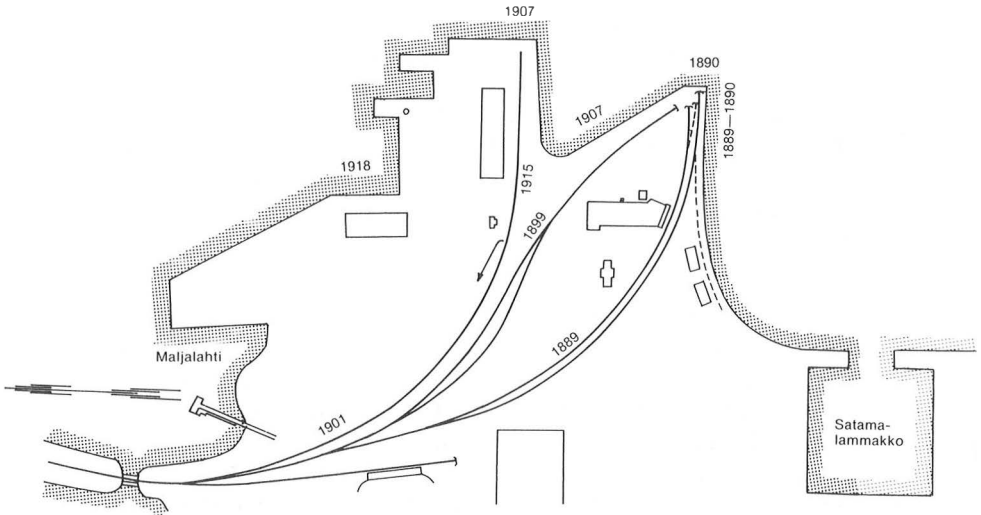
<sup>45</sup> Näheres über den Plan siehe Puramo 1952 und Karttunen 1945. Der Kanal wurde in den Jahren 1845 bis 1856 gebaut.

<sup>46</sup> Wirilander 1960, S. 505, 746; Soikkanen 1963, S. 95—102.

<sup>47</sup> Lappalainen P. 1982, S. 158—173; Pitkänen T. 1975, S. 337—338.

<sup>48</sup> Kahra 1932, S. 28.

Karte 13: Die Bauabschnitte des Hafens von Kuopio



Quelle: Kahra 1932, S. 28—30; Kahra 1957, S. 181.

lich die Stadtstruktur, wenn man ein gewisses natürliches Time-lag beachtet. Die bessere Erreichbarkeit der Wasserstraßen wurden zu einem wesentlichen die Stadtstruktur in Kuopio prägenden Faktor; in gleicher Weise wie auch in Joensuu, der anderen Stadt der Provinz. Auch die Verlegung des Marktes wird im Entwicklungsbild der Stadt sichtbar.<sup>49</sup> Der Bau der Kasernen (für Wehrpflichtige) in Hatsala schnitt die Stadt in Richtung Nord-West ab. Gleichzeitig verschwand Platz für viele Grundstücke. Zwischen der Grenze der Stadt, der Eisenbahnlinie, und dem Kasernengebiet blieb vor der Eingemeindung von Harjula kaum noch Platz.<sup>50</sup> An und für sich war die Garnison ein bedeutender Faktor in der Stadt und für die Stadt — sowohl wirtschaftlich als auch kulturell. Die im Jahre 1881 aufgebaute finnische Truppenabteilung war ein wichtiger Arbeit-

<sup>49</sup> Lilius H. 1972, S. 63.

<sup>50</sup> Siehe Karte 11 und Karte 12.



geber und ein wirtschaftlicher Nachfragefaktor in der Stadt; in gleicher Weise auch die in denselben Kasernen befindlichen russischen Truppenabteilungen die 1902 nach Kuopio kamen.<sup>51</sup>

Nachdem der Tauschhandel von Harjula nicht mehr auf der Tagesordnung stand machte die Kämmerei eine Initiative zur Erweiterung der Stadt in Richtung Savilahti, d.h. Richtung Westen. Der Stadtgenieur K.J. Karlsson machte dazu im Jahre 1888 einen Vorschlag. Dieser führte aber nicht zu unmittelbaren Folgen. In der laufenden Debatte befürworteten die Stadtverordneten die neue Orientierung der Stadtplanung. Als in Niirola die Grundstücke der Richtungsführung der Landstraße (nach Süden) zu folgen hatten, bedeutete das die Aufgabe des Prinzips der einheitlichen linearen Planquadratplanung, die die allgemeine Bauverordnung der Städte aus dem Jahre 1856 voraussetzte. Sachlich gesehen begann die Stadtplanung in bezug auf Niirola erneut im Jahre 1897 durch eine Initiative des Stadtgenieurs voranzuschreiten.<sup>52</sup>

Als ein bestimmtes Teilziel der Stadtplanung kann man die Verbesserung der sich verschärfenden Wohnungsfrage im Prozeß der Urbanisierung sehen. Nach Meinung der damaligen Planungstheoretiker mußte jedem Bürger eine seinem Einkommen gemäße Wohnung vermittelt werden, was durch eine Verbesserung der Stadtplanung möglich war.<sup>53</sup> Die Gründung von bewußt als Arbeitersiedlungen geplanten Stadtteilen in verschiedenen Städten gehört als eine wesentliche Erscheinung zu dieser Entwicklung. Sie erfolgte hauptsächlich in den Randgebieten von Städten, und zwar auf der Grundlage der im Jahre 1856 erlassenen allgemeinen Bauverordnung. Diese Verordnung setzte voraus, daß Grundstücke für kleinere Häuser für Unterbemittelte am Rande der Stadt zu reservieren waren.<sup>54</sup>

In den ersten Jahren des 20. Jahrhunderts wurden die Ideen von Camillo Sitte, dem Reformers der Stadtplanung, auch in Finnland bekannt. Gemäß der neuen Ideale war Stadtplanung als ein künstlerisches Schöpfungswerk der Architekten und nicht als technische Land- und Bodenaufteilung durch Ingenieure für bestimmte Gebrauchszwecke zu verstehen. Die Stadtplanung befreite sich aus den engen Anforderungen der Ver-

---

<sup>51</sup> Lappalainen J. 1989, S. 61—62; Kuusanmäki 1989, S. 111—112; Nummela 1989, S. 413—415.

<sup>52</sup> V 19.4.1888, 10.5.1888, 12.4.1897, 1.6.1897, 27.9.1897; Komiteanmietintö 1911:3, S. 97; Lilius H. 1983a, S. 134.

<sup>53</sup> Schwippe 1983, S. 244.

<sup>54</sup> Lilius H. 1983d, S. 131—132.

ordnungen. Jede Fläche war jetzt in ihrer Gesamtheit zu planen.<sup>55</sup> Die Veränderungen in den Einstellungen zur Stadtplanung wirkten nicht unmittelbar auf die sich verwirklichende Stadtstruktur, obwohl Veränderungen auf der Ebene der Entscheidungsfindung zu beobachten waren. Mitteleuropa war aber nicht der einzige Wegweiser in der Stadtplanung Finnlands. Als Gegengewicht zur kontinentaleuropäischen Planung entstand in England die Gartenstadt-Idee. Deren Hintergrund waren zum großen Teil die gleichen Motive wie in der kontinentalen Wohnreformbewegung, d.h. billige Wohnungen für Arbeiter zu schaffen. Wesentlich dabei war, daß Gartenstädte auf Pachtgrundstücken zu bauen waren, im allgemeinen für Mitglieder von Genossenschaften.<sup>56</sup>

Jenseits des alten Zolltors von Niirala (außerhalb der Nordwestecke des Planquadrats) gab es schon von altersher eine Besiedlung, die in den durch die Stadtplanung zu regelnden Kreis kam, nachdem die Stadt erst Harjula kaufte und dieses dann ihren Donationen anschloß. Im Jahre 1910 bestätigte der Senat den im Jahre 1908 für das Gebiet von Niirala angefertigten Bauleitplan. Die Verpachtung von Grundstücken auf diesem Gebiet begann während des Ersten Weltkrieges.<sup>57</sup> Bei der Erschließung der Gebiete von Niirala wurde in Kuopio bereits darüber verhandelt, das Gebiet — gemäß der damaligen Mode — zu einer Gartenstadt zu machen.<sup>58</sup>

Zu den neuen Ideen in der Stadtplanung gehörten auch Architektenwettbewerbe. Kuopio war nach Helsinki die zweite Stadt, in der ein Architektenwettbewerb für die Erschließung eines bestimmten Gebietes ausgeschrieben wurde. Der prämierte Vorschlag führte dennoch nicht zu konkreten Ergebnissen. Schließlich legte die Kämmerei einen neuen Vorschlag für die Erschließung des Gebietes im Jahre 1908 vor. Dieser Vorschlag wurde vom Senat im April des Jahres 1910 bestätigt.<sup>59</sup>

Die andere Richtung, in der es für die Stadt noch Land zu erschließen gab, war Lahdentaka (vom Stadtzentrum aus gesehen nordöstlich gelegen). Die Bedeutung von Lahdentaka wuchs, als 1889 die Eisenbahnli-

---

<sup>55</sup> Nikula R. 1983, S. 221.

<sup>56</sup> Meurman 1947, S. 59—65. In Finnland gab es die ersten Gartenstädte in Kulosaari in der Nähe von Helsinki. Über Kulosaari und die Bauaktivitäten dort siehe genauer Kolbe 1988. Vgl. ausführlicher zu dieser Idee Isaacson 1988.

<sup>57</sup> Kahra 1957, S. 94—95.

<sup>58</sup> V 1.6.1897 Die Gartenstadtidee wurde in Helsinki schon in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts diskutiert. Siehe näher Kolbe 1988, S. 46—47.

<sup>59</sup> Nikula R. 1983, S. 224; VAK 1900/66; Nummela 1989, S. 223—224.

nie von Savo fertiggestellt war. Zwei Jahre später wurde Lahdentaka schon als eine wesentliche Wachstumsrichtung der Stadt an Stelle von Savilahti angesehen. Die Stadtverordnetenversammlung nahm einen von der Kämmerei angefertigten Plan für dieses Gebiet im Jahre 1892 an. Dennoch leitete die Stadt kein Bewilligungsverfahren beim Senat ein. Der Plan blieb daher allein eine gewisse Grundlage für die Parzellierung. Gemäß der damaligen herrschenden Rechtsauffassung durfte Stadtland nicht für nicht in der Stadtplanung erfaßte Gebiete verkauft werden.<sup>60</sup> Der einzige mögliche Weg der Grundstücksübergangung war so die Verpachtung, was im Falle von Lahdentaka auch befolgt wurde. Der Flächennutzungsplan von Lahdentaka war klar umrissen: Die Ufergebiete von Kallavesi waren als Fabrikgrundstücke und die höher liegenden Gebiete als Siedlungsgrundstücke zu nutzen.<sup>61</sup>

Die Besiedelung von Lahdentaka begann nicht unmittelbar nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, sondern die Übergabe von Grundstücken dort erfolgte erst mit Beginn des Jahres 1895. Die Bewohner des Gebietes machten später mehrmals Eingaben, Lahdentaka hinsichtlich der Stadtplanung der Stadt anzugliedern, was aber an der ablehnenden Haltung der Stadtverordnetenversammlung scheiterte. Das Gebiet war losgelöst von der eigentlichen Stadt, was dazu führte, daß dort gleichzeitig eine eigene Mikrogemeinschaft entstand. Von ihrer sozialen Stellung her waren die Bewohner des Gebietes zu einem größeren Teil Arbeiter, als in der Altstadt. Wegen seiner relativen Isoliertheit baute man in diesem Stadtteil eine eigene Schule und ein Gebetshaus, die ihrerseits wieder für eine Vereinheitlichung des Gebiets beitrugen. Gemäß dem Einwohnerverzeichnis von 1900 wohnten auf dem eigentlich Gebiet von Lahdentaka 205 Personen. Im Jahre 1914 betrug ihre Anzahl bereits 1088.<sup>62</sup>

Die Entwicklung von Haapaniemi unterscheidet sich von der in Lahdentaka insofern, als daß es dort bereits vor der eigentlichen Ansiedlung Industrie gab. Nach der Fertigstellung des Schlachthofes der Stadt im Jahre 1886 wurde in diesem Gebiet eine Gerberei eingerichtet. Den eigentlichen Impuls für die Entwicklung des Gebiets gaben aber die Bauprojekte der Kuopion Tehdas OY im Jahre 1899 (auf Pachtgrundstücken). Später gingen die Aktivitäten an den Grossisten Herman Saastamoinen

---

<sup>60</sup> Bis zum Jahre 1943. (Perälä 1983, S. 30.)

<sup>61</sup> VAK 8/1891, V 26.9.1892; Kahra 1957, S. 89—90.

<sup>62</sup> KRТА, Einwohnerverzeichnisse der Stadt aus den Jahren 1900 und 1914.

über, durch den sich die das Gebiet prägende Großindustrie (die Garnrollenfabrik) entwickelte.<sup>63</sup>

Am Osthang von Haapaniemi versuchte man nach dem Vorbild größerer Städte eine Gartenstadt zu gründen. Abgesehen von einem Einzelfall, dem von Aarneenkallio, wurde dieses Vorhaben aber nicht verwirklicht. Auch das Ergebnis eines Bauleitplanwettbewerbs blieb anfänglich unverwirklicht, da die Stadtväter noch darüber nachdachten, ob das Gebiet wirklich zu einer Gartenstadt erschlossen werden sollte, oder ob aufgrund der entstandenen Großindustrie eine Arbeitersiedlung sinnvoller wäre. Gegen Ende des letzten Jahrhunderts gab es u.a. in Turku eine Debatte darüber, ob in der Nähe von Großindustrie Grundstücke insbesondere für Arbeiter zu reservieren wären, d.h. zugunsten einer bestimmten sozialen Gruppe. In Kuopio wurde diese Frage durch die Erstellung des Industriekomplexes von Haapaniemi aktuell. Als Ergebnis des erwähnten Stadtplanwettbewerbs wurde für das Gebiet eine Parzellierung auf der Grundlage der Skizze von Lars Sonck, der im Wettbewerb den zweiten Platz erhalten hatte, beschlossen. Einen Bauleitplan im eigentlichen Sinne des Wortes gab es also nicht. Es siegte schließlich der Standpunkt, der den Bau von Arbeiterwohnungen präferierte, als die Stadtverordnetenversammlung auf Vorschlag der Arbeiterschaft von Haapaniemi entschied, im Jahre 1906 insgesamt acht Grundstücke zur Ansiedlung zu verpachten. Die Grundstücke wurden an eine Genossenschaft verpachtet, was zur damaligen Zeit auf dem Wohnungsmarkt in Mode war. Damit stagnierten dann auch in dieser Phase die Bauaktivitäten in diesem Gebiet.<sup>64</sup>

Die Herausbildung von Vorstädten erfolgte in Kuopio — allgemein gesehen — in organisierter Weise. In vielen großen Städten entstanden seit Ende des letzten Jahrhunderts gesonderte Vorstädte auf dem Gebiet von Landgemeinden, wo die Bauaktivitäten nicht so stark durch die städtischen Baubestimmungen reglementiert waren. Folge davon waren zerstreute und nicht zusammenhängende Arbeitersiedlungen, wie z.B. Pispala in Tampere und Mäki-Matti in Jyväskylä. Daß ein solches Vorstadtproblem in Kuopio zu Beginn des Jahrhunderts nicht in nennenswertem Umfang entstand, kann damit erklärt werden, daß die Stadt praktisch gesehen alle Grundstücke besaß, die im Abstand eines Fußweges von der Stadt

---

<sup>63</sup> Kahra 1957, S. 140—141.

<sup>64</sup> Kahra 1957, S. 92—93; Lehtonen U.E.- Räsänen 1973, S. 18—21; Perälä 1951, S. 173—175.

entfernt lagen. Eine einzige Ausnahme in dieser Hinsicht ist Linnanpelto, über dessen Eingemeindung vorher schon die Rede war.<sup>65</sup>

Am Ende des letzten Jahrhunderts befand sich die Stadt Kuopio hinsichtlich ihrer Stadtplanung in einer unklaren Situation. In vielen finnischen Städten wurden Bauleitplanreformen allein wegen der durch große Feuersbrünste verursachten Schäden möglich. In Kuopio hingegen hat der »rote Hahn« nicht die Häuser für stadtplanerische Reformen vernichtet. Darum erhielten sich in der Altstadt die Konturen des Bauleitplans von Ende des 18. Jahrhunderts ziemlich lange. Die für die Bautätigkeit der Stadt Verantwortlichen waren mit dieser Situation in keiner Weise zufrieden. Darum vermittelte der Magistrat im Jahre 1897 eine Initiative des Stadtgenieurs in Sachen eines neuen Bauleitplans an die Stadtverordnetenversammlung. Schließlich begann die Arbeit daran, nachdem die neue Bauordnung der Stadt im Juni des Jahres 1899 bewilligt wurde. Die unklare Situation hinsichtlich der Stadtplanung in Kuopio ließ sogar den Staat eingreifen: Die Stadtverordnetenversammlung mußte dem Senat eine Erklärung in dieser Sache machen, nachdem die Obere Baubehörde eingegriffen hatte. Damals hatte die Kämmerei schon einen Kontrakt über die Anfertigung eines neuen Bauleitplans mit dem Stadtgenieur K.J. Karlsson abgeschlossen. Dessen Plan wurde vom Senat im April 1903 bewilligt. Dieser Plan kann in erster Linie als eine Festschreibung der herrschenden Praxis charakterisiert werden. Allerdings bedeutete der Bauleitplan stellenweise die Begradigung von Straßen und gleichzeitig die Veränderung der Größe einiger Grundstücke.<sup>66</sup>

### 3.3. Grundstückspolitik

#### 3.3.1. Industriegrundstücke

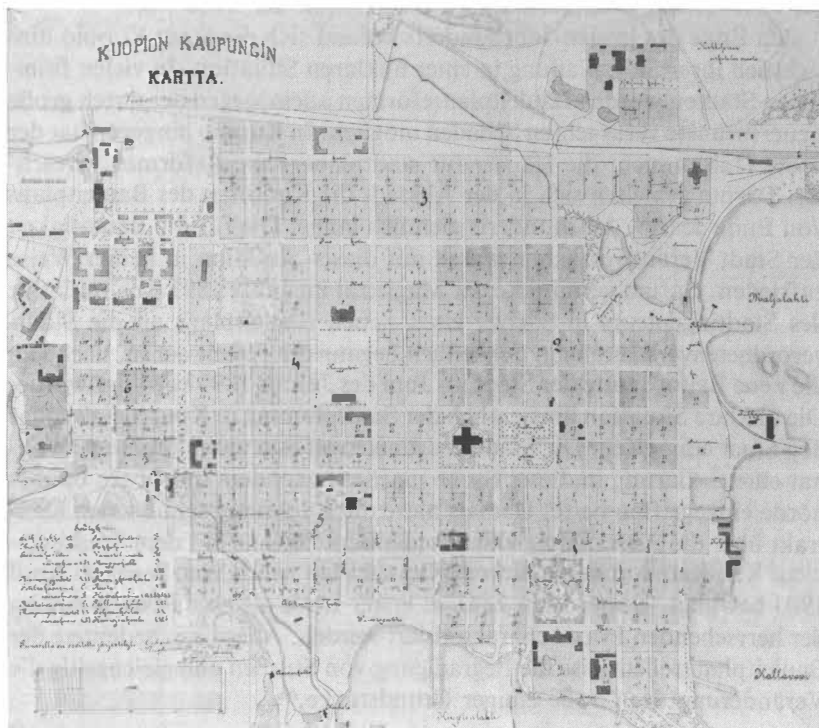
In Kuopio wurden bei der Industrieansiedlung die gleichen Prinzipien eingehalten wie auch anderswo, d.h. Fabriken als potentielle Gefahrenquellen (vor allem im Hinblick auf Feuer) wurden ohne ein besonderes Planungs-

---

<sup>65</sup> Siehe Perälä 1983, S. 37—42; Kahra 1957, S. 90—91.

<sup>66</sup> V 15.2.1897, 12.4.1897, 2.4.1900; VA, SKD 32/167 1901.

Karte 14: Der im Jahre 1903 bestätigte Bauleitplan von Kuopio



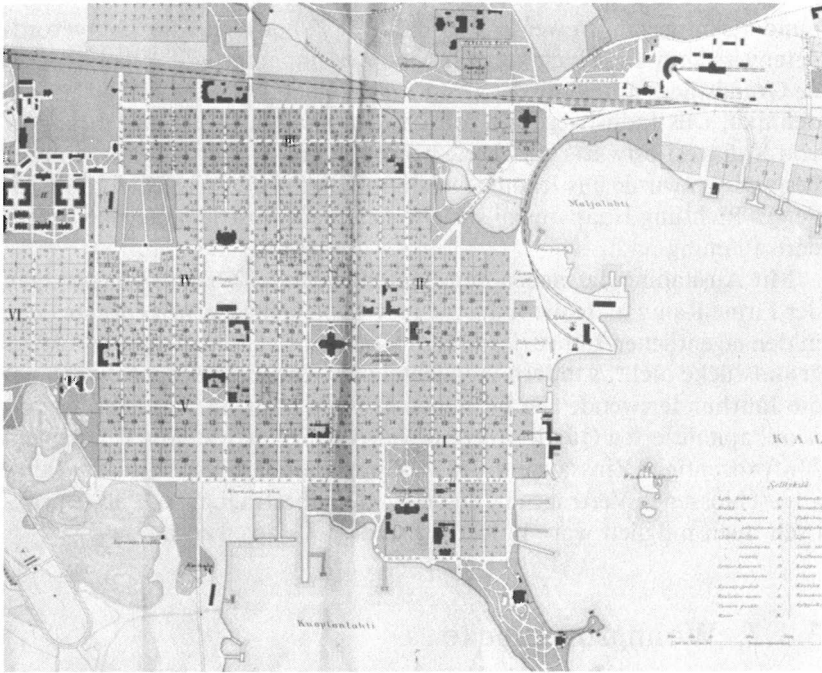
Quelle: VA, Karten; KM, Karten.

verfahren außerhalb der eigentlichen Wohngebiete angesiedelt.<sup>67</sup> Gemäß der allgemeinen Bauverordnung der finnischen Städte aus dem Jahre 1856 waren Industrieanlagen (und deren Nennung alleine ist schon ein deutli-

<sup>67</sup> Siehe z. B. Åström, S.-E. 1957, S. 238—246.

Die aus früheren Zeiten geerbten Industrieanlagen lagen am Rande der Stadt: Die Fabriken des Lederfabrikanten Svahn am Ufer von Kuopionlahti, die zu Zeiten V. Moldakoff's gegründete Zündholzfabrik an der Nordseite der Stadt, die Brauerei von Ranin neben Väinölänniemi und in der Nähe davon in Koljonniemi seine Brennerei. An der Nordseite von Maljalahti bzw. in Lahdentaka gab es ebenfalls eine Brauerei und eine weitere Branntweinbrennerei; außerdem wurden hier Werftarbeiten durchgeführt. Vor allem aus Sicherheitsgründen und teilweise auch

Karte 15: Die im Jahre 1913 angefertigte Planquadratkarte von Kuopio



Quelle: KM. Die Karte wurde von Stadtgenieur Arne Sirelius angefertigt.

ches Zeichen für die Veränderung der Einstellungen) in Stadtrandgebieten anzusiedeln. Die zum Geist der Industrialisierung gehörende Trennung von Arbeits- und Wohnplatz wurde so auch durch die damaligen Edikte zu einem Ziel der Entwicklung.<sup>68</sup>

---

aufgrund der Verkehrsbedingungen war die nur unbedeutende Industrie zu Beginn unserer Untersuchungsperiode wie ein unzusammenhängender Ring um die eigentliche Besiedlung herum angesiedelt. Das Bild vervollständigt sich, wenn man noch die Brauerei von Niirala nordwestlich des Planquadrats hinzunimmt. Diese gehörte damals allerdings noch zur Landgemeinde, genauso wie auch die Zündholzfabrik von Savilahti. In Likolahti gab es seit dem Jahre 1885 eine Ziegelei, deren Tätigkeit aber mit der Beendigung des Pachtvertrages eingestellt wurde.

<sup>68</sup> Lilius H. 1983d, S. 131–132.

Von einer Planmäßigkeit städtischer Grundstückspolitik in Bezug auf Industriegrundstücke kann erst seit Anfang der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts ausgegangen werden. Im Jahre 1892 bewilligte die Stadtverordnetenversammlung einen von der Kämmerei angefertigten Plan über eine Grundstücksaufteilung der als Industriegebiet geplanten Fläche in Lahdentaka. Das Industriegebiet von Lahdentaka wurde entlang dem Ufer von Kallavesi ostwärts erweitert, wo schon von früher her eine Kolonie bestand. So wurde aus Itkonniemi sukzessiv ein Industriegebiet.<sup>69</sup> Im Süden in Richtung Haapaniemi siedelte sich die Industrie ohne eine besondere Planung an.

Mit Ausnahme der neben dem Hafen liegenden Produktionsanlagen der Firma Ranin hatte die Industrie in Kuopio keine eigenen Grundstücke in den eigentlichen Industriegebieten. Die Stadt verkaufte ihre Industriegrundstücke nicht, sondern verpachtete sie. Die Jahrespacht betrug um die Jahrhundertwende vier bis sieben Pfennig pro Quadratmeter, was einem kapitalisierten Quadratmeterpreis von 0,80 bis 1,40 Mark mit einem fünfprozentigen Zinssatz entsprach. Gewöhnlich waren die auf 50 Jahre abgeschlossenen Verträge auf einen Dritten übertragbar, so daß es praktisch auch möglich war, Industriegrundstücke zu »verkaufen«.<sup>70</sup>

### 3.3.2. Wohngrundstücke

Zur Zeit der Magistratsverwaltung, d.h. vor 1875, hat die Stadt — den damaligen Rechtsauffassungen entsprechend — Grundstücke nicht mit einem vollen Eigentumsrecht veräußert, sondern in Frage stand nur eine bedingte Veräußerung. Nach den von Taavi Kahra erhobenen Daten wurden Grundstücke vor allem zu Bauzwecken veräußert, obgleich der Sprachgebrauch in den Sitzungsprotokollen des Magistrats über die Veräußerung von Grundstücken nicht ganz präzise war. Wenn die Stadt

---

<sup>69</sup> Nummela 1989, S. 236—237. Auch in Helsinki ereignete sich (schon seit Beginn der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts) eine ganz ähnliche Veränderung der Nutzungsarten bestimmter Gebiete. Siehe Åström S.-E. 1957, S. 240—241.

<sup>70</sup> Nummela 1989, S. 236—237; Kahra 1957, S. 136—142.

Der Industrie der damaligen Zeit bedeuteten die Wasserstraßen sehr viel. Darum war es natürlich, daß sowohl Mieter als auch Vermieter an ein Nutzungsrecht von Ufergrundstücken interessiert waren, das die Stadt schließlich aber sich selbst vorbehalten. In Richtung Lahdentaka bezahlte die Industrie für dieses Nutzungsrecht, in Haapaniemi nicht.



Grundstücke an Privatpersonen veräußerte, so wurden daran sehr strenge Auflagen geknüpft: In einem großen Grundstücksverkauf im Jahre 1860 wurde festgelegt, daß die Grundstücke innerhalb eines Jahres einzuzäunen seien; desweiteren hieß es, daß die Grundstücke erneut versteigert würden, die nicht innerhalb von fünf Jahren gemäß der bewilligten Baugenehmigungen bebaut worden waren. Ein Ausdruck für den Eigentumsvorbehalt ist auch darin zu sehen, daß vor dem Jahre 1870 die »verkauften« Grundstücke überhaupt nicht gerichtlich aufgeboden wurden. Die zwischen Privatpersonen abgeschlossenen Grundstücksgeschäfte (im allgemeinen ging es hier um die Veräußerung bereits bebauter Grundstücke) wurden allerdings (schon) nach dem normalen Verfahren gerichtlich aufgeboden. Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts, d.h. während des eigentlichen Untersuchungszeitraums, veräußerte die Stadt Grundstücke auch ohne Vorbehalt bzw. mit einem vollen Eigentumsrecht. Daß in der Stadt das Prinzip des doppelten Eigentumsrechts (lat. *dominium divisum*) herrschte wird auch dadurch zum Ausdruck gebracht, daß die Stadt zur Zeit der Magistratsverwaltung dem Staat keine Grundstücke von ihrem Donationsland verkaufte. Schritt für Schritt wurde dieser Brauch aber aufgegeben.<sup>71</sup>

Als Zeichen für das doppelte Eigentumsrecht wurde auch in Kuopio eine sogenannte Bauplatzsteuer (finnisch *tonttiäyri*) in Höhe von einer Mark und zweiundneunzig Pfennigen für jedes Baugrundstück erhoben. Dies wird als Entgelt der Stadt für die Übertragung des Nutzungsrechts im Rahmen des Prinzips des doppelten Eigentumsrechts interpretiert. In Kuopio wurde die Erhebung der Bauplatzsteuer beibehalten, obwohl die Auffassungen von der öffentlich-rechtlichen Natur der Grundstücke in der Stadt de facto im letzten Viertel des letzten Jahrhunderts bereits andere waren.<sup>72</sup>

Die Grundstücksveräußerung unter Vorbehalt garantierte der Stadt im Prinzip die Möglichkeit durch die Regelung der Grundstückskäufe ihre eigene Struktur zu regulieren. Stellenweise wurde sogar der städtischen Bürgerschaft die Veräußerung von Grundstücken an andere nicht zum eigenen Stand gehörende Personen verboten. Außerdem konnte den städtischen Bürgern aber auch der Kauf von mehr als unbedingt für den eigenen Bedarf notwendigen Grundstücken untersagt werden.<sup>73</sup> Das Sy-

---

<sup>71</sup> Kahra 1932, S. 17—21.

<sup>72</sup> Harvia 1913, S. 5; Jutikkala 1968, S. 22—24; Nummela 1989, S. 342.

<sup>73</sup> Harvia 1913, S. 27—28.

stem des bedingten Eigentumsrechts wurde oft in den Stadtprivilegien geregelt. Aber in den Privilegien der Stadt Kuopio und der zur gleichen Zeit gegründeten Stadt Tampere ist nicht weiter die Rede von einer bestimmten Eigentumsform in Bezug auf städtische Grundstücke. Dennoch setzte sich in beiden Städten das den Prinzipien einer Freistadt fremde System des bedingten, d.h. vorbehaltlichen Eigentumsrechts durch.<sup>74</sup>

Die Höhe der Bauplatzsteuer unterlag der freien Entscheidung der jeweiligen Stadt. Dies garantierte den Städten, selber Nutzen aus einem möglichen Preisanstieg von städtischem Boden zu ziehen. Als kapitalistisches Gedankengut sich in den finnischen Städten im dritten Viertel des 19. Jahrhunderts verallgemeinert und im letzten Viertel des gleichen Jahrhunderts durchgesetzt hatte, war es natürlich, daß das städtische Bürgertum versuchte, ein vollständiges Verfügungsrecht über seine städtischen Immobilien zu erlangen, um diese auf beliebige Weise zu einem möglichst hohen Preis realisieren zu können. Das aus dem Jahre 1734 in Kraft befindliche Allgemeine Gesetzbuch stellte keine Hindernisse für den freien Handel mit städtischen Grundstücken auf, so daß der Übergang zu einer dem neuen Geist entsprechenden Ordnung alleine durch die Verwaltungspraxis der jeweiligen Stadt reguliert wurde.<sup>75</sup>

In Kuopio war es bis zum Jahre 1895 nur möglich, ein Baugrundstück für eine Wohnung durch Kauf zu erwerben. Eine Ausnahme in dieser Hinsicht machten aber die verpachteten Anbauparzellen, für die man auch eine Baugenehmigung bekommen konnte. Da die Stadt keine Gebiete verpachtete, war es nur möglich, ein Grundstück aus dem im Bauleitplan erfaßten Gebiet zu erhalten. Zu Beginn unserer Untersuchungsperiode war das im Bauleitplan erfaßte Gebiet noch nicht vollständig bebaut, sondern insbesondere an den Ufergebieten von Kuopionlahti gab es noch unbebaute und nicht verkaufte Grundstücke.

Gemäß den Baubestimmungen der Stadt mußten die Grundstücke innerhalb von vier Jahren nach dem Zeitpunkt des Erwerbs bebaut werden.<sup>76</sup> Die Praxis war in dieser Hinsicht aber erheblich liberaler. Zur Bekräftigung des Bauleitplans von 1860 wurden fast alle neuen Grundstücke an Kaufwillige veräußert. Dennoch war Bauland noch für längere Zeit

---

<sup>74</sup> Harvia 1913, S. 20; Lappalainen P. 1982, S. 258—263. Siehe auch Nikula O. 1981, S. 158, 166—169 und Rasila 1988, S. 376—406. Vgl. Räsänen 1985a, S. 21—23.

<sup>75</sup> Harvia 1913, S. 27—28.

<sup>76</sup> RJ 1870, §44.

zu erhalten, ohne daß unbedingt mit großem Aufwand danach gefahndet werden mußte. Eine Veränderung hinsichtlich der Überwachung der Baupflichteinhaltung erfolgte im Jahre 1894, als ein Teil von acht damals unbebauten Grundstücken der Stadt zwangsversteigert wurden. Die zum Kauf angebotenen Grundstücke wurden gewöhnlich von dem früheren Besitzer selbst ersteigert. Unbebaute Grundstücke waren fast ausschließlich im Besitz der städtischen Kaufleute.<sup>77</sup>

Die Stadt verkaufte ihre Grundstücke nur in Versteigerungen. Im Fall, daß jemand an einem im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstück interessiert war, konnte er dieses in seinen Besitz bekommen, wenn die Bevollmächtigten das von ihm gemachte Kaufangebot als Grundpreis für das Grundstück akzeptierten und wenn der Betreffende dann in der Versteigerung das höchste Angebot machte. Auf diese Art und Weise blieb der Stadtverordnetenversammlung im Prinzip die Möglichkeit auf den Preis des Baulandes in der Stadt einzuwirken. Zur Zeit unserer Untersuchungsperiode hatte dies aber keine größere Bedeutung mehr, da fast das gesamte Planquadratgebiet in Kuopio schon bebaut war.<sup>78</sup>

In der Praxis war es in der Stadt auch möglich Teile eines Grundstücks von einem Hausbesitzer zu kaufen, der sein ganzes Grundstück nicht benötigte und verkaufswillig war. In dieser Beziehung gingen die Praxis und

---

<sup>77</sup> M 9.7.1894. Es handelte sich hier nicht um ein einzigartiges Phänomen, sondern das gleiche wurde u.a. in Helsinki (Åström S.-E. 1957, S. 69) und in Joensuu (Ahonen K. 1985, S. 376—377; Lilius H. 1972, S. 61) belegt.

<sup>78</sup> Im östlichen Zentrum der Provinz in der Stadt Joensuu war die Situation z.B. anders, da es dort unbebaute Grundstücke gab. (Lilius H. 1972, S. 59; Ahonen K. 1985, S. 367—368)

Mitunter bot die Stadt aber auch selbst ihre Grundstücke zum Verkauf an. Durch den Verkauf von Grundstücken und Enthaltensamkeit in dieser Hinsicht wurde auch Kommunalpolitik gemacht: Im Jahre 1889 schlug die Kämmerei der Stadtverordnetenversammlung vor, von dem sogenannten Bärhund'schen Acker die Grundstücke 174, 175, 176 und 177 im Rahmen einer Versteigerung als Baugrundstücke zu verkaufen. Der vorbereitende Ausschuß der Stadtverordnetenversammlung lehnte diesen Vorschlag jedoch ab, weil die Grundstücke direkt bei ihrer Bebauung mit kleinen und unbedeutenden Gebäuden bebaut worden wären. Nach Meinung der Stadtverordnetenversammlung sollte auf eine Bebauung der Grundstücke erst dann orientiert werden, wenn Garantien dafür vorlagen, daß die zu bauenden Häuser die für das Bauen in der Stadt aufgestellten Auflagen erfüllten. Die fraglichen Grundstücke waren von ihrer Lage her nicht die besten Bauplätze, was natürlich auf ihre Preise und damit mittelbar auf ihren Gebrauchszweck einwirkte. Diese Grundstücke lagen an der Stelle des heutigen Musikzentrums von Kuopio. (Nummela 1989, S. 238, 527.)

der eingebürgerte Brauch in Kuopio andere Wege als es die amtlichen in Kraft stehenden Bestimmungen vorsahen. Gemäß der Bauordnung von 1870 durfte man städtische Grundstücke, deren Fläche kleiner als 50.384 Quadratfuß war, nicht in mehr als zwei Teile teilen. Diese Bestimmung war aber nicht beim Bauen mit Stein in Kraft. Wenn die Grundstücksfläche 35.344 Quadratfuß nicht überstieg, so durfte das entsprechende Grundstück überhaupt nur beim Bau mit Stein geteilt werden. Die Bauordnung war noch strenger in Beziehung zu den Vorstädten. An der Nordseite der Suokatu-Straße oder an der Westseite der Puistokatu-Straße, d.h. im dritten und sechsten Stadtteil des Bauleitplans von 1903, durften die Grundstücke nur mit Genehmigung des Senats geteilt werden. In der Praxis kümmerte man sich oft aber gar nicht um diese Bestimmungen, sondern die Grundstücke der Randgebiete wurden geteilt wie andere auch, ohne daß bei der Eintragung von Hypotheken irgendwelche Schwierigkeiten aufgetreten sind. Die Bauordnung von 1899 bestimmte als Mindestgröße eines Teilgrundstücks 1.000 Quadratmeter und außerdem, daß beide Grundstücksteile einen wenigstens 20 Meter langen fortlaufenden und ungekrümmten Straßenanschluß hatten. Im 20. Jahrhundert ist die Überwachung in dieser Hinsicht strenger geworden und für die Teilung von Grundstücken wurden im allgemeinen die notwendige Erlaubnis und die erforderlichen Gutachten erbracht.<sup>79</sup>

Bedingt durch den Wirrwarr der Bauleitplanung seit Beginn der 60er Jahre des 19. Jahrhunderts waren die Straßen nicht immer gleich breit und gleichgerichtet. Als im Jahre 1880 der Wirrwarr der Bauleitplanung formal von der Tagesordnung verschwand, entstand gleichzeitig die Frage nach einer Begradigung der nicht gleichgerichteten Straßen. Nach Meinung der Stadtverordnetenversammlung sollte die Bebauung in der Stadt in Anlehnung an die Straßenführung erfolgen. Beim Bau neuer Gebäude wurden diese gemäß der Karte des damaligen Stadtingenieurs Uno Gylling aus dem Jahre 1881 plaziert. Aufgrund des langen Gebrauchsalters von Gebäuden bekamen die Grundstücke und Straßen aber auch nach dieser Maßnahme noch immer keine gerade Sicht. Im Jahre 1899, als die Bauleitplanung der Stadt neu zu organisieren war, entschied die Stadtverordnetenversammlung, daß in zukünftigen Verkäufen städtischer Grundstücke der Käufer einer in Zukunft möglichen Regulierung der Straßen zustimmen mußte.<sup>80</sup> Zur Bekräftigung des neuen Bauleitplans

---

<sup>79</sup> Die Tageszeitung Savo vom 28.1.1890; RJ 1870 und RJ 1899; Kahra 1957, S. 117—119.

<sup>80</sup> V 5.7.1899.

aus dem Jahre 1903 wurde damit begonnen, den inkonsequenten Verlauf der Straßen der Stadt zu beheben, so daß einige Grundstücksbesitzer Land bekamen und andere ihres verloren. Da in diesem Plan mehrere kleinere Grundstücke zu größeren vereinigt worden waren, verkaufte die Stadt mit Beginn des Jahres 1903 bestimmte überflüssig gewordene Flächen an die entsprechenden Grundstücksbesitzer. Der Preis betrug anfangs 50 Pfennig für einen Quadratmeter und stieg im Jahr 1908 auf eine Mark.<sup>81</sup>

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bauleitplans kam schon zum Vorschein, daß in Kuopio — wie auch in anderen Städten — für eine eigentliche Erweiterung der im Bauleitplan erfaßten Fläche aufgrund der neuen kommunalen Lasten keine Voraussetzungen bestanden. Da außer den im Bebauungsplan erfaßten städtischen Grundstücken Boden durch Verkauf zu Bauzwecken nicht veräußert werden durfte, setzte sich seit dem Ende des letzten Jahrhunderts die Verpachtung als Veräußerungsform durch. Dies betraf zuerst seit dem Jahre 1895 Lahdentaka. Dabei handelte es sich bei der Verpachtung als Alternative zum Kauf nicht alleine um den Versuch die Bestimmungen des Bauleitplans zu umgehen, vielmehr versuchte man mit dieser Form entsprechend den Auffassungen der damaligen Zeit der Stadt bessere Möglichkeiten zur Regulierung der Gebietsentwicklung zu garantieren und der Stadt desweiteren Nutzen aus einer möglichen Erhöhung des Bodenwertes zu verschaffen.<sup>82</sup>

Das Angebot von Pachtgrundstücken ermöglichte in Kuopio, daß mit einem kleineren Kapital als beim Bau auf einem gekauften Grundstück gebaut werden konnte. In diesem Zusammenhang wurde angeführt, daß dies in der Stadt zu einer ziemlich bescheidenen und zu einer unzuweckmäßig lichten Bebauung der Baugrundstücke führte. An den Rändern der Stadt lebte man noch zur Jahrhundertwende wie auf dem Lande inmitten von Kartoffelfeldern. Noch in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts war auch die Stadt Helsinki von ihrer Bebauungsweise her gesehen sehr ländlich: auf den Grundstücken gab es die gleichen Gebäude wie auf dem Lande. Besonders betraf dies die Gebiete in denen vorwiegend Beamte wohnten.<sup>83</sup> Die verhältnismäßig großen Grundstücke und die nur spärliche Bebauung in Lahdentaka und Haapaniemi machten aus

---

<sup>81</sup> Kahra 1957, S. 115.

<sup>82</sup> Perälä 1983, S. 40—42. Die Situation war in Schweden, dem alten Mutterland, völlig gleich. Siehe Amén 1964, S. 21—22.

<sup>83</sup> Lahti 1960, S. 32; Åström S.-E. 1957, s. 63.

diesen Vorstädten gewissermaßen eigene dichtbesiedelte Ortschaften, in denen die regulierende Hand der Stadt nur einen begrenzten, das Bauen regulierenden Faktor bildete, aber wo die wirtschaftlichen Reserven der Stadt nicht für die Schaffung einer städtischen Infrastruktur ausreichten.

### 3.4. Zur Entwicklung der Bautätigkeit

Die Urbanisierung ließ die Nachfrage nach Bauaktivitäten in den Städten ansteigen, was durch den gleichzeitig erfolgenden spürbaren Anstieg des Lebensstandards unterstrichen wird. Während des Untersuchungszeitraums wurde der größte Teil der in finnischen Städten gebauten Häuser aus Holz hergestellt. Der Anteil der aus Stein gebauten Häuser war in finnischen Städten im Jahre 1910 nur in Helsinki höher als ein Fünftel. Zweigeschossige Gebäude, in denen das Erdgeschoß aus Stein und das Obergeschoß aus Holz waren, waren ergleichsweise selten.<sup>84</sup>

Vor Einführung der Gewerbefreiheit wirkten die Berufsstände im Baugewerbe, die Zimmerleute und Maurer, auf der Grundlage der Prinzipien des Zunftwesens. Obwohl die Institution des Werkvertrags (finnisch *urakointi*) bereits vor der Einführung der Gewerbefreiheit bekannt war, wurde sie erst durch die Gewerbefreiheit im Bauwesen verallgemeinert. Der Übergang zu einem neuen Denken erfolgte jedoch nicht besonders schnell. Die Veränderung ließ eine neue Berufsgruppe im Bauwesen entstehen, die den Häuser- und Gebäudebau in seiner Gesamtheit unter ihre eigene Verantwortung nehmen konnte.<sup>85</sup> Die gleiche Entwicklungslinie ist auch anderswo zu beobachten. Zum Beispiel kann man in Deutschland schon in den 60er und 70er Jahren des 19. Jahrhunderts erste Anzeichen für den Übergang vom traditionellen Bauen unter der Führung eines Maurermeisters zur kapitalbeherrschten Wohnraumproduktion beobachten. Baufirmen waren gewöhnlich klein und kapitalarm. Der zuletzt genannte Umstand machte sie sehr abhängig von der Konjunktur-entwicklung und insbesondere von der Entwicklung der Geld- und Finanzierungsmärkte.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Lahti 1970, S. 20–33.

<sup>85</sup> Lahti 1970, S. 61–73.

<sup>86</sup> Böhm 1983, S. 216; Teuteberg 1987, S. 11.

Man versuchte natürlich die Mietwohnungen an den Rändern der Städte möglichst günstig zu bauen. Soweit möglich, wurde selbst gebaut. Und wenn außerdem möglich, wurde zumindest zu einem Teil mit eigenem Baumaterial gebaut. Dies verringerte den Finanzierungsbedarf wesentlich. Bis zum Beginn dieses Jahrhunderts besorgte man für den Bau in der Stadt Bauholz von den Bauern der umliegenden Landgebiete. Auf diese Weise wurden Veränderungen des Preises auf dem Stock auf die städtischen Bauaktivitäten übermittelt.<sup>87</sup> Die Steigerung des relativen Preises für Holzwaren im Verlauf unserer Untersuchungsperiode gab der Bauernschaft in den umliegenden Landgebieten einen relativen Wettbewerbsvorteil auf dem städtischen Immobilienmarkt.<sup>88</sup>

Dem wirtschaftlichen Liberalismus folgend entwickelte sich der Wohnungsbau zu einem Feld für Spekulationen. Schon zuvor war der Bereich des Wohnungsbaus zu einer Einnahmequelle geworden. Dies führte seinerseits zu einer Konzentration des Kapitals in finanzstarken Händen.<sup>89</sup> Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden Wohnhäuser in finnischen Städten zu einer Handelsware. Dies bedeutete, daß die gleiche Liegenschaft mehrmals im Verlaufe eines Jahres den Eigentümer wechseln konnte. In Kuopio war dies besonders typisch seit etwa 1910. Der Wohnungsbau und Immobilienbesitz wurde zu einem eigenen Erwerbszweig. Im Fall, daß jemand günstig Bauland erwerben konnte und billig zu bauen verstand, hatte er eine gute Möglichkeit wohlhabend zu werden. Als Hausbesitzer konnte man sich bereichern, insbesondere wenn man sein Haus verkaufte.<sup>90</sup>

### 3.4.1. Baurecht

Auf den Preis eines Grundstücks wirkt wesentlich das Baurecht für das jeweilige Grundstück ein. Das Baurecht wurde in Kuopio, wie auch in anderen Städten, über die Bauordnung geregelt.

Im Jahre 1782 wurde eine Verordnung über die Gründung einer allgemeinen Feuerversicherung erlassen. Im Jahre 1795 erstellte die Feuerversicherung eine allgemeine Feuerpolizeiordnung für Städte, die aber nicht

---

<sup>87</sup> Lahti 1960, S. 239—240.

<sup>88</sup> Björkqvist 1958, S. 256; Waris 1973, S. 146—148.

<sup>89</sup> Bobek—Lichtenberg 1966, S. 27; Nummela—Laitinen 1985, S. 22—23.

<sup>90</sup> Waris 1973, S. 148—150.

bekräftigt wurde. In der Praxis kodifizierte diese aber für sehr lange Zeit die Feuerpolizeiordnungen der einzelnen Städte. Die in Kuopio im Jahre 1807 verabschiedete Feuerpolizeiordnung fußt ebenfalls darauf.<sup>91</sup> Die Erstellung von stadtspezifischen Bauordnungen kam gegen Ende des 18. Jahrhunderts in Gang. Die für die Städte in der Provinz Vaasa im Jahre 1800 bestätigte Bauordnung diente dabei lange Zeit als ein Vorbild für diejenigen stadtspezifischen Bauordnungen, die in den Anfangsjahren der Autonomie-Periode für das Land bestätigt wurden. Was Kuopio betrifft, so wurde die entsprechende Bauordnung im Jahre 1823 bestätigt.<sup>92</sup>

Eine Grundlage für die Regelung von Bauangelegenheiten war in Kuopio während der Untersuchungsperiode die allgemeine Bauverordnung der Städte aus dem Jahre 1856. Zuvor wurden Bauangelegenheiten durch die Verordnungen vom 9.5. 1816 und vom 25.10. 1823 geregelt, um deren Einhaltung in der Stadt es zeitweise aber schlecht stand. Eine gewisse Ordnung versuchte man mit Beginn der 50er Jahre des 19. Jahrhunderts in diese Angelegenheiten zu bringen.<sup>93</sup> Eine der allgemeinen Bauverordnung der Städte entsprechende Bauordnung wurde der Stadt Kuopio vom Senat am 18.10. 1870 bewilligt. Diese wurde später durch die Bauordnung aus dem Jahre 1899 ersetzt, die bis zum Ende unserer Untersuchungsperiode in Kraft war und vom Senat am 7.6. 1899 bewilligt wurde.<sup>94</sup>

Zur Regelung der inneren Entwicklung der Stadt in eine bestimmte gewünschte Richtung wurden Bauaktivitäten durch Vorschriften darüber begrenzt, wie man an den verschiedenen Stellen der Stadt bauen durfte. Diese Bestimmungen konnten die Baustoffe betreffen, die Größe des ungebaut bleibenden Teilgrundstücks oder die Etagenzahl der Gebäude. Gemäß der westlichen Stadtidee, die vor dem Zeitalter der Industrialisierung herrschte, waren die Stadtzentren für Wohlhabendere zu reservieren. Dies versuchte man dadurch zu verwirklichen, indem zumindest teilweise das Bauen im Stadtzentrum reglementiert wurde, u.a. durch die Bestimmung, daß in den Stadtvierteln des Zentrums Baumaterial benutzt werden mußte, das über den durchschnittlichen Preisen für Baustoffe lag.<sup>95</sup> Die Repräsentativität brachte auch eine soziale Differenzierung mit

---

<sup>91</sup> Kirjakka 1982, S. 65.

<sup>92</sup> Kirjakka 1982, S. 65—66; Lilius H. 1981, S. 357—358.

<sup>93</sup> Kahra 1932, S. 23.

<sup>94</sup> Kahra 1957, S. 112; Nummela 1989, S. 231. Bezüglich der Bauaktivitäten in den Städten des ganzen Landes siehe Komiteanmietintö 1911:3.

<sup>95</sup> Åström 1957, S. 58.



sich, obwohl dies ursprünglich nicht bezweckt war.<sup>96</sup> Die alte Gesellschaft reservierte die wertvolleren Grundstücke zuerst für sich selbst und die Kirche und dann für die gesellschaftliche Oberklasse. In Kuopio lagen die Grundstücke, die sich Kaufleute und Staatsbeamte selbst erwarben, um den Marktplatz (Kustaantori) herum sowie zwischen dem Markt und Väinölänniemi.<sup>97</sup> In der neuen während unserer Untersuchungsperiode herrschenden Situation gab es bereits einen Wettbewerb um Raum, d.h. man konnte seine Ziele mit wirtschaftlichen Mitteln und ohne eine besondere soziale Stellung in der Gesellschaft erreichen.

Beide Bauordnungen begrenzten die Bebauung von Grundstücken durch Bestimmungen über die Größe der bebauten Fläche eines Grundstücks, über die Größe der Zwischenräume zwischen den Gebäuden und über die erlaubte Anzahl der Etagen für die Gebäude.

Die bereits erwähnten Bauordnungen regulierten desweiteren, daß für das jeweilige Grundstück folgende Flächen unbebaut und als zusammenhängende Hoffläche verbleiben mußten:

Bauordnung aus dem Jahre 1870 2 160 ft<sup>2</sup> ( 190 m<sup>2</sup>)

Bauordnung aus dem Jahre 1899

— feuerfeste Baustoffe	200 m <sup>2</sup>
— andere	250 m <sup>2</sup>

Die erstgenannte Begrenzung entsprach der Praxis im gesamten Land, die letztgenannte war etwas strenger.<sup>98</sup> Die Baumöglichkeiten wurden außerdem durch verschiedene Auflagen über den zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen einzuhaltenden Abstand begrenzt. Gemäß der Bauordnung von 1870 durften Steingebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden, aber Holzgebäude höchstens 5 Fuß von dieser entfernt. Die Bauordnung von 1899 hielt das gleiche Prinzip aufrecht, aber bezüglich der aus brennbaren Baustoffen gebauten Gebäude wurden die Bestimmungen über den Mindestabstand um drei Meter verschärft. Aus nicht brennbaren Baustoffen gebaute Häuser durften gemäß beider Bauordnungen an allen Flanken eines Grundstücks errichtet werden, aber bezüglich der Holzgebäude o.ä. nannten die Bestimmungen zusätzliche Begrenzungen. Nach der Bauordnung von 1870 mußte beim Bau mit Holz o.ä. an einer Seite zum Nachbargrundstück eine 25 Ellen breite unbe-

<sup>96</sup> Kirjakka 1982, S. 43—44. Hinsichtlich Kuopio siehe S. 297ff.

<sup>97</sup> Vgl. Kirjakka 1982, S. 142.

<sup>98</sup> Kivinen 1960, S. 60.

baute Parzelle belassen werden, die im Verlaufe von drei Jahren mit Laubbäumen zu bepflanzen war.<sup>99</sup> Die Bauordnung von 1899 sah in diesem Fall eine Parzelle in der Größe von 12 mal 15 Metern vor. Außerdem wurden die Bebauungsmöglichkeiten durch den Mindestabstand zwischen den Gebäuden reguliert. Dieser betrug nach der Bauordnung von 1870 im Falle von Steinbauten 5 Fuß und im Falle von Holzgebäuden 10 Fuß. Die Bauordnung von 1899 legte 3 Meter fest. Die Bestimmungen hatten ursprünglich die Brandbekämpfung zum Ausgangspunkt, aber gleichzeitig verbesserten sie den Wohnkomfort, indem sie eine zu dichte Bebauung verhinderten. Aufgrund der Beschneidung der Baumöglichkeiten vergrößerten diese Bestimmungen indirekt die Nachfrage nach Bauland.

Das Bauvolumen wurde außerdem durch die Bestimmungen über die Anzahl der Etagen und die Gebäudehöhe begrenzt. Die auf die äußere Erscheinung der Stadtstruktur einwirkende Gebäudehöhe wurde zu den verschiedenen Zeiten nicht nach den gleichen Prinzipien reguliert. Z.B. wurden im 18. Jahrhundert zweigeschossige Häuser als solche nicht aus wirtschaftlichen, sondern aus ästhetischen Gründen geplant. Das Planungsideal des eingeschossigen Stadthauses des letzten Jahrhunderts entsprach den Zielen der Feuersicherheit.<sup>100</sup> Nach der Bauordnung von 1870 durften in Kuopio Holzhäuser nur eingeschossig sein. Die Anzahl der Etagen bei Steingebäuden wurde nicht begrenzt. Nach der Bauordnung von 1899 durften Häuser die ausschließlich aus brennbarem Material erstellt waren im Falle von Wohngebäuden nur eine Etage haben. Beim Bau mit feuerfestem o.ä. Material waren zwei Etagen möglich. Bei anderen Gebäuden, d.h. Häuser die nicht als Wohngebäude dienten, wurde das Bauen durch die Regulierung der Gebäudehöhe begrenzt. Dies war in der Praxis aber kein Problem. Öffentliche Gebäude wurden in gewisser Hinsicht anders behandelt. Gleichzeitig durfte man gemäß der Bauordnung von 1899 entlang von Märkten, Parkanlagen und anderen öffentlichen freiliegenden Plätzen ein 20 Meter hohes Haus bauen, aber dennoch nicht ein mehr als zweigeschossiges Wohngebäude. Diese Bestimmung bedeutete in der Praxis, daß ausschließlich aus Stein gebaute Häuser nicht erstellt wurden. So waren ja die Baukosten für eine Wohnung aus Stein zwei- bis dreimal so hoch im Vergleich zu Holzgebäuden.<sup>101</sup> Nach der Bauordnung von 1899 hätte man auch höhere Häuser entlang freiliegen-

---

<sup>99</sup> Als Alternative war auch eine Parzelle in der Größe von 15 mal 15 Ellen möglich.

<sup>100</sup> Lilius H. 1972, S. 58.

<sup>101</sup> Waris 1973, S. 145.

der Plätze bauen können, wie z.B. in Helsinki.<sup>102</sup> Obwohl in Finnland zu Beginn dieses Jahrhunderts hohe Steingebäude zur größere Städte prägenden Bauweise wurden, ist dies in Kuopio nicht zu beobachten.<sup>103</sup>

Das höhere Bauen führte natürlich zu einem höheren Bodenpreis pro Flächeneinheit.<sup>104</sup> Eine derartige Begrenzung des Baurechts verringert also die Steigerung des Bodenwerts pro Flächeneinheit. Andererseits ist durch theoretische Modelle gezeigt worden, daß höheres Bauen zu einer kleineren zusammenaddierten Bodenpacht führt.<sup>105</sup> In Kuopio hat die Begrenzung des Baurechts aus den genannten Gründen zu billigerem Bauland geführt, und dazu, daß mehr Bauland benötigt wurde als beim Bebauen mit höheren Häusern. Es kann also angenommen werden, daß diese Entwicklung die Entstehung von kleinem Hauseigentum unterstützte, weil die ökonomische Schwelle, auf den Immobilienmarkt zu kommen, nicht sehr groß war. Andererseits zeigen sich die Auswirkungen von einer niedrigen Bauweise in Kuopio gerade in den über den Durchschnitt liegenden Wohnkosten. Gemäß einer Untersuchung in den Jahren 1908 bis 1909, die im Auftrag des Senats und unter Aufsicht des Industrieamts durchgeführt wurde, fielen in Kuopio 18,8 Prozent der Gesamtausgaben der Arbeiterschaft auf Kosten für Wohnen, Heizung und Licht. Dies war etwas höher als die vergleichbaren Ausgaben im ganzen Land, die im Durchschnitt bei 16,5 Prozent lagen.<sup>106</sup>

### 3.4.2. Bauumfang

Nach den Bauordnungen der Stadt unterlag die Erteilung von Baugenehmigungen der Entscheidungsgewalt des Gouverneurs. Für öffentliche Gebäude wurde die Genehmigung vom Senat erteilt. Die Baugenehmigungsangelegenheiten gingen durch den Magistrat, wo die Baupläne daraufhin überprüft wurden, ob sie den in Kraft stehenden Bestimmungen entsprachen.<sup>107</sup> Über die Bautätigkeit in Kuopio stehen keine zusammen-

---

<sup>102</sup> Kivinen 1960, S. 20. Die Höhe der Gebäude wurde außerdem durch die Lichtwinkelbedingung begrenzt, d.h. die Gebäude durften nicht höher sein als die Straßenbreite oder die Entfernung zum nächsten Haus.

<sup>103</sup> Wäre 1983, S. 239.

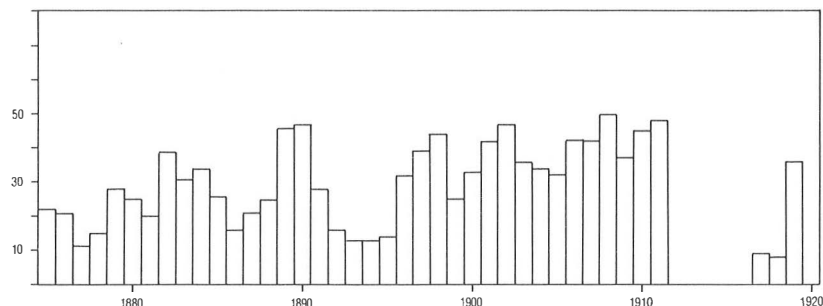
<sup>104</sup> Hamm 1983, S. 71.

<sup>105</sup> Böhm 1980, S. 29—30.

<sup>106</sup> Hjelt 1912, S. 38—39.

<sup>107</sup> Bauordnungen aus den Jahren 1870 und 1899 (RJ 1870 und RJ 1899).

Abbildung 3: Die von der Provinzialverwaltung in Kuopio behandelten Baugenehmigungen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1919



Quelle: JoMA, KLH, Briefdiarien aus den Jahren 1875—1919.

hängenden Statistiken hinsichtlich der fertiggestellten Wohnungen vor dem Jahr 1912 zur Verfügung; denn die den Berichten des Gouverneurs beigefügten Anlagen decken nur den Zeitraum von 1878 bis 1887. Die bewilligten Baugenehmigungen vermitteln eine gewisse Vorstellung über das Tempo der Bautätigkeit, die bekanntlich sehr konjunkturanfällig ist. Dies war auch in Kuopio der Fall, und zwar insbesondere gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der die Stadt Kuopio betreffenden Baugenehmigungen, die von der Provinzregierung in Kuopio behandelt wurden.

Sowohl in der Mitte der 80er Jahre als auch zu Beginn der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts geriet die Bautätigkeit in der Stadt ins Stocken. Beginnend mit der Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts bis hin zu den ersten Jahren der zweiten Dezenie des 20. Jahrhunderts war das Bautempo ziemlich ausgeglichen. Ab 1912 verringerte sich das Bauvolumen in allen Städten des Landes und blieb ziemlich gering während des Ersten Weltkriegs.<sup>108</sup> In Kuopio begann der Rückgang der Bauaktivitäten schon früher als im gesamten Land im Durchschnitt.<sup>109</sup> Gemäß der Berechnungen von Kahra wurden in den Jahren 1912 bis 1918 nur 1,8

<sup>108</sup> Heikkonen 1977, S. 24.

<sup>109</sup> Siehe z.B. Tommila 1971, S. 361 zu den Kurven der Wohnungsproduktion (alle Städte, Jyväskylä, Kuopio, Mikkeli und Hämeenlinna).

Tabelle 10: In der Stadt Kuopio fertiggestellte Gebäude

— a) in den Jahren 1878 bis 1887

Jahr	Private		Öffentliche	
	Anzahl (in 1.000 FMK)	Wert	Anzahl (in 1.000 FMK)	Wert
1878	6	68	1	310
1879	6	21	—	—
1880	9	209	—	—
1881	12	120	24	702
1882	16	683	—	—
1883	10	317	—	—
1884	8	39	—	—
1885	..	..	..	..
1886	6	25	—	—
1887	7	49	1	3

Quelle: TKA, Berichte des Gouverneurs in Kuopio aus den Jahren 1878 bis 1887.

— b) in den Jahren 1912 bis 1918

Jahr	Wohnungen	Wohnräume
1912	—	—
1913	2	4
1914	—	—
1915	4	10
1916	6	12
1917	11	22
1918	3	11

Quelle: Sosiaalinen Aikakauskirja, verschiedene Jahrgänge; Kahra 1957, S. 136; Tamminen 1945, Anhang.

Prozent mehr Wohnräume gebaut, wobei zur gleichen Zeit die Bevölkerungszahl um 9,2 Prozent stieg.<sup>110</sup>

Hauptsächlich wurde im Gebiet des Planquadrats gebaut. In den drei folgenden Karten wurden auf der Grundlage der Angaben aus Dokumen-

<sup>110</sup> Kahra 1957, S. 135.

ten der Allgemeinen Feuerversicherungsgesellschaft der Städte die in den verschiedenen Jahrzehnten erfolgten Bauaktivitäten eingetragen. Die Karten bilden die Entwicklung nur in den Hauptzügen ab, da die Unterlagen nicht lückenlos sind und hinsichtlich der Ausgangszielsetzung das Baujahr zweitrangig ist und manchmal die das Baujahr betreffende Information völlig fehlt.<sup>111</sup>

Auf der ersten Karte akzentuiert sich das Bauen auf den Nordrand der Stadt und das durch die Feuersbrunst zerstörte Gebiet entlang der Pohjois-Vuorikatu-Straße. Gemäß dem Bild der nächsten Karte verschob es sich weiter an die Ränder der Stadt und besonders in Richtung Kuopionlahti. Zu Beginn dieses Jahrhunderts ist das Bild schon ein anderes. Da die unbebauten Grundstücke der Stadt zu Ende gegangen waren, ging man sowohl zum Komplementärbauen auf der Fläche der gesamten Stadt als auch insbesondere in Richtung Piispanpuisto zu Neubauten an Stelle älterer Häuser über.

Belebend auf die Bautätigkeit wirkte die im Jahre 1899 verabschiedete neue Bauordnung, die im Vergleich zu ihrer Vorgängerin liberaler hinsichtlich der Grundstücksaufteilung war. Da schon von früher her kleinere Grundstücke weiter aufgeteilt wurden, entstand eine für Kuopio charakteristische Situation: Der Bauleitplan von Kuopio war noch zu Beginn unseres Jahrhunderts eine Hinterlassenschaft des 18. Jahrhunderts. Hierauf mag am meisten der Umstand eingewirkt haben, daß die Stadt im 18. Jahrhundert nicht wie andere Städte abgebrannt war. Da man die Grundstücke auch in Kuopio — einem allgemeinen Muster folgend — in der Regel in vier Einheiten unterteilte und da auf allen Grundstücken außer den Wohngebäuden auch erforderliche Hofgebäude gebaut wurden, realisierte sich in Kuopio die Idee der finnischen Holzhausstadt in einer kleineren und intimeren Form als in anderen Städten mit größeren

---

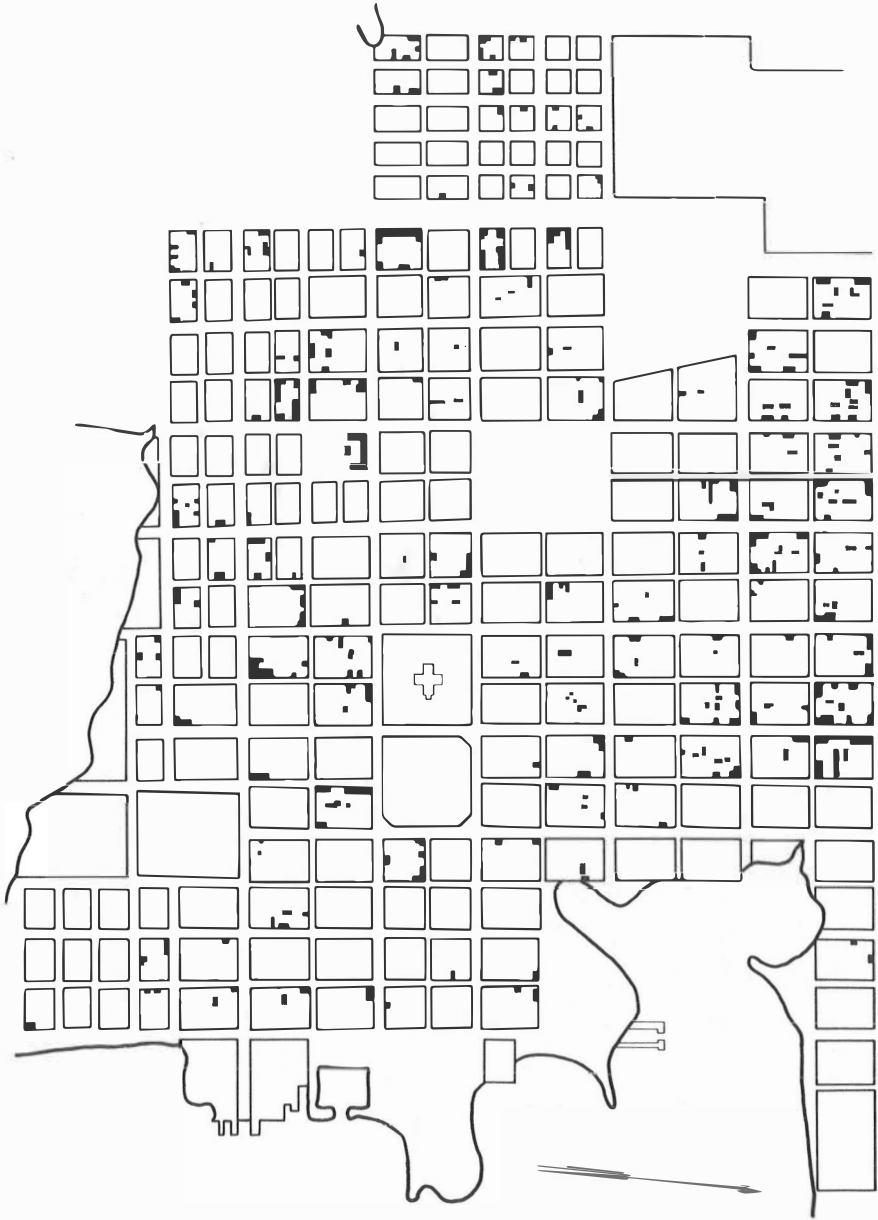
<sup>111</sup> VA, Archiv der Versicherungsgesellschaft Tarmo, unbefristete Feuerversicherungen; KM, Feuerversicherungsdokumente (= Feuerversicherungsmaterial). Die Gebäude der Stadt waren fast alle bei der Allgemeinen Feuerversicherung der Städte versichert. Im Jahre 1891 gab es in Kuopio 25 Immobilien, die dort nicht versichert waren. Aus Gründen eines Vergleichs sei erwähnt, daß im Jahre 1892 insgesamt 387 Immobilien in Kuopio in der Allgemeinen Feuerversicherung der Städte versichert waren. (Die Tageszeitung Uusi Savo vom 6.6.1891; Anhang) Feuerversicherungsdokumente als Forschungsquelle wurden früher genutzt u.a. von Kuujo 1971, Lilius H. 1967, Nikander 1932, 1945 und von Valjakka 1971. Der Zweck der Untersuchung von Valjakka war eher die Erforschung des Alters der städtischen Bausubstanz in einem Querschnittsjahr als die Erforschung von Bautätigkeit zu verschiedenen Zeiten.

Karte 16: Bautätigkeit in Kuopio von 1880 bis 1889



Quelle: Feuerversicherungsmaterial.

Karte 17: Bautätigkeit in Kuopio von 1890 bis 1899



Quelle: Feuerversicherungsmaterial.



Karte 18: Bautätigkeit in Kuopio von 1900 bis 1909



Quelle: Feuerversicherungsmaterial.

Häuserblocks. Die Baubestimmungen vervollständigten diese Entwicklung. Nach der Bauordnung von 1899 durfte man in der Stadt nicht höher als zweigeschossig bauen, so daß der Beginn des Baus von Etagenhäusern in der Stadt aufgeschoben wurde. Diese Aufschiebung wiederholte sich noch, als zu Beginn dieses Jahrhunderts im Laufe eines allgemeinen Baubooms in der Stadt erneut aus Holz gebaut wurde.<sup>112</sup>

Durch die großen Feuersbrünste in Kuopio in den Jahren 1877 und 1880 erhielten die brandgeschädigten Kaufleute in gewisser Hinsicht einen relativen Vorteil, da sie nun ihre Geschäfte ganz neu bauen konnten. Ebenfalls die zum Jahreswechsel 1906/1907 ausgebrochenen (und unaufgeklärten) Feuersbrünste wirkten sich auf die Stadtstruktur aus, denn so eröffnete sich z.B. wegen der Brandschäden eine Baumöglichkeit an der Stelle des Gebäudes von Finnlands Bank (Suomen Pankki) gegenüber des Snellmanparks. Die Feuersbrünste in Kuopio vernichteten einen relativ kleinen Teil der Stadt. Erhebliche Feuersbrünste mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stadtstruktur gab es auch in vielen anderen Städten Finnlands, auf die in diesem Zusammenhang aber nicht näher eingegangen werden soll.<sup>113</sup>

Die bedeutendsten durch Feuer verursachten städtischen Strukturveränderungen hat es vielleicht in Turku im Jahre 1827 nach einer Feuersbrunst gegeben, als deren Folge das Geschäftszentrum der Stadt vom Dom zum neuen Marktplatz verlegt wurde.<sup>114</sup> In Vaasa wurde nach dem Brand von 1862 die gesamte Stadt an einen anderen Ort verlegt.<sup>115</sup> Ebenfalls waren die Auswirkungen einer Feuersbrunst in Pori im Jahre 1852 beträchtlich.<sup>116</sup>

Die Auswirkungen eines Großbrandes in Oulu im Jahre 1882 waren hinsichtlich der neuen stattlichen Geschäftsgebäude zum großen Teil die gleichen wie in Kuopio. Allerdings wurden in Oulu die Grundstücke im

---

<sup>112</sup> Heikki Viitala (1976, S. 102—103) hat durch eine Analyse der eigenen Bautätigkeit der Stadt die Charakteristika der verschiedenen Zeitabschnitte aus dem Blickwinkel der Stadtverwaltung beschrieben. Das Ende der Autonomie-Periode, die erste Dezenie dieses Jahrhunderts, war die Zeit der Errichtung der kommunalen Dienstleistungen. Neben dem Stadthaus wurden Schulen erbaut. In der folgenden Dezenie verlagerte sich der Schwerpunkt auf technische Einrichtungen.

<sup>113</sup> Über Brandfälle in der Stadt genauer Riikonen 1986 und KYPY, S. 503—530.

<sup>114</sup> Tuominen 1930, S. 9; Jutikkala 1962, S. 348—349; Nikula O., S. 35—78.

<sup>115</sup> Mäkelä 1985, S. 395—399; Lilius H. 1983a, S. 135—139; KYPY, S. 517—520. Siehe auch Hoving 1952.

<sup>116</sup> Saarinen 1972, S. 129—140; KYPY, S. 514—516.

Auftrag der Stadt neu geregelt, was nicht in Kuopio der Fall war.<sup>117</sup> Ebenfalls hatte der Großbrand von Tampere im Jahre 1865 spürbare Wirkung auf die Stadtstruktur. Die von dem Feuer am stärksten in Mitleidenschaft gezogene Hämeenkatu-Straße wurde im Laufe des ausgehenden 19. Jahrhunderts — ausgehend von den damaligen Maßstäben — in effektiver Weise neu gebaut. Allerdings blieb die Kauppakatu-Straße noch für lange Zeit die Hauptstraße der Stadt. Die Veränderung in der Hierarchie der Straßen erfolgte erst, als vom Bahnhof der Stadt ausgehend in gerader Linie eine neue Straße in Richtung Hämeenkatu-Straße errichtet wurde. Auf diese Weise wirkten sowohl die veränderten Verkehrsverhältnisse als auch die Feuersbrunst auf die innere Struktur der Stadt Tampere.<sup>118</sup> Andererseits kann man ergänzen, daß Feuersbrünste, Kriege usw. nicht unbedingt zu strukturellen Veränderungen in Städten führen müssen, sondern der Siedlungsschwerpunkt kann z. B. auch nach der Zerstörung wieder an den früheren Platz zurückgehen.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> Hautala 1976, S. 319—323; KYPY, S. 525—526.

<sup>118</sup> Rasila 1984, S. 715—719; KYPY, S. 522—523.

<sup>119</sup> Siehe z. B. Hawley 1955, S. 487.

## 4. Der Preis des Stadtbodens

### 4.1. Der Bodenpreis

Der Bodenpreis stellt bekanntlich sowohl einen wichtigen Faktor als auch einen guten Indikator betreffend die Bautätigkeit und den inneren Differenzierungsprozeß der Stadt dar. Im allgemeinen ist in Städten der Bodenpreis am höchsten im Stadtzentrum und sinkt bei wachsender Entfernung vom Stadtzentrum zu den Stadträndern. Allerdings ist diese Veränderung des Bodenpreises nicht in jeder Richtung gleich, sondern es kommt zu sektorenbezogenen Schwankungen je nach Begehrtheit der betreffenden Richtung.<sup>1</sup>

Die Determinanten des Bodenpreises werden von Pekka Virtanen, der in Finnland in mehreren Untersuchungen die Problematik der Preismechanismen des Stadtbodens behandelt hat, in 1) physische Faktoren 2) rechtliche Faktoren und 3) Marktfaktoren geteilt. Zu den physischen gehören unter anderem Flächenbildung und Bodenform, zu den rechtlichen die Wirkungen der Bauleitplanung und anderweitiger Vorschriften und zu den Marktfaktoren schließlich Nachfrage und Angebot sowie das allgemeine ortsübliche Preisniveau.<sup>2</sup> Als Determinanten des Bodenpreises wurden in Finnland für die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg unter anderem folgende Parameter herangezogen: Siedlungsgröße, Entfernung vom Siedlungskern, Bewertung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Siedlungsfläche, Entfernung vom Wasser, Vorbereitungsstufe der Bauleitplanung und der kommunalen Infrastruktur.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Bobek—Lichtenberger 1966, S. 50.

<sup>2</sup> Virtanen 1979, S. 58.

<sup>3</sup> Kanerva 1978, S. 23.

Die den Bodenwert beeinflussenden physischen Faktoren bedingen die Bebaubarkeit des Bodens. Dazu gehören vor allem Wassergehalt und Fel-sigkeit des Bodens. In mathematischen Grundstückswertmodellen bleiben die Landschaftsfaktoren meistens unberücksichtigt.<sup>4</sup> In Kuopio war der Bodenwert insbesondere in den Tieflandgebieten um die Maljalanti-Bucht und die Kuopionlahti-Bucht erheblich niedriger als in deren Um-ggebung, was diese Gebiete natürlich weniger begehrenswert machte. Von den Grundstücken des Planquadrats wurden die Grundstücke dieser Ge-biete als letzte bebaut. Das Schicksal morastiger und felsiger Grundstücke war in Helsinki zu Ende des 19. Jahrhunderts das gleiche wie in Kuopio: diese Grundstücke wurden bei der ersten Verteilung von unteren Sozial-  
klassen bebaut.<sup>5</sup>

Die Bedeutung der Marktfaktoren ist im Grundstücksverkehr von Fall zu Fall verschieden; sie variiert auf lokaler, regionaler, wie auch auf über-regionaler Ebene. Im Korpus von Aulikki Litzen, der den Bodenverkehr in der Landgemeinde Helsinki untersucht hat, herrschte eine große Ho-mogenität von Preisen vor.<sup>6</sup> Olavi Myhrberg ist wiederum in seiner Un-tersuchung über die Preisbildungsmodelle des Rohbaulandes, d.h. eines noch nicht durch Bauleitplan erfaßten Landes, zu dem Schluß gekom-men, daß bei der Preisbildung die Entfernung vom Stadtzentrum aus-schlaggebend sei.<sup>7</sup> In den neuesten Untersuchungen wurde vielfach die geographische Entfernungsmessung in Frage gestellt und durch die für die Fahrt erforderliche Zeit ersetzt.<sup>8</sup> Auch Litzen hat dieses Prinzip an-gewandt, indem er die Entfernungen außerhalb von Helsinki als Entfer-nungen von der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs bemessen hat.<sup>9</sup>

Der Grundstückspreis wird in der Regel 1) nach dem Handelswert, 2) nach dem Ertragswert und 3) nach dem Kostenwert sowie nach Kombi-nationen dieser Werte geschätzt.<sup>10</sup> Das Handelswertverfahren ist in Finn-land das normale Verfahren bei der Schätzung des gängigen Bodenprei-ses gewesen. Im Enteignungsgesetz vom Jahre 1898 wurde es zum pri-mären Schätzungskriterium bestimmt.<sup>11</sup> Das zugelassene Maß der bau-

---

<sup>4</sup> Kanerva 1978, S. 24.

<sup>5</sup> Åström, S.-E. 1957, S. 65. Siehe S. 297ff; Karte 19.

<sup>6</sup> Litzen 1987, S. 75f.

<sup>7</sup> Myhrberg 1981, S. 16f.

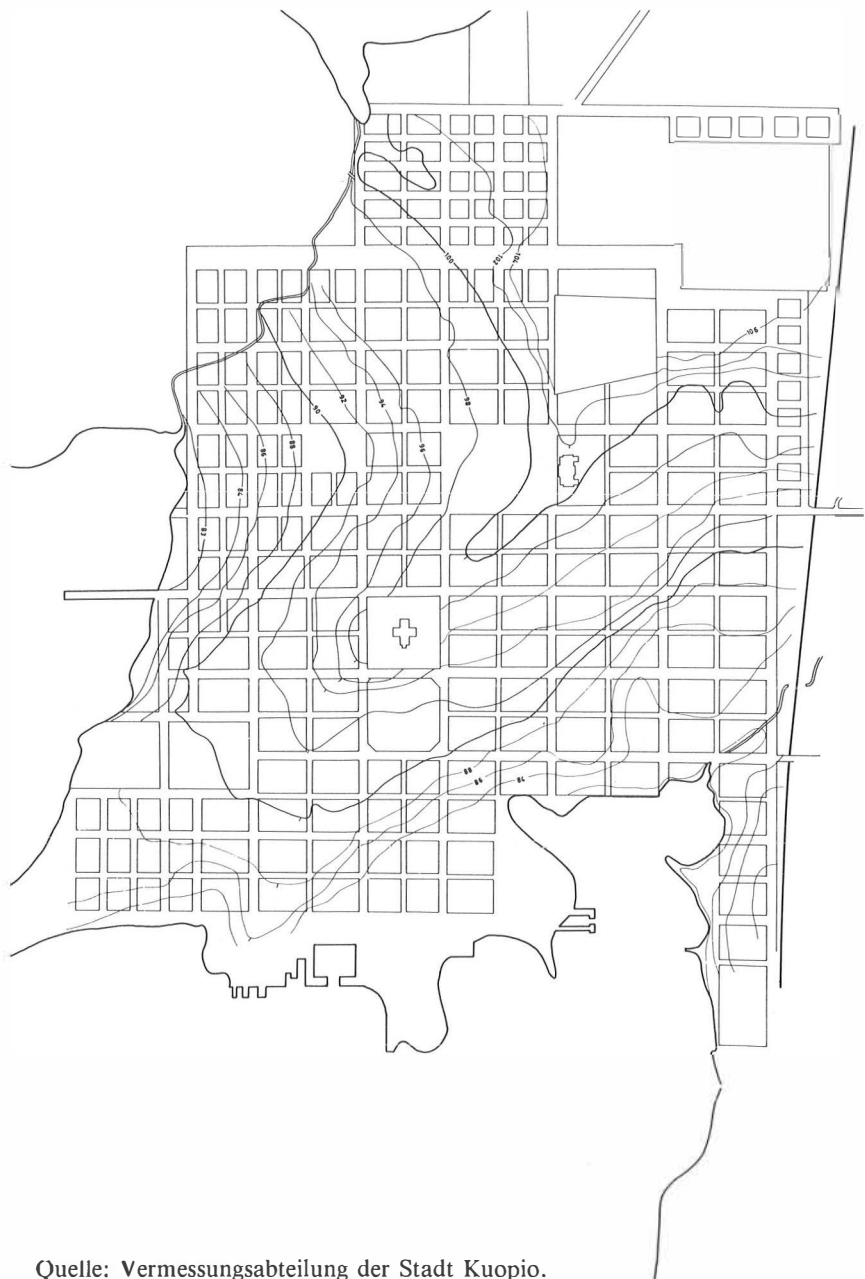
<sup>8</sup> Beckmann—Puu 1985, S. 5—6; Pöyhönen 1955, S. 13.

<sup>9</sup> Litzen 1987, S. 75.

<sup>10</sup> Pöyhönen 1955, S. 7—8; Myhrberg 1981, S. 17; Myhrberg 1984, S. 19.

<sup>11</sup> Myhrberg 1981, S. 17—18; Asetuskokoelma 1898:27, Laki Kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14.7.1898, § 8.

Karte 19: Die Höhenlinien der Stadt Kuopio



Quelle: Vermessungsabteilung der Stadt Kuopio.

lichen Nutzung der Grundstücke korreliert nicht direkt mit ihrem Preis<sup>12</sup> und war während der Untersuchungsperiode von untergeordneter Bedeutung.

Der Einzelpreis für Stadtgrundstücke ist nach mehreren Darstellungen indirekt proportional zu der Größe des Grundstücks, was sich einfach aus dem Gesetz von Nachfrage und Angebot ergibt.<sup>13</sup>

#### 4.1.1. Preise unbebauter Grundstücke

Für das Verständnis der Preisentwicklung sind die Preisangaben über unbebautes Stadtland wesentlich eindeutiger als die aus den Preisen für bebautes Stadtland erschlossenen Bodenwertangaben. In einer wachsenden Stadt ist es aber nur äußerst selten möglich, die Preisentwicklung des unbebauten Landes am gleichen Ort zu verfolgen. Daher basieren die Angaben über die Preisentwicklung in der Regel auf Daten aus verschiedenen Teilen der zu betrachtenden Stadt. Falls derartige Daten in genügendem Maße vorliegen, lassen sie schon ein Urteil über die Preisentwicklung zu. Auf einer solchen Grundlage wurde von Taavi Kahra über die Stadt Kuopio ein Material gesammelt, wobei zwei Einwände zu erheben sind: einmal wird den Anforderungen an die Auswahl nicht Rechnung getragen und zum anderen funktioniert in diesem Material immer als Verkäufer die Stadt Kuopio, die beim Grundstücksverkauf nicht immer dem Prinzip des freien Wettbewerbs folgte.

Das von Kahra gesammelte Material ist aus der Tabelle 11 ersichtlich. Wegen der oben angeführten Vorbehalte lassen sich daraus keine absolut zuverlässigen Schlüsse ziehen, wenn auch diese Daten als richtungsweisend angesehen werden können. So hat sich der Stadtbodenpreis in konstanten Preisen berechnet von den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts bis zum Vorabend des Ersten Weltkriegs ungefähr verzehnfacht. Allein in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts verdoppelten sich die Preise fast. Im darauffolgenden Jahrzehnt stiegen die Preise um das drei- bis vierfache. Dafür war der Preisanstieg bei den von der Stadt verkauften Grundstücken im ersten Jahrzehnt unseres Jahrhunderts recht mäßig: der Quadratmeterpreis erfuhr nur eine knappe Verdoppelung. Die von Kahra angeführten Zahlen zeigen einen äußerst raschen Preisanstieg zu Ende des

---

<sup>12</sup> Myhrberg 1981, S. 24

<sup>13</sup> Meurman 1947, S. 405—406.

Tabelle 11: Preise für die von der Stadt Kuopio verkauften Grundstücke, FMK pro Quadratmeter

Jahr	zu jeweiligen Preisen	zu Preisen von 1913	Alle in der Stadt verkauften unbebauten Grundstücke
1877	0,20	0,23	0,24
1878	0,30	0,38	0,32
1884	0,25	0,32	0,48
1890	0,41	0,56	0,26
1893	0,50	0,63	—
1894	0,65	0,92	0,88
1897	0,78	1,08	0,20
1902	2,00	2,45	—
1904	2,50	3,06	7,61
1905	1,50	1,87	—
1907	3,50	3,92	3,49
1912	4,00	4,06	7,87

Quelle: Kahra 1957, S. 114. Die Zeitreihen mit konstanten Preisen sind um den von Heikkinen berechneten Lebenskostenindex für Städte (siehe Anhang) deflatiert worden.

vorigen Jahrhunderts an. Um Vergleiche zu ermöglichen, werden in der Tabelle die Preise im gesamten Grundstücksverkehr, damit also auch im städtischen, angeführt. Solange es im Planquadratgebiet noch unbebautes Land gab, stieg der Preisunterschied zwischen dem gesamten und dem städtischen Grundstücksverkehr nicht auf ein vielfaches. Nachdem das freie Bauland zu Ende war, steigerte der freie Wettbewerb die Preise auf dem freien Markt ab Ende der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts.<sup>14</sup>

Es ist angebracht, die Preisentwicklung des Stadtlandes auch in anderen finnischen Städten zu betrachten, und zwar in erster Linie anhand der Preise für die von den Städten verkauften un- bebauten Grundstücke. Die Beschleunigung der Preissteigerungen vollzog sich in Kuopio später

<sup>14</sup> Die untenstehenden Zahlen unterstützen die Auffassung Kahras, nach der nicht alle Grundstückserwerbe, bei denen die Stadt Verkäufer war, durch gerichtliches Aufgebot bekräftigt wurden. Offenbar wurde diese Praxis auch noch nach den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts fortgesetzt. Siehe Kahra 1932, S. 19.



als in Helsinki. Laut Zahlen von S.-E. Åström waren die Quadratmeterpreise für die von der Stadt Helsinki verkauften Grundstücke, wie folgt:

Jahre	FMK/m <sup>2</sup>
1878—1881	3,51
1888—1891	11,37
1901—1904	16,02
1911—1914	30,95

Der Anstieg war, in konstanten Preisen geschätzt, in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts relativ am stärksten.<sup>15</sup> Über Helsinki sind auch andere Zahlen bekannt: K. A. Brander führt in seiner Untersuchung folgende Durchschnittspreise für Grundstücke (m<sup>2</sup>) vor, die die Helsinkier Arbeiterwohngesellschaften bezahlen mußten:<sup>16</sup>

Jahr	FMK/m <sup>2</sup>
1888	9,87
1889	10,21
1891	20,42
1899	16,13
1900	17,16
1901	15,50
1902	21,00

Eero Heikkonen meint in seiner Untersuchung über die Wohnungsdinge in Finnland, daß der Einzelpreis des Grundstücksbodens in Agglomerationsräumen von den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts bis Ende desselben Jahrhunderts — vorsichtig geschätzt — auf das 5—8fache gestiegen sei. In dem Zeitabschnitt ab Anfang des 20. Jahrhunderts bis in die 20er Jahre desselben Jahrhunderts betrage der entsprechende Anstieg ungefähr das zehnfache. Nach Heikkonen stiegen die Grundstückspreise erheblich schneller als das Mietniveau.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Åström, S.-E. 1954, S. 203.

<sup>16</sup> Brander 1904. — K. A. Brander (Paloheimo) war ein aktives Mitglied der Finnischen Partei und auch Mitglied des Ausschusses für Wohnungsfragen der Arbeiter im Volkswirtschaftlichen Verein (Eskola 1962, S. 424—425).

<sup>17</sup> Heikkonen 1971, S. 37. — Nach Sakari Heikkinen spiegelt der Mietindex von Heikkonen nicht zuverlässig das Mietniveau der finnischen Städte wider. Die Preisen-

Schon in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts machten sich in Helsinki Unterschiede in Grundstückspreisen bemerkbar, wobei diese Unterschiede noch gering blieben, vor allem deshalb, weil die Grundstücke die Nachfrage noch deckten und weil die Wohnungsproduktion noch keine spekulativen Formen angenommen hatte. Allerdings unterschieden sich schon damals die Grundstückspreise von Stadtteil zu Stadtteil.<sup>18</sup> In den zentralen Stadtteilen von Helsinki stiegen nach August Ramsay die Grundstückspreise zu Ende des vorigen Jahrhunderts in zwei Jahrzehnten auf das zehnfache.<sup>19</sup>

In Tampere verkaufte die Stadt im Jahre 1869 in Arbeiterstadtteilen Grundstücke zum Durchschnittspreis von 30,5 Pfennig/m<sup>2</sup>. Im Jahre 1875 betrug der Preis bereits 43 Pfennig für einen Quadratmeter. Im Jahre 1875 vermietete die Stadt ähnliche Grundstücke, weil sie bei fehlendem Vermerk im städtischen Bebauungsplan nicht verkauft werden konnten. Nach einem Zinsfuß von fünf Prozent schätzte Väinö Voionmaa diese Grundstücke auf 114 Pfennig/m<sup>2</sup> im Jahre 1875 und auf 146 Pfennig/m<sup>2</sup> im Jahre 1887. Im Jahre 1892 betrug der entsprechende Wert 159 Pfennig; es handelte sich dabei um den Stadtteil Amur am Westrand der Stadt. Der Verkaufspreis dieser Grundstücke war 1898 im Durchschnitt 6 FMK/m<sup>2</sup> und ein Jahr später 6,35 FMK/m<sup>2</sup>. Am Ostrand der Stadt sowie in der Nähe des Bahnhofs (in Kyttälä) betrug die Grundstückspreise in den Jahren 1889—1992 1,61 bis 12,57 FMK/m<sup>2</sup>.<sup>20</sup>

Wie Kahra festgestellt hat, war das Bauland in Kuopio noch in den

---

wicklung der verschiedenen Komponenten sei erheblich schneller gewesen als bei dem Bruttomietindex von Heikkonen, m.a.W. sei der Anteil der Wohnungskosten am privaten Konsum zurückgegangen. Unter Berufung auf verschiedene Quellen, ohne diese jedoch zu explizieren, behauptet Heikkinen, daß die Mieten in vergleichbarem Tempo mit anderen Konsumkosten gestiegen seien. Heikkonen läßt in seinen Berechnungen die Veränderung des Wohnniveaus außer acht. Dagegen zieht Heikkinen die These vor, daß der Anteil der Wohnkosten an den privaten Konsumkosten zu Ende des vorigen Jahrhunderts unverändert blieb. Siehe Heikkinen 1981, S. 414—415.

<sup>18</sup> Åström, S.-E. 1957, S. 192.

<sup>19</sup> Ramsay 1899, S. 75. — Im Stadtzentrum kostete das Bauland nach Ramsay bereits 100—120 FMK pro Quadratmeter.

August Ramsay gehörte dem Verein »Ekonomiska Samfundet« an, deren Anhängerschaft hauptsächlich Anhänger der Schwedischen Partei waren. Dem Volkswirtschaftlichen Verein gleich war Ekonomiska Samfundet um die Jahrhundertwende um die Interessen der Arbeiterschaft, insbesondere der Fabrikarbeiter, bemüht. (Alapuro—Alestalo 1973, S. 89—90; Pipping 1944, S. 20—34.)

<sup>20</sup> Voionmaa 1904, S. 14, 16, 22.

80er und den 90er Jahren dermaßen billig, daß im Stadtgebiet kein unmittelbarer Bedarf an Mietgrundstücken bestand. In den 90er Jahren wurden Grundstücke in den Gebieten vermietet, die noch nicht durch den Bebauungsplan erfaßt waren. Die von der Stadt praktizierten Mietbedingungen lassen einen Einblick in die Werte der Wohngebiete zu, nachdem vorerst die Jahresmieten nach einem angemessenen Zinsfuß kapitalisiert worden sind. Im folgenden Material wird nach Voionmaas Beispiel als Kapitalisierungsprozent 5 eingesetzt.<sup>21</sup> (S. 166)

Das verwirklichte Preisniveau entsprach weitgehend dem der Enteignung von Linnanpelto.<sup>22</sup> Dafür war das Preisniveau erheblich niedriger als bei dem Grundstücksverkehr im Planquadratgebiet. Im Vergleich zu den Mieten in Tampere entsprach das Preisniveau in Kuopio im Jahre 1897 nur einem Drittel, wie auch die Einwohnerzahl. Sieht man von dem Unterschied ab, daß die in Tampere vermieteten Grundstücke dicht an das Planquadratgebiet grenzten, dagegen in Kuopio in einem gesonderten Vorstadtgebiet lagen, kann die obige Beobachtung mit den an anderen Orten angeführten Beobachtungen übereinstimmen, nach denen der Baulandpreis direkt proportional zu der Einwohnerzahl der Ortschaft ist.<sup>23</sup>

In den oben geschilderten Bodengeschäften war die Verkäuferseite immer die Stadt, die aus kommunalpolitischen Ermessensgründen Bauland gegebenenfalls zu wesentlich niedrigeren Preisen verkaufen konnte als es der Verkehrspreis vorausgesetzt hätte. Gerade aus diesem Grunde wurden in den Bodenpreisuntersuchungen der letzten Jahrzehnte die von den Gemeinden verkauften Bodenflächen aus dem Grundkorpus ausgeschaltet.<sup>24</sup>

Der Preisanstieg beschränkte sich nicht auf die Städte; er war auch auf dem Lande zu verzeichnen. Die Situation in der Gemeinde Lapua wurde von Jalo Lahdensuo untersucht. Nach seinen Daten aus den Jahren 1903 bis 1912 stieg der Hektarpreis des Ackerlandes — bei Vergleich der ersten Zahl mit der letzten, wobei der Hektarpreis dazwischen gelegentlich

---

<sup>21</sup> Kahra 1957, S. 119—120.

<sup>22</sup> Siehe S. 115.

<sup>23</sup> Myhrberg 1981, S. 33; Pöyhönen 1955, S. 23; Salmela 1963, S. 25; Virtanen 1979, S. 62. Über Einwohnerzahlen unter anderem Kallenautio 1984.

<sup>24</sup> Siehe u.a. Kanerva 1978, S. 23. In den um die Jahrhundertwende in Helsinki abgeschlossenen und in Klaus Hannikainens (1911, S. 112.-113) Korpus erfaßten Geschäften war der Preis bei Geschäften mit Privatpersonen fast der doppelte im Vergleich zu dem Preis in Geschäften mit der Stadt.

Tabelle 12: Die Grundstücksmieten und die kapitalisierten Werte in der Vorstadt Lahdentaka in Kuopio in den Jahren 1895—1909 in FMK/m<sup>2</sup>

Jahr	Jahresmiete	Kapitalisierter Wert
1895	0,022	0,44
1896	0,024	0,48
1897	0,026	0,52
1898	0,027	0,54
1899	0,040	0,80
1902	0,045	0,90
1904	0,050	1,00
1905	0,050	1,00
1906	0,050	1,00
1907	0,067	1,34
1908	0,064	1,28
1909	0,065	1,30

Quelle: Kahra 1957, S. 120. Kahra selbst hat 6 als Kapitalisierungsprozent eingesetzt.

noch höhere Werte aufwies — im Jahresdurchschnitt um ca. 21 Prozent. (Die Bodenbeschaffenheit und sogar die Lage waren nicht immer konstant.)<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Lahdensuo 1913.

Jalo Lahdensuo betonte auch die Zentripetalität der Bodenpreise in Lapua.

Nach seiner Angabe variierte der Bodenpreis in Lapua als Funktion der Entfernung vom Ortszentrum, wie folgt:

Entfernung vom Zentrum Verhältniszahl für Hektarpreise

unter 1 km	100
1—3 km	21
3—6 km	15
6—9 km	15
10—15 km	10
über 15 km	9

Für die Landgemeinde Helsinki hat Litzen für den Zeitabschnitt von 1907 bis 1971 als reale Jahreszuwachsrate des Bodenpreises 3 Prozent geschätzt. (Litzen 1987, S. 149.) Litzen hat in dieser Untersuchung die Schätzungswerte falsch ausgelegt, indem er als Koeffizient nur ein Hundertstel des aus der Gleichung sich ergebenden Wertes berechnet hat.

#### 4.1.2. Nach dem Kaufpreisverfahren

Für die Ermittlung des Bodenpreises anhand der tatsächlich gezahlten Grundstückskaufpreise wurde unter Heranziehung von gerichtlichen Aufgeboten der Grundstückserwerbe ein Material gesammelt, das das Planquadratgebiet in Kuopio in den Jahren 1875—1914 erfaßt. Aus dem Grundkorpus wurden Geschäfte unter Familienangehörigen, Zwangsversteigerungen<sup>26</sup> sowie Geschäfte, die mit einer Leibrente bzw. anderweitigen über das eigentliche Grundstück hinausgehenden wirtschaftlichen Werten verbunden waren, ausgeklammert, es sei denn diese konnten mit Hilfe von schriftlichen Kaufverträgen auseinandergelassen werden. Ebenfalls wurden Schenkungen unberücksichtigt gelassen.<sup>27</sup> Wenn über ein Grundstück binnen eines Kalenderjahres mehrere Geschäftsabschlüsse vorlagen, wurde der höchste Kaufpreis ins Material aufgenommen. Auch bebaute Grundstücke, über die kein Feuerversicherungswert vorlag, wurden aus dem Material ausgeschlossen.<sup>28</sup> Unter den erwähnten Bedingungen umfaßt das Material insgesamt 964 Geschäftsabschlüsse, davon wurde in 78 Fällen nur Land verkauft. Im Rest (92%) handelte es sich sowohl um Land als auch um Gebäude. Die in das Kaufpreismaterial aufgenommenen Fälle können als normal bezeichnet werden. Ihr Anteil machte circa zwei Drittel der gesamten Grundbucheintragungen aus. Die jährlichen Konjunkturschwankungen bei Normalkäufen stimmten weitgehend mit den Konjunkturschwankungen in der Stadt überein.

Nach dem Kaufpreisverfahren, bei dem die nominellen Kaufpreise und die Feuerversicherungswerte ohne Abschreibungen berücksichtigt werden, beträgt der durchschnittliche Jahreszuwachs pro Quadratmeter Land 5,1 Prozent. Der durchschnittliche Flächeninhalt der verkauften Grundstücke betrug in unserem Korpus im Durchschnitt 1 441 m<sup>2</sup>. Der Flächeninhalt der verkauften Grundstücke nahm, am Trend berechnet, während der

---

<sup>26</sup> In Kuopio wechselten eine ganze Menge von Grundstücken den Besitzer durch Zwangsversteigerungen in den Jahren 1885—1886, 1891—1894 und 1902. Der von Viljo Rasila (1982b, S. 159) behauptete Zusammenhang zwischen Zwangsversteigerungen und Mißernten scheint auch für den Grundstücksverkehr in Kuopio weitgehend zu bestehen.

<sup>27</sup> Siehe oben S. 45ff.

<sup>28</sup> Der Einfluß von Unterversicherungen wurde nach Möglichkeit durch die in Feuerversicherungspoliceen enthaltenen Schätzungen eliminiert.

Tabelle 13: Die Anzahl von Grundstücksgeschäften im Kaufpreismaterial pro Jahr

1875	31	1896	25
1876	28	1897	18
1877	29	1898	37
1878	22	1899	34
1879	15	1900	33
1880	31	1901	27
1881	26	1902	30
1882	23	1903	21
1883	18	1904	26
1884	13	1905	20
1885	20	1906	19
1886	13	1907	66
1887	16	1908	26
1888	19	1909	24
1889	25	1910	22
1890	18	1911	36
1891	16	1912	52
1892	10	1913	23
1893	4	1914	15
1894	18		
1895	15		
Insgesamt		964	

Quelle: MMO, Archiv des Amtsgerichts Kuopio, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben in den Jahren 1875— 1915; Feuerversicherungsmaterial.

Untersuchungsperiode um sieben Quadratmeter pro Jahr ab. In dieser Untersuchung wurden die Grundstücke nicht größtmäßig standardisiert.

Für die Ermittlung der Realentwicklung des Bodenpreises sind im folgenden die bezahlten Kaufpreise anhand des im Anhang angeführten Baukostenindex an das Preisniveau des Jahres 1913 angepaßt. Bei Bauten wurde außerdem als jährliche Abschreibung ein Prozent berechnet.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Siehe Anhang. Auch Hjerpe (1988, S. 191) wendet als jährliche Abschreibung 1 Prozent an.

In einer finnischen Untersuchung wurde das privatwirtschaftliche Abschreibungsalter eines Wohngebäudes nach Verhältnissen des Jahres 1968 auf 63 Jahre ge-

Durch dieses Verfahren erhält man als jährlichen Zuwachs des Quadratmeterpreises für das städtische Bauland im Durchschnitt 3,8 Prozent.

Im Grundstücksverkehr waren die Preisänderungen nicht gleichmäßig groß. Die Streuung um den Durchschnitt wuchs bei starkem Anstieg des realen Bodenpreises in spürbarem Maße. Dies läßt sich durch folgende periodische Variationskoeffizienten<sup>30</sup> veranschaulichen, die an konstanten Preisen berechnet sind:

Jahre	Variationskoeffizienten für Bodenpreise
1875—1884	147,4
1885—1894	129,4
1895—1904	341,1
1905—1914	127,7

Im gesamten Grundstücksverkehr war der durchschnittliche Bodenwert pro Quadratmeter wesentlich höher als in den Fällen, wo die Stadt als Verkäufer auftrat. Während um die 80er Jahre des 19. Jahrhunderts der von der Stadt praktizierte Quadratmeterpreis um 20 Pfennig betrug, überschritt der entsprechende Preis im gesamten Grundstücksverkehr die Finnmark-Grenze. Später verringerte sich der Unterschied, indem beispielsweise im Jahre 1912 der Durchschnittspreis im »städtischen« Grundstücksverkehr vier Mark, im gesamten Grundstücksverkehr fünf Mark pro Quadratmeter betrug.

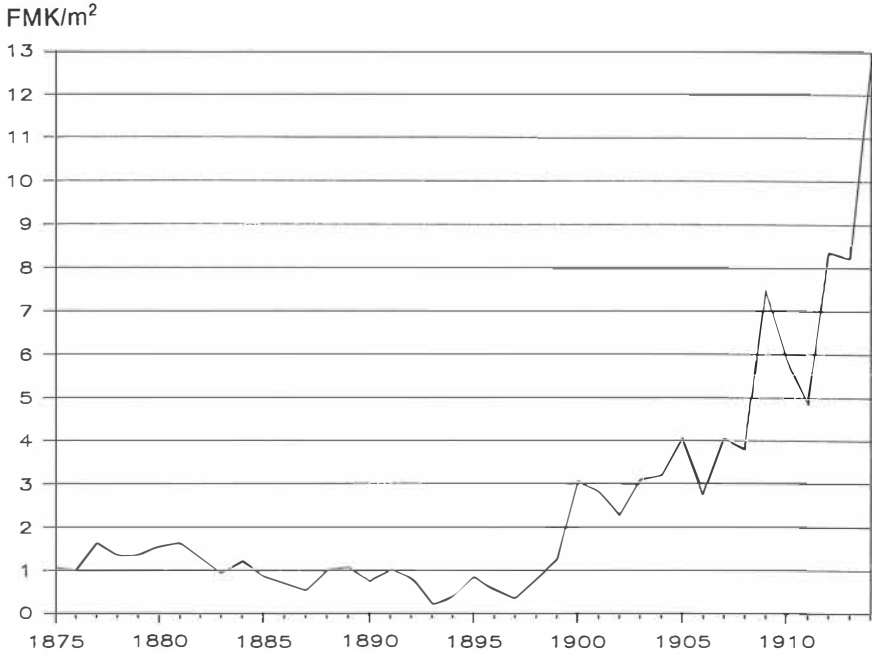
Der Realpreis für Grundstücke wies gegen Ende der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts eine steigende Tendenz auf. Zu Anfang des folgenden Jahrzehnts setzte dafür eine Realpreissenkung ein, die bis Ende des Jahrzehnts anhielt, und dann von einem steilen Anstieg abgelöst wurde, der von dem Zuwachs des Grundstückverkehrs hervorgerufen wurde und bis zum Ersten Weltkrieg andauerte. Die Realpreisentwicklung verläuft weitgehend in gleichen Bahnen wie die Nominalpreisentwicklung. Die einzige bemerkenswerte Ausnahme in dieser Hinsicht macht das Jahr 1898 aus, wo der Realpreis sich bereits dem Nullwert näherte, was sicherlich durch Zufallsfaktoren bedingt ist. Im Jahre 1910 wurde in Kuopio für

---

schätzt. Dies entspricht einer Jahresquote von ca. einem Prozent. Die Nutzungsdauer war aus gewissen Gründen länger (Lehtonen H. 1977, S. 24; Lehtonen H. 1970, S. 36).

<sup>30</sup> Siehe z.B. Rasila 1977, S. 59.

Abbildung 4: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Grundstücksverkehr innerhalb des Planquadratgebiets in Kuopio in den Jahren 1875—1914



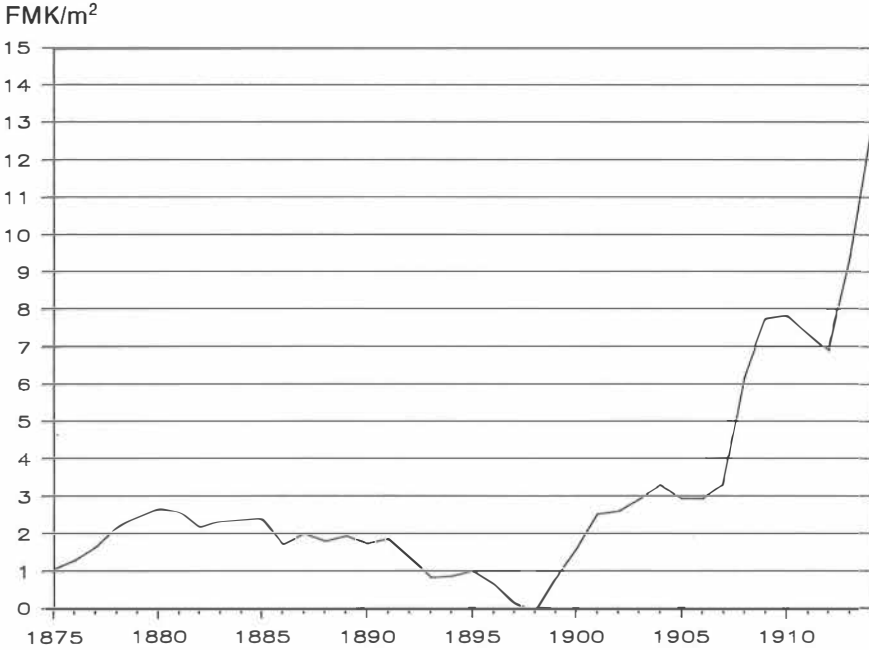
Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

das Bauland ca. 8 Mark pro Quadratmeter gegenüber drei Mark im Jahre 1880 bezahlt, ausgehend von den Preisen des Jahres 1913 fast das dreifache.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Beispielsweise in Savonlinna ist ein ähnlicher starker Anstieg des Bodenpreises zu Ende des vorigen Jahrhunderts beobachtet worden. Siehe Vehviläinen 1978, 235ff.



Abbildung 5: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Grundstücksverkehr innerhalb des Planquadratgebiets in Kuopio in den Jahren 1875—1914 im Geldwert des Jahres 1913



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

Der Preisanstieg war keineswegs überall im Stadtgebiet gleich; er variierte in den im Bauleitplan des Jahres 1903 enthaltenen Stadtteilen, wie folgt:<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Die Zuwachsprozente wurden unter Befolgung des Prinzips des stetigen Wachstums berechnet.

Stadtteil	Zuwachsrate pro Jahr
I	4,2
II	3,6
III	6,4
IV	3,1
V	3,5
VI	2,2
Alle I—VI	3,8

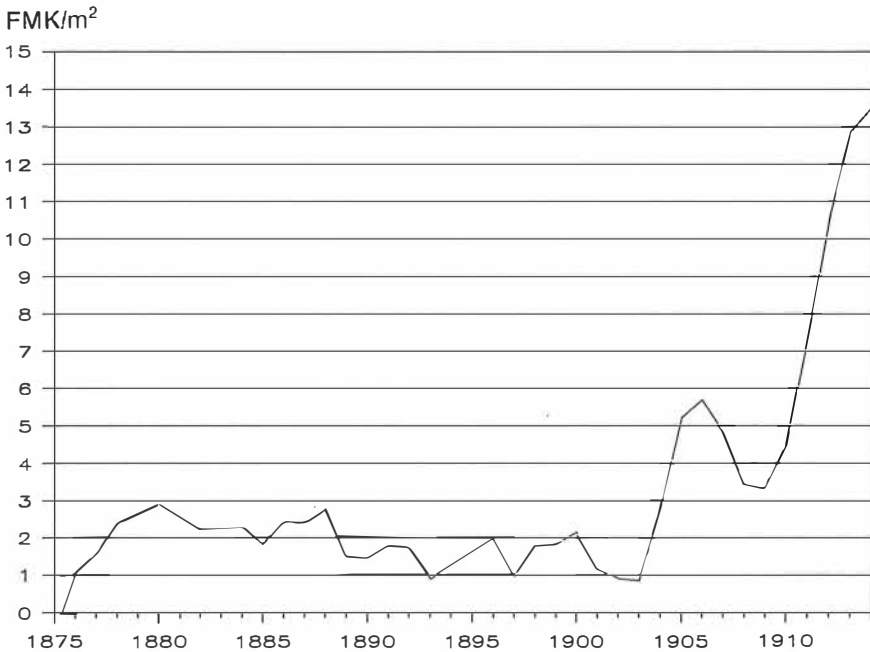
Die Preise stiegen relativ gesehen stärker in den Randgebieten als in den Zentren. Am stärksten war die jährliche Zuwachsrate im Dritten Stadtteil, wo die Berufsbezeichnung Hausbesitzer besonders frequent war. Dies spricht für die auch anderweitig und durch theoretische Berechnungen untermauerte Auffassung, daß die Vermieter durch ihre Tätigkeit zur Steigerung des Bodenpreises beigetragen haben.<sup>33</sup> Einen genaueren Überblick über die Realpreisänderungen des Bodens vermitteln die untenstehenden Abbildungen, die der Stadteinteilung des Jahres 1903 und auch im sonstigen den oben beschriebenen Prinzipien folgen.

Möglicherweise ist eine verwaltungsmäßige Stadteinteilung, wie sie oben praktiziert wurde, für die Problematisierung von Preisunterschieden nicht optimal. Ungeachtet dessen ist es angebracht, etwas genauer zu untersuchen, wie der Bodenwert sich in verschiedenen Stadtteilen veränderte. Die Preisentwicklung im Ersten Stadtteil scheint erheblich ruhiger gewesen zu sein als beispielsweise diejenige im Zweiten Stadtteil, wo die Preisentwicklung in den Jahren 1885—1898 sehr unstabil war. Dies läßt sich weitgehend auf die Inhomogenität des Stadtteils zurückführen. Das Preisniveau des Dritten Stadtteils war in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts wesentlich niedriger als das des Ersten und Zweiten Stadtteils. Auch im Dritten Stadtteil war die Preisentwicklung relativ stabil. Hier war der Realpreistrückgang, der in den anderen Stadtteilen in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts einsetzte, eigentlich erst eine Erscheinung des darauffolgenden Jahrzehntes. Nach dem Jahr 1905 stieg das Preisniveau im Dritten Stadtteil auf eine unübersehbare Weise. Der Vierte Stadtteil wies im allgemeinen das allerhöchste Preisniveau auf. Im Vierten Stadtteil war die Preisentwicklung nicht so stabil wie im Ersten Stadtteil, dabei aber

---

<sup>33</sup> Hebeisen 1920, S. 161f. Siehe auch Alonso 1964, S. 111—113.

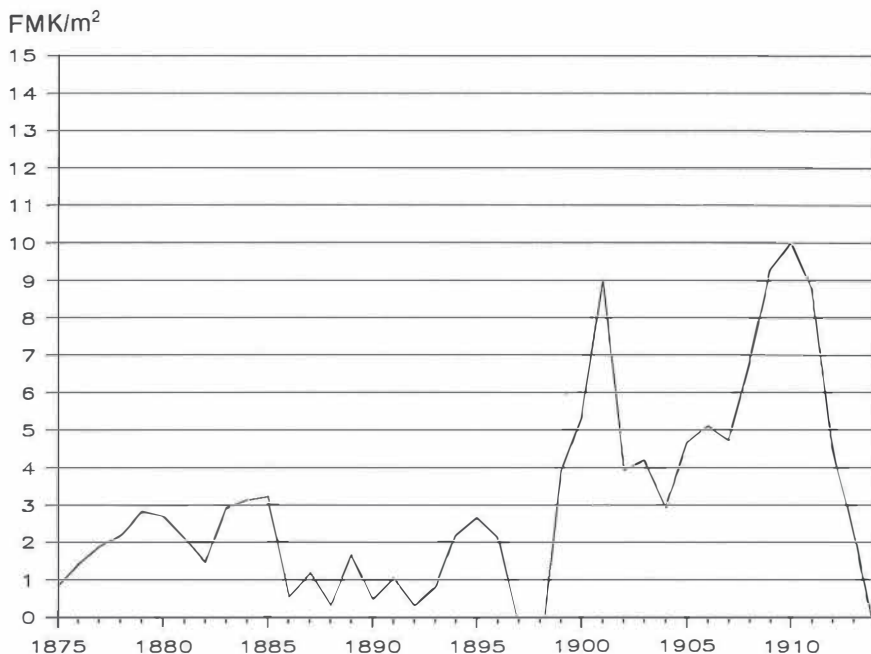
Abbildung 6: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil I der Stadt Kuopio



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahrenausschnitten wurden.

erheblich stabiler als die des Zweiten Stadtteils. Die Preisentwicklung im Fünften Stadtteil war relativ stabil. Der zu Anfang der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts einsetzende Realpreiserückgang erfolgte dort etwas später als in der Stadt im sonstigen, und die Rezession um die Mitte der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts hatte fast keinen Einfluß auf die Preise. Im Sechsten Stadtteil war der Realpreisanstieg mit Abstand am geringsten und das Preisniveau am niedrigsten.

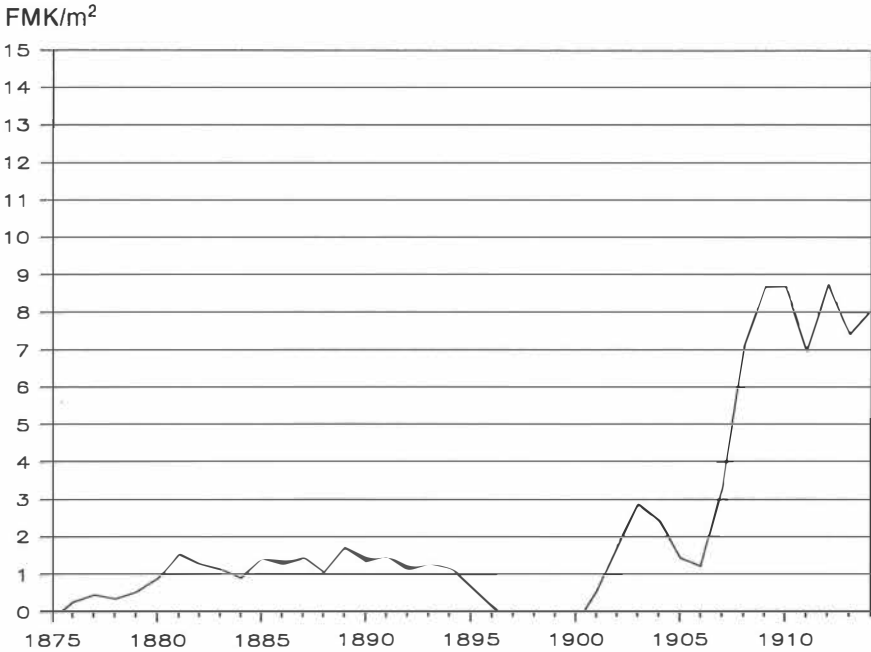
Abbildung 7: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil II der Stadt Kuopio



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

Was sagt nun die Entwicklung der Grundstückspreise der verschiedenen Stadtteile über deren Charakter aus? Der Erste Stadtteil mit dem hohen Anteil der Beamten an der Einwohnerzahl ist lange als äußerst stabiles Gebiet anzusehen, dessen Entwicklung zu Ende der Untersuchungsperiode durch die Entstehung der neuen Bausubstanz deutlich beeinflusst wurde. In den Zahlenkolonnen, die die Preise des Zweiten Stadtteils angeben, spiegelt sich zum Teil der Trend zu unstabileren und anfälligeren

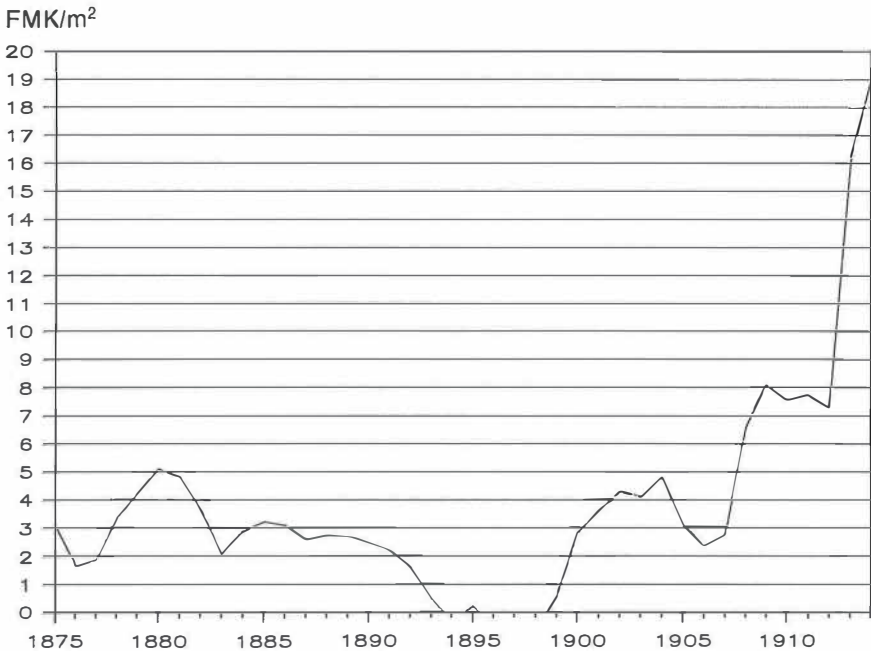
Abbildung 8: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil III der Stadt Kuopio



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

Zeiten wider. Dieser Trend schlägt sich besonders in starker Schwankungen der Durchschnittspreise nieder. Im Vierten Stadtteil macht sich eine ähnliche Entwicklung mit ihren Unsicherheitsfaktoren bemerkbar. Die Grundstücke des Geschäftszentrums scheinen in bezug auf Gewinnerwartungen besonders risikofähig zu sein. Der Dritte und der Fünfte Stadtteil sind angesichts der stabilen Preisentwicklung dem Ersten Stadtteil sehr ähnlich. Für diese Stadtteile, die vorwiegend als Wohngegenden zu be-

Abbildung 9: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil IV der Stadt Kuopio

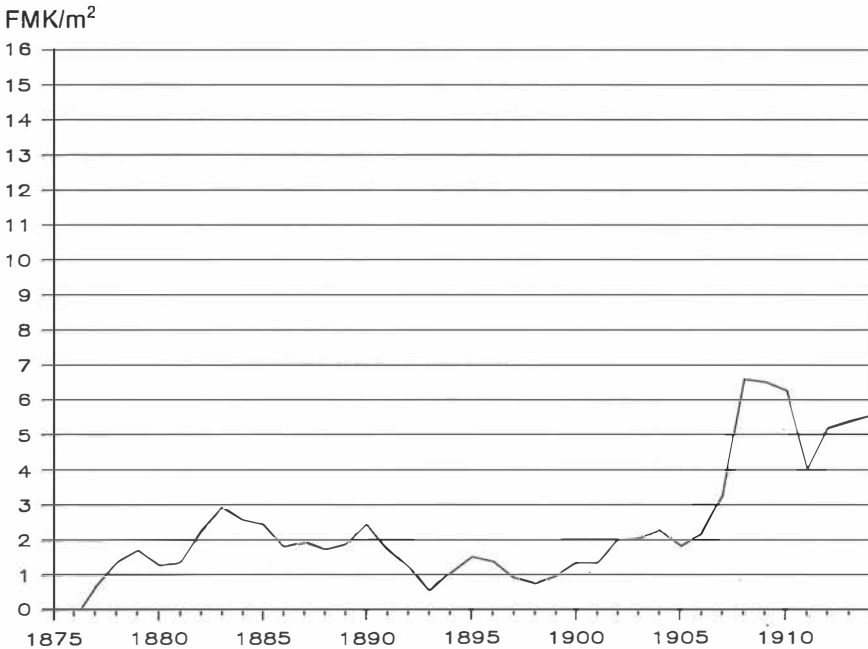


Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

zeichnen sind, war ein steter Anstieg des Bodenwertes charakteristisch, wobei die Aussicht auf hohe spekulative Gewinne, wie sie in Geschäftsggenden bestand, ausblieb.

Eine stadtteilbezogene Betrachtung gibt noch kein ausreichendes Bild von der Wertschätzung der verschiedenen Teile der Stadt und von deren eventuellen Änderungen. Aus diesem Grund wird die Preisentwicklung im folgenden stadtviertelweise untersucht, um die Lage der Zentren zu ermitteln.

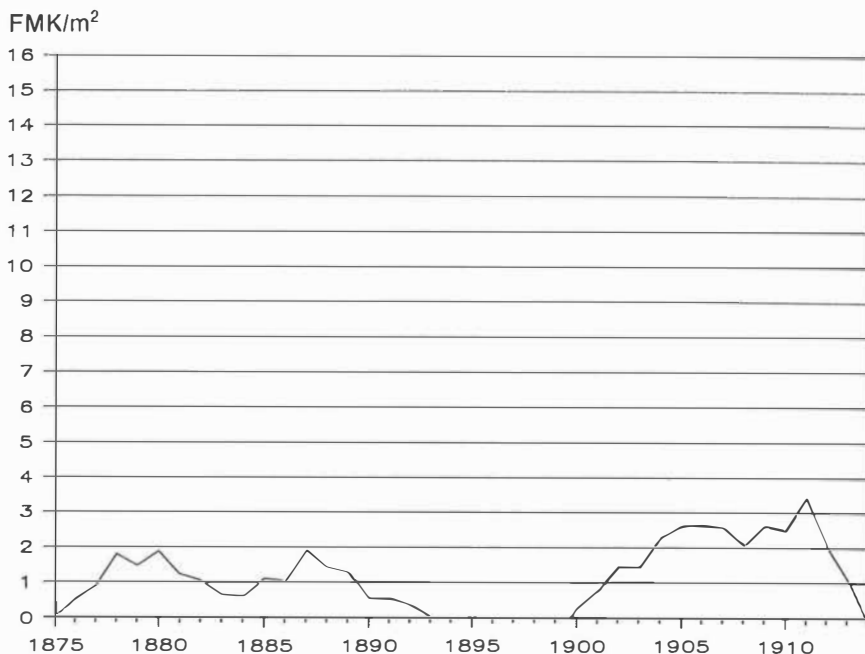
Abbildung 10: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil V der Stadt Kuopio



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

Die Untersuchungsperiode wurde wegen einer größeren Übersichtlichkeit in vier Zehnjahresperioden eingeteilt. In der ersten Teilperiode verlagert sich das Maximum des Bodenwertes auf das Marktplatzviertel. Aufgrund von Gleichwertigkeitskurven war die Stadt eindeutig monozentrisch, und zwar befand sich der Schwerpunkt zwischen Kirche und Markt. Der westliche Teil der Pohjoinen-Vuorikatu-Straße war eindeutig wertvoller als der östliche. Lokale Schwerpunkte sind außer dem Hafen nicht vorhanden. (Karte 20)

Abbildung 11: Der Bodenwert zu Preisen des Jahres 1913 in den Jahren 1875—1914: Stadtteil VI der Stadt Kuopio



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben des Amtsgerichts Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Die Zahlen sind ungewichtete Mittelwerte, die jeweils durch einen gleitenden Mittelwert aus drei Jahren ausgeglichen wurden.

Während der zweiten Zehnjahresperiode nahmen die Gleichwertigkeitskurven immer stärker die Ost-West-Richtung an. Von den Straßen gewann die Uudenmaankatu-Straße an Bedeutung. Das Maximum des Bodenwertes verlagerte sich, nach dem Kaufpreisverfahren berechnet, auf die Nordostecke des Marktplatzes, d.h. neben das neue Rathaus. Neue bedeutende Gebäude in verschiedenen Teilen der Stadt steigerten ohnehin den Bodenwert. An der Nordwestecke ist das Kasernengebiet und im



Karte 20: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1875—1884

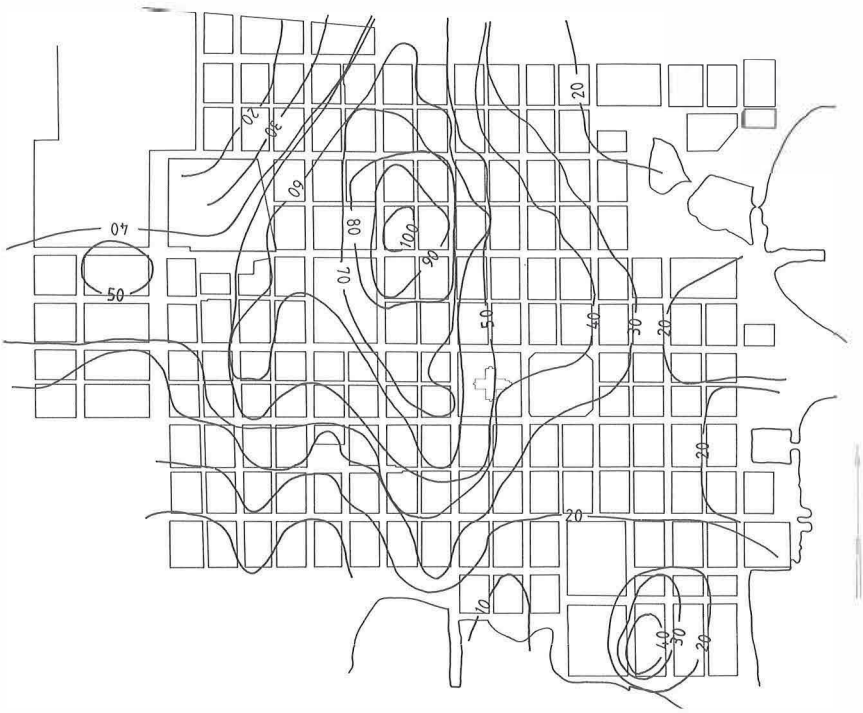


Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben im Amtsgericht Kuopio 1875—1915; Feuerversicherungsmaterial. Das Material wurde durch einen zweifachen räumlich gleitenden Mittelwert ausgeglichen.

Südosten die Provinzialverwaltung die Determinante. Auch die Hafengegend ist wertvoller als ihre Umgebung. Bei den Kurven der zweiten und der dritten Periode ist zu beachten, daß während der genannten Perioden in der Geschäftsgegend zwischen Kirche und Markt kein Grundstücksverkehr stattfand.

Die Isoplethen der dritten Periode sind viel kompakter als diejenigen der ersten und der zweiten. Sie weisen gestiegene Bodenpreise ausdrück-

Karte 21: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1885—1894

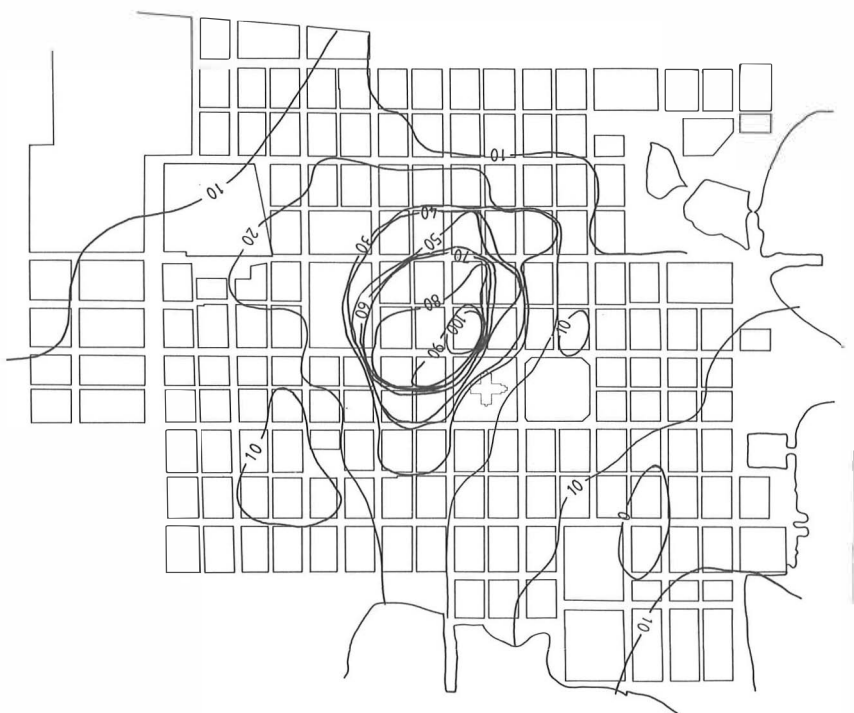


Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben im Amtsgericht Kuopio 1885—1915. Feuerversicherungsmaterial. Das Material wurde durch den zweifachen räumlich gleitenden Mittelwert ausgeglichen.

lich für die Grundstücke zwischen Markt und Kirche auf. Soweit es sich um Gebiete außerhalb des eigentlichen Stadtzentrums in Richtung Nordost handelt, sind als bodenpreissteigernde Faktoren das Industriegebiet Lahdentaka und der Eisenbahnverkehr anzusehen.

Lokale Maxima kommen im Korpus in der Nähe von Gewässern sowohl im Süden als auch im Westen vor. Ein Novum gegenüber dem früheren Stand stellt das Auftauchen negativer Bodenwerte im Ersten Stadt-

Karte 22: Die relativen Bodenpreise nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1895—1904



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben im Amtsgericht Kuopio 1895—1915; Feuerversicherungsmaterial. Das Material wurde durch den zweifachen räumlich gleitenden Mittelwert ausgeglichen.

teil dar, wo die Bausubstanz die älteste der Stadt, und damit ganz offenbar sanierungsbedürftig war.

Während der vierten Periode nimmt das Maximum wieder denselben Platz am Markt wie während der zweiten Periode ein. Die relativen Preise erreichten im Marktplatzviertel ihren eindeutigen Gipfel. Die Verringerung der Preisstreuung gegenüber der früheren Periode führt zu einer größeren Vielfalt der Gleichwertigkeitskurven. Aus den Bodenwerten läßt

Karte 23: Die relativen Bodenwerte nach dem Handelswertverfahren in Kuopio in den Jahren 1905—1914



Quelle: MMA, Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben im Amtsgericht Kuopio 1905—1915. Feuerversicherungsmaterial. Das Material wurde durch den zweifachen räumlich gleitenden Mittelwert ausgeglichen.

sich folgern, daß die Wertschätzung der Puijonkatu-Straße, aber auch die der Kauppakatu-Straße, besonders in Richtung Osten, zugenommen hat.

Nach den Anwendungen der Thünen'schen Modelle ist der Gravitationspunkt der Stadt das Maximum des Bodenwertes. Die Lage dieses Maximums läßt sich anhand einer nichtlinearen Regression bestimmen, indem man eine Gleichung des unten vorzustellenden Typs anwendet; da-

bei geht man von der Annahme aus, daß die Preise bei zunehmender Entfernung sinken. Weiterhin gilt, daß die Entfernung euklidisch bemessen wird.<sup>34</sup>

$$p = a + b \cdot ((x-c)^2 + (y-d)^2)^{0.5} + e$$

p = Quadratmeterpreis des Grundstücks

a, b = zu schätzende Parameter

x, y = Koordinaten des Grundstückmittelpunktes

c, d = Koordinaten des Stadtzentrums

e = Fehlerterminus

Die Gleichung soll also dazu dienen, anhand von bekannten Handelspreisen, die sich auf verschiedene Teile des Untersuchungsgebietes beziehen, den Punkt zu bestimmen, von dem aus gemessen die Preise bei zunehmender Entfernung sinken. Zu bemerken ist, daß bei dergartigem Verfahren die Kenntnis der tatsächlichen Lage des Zentrums nicht vorausgesetzt wird; anders verhält es sich mit den meisten Bodenpreismodellen für Städte, da diese Modelle die Lage indirekt als gegeben auffassen. Nach unserem Verfahren ergeben sich nach Handelspreisen folgende Koordinaten des Stadtzentrums in der jeweiligen Zeitperiode.

Jahre	p	i	Zentrumsviertel
1875—1884	76 672	34 864	17/IV
1885—1894	76 743	34 703	15/IV
1895—1904	76 734	34 901	26/II
1905—1914	76 753	34 770	15/IV

Unter Verwendung der nichtlinearen Regression wurde mit Genauigkeit eines Stadtviertels genau dasselbe Ergebnis erzielt wie mit dem Verfahren der räumlich gleitenden Mittelwerte. Hinzu kommt, daß sich als Zentrumsviertel genau dasselbe Viertel herausstellte unabhängig davon, ob die Entfernungen als Luftlinienentfernungen oder aber wie bei Strassennetzentfernungen gemessen sind, d.h. mit der Summe der Differenzen von den Ost- und Nord-Koordinaten.<sup>35</sup>

Das Handelswertverfahren ist in diesem Falle insofern etwas problematisch, als zentrale Teile nicht notwendigerweise im Grundstücksver-

<sup>34</sup> Die Berechnungen wurden mit dem SPSS-X Programm ausgeführt.

<sup>35</sup> Zu verschiedenen Entfernungsmessungen siehe z.B. Wilson—Benett 1985, S. 80f.

kehr vorkamen oder aber die wenigen und teuren Grundstücke als Kaufobjekte das Bild leicht verzerrten. Es ist daher angebracht, die durch andere Verfahren erzielten Ergebnisse zu analysieren.

### 4.1.3. Nach dem Ertragswert

Unter anderem in den Vereinigten Staaten und der Bundesrepublik Deutschland wurden während der letzten Jahrzehnte Schätzungsverfahren entwickelt, die auf Netto- bzw. Bruttoertrag von Grundstücken basieren.<sup>36</sup>

Bei dem Ertragswertverfahren wird der Bodenpreis durch eine Schätzung des Grundstücksertrags ermittelt. Während der Untersuchungsperiode wurden die Grundstückserträge bei der Festlegung der Gemeindesteuer geschätzt. Durch die Zahl der dem Steuerpflichtigen auferlegten Steuereinheiten (fi. veroäyri) und die Höhe des Hebesatzes läßt sich ein Näherungswert für das Grundstückseinkommen des Steuerpflichtigen in FMK berechnen; dieser Näherungswert kann mit Hilfe eines angemessenen Kapitalisierungsprozents in den Ertragswert des betreffenden Grundstückseigentums umgewandelt werden. Da ein Steuerpflichtiger nur in Ausnahmefällen mehrere Grundstücke in verschiedenen Stadtteilen besaß, ist es durchaus möglich, auf der Grundlage des Ertragswertes die stadtviertelbezogenen Grundstückswerte zu berechnen.<sup>37</sup> Wie bei der Betrachtung der Besteuerung noch festgestellt werden soll, wies die mit der neuen Kommunalverwaltung der Städte eingeführte Einkommensbesteuerung — besonders, was das Grundstückseinkommen betrifft — noch lange Merkmale einer Einkommensquellenbesteuerung auf. Diese Tatsache ist hier ohne Bedeutung, da die Grundstückswerte im Brennpunkt unserer Betrachtung stehen.

Die Besteuerung unterschied nicht zwischen Gebäude und Grundstück. Für die Ermittlung des Bodenwertes müssen daher von den errechneten Ertragswerten die Bauwerte, als welche im folgenden die nominalwertigen Feuerversicherungswerte gelten, abgezogen werden.<sup>38</sup> Die durch das

---

<sup>36</sup> Giöbel 1950, S. 144—161; Kanerva 1978, S. 13; Pöyhönen 1955, S. 7—8.

<sup>37</sup> Es wurde versucht, nach Möglichkeit das Eigentum an mehreren Grundstücken grundstücksweise zu verteilen. Bei Großeigentümern, wie bei der Familie Ranin, war dies nicht möglich.

<sup>38</sup> Bei dem Ertragswertverfahren wurden häufig als Berechnungsgrundlage die Bau-

Ertragswertverfahren erzielten Ergebnisse sind betreffend den Bodenwert stark an das gewählte Kapitalisierungsprozent gebunden, weil die Berechnungsformel nichtlinear ist. Im folgenden wurde ausgegangen von fünf Prozent als Berechnungsgrundlage, weil dieser Prozentsatz auch anderweitig eingesetzt worden ist.<sup>39</sup> Die an Steuereinheiten der Gemeindesteuer berechneten Erträge sind bei einzelnen Grundstücken beiweitem nicht maßgebend, wenn die Einkommensbasis für eine Steuereinheit hoch war. Je höher die Einkommensbasis ausfiel, um so ungenauer war darauf dieser Basis errechnete Ertragswert. Besonders problematisch waren die wertlosesten Grundstücke, bei denen die Fehlermarginalien relativ am größten sind. Trotz dieser Einschränkungen stellen die Besteuerungsdaten eine äußerst geeignete Grundlage für die Schätzung des Stadtbodens dar. Der Vorteil dieses Verfahrens besteht vor allem darin, daß alle Grundstücke gleichzeitig erfaßt werden können. Im Gegensatz zu dem Verkaufspreisverfahren wird eine auf Besteuerung basierende Untersuchung weder durch Geschäfte unter Familienangehörigen noch durch Zwangsversteigerungen beeinträchtigt. Obwohl der Bürgerstand der finnischen Städte vor dem Jahr 1875 die Hauptverantwortung für die Zahlung verschiedener Gemeindesteuern trug, beteiligten sich die diesem Stand nicht angehörigen Grundstückseigentümer traditionsgemäß durch ihre Häuser an gewissen kommunalen Abgaben. Aus diesem Grund war in Städten bereits eine Besteuerungstradition vorhanden.<sup>40</sup>

Die Streuung des Grundbesitzeinkommens wies keine wesentliche Abweichung vom Zufall auf. Die beiden mittleren Zahlenwerte bilden allerdings in dieser Hinsicht eine Ausnahme. Die Zahlenkolonne mit Nullwerten zeigt eigentlich nur an, daß das Planquadratgebiet langsam be-

---

kosten verwendet. Dieses Vorgehen wurde oft deshalb kritisiert, weil es die Abnutzung nicht berücksichtigt. Die in dieser Arbeit verwendeten Feuerversicherungswerte verursachen nicht im Prinzip eine diesbezügliche Verzerrung.

<sup>39</sup> August Ramsay untersuchte in Helsinki Ende des vorigen Jahrhunderts über 300 Grundstücke in verschiedenen Stadtteilen, ausschließlich Kaivopuisto, Katajanokka und die Gebiete außerhalb der alten Zollgrenze, auf die Rentabilität des Grundstückseigentums hin. Der Gesamtwert aller privaten Grundstücke der Stadt Helsinki betrug nach seinen Berechnungen ca. 157 Millionen FMK. Der Mietsertrag machte nach seinen Berechnungen im Durchschnitt 6,5 % des Kapitals jährlich aus. Er schätzte den Nettoertrag der Grundstücksinvestitionen auf 5— 5,5 % der Kapitalanlage. (Ramsay 1899, S. 74).

Auch Riitta Hjerppe 1988 verwendet in seinen historischen Volkseinkommensberechnungen 5 % als Grundlage. (Hjerppe 1988, S. 191). Siehe auch Voionmaa 1904.

<sup>40</sup> Nikula, O. 1981, S. 250—253.

Tabelle 14: Die Entropie des stadtviertelbezogenen Grundbesitzeinkommens

Jahr	Mit Nullwerten	Ohne Nullwerte
1880	0,95	0,89
1890	0,92	0,88
1900	0,92	0,90
1910	0,95	0,93

Quelle: Nach Besteuerungsverzeichnissen der Stadt. Die Besteuernten wurden anhand ihres Wohnsitzes in den Mittelpunkt ihres Wohnviertels gestellt. Diejenigen, über deren Wohn- und Arbeitssitz keine Angaben vorlagen, wurden außer acht gelassen.

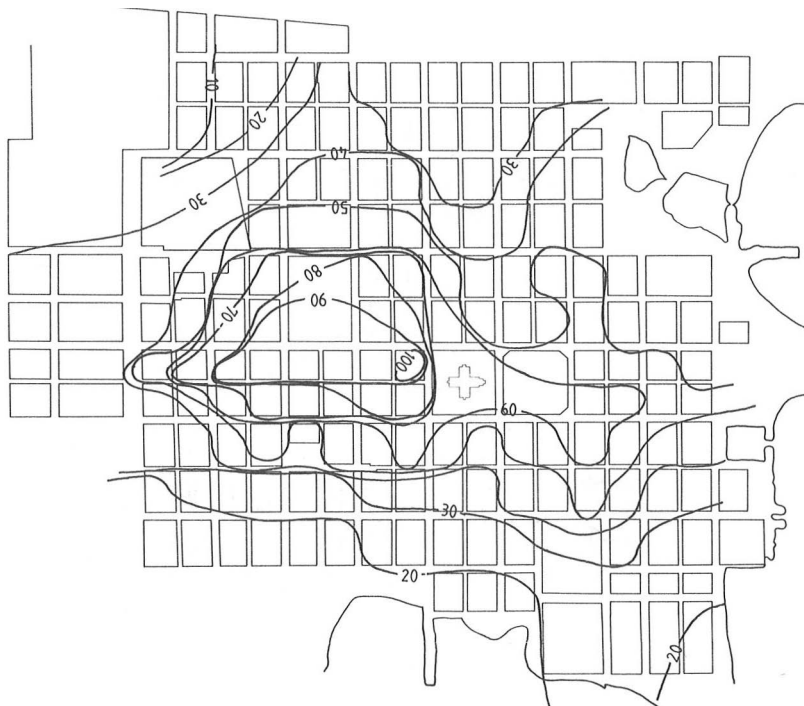
baut wurde. Die Konzentration betraf nur einen geringen Teil dieses Gebiets und damit auch nur einen geringen Teil der Stadtbevölkerung. Für das Wirtschaftsleben sind die Forschungsergebnisse selbstverständlich anders zu interpretieren.

Ausgehend von den Angaben aus dem Jahr 1880 erreichte der Bodenwert sein Maximum an der Ecke der Straßen Länsi-Vuorikatu und Pohjois-Vuorikatu in Richtung Marktplatz. Die Bodenwerte verteilten sich sichtbar um einen vom Südrand des neuen Marktes zur südöstlichen Ecke des alten Marktes reichenden Bogen. Auf der Grundlage der Angaben zur Gemeindesteuer waren die Bodenwerte an der südlichen Seite der Pohjois-Vuorikatu-Straße am Markt hoch. Es kann angenommen werden, daß auch Verkehrsflüsse eine bedeutende Wirkung auf die Bodenwerte ausübten. So waren die unmittelbar an der Straße direkt vom Markt in Richtung Norden liegenden Grundstücke wertvoller als die Nachbargrundstücke. Das gleiche gilt auch für die nordöstliche Ecke des Planquadrats: Von hier aus führte die Landstraße nach Oulu. Auf der Basis der Angaben zur Gemeindesteuer kann ohne weiteres festgestellt werden, daß es damals nur ein bestimmbares Zentrum in der Stadt gab.

Die Fertigstellung des »steinernen Herzens« der Stadt und des Rathauses in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts unterstrich die Bedeutung des Stadtviertels um den Marktplatz. Auch das Maximum des Bodenwertes hatte sich von der Kirche auf das Rathausviertel verlagert. Die Bodenwerte richteten sich eindeutig nach der Nordwest-Südost-Linie, die den Alten und den Neuen Markt verband. Das globale Maximum befand sich zweifelsohne in der Reichweite des Marktplatzes, wobei das alte Geschäftszentrum an der Ecke Etelä-Vuorikatu-Straße und



Karte 24: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1880 geschätzt, Maximum = 100



Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1880; Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1880.

Als Kapitalisierungsprozent wurde fünf Prozent eingesetzt. Um den Zufall zu eliminieren, wurden Extremwerte durch den doppelten räumlich gleitenden Mittelwert beseitigt. Als Preis wurde der ungewichtete arithmetische Mittelwert des betreffenden Stadtviertels und seiner (auch diagonal gegenüberliegenden) Nachbarviertel verwendet. Die im Verfahren enthaltene Inter- und Extrapolation ermöglicht auch die Schätzung unbebauter Grundstücke.

Aus dem Material wurden die Schätzungen von einigen Gebäuden öffentlichen Charakters gestrichen, weil die Erträge in diesen Schätzungen offenbar unrealistisch hoch ausfielen. Der Grund dafür dürfte daran liegen, daß für die betreffenden Gebäude Gemeindesteuer ausschließlich für die Deckung der Kosten der Feuerwehr erhoben wurde.

Anhand des Besteuerungsverzeichnisses konnten die Steuereinheiten nicht immer auf einzelne Grundstücke aufgeteilt werden. Das war zum Teil der Fall bei Besteuerten, die Eigentümer mehrerer Grundstücke waren. Diese Fälle wurden aus dem Grundkorpus entfernt. Wenn uns eine Aufteilung der Hebesätze auf verschiedene Grundstücke möglich war, erfolgte diese durch Schätzung.

Karte 25: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1890 geschätzt, Maximum = 100



Quelle: Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1890; Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1890.

Als Kapitalisierungsprozent wurde fünf Prozent eingesetzt. Um den Zufall zu eliminieren, wurden Extremwerte durch den doppelten räumlich gleitenden Mittelwert beseitigt. Als Preis wurde der ungewichtete arithmetische Mittelwert des betreffenden Stadtviertels und seiner (auch diagonal gegenüberliegenden) Nachbarviertel verwendet. Die im Verfahren enthaltene Inter- und Extrapolation ermöglicht auch die Schätzung unbebauter Grundstücke.

Aus dem Material wurden die Schätzungen von einigen Gebäuden öffentlichen Charakters gestrichen, weil die Erträge in diesen Schätzungen offenbar unrealistisch hoch ausfielen. Der Grund dafür dürfte daran liegen, daß für die betreffenden Gebäude Gemeindesteuer ausschließlich für die Deckung der Kosten der Feuerwehr erhoben wurde.

Anhand des Besteuerungsverzeichnisses konnten die Steuereinheiten nicht immer auf einzelne Grundstücke aufgeteilt werden. Das war zum Teil der Fall bei Besteuerten, die Eigentümer mehrerer Grundstücke waren. Diese Fälle wurden aus dem Grundkorpus entfernt. Wenn uns eine Aufteilung der Hebesätze auf verschiedene Grundstücke möglich war, erfolgte diese durch Schätzung.

Karte 26: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1900 geschätzt, Maximum = 100



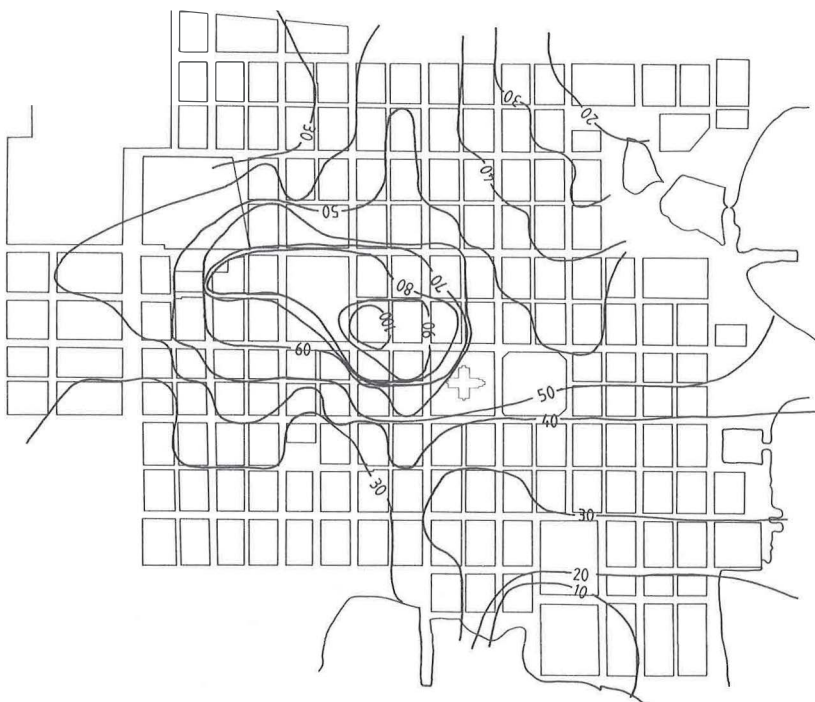
Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1900; Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1900.

Als Kapitalisierungsprozent wurde fünf Prozent eingesetzt. Um den Zufall zu eliminieren, wurden Extremwerte durch den doppelten räumlich gleitenden Mittelwert beseitigt. Als Preis wurde der ungewichtete arithmetische Mittelwert des betreffenden Stadtviertels und seiner (auch diagonal gegenüberliegenden) Nachbarviertel verwendet. Die im Verfahren enthaltene Inter- und Extrapolation ermöglicht auch die Schätzung unbebauter Grundstücke.

Aus dem Material wurden die Schätzungen von einigen Gebäuden öffentlichen Charakters gestrichen, weil die Erträge in diesen Schätzungen offenbar unrealistisch hoch ausfielen. Der Grund dafür dürfte daran liegen, daß für die betreffenden Gebäude Gemeindesteuer ausschließlich für die Deckung der Kosten der Feuerwehr erhoben wurde.

Anhand des Besteuerungsverzeichnisses konnten die Steuereinheiten nicht immer auf einzelne Grundstücke aufgeteilt werden. Das war zum Teil der Fall bei Besteuerten, die Eigentümer mehrerer Grundstücke waren. Diese Fälle wurden aus dem Grundkorpus entfernt. Wenn uns eine Aufteilung der Hebesätze auf verschiedene Grundstücke möglich war, erfolgte diese durch Schätzung.

Karte 27: Der Bodenpreis nach den Gemeindesteuerangaben im Jahre 1910 geschätzt, Maximum = 100



Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1910; Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1910.

Als Kapitalisierungsprozent wurde fünf Prozent eingesetzt. Um den Zufall zu eliminieren, wurden Extremwerte durch den doppelten räumlich gleitenden Mittelwert beseitigt. Als Preis wurde der ungewichtete arithmetische Mittelwert des betreffenden Stadtviertels und seiner (auch diagonal gegenüberliegenden) Nachbarviertel verwendet. Die im Verfahren enthaltene Inter- und Extrapolation ermöglicht auch die Schätzung unbebauter Grundstücke.

Aus dem Material wurden die Schätzungen von einigen Gebäuden öffentlichen Charakters gestrichen, weil die Erträge in diesen Schätzungen offenbar unrealistisch hoch ausfielen. Der Grund dafür dürfte daran liegen, daß für die betreffenden Gebäude Gemeindesteuer ausschließlich für die Deckung der Kosten der Feuerwehr erhoben wurde.

Anhand des Besteuerungsverzeichnisses konnten die Steuereinheiten nicht immer auf einzelne Grundstücke aufgeteilt werden. Das war zum Teil der Fall bei Besteuernten, die Eigentümer mehrerer Grundstücke waren. Diese Fälle wurden aus dem Grundkorpus entfernt. Wenn uns eine Aufteilung der Hebesätze auf verschiedene Grundstücke möglich war, erfolgte diese durch Schätzung.

Kuningattarenkatu-Straße ein ausgeprägtes lokales Maximum bildete. Gegenüber dem Jahr 1880 bestand außerdem der Unterschied, daß auf der die Entwicklung darstellenden Figur der früher vom Marktplatz nach Westen gerichtete »Finger« nunmehr nach Norden zeigte.

Im Material des Jahres 1900 gehörte das Marktplatzviertel zu dem mit Abstand begehrtesten Teil der Stadt. Das alte Geschäftszentrum machte kein eigenes gesondertes Maximum mehr aus. Die Gegend der Tulliportinkatu-Straße vom nördlichen Stadtrand ostwärts hatte ganz deutlich an Wert und Nachfrage gewonnen, was wohl auf den Beginn des Eisenbahnverkehrs im Jahre 1889 und auf die Entstehung der Vorstadt Lahdentaka zurückzuführen ist.

Die Isoplethenkarte, die die Situation des Jahres 1910 wiedergibt, sieht schon wesentlich anders aus. Die Linie der Aufteilung des Bodenwertes läuft jetzt von der Kirche in die Nordwestecke des Marktplatzes. Der Gravitationspunkt wiederum hat sich auf den Südostteil des Marktplatzes verzogen. Dies erklärt sich teilweise dadurch, daß die im Jahre 1902 fertiggestellte Kaufhalle ihren Betrieb aufnahm.<sup>41</sup> In Richtung Hafen genoß die Kauppakatu-Straße bereits ein viel größeres Ansehen als die Minna-Canth-Straße, was zum Teil auf die Belebung des Schiffverkehrs und auf den Ausbau des Hafens in Richtung Norden zurückzuführen ist.

Nach den Gemeindesteuerangaben geschätzt liegen die Höchstwerte des Bodens in allen Untersuchungsjahren etwa im Marktplatzviertel. Das neue Geschäftsviertel hatte das alte spätestens zu Beginn unserer Untersuchungsperiode abgelöst. Die Bedeutung des neuen Geschäftszentrums sowie die Strukturveränderung der Stadt sind wohl am besten durch die oben beschriebenen Linien des Bodenwertgefälles in verschiedenen Zeitperioden zu veranschaulichen. Die Linie erreichte im Jahre 1880 im Osten leicht das alte Geschäftszentrum, im Jahre 1910 dafür nur die Ostseite des neuen Geschäftszentrums. Die Entwicklung der Stadt Kuopio scheint soweit die im Hoyt'schen Zonenmodell beschriebene Entwicklung zu bestätigen, indem auch die Bodenwertmaxima je nach Expansionsrichtungen der Stadt gleiten.<sup>42</sup>

Gemeindesteuerangaben eignen sich gut für die Erforschung der räum-

---

<sup>41</sup> Nummela 1989, S. 99. Im Grundbesitzeinkommen des Grossisten Herman Saastamoinen, dessen Wohnsitz sich im Mittelpunkt des Maximums des Bodenwertes befand, ist nicht das Einkommen aus seinem Eigentum an einer Industrieanlage in Haapaniemi, außerhalb des Planquadratgebiets der Stadt, enthalten. Dieses Einkommen wurde gesondert im Standort der Industrieanlage besteuert.

<sup>42</sup> Richardsson 1977, S. 11—14.

Tabelle 15: Der ökonomische Mittelpunkt der Stadt Kuopio nach Grundbesitzeinkommen geschätzt (der Webersche Punkt)

Jahr	Koordinaten		Mitteler- fernung m	Zentrums- viertel
	p	i		
1880	76 647	34 890	395	II/26
— Änderung	— 6	— 20		
1890	76 641	34 870	442	IV/30
— Änderung	— 29	+ 16		
1900	76 612	34 886	423	IV/30
— Änderung	+ 31	— 6		
1910	76 643	34 880	436	IV/30

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910.

Die Besteueren wurden nach ihrem Wohnsitz in den Mittelpunkt ihres Wohnviertels gestellt. Diejenigen, über deren Wohn- und Arbeitssitz keine Angaben vorlagen, wurden in den Berechnungen unberücksichtigt gelassen.

lichen Wertungsunterschiede des Stadtlandes. Diese Daten haben den Vorteil, daß sie gleichzeitig die ganze Stadt erfassen, und zwar unter Anwendung weitgehend homogener Schätzungskriterien. Allerdings bleibt dahingestellt, in welchem Tempo sie auf die Änderungen der inneren Struktur der Stadt reagieren.<sup>43</sup>

Die räumliche Streuung des Grundbesitzeinkommens dürfte auch die Bodenwertstreuung widerspiegeln, wenn auch der Anteil des Gebäudes und des Bodens nicht konstant war. Der Mittelpunkt des Grundbesitzeinkommens hat nach der obigen Tabelle wirklich nur wenige Änderungen erfahren, indem er etwa die Lage an der Ecke der Straßen Kauppakatu und Vuorikatu beibehalten hat. Auch die Streuung weist keine nennenswerten Änderungen auf. Mit gutem Recht kann die Stadtstruktur als stabil bezeichnet werden.

<sup>43</sup> Unter anderem Ajo 1944, S. 194f. und Tommila 1972a, S. 329 haben die als Besteuerungsgrundlage verwendeten Schätzungen aus Tampere und Jyväskylä ausgewertet.

#### 4.1.4. Der Bodenwert nach Bausubstanz des Grundstücks

Eine Bodenwertschätzung läßt sich nicht immer anhand von Erträgen oder Kaufpreisen ermitteln. Für solche Fälle sind als Schätzungskriterium die Baukosten eines auf dem Grundstück potentiell zu errichtenden Gebäudes vorgeschlagen worden. Im Hintergrund steht die positive Korrelation, die zwischen dem Grundstückswert und dem Preis des auf diesem Grundstück potentiell zu errichtenden Gebäudes erkannt worden ist.<sup>44</sup> Daraufhin wurden zur Erklärung des Preises für unbebautes Bauland Modelle entwickelt, bei denen die Baukosten eines auf dem Grundstück potentiell zu errichtenden Gebäudes als Determinante dienen. Dieselbe Korrelation läßt folgenden Schluß zu: Je teurer das Gebäude, um so wertvoller das Grundstück. Somit kann die Bodenwertstreuung, die die Stadtstruktur wesentlich beeinflußt, ausschließlich an bautechnischen Kosten untersucht werden. Die Baukosten eines jeden Stadtgrundstücks sind wiederum während der Untersuchungsperiode mit Hilfe des Feuerversicherungsmaterials zu ermitteln.

Die Verwendbarkeit von Baukosten als Determinante des Grundstückswertes sind wegen einer anderweitig erkannten Gesetzmäßigkeit zu relativieren. Diese Gesetzmäßigkeit kann in folgende Formel gebracht werden: Je zentraler die Lage des Grundstücks und je größer das betreffende Geschäftszentrum, um so größer der Anteil des Bodens am Gesamtwert des Grundstücks.<sup>45</sup> Das bedeutet in der Praxis, daß die anhand von Baukosten geschätzte Bodenwertstreuung nicht so steil ist wie die mit dem Kaufpreisverfahren geschätzte Streuung und ferner, daß die Wertunterschiede sich bei zunehmender Stadtgröße verringern.

Die Ermittlung des Bodenwertes mit Hilfe von Baukosten basiert im folgenden auf stadtviertelbezogene Angaben über die Nominalwerte der Bausubstanz pro Grundstücksfläche. Die räumlich gewichteten Berechnungen gründen sich auf die Feuerversicherungsmaterialien. Diese Materialien und anderweitige Quellen dienen als Grundlage für die Berechnung von Baukosten der Grundstücke jeweils zu Ende der Jahre 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Ergebnisse werden in Indexform angeführt,

---

<sup>44</sup> Kanerva 1978, S. 76. Jarle 1951 ist zur gleichen Einsicht gekommen, wenn auch sein Forschungsinteresse vor allem der Preisbildung der sog. Aktienwohnungen in späteren Zeitabschnitten gilt.

<sup>45</sup> Kanerva 1978, S. 20ff., 44—49.

Tabelle 16: Die Entropie der Feuerversicherungswerte von Gebäuden am 31.12. des jeweiligen Jahres

Jahr	Mit Nullwerten	Ohne Nullwerte
1880	0,96	0,91
1890	0,93	0,89
1900	0,95	0,92
1910	0,97	0,95

Quelle: Feuerversicherungsmaterial. Fehlende Angaben wurden teilweise durch Schätzung ersetzt, indem der auf eine andere Weise geäußerte Grundstückswert (vielfach der Nachlaßinventarwert), die auf einen anderen Zeitpunkt bezogenen Versicherungsangaben bzw. die landestübliche Bauweise herangezogen wurden.

weil für die Stadtstruktur und ihre Änderung den relativen Werten der verschiedenen Teile der Stadt die größte Relevanz zukommt.

Die Entropie der stadtviertelbezogenen Feuerversicherungswerte von Gebäuden war sowohl einschließlich Nullwerte als auch ausschließlich Nullwerte in jedem untersuchten Zeitabschnitt größer als die der stadtviertelbezogenen Grundbesitzeinkommen. Dieses Ergebnis kann so interpretiert werden, daß beim Grundbesitzeinkommen die Lage von größerer Bedeutung ist als der Wert der Bausubstanz. Als ganze wuchsen die für die Werte von Gebäuden berechneten Entropien, auf beide Weisen berechnet, sowohl im Zeitabschnitt 1890—1900 als auch im Zeitabschnitt 1900—1910. Damit war eine spürbare Abnahme des Zufalls gegeben. Dagegen bedeutete der Zeitabschnitt 1880—1890 eine Entwicklung in genau entgegengesetzte Richtung. Eine neue Bauweise, bei der an irgend einer Stelle im Stadtzentrum bedeutende Baumassen gebaut werden, führt zu einer Konzentration von geschäftlichen Aktivitäten. Dieselbe Erscheinung wurde später unter anderem in der Stadt Turku im Zeitabschnitt 1930—1950 beobachtet.<sup>46</sup>

In allen vier Querschnittsjahren stellte sich der Maximumwert bzw. der Gravitationspunkt am an den Marktplatz grenzenden Ende der Kirche ein. Im Jahre 1880, als das »steinerne Herz« der Stadt Kuopio noch nicht gebaut war, nahm das Stadtzentrum keine so exponierte Stelle ein wie in den übrigen Zeitabschnitten.

<sup>46</sup> Aario 1951, S. 42ff.



Karte 28: Der Bodenwert im Jahre 1880 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100



Quelle: Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1880.

Als Grundlage für die Berechnungen diente die anhand von Feuerversicherungen errechnete addierte Preisschätzung sämtlicher Gebäude des jeweiligen Stadtviertels. Diese Summe wurde durch den Flächeninhalt des Grundstücks geteilt.

Das Grundkorpus wurde mit einem doppelten, räumlich gleitenden Mittelwert gewichtet.

Die für Flächeninhalt berechneten Werte der Bausubstanz verteilten sich im Jahre 1880 eindeutig so, daß die Werte auf der Achse Hafen—Kirche—Marktplatz mit Abstand die größten waren. Beim Übergehen von der Achse in die Randgebiete nahmen diese Werte spürbar ab. Eine

Karte 29: Der Bodenwert im Jahre 1890 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100



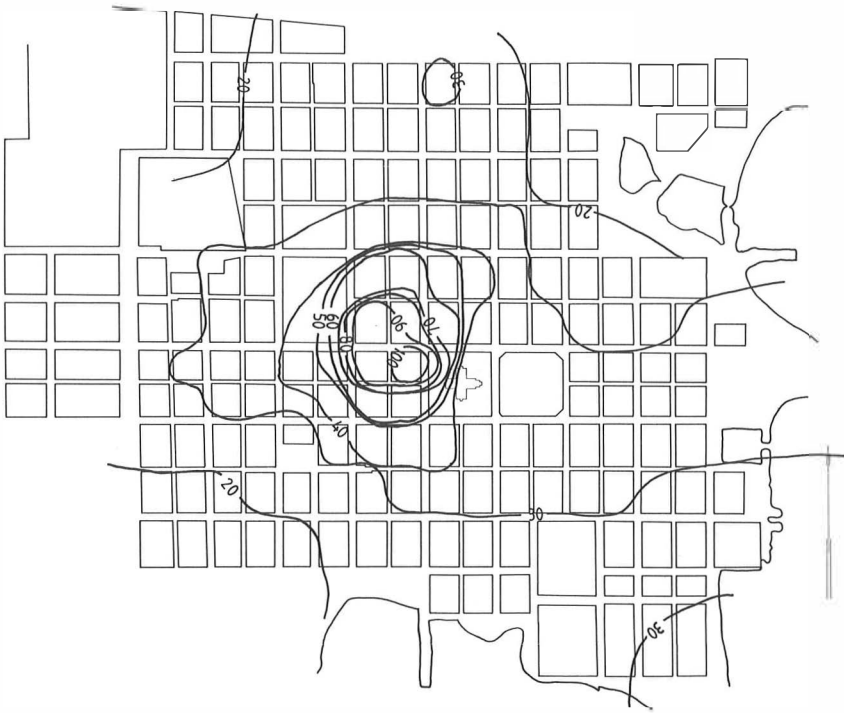
Quelle: Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1890.

Als Grundlage für die Berechnungen diente die anhand von Feuerversicherungen errechnete addierte Preisschätzung sämtlicher Gebäude des jeweiligen Stadtviertels. Diese Summe wurde durch den Flächeninhalt des Grundstücks geteilt.

Das Grundkorpus wurde mit einem doppelten, räumlich gleitenden Mittelwert gewichtet.

Ost—West-Richtung charakterisierte die Stadtstruktur auf eine unübersehbare Weise. Anhand des Bausubstanzwertes im Untersuchungsjahr 1880 kann behauptet werden, daß Kuopio kein eindeutiges Stadtzentrum besaß: das alte Geschäftszentrum am Ostende der Etelä-Vuorikatu-Straße

Karte 30: Der Bodenwert im Jahre 1900 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100



Quelle: Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1900.

Als Grundlage für die Berechnungen diente die anhand von Feuerversicherungen errechnete addierte Preisschätzung sämtlicher Gebäude des jeweiligen Stadtviertels. Diese Summe wurde durch den Flächeninhalt des Grundstücks geteilt.

Das Grundkorpus wurde mit einem doppelten, räumlich gleitenden Mittelwert gewichtet.

sowie das neue Geschäftszentrum an der Pohjois-Vuorikatu-Straße in der Richtung Kirche—Marktplatz zeichneten sich als eigene lokale Maxima aus, wobei das neue Geschäftszentrum auch ein globales Maximum darstellte. Von den Randgebieten der Stadt wurde in der als Wohngegend

Karte 31: Der Bodenwert im Jahre 1910 nach Baukosten geschätzt, Maximum = 100



Quelle: Feuerversicherungsmaterial des Jahres 1910.

Als Grundlage für die Berechnungen diente die anhand von Feuerversicherungen errechnete addierte Preisschätzung sämtlicher Gebäude des jeweiligen Stadtviertels. Diese Summe wurde durch den Flächeninhalt des Grundstücks geteilt.

Das Grundkorpus wurde mit einem doppelten, räumlich gleitenden Mittelwert gewichtet.

von Beamten beliebten Vainölänniemi-Richtung im Südost eine bedeutend teurere Bauweise praktiziert als in anderen Randgebieten.<sup>47</sup> Von den übrigen Randgebieten war der Ostrand, der Ausgangspunkt der nach

<sup>47</sup> Siehe Karte 64.

Süden führenden Landstraße, erheblich wertvoller als die dünn besiedelten Süd- und Nordränder.

Die Fertigstellung des »steinernen Herzens« in Kuopio gegen Anfang der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts führte dazu, daß sich der Teil des Vuorikatu-Straße zwischen Kirche und Marktplatz eindeutig zum Stadtkern entwickelte. Die Werte der Bausubstanz der Stadt waren von den vier Querschnittsjahren im Jahre 1890 mit Abstand am konzentriertesten.<sup>48</sup> Die Ost—West-Richtung war nach wie vor dominierend. Das alte Geschäftszentrum in der Reichweite des Hafens zeichnete sich gleichfalls ab. Die Wertpräferenzen der verschiedenen Randgebiete zeigten dafür keine signifikanten Unterschiede.

Nach der Situation des Jahres 1900 war die Ost-West-Richtung der Stadtstruktur eindeutig im Abnehmen, was offenbar von der neuen Bausubstanz an den Süd- und Westrändern der Stadt herrührte. Auch die Konzentration war deutlich im Abnehmen, und das alte Geschäftszentrum zeichnete sich nicht mehr als eine eigene Insel ab. Der vom Marktplatz ostwärts liegende Teil der Stadt verlor gleichfalls, nach Wert der Bausubstanz geschätzt, sowohl in den 80er als auch den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts an Bedeutung.

Nach der Bausubstanz des Jahres 1910 war die Richtung der Stadtstruktur eine deutlich andere als in den früheren Jahren. Neben die Ost—West-Richtung trat die Expansion des Stadtkerns insbesondere nordwärts; dadurch verlagerte sich die »Machtachse« auf die Linie Väinölänniemi—Tikkula (Südost—Nordwest). Ästhetische Werte machten sich im Jahre 1910 stärker bemerkbar als zuvor, wenn dem relativen Wertanstieg von Ufergrundstücken gegenüber den Grundstücken in anderen Randgebieten eine Beweiskraft zuzusprechen ist.<sup>49</sup>

Der Bodenwertmarkt veränderte sich auch in Helsinki gegen Ende der Autonomie-Periode. Die von S.-E. Åström nach dem Material von Palmén berechneten Grundstückspreise variierten stark. Die Preise waren aufgrund des Grundstücksverkehrs in den Jahren 1875—1884 nur in einem Gebiet überdurchschnittlich hoch. In dem die Jahre 1905—1914 erfassenden Material waren die Preise durchweg gestiegen. Über Bodenwerte sagen die Preismittelwertfiguren direkt nichts aus.

---

<sup>48</sup> Siehe Tabelle 6 (Entropie).

<sup>49</sup> Der Wandel von Idealen in der Bauplanung beeinflusste die Wohnungsideale der begüterten Oberklasse sowie ihre Neigung, in eine neue Umwelt überzusiedeln. Nikkula R. 1983, S. 227; Åström, S.-E. 1957, S. 258f.

Abbildung 12: Die Grundstückspreise in Helsinki in den Jahren 1875—1884

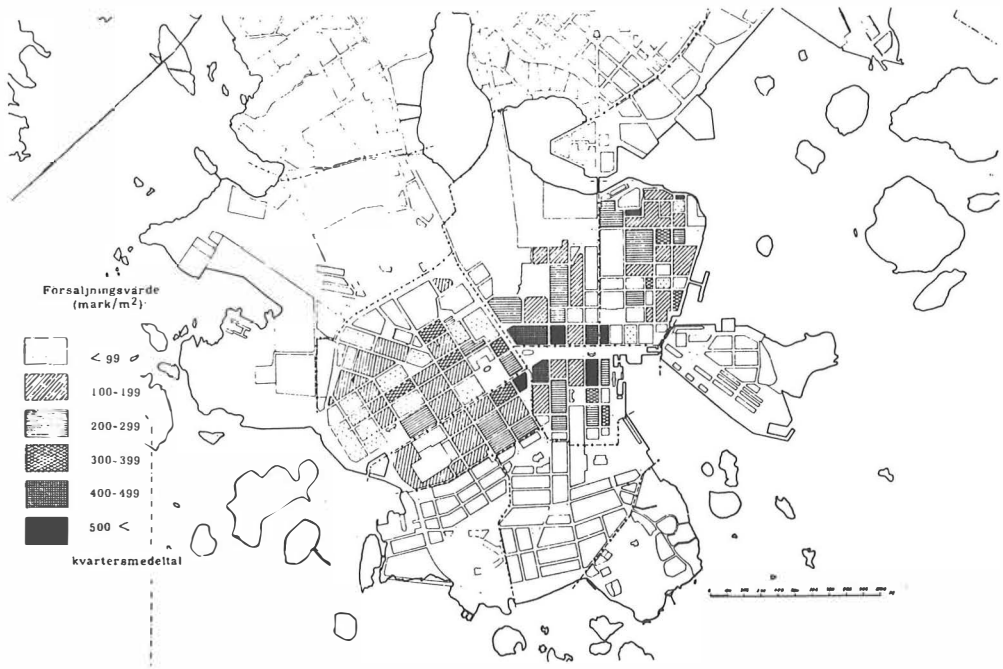


Quelle: Åström, S.-E. 1957, S. 193.

Bis zu einem wesentlichen Teil erklärt sich der Preisanstieg von Grundstücken im Helsinki-Material dadurch, daß auf den Grundstücken Etagenhäuser gebaut wurden, die teurer als die frühere Bausubstanz waren. Das Bild wird durch die Untersuchung von relativen Preisänderungen viel klarer: im alten Stadtkern waren die relativen Preisänderungen eindeutig geringer. Am größten waren sie in Helsinki in den Randgebieten der Altstadt, die gegen Anfang des 19. Jahrhunderts besiedelt wurden und in denen es nach der damaligen Bauordnung nicht Pflicht war, aus Stein zu bauen.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Åström, S.-E. 1957, S. 60, 64. Über die Wertveränderung der in den entferntesten Randgebieten der Stadt gelegenen Grundstücke lagen keine fertiggesammelten An-

Abbildung 13: Die Grundstückspreise in Helsinki in den Jahren 1905–1914



Quelle: Åström, S.-E. 1957, S. 193.

## 4.2. Homogenität von Bodenpreisschätzungen

Für die stadtstrukturelle Forschung wäre es von Vorteil, wenn es für die Erforschung des Bodenwertes einen zuverlässigen Indikator gäbe, der relativ wenig Aufwand verlangt. Oben wurde bereits festgestellt, daß es im allgemeinen nicht möglich ist, anhand des unbebauten Stadtlandes die Bodenwertänderungen in verschiedenen Teilen der Stadt zu untersuchen. Der Grund dafür ist, daß dasselbe Grundstück nur äußerst selten so oft verkauft wurde, um als zuverlässige Berechnungsgrundlage zu dienen.

---

gaben vor. Daher ist es uns nicht möglich, etwas zu der Preisentwicklung dieser Gebiete zu äußern.

Abbildung 12: Die Grundstückspreise in Helsinki in den Jahren 1875—1884



Quelle: Åström, S.-E. 1957, S. 193.

Bis zu einem wesentlichen Teil erklärt sich der Preisanstieg von Grundstücken im Helsinki-Material dadurch, daß auf den Grundstücken Etagenhäuser gebaut wurden, die teurer als die frühere Bausubstanz waren. Das Bild wird durch die Untersuchung von relativen Preisänderungen viel klarer: im alten Stadtkern waren die relativen Preisänderungen eindeutig geringer. Am größten waren sie in Helsinki in den Randgebieten der Altstadt, die gegen Anfang des 19. Jahrhunderts besiedelt wurden und in denen es nach der damaligen Bauordnung nicht Pflicht war, aus Stein zu bauen.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Åström, S.-E. 1957, S. 60, 64. Über die Wertveränderung der in den entferntesten Randgebieten der Stadt gelegenen Grundstücke lagen keine fertiggesammelten An-



Tabelle 17: Die Korrelation des Kaufpreisverfahrens mit dem Ertragswertverfahren und der Bausubstanz stadtviertelweise im Jahre 1880

Stadtteil	Ertragswerte/ Kaufpreise	Bausubstanz/ Kaufpreise	Ertragswert/ Bausubstanz
	0,86	0,70	0,83
II	0,25	0,67	0,60
III	0,50	0,23	0,71
IV	0,86	0,96	0,93
V	0,95	0,98	0,92
VI	0,06	0,90	— 0,36
Das gesamte Planquadrat- gebiet	0,85	0,76	0,83

Quelle: Die Materialien der Karten 20, 24 und 28. Die Städteinteilung erfolgt nach dem Bauleitplan aus dem Jahre 1903.

haupt kompatibel? Diese Frage wird im folgenden mit Hilfe der Korrelationsanalyse aus den Jahren 1880 und 1910 untersucht.

Die Ergebnisse aus allen drei Rechenverfahren waren im ganzen Stadtgebiet für das Jahr 1880 statistisch äußerst signifikant. Das gleiche gilt für den Großteil der stadtteilbezogenen Berechnungen. Bei der stadtteilbezogenen Betrachtung mit wesentlich weniger Beobachtungen ist der Großteil der errechneten Korrelationen statistisch signifikant.

Die Ergebnisse aus allen drei Rechenverfahren waren im ganzen Stadtgebiet auch für das Jahr 1910 statistisch äußerst signifikant. Das gleiche gilt für den Großteil der stadtteilbezogenen Berechnungen. Bei der stadtteilbezogenen Betrachtung mit wesentlich weniger Beobachtungen ist der Großteil der errechneten Korrelationen statistisch signifikant. Hinzu kommt, daß die errechneten Korrelationen dreißig Jahre zuvor wesentlich niedriger waren.

Was zeigen nun die Berechnungen? Alle drei Verfahren lassen sich für die Berechnung des Bodenpreises sowie für die Erforschung der Stadtstruktur anwenden. Der Zugang zu den Ertragswertangaben für ein Querschnittsjahr ist besser als bei den okkasionell zugänglichen Kaufpreisverfahrensdaten. Daher sollen unten die Ertragswerte für die Betrachtung der sozialen Dimensionen von Bodenpreisen herangezogen werden. Die

Tabelle 18: Die Korrelation des Kaufpreisverfahrens mit dem Ertragswertfahren und der Bausubstanz stadtviertelweise im Jahre 1910

Stadtteil	Ertragswerte/ Kaufpreise	Bausubstanz/ Kaufpreise	Ertragswert/ Bausubstanz
I	0,54	0,40	0,65
II	0,27	0,15	0,71
III	0,27	0,01	0,68
IV	0,40	0,46	0,78
V	0,59	0,86	0,79
VI	0,64	0,47	0,49
Das gesamte Planquadrat- gebiet	0,59	0,52	0,73

Quelle: Die Materialien der Karten 23, 27 und 31. Die Städteinteilung erfolgt nach dem Bauleitplan aus dem Jahre 1903.

Korrelationen der Ertragswerte mit den Bodenpreisen sind höher als die mit der Bausubstanz, was auf der Hand liegt, wenn von der Annahme ausgegangen wird, daß dem Grundstück an den zentralen Orten der Stadt ein größerer Anteil zukommt als in den Randgebieten.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Die starke Korrelation zwischen dem Wert der Bausubstanz und dem Ertragswert spricht dafür, daß die Grundstücksbesteuerung in Form einer Steuer an der Einkommensquelle und nicht in Form einer eigentlichen Einkommensteuer erfolgte. Siehe oben S. 63—64, 184, 211—212.

## 5. Bedeutung des Grundstückseigentums

### 5.1. Die Bedeutung von Grundstücken für die verschiedenen Sozialgruppen

#### 5.1.1. Aus der Perspektive der Einkommensbildung

Das Wohnungseigentum war in der finnischen Volkswirtschaft ein bedeutender Faktor. Besonders das Hauseigentum in Städten ist betreffend unsere Untersuchungsperiode wegen seiner sozialen Dimensionen diskutiert worden. Daher ist eine nähere Betrachtung dieses Sachverhalts unter Heranziehung von Gemeindesteuerangaben für unsere Zwecke angebracht. Kennzeichnend für die ganze Untersuchungsperiode war die relative Zunahme von Dienstleistungen, die auf die Veränderung des Arbeitsmarktes der Stadt zurückzuführen ist. Im Zuge der Industrialisierung gewann die Berufstätigkeit an Boden.<sup>1</sup>

Im folgenden soll auch die Frequenz von Grundstückseinkommen in verschiedenen Teilen der Stadt betrachtet werden. Unsere Tabelle, die die Städteinteilung nach dem Bauleitplan aus dem Jahre 1903 befolgt, zeigt, daß der relative Anteil der Grundbesitzeinkommensträger stetig sank. Zunächst waren die Verhältniszahlen größer an Stadträndern als in zentral gelegenen Stadtteilen. Mit den Jahren glichen sich aber die Unterschiede zwischen den Stadtteilen aus, als die Ufergrundstücke immer

---

<sup>1</sup> Nummela—Laitinen 1987, S. 240—241.

Tabelle 19: Besteuerte nach Einkommensarten; in Prozent von allen Steuerzahlern

Jahre	A	B	C
1880	29	60	33
1890	20	20	76
1900	18	17	81
1910	16	13	83

A = Grundbesitzeinkommen

B = Unternehmereinkommen

C = Diensteinkommen

Quelle: Nummela 1984a, S. 9. Im Jahre 1880 wurde das gewöhnliche Einkommen eines Arbeiters als Unternehmereinkommen besteuert. Dieses Verfahren war Ergebnis einer alten Praxis: vor der im Jahre 1879 erlassenen liberalen Gewerbeverordnung konnte man nicht ohne Konzession in einer Stadt leben und arbeiten.

Tabelle 20: Grundbesitzbesteuerter in verschiedenen Stadtteilen nach Städteinteilung des Bauleitplanes aus dem Jahre 1903, in Prozenten von allen Steuerzahlern

Jahr	Stadtteil					
	2	3	4	5	6	
1880	28	27	26	31	32	35
1890	19	20	23	21	23	21
1900	17	17	18	21	22	21
1910	14	16	13	18	15	13

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910.

häufiger von Mietern besiedelt wurden: es zeichnete sich ein Übergang von Einfamilien- bis »Zweifamilienhäusern« zu Mehrfamilienhäusern ab. Gleichzeitig verlor die Selbstversorgungswirtschaft allmählich an Bedeutung.<sup>2</sup>In diesem Zusammenhang soll bemerkt werden, daß der Beitrag der Industrie zum wirtschaftlichen Wachstum in Finnland in der finni-

<sup>2</sup> Lahti 1960, S. 34.

Tabelle 21: Verteilung des besteuerten Einkommens nach Einkommensart in Kuopio, in Prozenten

Jahre	Grundbesitz- einkommen	Unternehmer- einkommen	Dienst- einkommen
1880	18	49 (39)	33 (43)
1890	16	33	51
1900	18	32	49
1910	21	29	50

Quelle: Nummela 1984a, S. 7. Die Prozentzahlen in Klammern geben die Streuung nach Einkommensart wieder, nachdem bei Arbeitern das Unternehmereinkommen in Dienstehinkommen umgewandelt wurde. Siehe die Anmerkungen zur Tabelle 19.

schen wirtschaftstheoretischen Literatur vielfach überbetont worden ist. Der Anteil der für Städte typischen Dienstleistungsberufe ohne öffentliche Dienstleistungen war zu Ende der Autonomie-Periode größer als der der Industrie. In diesem Zusammenhang ist besonders der Wohnungssektor zu erwähnen.<sup>3</sup>

Während der Untersuchungsperiode wuchs der relative Anteil von Grundbesitzeinkommen an den Gesamteinkommen. Dies geschah in erster Linie auf Kosten der Unternehmereinkommen.<sup>4</sup> Wenn nur natürli-

<sup>3</sup> Hjerpe 1988, S. 64—66.

Die durchschnittlichen Wachstumsbeiträge verschiedener Wirtschaftsbereiche zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Finnland waren (in Prozenten vom Gesamtwachstum):

Jahre	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1860—1890	33	6	24	8	25	4
1890—1913	11	17	31	4	32	5

1. Landwirtschaft, Jagd und Fischerei
2. Fortswirtschaft
3. Industrie
4. Bautätigkeit
5. Verkehr, Handel, Banken und Versicherungen, Wohnungsbesitz, private Dienstleistungen
6. Öffentliche Dienstleistungen

<sup>4</sup> Die Entwicklung in Kuopio war ähnlich wie in Helsinki, wo der prozentuale An-

che Personen in die Betrachtung einbezogen werden, ändert sich das Bild der Entwicklung: im Jahre 1880 betrug der Anteil des Einkommens aus unselbständiger Arbeit am Gesamteinkommen circa 48 Prozent und im Jahre 1910 bereits circa 67 Prozent.<sup>5</sup> Auch in Kuopio machte sich der für jene Zeit typische Trend bemerkbar, und zwar das Wachsen des Einkommens aus unselbständiger Arbeit, m.a.W. des regelmäßigen Verdienstes.

Wenn nur Grundbesitzbesteuerte im Planquadratgebiet nach der Stadtvierteileinteilung des Bauleitplanes aus dem Jahre 1903 in Betracht gezogen werden, ist eine eindeutige Konzentration zu erkennen. In den Stadtteilen I bis V machte sich zu Ende des vorigen Jahrhunderts eine zunehmende Konzentration bemerkbar, während zu Anfang unseres Jahrhunderts eine entgegengesetzte Entwicklung zu verzeichnen war. Im Stadtteil VI war die Konzentration besonders stark im Jahre 1910 und gegenüber anderen Stadtteilen außergewöhnlich gering in den Jahren 1890 und 1900.

Bei Berücksichtigung aller Besteueren nach der Stadtteileinteilung des Bauleitplanes aus dem Jahre 1903 sind Unterschiede zwischen verschiedenen Stadtteilen verhältnismäßig gering. Bis auf den zweiten Stadtteil nahm die Konzentration stetig zu. Größtenteils erklärt sich diese Entwicklung dadurch, daß sich der Grundbesitz auf weniger Menschen verteilte. Was die Stadtstruktur betrifft, ist eine verwaltungsmäßige Gebietsgliederung für die Betrachtung nicht am zweckdienlichsten. Im Jahre 1910 waren die Einkommensunterschiede in Gebieten mit starkem Anteil von Beamten an der Bevölkerung am stärksten und wiederum in Arbeitergebieten am geringsten. Zwischen der mit dem Gini-Koeffizienten gemessenen Ungleichverteilung des Einkommens und dem auf gleiche Weise ermittelten Einkommensniveau in verschiedenen Stadtteilen konnte eine äußerst signifikante statistische Korrelation festgestellt werden. Stadtteilbezogene Einkommensunterschiede lassen sich folglich mit der Berufsstruktur erklären. Im Groben nehmen Einkommensunterschiede beim Übergehen vom Zentrum zu den Randgebieten der Stadt ab. Regionale

---

teil der auf Grundstücke bezogenen Steuereinheiten an der Gesamtzahl von Gemeindesteuereinheiten nach Forsberg (1969, S. 97), wie folgt, war:

im Jahre 1888 21,7 Prozent

im Jahre 1898 16,5 —»—

im Jahre 1908 18,4 —»—

im Jahre 1918 6,9 —»—

<sup>5</sup> Nummela—Laitinen 1987, S. 244.

Tabelle 22: Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen nach Stadtteilen unter alleiniger Berücksichtigung der Grundbesitzbesteuerten (Anzahl der Besteuer-  
erten)

Gini-Koeffizient

Jahre	Stadtteil					
		2	3	4	5	6
1880	0,32 (48)	0,43 (63)	0,32 (39)	0,37 (104)	0,21 (35)	0,37 (38)
1890	0,47 (53)	0,52 (66)	0,56 (57)	0,54 (101)	0,27 (39)	0,26 (34)
1900	0,61 (56)	0,63 (66)	0,59 (73)	0,55 (100)	0,38 (50)	0,27 (35)
1910	0,56 (64)	0,53 (74)	0,47 (82)	0,53 (105)	0,33 (65)	0,70 (37)

Quelle: KRТА, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. — Über das Rechenverfahren siehe zum Beispiel Kendall—Stuart 1958 und Nygård—Sandström 1981.

Tabelle 23: Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen nach Stadtteilen unter Berücksichtigung aller Besteuer-  
ten (Anzahl der Besteuer-  
ten)

Gini-Koeffizient

Jahre	Stadtteil					
		2	3	4	5	6
1880	0,82 (174)	0,85 (231)	0,83 (150)	0,80 (332)	0,75 (109)	0,78 (108)
1890	0,90 (277)	0,91 (329)	0,90 (249)	0,90 (482)	0,84 (173)	0,85 (162)
1900	0,93 (333)	0,94 (400)	0,93 (417)	0,91 (477)	0,86 (226)	0,85 (169)
1910	0,94 (458)	0,93 (472)	0,93 (611)	0,92 (587)	0,90 (442)	0,96 (282)

Quelle: KRТА, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. — In der Vorstadt Lahdentaka betrug der für Grundbesitzeinkommen berechnete Gini-Koeffizient 0,97 (133) und in anderen Gebieten außerhalb des Zentrums 0,96 (219).

Unterschiede beziehen sich fast ausschließlich auf Unternehmereinkommen, denn bei Einkommen aus unselbständiger Arbeit bestehen so gut wie keine Unterschiede. Bei Grundbesitzeinkommen gab es im Stadtkern keine wesentlichen Unterschiede, während die Unterschiede in Vorstadtgebieten größer waren.<sup>6</sup> Der Trend zur Konzentration des Grundbesitzeinkommens war bis auf die Gruppe »Gesellschaften und Körperschaften« stark und im Wachsen begriffen. Daher ist die These berechtigt, daß Besitz- bzw. Nichtbesitz eines eigenen Hauses in allen Sozialgruppen eine wichtige Determinante sozialer Ungleichberechtigung darstellten, wobei allerdings zu bemerken ist, daß Mietwohnen häufig wirtschaftlich günstiger als das Wohnen in einer Eigentumswohnung sein konnte. Die Bedeutung des Grundbesitzes, d.h. vor allem des Einkommens aus Wohnungen, wuchs nach der untenstehenden Tabelle sowohl bei allen Besteueren als auch bei Grundbesitzeinkommensbesteuerten. Dafür nahm der Anteil des Grundbesitzeinkommens bei der Einkommensbildung von natürlichen Personen ab, was die für den Zeitabschnitt charakteristische Änderung der Wohnweise indizierte. Der relative Anteil des Grundbesitzeinkommens erfuhr während der Untersuchungsperiode einen mäßigen Zuwachs. Wenn nur Grundbesitzeinkommensträger in Betracht gezogen werden, ergibt sich ein völlig andersartiges Bild: Im Jahre 1880 betrug bei dieser Gruppe der Anteil des Grundbesitzeinkommens am Gesamteinkommen cirka ein Drittel, im Jahre 1910 schon fast die Hälfte. Diese Änderung war unter Umständen im Wandlungsprozeß der gesamten Gesellschaft durch die Konzentration von Kapitaleinkommen von äußerst großer Bedeutung. Die Veränderung wird verständlicher, wenn die Entwicklung gesondert in den jeweiligen sozioökonomischen Gruppen betrachtet wird. Am auffälligsten ist das rasche Absinken des relativen Anteils des Grundbesitzeinkommens an Gesamteinkommen bei Arbeitern: der Fall von 21,0 Prozent auf 4,2 Prozent ist zweifelsohne spürbar und bedeutsam. Hier sollen gleich zwei quellentechnische Bemerkungen gemacht werden. Zunächst einmal galt bei der Besteuerung des Jahres 1880 als Bemessungsgrundlage für eine Steuereinheit der Gemeindesteuer der Betrag von 400 Mark, in den übrigen Stichjahren war dieser Betrag dagegen nur 200 Mark. Der erste Betrag machte cirka zwei Drittel des Jahreseinkommens eines Arbeiters aus. Unter den damaligen Umständen war

---

<sup>6</sup> Nummela—Laitinen 1987, S. 249. — In Helsinki waren die stadtteilinternen Einkommensunterschiede in Wohngebieten der obersten Sozialklasse am größten und in Arbeiterwohngebieten am niedrigsten.



Tabelle 24: Die Konzentration von Grundbesitzeinkommen in den Jahren 1880—1910, nach Berufen gruppiert (Anzahl der Besteuernten)

Beruf	Jahre				Trend
	1880	1890	1900	1910	
Höhere Beamte	0,78 (79)	0,83 (126)	0,89 (124)	0,95 (130)	+
Untere Beamte	0,85 (133)	0,94 (220)	0,98 (265)	0,95 (299)	+
Angestellte	0,81 (69)	0,92 (90)	0,96 (148)	0,95 (264)	+
Freie Berufe	0,71 (109)	0,91 (152)	0,88 (230)	0,94 (325)	+
Kaufleute	0,77 (49)	0,84 (89)	0,79 (98)	0,90 (121)	+
Handwerker	0,78 (123)	0,88 (221)	0,90 (225)	0,95 (323)	+
Arbeiter	0,82 (508)	0,96 (695)	0,96 (707)	0,98 (1342)	+
Hausbesitzer	0,32 (15)	0,47 (151)	0,61 (144)	0,49 (238)	+
Erbengemeinschaften	0,40 (11)	0,38 (13)	0,71 (39)	0,58 (70)	+
Gesellschaften und Körperschaften	0,91 (24)	0,88 (54)	0,80 (54)	0,82 (92)	—
Alle Besteuernten	0,88 (1 121)	0,91 (1 811)	0,92 (2 354)	0,93 (3 204)	+
Alle Grundbesitzeinkommensträger	0,38 (328)	0,53 (354)	0,60 (430)	0,59 (507)	+

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Trend bezeichnet das Vorzeichen des Winkelkoeffizienten der aus dem Jahresmaterial errechneten geradlinigen Trends.

es nicht einfach, jeden Steuerpflichtigen gerecht zu besteuern, weil das Besteuerungsprozent stark je danach variieren konnte, ob man sich an der oberen oder aber an der unteren Grenze der Einkommensklasse befand. Zum anderen: Obwohl die Besteuerung dem Einkommen gelten

Tabelle 25: Anteil von Grundbesitzeinkommen an Gesamteinkommen in den Jahren 1880—1910 nach Berufen, in Prozenten

Beruf	Jahre				Trend
	1880	1890	1900	1910	
Höhere Beamte	9,4	7,3	9,8	5,1	—
Untere Beamte	15,4	8,7	13,4	5,6	—
Angestellte	13,9	8,3	7,4	5,5	—
Freie Berufe	24,5	14,6	15,4	17,8	—
Kaufleute	14,9	20,0	14,7	13,7	—
Handwerker	28,4	16,0	15,4	13,1	—
Arbeiter	21,0	7,2	7,8	4,2	—
Hausbesitzer	66,9	50,1	65,1	66,2	—
Erbengemeinschaften	61,9	82,0	30,0	41,4	—
Gesellschaften und Körperschaften	12,7	26,0	29,6	40,7	+
Alle Besteuernten	17,9	16,5	18,4	21,1	+
Alle Grundbesitzeinkommensträger	33,9	41,5	42,8	49,0	+

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Trend bezeichnet das Vorzeichen des Winkelkoeffizienten der aus dem Jahresmaterial errechneten geradlinigen Trends.

sollte, wurden traditionsgemäß die Einkommensquellen, wie z.B. Häuser in Städten, besteuert.<sup>7</sup>

Auch bei Handwerkern war der Fall des relativen Anteils sehr bedeutend. Diese Änderung war teilweise, wie auch bei Arbeitern, nomineller Art, denn mancher Arbeiter oder Handwerker, der ein Haus besaß, wurde als Ausdruck für seinen gestiegenen sozialen Status vom Träger der Steuerhoheit in die Kategorie »Hausbesitzer« umgesiedelt. Von den Sozialgruppen haben nur die in freien Berufen Tätigen und die Kaufleute den Anteil ihres Grundbesitzeinkommens auf einem verhältnismäßig konstanten Niveau behalten können; für beide Gruppen war die Lage der Dienststelle von Bedeutung. Von den Einkommen der Hausbesitzer machten Grundbesitzeinkommen, bis auf das Jahr 1880, circa zwei Drittel aus.

<sup>7</sup> Kallenaudio 1983, S. 292.

Charakteristisch für die zu betrachtende Zeit war, daß Grundbesitzeinkommen in wachsendem Ausmaß in die Hände von Gesellschaften und Körperschaften kamen, was sich auch als Konzentration der Einkommensverteilung niederschlug. Hier soll auch bemerkt werden, daß parallel zu der eben beschriebenen Entwicklung Gesellschaften in Unternehmensform im Wirtschaftsleben der Stadt häufiger wurden, wenn Gesellschaften auch zu Ende der Untersuchungsperiode unter den Unternehmen von Kuopio immer noch zur Minderheit zählten.<sup>8</sup>

Durch die im Jahre 1883 erlassene Verordnung über Gemeindebesteuerung wurde die Besteuerungspraxis etwas geändert. Für den Grundstücksmarkt war das Wesentliche, daß die Zinsen von Darlehen ohne Hypothek, nicht aber diejenigen von Darlehen mit Hypothek, als Freibeträge bei der Gemeindebesteuerung galten. Daher werden die anhand von Erträgen geschätzten Grundstückspreise nicht durch die für den Grundstückserwerb aufgenommenen Hypothekenkredite verzerrt.<sup>9</sup>

Die Besteuerung von Grundbesitzeinkommen war am häufigsten bei den Erbgemeinschaften. Man kann sogar behaupten, daß das Vorhandensein von Grundbesitz zu einer zunehmenden Anzahl von ungeteilten Nachlässen als Besteuerungsobjekte führte. An und für sich bezogen immer weniger Besteuerte Einkommen aus Grundstückseigentum. Dieselbe Entwicklung läßt sich für alle Berufsgruppen von natürlichen Perso-

---

<sup>8</sup> Von den in Kuopio eingereichten Gewerbeanmeldungen stammte im letzten Viertel des vorigen Jahrhunderts nur cirka ein Prozent von Gesellschaften. In den Jahren 1915—1919 stieg dieser Anteil bereits auf neun Prozent. (Nummela 1989, S. 47f.) In der deutschen Industriestadt Mühlhausen wurde Mitte des vorigen Jahrhunderts eine Gesellschaft gegründet, die die Aufgabe übernahm, Arbeiterwohnungen zu bauen. Dieses Vorbild wurde auch im Norden, unter anderem in Turku und Göteborg nachgeahmt. (Perälä 1951, S. 172f.) Das System hatte indirekten Einfluß auch auf Kuopio.

Neben dem Mühlhausener System wurden in Finnland in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts auch mit Arbeiteraktiengesellschaften experimentiert, d.h. Gesellschaften, bei denen der Aktionär der Hausgesellschaft einen seiner eigenen Wohnung entsprechenden Anteil an der Gesellschaft besaß. Diese Form war für wohlbemittelte Arbeiter ein Weg, mit den Hausbesitzern zu konkurrieren. — Heikki Waris hat betreffend die Wohnungsaktiengesellschaften in Helsinki festgestellt, daß diese häufig von Eisenbahnern gegründet wurden. Die Situation in Kuopio, wo Wohnungsaktiengesellschaften gering an Zahl waren, dürfte ähnlich gewesen sein. (Waris 1973, S. 154ff.) Von den Familien der Kuopioer Wohnungsgenossenschaft Rauhala zählte beispielsweise fast die Hälfte zu den Eisenbahnern. (KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1915).

<sup>9</sup> Asetuskokoelma 1883:29, S. 4; Kallenaatio 1983, S. 292; Pihkala, E. 1982, S. 58f.

Tabelle 26: Grundbesitzeinkommensbesteuerter in den Jahren 1880—1910 nach Berufen, in Prozent von allen Besteuerten in der jeweiligen Gruppe

Beruf	Jahre				Trend
	1880	1890	1900	1910	
Höhere Beamte	30,4	23,0	23,4	10,0	—
Untere Beamte	21,1	11,4	9,1	8,0	—
Angestellte	27,5	13,3	10,8	9,1	—
Freie Berufe	45,0	17,8	20,9	13,2	—
Kaufleute	40,8	33,7	37,8	22,3	—
Handwerker	36,6	18,1	14,7	9,9	—
Arbeiter	22,2	6,2	6,3	3,1	—
Hausbesitzer	100,0	81,5	81,3	79,4	—
Erbengemeinschaften	90,9	92,3	94,9	94,3	+
Gesellschaften und Körperschaften	20,8	24,1	44,4	52,2	+
Alle Besteuerten	29,3	19,5	18,3	15,8	—

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Trend bezeichnet das Vorzeichen des Winkelkoeffizienten der aus dem Jahressmaterial errechneten geradlinigen Trends.

nen belegen, am wenigsten für die Hausbesitzer, von deren Steuern die Steuern für den Grundbesitz cirka vier Fünftel ausmachten.

Für die Periode 1880—1910 können die Entwicklungen in den Städten Kuopio und Joensuu miteinander verglichen werden, und zwar mit Hilfe von Henrik Lilius' Berechnungen über das Wohnen auf eigenem Grundstück. In Joensuu wurde das Grundstückseigentum bei Kaufleuten üblicher, während in Kuopio das Gegenteil der Fall war. Bei den Handwerkern ist eine ähnliche sinkende Tendenz zu erkennen, wobei die Änderung in Kuopio sich rascher vollzog. Was Beamte anbelangt, wohnten sie in Joensuu bedeutend häufiger in eigenen Häusern als ihre zahlreicheren Kollegen in Kuopio. Bei den Arbeitern machte sich eine ähnliche Veränderung bemerkbar: in Joensuu wohnten noch im Jahre 1880 32 Prozent der Arbeiter auf einem eigenen Grundstück, ein Jahrzehnt später aber nur noch 13 Prozent.<sup>10</sup> Diese Zahlen von Lilius über die Häufig-

<sup>10</sup> Lilius, H. 1972, S. 68f.

keit des Mietwohnens in Joensuu bieten ein gutes Vergleichsmaterial. Dort wohnten im Jahre 1849 über die Hälfte der Familien im eigenen Haus. Ungefähr zwei Jahrzehnte lang blieb die Verhältniszahl fast unverändert. Zu einer wesentlichen Änderung kam es erst mit der Einführung der Gewerbefreiheit. Während im Jahre 1870 in Joensuu 46 Prozent der Familien zur Miete wohnten, war deren Anteil zehn Jahre später 58 und zwanzig Jahre später 73 Prozent. Auch vor dem Hintergrund dieser Zahlen ist der Beobachtung von Matii Lahti über die Stadt Turku zuzustimmen, daß nämlich der Übergang zum Mietwohnen nicht allein vom Industrialisierungsprozeß ableitbar ist; die Zahlen von Kuopio basieren auf Gemeindesteuerangaben.<sup>11</sup>

### 5.1.2. Die Bedeutung des Grundbesitzes als Teil des Vermögens

Für die interne Differenzierung der Stadt ist der Grundstücksbesitz von zentraler Bedeutung. Es ist daher begründet, der Frage nachzugehen, inwiefern Grundstücksvermögen für das Vermögen der Stadtbewohner im allgemeinen und für die verschiedenen Berufsgruppen im besonderen relevant war. Als Grundlage dienen die in der Stadt abgefaßten Nachlaßinventare, anhand derer die Jahresbeträge für sowohl Bruttovermögen als auch Grundstücksvermögen berechnet wurden. In den untenstehenden Abbildungen werden die Anteile des Grundbesitzes am Gesamtvermögen bei der Gesamtpopulation und den einzelnen Berufsgruppen dargestellt. Es werden dabei sowohl jährliche Prozentsätze als auch deren gleitende Mittelwerte für fünf Jahre angegeben. Die Schlußfolgerungen basieren in erster Linie auf den gleitenden Mittelwerten.

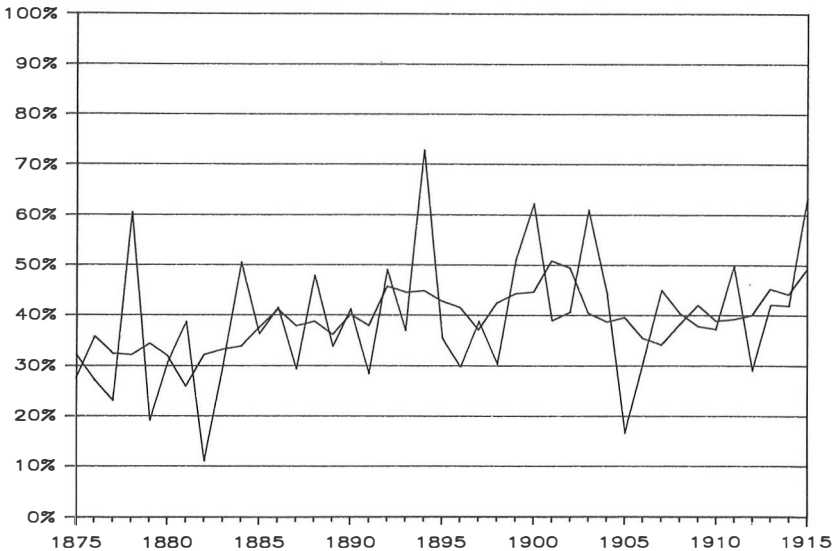
Der relative Anteil des unbeweglichen Vermögens hielt sich bei allen durch Nachlaßinventar erfaßten Personen zwischen der Spanne von circa 30—50 Prozent. Die Verhältniszahl wuchs relativ gleichmäßig bis in die Notjahre der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts. Erneut stieg der Prozentsatz wieder im schlechten Erntejahr 1902 und kurz vor dem Ersten Weltkrieg. Der Grundstücksbesitz scheint ein wichtiges Vermögensparameter in Nachlaßinventaren zu sein.<sup>12</sup> Vor der berufspruppenbezogenen

---

<sup>11</sup> Lilius H. 1972, S. 68; Lahti 1956, S. 178.

<sup>12</sup> Die Aktien von Wohnungsgesellschaften wurden als Wertpapiere nicht zu unbeweglichem Vermögen gezählt. Über die Häufigkeit von Wertpapierbesitz siehe näher Nummela 1987.

Abbildung 15: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen nach den in Kuopio abgefaßten Nachlaßinventaren in den Jahren 1875—1915, in Prozent

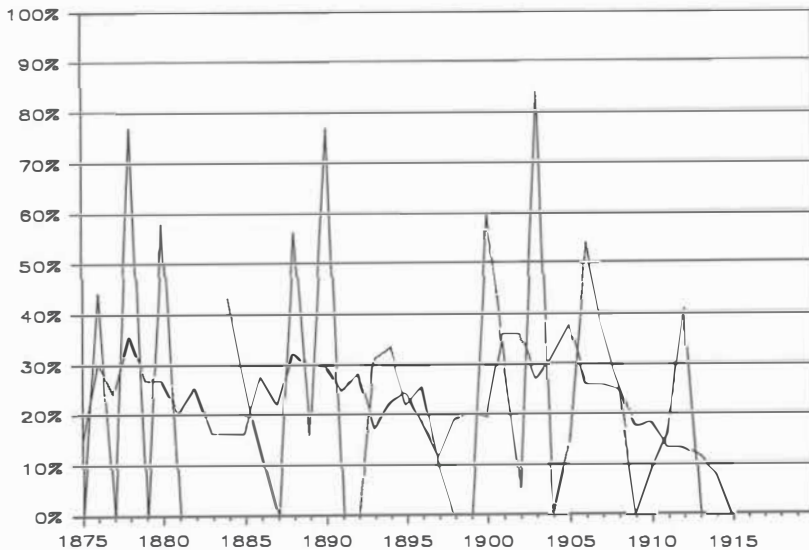


Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

Betrachtung soll vorausgeschickt werden, daß die Menge von Beobachtungen dort geringer ist als im Gesamtkorpus. Bei den höheren Beamten spielten Grundstücke in der Vermögensbildung eine kleinere Rolle als in der ganzen Population, und zwar lag ihr Anteil im Durchschnitt zwischen zwanzig und dreißig Prozent. Ungefähr ab 1905 ging der Anteil des unbeweglichen Vermögens deutlich zurück. Davor hatte er ein überdurchschnittliches Niveau erreicht.

Bei den unteren Beamten war die Bedeutung des unbeweglichen Vermögens kleiner als bei den höheren Beamten; die Verhältniszahl betrug aber auch hier 20—30 Prozent. Der Anteil des unbeweglichen Vermögens war am größten in der Mitte der 80er Jahre und am geringsten zu Anfang unseres Jahrhunderts.

Abbildung 16: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, höhere Beamte



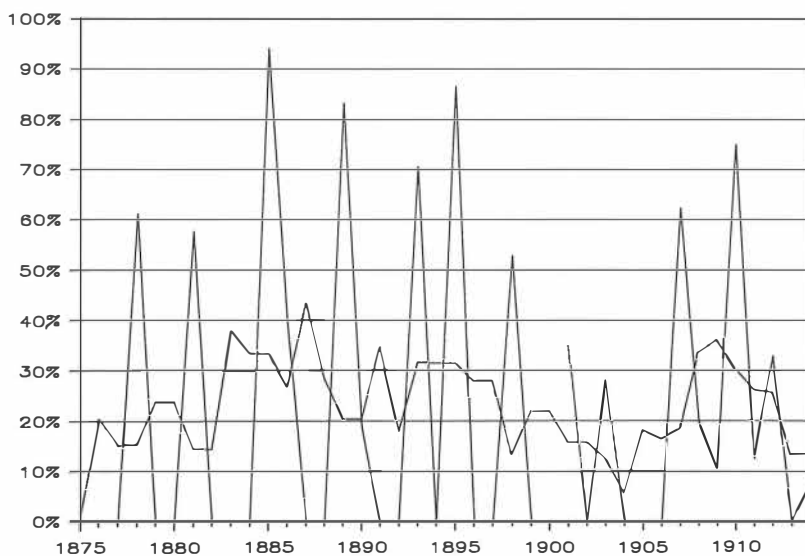
Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

Bei den Angestellten ist das Bild, das anhand des Nachlaßinventarmaterials über den Grundbesitz entsteht, weniger einheitlich, was weitgehend an der Deckungsproblematik liegt. Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Gesamtvermögen überschritt an seinem höchsten Wert die 50-Prozent-Grenze. Zu Ende der Untersuchungsperiode entsprach der Prozentsatz demjenigen der Beamtengruppen.

Für die in freien Berufen Tätigen war der Grundbesitz von den bisher behandelten Gruppen am wichtigsten. Im letzten Viertel des vorigen Jahrhunderts bewegte sich die Verhältniszahl des Grundbesitzes zwischen 40 und 50 Prozent. Zu Anfang unseres Jahrhunderts lagen die Zahlen etwas niedriger.

Bei den Kaufleuten waren die Kapitalrücklagen zu Ende der 70er Jah-

Abbildung 17: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, untere Beamte



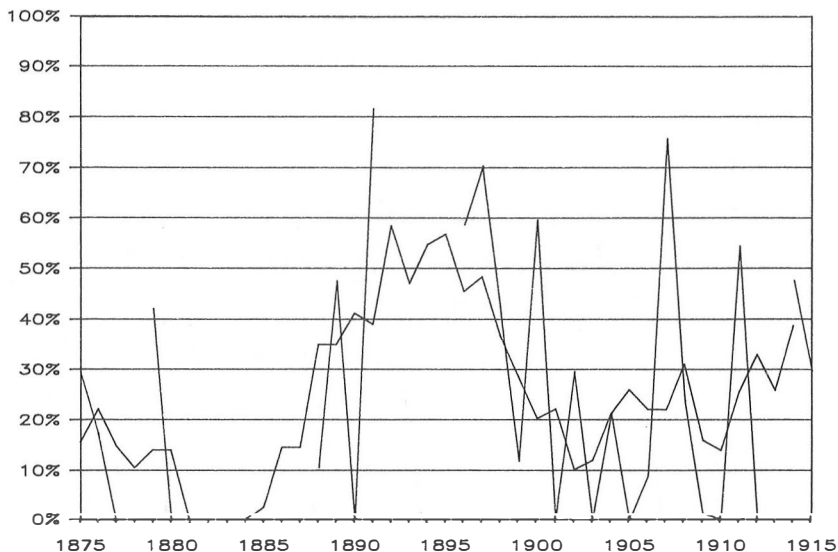
Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

re des 19. Jahrhunderts meistens anderswo zu suchen als in unbeweglichem Vermögen. Ab ungefähr 1880 gewann dieses aber in Kuopio in den Nachlaßinventaren von Kaufleuten stark an Bedeutung (bei einem Prozentsatz von cirka 10—40 und sogar noch höher). Diese Entwicklung zeichnete sich bis in das erste Jahrzehnt unseres Jahrhunderts hinein ab. Im Zuge der Spezialisierung des Handels war es jedem Kaufmann nicht mehr möglich, ein eigenes Grundstück an einer zentralen Stelle zu erwerben. Die Gründung von Spezialgeschäften in Mieträumen macht sich auch an der Vermögensverteilung der durch Nachlaßinventar erfaßten Geschäftsleute bemerkbar, indem der Anteil von Grundbesitz kurz vor dem Ersten Weltkrieg zurückgeht.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Nummela 1989, S. 102f.



Abbildung 18: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Angestellte

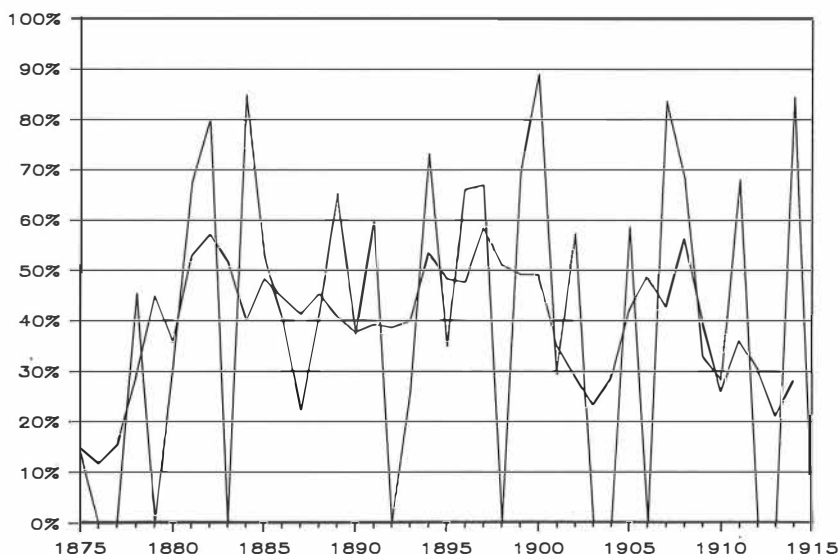


Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

Bei den Handwerkern ergibt sich ein völlig anderes Bild. Um das Jahr 1880 belief sich der Anteil des unbeweglichen Vermögens der Handwerker an ihrem Gesamtvermögen auf fast zwei Drittel. In den schlechten Jahren der ersten Hälfte der 90er Jahre betrug dieser Anteil nur noch knapp ein Drittel. Zu Anfang unseres Jahrhunderts erfuhr er eine weitere Schrumpfung auf einen unbedeutenden Wert.

Bei der Arbeiterschaft trug das unbewegliche Vermögen zu Ende des letzten Jahrhunderts wesentlich zur Steigerung des Gesamtvermögens bei — verallgemeinernd handelte es sich um 60—80 Prozent. Der Anteil des unbeweglichen Vermögens wuchs in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts, wo die Welle von Zuwanderungen in die Städte am stärksten war. Ab Anfang der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts ist dieser Anteil spürbar gesunken. Im Zeitabschnitt 1875—1884 hatten fast alle Arbeiter, die über ein Vermögen von über 1.000 FMK verfügten, auch unbewegliches Ver-

Abbildung 19: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlassinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Freie Berufe



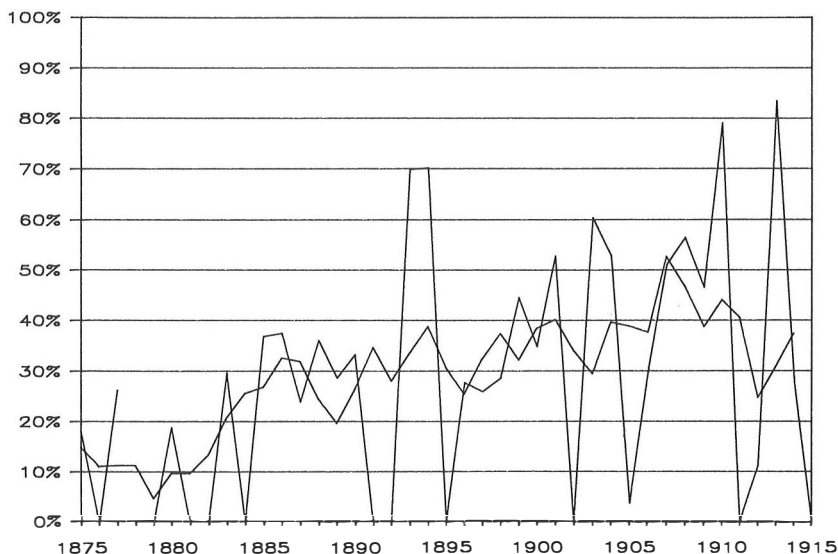
Quelle: KMA, Nachlassinventare aus den Jahren 1875—1915.

mögen. Die entsprechende Grenze liegt in den späteren Zehnjahresperioden bedeutend höher: in den Jahren 1885—1894 schon bei 3.000—4.000 FMK, wie auch in den Jahren 1895—1904 und in den Jahren 1905—1914 bereits bei 10.000 FMK.

Von Hausbesitzern als Berufsgruppe kann man überhaupt erst mit dem Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts reden. Der Anteil des Grundbesitzes am Gesamtvermögen blieb bei ihnen verhältnismäßig konstant, und zwar bei 70—80 Prozent.

Im Untersuchungsmaterial sind durch Nachlassinventar 1.447 in den Jahren 1875—1915 verstorbene Kuopio-Bewohner erfaßt. Davon wurde bei 35,2 Prozent unbewegliches Vermögen gemeldet. Im folgenden wird die Zunahme des unbeweglichen Vermögens in vier Zeitreihen näher betrachtet. (Tabelle 27, S. 225.)

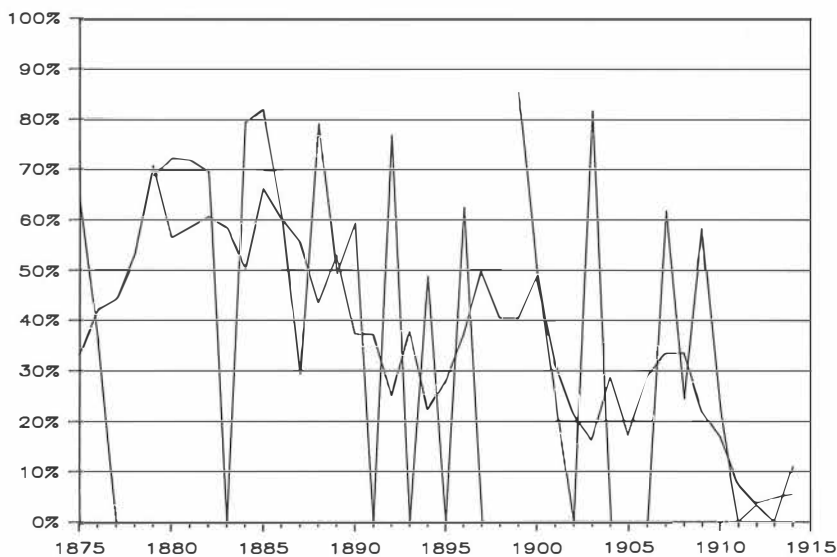
Abbildung 20: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Kaufleute



Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

Zu Anfang der Untersuchungsperiode verfügte fast die Hälfte der durch Nachlaßinventar erfaßten Arbeiter über unbewegliches Vermögen, während das in der letzten Querschnittsperiode nur noch bei jedem dreizehnten Arbeiter der Fall war. Gerade bei der Arbeiterklasse nahm das Vorkommen des unbeweglichen Vermögens in Nachlaßinventaren am stärksten ab. Weitere Gruppen, bei denen unbewegliches Vermögen seltener wurde, waren: in freien Berufen Tätige, Handwerker, Hausbesitzer und »Sonstige«. Oben wurde schon erwähnt, daß sich die Gruppe der Hausbesitzer einerseits aus hausbesitzenden Arbeitern bzw. Handwerkern und andererseits aus zugezogenen (oder sonstigen) Bauern zusammensetzte. Bei den Erstgenannten liegt in den Zahlen eine gewisse statistische Verzerrung vor, die durch Änderungen von Berufskategorien gegeben ist. Es kann auch behauptet werden, daß die Häufigkeitsquoten des Grundbe-

Abbildung 21: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Handwerker

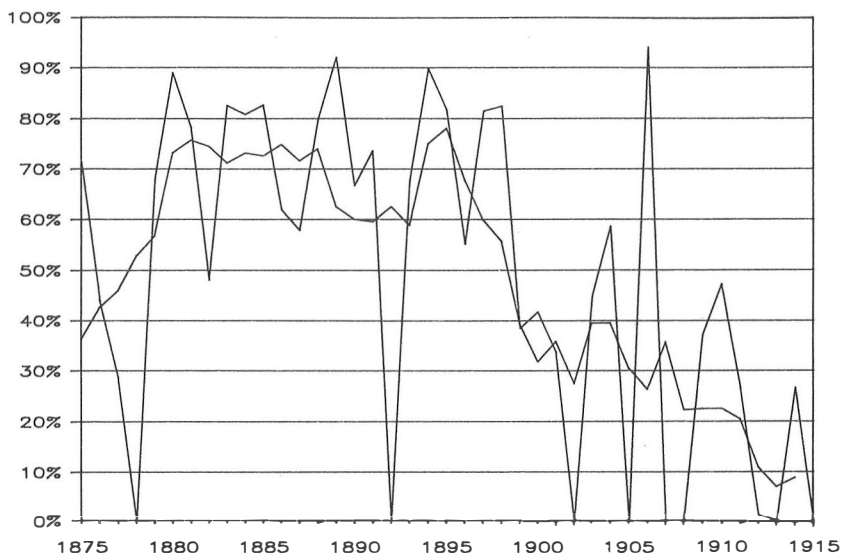


Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

sitzes den gesellschaftlichen Veränderungsprozeß dadurch widerspiegeln, indem sie die Differenzierung von Berufs- und Wirtschaftsstrukturen aufzeigen: zum einen zeichnen sich die Hausbesitzer ab, zum anderen machen sich neue Dienstleistungsberufe bemerkbar, deren Ausübung keine großen Räumlichkeiten voraussetzen (zum Beispiel Rechtsberater).

Was wiederum die Zuwachsraten betrifft, nahm der Grundbesitz am meisten bei der Sozialgruppe der Kaufleute zu. Es liegt auf der Hand, daß die Änderung der Stadtstruktur von Kuopio in wachsendem Maße durch geschäftliche Interessen bedingt war, weil der Anteil des Handels als Erwerbsquelle der Stadtbewohner von einem Neunzehntel im Jahre 1880 auf einen Achtelteil im Jahre 1920 wuchs; gleichzeitig expandierte der Grundbesitz unter den Kaufleuten. Ein wachsender Grundbesitz war außerdem zu belegen in den Sozialgruppen der Beamten, insbesondere

Abbildung 22: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Arbeiter



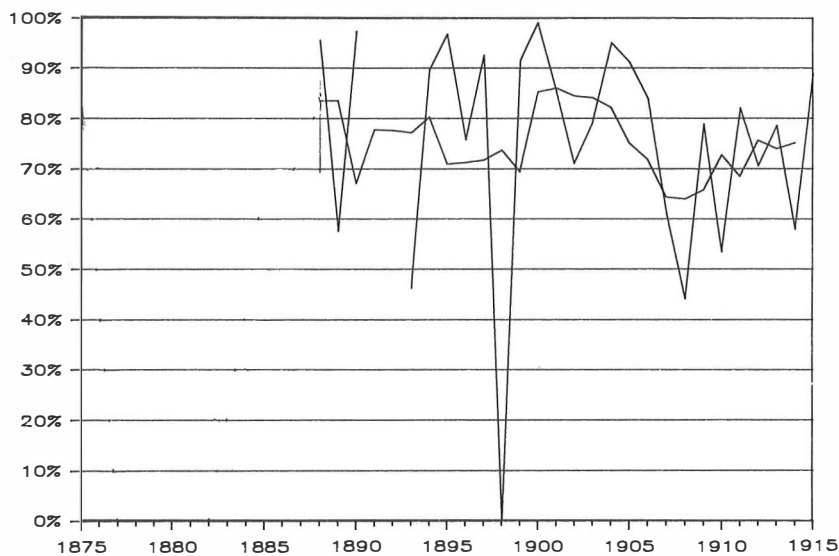
Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

der höheren Beamten, und der Angestellten.<sup>14</sup> Im Anhang befinden sich als Vergleichsmaterial Tabellen über die Häufigkeit des Grundbesitzes anhand von Nachlaßinventaren. Diese Angaben beziehen sich auf den entsprechenden Zeitpunkt in vier weiteren finnischen Städten, und zwar in Jyväskylä, Käkisalmi, Oulu und Tampere.

Bis auf die erste Zeitreihe waren in den Nachlaßinventaren von Männern häufiger Angaben über unbewegliches Vermögen: in circa vier Fällen von zehn. Die Streuungen als solche lassen die Behauptung zu, Grundbesitzanlagen würden Maskulinität ausstrahlen. (Tabelle 28)

<sup>14</sup> Nummela 1989, S. 181.

Abbildung 23: Der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Bruttovermögen in den Nachlaßinventaren von Stadtbewohnern von Kuopio in den Jahren 1875—1915, in Prozent, Hausbesitzer



Quelle: KMA, Nachlaßinventare aus den Jahren 1875—1915.

Da die Grundstücke im Verhältnis zum Jahreseinkommen sehr teuer sind, ist der Grundbesitz naturgemäß in der Endphase des aktiven Arbeitsalters häufiger als in seiner Anfangsphase. Aufgrund des Nachlaßinventarmaterials läßt sich ferner feststellen, daß sich der Kulminationspunkt bei Häufigkeit des Grundbesitzes während der Untersuchungsperiode auf immer ältere Jahrgänge verlagerte: der Generationswechsel erschwerte sich durch Steigerungen der Grundstückspreise immer stärker und dadurch verzögerte sich die Übertragung von Grundstücken auf folgende Generationen. Doch spielten die verlängerten Lebenserwartungen in diesem Zusammenhang eine gewisse Rolle, was nicht außer Acht gelassen werden sollte.<sup>15</sup> (Tabelle 29)

<sup>15</sup> Nummela 1989, S. 18—24.

Tabelle 27: Das Vorkommen des unbeweglichen Vermögens in den Nachlaßinventaren in den Jahren 1875—1914, nach Berufsgruppen, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare)

Berufsgruppe	Jahre				Trend
	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914	
Höhere Beamte	25,0 (12)	41,4 (29)	51,7 (29)	38,8 (49)	+
Untere Beamte	12,5 (16)	18,8 (32)	22,6 (31)	20,5 (44)	+
Angestellte	18,8 (16)	27,3 (22)	31,0 (29)	22,2 (27)	+
Freie Berufe	26,3 (19)	43,2 (44)	38,7 (31)	21,6 (37)	—
Kaufleute	26,1 (23)	45,8 (24)	56,8 (37)	55,6 (36)	+
Handwerker	44,1 (34)	38,6 (57)	21,6 (37)	16,7 (42)	—
Arbeiter	44,4 (72)	31,5 (108)	18,8 (96)	7,9 (114)	—
Hausbesitzer	25,0 ( 4)	75,0 ( 8)	87,8 (49)	79,8 (79)	—
Sonstige	30,8 (13)	28,6 (21)	34,6 (26)	32,3 (31)	—
Insgesamt	33,8	35,1	38,9	32,8	

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875—1915. Trend bezeichnet das Vorzeichen des Winkelkoeffizienten der aus dem Jahresmaterial errechneten geradlinigen Trends.

Tabelle 28: Der Anteil der Grundbesitzträger an allen durch Nachlaßinventar erfaßten Personen in den Jahren 1875—1914, nach Geschlecht, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare)

Geschlecht	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Männer	31,1 (122)	42,2 (173)	42,6 (183)	39,6 (220)
Frauen	37,5 ( 88)	28,0 (175)	35,2 (182)	26,7 (240)

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875—1915.

Tabelle 29: Der Anteil der Grundbesitzträger an allen durch Nachlaßinventar erfaßten Personen in den Jahren 1875— 1914, nach Altersgruppen, in Prozent (Anzahl der Nachlaßinventare)

Altersgruppe	Jahre			
	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
20—29	20,0 (20)	9,4 (32)	21,2 (33)	7,3 (41)
30—39	27,8 (36)	20,0 (55)	22,0 (50)	21,5 (65)
40—49	33,3 (33)	38,0 (50)	39,6 (53)	31,2 (64)
50—59	51,7 (29)	49,0 (53)	42,9 (63)	37,1 (70)
60—69	31,6 (19)	54,6 (55)	56,5 (69)	46,0 (100)
70—79	33,3 (19)	50,0 (28)	53,9 (39)	46,7 (60)
80—89	66,7 (7)	46,7 (15)	42,7 (7)	50,0 (12)
Insgesamt*	33,8	35,1	38,9	32,8

\* umfaßt alle Nachlaßinventare

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio; KEV, Verzeichnisse der Verstorbenen. Im Material sind nur Verstorbene erfaßt, deren Sterbealter ermittelt worden ist (86%). In der Tabelle fehlen außerdem Personen unter 20 und über 89 Jahren.

## 5.2. Das Wohnen

Die finnische rurale Lebensform hat die Bedeutung des ständigen Wohnsitzes betont. Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen zu Ende des 19. Jahrhunderts und zu Anfang dieses Jahrhunderts haben dazu geführt, daß sich immer mehr Menschen eine eigene Wohnung leisten können. Ideal der deutschen Bodenreformer, deren Ideen auch in Finnland stark wirkten, war, daß jede Familie eine Wohnung mit Kü-



che, am liebsten eine eigene Wohnung, haben sollte. Hinzu kam, daß um die Jahrhundertwende das Zuhause als Ort des Zusammenlebens der Familie als allgemeines Ideal besonders betont wurde. In den finnischen Städten fand das Ideal noch vielfach eine rurale Verwirklichung — in Kuopio wie auch in Helsinki. Die vorherrschende Form des Wohnens war das Wohnen zur Miete.<sup>16</sup> Die Verteilung von Besitzformen des Wohnens variierte natürlich stark je nach Stadt. Zu Anfang dieses Jahrhunderts schien das Mietwohnen in Kuopio gegenüber dem ganzen Land außergewöhnlich verbreitet gewesen zu sein. Das erklärt sich zum großen Teil durch die soziale Struktur der Stadt: der Anteil von Arbeitern war überdurchschnittlich groß.<sup>17</sup>

In Sakari Heikkinens Untersuchung wurde der Anteil von Wohnkosten in erster Linie nach der Zimmerzahl geschätzt, was nicht unbedingt eventuellen qualitativen Änderungen Rechnung trägt. Die Berechnungen beinhalten auch die Kosten für Beleuchtung und Heizung. Die Jahreszuwachsrate von Wohnkosten betrug in Finnland in den Jahren 1860 — 1912 im Durchschnitt 0,6 Prozent; diese Zahl ist sehr niedrig, wenn man sie z.B. mit dem Zuwachs des Gesamtkonsums vergleicht. Die Wohnverhältnisse entwickelten sich offenbar auf dem Lande anders als in Städten.<sup>18</sup> (Tabelle 30)

Für das Verständnis des Mietwohnungsmarktes ist es wichtig, die Nachfrage- und Angebotsfaktoren von Wohndienstleistungen zu kennen. Zu den ersten gehören vor allem Bevölkerungsdaten, zu den letzteren Angaben über Wohnungen. Über die Anzahl von Wohngebäuden liegen keine eindeutigen Zahlen vor, weil die Berechnungsgrundlagen sich geändert haben. Die von der Polizei im Auftrag des Magistrats gesammelten Daten, die für den Bericht des Gouverneurs bestimmt waren, sind auch nicht in jeder Hinsicht absolut zuverlässig. Die Anzahl von Wohngebäuden war, nach mangelhaften Quellen zusammengestellt, in den Querschnittsjahren, wie folgt:<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Bullock—Read 1985, S. 7, 77; Böhm 1980, S. 11; Lönnqvist 1986, S. 12ff; Rönkö 1986, S. 36f.; Wäre 1983, S. 239.

<sup>17</sup> Jutikkala 1979, S. 148; Nummela 1989, S. 178ff.

<sup>18</sup> Heikkinen 1987, S. 129f. Auch die Zahlen von Laurila unterstützen diese Auffassung.

<sup>19</sup> JoMA, Magistratsberichte aus verschiedenen Jahren, Anhang.

Jahr	Anzahl von Wohngebäuden	Bewohner in Kuopio je Wohngebäude
1880	536	13
1890	677	13
1900	839	12
1910	1 453	9
1915	1 473	10

Die Anzahl von Wohngebäuden wuchs relativ gesehen schneller als die Einwohnerzahl. Das war besonders der Fall zu Anfang dieses Jahrhunderts. Damit war nicht automatisch eine größere Wohnfläche je Person gegeben, weil auch die Größe der Gebäude variieren konnte.<sup>20</sup> Das Wachsen der durchschnittlichen Wohnungsgröße hätte auch eine Vergrößerung der Wohnfläche je Person mit sich gebracht. Nach den Angaben aus Volkszählungen ging der Trend in den größten finnischen Städten gegen Ende des letzten Jahrhunderts hin zu beengteren Wohnverhältnissen. Dies hatte wiederum zur Folge, daß aus städtischen Grundstücken ein interessantes Anlageobjekt wurde. Die Steigerung des Mietniveaus hängt nicht nur mit Nachfragefaktoren zusammen, sondern erklärt sich auch durch die Besserung der Qualität der Wohnungssubstanz. In den beiden ersten Jahrzehnten unseres Jahrhunderts brachte die Entwicklung eine niedrigere Belegungsdichte von Wohnungen mit sich.<sup>21</sup> Nach den Untersuchungen über den Konsum zu Anfang des Jahrhunderts konnte dies gelegentlich sogar zu geringen nominellen Mietsenkungen führen.<sup>22</sup>

Ab 1894 bestehen Angaben über die gesamte Bausubstanz der Stadt. Das Wachsen der Bausubstanz der Stadt war hauptsächlich durch die Zunahme von privaten Wohngebäuden bedingt. Der Anteil des öffentlichen Sektors blieb in dieser Periode bescheiden. Die intensivste Phase von Industriebau erfolgte in Kuopio, abgesehen von den Industrieanlagen der Firma Ranin, um die Jahrhundertwende. Der Rückgang bei Nebengebäuden dürfte zweierlei Entwicklungen signalisieren: eine intensivierte Nutzung von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken und einen Bedeutungsverlust der ruralen Lebensweise in der Stadtgemeinschaft. Ru-

<sup>20</sup> Zumindest in Tampere erleichterte sich zu Anfang dieses Jahrhunderts die Überbelegung von Wohnungen. Siehe Jutikkala 1979, S. 142ff; Haapala 1986b, S. 158.

<sup>21</sup> Heikkinen 1987, S. 130; Jutikkala 1957, S. 554; Jutikkala 1977, S. 119f; Jutikkala 1979, S. 142; Näreikkö 1984, S. 190; Åström S.- E. 1956, S. 149.

<sup>22</sup> Unter anderem Hjelt 1912, S. 105.

Tabelle 30: Wohnkosten per capita in Finnland in den Jahren 1860—1912

Jahre	1.	2.	3.
1860—1862	30,73	19,0	.
1870—1872	36,64	18,5	.
1880—1882	35,53	17,0	9,9
1890—1892	35,73	15,2	8,9
1900—1902	38,18	12,5	8,2
1910—1912	41,29	11,6	8,6

1. Wohnkosten nach Heikkinen zu Preisen des Jahres 1913 inkl. Kosten für Licht und Wärme, FMK
2. Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum nach Heikkinen (1986) zu Preisen des Jahres 1913, in Proz.
3. Anteil der Wohnkosten am privaten Konsum nach Laurila (1987), in Proz.

Quelle: Heikkinen 1986, S. 134; Laurila 1987, S. 56.

rale Lebensweise mit Gemüsegarten war ein Charakteristikum von Beamtenwohngebieten in Helsinki.<sup>23</sup> In Kuopio war die gleiche Erscheinung im Südosten der Stadt, dem ausgeprägten Beamtenwohngebiet, zu belegen. Andererseits soll auch nicht vergessen werden, daß es in Kuopio durchaus auch den »agraren Stadtbewohner« gab. Zu Anfang der Untersuchungsperiode war dieser Typ von Stadtbewohnern noch zu finden; ihren Lebensunterhalt verdienten diese Stadtbewohner aus mit Landwirtschaft zusammenhängenden Beschäftigungen, wie Viehzucht und Holzfuhren. Auf die Dauer wurden sie Hausbesitzer.<sup>24</sup>

Kuopio bestand während der Untersuchungsperiode zu 92—97 Prozent aus Holzarchitektur. Der relative Anteil von Steinhäusern wuchs in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts, als in dem »hölzernen« Kuopio das »steinerne Herz« an der gegenwärtigen Kauppakatu-Straße zwischen dem Dom und dem Marktplatz gebaut wurde. In der Gegend, die sowohl im Jahre 1877 als auch im Jahre 1880 durch einen Brand zerstört wurde, entstand eine Gruppe von vier mehrstöckigen (3 zweistöckige und 1 dreistöckiges) Gebäuden. Es waren in erster Linie Geschäftsgebäude

<sup>23</sup> Åström, S.-E. 1957, S. 63.

<sup>24</sup> Nummela—Laitinen Manuskript.

Tabelle 31: Bausubstanz der Stadt Kuopio in den Jahren 1894— 1915

Bautyp	Hauptgebäude			Nebengebäude		
	1894	1905	1915	1894	1905	1915
Kirchen	2	2	2	1	—	—
Wohngebäude						
— des finnischen Staates	32	40	42	35	43	43
— des Kaiserreiches			5			2
— der Stadt	8	16	21	11	13	17
— von Körperschaften	9	16	19	27	21	26
— von Privatpersonen	625	876	1386	396	1442	854
Fabriken	9	18	21	12	..	..
Insgesamt	685	969	1496	482	1514	942

Quelle: JoMA, Magistratsberichte aus verschiedenen Jahren, Anhang.

von Kaufleuten. Die Stockwerkbauweise ermöglichte eine optimale Ausnutzung des Erdgeschosses als Geschäftsraum, da das Wohnen in das obere Stockwerk verlegt werden konnte. Das zunehmende Angebot von Geschäftsraum gerade im »steinernen Herzen« der Stadt gab in diesem Bereich neue Möglichkeiten für geschäftliche Tätigkeiten und Spezialisierungen. Dies wiederum führte zur Konzentration von Handel und zur Entstehung einer »city« auch in Kuopio. Eine ähnliche Entwicklung wurde auch in Helsinki in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts beobachtet, wobei die Häuser höher und das Erwerbsleben aktiver waren. Die Tatsache, daß in Kuopio die neue Bausubstanz später ausschließlich aus Holz bestand, verringerte den relativen Anteil von nichthölzernen Wohngebäuden. Daß im Geschäftszentrum der Stadt das Bauen von mehrstöckigen Gebäuden unterlassen wurde, zementierte gewissermaßen die Lage des Stadtkernes. Aus dem gleichen Grund entstand in Kuopio Ende des letzten Jahrhunderts kein neues Geschäftszentrum wie in Helsinki, wo die Aleksanterinkatu-Straße teilweise die Pohjois-Esplanadikatu-Straße als dominierende Geschäftsstraße der Stadt ersetzte.<sup>25</sup>

Die Entstehung des »steinernen« Stadtkerns wirkte sich natürlich auf das Erscheinungsbild der Stadt aus: Die Geschäftsbauten gewinnen ge-

<sup>25</sup> JoMA, Magistratsberichte, Anhangstabellen; Puurunen 1975; Riecki—Niiranen 1982, S. 84; Åström S.-E. 1957, S. 201.

genüber den Sakralbauten in der Stadtsilhouette an Gewicht. Das Erscheinungsbild der Stadt wurde auch erheblich von dem Dachmaterial der Wohngebäude geprägt. Der Großteil der Häuser in Kuopio wurde in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts entweder mit Dachschindeln oder mit Brettern gedeckt. Das typische Dach der früheren Zeitperiode war das zweischichtige Brettdach, das mit grüner oder roter Ífarbe oder rotem Ocker gestrichen wurde. Schindeldächer blieben eine kurzlebige Erscheinung, denn sie wurden erst nach Mitte des 19. Jahrhunderts erlaubt.<sup>26</sup> Dachziegel oder Stroh wurden bei Wohngebäuden nicht als Dachmaterial benutzt. Das Blechdach setzte sich zu Anfang der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts durch, ohne daß ihr relativer Anteil den der übrigen Dachmaterialien überschritten hätte. Große Brände in den Jahren 1877 und 1880 brachten den Übergang zu sichereren und haltbareren Materialien mit sich. Zu Ende des Jahrhunderts waren vier von fünf Häusern in der Stadt mit Teermatten gedeckt.

Als ein Indikator des Wohnniveaus kann die Personenzahl pro Zimmer angesehen werden. Auf hundert Zimmer kamen im Jahre 1895 in Kuopio 166 Personen. Zwölf Jahre später betrug die Verhältniszahl 195. Im Jahre 1919 kamen auf hundert Zimmer bereits 208 Personen. In dieser Hinsicht wichen die Verhältnisse in Kuopio von denen in vielen anderen finnischen Städten ab.<sup>27</sup> Vor dem Hintergrund dieser Zahlen war der Bevölkerungszuwachs also stärker als der der Zimmeranzahl. Es handelt sich nicht nur um wirtschaftliche Schwierigkeiten, sondern auch um ein starkes Wachstum der Kinderzahl. Dies wiederum ist vor allem auf die sinkende Kindersterblichkeitsrate zurückzuführen.<sup>28</sup> Gegenüber den großen finnischen Städten war die Belegungsdichte zu Ende des 19. Jahrhunderts in Kuopio niedrig.

Ein weiteres Merkmal für das Wohnen in Kuopio waren Untermieter. Unter Untermieter ist eine Person, eine Familie oder dergleichen zu verstehen, die für den eigenen Bedarf ein Zimmer von einem anderen mietete. Eine Kategorie von Untermietern stellten die Schlafgänger dar. Unter Schlafgänger werden Personen verstanden, die bei einem Haus- oder Wohnungsbesitzer lediglich einen Schlafplatz mieteten.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Niiranen 1981, S. 34.

<sup>27</sup> JoMA, Magistratsberichte Anhang; Rosenberg 1908; SVT, Sosiaalialisia erikoistutkimuksia (Soziale Sonderuntersuchungen) 2, Asuntolaskenta (Wohnungszählung vom) 25.4.1919.

<sup>28</sup> Nummela 1989, S. 23.

<sup>29</sup> siehe Bullock—Read 1985, S. 23; Perälä 1951, S. 102ff; Waris 1973, S. 174—178.

Das Wohnen als Untermieter zeugte nicht unbedingt von einem niedrigen sozialen Status des Betroffenen, denn manche Untermieter hatten einen gesellschaftlich anerkannten Beruf. Trotzdem kann festgestellt werden, daß das Untermietersystem in Kuopio einen Teil der Problematik der landlosen Bevölkerung in der Provinz Kuopio ausmachte. Der Anteil der landlosen Landbevölkerung war ja in dieser Provinz am größten. Nach einer im Jahre 1907 angestellten Wohnungsuntersuchung wohnten in Kuopio in Kleinwohnungen (2 Zimmer und Küche oder kleiner) 930 Schlafgänger, d.h. 11 Prozent der Gesamtbewohnerzahl dieser Wohnungen. Die entsprechende Verhältniszahl betrug in Turku 7, in Vaasa 8 und in Helsinki 15 Prozent. Nach der im Jahre 1919 durchgeführten allgemeinen Wohnungszählung wohnten von den Kuopio-Bewohnern als Schlafgänger 7,3 Prozent. Nur in Iisalmi war diese Verhältniszahl höher. Der Durchschnitt der Städte in ganz Finnland blieb bei 4,3 Prozent.<sup>30</sup>

Der Großteil der Kuopio-Bewohner wohnte zur Miete. Das Mietniveau variierte je nach Größe und Lage der Wohnung. Nach der obengenannten Wohnungsuntersuchung variierten die Jahresmieten von Kleinwohnungen in den verschiedenen Stadtteilen auf den Mittelwert der ganzen Stadt angepaßt wie folgt:

Stadtteil	Miete
I	97
II	105
III	99
IV	104
V	104
VI	96
Männistö	92
Niirala	81
Haapaniemi	89
Die ganze Stadt	100

Die Mieten von Kleinwohnungen waren am niedrigsten in Niirala, wo es noch alte, zur Zeit des unregulierten Bauens der Landgemeinde gebau-

---

<sup>30</sup> Rosenberg 1908; SVT, Sosiaalia erikoistutkimuksia (Soziale Sonderuntersuchungen) 2, Asuntolaskenta (Wohnungszählung vom 25.4.1919. Über Nutznießer siehe Gebhard 1909, Karte 3.

te Wohnungen gab. In Haapaniemi, das gerade im Entstehen war, waren die Mieten etwas niedriger als in der Vorstadt Männistö (Lahdentaka). In Vorstädten war das Mietniveau niedriger als im eigentlichen Planquadratgebiet. Im sechsten Stadtteil, d. h. in dem Gebiet zwischen Valkeinen und Puistokatu wurden die niedrigsten Mieten des Planquadratgebietes gezahlt. Am teuersten war das Wohnen im Stadtkern und im fünften Stadtteil, der teilweise erst seit kurzem gebaut wurde. Im ersten Stadtteil gab es viele Gebäude, die aus der Pionierzeit der Stadt stammten, was das Mietniveau senkte. Auch im dritten Stadtteil, ein Randgebiet der Stadt, unterschritten die Mieten ein wenig das durchschnittliche Niveau.

Die Belegungsdichte von Wohnungen war mit Abstand am größten in Einzimmerwohnungen oder aber in Wohnungen, die lediglich nur eine Küche umfaßten, wobei die Zweizimmerwohnungen wegen ihrer Seltenheit nicht mitgerechnet wurden. Mit der zunehmenden Zimmergröße nahm auch die Weitläufigkeit des Wohnens zu. Beim Vergleich von Stadtteilen ergibt sich, das die Belegungsdichte von Wohnungen in den ältesten Stadtteilen am niedrigsten war. Die Belegungsdichte war eindeutig größer in den später besiedelten Teilen des Planquadratgebiets als in den Gebieten, die früher besiedelt worden waren. Am größten war die Belegungsdichte in neuen Vorstädten, insbesondere in Haapaniemi. (S. 234)

Auf der gesamten nationalökonomischen Ebene wuchs die Gesamtnachfrage nach Wohndienstleistungen in der ersten Hälfte des Jahrhunderts gleichmäßiger als der private Gesamtkonsum. Allerdings verringerte sich der Anteil von Wohnkosten am Gesamtkonsum in den ersten Jahren des Jahrhunderts, wenn auch nicht ganz gleichmäßig. Nach Eino H. Laurilas Berechnungen hatte auch der an die sonstige Preisentwicklung angepaßte Preis für Wohndienstleistungen in den Jahren 1900—1914 eher einen steigenden als einen sinkenden Trend. Aus einem Vergleich mit den nordischen Ländern ergibt sich, daß in Finnland das Volumen von Wohndienstleistungen einen geringeren Teil vom Gesamtkonsum ausmachte als in Norwegen und Dänemark.<sup>31</sup> Nach Laurilas Berechnungen erhielt die Einkommenselastizität von Wohndienstleistungen in den Jahren 1900—1913 den Wert 0,55 und die Preiselastizität den Wert 0,06. Mit dem steigenden Einkommensniveau steigt die Nachfrage nach Wohndienstleistungen, jedoch in einem erheblich langsameren Tempo. Preisänderungen scheinen so gut wie keine Rolle gespielt zu haben, was we-

---

<sup>31</sup> Laurila 1985, S. 231—238

Tabelle 32: Die Anzahl von Wohnungen und von Bewohnern in Kuopio im Jahre 1907, nach Wohnungsgröße, in Prozent

Wohnungstyp	Wohnungen	Bewohner	Bewohner je Zimmer
Küche	20	17	4,6
Zimmer	14	9	3,4
Zimmer + Küche	41	38	2,5
2 Zimmer	1	0	3,9
2 Zimmer + Küche	8	8	1,8
Größere Wohnungen	17	28	1,7

Quelle: Rosenberg 1908, Tabellen.

Tabelle 33: Bewohner je Zimmer im Jahre 1907, nach Stadtteilen

I	2,1
II	2,2
III	2,6
IV	2,0
V	2,5
VI	2,9
Männistö	3,5
Niirala	2,9
Haapaniemi	4,5

Quelle: Rosenberg 1908, Tabellen.

gen der Langsamkeit der Änderungen auf dem Wohnungsmarkt einleuchtend ist.<sup>32</sup>

### 5.2.1. Die soziale Kohäsion beim Wohnen

Für die sozialen Beziehungen ist es von Belang, wem das Haus gehörte, in dem die Angehörigen verschiedener Sozialgruppen wohnten und wie

<sup>32</sup> Laurila 1985, S. 698.



groß die Kohäsion der Wohngemeinschaft im Planquadratgebiet von Kuopio jeweils war. Dieser Sachverhalt wird im folgenden anhand von Steuerverzeichnissen betrachtet, die unter Umständen eine etwas andere Perspektive geben als die Bevölkerungsverzeichnisse. Unsere Betrachtung beschränkt sich auf natürliche Personen und damit sind Erbgemeinschaften und Körperschaften nicht in den folgenden Berechnungen enthalten. Bei den nachfolgenden Berechnungen werden zwei Methoden angewandt. Zum einen werden auch Vermieterhaushalte als Mietbewohner gerechnet, d. h. es handelt sich um eine sozialgruppenmäßige Betrachtung von Mietern im Verhältnis zu den Wohnungsbesitzern. Zum anderen werden ausschließlich die Vermieter berücksichtigt.

Wenn alle Stadtbewohner anhand von Steuerverzeichnissen betrachtet werden, ergibt sich, daß sich die soziale Kohäsion durch die große Untersuchungsperiode verringert. Wenn die Betrachtung auf Mietbewohner beschränkt wird, wird ein ganz anderes Bild von der Entwicklung vermittelt. Die soziale Kohäsion zwischen Mietern und Vermietern war zu Anfang der Untersuchungsperiode am niedrigsten. Am höchsten war sie im Jahre 1890. Die Wanderungsbewegung setzte natürlich auf die Gruppe der Ebenbürtigen, denn eine Zusammengehörigkeit zwischen Vermieter und Mieter war verständlich. Die diesbezügliche Entwicklung ähnelt der Entwicklung bei der Vermögensbildung: bei wachsender sozialer Kohäsion wachsen die Vermögensunterschiede. Als Parameter gilt in beiden Fällen die Wanderungsbewegung.

Tabelle 34: Kontingenzkoeffizienten für die Sozialgruppen von Vermieter und Mieter nach Jahren

Jahr	A	B
1880	0,78	0,42
1890	0,77	0,60
1900	0,74	0,51
1910	0,71	0,52

- A Vermieter als Mietbewohner gerechnet
- B Nur Mieter mitberechnet

Quelle: KRTA, Steuerverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910.

Tabelle 35: Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1880, nach Vermieter gruppiert in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	44,0	9,3	2,7	12,0	6,7	1,3	21,3	2,7	100,0
B	6,9	44,6	1,5	4,6	3,8	5,4	32,3	0,8	100,0
C	18,5	3,1	43,1	6,2	7,7	3,1	15,4	3,1	100,0
D	2,8	8,3	1,9	50,9	1,9	5,6	28,7	—	100,0
E	6,3	—	8,3	12,5	47,9	4,2	18,8	2,1	100,0
F	1,7	9,2	0,8	8,3	2,5	46,7	30,0	0,8	100,0
G	2,8	6,0	3,4	8,7	2,6	10,1	65,1	1,4	100,0
H	—	—	—	—	—	—	—	100,0	100,0
I	7,1	11	5,3	12,6	5,3	11,7	44,3	2,7	

Abweichung vom Mittelwert

A	36,9	-1,7	-2,6	-0,6	1,4	-10,4	-23,0	0,0
B	-0,2	33,6	-3,8	-8,0	-1,5	-6,3	-12,0	-1,9
C	11,4	-7,9	37,8	-6,4	2,4	-8,6	-28,9	0,4
D	-4,3	-2,7	-3,4	38,3	-3,4	-6,1	-15,6	-2,7
E	-0,8	-11,0	3,0	-0,1	42,6	-7,5	-25,5	-0,6
F	-5,4	-1,8	-4,5	-4,3	-2,8	35,0	-14,3	-1,9
G	-4,3	-5,0	-1,9	-3,9	-2,7	-1,6	20,8	-1,3
H	-7,1	-11	-5,3	-12,6	-5,3	-11,7	-44,3	97,3

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- F = Handwerker
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

Tabelle 36: Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1890 nach Vermieter gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	56,4	6,9	5,0	7,9	3,0	3,0	11,9	5,9	100,0
B	8,9	41,1	3,4	7,5	1,4	8,2	19,2	10,3	100,0
C	4,7	10,5	31,4	11,6	4,7	4,7	27,9	4,7	100,0
D	3,4	6,1	1,4	45,6	2,7	8,2	20,4	12,2	100,0
E	4,5	4,5	4,5	2,2	52,8	9,0	15,7	6,7	100,0
F	2,3	4,1	5,0	5,0	4,1	43,4	30,3	5,9	100,0
G	2,6	4,9	3,2	7,4	4,6	13,7	55,7	7,9	100,0
H	—	—	—	—	—	—	0,7	99,3	100,0
I	6,5	8,1	4,7	9,8	6,2	14,1	34,3	16,4	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	49,9	-1,2	0,3	-1,9	-3,2	-11,1	-22,4	-10,5
B	2,4	33,0	-1,3	-2,3	-4,8	-5,9	-15,1	-6,1
C	-1,8	2,4	26,7	1,8	-1,5	-9,4	-6,4	-11,7
D	-3,1	-2,0	-3,3	35,8	-3,5	-5,9	-13,9	-4,2
E	-2,0	-3,6	-0,2	-7,6	46,6	-5,1	-18,6	-9,7
F	-4,2	-4,0	0,3	-4,8	-2,1	29,3	-4,0	-10,5
G	-3,9	-3,2	-1,5	-2,4	-1,6	-0,4	21,4	-8,5
H	-6,5	-8,1	-4,7	-9,8	-6,2	-14,1	-33,6	82,9

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- F = Handwerker
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1890.

Tabelle 37: Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1900 nach Vermieter gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	
A	48,0	9,2	5,1	7,1	2,0	4,1	14,3	10,2	100,0
B	12,4	40,1	7,3	5,1	2,3	4,0	22,0	6,8	100,0
C	8,8	11,0	28,7	4,4	5,1	5,9	29,4	6,6	100,0
D	1,9	8,9	6,1	40,2	4,2	8,9	24,3	5,6	100,0
E	3,2	6,5	7,5	6,5	50,5	1,1	20,4	4,3	100,0
F	2,0	4,5	6	10,5	3,5	32,5	35,5	5,5	100,0
G	2,3	4,8	4,9	9,1	4,1	9,9	59,1	5,7	100,0
H	—	—	—	0,8	—	—	2,3	96,9	100,0
I	5,8	8,9	6,9	11,2	5,8	9,9	39,2	12,2	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	42,2	0,3	-1,8	-4,1	-3,8	-5,8	-24,9	-2,0
B	6,6	31,2	0,4	-6,1	-3,5	-5,9	-17,2	-5,4
C	3,0	2,1	21,8	-6,8	-0,7	-4,0	-9,8	-5,6
D	-3,9	—	-0,8	29,0	-1,6	-1,0	-14,9	-6,6
E	-2,6	-2,4	0,6	-4,7	44,7	-8,8	-18,8	-7,9
F	-3,8	-4,4	-0,9	-0,7	-2,3	22,6	-3,7	-6,7
G	-3,5	-4,1	-2,0	-2,1	-1,7	—	19,9	-6,5
H	-5,8	-8,9	-6,9	-10,4	-5,8	-9,9	-36,9	84,7

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

F = Handwerker

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1900.

Tabelle 38: Mietbewohner aus verschiedenen Sozialgruppen im Jahre 1910 nach Vermietern gruppiert, in Prozent (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	
A	38,4	20,0	7,2	8,8	5,6	3,2	8,8	8,0	100,0
B	5,4	34,4	6,6	8,9	4,2	6,2	26,3	8,1	100,0
C	5,7	9,0	29,7	9,4	6,1	7,1	26,9	6,1	100,0
D	2,1	6,9	7,2	35,2	1,7	9,3	30,7	6,9	100,0
E	2,7	2,7	10,0	10,9	38,2	9,1	17,3	9,1	100,0
F	1,9	5,9	5,9	8,6	2,6	30,9	38,7	5,6	100,0
G	1,6	6,5	4,8	8,3	2,5	10,3	58,9	7,0	100,0
H	0,4	1,3	0,4	1,3	1,7	0,4	6,0	88,4	100,0
I	4,1	9,5	7,3	11,0	4,5	10,4	39,0	14,3	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	34,3	10,5	-0,1	-2,2	1,1	-7,2	-30,2	-6,3
B	1,3	24,9	-0,7	-2,1	-0,3	-4,2	-12,7	-6,2
C	1,6	-0,5	22,4	-1,6	1,6	-3,3	-12,1	-8,2
D	-2,0	-2,6	-0,1	24,2	-2,8	-1,1	-8,3	-7,4
E	-1,4	-6,8	2,7	-0,1	33,7	-1,3	-21,7	-5,2
F	-2,2	-3,6	-1,4	-2,4	-1,9	20,5	-0,3	-8,7
G	-2,5	-3,0	-2,5	-2,7	-2,0	-0,1	19,9	-7,3
H	-3,7	-8,2	-6,9	-9,7	-2,8	-10,0	-33,0	74,1

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- F = Handwerker
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

Tabelle 39: Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1880—1890 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter							
	A	B	C	D	E	F	G	H
A	12,4	−2,4	2,3	−4,1	−3,7	1,7	−9,4	3,2
B	2,0	−3,5	1,9	2,9	−2,4	2,8	−13,1	9,5
C	−13,8	7,4	−11,7	5,4	−3,0	1,6	12,5	1,6
D	0,6	−2,2	−0,5	−5,3	0,8	2,6	−8,3	12,2
E	−1,8	4,5	−3,8	−10,3	4,9	4,8	−3,1	4,6
F	0,6	−5,1	4,2	−3,3	1,6	−3,3	0,3	5,1
G	−0,2	−1,1	−0,2	−1,3	2,0	3,6	−9,4	6,5
H	—	—	—	—	—	—	0,7	−0,7
I	−0,6	−2,9	−0,6	−2,8	0,9	2,4	−10,0	13,7

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- F = Handwerker
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: Tabellen 35 und 36.

Die Bildung der sozialen Struktur einer Wohngemeinschaft war nicht allein durch soziale Faktoren bedingt; sie wurde auch stark von Schwankungen der wirtschaftlichen Konjunkturen beeinflusst. In der Zeit des Überangebots an Wohnungen konnte der Vermieter es sich nicht leisten, seine Mieter so sorgfältig auszusuchen wie bei Wohnungsmangel.<sup>33</sup> Die Manufakturperiode in Wien zu Anfang des 19. Jahrhunderts veränderte die Wohnweise der Stadtbewohner, als das individuelle Wohnen von großen Mietskasernen abgelöst wurde. Gleichzeitig wurden die Zuwan-

<sup>33</sup> Böhm 1980, S. 228.

Tabelle 40: Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1890—1900 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter							
	A	B	C	D	E	G	F	H
A	−8,4	2,3	0,1	−0,8	−1,0	1,1	2,4	4,3
B	3,5	−1,0	3,9	−2,4	0,9	−4,2	2,8	−3,5
C	4,1	0,5	−2,7	−7,2	0,4	1,2	1,5	1,9
D	−1,5	2,8	4,7	−5,4	1,5	0,7	3,9	−6,6
E	−1,3	2,0	3,0	4,3	−2,3	−7,9	4,7	−2,4
F	−0,3	0,4	1,0	5,5	−0,6	−10,9	5,2	−0,4
G	−0,3	−0,1	1,7	1,7	−0,5	−3,8	3,4	−2,2
H	—	—	—	0,8	—	—	1,6	−2,4
	−0,7	0,8	2,2	1,4	−0,4	−4,2	4,9	−4,2

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

F = Handwerker

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: Tabellen 36 und 37.

derungen in die Städte durch die gestiegene Bodenrente beschleunigt.<sup>34</sup> In Kuopio kann man mit Recht in bezug auf die 80er und die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts von einer ähnlichen Manufakturperiode reden. Dabei lassen sich gleiche Tendenzen beobachten, wenn auch in kleinerem Rahmen: Ablösung des individuellen Wohnens durch um sich greifendes Mietwohnen und Entstehung von Vorstadtsiedlungen.

Zwischen den beiden ersten Querschnitten wuchs in Prozentpunkten am stärksten die Anzahl derjenigen, die in den Häusern von Hausbesit-

<sup>34</sup> Bobek—Lichtenberg 1966, S. 26.

Tabelle 41: Prozentpunktveränderung bei der Vermieterverteilung nach Sozialgruppe des Mieters zwischen den Jahren 1900—1910 (Vermieter sind in den Zahlen der Mieter enthalten)

Mieter	Vermieter							
	A	B	C	D	E	F	G	H
A	−9,6	10,8	2,1	1,7	3,6	−0,9	−5,5	−2,2
B	−7,0	−5,7	−0,7	3,8	1,9	2,2	4,3	1,3
C	−3,1	−2,0	1,0	5,0	1,0	1,2	−2,5	−0,5
D	0,2	−2,0	1,1	−5,0	−2,5	0,4	6,4	1,3
E	−0,5	−3,8	2,5	4,4	−12,3	8,0	−3,1	4,8
F	−0,1	1,4	−0,1	−1,9	−0,9	−1,6	3,2	0,1
G	−0,7	1,7	−0,1	−0,8	−1,6	0,4	−0,2	1,3
H	0,4	1,3	0,4	0,5	1,7	0,4	3,7	−8,5
I	−1,7	0,6	0,4	−0,2	−1,3	0,5	−0,2	2,1

A Höhere Beamte

B Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

F = Handwerker

G = Arbeiter

H Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: Tabellen 37 und 38.

zern wohnten. In dieser Zwischenzeit verzehnfachte sich die Anzahl der als Hausbesitzer bezeichneten. Dagegen sank die Anzahl derjenigen, die in den Häusern von Arbeitern wohnten, um zehn Prozent. Zwischen dem zweiten und dem dritten Querschnitt zeigte die Entwicklung einen entgegengesetzten Trend, allerdings nicht in gleicher Stärke.

Tabellen 42—48 zeigen die Verteilung der Mieter nach der Sozialgruppe der Vermieter. Die beobachteten Veränderungen während der Untersuchungsperiode entsprach meistens nur wenigen Prozentpunkten. Auch diese Angaben sind sehr sozialgruppenspezifisch und weisen auf die große Bedeutung des Arbeiterwohnungen als Einkommensquelle zu Hausbesitzer.



Tabelle 42: Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1880, in Prozent

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	43,4	6,0	3,6	6,7	8,9	0,8	3,4	6,9	7,0
B	11,8	49,6	3,6	4,5	8,9	5,6	8,9	3,4	12,2
C	15,8	1,7	50,0	3,0	8,9	1,6	2,1	6,9	6,1
D	3,9	7,7	3,6	41,0	3,6	4,8	6,6	0,0	10,1
E	3,9	0,0	7,1	4,5	41,1	1,6	1,9	3,4	4,5
F	2,6	9,4	1,8	7,5	5,4	44,8	7,6	3,4	11,3
G	18,4	25,6	30,4	32,8	23,2	40,8	69,5	24,1	47,3
H	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,7	1,4
I	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	36,4	-1,0	-3,4	-0,3	1,9	-6,2	-3,6	-0,1
B	-0,4	37,4	-8,6	-7,7	-3,3	-6,6	-3,3	-8,8
C	9,7	-4,4	43,9	-3,1	2,8	-4,5	-4,0	0,8
D	-6,2	-2,4	-6,5	30,9	-6,5	-5,3	-3,5	-10,1
E	-0,6	-4,5	2,6	0,0	36,6	-2,9	-2,6	-1,1
F	-8,7	-1,9	-9,5	-3,8	-5,9	33,5	-3,7	-7,9
G	-28,9	-21,7	-16,9	-14,5	-24,1	-6,5	22,2	-23,2
H	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	50,3

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

F = Handwerker

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

Tabelle 43: Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1890, in Prozent

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	53,8	5,3	6,6	5,0	3,0	1,3	2,2	2,3	6,2
B	12,3	45,8	6,6	6,9	2,0	5,3	5,0	5,7	9,0
C	3,8	6,9	35,5	6,3	4,0	1,8	4,3	1,5	5,3
D	4,7	6,9	2,6	42,1	4,0	5,3	5,4	6,8	9,1
E	3,8	3,1	5,3	1,3	47,0	3,5	2,5	2,3	5,5
F	4,7	6,9	14,5	6,9	9,0	42,1	12,1	4,9	13,6
G	17,0	25,2	28,9	31,4	31,0	40,8	68,3	20,4	42,0
H	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	56,2	9,3
I	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	47,6	-0,9	0,4	-1,2	-3,2	-4,9	-4,0	-3,9
B	3,3	36,8	-2,4	-2,1	-7,0	-3,7	-4,0	-3,3
C	-1,5	1,6	30,2	1,0	-1,3	-3,5	-1,0	-3,8
D	-4,4	-2,2	-6,5	33,0	-5,1	-3,8	-3,7	-2,3
E	-1,7	-2,4	-0,2	-4,2	41,5	-2,0	-3,0	-3,2
F	-8,9	-6,7	0,9	-6,7	-4,6	28,5	-1,5	-8,7
G	-25,0	-16,8	-13,1	-10,6	-11,0	-1,2	26,3	-21,6
H	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,3	-9,1	46,9

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1890.

Tabelle 44: Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1900, in Prozent

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	42,0	5,3	3,8	3,2	1,8	2,1	1,9	4,3	5,1
B	19,6	41,5	9,8	4,2	3,6	3,7	5,2	5,1	9,2
C	10,7	8,8	29,5	2,8	6,3	4,2	5,3	3,8	7,1
D	3,6	11,1	9,8	39,8	8,0	9,9	6,9	5,1	11,1
E	2,7	3,5	5,3	2,8	42,0	0,5	2,5	1,7	4,8
F	3,6	5,3	9,1	9,7	6,3	34,0	9,4	4,7	10,4
G	17,9	24,6	32,6	37,0	32,1	45,5	68,5	21,3	45,5
H	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,4	54,0	6,8
I	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	36,9	0,2	-1,3	-1,9	-3,3	-3,0	-3,2	-0,8
B	10,4	32,3	0,6	-5,0	-5,6	-5,5	-4,0	-4,1
C	3,6	1,7	22,4	-4,3	-0,8	-2,9	-1,8	-3,3
D	-7,5	0,0	-1,3	28,7	-3,1	-1,2	-4,2	-6,0
E	-2,1	-1,3	0,5	-2,0	37,2	-4,3	-2,3	-3,1
F	-6,8	-5,1	-1,3	-0,7	-4,1	23,6	-1,0	-5,7
G	-27,6	-20,9	-12,9	-8,5	-13,4	0,0	-23,0	-24,2
H	-6,8	-6,8	-6,8	-6,3	-6,8	-6,8	-6,4	47,2

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1900.

Tabelle 45: Mieterverteilung nach Sozialgruppe im Jahre 1910, in Prozent

Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	44,9	10,1	4,7	3,8	6,0	1,5	1,1	2,7	4,8
B	13,1	35,9	8,9	8,0	9,4	5,9	6,7	5,6	9,9
C	11,2	7,7	32,8	7,0	11,1	5,5	5,6	3,5	8,1
D	5,6	8,1	10,9	35,5	4,3	9,9	8,7	5,3	11,1
E	2,8	1,2	5,7	4,2	35,9	3,7	1,9	2,7	4,2
F	4,7	6,5	8,3	8,0	6,0	30,5	10,2	4,0	10,3
G	16,8	29,4	28,1	32,4	23,9	42,6	64,6	21,1	42,8
H	0,9	1,2	0,5	1,0	3,4	0,4	1,4	55,1	8,9
I	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abweichung vom Mittelwert

A	40,1	5,3	-0,1	-1,0	1,2	-3,3	-3,7	-2,1
B	3,2	26,0	-1,0	-1,9	-0,5	-4,0	-3,2	-4,3
C	3,1	-0,4	24,7	-1,1	3,0	-2,6	-2,5	-4,6
D	-5,5	-3,0	-0,2	24,4	-6,8	-1,2	-2,4	-5,8
E	-1,4	-3,0	1,5	0,0	31,7	-0,5	-2,3	-1,5
F	-5,6	-3,8	-2,0	-2,3	-4,3	20,2	-0,1	-6,3
G	-26,0	-13,4	-14,7	-10,4	-18,9	-0,2	21,8	-21,7
H	-8,0	-7,7	-8,4	-7,9	-5,5	-8,5	-7,5	46,2

- A = Höhere Beamte
- B = Untere Beamte
- C = Angestellte
- D = Freie Berufe
- E = Kaufleute
- G = Arbeiter
- H = Hausbesitzer
- I = Alle

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

Tabelle 46: Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1880 bis 1890, in Prozentpunkten

M Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	10,4	-0,7	3,0	-1,7	-5,9	0,5	-1,2	-4,6	-0,8
B	0,5	-3,8	3,0	2,4	-6,9	-0,3	-3,9	2,3	-3,2
C	-12	5,2	-14,5	3,3	-4,9	0,2	2,2	-5,4	-0,8
D	0,8	-0,8	-1,0	1,1	0,4	0,5	-1,2	6,8	-1,0
E	-0,1	3,1	-1,8	-3,2	5,9	1,9	0,6	-1,1	1,0
F	2,1	-2,5	12,7	-0,6	3,6	-2,7	4,5	1,5	2,3
G	-1,4	-0,4	-1,5	-1,4	7,8	0,0	-1,2	-3,7	-5,3
H	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	4,5	7,9

Quelle: Tabelle 42 und 43.

Tabelle 47: Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1890 bis 1900, in Prozentpunkten

M Mieter	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	
A	-11,8	0,0	-2,8	-1,8	-1,2	0,8	-0,3	2,0	-1,1
B	7,3	-4,3	3,2	-2,7	1,6	-1,6	0,2	-0,6	0,2
C	6,9	1,9	-6,0	-3,5	2,3	2,4	1,0	2,3	1,8
D	-1,1	4,2	7,2	-2,3	4,0	4,6	1,5	-1,7	2,0
E	-1,1	0,4	0,0	1,5	-5,0	-3,0	0,2	-0,6	-0,7
F	-1,1	-1,6	-5,4	2,8	-2,7	-8,1	-2,7	-0,2	-3,2
G	0,9	-0,6	3,7	5,6	1,1	4,7	0,2	0,9	3,5
H	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2	-2,2	-2,5

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: Tabelle 43 und 44.

Tabelle 48: Die Veränderung der sozialen Verteilung von Mietern verschiedener Sozialgruppen von 1900 bis 1910, in Prozentpunkten

Mietern	Vermieter								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
A	2,9	4,8	0,9	0,6	4,2	-0,6	-0,8	-1,6	-0,3
B	-6,5	-5,6	-0,9	3,8	5,8	2,2	1,5	0,5	0,7
C	0,5	-1,1	3,3	4,2	4,8	1,3	0,3	-0,3	1,0
D	2,0	-3,0	1,1	-4,3	-3,7	0,0	1,8	0,2	0,0
E	0,1	-2,3	0,4	1,4	-6,1	3,2	-0,6	1,0	-0,6
F	1,1	1,2	-0,8	-1,7	-0,3	-3,5	0,8	-0,7	-0,1
G	-1,1	4,8	-4,5	-4,6	-8,2	-2,9	-3,9	-0,2	-2,7
H	0,9	1,2	0,5	0,5	3,4	0,4	1,0	1,1	2,1

A = Höhere Beamte

B = Untere Beamte

C = Angestellte

D = Freie Berufe

E = Kaufleute

F = Handwerker

G = Arbeiter

H = Hausbesitzer

I = Alle

Quelle: Tabelle 44 und 45.

## 5.2.2. Der Wohnstandard

Es wurde verschiedentlich darauf hingewiesen, daß der Wohnstandard und seine Veränderungen eine Schlüsselvariable des inneren Differenzierungsprozesses der Stadt sind. Zur Messung dieser Schlüsselvariable werden im folgenden die Versicherungswerte der Immobilien in Häuserblocks genutzt, die pro Einwohner berechnet werden.<sup>35</sup> In den Grundzügen ist

<sup>35</sup> Die Berechnungen sind in gewisser Hinsicht nicht ganz exakt, da die Einwohnerzahl jeweils vom Anfang eines Jahres stammt, die Feuerversicherungswerte aber jeweils vom Jahresende.

Tabelle 49: Der Versicherungswert von Immobilien pro Einwohner in Mark auf der Grundlage nach dem Bauleitplan von 1903 bestehenden Stadtteile

Stadtteil	Jahr			
	1880	1890	1900	1910
I	870	950	1 030	1 610
— Änderung in Proz.	+ 9,2	+ 8,4	+ 56,3	
II	770	770	930	1 390
— Änderung in Proz.	+ 0,0	+ 20,8	+ 49,5	
III	340	360	470	790
— Änderung in Proz.	+ 5,9	+ 30,6	+ 68,1	
IV	590	940	1 050	1 640
— Änderung in Proz.	+ 59,3	+ 11,7	+ 56,2	
V	420	600	730	860
— Änderung in Proz.	+ 42,9	+ 21,7	+ 17,8	
VI	300	350	470	540
— Änderung in Proz.	+ 16,7	+ 34,3	+ 14,9	
Gesamtes				
Planquadratgebiet	590	720	810	1 170
— Änderung in Proz.	+ 22,0	+ 12,5	+ 44,4	
Variationskoeffizient	114	168	107	116

Quelle: KRTA Einwohnerverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910; Feuerversicherungsmaterial.

es klar: je mehr Kapital pro Person für Wohnen gebunden ist, desto höher ist das Wohnniveau.<sup>36</sup> Ein sich auf die Durchschnittswerte stützendes Maß ist aber nicht in jeder Hinsicht unanfechtbar, denn der Wert einer Immobilie umfaßt auch viele andere Faktoren als die Wohnungen. Der relative Anteil solcher Faktoren war aber dennoch gering; denn Wohnen ist ja in der Hauptsache die Nutzung von Stadtboden, dessen Preis in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt wurde.

Der Anstieg des Wohnstandards ist gemäß der hier genutzten Methode in der Tat spürbar, und zwar insbesondere dann, wenn man den Rück-

<sup>36</sup> Heikkonen 1971, S. 37ff.

gang des relativen Anteils der arbeitsfähigen Bevölkerung im damaligen Kuopio berücksichtigt.<sup>37</sup> Da die mit dem Baukostenindex deflationierten Werte pro Einwohner in drei Jahrzehnten um 73 Prozent gestiegen sind, ist die Veränderung in der Tat bedeutend. Hinsichtlich der gesamten Bausubstanz kann man wirklich von einem schnellen Anstieg des Wohnstandards sprechen, und zwar lange durch das Ersatzbauen. Der Anstieg des durchschnittlichen Niveaus von Neubauten war bei weitem nicht so bedeutend.<sup>38</sup>

Bei einer stadtteilbezogenen Untersuchung stellt sich heraus, daß zu den Stadtteilen mit einem über den Durchschnitt liegenden Wohnniveau während des gesamten Untersuchungszeitraums der erste, der zweite und der vierte Stadtteil gehören. Dies stimmt nicht in jeder Hinsicht mit den in einer Wohnungsuntersuchung gemachten Angaben über die Mieten aus dem Jahre 1907 überein, nach der der erste Stadtteil als billiger als der Durchschnitt und der fünfte als teurer als der Durchschnitt betrachtet wurden.<sup>39</sup> Diese Beobachtung ist weitgehend mit der Altersstruktur der Wohnsubstanz zu erklären, hatte ja der erste Stadtteil die älteste Besiedlung und der fünfte in seinem wesentlichen Teil die jüngste.

Auf diese Weise waren die Schwankungen des Wohnniveaus, die zwischen den Häuserblöcken gemessen wurden, etwas größer als in einer Normalverteilung. Die größte Schwankung wurde in dem Korpus aus dem Jahre 1890 gemessen, wobei hier die Erstellung eines neuen Geschäftszentrums eingewirkt hat. Gegen Ende des letzten Jahrhunderts normalisierten sich die Schwankungen. Damals wurde das freie Bauland des Planquadratgebiets bebaut. Im darauf folgenden Jahrzehnt stieg die Schwankung wieder etwas an, da alte bereits besiedelte Gebiete entweder komplementär oder neu bebaut wurden. In den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts ist der Schwerpunkt der Steigerung des Wohnniveaus deutlich im vierten und fünften Stadtteil zu sehen, wobei gleichzeitig die Zustände

---

<sup>37</sup> Siehe Nummela 1989, S. 18. Eine ähnliche Entwicklung läßt sich auch in Deutschland feststellen. Siehe dazu Gransche—Rothenbacher 1988, S. 74—80.

<sup>38</sup> Nach Björkqvist (1958, S. 242) betragen die Baukosten in Helsinki im Jahre 1893 ungefähr 2.400 Mark und im Jahre 1908 ungefähr 5.200 Mark pro Zimmer, was auch für den Anstieg des allgemeinen Wohnstandards spricht. Nach Rabb (1975, S. 10—11) kostete gemäß Beispielen aus Helsinki in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts der Bau einer Wohnung mit einem Zimmer und einer Küche 3.600 Mark. Gemäß der gleichen Quelle betrug das Kostenniveau in den Jahren 1907 bis 1910 in Arbeiterwohnungen bereits mehr als 5.000 Mark pro Zimmer.

<sup>39</sup> Siehe S. 232.



des zweiten Stadtteils unverändert blieben. Im anschließenden Jahrzehnt lag der Schwerpunkt im dritten und sechsten Stadtteil, was die Wirkung der Klasse der Hausbesitzer und für lange auch der Bauern als Steigerer der Wohnbedingungen der Minderbemittelten in der Stadt abbildet. Im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts war der Takt der Veränderungen größer als in den beiden Jahrzehnten zuvor und er richtete sich auf den alten Teil der Stadt und insbesondere auf den dritten Stadtteil. Die häuserblockbezogenen Indexzahlen für die vier Querschnittsjahre ergeben sich aus den beiliegenden Karten.<sup>40</sup>

Nach den Berechnungen von Olli Kivinen kamen in Kuopio im Jahre 1842 27 Personen auf je ein Hektar des im Bauleitplan erfaßten Gebietes. Dies war nach der Stadtklassifizierung aus dem Jahre 1856 die kleinste Zahl der Städte der zweiten Klasse. Von den Städten der dritten Klasse hatten nur Mikkeli, Savonlinna, Kaskinen, Jyväskylä und Heinola weniger Einwohner.<sup>41</sup> Im Jahre 1910 kamen schon 98 Personen auf je ein Hektar.<sup>42</sup>

Die Wohndichte variierte natürlich in den verschiedenen Teilen der Stadt. Um ein genaues Bild zu bekommen, sollte man die Zahl der Bewohner ins Verhältnis zu der Fläche der Wohnungen setzen. Dies wurden in diesem Zusammenhang jedoch nicht gemacht, sondern wir gaben uns damit zufrieden, zu untersuchen, wie viele Bewohner auf einem jeweiligen Grundstück auf je eine Flächeneinheit kamen. Dieses Verfahren kann als begründet angesehen werden, da die allgemeinste Bauweise in der Stadt ein eingeschossiges Holzhaus war. Die Zahlen werden wiederum als Indexzahlen so dargestellt, daß die höchste Dichte mit der Ziffer 100 markiert wird. (S. 256—258)

Im Jahre 1880 gab es ziemlich reichlich solche Grundstücke, die überdurchschnittlich stark besiedelt waren, wobei wir im folgenden darunter solche Grundstücke verstehen, deren Index mindestens 75 betrug. Von diesen lag der größte Teil in den Häuserblöcken, die im Zusammenhang mit dem Grundstücksbesitz Handwerkerviertel genannt wurden. Das eigentliche Stadtzentrum gehört nicht zu dieser Gruppe. Im sechsten Stadtteil, der in seiner Gesamtheit nach den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts

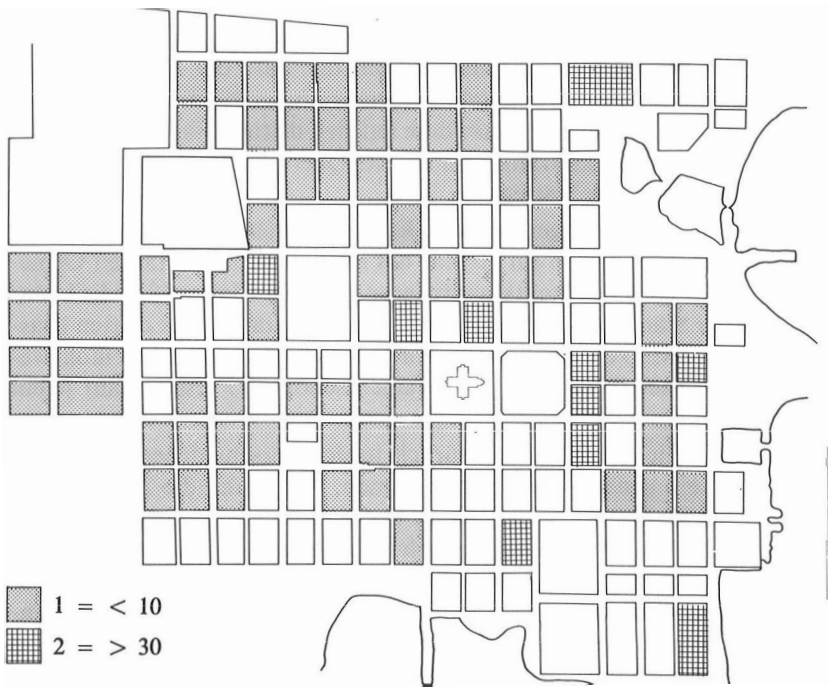
---

<sup>40</sup> Als Divisor dient in dieser Hinsicht ausdrücklich die Einwohnerzahl, weil der Wohnstandard untersucht werden soll. Hingegen ist der vorher benutzte Divisor die Fläche des Grundstücks, weil mit dessen Hilfe der Bodenwert geschätzt wurde.

<sup>41</sup> Kivinen 1960, S. 13.

<sup>42</sup> JoMA, MKert 1910, Statistischer Anhang.

Karte 32: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1880, Maximum = 100

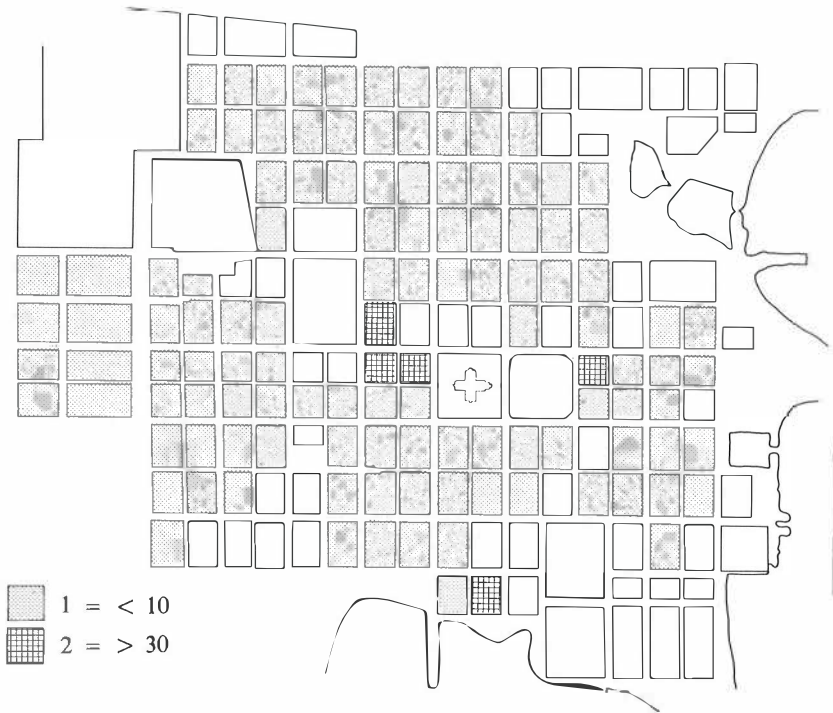


Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1880; Feuerversicherungsmaterial.

gebaut wurde,<sup>43</sup> gehörte die Hälfte der Grundstücke zu dieser Gruppe und kein Grundstück dort war dünn besiedelt (d.h. der Index der Wohndichte war höchstens 25). Die dünn besiedelten Grundstücke lagen in der Regel an der Grenze des besiedelten Stadtgebietes. Dort sagen die Ziffern zur Bevölkerungsdichte nicht unbedingt etwas über die Wohndichte aus, weil die Grundstücke oft nur teilweise bebaut waren. Im Westen la-

<sup>43</sup> Siehe Lappalainen P. 1982, S. 348.

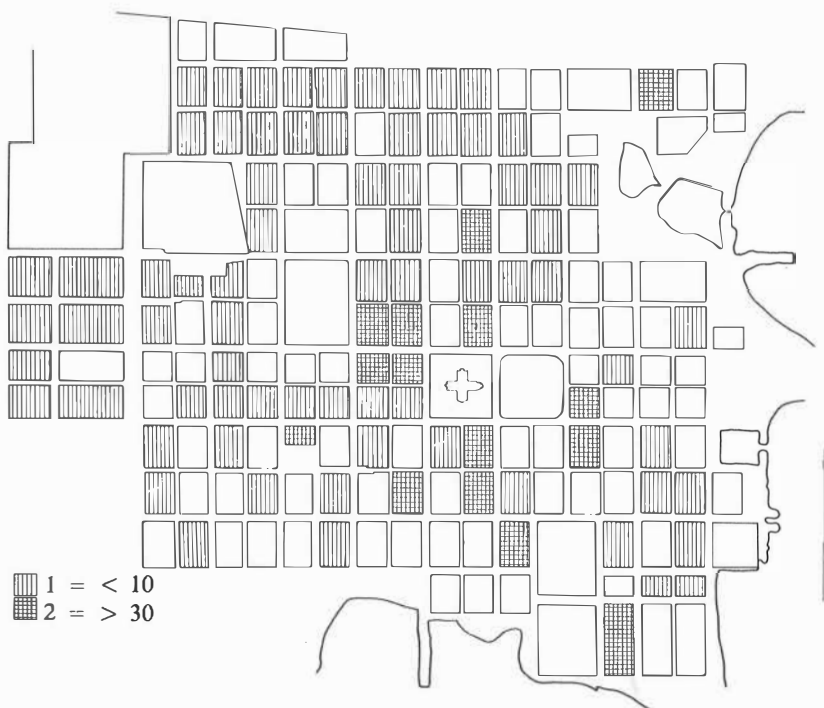
Karte 33: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1890, Maximum = 100



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1890; Feuerversicherungsmaterial.

gen die dünn besiedelten Grundstücke zwischen dem vierten und sechsten Stadtteil bzw. an der Grenze der alten Stadt: Die Vorstadtbesiedlung, falls man die Besiedlung des sechsten Stadtteils als eine solche bezeichnen kann, war eindeutig dichter. Eine weitere Ausnahme bilden die Grundstücke um den alten Marktplatz der Stadt. Die Praxis der Einwohnerverzeichnisse bei der Platzierung der Bewohner auf bestimmte Grundstücke ist aufgrund des oben erwähnten Untermietersystems etwas kompliziert. Man könnte dennoch annehmen, daß Personen ohne einen festen Wohnsitz sich gleichmäßig auf die verschiedenen Teile der Stadt auf-

Karte 34: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1900, Maximum = 100

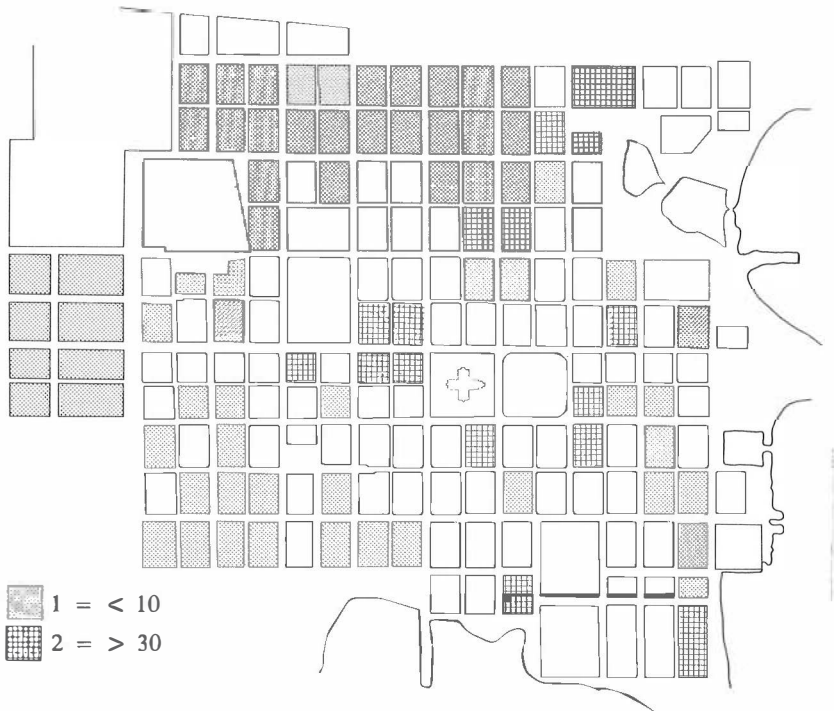


Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1900; Feuerversicherungsmaterial.

teilten, oder — im Falle daß diese Annahme unnatürlich klingt — daß ihr größter Teil sich auf Grundstücken der Minderbemittelten einquartierte.

Im Jahre 1900 durchbrach das Bild der Wohndichte schon wesentlich die Situation die noch zwei Jahrzehnte vorher herrschte. Weder bestand der beinahe mit dem Handwerkergrütel identische Grütel des beengten Wohnens weiter, noch war der sechste Stadtteil weiter außergewöhnlich eng. Auch jetzt gab es im Zentrum nicht die allerengsten Grundstücke.

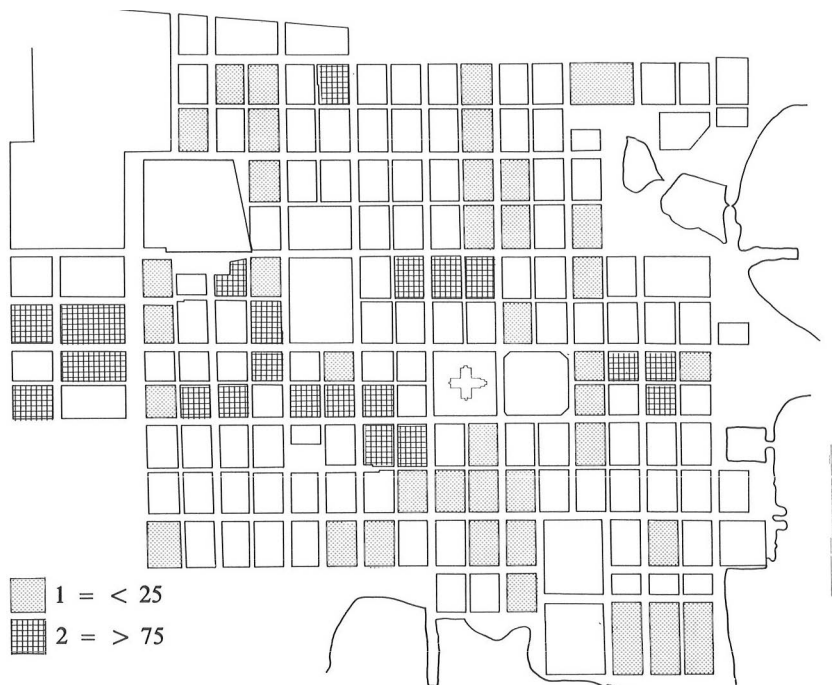
Karte 35: Der Feuerversicherungswert der Immobilien pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1910, Maximum = 100



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1910; Feuerversicherungsmaterial.

Dünn besiedelte Grundstücke gab es gar nicht mehr im dritten Stadtteil. Falls man die öffentlichen Gebäude außerhalb der Untersuchung läßt, kann man verallgemeinern, daß die dünn besiedelten Grundstücke fast alle im ersten und zweiten Stadtteil lagen, d.h. in den siedlungsmäßig ältesten Teilen. Eine lichte Besiedlung im Verhältnis zur Grundstücksfläche war allgemein auch am Südrand des ersten und fünften Stadtteils, die verhältnismäßig besiedelt und durch die Bauleitplanung erschlossen wurden. Die Landschaft und die Ufernähe im allgemeinen begannen zu

Karte 36: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1880, Maximum = 100

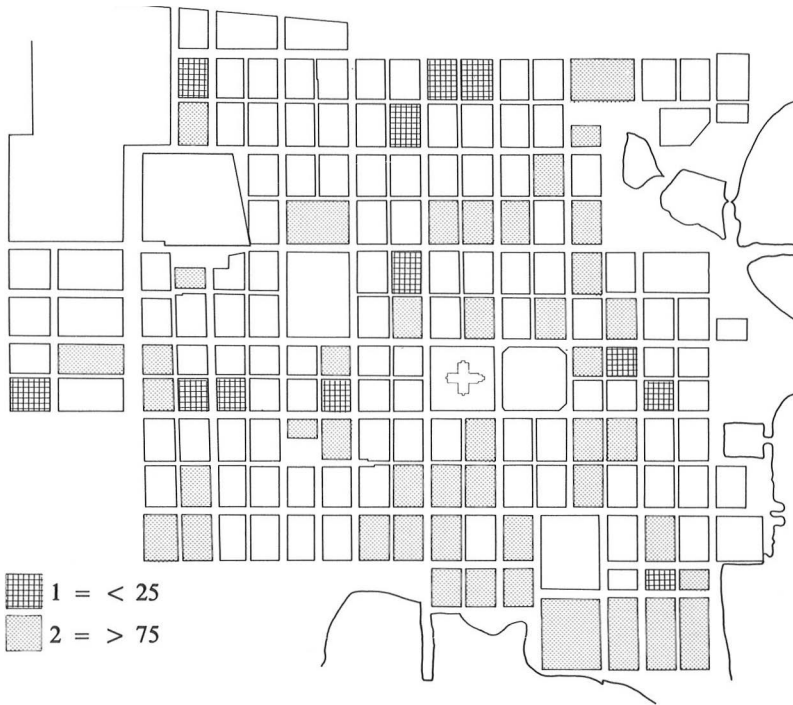


Quelle: KRТА, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1880; KMoA, Register über Baugrundstücke.

einem Bewertungsfaktor für diese Gebiete und zu einem Teil des allgemeinen Wohnideals der Oberklasse zu werden, was auf den Bodenwert eine steigende Wirkung hatte.<sup>44</sup> Zu einer beengten Wohnweise gehörte als wesentlicher Teil die Anzahl der Kinder. Nach der Wohnraumzählung von 1907 gab es die meisten Kinder in kleineren Wohnungen in den Vorstadtgebieten, im Planquadratgebiet und an dessen Rändern. Die we-

<sup>44</sup> Åström S.-E. 1957, S. 258—259; Nikula R. 1983, S. 227.

Karte 37: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1900, Maximum = 100



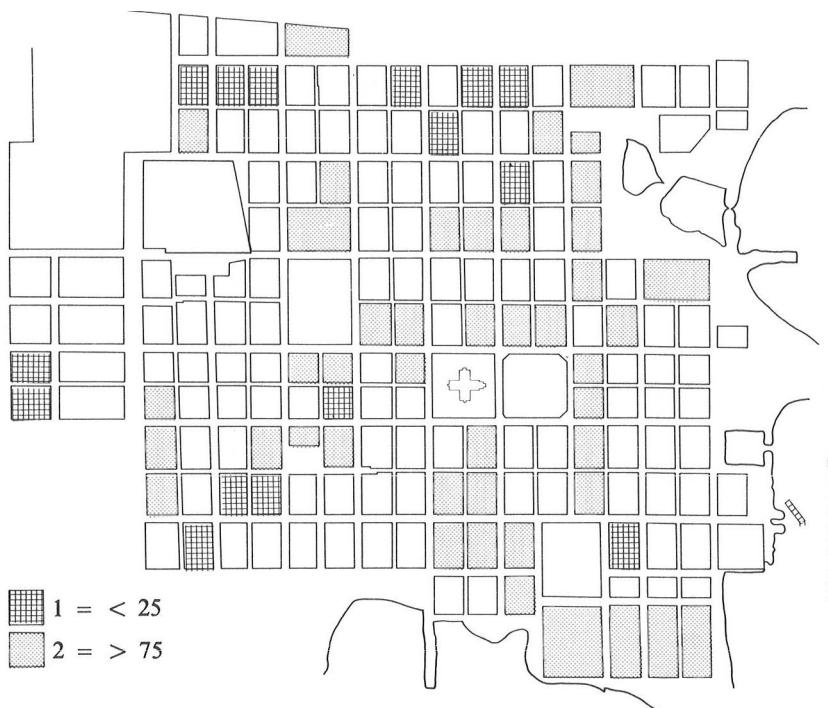
Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1900; KMoA, Register über Baugrundstücke.

nigsten Kinder im Verhältnis zur Bevölkerungszahl gab es im ersten Stadtteil.<sup>45</sup>

Zu Beginn des Ersten Weltkriegs dünn besiedelte Grundstücke gab es vor allem im ersten Stadtteil. Nur das Haus »Harmaalinna« auf dem Grundstück 21 des ersten Stadtteils bildet eine Ausnahme als Maximum der gesamten Stadt. Eine beengte Wohnweise gehörte ausdrücklich an die Stadtränder: sie war typisch für die spät besiedelten Gebiete und in

<sup>45</sup> Rosenberg 1908, S. 7.

Karte 38: Wohndichte nach Grundstücken im Jahr 1914, Maximum = 100



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1914; KMoA, Register über Baugrundstücke.

gewisser Hinsicht für die tiefliegenden Grundstücke. Im Verlauf der Untersuchungsperiode ergab sich für für viele Grundstücke in Kuopio das gleiche wie für die Besiedlung an der Nordseite von Pitkäsilta in Helsinki: Das noch landartige Wohnen in einem Haus in der Mitte eines Gartens veränderte sich in Richtung wohnen in Häusern, die ein Garten umgab. Überall in der Stadt strebte man danach, so dicht wie möglich für Wohnzwecke zu bauen.<sup>46</sup>

<sup>46</sup> Waris 1973, S. 146.



### 5.3. Die Übertragung von Immobilien zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen

Im gesellschaftlichen Veränderungsmechanismus spielten sowohl sozio-kulturelle als auch wirtschaftliche Faktoren eine Rolle. Gegen Ende des letzten Jahrhunderts wurden Veränderungen bereits stärker durch wirtschaftlicher Faktoren bestimmt. Dies läßt sich auch anschaulich auf dem Grundstücksmarkt zeigen. Zu den Prinzipien der vorliberalen Stadtplanung gehörte, daß die Bessergestellten gemäß ihrem gesellschaftlichen Rang Grundstücke im Zentrum der Stadt erhielten. Mit dem Liberalismus änderte sich diese Grundposition in der Praxis nicht unbedingt, aber der Veränderungsmechanismus funktionierte (gegenüber früheren Zeiten) mehr auf der Grundlage wirtschaftlicher Faktoren und nicht so stark auf der Grundlage der formalen Stellung in der Gesellschaft.<sup>47</sup> In diesem Veränderungsmechanismus geht es nach S.-E. Åström um das Kräfteverhältnis zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen und Institutionen. Eine stärker werdende Gruppe kann entweder in die von anderen Gruppen dominierten Gebiete eindringen, wobei von einer Invasion die Rede ist, oder sie kann sich in früher unbesiedelten Gebieten niederlassen, wobei von einer Expansion die Rede ist. Voraussetzung von Veränderungen ist, daß die Gruppen nicht ebenbürtig sind; nur selten ist die soziale Wirklichkeit andersartig.<sup>48</sup>

Bei dem in der Stadt stattfindenden Wettbewerb um Raum ging es nicht allein um eine optimale Lage der Kaufobjekte; denn es kann ja als natürlich angesehen werden, daß der zur gleichen Gesellschaftsgruppe gehörende neue Eigentümer eines Grundstücks aus derselben Referenzgruppe kam. Im folgenden soll nun ermittelt werden in welcher Stärke diese Gruppenbindung ausgeprägt war. Dazu werden in den folgenden Tabellen für vier Perioden Käufer und Verkäufer von Immobilien im Stadtgebiet auf ihre soziale Herkunft hin untersucht. Dabei wurden aus dem Untersuchungsmaterial Geschäfte zwischen Familienangehörigen entfernt, soweit dies aus den Unterlagen der gerichtlichen Aufgebote zu ermitteln war. Außerdem wurden nicht die von der Stadt selbst verkauften Grundstücke erfaßt. Hingegen wurden die in Zwangsversteigerungen übereigneten Immobilien in den Berechnungen berücksichtigt.

---

<sup>47</sup> Åström S.-E. 1957, S. 192.

<sup>48</sup> Åström S.-E. 1957, S. 191.

Tabelle 50: Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A	13	3	2	0	6	1	8	0	0	0	2	35
B	3	3	1	1	2	6	14	0	0	0	0	30
C	1	0	0	0	1	1	5	0	0	0	0	8
D	2	3	0	0	1	0	0	0	0	0	1	8
E	1	2	1	4	21	3	6	0	1	0	1	40
F	6	2	2	1	4	16	25	1	0	1	2	59
G	6	7	0	0	3	28	69	3	0	0	2	118
H	2	0	0	0	2	1	4	0	0	0	0	9
I	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
J	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	3
K	0	1	1	1	2	3	4	1	0	0	1	13
L	34	21	7	7	43	59	137	5	2	1	8	324

Transformationmatrize

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A		0	1	-2	5	-5	2	-2	0	0	2	1
B	0		1	-2	0	4	7	0	0	0	-1	9
C	-1	-1		0	0	-1	5	0	0	0	-1	1
D	2	2	0		-3	-1	0	0	0	0	0	1
E	-5	0	0	3		-1	3	-2	1	-1	-1	-3
F	5	-4	1	1	1		-3	0	0	1	-1	0
G	-2	-7	-5	0	-3	3		-1	0	-2	-2	-19
H	2	0	0	0	2	0	1		0	0	-1	4
I	0	0	0	0	-1	0	0	0		0	0	-1
J	0	0	0	0	1	-1	2	0	0		0	2
K	-2	1	1	0	1	1	2	1	0	0		5
L	-1	-9	-1	-1	3	0	19	-4	1	-2	-5	

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1875—1915.

Tabelle 51: Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A	7	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	11
B	1	0	0	0	3	2	6	1	0	1	2	16
C	1	3	1	0	1	2	2	1	0	0	0	11
D	3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	6
E	3	5	2	1	12	13	3	0	0	0	2	41
F	5	4	1	0	9	15	15	0	0	0	0	49
G	3	6	1	0	2	8	34	4	0	1	4	63
H	0	2	0	1	1	2	1	1	1	0	0	9
I	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
J	0	0	0	2	2	0	0	1	0	0	0	5
K	2	3	1	1	3	2	5	2	0	0	1	20
L	25	23	7	5	36	45	67	11	1	3	10	233

Transformationmatrize

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A		-1	0	-3	-2	-4	-2	0	0	0	-2	-14
B	1		-3	0	-2	-2	0	-1	0	1	-1	-7
C	0	3		0	-1	1	1	1	0	0	-1	4
D	3	0	0		0	0	0	-1	0	-1	0	1
E	2	2	1	0		4	1	-1	-1	-2	-1	5
F	4	2	-1	0	-4		7	-2	0	0	-2	4
G	2	0	-1	0	-1	-7		3	0	1	-1	-4
H	0	1	-1	1	1	2	-3		0	-1	-2	-2
I	0	0	0	0	1	0	0	0		0	0	1
J	0	-1	0	1	2	0	-1	1	0		0	2
K	2	1	1	0	1	2	1	2	0	0		10
L	14	7	-4	-1	-5	-4	4	2	-1	-2	-10	

A = Höhere Beamte

E = Kaufleute

I = Sonstige

B = Untere Beamte

F = Handwerker

J = Gesellschaften

C = Angestellte

G = Arbeiter

K = Bauern

D = Freie Berufe

H = Hausbesitzer

L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1885—1915.

Tabelle 52: Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A	4	1	1	1	2	0	2	1	0	0	0	12
B	4	1	0	0	3	4	6	4	0	1	0	23
C	0	2	3	0	4	1	1	1	0	0	1	13
D	0	2	1	1	4	1	1	3	0	1	1	15
E	5	3	1	1	1	7	4	9	0	4	1	46
F	1	4	1	1	9	16	9	8	0	1	1	51
G	3	1	0	0	5	9	5	17	0	0	2	42
H	2	2	1	1	2	10	6	11	1	1	0	37
I	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
J	2	1	0	1	4	0	1	0	0	1	0	10
K	1	7	1	1	5	10	10	17	0	0	1	53
L	23	25	9	7	50	58	45	71	1	9	7	305

Transformationmatrize

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A		-3	1	1	-3	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-11
B	3		-2	-2	0	0	5	2	-1	0	-7	-2
C	-1	2		-1	3	0	1	0	0	0	0	4
D	-1	2	1		3	0	1	2	0	0	0	8
E	3	0	-3	-3		-2	-1	7	-1	0	-4	-4
F	1	0	0	0	2		0	-2	0	1	-9	-7
G	1	-5	-1	-1	1	0		11	0	-1	-8	-3
H	1	-2	0	2	7	2	-11		1	1	-17	-34
I	1	1	0	0	1	0	0	-1		0	0	2
J	2	0	0	0	0	-1	1	-1	0		0	1
K	1	7	0	0	4	9	8	17	0	0		46
L	11	2	-4	-8	4	7	3	34	-2	-1	-46	

- |                   |                  |                    |
|-------------------|------------------|--------------------|
| A = Höhere Beamte | E = Kaufleute    | I = Sonstige       |
| B = Untere Beamte | F = Handwerker   | J = Gesellschaften |
| C = Angestellte   | G = Arbeiter     | K = Bauern         |
| D = Freie Berufe  | H = Hausbesitzer | L = Insgesamt      |

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1895—1915.

Tabelle 53: Immobiliengeschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A	3	0	0	0	0	2	2	1	1	1	0	10
B	1	5	3	1	2	4	2	4	0	0	5	27
C	1	4	1	2	2	4	2	4	0	0	2	22
D	2	4	0	2	4	3	9	2	1	0	0	27
E	1	6	1	2	10	1	5	8	1	0	4	39
F	0	1	4	1	4	4	4	9	0	0	1	28
G	0	1	0	1	2	5	6	4	0	0	0	19
H	3	4	4	5	7	5	6	22	0	1	8	65
I	0	0	0	0	0	1	0	3	1	0	0	5
J	5	0	1	1	6	0	2	1	1	5	0	22
K	4	8	5	3	8	9	7	26	2	1	16	89
L	20	33	19	18	45	38	45	84	7	8	36	353

Transformationmatrize

Käufer	Verkäufer											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A		-1	-1	-2	-1	2	2	-2	1	-4	-4	-10
B	1		-1	-3	-4	3	1	0	0	0	-3	-6
C	1	1		2	1	0	2	0	0	-1	-3	3
D	2	3	-2		2	2	8	-3	1	-1	-3	9
E	1	4	-1	-2		-3	3	1	1	-6	-4	-6
F	-2	-3	0	-2	3		-1	4	-1	0	-8	-10
G	-2	-1	-2	-8	-3	1		-2	0	-2	-7	-26
H	2	0	0	3	-1	-4	2		-3	0	-18	-19
I	-1	0	0	-1	-1	1	0	3		-1	-2	-2
J	4	0	1	1	6	0	2	0	1		-1	14
K	4	3	3	3	4	8	7	18	2	1		53
L	10	6	-3	-9	6	10	26	19	2	-14	-53	

A = Höhere Beamte

E = Kaufleute

I = Sonstige

B = Untere Beamte

F = Handwerker

J = Gesellschaften

C = Angestellte

G = Arbeiter

K = Bauern

D = Freie Berufe

H = Hausbesitzer

L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1905—1915.

Geschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen gehörten zum Alltag des Immobilienmarktes. Im Falle, daß in den Geschäften zwischen bestimmten Gruppen die eine Seite signifikant häufiger ihre Häuser aufgab als entsprechend Häuser erhielt, kann man davon ausgehen, daß diese Gruppe ihre Stellung auf dem Immobilienmarkt der Stadt verschlechterte.

Die Käufe und Verkäufe mehrerer Gesellschaftsgruppen waren einigermassen gleich groß. Auf der Grundlage unserer Ermittlungen veränderte sich in der Periode von 1875 bis 1884 am stärksten die Stellung der Arbeiter, die spürbar häufiger ihre Häuser verkauften als Häuser kauften. Die empfangende Seite waren vor allem die unteren Beamten und die Angestellten. Am stärksten vergrößerten die unteren Beamten ihr Eigentum, die bedeutend häufiger Häuser von der Gruppe der Handwerker kauften, als an diese verkauften. D.h. sie kauften vor allem Häuser, die sich im Eigentum einer Gesellschaftsgruppe befanden, die auf der sozialen Skala niedriger stand. Die höheren Beamten ihrerseits kauften am häufigsten von den Kaufleuten und verkauften meistens an die Handwerker. Die Kaufleute schließlich verkaufen an die höheren Beamten und kauften von den Handwerkern und den in freien Berufen Tätigen, d.h. Eigentum wurde gewissermaßen in der sozialen Werteskala nach oben übertragen.

Im Zeitraum 1885 bis 1894 bußten beide Beamtengruppen und die Arbeiter in gewisser Weise ihre Stellung ein. Die Gruppe, die ihren Anteil spürbar steigern konnte waren die Bauern. Von den höheren Beamten gingen Immobilien vor allem an die Handwerker und an die in freien Berufen Tätigen über. Von den unteren Beamten gingen Immobilien an die Angestellten. Die alte Bürgerschaft kaufte in diesem Zeitraum mehr Immobilien von der Beamtenschaft und den Angestellten. Die Kaufleute ihrerseits kauften häufiger von den Handwerkern, als an diese zu verkaufen. Die Handwerker machten ihrerseits das gleiche mit den Arbeitern. Die Arbeiter waren aber nicht allein die gebende Seite, sondern sie kauften öfter von den Hausbesitzern als sie an diese verkauften.

Der charakteristische Zug des Zeitraums von 1895 bis 1904 waren die starken Anlageaktivitäten der Bauern auf dem städtischen Immobilienmarkt. Die Bauern erwarben sich Stadthäuser von fast allen Gesellschaftsgruppen. Vor allem erwarben sie Häuser von den Hausbesitzern, was aber nicht unbedingt den Übergang der Immobilien an eine andere Gesellschaftsgruppe bedeuten mußte; denn die Bauern, die ein Haus in der Stadt kauften, wurden in der gesellschaftlichen Nomenklatur zu Hausbesitzern, falls sie ihren Wohnsitz in die Stadt verlegten. Am häufigsten erwarben die Bauern Häuser von der gesellschaftlichen Mittelklasse. Im Lichte der

Statistik war die verlierende Seite dabei meistens die Gruppe der Hausbesitzer, was nicht immer auf eine Verschlechterung des sozialen Rangs hinweist, sondern auch auf die Verbuchung von Einnahmen durch angesammelte Wertsteigerungen entweder von den Arbeitern, Kaufleuten oder Bauern. Die höheren Beamten verkauften ihre Immobilien am häufigsten an die unteren Beamten und an die Kaufleute. Die unteren Beamten vergrößerten ihren Anteil insbesondere auf Kosten der Arbeiter. Die in freien Berufen Tätigen und Angestellten verbesserten ihre Stellung auf Kosten der unteren Beamten und Kaufleute. Die Kaufleute verloren ihren Anteil in gewisser Hinsicht an die Handwerker.

Der Eintritt der Bauern auf den städtischen Immobilienmarkt scheint sich mit den im Holzhandel erzielten Gewinnen erklären zu lassen. Die Preise für Sägewerksprodukte stiegen gerade gegen Ende der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts sehr stark an. Ein weiterer Erklärungsfaktor ist der gleichzeitige Anstieg des Einkommens aus landwirtschaftlicher Tätigkeit<sup>49</sup> In den Nachlaßverzeichnissen der Landwirte zeigt sich die Anhäufung von Geldvermögen in einem Anstieg der Geldforderungen.<sup>50</sup> Der Anstieg der Holzpreise gegen Ende der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts führte bei den Holz kaufenden Holz- und Papiergesellschaften in gewisser Weise zu einer veränderten Einstellung hinsichtlich der Beschaffung eigener Wälder. In Nord-Savo, d.h. in der Umgebung der hier zu analysierenden Stadt, wurden in dieser Zeit eine große Gruppe von Höfen an Gesellschaften übertragen. Ein Teil der Kaufgelder wurde dann in den städtischen Immobilienmarkt kanalisiert. Nach einem im Jahre 1906 veröffentlichten Memorandum zogen (im ganzen Land) zehn Prozent derjenigen, die ihr Anwesen veräußerten, in die Stadt; in der Provinz Kuopio liegt die entsprechende Vergleichszahl bei drei Prozent.<sup>51</sup>

Der Bodenkauf durch die Holz- und Papiergesellschaften, die für Boden mehr bezahlten als alle anderen,<sup>52</sup> wurde im Verlauf unserer Unter-

---

<sup>49</sup> Ahvenainen 1984, S. 292; Björkqvist 1958, S. 151—154.

<sup>50</sup> Markkanen 1977, S. 90—108.

<sup>51</sup> Der Aufkauf von Wäldern durch die Holz- und Papiergesellschaften war nicht allein eine Erscheinung in Nord-Savo, sondern war damals charakteristisch für ganz Finnland. Siehe Komiteanmietintö 1906:8, S. 19, 60. Nach Jorma Ahvenainen hat z.B. die Firma Gutzeit spürbar den Ankauf eigener Wälder gerade in der erwähnten Zeit vollzogen.

<sup>52</sup> af Heurlin 1978, S. 92—96; Komiteanmietintö 1906:8, S. 33—34.

Im Jahre 1915 wurde in Finnland ein Gesetz verabschiedet, das den Holz- und Papiergesellschaften den Ankauf von Boden untersagte.

suchungsperiode traditionell als eine negative Erscheinung angesehen, weil er nicht in das traditionelle Bild vom selbständigen Landmann paßte, der sein eigenes Land selbst bestellte. Die Kaufpreise der Anwesen stimulierten spekulative Bodenkäufe. Es wurde damit begonnen, Anwesen auf dem Land und Häuser in den Städten als reine Anlageobjekte zu sehen, was häufig strukturelle Veränderungen der Wirtschaft indiziert. Wenn man heute von einer Internationalisierung der Immobilienmärkte sprechen kann, so kann in analoger Weise im Verlaufe unserer Untersuchungsperiode von einer Nationalisierung der Immobilienmärkte die Rede sein. In Folge dessen stieg der Bodenpreis spürbar an, besonders als reichlich liquide Geldmittel vorhanden waren, die nach Anlagemöglichkeiten suchten.<sup>53</sup> Auch in der Periode von 1905 bis 1914 setzen sich die Geldströme der Bauern — oder richtiger: der Waldbesitzer — in die Stadt weiter fort. Eine neue Erscheinung in dieser Periode ist die wachsende Bedeutung der verschiedenen Gesellschaften als Immobilieneigentümer, was insbesondere auf Kosten der Kaufleute erfolgte. Dies läßt sich zumindest teilweise durch die veränderten Geschäftsformen des Handels erklären.<sup>54</sup> Doch waren Gesellschaften auch früher im Untersuchungsgebiet Eigentümer von Immobilien. Typisch für diese war eine nur geringe Verkaufswilligkeit. Die Beamten verloren in der Periode von 1905 bis 1914 ihre Stellung an andere in der gesellschaftliche Hierarchie höherstehendere Gruppen, und verbesserten ihre Stellung in Bezug auf in der Hierarchie niedrigstehendere Gruppen. Insgesamt verschlechterten sie aber ihre Position. Hinsichtlich der Kaufleute blieb die Situation ziemlich gleich. Die Arbeiter ihrerseits verloren, ebenso wie die Bauern, ihre Stellung an die in freien Berufen Tätigen. Das Verhaltensmuster der Hausbesitzer war dem der vorherigen Periode gleich.

Mit Ausnahme der ersten Periode verkauften die Beamten, sowohl die höheren als auch die unteren, häufiger als daß sie kauften. Dies betrifft insbesondere die höheren Beamten. In der Periode von 1875 bis 1884 verbesserte die Beamtenschaft deutlich ihre Stellung auf dem städtischen Immobilienmarkt. Zu den Gruppen, die ständig ihre Stellung verbesserten gehörten die Angestellten und die in freien Berufen Tätigen, deren Anteil mit der Diversifizierung des Erwerbslebens in der Stadt anwuchs. Hingegen verkauften die Kaufleute, die ihre wirtschaftliche Stellung verbessert hatten, mit Ausnahme der zweiten Periode häufiger als daß sie sel-

---

<sup>53</sup> Komiteanmietintö 1906:8, S. 61; Haila 1988, S. 88, 92— 94.

<sup>54</sup> Nummela 1989, S. 47—48, 90—97; Forsell 1979, S. 33— 34.



Tabelle 54: Die bertragungswilligkeit von Immobilien in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen [100 \* (Käufe / Verkäufe)]

Gesellschafts- gruppe	Jahre			
	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	103	44	52	50
Untere Beamte	143	70	92	82
Angestellte	114	157	144	115
Freie Berufe	114	120	214	150
Kaufleute	93	114	92	87
Handwerker	100	109	86	74
Arbeiter	86	94	93	42
Hausbesitzer	180	82	52	77
Sonstige	50	50	400	71
Gesellschaften	300	167	111	275
Bauern	163	200	757	274

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1875—1915.

ber kauften. Dies hängt zumindest zu einem Teil mit einer Strukturveränderung des Handels zusammen, d.h. mit der Spezialisierung, Konzentration und Umwandlung in Gesellschaften. Hinsichtlich der Handwerker bleibt das Bild für längere Zeit gleich. Die Arbeiter schafften es bis zur letzten Periode ziemlich gut ihre Position zu halten. Bei der Bewertung der Veränderungen der Stellung der Hausbesitzer bildet der Umstand eine Schwierigkeit, daß die Bezeichnung Hausbesitzer gewissermaßen erst durch den Erwerb eines Hauses verliehen wurde. Veränderungen der relativen Stellung der Gesellschaften sind mit der Verbreitung von Unternehmen in Gesellschaftsform zu erklären. Um den wirtschaftlichen Prozeß, der sich auf dem Immobilienmarkt der Stadt ereignete, richtig verstehen zu können, muß darauf hingewiesen werden, daß die Bauern während des gesamten Untersuchungszeitraums ihr Vermögen häufiger in städtischen Immobilien anlegten als daß sie sich von diesen wieder lösten. Besonders stark war diese Tendenz in der Periode von 1895 bis 1904.

Während des Untersuchungszeitraums waren die Immobiliengeschäfte sehr stark gruppengebunden. Mit anderen Worten war es ziemlich wahrscheinlich, daß zu verkaufende Immobilien einer bestimmten Gesell-

schaftsgruppe von Personen aus der gleichen Referenzgruppe gekauft wurden. Dies verstärkte seinerseits, daß bestimmte Stadtteile als Wohngebiete einer ganz bestimmten Gruppe abgestempelt wurden. Die Gruppenbindung verringerte sich aber im Verlaufe unserer Untersuchungsperiode. Dies belegen die ermittelten Werte für den Kontingenzkoeffizienten, der sich wie folgt verkleinerte:<sup>55</sup>

Jahre	Koeffizient
1875—1884	0,73
1885—1894	0,70
1895—1904	0,55
1905—1914	0,59

Die Gruppenbindung verlor am stärksten zwischen der zweiten und dritten Periode an Bedeutung, d.h. gerade zu dem Zeitpunkt als die Bauern der Umgebung damit begannen ihre verfügbaren Einnahmen (aus dem Holzhandel) auch in städtischen Wohnungen anzulegen: dies war ein spürbarer Impuls der gesellschaftlichen Veränderung.<sup>56</sup>

In den folgenden Tabellen finden sich Angaben darüber, in welcher Größe in den jeweiligen Perioden Kaufsummen im Rahmen der Geschäfte zwischen verschiedenen Gesellschaftsgruppen transferiert wurden, und was jeweils der durchschnittliche Preis der Immobilien war.

Während aller vier Perioden investierten Gesellschaften und Bauern mehr Geld auf dem Immobilienmarkt der Stadt Kuopio. Dagegen Disinvestierten unsere Beamte, Kaufleute, wie auch Hausbesitzer. Letztere realisierten m.a.W. ihre Gewinne aus Immobilieneigentum. Verallgemeinert kann man sagen, daß die Mittelschichten in Immobilien investierten und die oberen und unteren Schichten disinvestierten.

Es ist desweiteren angebracht zu untersuchen, wie groß die Kaufsummen der abgewickelten Immobiliengeschäfte im Verhältnis zu ihren kapitalisierten Erträgen waren. Bei der Untersuchung eines längeren Zeitabschnitts kann man ermitteln, ob sich in den Händen einer Gesellschafts-

<sup>55</sup> Siehe oben. (11x11 Matrize)

<sup>56</sup> In der Provinz Kuopio konzentrierten sich die Sägewerke in der ersten Hälfte unseres Untersuchungszeitraums im Südteil der Provinz. In der Gegend von Kuopio läßt sich die Expansion der Sägewerke auf das letzte Jahrzehnt des 19. und das erste Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts datieren. Sie erfolgte zur gleichen Zeit, als sich die Holzanlieferungen der Sägewerke des südlichen Saima in Richtung Norden ausdehnten. Ahvenainen 1984, S. 258—262.

Tabelle 55: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	126550	43200	21110	0	87505	13000	45350
B	22800	26100	3500	16500	11300	18281	37350
C	1000	0	0	0	20000	8900	28215
D	32150	23550	0	0	16020	0	0
E	42000	18500	3900	71030	381910	2300	55530
F	42281	14500	6500	5950	43500	85838	107791
G	28175	22050	0	0	11000	96456	214550
H	2150	0	0	0	8200	6500	18500
I	0	0	0	0	0	0	0
J	0	0	0	0	6000	0	8000
K	0	12900	500	0	32700	16700	17190
L	297106	160800	35510	93480	618135	247975	532476

	H	I	J	K	L
A	0	0	0	30500	367215
B	0	0	0	0	135831
C	0	0	0	0	58115
D	0	12000	0	15000	98720
E	0	0	2000	5650	582820
F	4500	0	0	11100	321960
G	32000	0	0	6500	410731
H	0	0	0	0	35350
I	0	5500	0	0	5500
J	0	0	0	0	14000
K	6000	0	0	5500	91490
L	42500	17500	2000	74250	2121732

A = Höhere Beamte	E = Kaufleute	I = Sonstige
B = Untere Beamte	F = Handwerker	J = Gesellschaften
C = Angestellte	G = Arbeiter	K = Bauern
D = Freie Berufe	H = Hausbesitzer	L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1875—1915.

Tabelle 56: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1884

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A		20400	20110	—32150	45505	—29281	17175
B	—20400		3500	—7050	—7200	3781	15300
C	—20110	—3500		0	16100	2400	28215
D	32150	7050	0		—55010	—5950	0
E	—45505	7200	—16100	55010		—41200	44530
F	29281	—3781	—2400	5950	41200		11335
G	—17175	—15300	—28215	0	—44530	—11335	
H	2150	0	0	0	8200	2000	—13500
I	0	0	0	—12000	0	0	0
J	0	0	0	0	4000	0	8000
K	—30500	12900	500	—15000	27050	5600	10690
L	—70109	24969	—22605	—5240	35315	—73985	121745

	H	I	J	K	L
A	—2150	0	0	30500	70109
B	0	0	0	—12900	—24969
C	0	0	0	—500	22605
D	0	12000	0	15000	5240
E	—8200	0	—4000	—27050	—35315
F	—2000	0	0	—5600	73985
G	13500	0	—8000	—10690	—121745
H		0	0	—6000	—7150
I	0		0	0	—12000
J	0	0		0	12000
K	6000	0	0		17240
L	7150	12000	—12000	—17240	

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1875—1915.

Tabelle 57: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1875 bis 1885

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	9735	14400	10555	0	14584	13000	5669
B	7600	8700	3500	16500	5650	3047	2668
C	1000	0	0	0	20000	8900	5643
D	16075	7850	0	0	16020	0	0
E	42000	9250	3900	17758	18186	767	9255
F	7047	7250	3250	5950	10875	5365	4312
G	4696	3150	0	0	3667	3445	3109
H	1075	0	0	0	4100	6500	4625
I	0	0	0	0	0	0	0
J	0	0	0	0	6000	0	4000
K	0	12900	500	0	16350	5567	4298
L	8738	7657	5073	13354	14375	4203	3887

	H	I	J	K	L
A	0	0	0	15250	10492
B	0	0	0	0	4528
C	0	0	0	0	7264
D	0	0	0	15000	14103
E	0	0	0	5650	14571
F	4500	0	0	5550	5366
G	10667	0	0	3250	3481
H	0	0	0	0	3928
I	0	5500	0	0	5500
J	0	0	0	0	4667
K	6000	0	0	5500	6535
L	8500	8750	2000	8250	6528

- A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1875—1915.

Tabelle 58: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	122250	0	16500	0	16100	3000	3200
B	10500	0	0	0	32900	24100	34200
C	14750	32000	17000	0	9200	5400	8555
D	20800	0	0	0	1650	0	0
E	62100	39900	9050	7000	28715	138103	17700
F	67510	13530	18500	0	93600	122005	91760
G	20750	30675	3620	0	7000	90650	120970
H	0	3830	0	8300	16800	14000	4000
I	0	0	0	0	1285	0	0
J	0	0	0	92200	100000	0	0
K	15300	22925	5500	3000	17600	6150	20325
L	333960	142860	70170	110500	324850	403408	300710

	H	I	J	K	L
A	0	0	0	0	161050
B	11000	0	500	8000	121200
C	5500	0	0	0	92405
D	0	0	112500	4600	139550
E	0	0	0	21800	324368
F	0	0	0	0	406905
G	22625	0	5015	27450	328755
H	325	6500	0	0	53755
I	4000	0	0	0	5285
J	3900	0	0	0	196100
K	35800	0	0	0	126600
L	83150	6500	118015	61850	1955973

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1885—1915.

Tabelle 59: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1894

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A		−10500	1750	−20800	−46000	−64510	−17550
B	10500		−32000	0	−7000	10570	3525
C	1750	32000		0	150	−13100	4935
D	20800	0	0		−5350	0	0
E	46000	7000	−150	5350		44503	10700
F	64510	−10570	13100	0	−44503		1110
G	17550	−3525	−4935	0	−10700	−1110	
H	0	−7170	−5500	8300	16800	14000	−18625
I	0	0	0	0	1285	0	0
J	0	−500	0	−20300	100000	0	−5015
K	15300	14925	5500	−1600	−4200	6150	−7125
L	172910	21660	−22235	−29050	482	−3497	−28045

	H	I	J	K	L
A	0	0	0	−15300	−172910
B	7170	0	500	−14925	−21660
C	5500	0	0	−5500	22235
D	−8300	0	20300	1600	29050
E	−16800	−1285	−100000	4200	−482
F	−14000	0	0	−6150	3497
G	18625	0	5015	7125	28045
H		2500	−3900	−35800	−29395
I	−2500		0	0	−1215
J	3900	0		0	78085
K	35800	0	0		64750
L	29395	1215	−78085	−64750	

A = Höhere Beamte	E = Kaufleute	I = Sonstige
B = Untere Beamte	F = Handwerker	J = Gesellschaften
C = Angestellte	G = Arbeiter	K = Bauern
D = Freie Berufe	H = Hausbesitzer	L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1885—1915.

Tabelle 60: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1885 bis 1895

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	7464	0	16500	0	16100	3000	3200
B	10500	0	0	0	10967	12050	5700
C	14750	10667	17000	0	9200	2700	4278
D	6933	0	0	0	1650	0	0
E	20700	7980	4525	7000	2393	10623	5900
F	13502	3383	18500	0	10400	8134	6117
G	6917	5113	3620	0	3500	11331	3558
H	0	1915	0	8300	16800	7000	4000
I	0	0	0	0	1285	0	0
J	0	0	0	46100	50000	0	0
K	7650	7642	5500	3000	5867	3075	4065
L	13358	6211	10024	22100	9024	8965	4488

	H	I	J	K	L
A	0	0	0	0	14641
B	11000	0	500	4000	7575
C	5500	0	0	0	8400
D	0	0	112500	4600	23258
E	0	0	0	10900	7911
F	0	0	0	0	8304
G	5656	0	5015	6863	5218
H	325	6500	0	0	5973
I	4000	0	0	0	2643
J	3900	0	0	0	39220
K	17900	0	0	0	6330
L	7559	6500	39338	6185	8395

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1885—1915.



Tabelle 61: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	45600	70000	9800	10001	172000	0	27500
B	32800	5600	0	0	80000	38800	45700
C	0	48500	8000	0	88390	14000	13000
D	0	15210	4200	176500	158300	3500	475
E	137000	24200	25500	73805	195050	113600	65265
F	12000	27300	17500	24000	1126995	280245	63800
G	53000	6100	0	0	64050	63400	43700
H	25000	31000	6000	5565	41000	102650	46600
I	4200	28000	0	0	7000	0	0
J	53000	6100	0	53000	89800	0	20100
K	4800	101500	1899	3600	34385	123150	197900
L	367400	363510	72899	346471	2056970	739345	524040

	H	I	J	K	L
A	30000	0	0	0	364901
B	40700	0	11500	0	255100
C	6500	0	0	8250	186640
D	47950	0	150	14000	420285
E	105920	0	15500	11900	767740
F	95000	0	4278	11900	1663018
G	114335	0	0	15700	360285
H	113950	3100	5000	0	379865
I	0	0	0	0	39200
J	0	0	22800	0	244800
K	264650	0	0	10000	741884
L	819005	3100	59228	71750	5423718

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1895–1915.

Tabelle 62: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1904

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A		37200	9800	10001	35000	-12000	-25500
B	-37200		-48500	-15210	55800	11500	39600
C	-9800	48500		-4200	62890	-3500	13000
D	-10001	15210	4200		84495	-20500	475
E	-35000	-55800	-62890	-84495		-1013395	1215
F	12000	-11500	3500	20500	1013395		400
G	25500	-39600	-13000	-475	-1215	-400	
H	-5000	-9700	-500	-42385	-64920	7650	-67735
I	4200	28000	0	0	7000	0	0
J	53000	-5400	0	52850	74300	-4278	20100
K	4800	101500	-6351	-10400	22485	111250	182200
L	2499	108410	-113741	-73814	1289230	-923673	163755

	H	I	J	K	L
A	5000	-4200	-53000	-4800	-2499
B	9700	-28000	5400	-101500	-108410
C	500	0	0	6351	113741
D	42385	0	-52850	10400	73814
E	64920	-7000	-74300	-22485	-1289230
F	-7650	0	4278	-111250	923673
G	67735	0	-20100	-182200	-163755
H		3100	5000	-264650	-439140
I	-3100		0	0	36100
J	-5000	0		0	185572
K	264650	0	0		670134
L	439140	-36100	-185572	-670134	

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1895–1915.

Tabelle 63: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1895 bis 1905

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	11400	70000	9800	10001	86000	0	13750
B	8200	5600	0	0	26667	9700	7617
C	0	24250	2667	0	22098	14000	13000
D	0	7605	4200	176500	39575	3500	475
E	27400	8067	25500	73805	17732	16229	16316
F	12000	6825	17500	24000	125222	17515	7089
G	17667	6100	0	0	12810	7044	8740
H	12500	15500	6000	5565	20500	10265	7767
I	4200	28000	0	0	7000	0	0
J	26500	6100	0	53000	22450	0	20100
K	4800	14500	1899	3600	6877	12315	19790
L	15974	14540	8100	49496	41139	12747	11645

	H	I	J	K	L
A	30000	0	0	0	30408
B	10175	0	11500	0	11091
C	6500	0	0	8250	14357
D	15983	0	150	14000	28019
E	11769	0	3875	11900	16690
F	11875	0	4278	11900	32608
G	6726	0	0	7850	8578
H	10359	3100	5000	0	10267
I	0	0	0	0	13067
J	0	0	22800	0	24480
K	15568	0	0	10000	13998
L	11535	3100	6581	10250	17783

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1895—1915.

Tabelle 64: Anlagen der verschiedenen Gesellschaftsgruppen auf dem Immobilienmarkt in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	64143	0	0	0	0	117920	41500
B	26000	150800	84500	55000	63000	113471	23000
C	10000	97200	20000	38600	67400	93000	33940
D	55000	77250	0	170000	147500	105900	112400
E	100000	168500	18500	80100	337900	30000	96100
F	0	12300	58000	33000	104000	85050	82200
G	0	5000	0	9000	44500	110000	115250
H	90750	128500	102200	165000	418000	161100	103500
I	0	0	0	0	0	13500	0
J	205439	0	60000	300000	423000	0	27750
K	98050	234400	243500	63500	350000	312100	158950
L	649382	873950	586700	914200	1955300	1142041	794590

	H	I	J	K	L
A	120000	22000	25000	0	390563
B	89550	0	0	126900	732221
C	83600	0	0	107000	550740
D	24000	1600	0	0	693650
E	277375	25500	0	80600	1214575
F	171250	0	0	55500	601300
G	56300	0	0	0	340050
H	882900	0	35500	210715	2298165
I	43750	8500	0	0	65750
J	48000	27000	105450	0	1196639
K	794775	45500	26000	464715	2791490
L	2591500	130100	191950	1045430	10875143

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1905—1915.

Tabelle 65: Die Übertragung von Immobilienvermögen in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A		—26000	—10000	—55000	—100000	117920	41500
B	26000		—12700	—22250	—105500	101171	18000
C	10000	12700		38600	48900	35000	33940
D	55000	22250	—38600		67400	72900	103400
E	100000	105500	—48900	—67400		—74000	51600
F	—117920	—101171	—35000	—72900	74000		—27800
G	—41500	—18000	—33940	—103400	—51600	27800	
H	—29250	38950	18600	141000	140625	—10150	47200
I	—22000	0	0	—1600	—25500	13500	0
J	180439	0	60000	300000	423000	0	27750
K	98050	107500	136500	63500	269400	256600	158950
L	258819	141729	35960	220550	740725	540741	454540

	H	I	J	K	L
A	29250	22000	—180439	—98050	—258819
B	—38950	0	0	—107500	—141729
C	—18600	0	—60000	—136500	—35960
D	—141000	1600	—300000	—63500	—220550
E	—140625	25500	—423000	—269400	—740725
F	10150	—13500	0	—256600	—540741
G	—47200	0	—27750	—158950	—454540
H		—43750	—12500	—584060	—293335
I	43750		—27000	—45500	—64350
J	12500	27000		—26000	1004689
K	584060	45500	26000		1746060
L	293335	64350	—1004689	—1746060	

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1905—1915.

Tabelle 66: Durchschnittspreise der zwischen den verschiedenen Gesellschaftsgruppen abgewickelten Immobiliengeschäfte in Kuopio in den Jahren 1905 bis 1914

Käufer	Verkäufer						
	A	B	C	D	E	F	G
A	21381	0	0	0	0	58960	20750
B	26000	30160	28167	55000	31500	28368	11500
C	10000	24300	20000	19300	33700	23250	16970
D	27500	19313	0	85000	36875	35300	12489
E	100000	28083	18500	40050	33790	30000	19220
F	0	12300	14500	33000	26000	21263	20550
G	0	5000	0	9000	22250	22000	19208
H	30250	32125	25550	33000	59714	32220	17250
I	0	0	0	0	0	13500	0
J	41088	0	60000	300000	70500	0	13875
K	24513	29300	48700	21167	43750	34678	22707
L	32469	26483	30879	50789	43451	30054	17658

	H	I	J	K	L
A	120000	22000	25000	0	39056
B	22388	0	0	25380	27119
C	20900	0	0	53500	25034
D	12000	1600	0	0	25691
E	34672	25500	0	20150	31143
F	19028	0	0	55500	21475
G	14075	0	0	0	17897
H	40132	0	35500	26339	35356
I	14583	8500	0	0	13150
J	48000	27000	21090	0	54393
K	30568	22750	26000	29045	31365
L	30851	18586	23994	29040	30808

A = Höhere Beamte      E = Kaufleute      I = Sonstige  
 B = Untere Beamte      F = Handwerker      J = Gesellschaften  
 C = Angestellte      G = Arbeiter      K = Bauern  
 D = Freie Berufe      H = Hausbesitzer      L = Insgesamt

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts von Kuopio, Dokumente der gerichtlichen Aufgebote 1905—1915.

Tabelle 67: Der Wert der verkauften Immobilien von verschiedenen Gesellschaftsgruppen im Verhältnis zu den kapitalisierten Ertragswerten in Prozent

	1.	2.	3.	4.
Höhere Beamte	39	40	23	80
Untere Beamte	29	32	32	129
Kaufleute	55	16	140	83
Handwerker	23	58	112	136
Arbeiter	43	47	46	93
Hausbesitzer	22	4	22	33
Gesellschaften	0	5		2

1. Periode: Immobilienverkäufe 1875 bis 1884, Besteuerung 1880.
2. Periode: Immobilienverkäufe 1885 bis 1894, Besteuerung 1890.
3. Periode: Immobilienverkäufe 1895 bis 1904, Besteuerung 1900.
4. Periode: Immobilienverkäufe 1905 bis 1914, Besteuerung 1910.

Quelle: Tabellen 55, 58, 61 und 64; KRTA, Besteuerungsverzeichnisse. Für die Kapitalisierung wurde eine Zinssatz von 5 Prozent angenommen.

gruppe mehr und mehr städtischer Boden und Immobilien ansammelt bzw. das Gegenteil.

Zwecks eines besseren Verständnisses der im Verlaufe unserer Untersuchungsperiode erfolgten gesellschaftlichen Strukturveränderungen ist es ganz wesentlich zu beachten, wie wenig die Gesellschaften ihre Immobilien im Verhältnis zu den Erträgen verkauften. Die Wettbewerbssituation um Raum scheint auch hier zum Teil in Richtung unpersönlicher Verhältnisse zu gehen, wie ebenfalls im Arbeitsleben. Da die Gesellschaften relativ mehr Immobilien von der gesellschaftlichen Ober- als von der Unterklasse kauften, ist dies gewissermaßen als eine Stabilisierung der gesellschaftlichen Strukturen zu sehen. Das Untersuchungsmaterial zeigt außerdem sehr deutlich, daß die Arbeiter, Handwerker und die unteren Beamten bereitwilliger zum Verkaufen als die anderen Gruppen waren.

## 5.4. Die Finanzierung von Immobilien

Für den Wettbewerb um Raum wurden während der Untersuchungsperiode immer größer werdende Geldmittel ausgegeben. Dies bedeutet, daß

für den Kauf von städtischen Immobilien Kapital aus unterschiedlichen Quellen aufzubringen war. Aus diesem Grunde ist es angebracht, den Geldmarkt und die Verschuldung in Bezug auf den Immobilienhandel zu untersuchen. Geldinstitute ermöglichten eine Konzentration des Kapitals. Große Kredite für Bauvorhaben in der Stadt bei gleichzeitig beachtlichen Renditeerwartungen stimulierten die Urbanisierung ganz wesentlich.<sup>57</sup> In Finnland hat in dieser Hinsicht auch die Staatsgewalt die Verstärkung und die Konzentration von städtischer Kolonisation durch die Gewährung von Baukrediten stimuliert. Von alters her gehörte zum Aufgabenbereich der Staatsgewalt, für die Finanzierung des Wiederaufbaus der durch Feuer zerstörten Städte Sorge zu tragen. Durch die Entwicklung der Feuersicherheit verschwand dieser Kreditbedarf. Im Verlaufe der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts verbesserten sich die Beleihungsmöglichkeiten der Staatsgewalt, so daß (sehr hauptstadtbezogen) der Bau von Steinhäusern im Zentrum von Helsinki und teilweise auch in anderen Städten finanziert wurden. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts verringerte sich der Anteil des Staates spürbar.<sup>58</sup>

Vor dem Ersten Weltkrieg waren 80 bis 90 Prozent der in Europa in Immobilien investierten Mittel geliehene Mittel. In den Vereinigten Staaten war die Verhältniszahl etwas niedriger. Dies bedeutete aber nicht unbedingt, daß auf der Ebene der Volkswirtschaft reichhaltig neues Geld in Immobilien angelegt worden wäre; denn in einem großen Maße wurde der Geldbedarf für Immobilien über die Tilgung abgewickelt.<sup>59</sup> Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Immobilienanlagen hatte der allgemeine Zinssatz also eine sehr große Bedeutung. Mit dem Blick auf Kuopio kann man davon ausgehen, daß das Zinsniveau der Stadt nicht wesentlich von dem nationalen Zinsniveau abgewichen ist. Daher kann man also diesen Aspekt auch mit Hilfe der Angaben für das gesamte Land untersuchen. In der unserem Untersuchungszeitraum vorausgehenden Periode lag der Diskontsatz der Finnischen Zentralbank bei vier Prozent; er stieg nach Konjunkturabschwächungen am Ende des Jahrzehnts an. Die von der Finnischen Zentralbank verfolgte Zinspolitik war der von den Zentralbanken Schwedens und Englands sehr ähnlich. Nach Ansicht von Hugo E. Pipping waren die Zinsen in den genannten Ländern etwas unter dem finnischen Zinsniveau, worauf zumindest teilweise der Umstand einge-

---

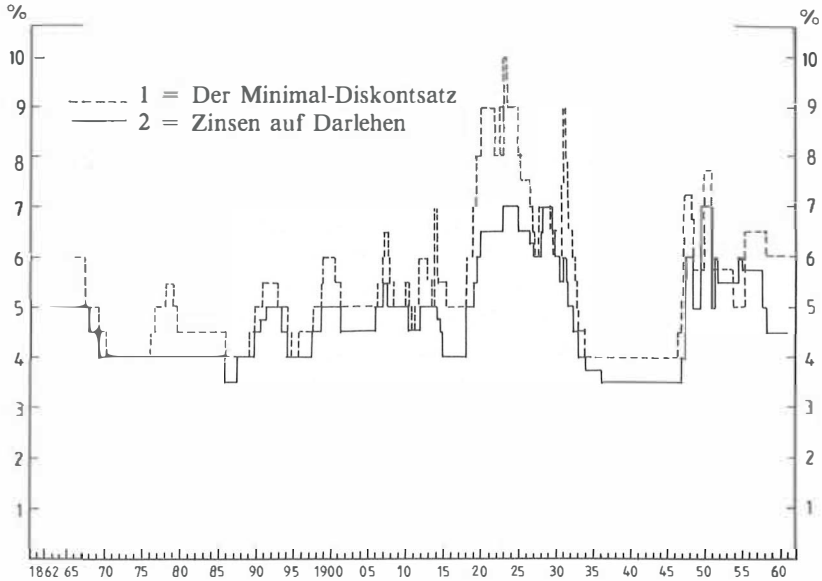
<sup>57</sup> Böhm 1983, S. 225.

<sup>58</sup> Kuusterä 1989, S. 253—258.

<sup>59</sup> Gottlieb 1976, S. 86.



Abbildung 24: Der Minimal-Diskontsatz der Finnischen Zentralbank (Finnlands Bank, finnisch: Suomen pankki) und die (auf sechs Monate bezogenen) Zinsen auf Darlehen der Unionsbank (schwedisch: Föreningsbanken i Finland)



Quelle: Pipping 1962, S. 230.

wirkt haben mag, daß das russische Zinsniveau höher war. In Finnland wurden die Zinsen seltener als in den Vergleichsländern verändert, so daß man den finnischen Geldmarkt als weniger flexibel einstufen kann.

Das zentrale Ziel der Zinspolitik in den Jahren 1878 bis 1914 war die Sorge um die Goldwährung des Landes. Bei einer Abschwächung der Konjunktur wurde die Wirtschaft daher (lange lange vor Keynes) nicht angekurbelt, was aus unserem heutigen Verständnis heraus seltsam erscheinen mag. Der Zinssatz hatte natürlich Einfluß auf die Bauaktivitäten in der Stadt: Ein niedriger Zinssatz spornte das Bauen an und ließ die Preise für Immobilien ansteigen.

Gegen Ende der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts stieg der Zinssatz sehr stark an, wenn man als Vergleichsmaßstab das früher gewohnte Niveau wählt. In Finnland herrschte in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts

zeitweise eine Periode des billigen Geldes. Nach 1882 sank der Zinssatz unaufhörlich. Erst am Ende des Jahrzehnts stiegen die Zinsen wieder spürbar an, um sich dann — nachdem die schlechteren Jahre vorbei waren — wieder zu senken. Gegen Ende der 90er Jahre regte der Zinssatz sichtbar das Bauen an. Die Zinsanhebungen im Jahre 1912 wirkten gegenteilig und führten in Kuopio sogar zu einer Depression.<sup>60</sup>

In Kuopio kann man den Geldmarkt für einen langen Zeitraum auf der Grundlage der Geschäfte der Sparbank Kuopio verfolgen, die seit dem Jahre 1876 in Kuopio wirkte.<sup>61</sup> Gegen Ende des 19. Jahrhunderts kam die Mehrheit der Hausbesitzer und Bauherren hinsichtlich ihres sozialen Hintergrunds aus der Arbeiterschaft, welche auch die Hauptkundschaft der Bank bildete. Allein durch einen Bankkredit konnte man aber kein Haus bauen, denn einen Kredit bekam man nur für die Hälfte des Wertes der Sicherheit.<sup>62</sup> Da Konjunkturschwankungen auf die Darlehenszinsen der Sparbank in keiner Weise einwirkten, blieb der Zinssatz zwischen 1876 und 1916 bei sechs Prozent gleich. Die Tätigkeit der Sparbank war indes nicht allein wirtschaftlicher Art, sondern es schlossen sich ihr auch moralische Aspekte an. Dies zeigt sich z.B. darin, daß sich die Sparbank weigerte, Kredite für den gewerblichen Kauf und Verkauf von Immobilien zu vergeben.<sup>63</sup>

Die Entwicklung der Geldinstitute und die Gründung der Finnlands Hypothekenverein bedeuteten für den Finanzmarkt in Finnland eine ziemliche Veränderung. Die Zuwachszahlen der durch Banken vergebenen Darlehen zeigen aber nicht in ihrer Gesamtheit ein Wachstum des Kreditvolumens an, sondern es geht hier z.T. um einen Übergang der Kredite von Privatpersonen und Kaufleuten an die Geldinstitute. Nach einer Schätzung von Erkki Pihkala stieg die Bedeutung der Geldinstitute

---

<sup>60</sup> Pipping 1969, S. 143—168; Kuusterä 1989, S. 136—146.

<sup>61</sup> In den Jahren 1849 bis 1868 wirkte in der Stadt die Sparkasse Kuopio, als deren Nachfolgerin die Sparbank gegründet wurde. Siehe dazu ausführlicher Hietakari 1951.

<sup>62</sup> Hietakari 1951, S. 74—75.

<sup>63</sup> Hietakari 1951, S. 105—106. Das Allgemeine Gesetzbuch aus dem Jahre 1734 verbot Zinsen über sechs Prozent. Die Bestimmung wurde allerdings umgangen (Pihkala K. U. 1961, S. 28). Der im Jahre 1861 gegründete Finnlands Hypothekenverein berechnete den Wert von landwirtschaftlichen Liegenschaften durch eine Kapitalisierung des Reinertrages der Güter mit einem Zinssatz von fünf Prozent in Bezug auf Allodialgüter und sechs Prozent in Bezug auf Erbland. Für kurzfristige Kredite mit einer Laufzeit von weniger als neun Monaten wurde die Begrenzung im Jahre 1882 aufgehoben. (Pihkala K.U. 1962, S. 35; Pihkala E. 1982, S. 58.)

für die Volkswirtschaft spürbar erst mit Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts an.<sup>64</sup>

Der Anteil der Hypotheken zur Sicherung der Kredite vergrößerte sich in Finnland gegen Ende der Autonomieperiode zu einem Teil auch als Folge des Wertanstiegs von Immobilienvermögen. Es wird geschätzt, daß der Anteil der Hypotheken vom Gesamtwert der Sicherheiten für Kredite im Jahre 1913 ungefähr die Hälfte ausmachte.<sup>65</sup> Versicherungsanstalten waren in Finnland seit den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts bedeutende Kreditgeber für den Bau von Stadthäusern. In Kuopio war deren Bedeutung im Verlauf unserer Untersuchungsperiode aber fast nicht zu ermitteln. Hingegen waren die Allgemeinen Pensionskassen bedeutende Kreditgeber in Finnland. Der Anteil der Privaten als Kreditgeber für Unternehmen verringerte sich in Finnland gegen Ende des letzten Jahrhunderts. Die Darlehen von Gesellschaften in Finnland für die verschiedenen Perioden sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.<sup>66</sup>

Für die Erforschung der Geldmärkte auf lokalem Niveau gibt es für unseren Untersuchungszeitraum keine Statistiken darüber, wie sich die Darlehen der verschiedenen Geldinstitute und anderer Institutionen zueinander verhielten. Die zu Immobilieneigentum gehörenden Schulden kann man auf der Grundlage der bewilligten Hypotheken untersuchen.<sup>67</sup> Aus diesem Grunde enthalten die beiliegenden Tabellen Angaben des Amtsgerichts von Kuopio über die Bewilligung von Hypotheken in Höhe von mindestens 1.000 Mark in den Jahren 1879 bis 1881 und 1899 bis 1901, die nach Hypothekenantragstellern gruppiert wurden. Das Material gibt auch die Möglichkeit, den Anteil der Privatpersonen als Kreditgeber zu untersuchen.<sup>68</sup> In beiden Untersuchungsperioden sind die Kre-

---

<sup>64</sup> Pihkala E. 1982, S. 55—56.

In den finnischen Städten erhöhte sich die Finanzierung für den Bau von Immobilien sichtbar unmittelbar gegen Ende des letzten Jahrhunderts. Im Jahre 1895 wurde die Aktiengesellschaft Hypothekenkasse der finnischen Städte (finnisch: Suomen Kaupunkien Hypoteekkikassa) gegründet. Im Jahre 1907 wurde bereits die vierte Hypothekenbank Finnlands in ihrer Art besonders zur Unterstützung der Wohnungsproduktion in finnischen Städten gegründet. (Lahti 1960, S. 24).

<sup>65</sup> Pihkala 1982, S. 56.

<sup>66</sup> Pihkala E. 1982, S. 60.

<sup>67</sup> Während des Untersuchungszeitraums galt in Finnland die Verordnung vom 9.11.1868 über Hypotheken auf Immobilien. (Asetuskokoelma 1868:32, S. 27ff.)

<sup>68</sup> Man muß beachten, daß die Betrachtung sich auf Hypotheken gründet. Daher ist es nicht möglich mit diesem Verfahren die eigentlichen Objekte der Kreditgebung

Tabelle 68: Darlehen der Gesellschaften in Finnland in den Jahren 1875 bis 1913 in Millionen Mark (in Klammern die prozentualen Anteile)

Darlehensgeber	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905	1910	1913
Finnlands Bank	24 (19)	19 (15)	22 (14)	41 (16)	32 (10)	59 ( 9)	56 ( 6)	92 ( 7)	110 ( 6)
Handels- und Geschäftsbanken	46 (36)	32 (26)	48 (30)	97 (37)	144 (44)	315 (50)	385 (44)	653 (46)	743 (43)
Sparbanken	11 (9)	14 (11)	24 (15)	40 (15)	43 (13)	77 (12)	136 (16)	261 (18)	305 (18)
Hypotheken- kreditanstalten	17 (13)	18 (15)	19 (12)	22 ( 8)	49 (15)	88 (14)	159 (18)	213 (15)	279 (16)
Versicherungs- anstalten	20* (16)	24* (20)	25* (16)	11* ( 4)	16 ( 5)	36 ( 6)	73 ( 8)	130 ( 9)	168 (10)
Andere Gesell- schaften	**	**	**	25* (10)	22* ( 7)	30* ( 5)	40* ( 5)	60* ( 4)	80* ( 5)
Staat	11 (9)	16 (13)	20* (13)	24 ( 9)	25* ( 8)	26 ( 4)	28* ( 3)	36* (3)(2)	40*
Genossenschaftliche Darlehenskassen	.	.	.	.	.	.	1 (0)	4 (0)	5 (0)
Insgesamt	129 (100)	123 (100)	158 (100)	260 (100)	331 (100)	631 (100)	877 (100)	1415 (100)	1725 (100)

\* = geschätzter Wert

\*\* = in dem vorherigen Wert oben enthalten

Quelle: Pihkala E. 1982, S. 62.

ditmärkte in Kuopio strukturell von denen des ganzen Landes wesentlich verschieden. Die Unterschiede sind sehr bedeutsam, auch wenn man die Hypotheken von Privatpersonen ausschließt. In den Jahren 1879 bis 1881 repräsentierten verschiedene gemeinnützige Kassen ungefähr 40 Prozent der Gesamtzahl der bewilligten Hypotheken. Ihr relativer Anteil war (ausgehend von der in der Untersuchung genutzten Gruppierung) in den Jahren 1899 bis 1901 immer noch der größte. Den zweiten Platz in der Hypothekenstatistik erhalten die Städte. Die Banken vergrößerten im

---

zu untersuchen. In der Praxis (mit einigen Ausnahmen) waren die Kreditgebungsobjekte und die mit Hypotheken belasteten Grundstücke die gleichen.

allgemeinen ihre Bedeutung, insbesondere die Sparbanken, obwohl sie auf der Grundlage der erhaltenen Hypotheken nicht so groß wie die beiden zuvor genannten Gruppen waren. Die Verantwortung für die Finanzierung war deutlich sichtbar von den genannten Kassen und dem Staat insbesondere an die Banken übergegangen. Wenn man als Bewertungsgrundlage den relativen Anteil der von Kaufleuten beantragten Hypotheken wählt, so scheint sich aber nicht in jeder Hinsicht die — viel bedeutete — Kommerzialisierung der Gesellschaft und die Verallgemeinerung der Geldwirtschaft durchgesetzt zu haben; denn die Anteile der Kaufleute veränderten sich nicht wesentlich. Die Geschäftsbanken, der Staat und die Finnische Zentralbank finanzierten in beiden Querschnittsperioden spürbar durchschnittlich größere Projekte. Die Sparbanken und insgesamt die lokalen Geldgeber beantragten durchschnittlich kleinere Hypotheken. Der relative Anteil verschiedener Kassen u.ä. an dem Gesamtwert der Hypotheken verkleinerte sich, weil die Geldbeträge von deren Hypothekenanträgen nicht in dem entsprechenden Verhältnis angestiegen waren wie im Durchschnitt. In gleichem Maße vergrößerten die Banken und Privatpersonen aus der Provinz ihren Anteil gerade durch einen Anstieg ihrer Kredite über den Durchschnitt. Das Bild über die Streuung der Hypotheken zwischen den verschiedenen Geldgebern in Kuopio in den Jahren 1899 bis 1901 ist dem von Karlsruhe im Jahre 1903 ziemlich ähnlich, d.h. der Anteil der eigentlichen Geldinstitute war verhältnismäßig klein.<sup>69</sup>

Es ist außerdem angebracht zu untersuchen, ob die Entstehung von Forderungen und Schulden Einfluß auf die Bereitschaft der Stadtbewohner hatte, Immobilien zu besitzen. Dies wurde auf der Grundlage der Nachlaßinventare untersucht.

Die Abhängigkeit zwischen Forderungen (gegenüber verschiedenen Schuldnergruppen) und Hauseigentum veränderte sich nicht in gleicher Weise. Im Verlaufe der Untersuchungsperiode verstärkte sich die Zusammengehörigkeit von Hauseigentum und Forderungen gegenüber Fabrikanten spürbar. Hinsichtlich der Forderungen gegenüber Kaufleuten war die Veränderung in Bezug auf die Zusammengehörigkeit fast belanglos. Bei den Forderungen gegenüber Beamten und Bauern scheint es die gleiche zurückgehende Zusammengehörigkeit mit dem Hauseigentum zu geben. Dies betrifft auch die Forderungen gegenüber anderen Gruppen, allerdings mit dem Unterschied, daß die Abnahme der Zusammengehörig-

---

<sup>69</sup> Böhm 1980, S. 55 nach Freudenberg 1907.

Tabelle 69: Die vom Amtsgericht Kuopio bewilligten Hypothekeneintragungen in den Jahren 1879 bis 1881 und 1899 bis 1901

Antragsteller der Hypothekeneintragung	1879—1881			1899—1901		
	A.	B.	C.	A.	B.	C.
Verschiedene Kassen	38,8	40,0	96	25,3	30,4	83
Privatpersonen aus der Stadt	19,9	8,0	70	22,5	24,8	90
Privatpersonen aus der Provinz	4,9	8,7	55	10,9	8,7	125
Vereine und Vereinigungen	—	—	—	1,6	3,0	52
Kaufleute	5,7	6,0	93	4,9	4,8	101
Handels- und Geschäftsbanken	8,0	5,3	147	13,6	3,9	346
Sparbanken	2,1	4,7	44	13,8	20,0	69
Finnlands Bank	3,3	0,7	491	5,1	1,3	387
Versicherungsgesellschaften	0,5	0,7	70	—	—	—
Staat	14,8	2,0	760	1,1	0,4	241
Stadt	0,1	0,7	18	0,4	0,4	80
Konsistorium	1,9	2,0	94	1,0	1,7	55

A. = Prozente vom Gesamtwert der Hypothekeneintragungen

B. = Prozente von der Anzahl der Hypothekeneintragungen

C. = Durchschnittliche Höhe der Hypothekeneintragung (Mittelwert aller Hypothekeneintragungen = 100)

Quelle: KRTA, Verzeichnis der bewilligten Hypothekeneintragungen. Hypothekeneintragungen unter 1.000 Mark und Hypothekeneintragungen von Inhaberschuldscheinen sind bei den Berechnungen nicht mitbercksichtigt worden.

keit nicht so groß war. Dies kann man als ein Zeichen für Mietforderungen sehen. Bankguthaben, also Einlagen, scheinen in diesem Zusammenhang nicht von großer Bedeutung zu sein. Hauseigentum und Verschuldung gegenüber anderen Gesellschaftsgruppen haben sich ebenfalls nicht folgerichtig verhalten. Allgemein wuchs die Zusammengehörigkeit beim Übergang von der ersten zur zweiten Periode stark an und ging danach zurück. Allerdings erreichte die Verschuldung gegenüber den Bauern ihr

Tabelle 70: Die Wirkung von Forderungen auf die Wahrscheinlichkeit von Immobilienbesitz in den verschiedenen Dezenien (Log. Kreuzproduktverhältnis von Vierfeldschemen berechnet)

Debitorgruppe	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Fabrikanten	1,05**	1,34***	2,50***	0,66
Kaufleute	0,79*	0,77*	1,09**	1,21***
Beamte	1,31***	2,04***	0,50	0,59*
Banken	1,75***	—0,26	0,37	0,31
Bauern	1,89***	1,10**	1,20***	0,40
Andere	1,02**	1,07**	0,72*	0,61

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio in den Jahren 1875 bis 1914.

Tabelle 71: Die Wirkung von Schulden auf die Wahrscheinlichkeit von Immobilienbesitz in den verschiedenen Dezenien (Log. Kreuzproduktverhältnis von Vierfeldschemen berechnet)

Kreditorgruppe	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Fabrikanten	1,21***	0,80*	1,19**	0,54
Kaufleute	0,12	1,11**	0,71*	0,52
Beamte	0,18	1,24***	—0,55	0,35
Banken	0,79*	2,29***	1,76***	2,02***
Bauern	0,35	1,82***	1,82***	0,94**
Andere	0,70*	1,36**	0,90**	0,74*

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio in den Jahren 1875 bis 1914.

Maximum erst in der dritten Periode. Völlig anders verhält es sich bei den Banken. Im Verlaufe des Untersuchungszeitraums wuchs die Bedeutung der Verschuldung gegenüber den Banken im Immobiliensektor der Stadt spürbar an: der errechnete Kontingentskoeffizient ist in der letzten Periode dreimal so groß wie in der ersten.

Zum besseren Verständnis der strukturellen Veränderungen in der Stadt ist es angebracht, getrennt die Forderungen der drei Gläubigergruppen

Tabelle 72: Schulden gegenüber Bauern in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppe (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen)

Eigentümer von Immobilien

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	—	30,0	7,1	5,3
Untere Beamte	0,0	25,0	33,3	12,5
Angestellte	—	16,7	20,0	12,5
Freie Berufe	—	25,0	20,0	27,3
Kaufleute	6,7	16,7	25,0	11,1
Handwerker	6,7	35,0	14,3	—
Arbeiter	6,2	32,4	7,1	9,1
Hausbesitzer	—	50,0	37,2	26,9
Insgesamt	2,9	28,7	23,9	15,1

Ohne Immobilieneigentum

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	20,0	5,9	5,9	11,1
Untere Beamte	—	15,4	—	5,7
Angestellte	18,8	—	—	8,0
Freie Berufe	17,6	12,0	10,0	15,4
Kaufleute	11,1	7,1	—	—
Handwerker	10,0	5,4	9,1	10,3
Arbeiter	2,2	2,6	6,7	5,6
Hausbesitzer	—	—	—	—
Insgesamt	9,5	6,1	4,8	6,5

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio in den Jahren 1875 bis 1914.

(Bauern, Banken und Kaufleute) zu untersuchen, die diese an verschiedene Gesellschaftsgruppen hatten und die mit Hilfe der Nachlaßinventare ermittelt werden können. Durch eine solche Untersuchung kann festgestellt werden, ob die genannten Geldquellen die verschiedenen Gesellschaftsgruppen in der Stadt auf unterschiedliche Weise behandelten.

In der zweiten Periode hatten die Bauern in sehr vielen Nachlässen Forderungen, insbesondere in solchen, die Hausbesitzer genannt wurden. Dies



Tabelle 73: Schulden gegenüber Banken in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppen (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen)

Eigentümer von Immobilien

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	50,0	30,0	50,0	31,6
Untere Beamte	—	12,5	50,0	25,0
Angestellte	66,7	16,7	40,0	50,0
Freie Berufe	16,7	15,0	40,0	45,5
Kaufleute	50,0	41,7	25,0	33,3
Handwerker	22,2	25,0	14,3	55,9
Arbeiter	2,7	20,6	50,0	10,5
Hausbesitzer	—	37,5	23,3	42,4
Insgesamt	16,5	23,8	30,4	39,0

Ohne Immobilieneigentum

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	10,0	11,8	23,5	11,1
Untere Beamte	6,7	7,7	15,4	11,4
Angestellte	6,3	7,7	19,0	20,0
Freie Berufe	13,3	—	—	11,5
Kaufleute	11,1	—	6,3	6,7
Handwerker	20,0	5,4	3,0	3,4
Arbeiter	—	—	1,3	3,7
Hausbesitzer	—	—	16,7	5,6
Insgesamt	8,2	3,1	7,0	5,6

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio in den Jahren 1875 bis 1914.

ist ganz natürlich, denn es waren ja viele Eigentümer von Stadtgütern ursprünglich auf dem Lande zu Hause. Dies war ein Kanal, durch den die anwachsenden Einkommen aus Waldverkäufen auch in der Stadt und nicht nur in der Provinz angelegt wurden. Gemäß den Angaben in der Tabelle kann man schlußfolgern, daß die Gelder der Bauern sich in der Stadt hauptsächlich anderswo als bei den höheren Klassen der Gesellschaften kanalisiert. Hier geht es aber nicht nur allein um eine Besonder-

Tabelle 74: Schulden gegenüber Kaufleuten in den verschiedenen Dezenien nach Gesellschaftsgruppen (Prozente von allen Nachlaßverzeichnissen)

Eigentümer von Immobilien

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	50,0	60,0	64,3	36,8
Untere Beamte	50,0	12,5	33,3	25,0
Angestellte	—	50,0	70,0	75,0
Freie Berufe	16,7	40,0	60,0	54,5
Kaufleute	100,0	58,3	50,0	16,7
Handwerker	22,2	70,0	85,7	77,8
Arbeiter	8,1	26,5	21,4	72,7
Hausbesitzer	—	50,0	30,2	22,7
Insgesamt	22,4	43,4	44,2	36,5

Ohne Immobilieneigentum

	1875— 1884	1885— 1894	1895— 1904	1905— 1914
Höhere Beamte	40,0	29,4	52,9	33,3
Untere Beamte	26,7	19,2	23,1	34,3
Angestellte	31,3	23,1	38,1	28,0
Freie Berufe	29,4	20,0	50,0	34,6
Kaufleute	44,4	35,7	43,8	50,0
Handwerker	15,0	29,7	24,2	41,4
Arbeiter	—	14,5	20,0	14,8
Hausbesitzer	—	—	16,7	—
Insgesamt	20,3	20,2	28,1	25,4

Quelle: KMA, Nachlaßinventare der Stadt Kuopio in den Jahren 1875 bis 1914.

heit von Kuopio, sondern ein entsprechendes Vorgehen wurde auch in Deutschland beobachtet, wo das Kapital aus den Landgebieten der Umgebung in den Bau in den Städten transferiert wurde.<sup>70</sup> Im Verlaufe der Untersuchungsperiode wuchs die Bedeutung der Banken als Kreditgeber

<sup>70</sup> Böhm 1980, S. 61.

für Immobiliengeschäfte deutlich an, was aus Nachlaßinventaren in der Stadt geschätzt werden kann. In Kuopio waren Bankschulden für Immobilieneigentum zu Beginn der Untersuchungsperiode noch ziemlich sozialgebunden, denn Immobilieneigentümer waren häufiger höhere Beamten als entsprechend Arbeiter. An der Schwelle des Ersten Weltkrieges war die Situation schon eine andere. Damals konnte auch ein Arbeiter ohne Eigentum an Immobilien Bankkredit haben.<sup>71</sup> Eigentum an Immobilien, also vor allem an Stadthäusern, bedeutete, vielleicht mit Ausnahme der ersten Periode, eine bessere Kreditfähigkeit bei den Kaufleuten, was seinerseits das tagtägliche Leben erleichterte. Dies betraf ausdrücklich die Arbeiterschaft, die Handwerker und die Hausbesitzer.

#### 5.4.1. Die regionalen Schwankungen der Verschuldung und ihre Bedeutung

Zum Verständnis des in der Stadt herrschenden Wettbewerbs um Raum ist es angebracht, den Verschuldungsgrad in verschiedenen Teilen der Stadt und zu verschiedenen Zeiten zu untersuchen. Die zur Verfügung stehende Quelle gibt nicht unbedingt zuverlässige Informationen darüber, in welcher Höhe in den verschiedenen Teilen der Stadt Immobilieneigentümer Schulden hatten. Man kann dennoch annehmen, daß die zum Erwerb von Häusern aufgenommenen Schulden mit einer Hypothekeneintragung gesichert wurden, wobei diese für jede Immobilie mit Hilfe des Verzeichnisses der Hypothekeneintragungen aufzuklären sind. Hinzu­fügen ist allerdings, daß nicht alle durch Hypotheken gesicherten Schulden selbst vom Haus herrührten. Die Hypothekenwerte an sich geben noch keine Auskunft über den Verschuldungsgrad, sondern die Anzahl der Hypotheken ist z.B. an den Wert der Hypotheken zu binden. In den folgenden Karten werden für drei Querschnittsjahre der Verschuldungsgrad der verschiedenen Häuserblöcke mit dem Betrag der Hypothek und einer fünfprozentigen kapitalisierten Rendite dargestellt.

Gegen Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts belasteten Hypotheken im allgemeinen keine Grundstücke in den Stadtrandgebieten. Eine

---

<sup>71</sup> Über die Vermögensverhältnisse der Arbeiterschaft auf dem Lande in der Provinz Mittel-Finnland siehe Markkanen 1977, S. 160—165 und Näreikkö 1983, S. 45 in der Stadt Tampere.

Karte 39: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1880

Der Verschuldungsgrad = Die Gesamtsumme der Hypotheken/Ertragswert nach einem Zinsfuß von 5%

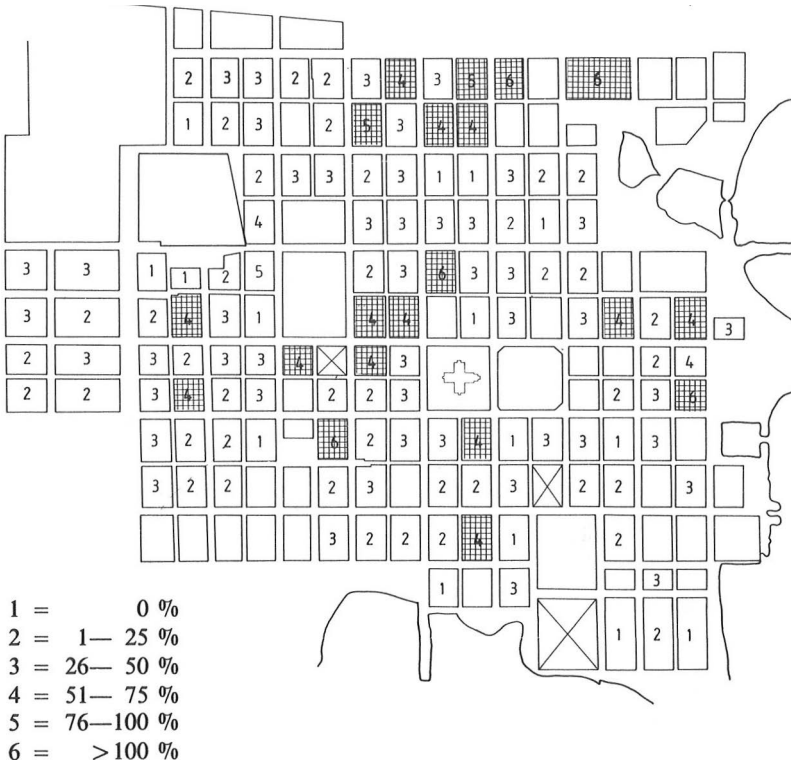


Quelle: KMA, Verzeichnis der Hypothekeneintragen (Jahre 1871 bis 1880); KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1880.

zu hohe Verschuldung war gleichfalls sehr selten. Die mit mehr als der Hälfte ihres Wertes belasteten Grundstücke lagen am häufigsten etwas neben dem Geschäftszentrums der Stadt. Im Jahre 1890 war die Situation schon eine andere: Die Gebiete, die ihre relative Lage im Geschäftsleben der Stadt verbessern konnten, waren oft mit mehr als der Hälfte

Karte 40: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1890

Der Verschuldungsgrad = Die Gesamtsumme der Hypotheken/Ertragswert nach einem Zinsfuß von 5%

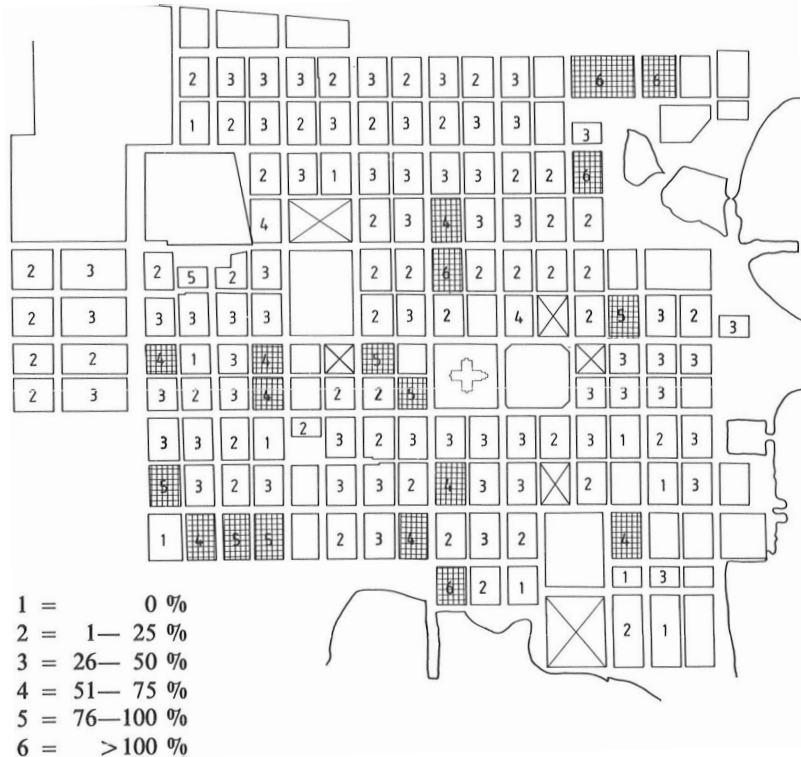


Quelle: KMA, Verzeichnis der Hypothekeneintragungen (Jahre 1881 bis 1890); KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1890.

ihres Wertes verschuldet, wenn die Betrachtung häuserblockweise erfolgt. Das gleiche betrifft die Gebiete mit den intensivsten Neubauaktivitäten am Nordrand der Stadt. Man kann also sagen, daß sich die 80er Jahre von den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts in Kuopio ganz wesentlich im Verhältnis der Finanzierung von Neubauaktivitäten unterscheiden: die

### Karte 41: Der Verschuldungsgrad der Häuserblöcke am 31.12.1900

Der Verschuldungsgrad = Die Gesamtsumme der Hypotheken/Ertragswert nach einem Zinsfuß von 5%



Quelle: KMA, Verzeichnis der Hypothekeneintragungen (Jahre 1891 bis 1900);  
 KRTA, Besteuerungsverzeichnis des Jahres 1900.

Erlangung von Krediten und die Fähigkeit diese aufzunehmen wurden zu einem wesentlichen Faktor der strukturellen Veränderungen der Stadt. Nicht-belastete Grundstücke, die es in den 80er Jahren noch sehr reichlich gab, waren zehn Jahre später ziemlich selten.

## 6. Veränderung der inneren Struktur der Stadt

### 6.1. Grundstückseigentümer

#### 6.1.1. Grundstückseigentümer in den Jahren 1788—1870

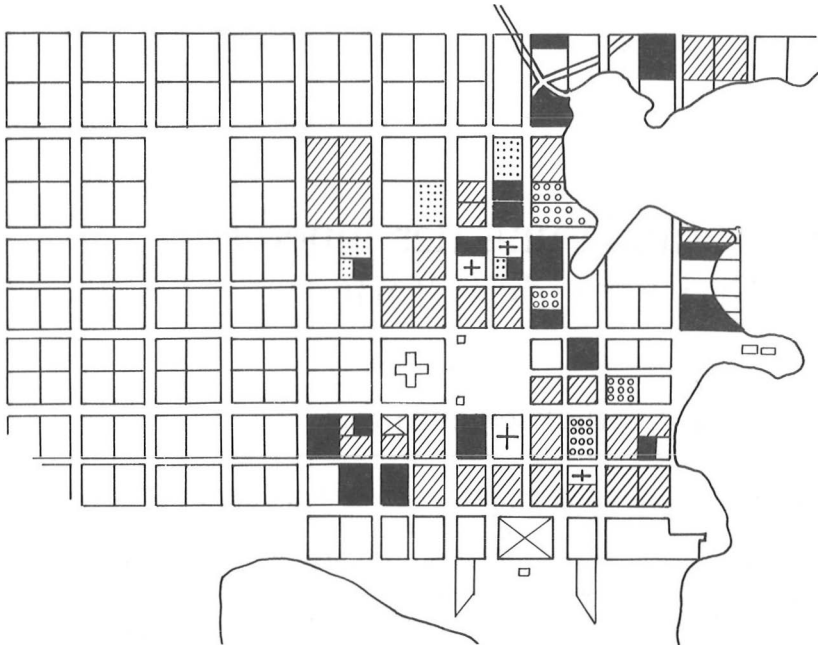
Bei der Erforschung der sozialen Struktur und ihrer Veränderung in der Stadt Kuopio ist es wichtig, auch die Entwicklung vor der eigentlichen Untersuchungsperiode zu kennen, weil die Strukturänderungen sich sehr langsam vollzogen haben. Über die Grundstückseigentümer in Kuopio in dem Zeitabschnitt 1788—1870 gibt es bereits eine Untersuchung, die hier herangezogen werden soll. Pekka Toivanen hat in seiner Examensarbeit die soziale Stellung von Grundstückseigentümern in Abständen von circa zehn Jahren ermittelt. Die Karten werden in ursprünglicher Form angeführt. Daher entsprechen die für Sozialgruppen benutzten Symbole auf den Karten zu den Jahren 1788—1870 nicht denjenigen auf den Karten zu den Jahren 1880—1915. Außerdem ist zu bemerken, daß ein Teil der angeführten Grundstücke unbebaut war.<sup>1</sup>

Kuopio war nach der Grundstückskarte des Jahres 1788 stark von Eigentümern aus der Beamtenschicht geprägt, denn alle Grundstücke um die damalige Kirche waren entweder im Besitz von Beamten oder wurden ihnen für die Dauer ihrer Amtszeit zur Verfügung gestellt. Die Neigung der Handwerker, sich am Stadtrand möglichst nahe dem Zentrum

---

<sup>1</sup> Toivanen 1972. Die Klassifikation von Grundstückseigentümern folgt dem Modell von S.-E. Åström 1957.

Karte 42: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1788



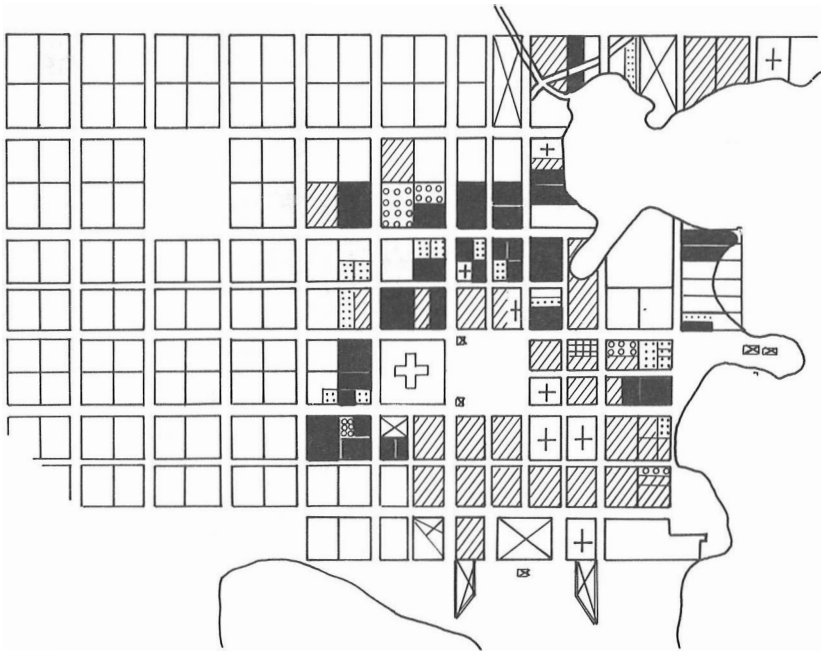
- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▣ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊚ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⊞ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm B.

niederzulassen, lokalisiert das Stadtzentrum zwischen der alten Kirche und dem damaligen Marktplatz. Die Struktur des Grundstücksbesitzes in den damals zentralen Stadtvierteln spricht für die Auffassung, daß die Stadt in erster Linie für Verwaltungszwecke gegründet wurde. Aus der



Karte 43: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1798

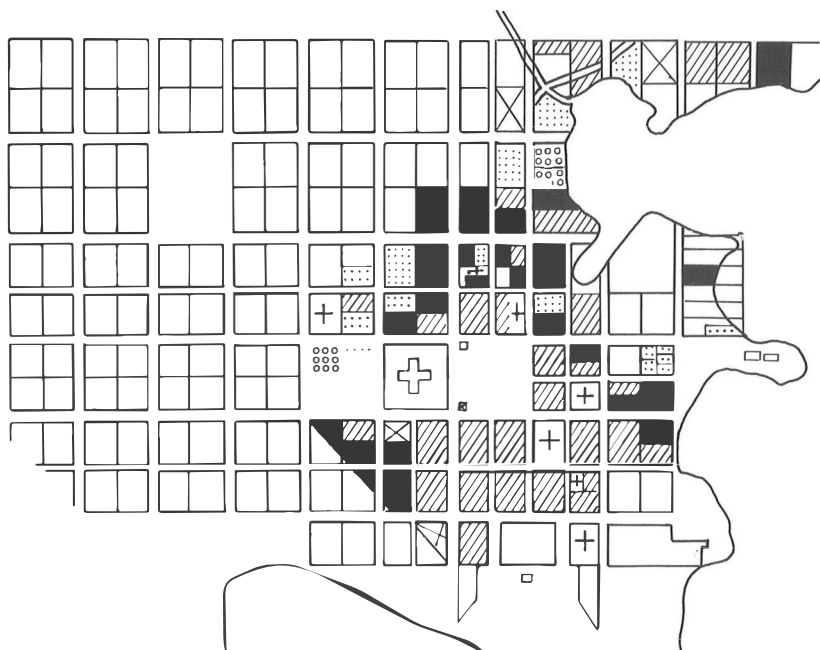


- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▤ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⊞ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm C.

Karte des Jahres 1798 ist bereits eine Kaufmannskonzentration an der Südostseite des Marktes ersichtlich. Im Vergleich zu der früheren Karte rückt die Handwerkerbesiedlung vom Stadtzentrum zum Norden hin. Gegen Ende der »schwedischen Zeit« ist die Situation im Prinzip unverän-

Karte 44: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1805

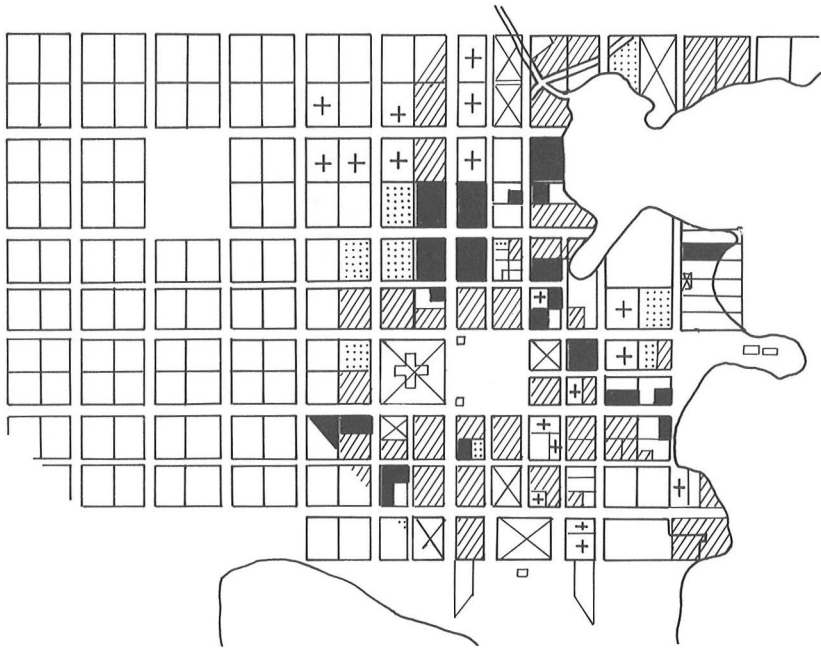


- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▧ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⋮ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm D.

dert: die Beamten besitzen die zentralen Grundstücke der Stadt, die noch wenigen Kaufleute haben ihre Grundstücke in der Nähe des Marktes und die Handwerker hinter dem Zentrum. Im Jahre 1805 wohnen schon wenig bemittelte Stadtbewohner an Stadträndern. Zur Zeit der schwedischen

Karte 45: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1811

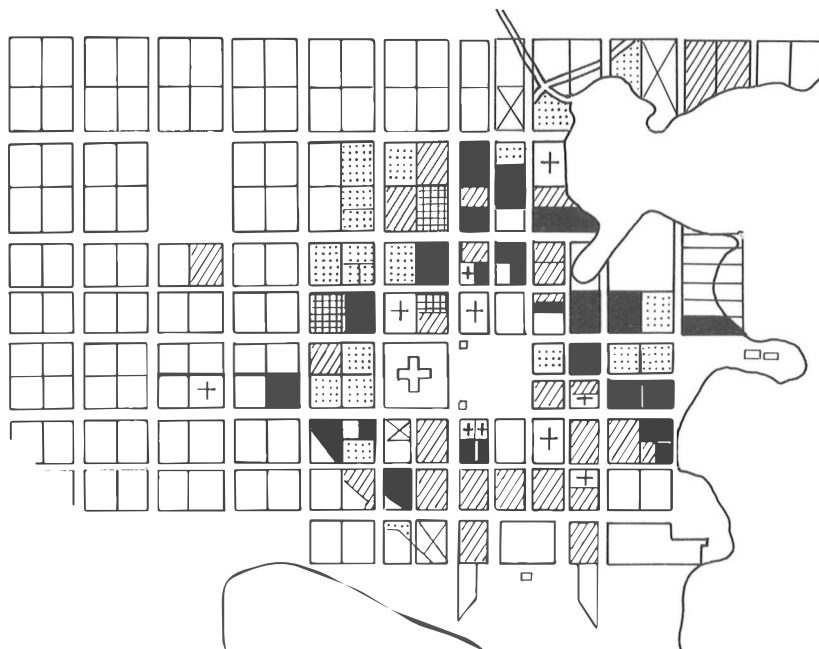


- ☒ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▣ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ▤ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ▥ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm E.

Herrschaft war das Stadtzentrum eindeutig das Gebiet zwischen Kirche und Markt. Außerdem kann behauptet werden, daß das Zentrum sich von der alten Kirche in Richtung Markt ein wenig verlagerte, was der wachsenden Bedeutung der Wirtschaft zuzuschreiben ist. Die Hauptver-

Karte 46: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1820



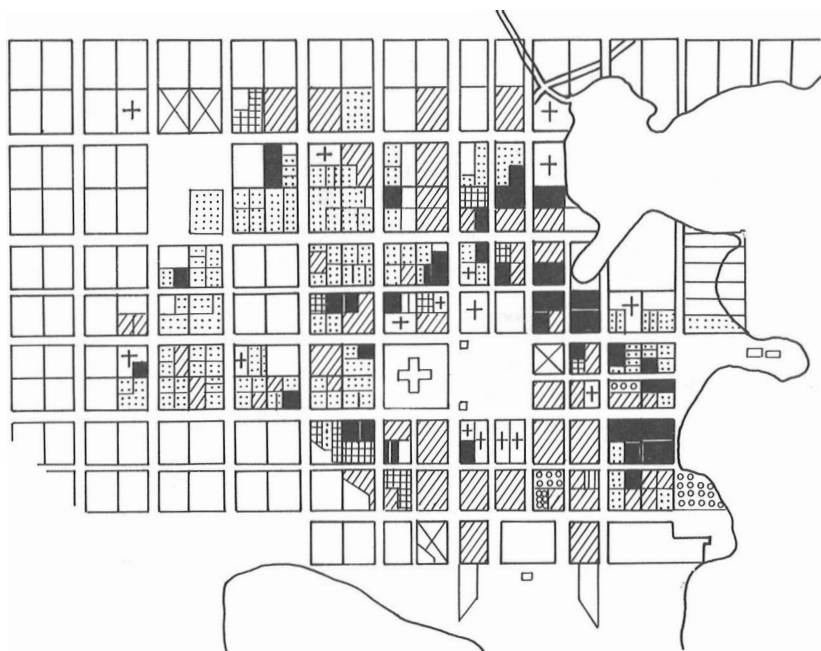
- ☒ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▣ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⊞ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm F.

kehrsader war damals die Nord—Süd -Richtung und die Hauptstraße die jetzige Maaherrankatu-Straße.

Von der Autonomic-Zeit soll als eigener Zeitabschnitt die Zeit vor circa 1840 betrachtet werden, weil die Stadt bis dahin in wirtschaftlicher Hinsicht nahezu unverändert blieb. Die Erschließung des Saimaa-Kanals

Karte 47: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1830



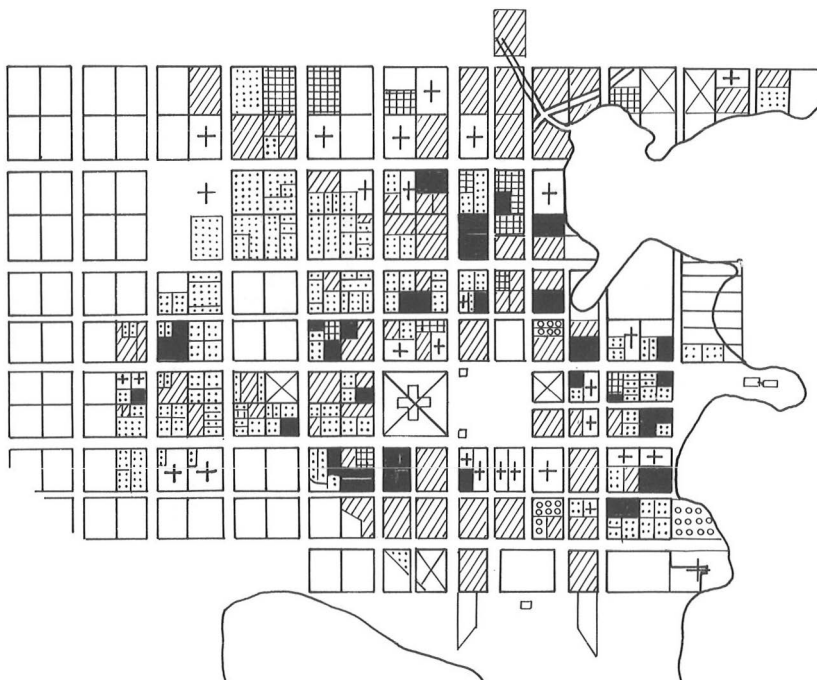
- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▤ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⦿ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ▤ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm G.

und die wirtschaftliche Integration Finnlands, insbesondere Ostfinnlands, zum Osten hin änderten gegen Ende des 19. Jahrhunderts wesentlich die Stellung der Stadt.<sup>2</sup> Für die soziale Struktur bedeutete die neue Kirche

<sup>2</sup> Nummela 1986, S. 31–32.

Karte 48: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1840

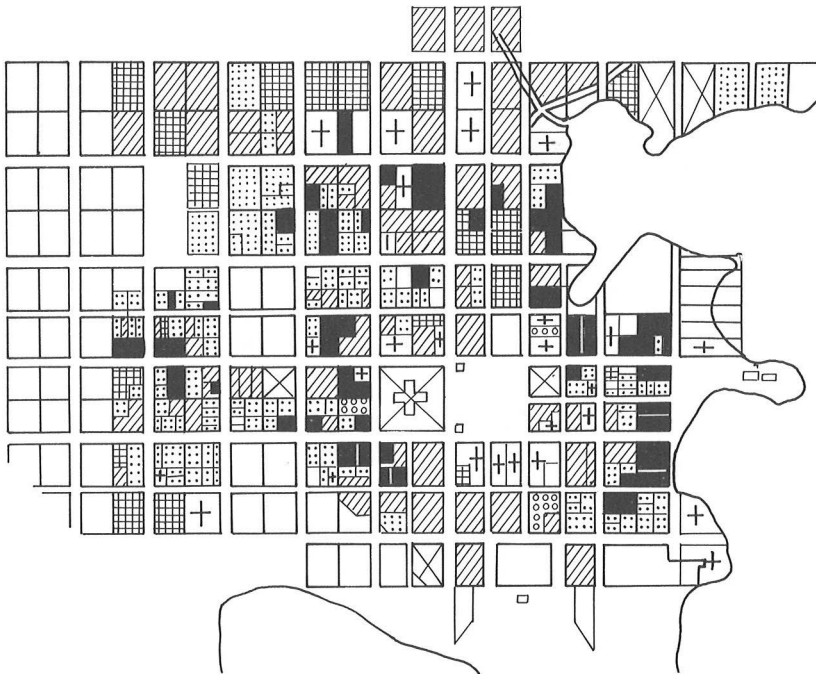


- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▤ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⊠ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogramm H.

am Markt die Änderung, daß aus einer Zweizentrenstadt eine Einzentrenstadt wurde. Außerdem kann bemerkt werden, daß die Stadt eine Geschäftsstraße bekam, die zunächst die Etelä- Vuorikatu-Straße auf der Südseite des Marktes war. Die Hauptverkehrsader nahm gleichzeitig ei-

Karte 49: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1850

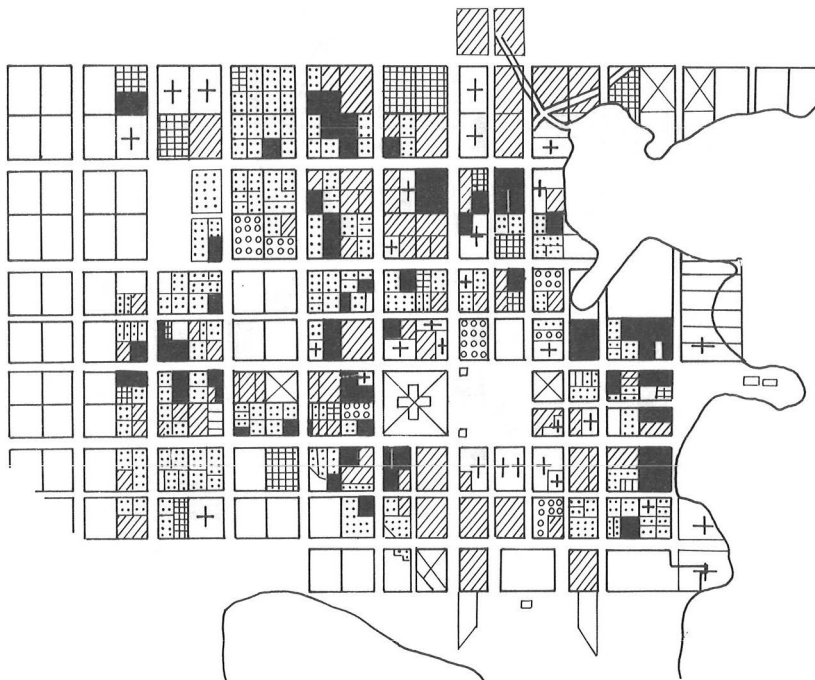


- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▤ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⋯ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogram I.

ne neue Richtung an: die Ost-West-Richtung. In sozialer Hinsicht vollzogen sich in den Jahren 1811—1840 beträchtliche Veränderungen, was sich als ausgeprägter Wandel der Segregation zur größeren Heterogenität niederschlug. Die Gegend des jetzigen Marktplatzes von der neuen

Karte 50: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1860



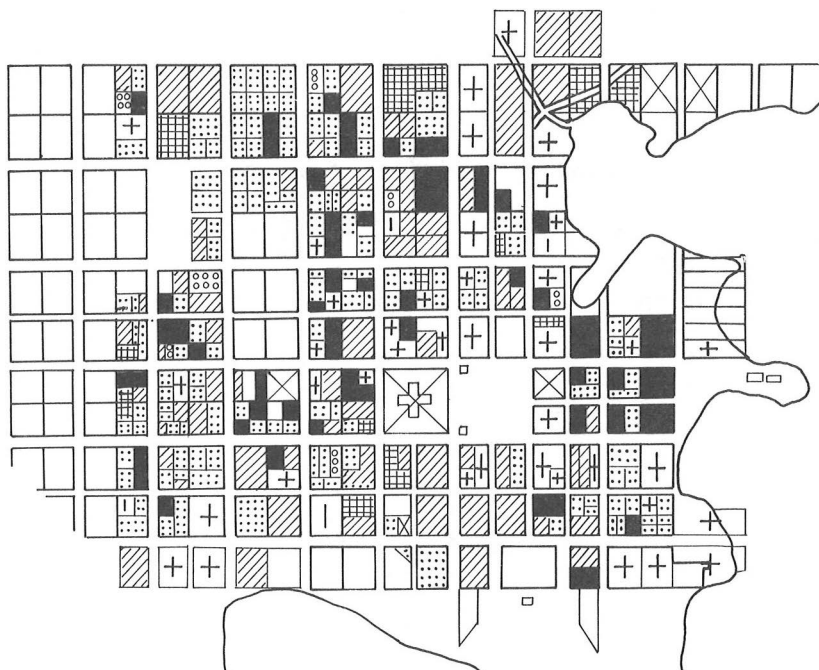
- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▣ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⊞ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogram J.

Kirche hin nach Nordwesten war zu Anfang der Autonomie-Periode noch von Minderbemittelten bewohnt, wurde aber im Laufe der Zeit von Angehörigen der Mittelklasse besiedelt.



Karte 51: Grundstückseigentümer in der Stadt Kuopio im Jahre 1870



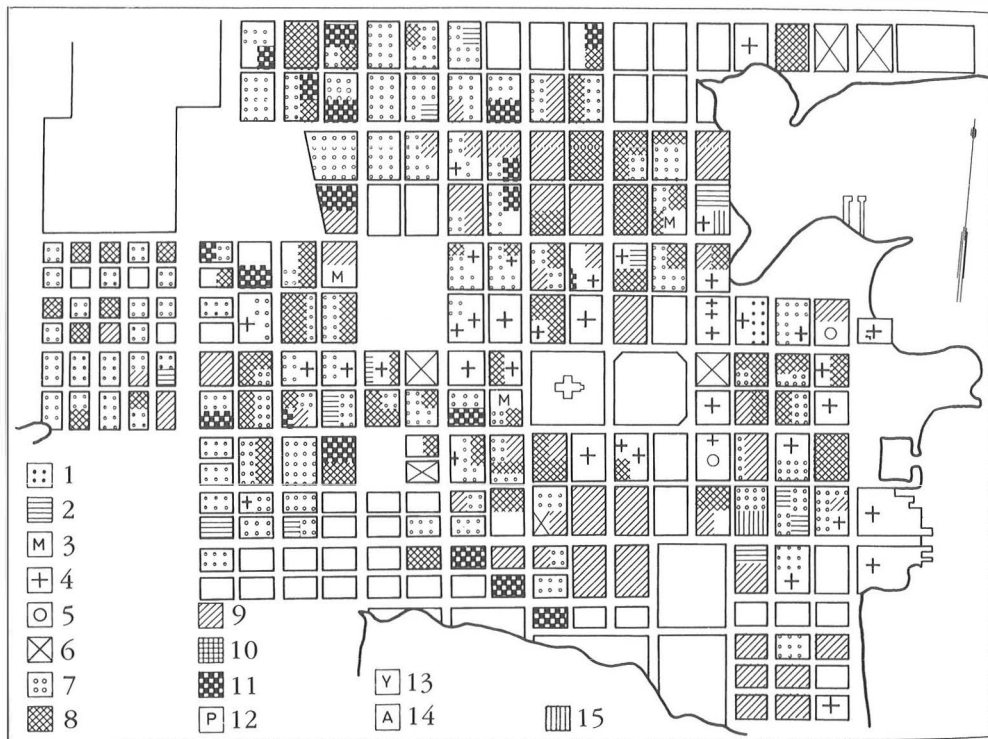
- ⊠ Öffentliche Gebäude
- ▨ Beamte
- Kaufleute, Kneipwirte u.ä.
- Handwerker mit Werkstatt auf demselben Grundstück
- ▩ Sonstiges Grundstückseigentum der Handwerker (auch Witwen)
- ⊞ »Bürger« mit Adelsprivilegien
- ⋯ Unterschicht und untere Mittelschicht

Quelle: Toivanen 1972, Kartogram K.

## 6.1.2. Grundstückseigentümer in den Jahren 1880—1915

Im folgenden wird der innere Veränderungsprozeß der Altstadt von Kuopio untersucht. Zunächst soll das Besitzverhältnis der im Bauleitplan er-

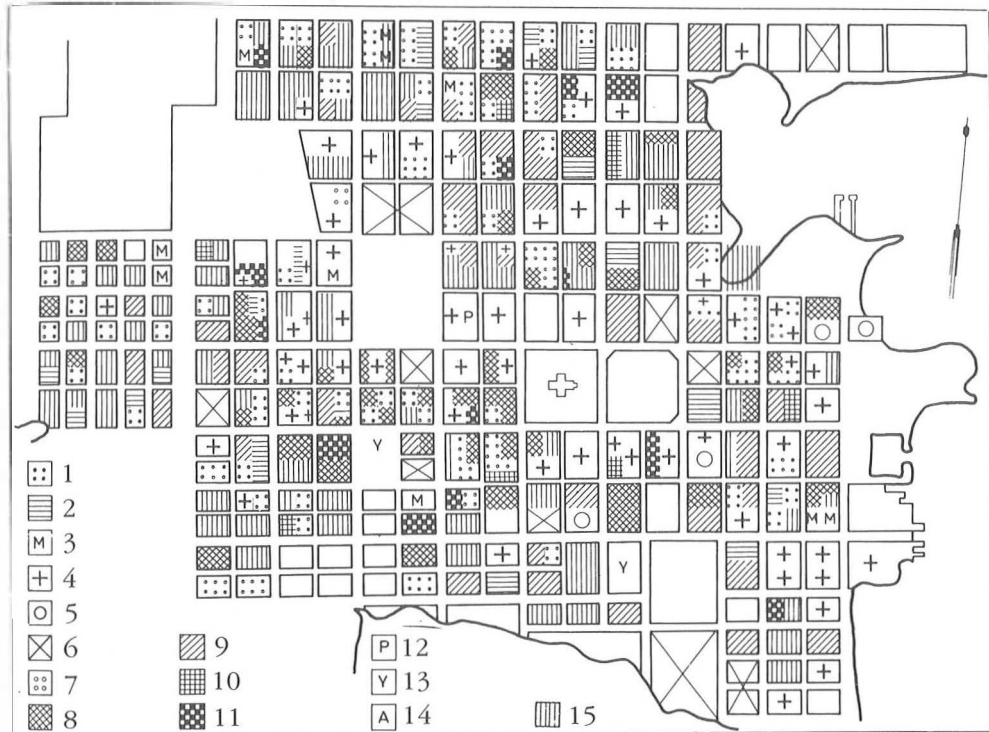
Karte 52: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1880



- 1 = Angestellter
- 2 = Gelernter Arbeiter
- 3 = Bauer
- 4 = Kaufmann
- 5 = Gesellschaft
- 6 = Der Staat oder die Kommune
- 7 = Ungelernter Arbeiter
- 8 = Handwerker
- 9 = Höherer Beamter
- 10 = Freiberufler
- 11 = Unterer Beamter
- 12 = Bank
- 13 = Verein
- 14 = Wohnungsaktiengesellschaft (-gcossenschaft)
- 15 = Hausbesitzer

Quelle: KRТА, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1880.

Karte 53: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1900



- 1 = Angestellter
- 2 = Gelernter Arbeiter
- 3 = Bauer
- 4 = Kaufmann
- 5 = Gesellschaft
- 6 = Der Staat oder die Kommune
- 7 = Ungelernter Arbeiter
- 8 = Handwerker
- 9 = Höherer Beamter
- 10 = Freiberufler
- 11 = Unterer Beamter
- 12 = Bank
- 13 = Verein
- 14 = Wohnungsaktiengesellschaft (-genossenschaft)
- 15 = Hausbesitzer

Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1900.

faßten Grundstücke geklärt werden. Die beiliegenden drei Karten, die sich auf die Jahre 1880, 1900 und 1915 beziehen, gründen sich hauptsächlich auf die Einwohnerverzeichnisse der Stadt sowie auf die Feuerversicherungsmaterialien.<sup>3</sup> Bei dem Trend zu einer gewissen Konstanz städtischer Strukturen sind Änderungen nicht immer leicht zu erkennen. Kommt es in einer Stadt zu einem Wertgefälle zwischen den verschiedenen Gebieten, neigt dieses dazu, infolge einer strukturellen Inertie, langfristig zu werden.<sup>4</sup>

Es entsprach weitgehend den Idealen der vorindustriellen Stadtplanung, daß die zentralen Stadtgebiete gegenüber den Randgebieten wertvoller waren. Das Neue bei der strukturellen Veränderung von Städten bestand in der Verringerung dieser Wertdimension: die Randgebiete gewannen an Wert.<sup>5</sup> Bei freiem Wettbewerb läßt sich an der begehrtesten Stelle der Stadt derjenige nieder, der in der Lage ist, für das Grundstück den höchsten Preis zu bezahlen. Aus einer rein ökonomischen Perspektive gesehen ist der Bodenwert nichts anderes als kapitalisierte Bodenrente.<sup>6</sup> Die Differenzierung der Bodennutzung führt zu einer Segregation der Gesellschaftsstruktur, wobei den Bodenpreisen eine besondere Rolle zukommt.<sup>7</sup> Im Jahre 1880 weist die innere Struktur der Stadt Kuopio klare Konturen auf. Der Grundstücksbesitz der Kaufleute konzentriert sich auf die Straßen Etelä- und Pohjoisvuorikatu um den Dom. Ein keilförmiger Ausläufer erreicht schon den Marktplatz. Das Gebiet zwischen Kirche und Väinölänniemi wird vorzugsweise von Beamten besiedelt. Der Grundstücksbesitz der Handwerker bildet einen zweiten Ring hinter den Grundstücken der Kaufleute, in einer Entfernung von wenigen Häuserblöcken. Ausgeprägte Gebiete der Minderbemittelten sind die Südwest- und Westränder der Stadt. Mit der Jahrhundertwende änderte sich das Bild des Grundstückseigentümers. Kaufleute besaßen bereits Grundstücke

---

<sup>3</sup> KRTA, Abschriften von Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio (die Originalkunden werden im Finnischen Staatsarchiv in Helsinki aufbewahrt); VA, Archiv der Versicherungsgesellschaft Tarmo, Feuerversicherungsmaterialien der Stadt Kuopio. Bei den ältesten Einwohnerverzeichnissen der Untersuchungsperiode war das Eintragungsverfahren insofern inkonsequent, als die verschiedenen Grundstücke eines Stadtviertels nicht (z.B. laufend im Uhrzeigersinn) numeriert waren. Später wurden die Teile der Stadtviertel auch auf Einwohnerverzeichnissen numeriert, und damit wurde das beschriebene Problem beseitigt.

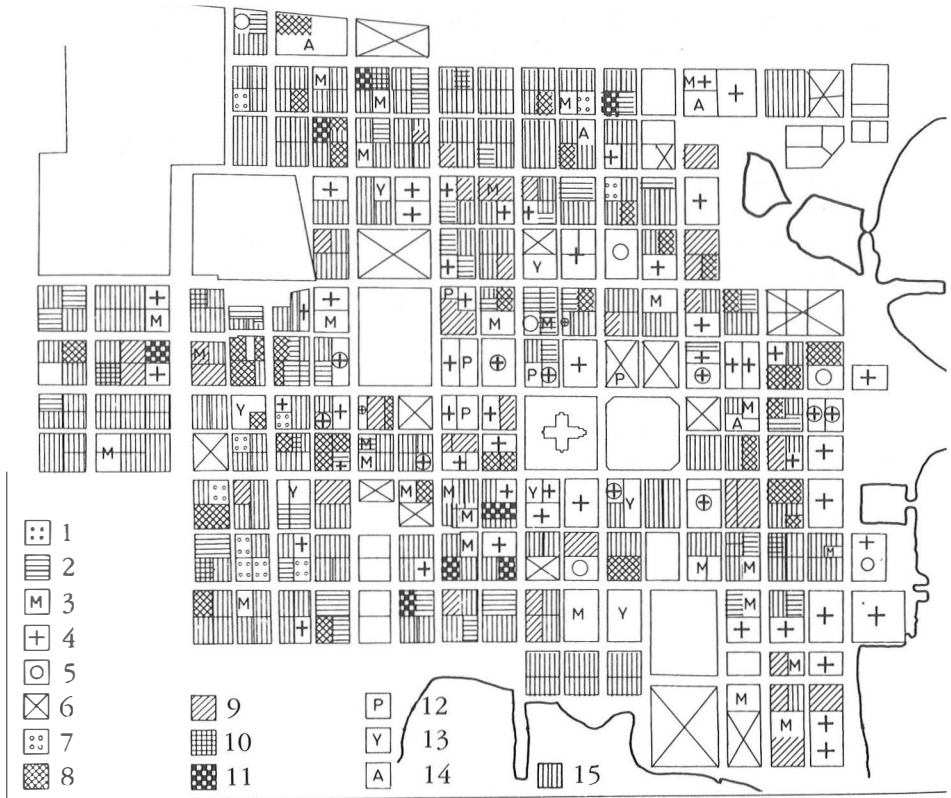
<sup>4</sup> Bobek—Lichtenberger 1966, S. 25; Jutikkala 1954, S. 90f.

<sup>5</sup> Schwippe 1983, S. 242.

<sup>6</sup> Hamm 1982, S. 70f.; Åström, S.-E. 1957, S. 191.

<sup>7</sup> Hamm 1982, S. 80.

Karte 54: Grundstückseigentümer in Kuopio im Jahre 1915



- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1 = Angestellter               | 9 = Höherer Beamter                               |
| 2 = Gelernter Arbeiter         | 10 = Freiberufler                                 |
| 3 = Bauer                      | 11 = Unterer Beamter                              |
| 4 = Kaufmann                   | 12 = Bank   |
| 5 = Gesellschaft               | 13 = Verein                                       |
| 6 = Der Staat oder die Kommune | 14 = Wohnungsaktiengesellschaft (-genossenschaft) |
| 7 = Ungelernter Arbeiter       | 15 = Hausbesitzer                                 |
| 8 = Handwerker                 |   |

Quelle: KRТА, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1915.

auch an der Tulliportinkatu-Straße. Der Marktplatz gewann spürbar an Bedeutung. Der relative Anteil der Handwerker am Grundstückseigentum war schon im Abnehmen begriffen. Die Gebiete in Richtung Vainölänniemi waren nicht mehr so eindeutig wie früher im Eigentum der Beamten. Die wichtigste Veränderung machte jedoch die Tatsache aus, daß sich in der Stadt eine neue Sozialgruppe etablierte, und zwar die Hausbesitzer. Mancher Arbeiter vom Stadtrand wurde Hausbesitzer. Gleichzeitig machte sich der Trend bemerkbar, daß ein Teil der Häuser in Eigentum von Auswärtigen bzw. eingewanderten Bauern kam. Aus Stadtgrundstücken wurde ein interessantes Anlageobjekt, denn auf dem Bodenmarkt zeichneten sich infolge des starken Zuwachses des städtischen Wohnsektors günstige Ertragsaussichten ab.<sup>8</sup>

Die Etablierung der Hausbesitzergruppe in den von Arbeitern besiedelten Gebieten am Stadtrand ist nicht unerwartet, wenn man bedenkt, daß die Hausbesitzer aus niedrigeren Gesellschaftsklassen ihre Häuser mit Vorliebe an Angehörige gleicher Gesellschaftsklassen vermieteten. Dies trug zur gesellschaftlichen Kohäsion bei. Die Verhältnisse in Kuopio bildeten hier keine Ausnahme.<sup>9</sup> Das Mietwohnen war an Stadträndern häufiger als im Zentrum. In Kuopio war dies besonders im Lahdentaka-Gebiet der Fall.<sup>10</sup>

Zu Beginn des Ersten Weltkrieges machte sich eine immer stärkere Konzentration des Handels in dem Gebiet zwischen Kirche und Markt bemerkbar. Dort ließen sich auch die Banken nieder. Handwerker als besitzende Klasse mußten ihre relativen Positionen als Hausbesitzer weiter einbüßen. Abgelöst wurden sie von Angehörigen der neuen Mittelklasse, wie etwa von Baumeistern und Maschinisten. Die Häuser an den Stadträndern gehörten häufiger als zuvor zur Sozialgruppe der Hausbesitzer. Die Arbeiter spielten im eigentlichen Planquadratgebiet als Hausbesitzer keine nennenswerte Rolle. Nach Verteuerung der städtischen Häuser konnten sich weniger bemittelte Stadtbewohner kaum noch allein ein Haus leisten. Als Ausweg aus diesem Dilemma entstanden zu Anfang des 20. Jahrhunderts die ersten Häuser in Gesellschaftsform. Die Gründer oder Baumeister der damaligen Zeit waren nicht immer Bauunternehmer im modernem Sinn; sie bauten Häuser um sie zu vermieten und/oder zu verkaufen.

---

<sup>8</sup> Dovcet 1982, S. 318—319.

<sup>9</sup> Lilius H. 1972, S. 71. Siehe auch Bobek—Lichtenberger 1966, S. 38.

<sup>10</sup> Schwippe 1983, S. 289; MMA, Archiv des Polizeiamtes Kuopio, Grundstücksbezogene Einwohnerverzeichnisse, Angaben aus mehreren Jahren.

Im Jahre 1880 hatte die Stadt Kuopio noch nicht alle ihre im Bauleitplan erfaßten Grundstücke in Gebrauch genommen; das übrige Stadtgebiet war sehr dünn besiedelt. Wohnen war damals von der Sozialstruktur her gesehen recht heterogen. Zu Ende des 19. Jahrhunderts entstanden Vorstädte; auch Gebiete außerhalb des alten Planquadratgebiets wurden besiedelt und erste Arbeiterstadtteile bildeten sich. Diese Entwicklungen führten dazu, daß das alte Planquadratgebiet stärker von der Mittel- und der Oberklasse geprägt wurde, da das Größenverhältnis zwischen den verschiedenen Gesellschaftsklassen im gesamten Stadtgebiet unverändert blieb.

Wie vielfach festgestellt, wurden die Grundstücke besonders bei Minderbemittelten in kleinere Teile geteilt. Daher sind die geteilten Grundstücke vor allem an Stadträndern zu suchen. Die geltenden Prinzipien im finnischen Städtebau zu Ende des 19. Jahrhunderts förderten diese Entwicklung.<sup>11</sup> Die Karten über den Grundstücksbesitz in Kuopio unterstützen die These, daß die in kleine Teile geteilten Viertel eher der Unter- als der Oberklasse gehörten. Allerdings kann aus dem Material nicht erschlossen werden, daß die kleinen Grundstücke gerade für die Randgebiete der Stadt typisch gewesen wären. Vielmehr gilt, daß die Teilung von Grundstücken in der Nähe von alten Siedlungsgrenzen, d.h. in den alten Arbeiter- und Handwerkergebieten, das größte Ausmaß annahm. — Ferner kann in der Grundstücksteilung ein Mittel gesehen werden, das bedrohte Sozialprestige zu bewahren.<sup>12</sup>

## 6.2. Besiedlungsdichte

Für das Verständnis der inneren Struktur der Stadt ist die Verteilung von Stadtbewohnern auf Wohngebiete ein wichtiges Kriterium. In der Geographie wird schon lange darüber diskutiert, ob die Karten, welche die Besiedlung darstellen, absoluten oder relativen Charakter haben sollten. Beide Darstellungsweisen haben ihr Für und Wider: Punkte und andere Symbole als graphische Darstellung der Besiedlung vermitteln ein detail-

---

<sup>11</sup> Lahti 1956, S. 117; Lilius H. 1983a, S. 137.

<sup>12</sup> Siehe Karten 52—54.

Karte 55: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1875



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1875.

liertes Bild von der Verteilung der Bewohner und, wenn die Analyse sich auf Karten aus verschiedenen Zeitabschnitten stützt, auch von regionalen Entwicklungsunterschieden.<sup>13</sup>

Die Karten 55—58 stellen die auf den Einwohnerverzeichnisse erfaßte Bevölkerung im zentralen Stadtgebiet dar. Vororte und Splittersiedlungen wurden dabei außer acht gelassen.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Kant 1962, S. 350—351.

<sup>14</sup> Jeder Punkt entspricht 10 Bewohnern. In der einschlägigen Literatur variiert die einem Punkt jeweils zukommende Bewohnerzahl erheblich; dies beeinträchtigt die Kompatibilität der Kartenmaterialien verschiedener Untersuchungen. Siehe Kant 1962, S. 350f. Es sei hier erwähnt, daß die Arbeit des Finnen Hellström (1895) auf diesem Gebiet als richtungsweisend gilt (Kant 1962, S. 351).



Karte 56: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1880



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1880.

Im Jahre 1880 waren am dichtesten die Gebiete südwärts der Tulliportinkatu-Straße und des Marktplatzes besiedelt. Es handelte sich somit um Gebiete, in denen die Grundstücke hauptsächlich den Handwerkern gehörten. Die Gebiete mit der Dominanz der Beamten waren verhältnismäßig dünn besiedelt wie auch die Arbeiter-Gebiete.<sup>15</sup>

Um die Jahrhundertwende liegen die Besiedlungsschwerpunkte ähnlich wie in der früheren Untersuchungsperiode. Die Besiedlungsdichte hat

---

<sup>15</sup> Die Karte des Jahres 1880 gibt insofern ein verzerrtes Bild von der Besiedlungsdichte der Stadt, weil auf der Einwohnerverzeichnisse viele Stadtbewohner ohne Angabe des ständigen Wohnsitzes eingetragen wurden. Das gleiche gilt nach den Beobachtungen von W. William-Olsson (1937, S. 45) für Stockholm.

Karte 57: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1900



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1900.

sich am Nord- und Westrand des Stadtgebietes eindeutig vergrößert, wo die Neubautätigkeit am regsten war. Ebenfalls hat das Hafengebiet neue Bewohner gewonnen. Die Verdichtung der Besiedlung fällt regional gesehen auffallend oft mit dem Grundstücksbesitz durch die Hausbesitzerklasse zusammen. Kennzeichnend für die Entwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts bis zum Jahr 1914 ist eine allgemeine Verdichtung der Besiedlung. Darüberhinaus sind erste Anzeichen eines beginnenden Einwohnerschwunds im Stadtkern zu sehen. Als ein Charakteristikum für den sozialen Wandel des Stadtzentrums ist der wachsende Anteil von Einpersonenhaushalten verstanden worden; daraus resultiert eine Abnahme der Wohndichte.<sup>16</sup> Die Abnahme der für Wohnzwecke genutzten Woh-

<sup>16</sup> Schwippe 1983, S. 282.

Karte 58: Altstadtbewohner der Stadt Kuopio im Jahre 1914



Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnis der Stadt Kuopio aus dem Jahre 1914.

nungen in zentralen Gebieten der Stadt korreliert mit den Wertänderungen von Grundstücken, allerdings unter der Voraussetzung, daß die Bau- substanz konstant bleibt.<sup>17</sup>

Im folgenden wird der Gravitationspunkt der städtischen Besiedlung anhand von Einwohnerverzeichnissen herausgearbeitet. Die Berechnungen beschränken sich auf das eigentliche Planquadratgebiet. Außerdem wird angenommen, daß jeder Stadtbewohner, bei Befolgung der Stadt- teileinteilung nach dem Bauleitplan aus dem Jahre 1903, im Mittelpunkt seines Wohnviertels wohnt. Die Streuungen in den Tabellen sind Mittelent- fernungen nach der genannten Formel. Zentralviertel ist wiederum das Viertel des Planquadratgebiets, dessen Mittelpunkt dem jeweils errech-

<sup>17</sup> Schwippe 1983, S. 282.

Tabelle 75: Besiedlungsschwerpunkte der Stadt Kuopio

Jahr	Koordinaten		Mitteler- fernung m	Zentral- viertel
	p			
1875	76 625	34 830	510	IV/30
— Änderung	+ 44	—8	—63	
1880	76 669	34 822	437	IV/17
— Änderung	+ 8	—21	+ 62	
1900	76 677	34 791	509	IV/18
— Änderung	—50	—33	+ 1 254	
1914	76 627	34 758	1 763	IV/29

Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875, 1900 und 1914. Ohne Wohnsitz eingetragene Stadtbewohner wurden unberücksichtigt gelassen.

neten Gravitationspunkt der Stadt am nächsten liegt. Die Position als Zentralviertel setzt also nicht unbedingt voraus, daß der Gravitationspunkt im Gebiet des Viertels liegt. Die Änderung des Gravitationspunktes der Besiedlung blieb während der Untersuchungsperiode gering, ja sogar unerwartet gering. Der Gravitationspunkt lag die ganze Zeit, um gegenwärtige Straßennamen zu verwenden, an der Kauppakatu-Straße bzw. zwischen den Straßen Vuorikatu und Puijokatu. Trotz der geringen Änderung des Mittelpunktes nahm die durchschnittliche Entfernung der Einwohner vom Mittelpunkt zu; dies folgte naturgemäß aus der regionalen Expansion der Besiedlung und aus ihrer Verdichtung in den Randgebieten. Am Zufälligkeitsgrad der besiedelten Viertel änderte sich nichts. Die Zufälligkeitsgrad in allen Viertel des Planquadratgebiets verringerte sich, nachdem auch die bis dahin unbesiedelten Grundstücke größtenteils besiedelt worden waren.

Die Stellung der verschiedenen Teile der Stadt spiegelte sich in der Wohnweise und Belegungsdichte von Wohnungen wider. Das aus den absoluten Besiedlungskarten sich ergebende Bild ist unter Umständen irreführend, da die Viertel unterschiedliche Flächeninhalte aufweisen. Außerdem müßte man, um die tatsächliche Belegungsdichte ermitteln zu können, die Einwohnerzahlen mit der addierten Geschoßfläche der Gebäude und nicht etwa mit dem Flächeninhalt des Grundstücks vergleiche-

Tabelle 76: Entropie der Bevölkerungszahl

Jahr	Ohne Nullwerte	Mit Nullwerten
1875	0,97	0,92
1880	0,96	0,92
1900	0,96	0,94
1914	0,96	0,95

Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875, 1900 und 1914. Ohne Wohnsitz eingetragene Stadtbewohner wurden unberücksichtigt gelassen.

chen.<sup>18</sup> Im Kuopio der Untersuchungsperiode besteht das Problem vorab in dem Nutzungsgrad des Grundstücks, denn Gebäude mit mehreren Stockwerken waren die Ausnahme.

Es liegt auf der Hand, daß im Zuge des Wachsens der Stadtbevölkerung die Besiedlung sich durchweg verdichtet. Für das Verständnis der gesellschaftlichen Entwicklung ist es daher sinnvoller, statt der Verdichtung Änderungen bei ihrer Streuung zu untersuchen. Der für Flächeninhalt errechnete Variationskoeffizient bei Grundstücken erhielt in den drei Untersuchungsjahren folgende Werte:<sup>19</sup>

1880	59,4
1900	73,5
1914	60,8

Angesichts der obigen Zahlen ist es naheliegend, das Ende des 19. Jahrhunderts als erste Phase eines Wandels anzusehen, der infolge einer intensiveren Bautätigkeit eine größere Schwankung bei der Belegungsdichte von Wohnungen bedeutete. Die damalige Innovationsperiode brachte

<sup>18</sup> Kant 1962, S. 351.

<sup>19</sup> KRTA, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1880, 1900 und 1914; KMoA, Angaben aus dem Register über Baugrundstücken.

auch Bodenpreissteigerungen im Grundstücksverkehr mit sich.<sup>20</sup> Der Anfang des 20. Jahrhunderts läßt sich wiederum als gegenläufige Phase bezeichnen, die eine erheblich geringere Streuung um die durchschnittliche Besiedlungsdichte sowie eine sich durchsetzende Vereinheitlichung der Belegungsdichte im Quadratplangebiet bedeutete. Im Hintergrund macht sich auch der Rückgang des relativen Anteils der Arbeiterschaft im Planquadratgebiet bemerkbar. Dieser erklärt sich wiederum zum Teil durch die Entstehung neuer Vorstädte.

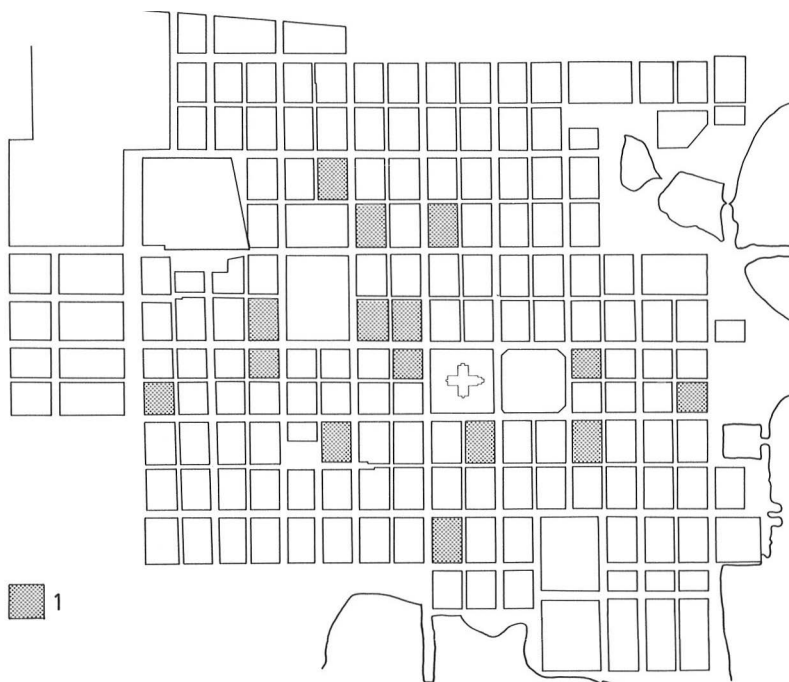
Gab es nun im Zentrum der Stadt Kuopio Gebiete mit eindeutig sinkender Einwohnerzahl? Um diese Frage zu klären, wird die stadtviertelbezogene Änderung der Einwohnerzahlen in drei Zeitperioden untersucht. Die Perioden umfassen die Jahre 1875—1914, 1875—1900 und 1900—1914. Als Variable dient die Differenz der Einwohnerzahlen des letzten und des ersten Jahres der jeweiligen Untersuchungsperiode geteilt durch die Zahl des letzten Jahres. Im folgenden werden vor allem Stadtviertel betrachtet, deren Kennzahlen bei starkem Bevölkerungszuwachs in der Stadt negative Werte erhalten. Für das Verständnis der strukturellen Veränderung der Stadt sind diese Viertel von besonderem Interesse. Aus einer Gesamtbetrachtung der zu untersuchenden Zeit ergibt sich, daß Stadtviertel mit Einwohner einbußen an den Rändern des Planquadratgebiets nicht anzutreffen sind. Dieses Ergebnis läßt sich einfach dadurch erklären, daß diese Randgebiete zu Beginn der Untersuchungsperiode nahezu unbesiedelt waren. Negative Werte sind am Marktplatz zu verzeichnen, was mit den oben angeführten theoretischen Modellen in Einklang steht. Außerdem sind negative Werte um den Alten Markt (den Snellmanipuisto-Park) zu finden, das heißt sowohl in dem Alten als auch dem Neuen Geschäftszentrum, die ganz eindeutig neue Funktionen erhalten haben. Schließlich sind negative Werte auch noch im Südwesten der Stadt, also in Reichweite der alten Stadtgrenze zu registrieren. Die Tatsache, daß die Peripherie immer weiter rückte, hat den alten Randgebieten mehr Spielraum gelassen und die Belegungsdichte verringert.

Bei einer Teilung der gesamten Untersuchungsperiode in zwei, allerdings nichtmotivierte Einheiten kommt es viel häufiger zu negativen Werten. Was die Änderung in den Jahren 1875—1900 angeht, fällt als erstes das starke Vorkommen negativer Werte im Südwesten und in der Reichweite der alten Stadtgrenze sowie schlechthin an den Grenzen der alten Besiedlung auf. Auch unter anderem in der Hafengegend verringert sich

---

<sup>20</sup> Siehe oben S. 161ff.

Karte 59: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1875—1914

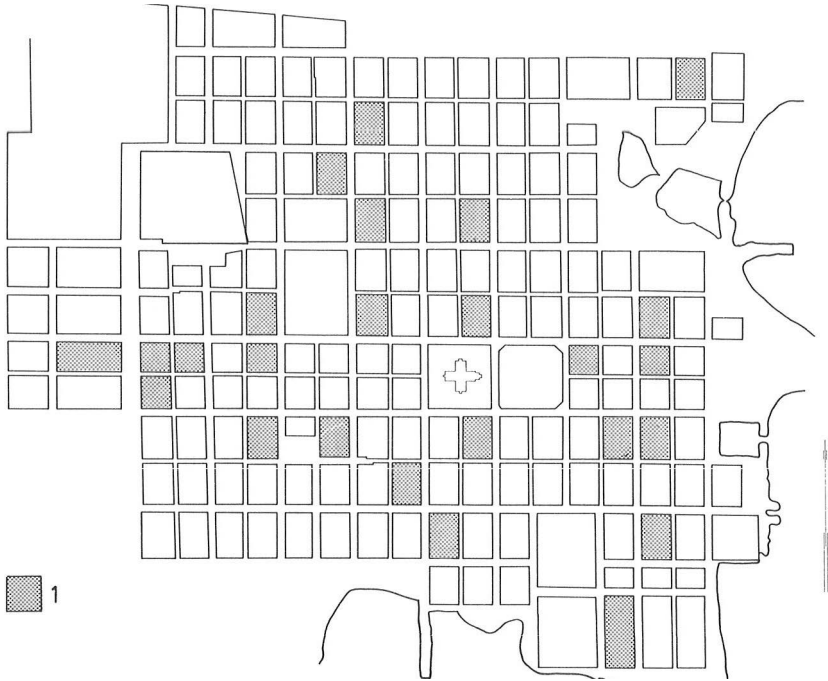


1 = Negatives Bevölkerungswachstum

Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875 und 1914.

die Belegungsdichte in dem Sektor, der dicht an der Besiedlungsgrenze der Stadt liegt. Auch am Markt kommen negative Werte vor. In den Jahren 1900—1914 stellt das Minuswert-Gebiet ein einheitlicheres Ganzes dar, und zwar im groben in den zentralen Gebieten der Stadt. Diese Erscheinung ist jedoch nicht auf nur einen Faktor zurückzuführen, es sei denn man redet von einem Änderungstrend des Charakters von Gebieten. Die zentralen Geschäftsgebiete um den Markt und am Ostende der Kauppakatu-Straße erlitten eindeutige Einwohnereinbußen. Zur Erläuterung der Erscheinung in bezug auf andere Gebiete müssen andere Erklärungen herangezogen werden.

Karte 60: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1875—1900



1 = Negatives Bevölkerungswachstum

Quelle: KRTA, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1875 und 1900.

Ein Rückgang der Einwohnerzahl in einem Gebiet ist anhand des Materials über Kuopio in den Jahren 1875—1914 nicht notwendigerweise als eine Akzentuierung von Zentrumsaktivitäten des betreffenden Gebietes zu interpretieren. Vielmehr gilt, daß der Rückgang der Einwohnerzahl einen allgemeinen Veränderungsindikator darstellt, der im jeweiligen Gebiet einer Determinanten bedarf; diese kann zum Beispiel darin bestehen, daß aus einem Stadtviertel ein Geschäftsviertel oder Spekulationsobjekt geworden ist.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Ein Teil der Grundstücke kann mit Recht als Erwartungswertgrundstücke bezeichnet



Karte 61: Änderung der Besiedlungsdichte in den Jahren 1900—1914.



1 = Negatives Bevölkerungswachstum

Quelle: KRТА, Einwohnerverzeichnisse der Stadt Kuopio aus den Jahren 1900 und 1914.

Kennzeichnend für zentrale Stadtviertel und ihre exponierte Lage ist die Abnahme von Untermieterverhältnissen.<sup>22</sup> Um einen Überblick über die innere Struktur der Stadt Kuopio gewinnen zu können, soll die Si-

---

net werden. Nach Virtanen wird unter Erwartungswertboden Boden verstanden, dessen Wert zum Zeitpunkt der Schätzung den Nutzungswert des Zeitpunktes übersteigt, weil der Bodenwert voraussichtlich erheblich steigt. Solche Bodenbestände sind unter anderem in Sanierungsgebieten von Städten anzutreffen. Die finnische stadtgeschichtliche Forschung kennt Beispiele für Erwartungswertgrundstücke bereits aus dem 19. Jahrhundert. (Virtanen 1979, S. 87; Myhrberg 1981, S. 8f.)

<sup>22</sup> Schwippe 1983, S. 289.

Tabelle 77: Anteil von Untermieter und Schlafgängern an der Bevölkerung in Stadtteilen im Jahre 1907, in Prozent

Stadtteil	A.	B.
I	9,5	7,3
II	9,8	13,3
III	8,5	12,6
IV	10,0	3,1
V	17,7	1,1
VI	12,0	—
Männistö	13,0	·
Niirala	3,4	·
Haapaniemi	6,4	·

A = Kleinwohnungen (maximal 2 Zimmer und Küche)

B = Großwohnungen

Quelle: Rosenberg 1908, S. 22—23. Die Dienstmagden und -knächten sind als Familienmitglieder betrachtet worden.

tuation in verschiedenen Teilen der Stadt detaillierter beschrieben werden. Aus der nachstehenden Tabelle geht hervor, wieviele Stadtbewohner im Jahre 1907 Schlafgänger oder Untermieter waren. In der Gruppe von Kleinwohnungen gab es davon relativ gesehen mehr in der Nähe von Industrieniederlassungen: im eigentlichen Qadratplangebiet im V. und im VI. Stadtteil sowie in Männistö (Lahdentaka). In der Gruppe von Großwohnungen sind Untermieter in den zentralen Gebieten der Stadt, nämlich im IV. Stadtteil so gut wie unbekannt, wobei ihre Zahl im V. Stadtteil noch geringer ist und Untermieter in den Großwohnungen des VI. Stadtteils total fehlen. In dem hauptsächlich von Beamten besiedelten I. Stadtteil ist der Anteil der Untermieter an der Gesamtbevölkerung spürbar geringer als im II. oder im III. Stadtteil.

### 6.3. Die Wohngebiete der verschiedenen Gesellschaftsgruppen

Städtisches Wohnen und soziale Schichtung sind die Schlüsselfragen in der sozioökologischen Forschung des 20. Jahrhunderts gewesen. Die

Wohngebiete von verschiedenen Gruppen haben in dieser Forschungstradition eine sehr bedeutende Rolle gespielt. Eine der Grundannahmen der Sozioökologie ist es, daß zu unterschiedlichen Schichten gehörende Personen ihren Wohnplatz (zumindest in einem bestimmten Maße) ausgehend von dem für ihre soziale Referenzgruppe typischen Wohngebiet wählen. Auf dieser Grundlage kann man feststellen, welchen Charakter ein bestimmter Stadtteil aufgrund der Stellung seiner Einwohner hatte. Über die Wohnplätze der Einwohner einer Stadt kann man Daten u.a. aus den Einwohnerverzeichnissen und den Besteuerungsverzeichnissen erheben. Hier werden im folgenden die zuletzt genannten genutzt.

Wenn man über die räumliche Differenzierung der Stadt spricht, muß man das Differenzierungskonzept in zwei Teile gliedern: Innerhalb der Stadt und innerhalb der Häuser oder Häuserblöcke. Kennzeichnend für die vorindustrielle Periode war nach Elisabeth Lichtenberg die geringe soziale Separierung auf einem Grundstück. Damit zusammen hingen ja auch große Einkommens- und Vermögenskonzentrationen. Nach Lichtenberg ging es um die »herrschende patriarchalische Haushaltsstruktur«. Zum Veränderungsprozeß gehörte als ein Teil der Urbanisierung eine Ausgleichung der alten ruralen Werte mit den neuen urbanen.<sup>23</sup> Die Entstehung von schichtenspezifischen Lebensräumen während der Industrialisierung und auch früher ist in allen Städten nachweisbar. Kuopio war in diesem Hinsicht keine Ausnahme. Die Segregation von Bevölkerungsgruppen wird im folgenden mit Hilfe einer Häuserblockanalyse untersucht. Das Verfahren ist dabei ein wenig anders als z.B. bei S.-E. Åström hinsichtlich Helsinki und bei W. William-Olsson hinsichtlich Stockholm.<sup>24</sup> In den beiliegenden Karten (62 und 63) sind solche Häuserblöcke eingezeichnet, in denen der prozentuelle Anteil gewisser Gesellschaftsgruppen mindestens 50 Prozent der Steuerzahler dort ausmachte. In den Kalkulationen sind Erbgemeinschaften und Gesellschaften ausgenommen worden.

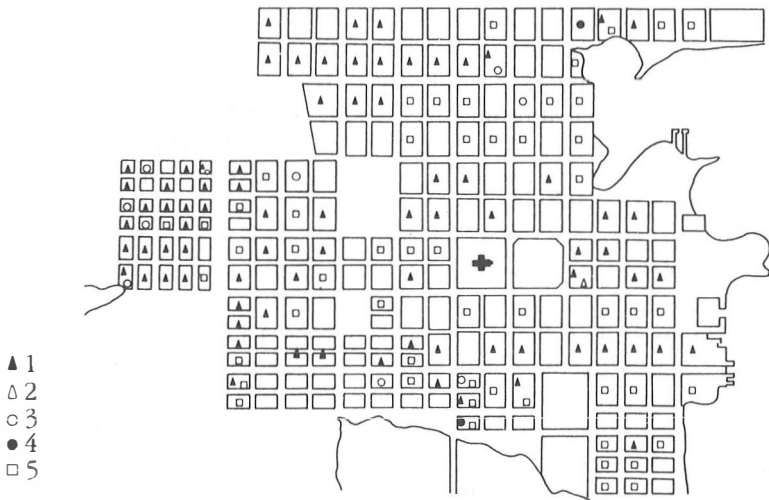
Im Jahre 1880 gab es mehrere von einer Gruppe dominierte Häuserblöcke als im Jahre 1910. In beiden Querschnittsjahren lagen die von Arbeitern dominierten Gebiete an den Rändern des Planquadratgebietes. Doch war das in Richtung Väinölänniemi (Süd-Ost) liegende Gebiet eine Ausnahme in dieser Hinsicht. Hier handelte es sich in beiden Jahren um ein von Beamten dominiertes Gebiet. Die von Beamten dominierten Ge-

---

<sup>23</sup> Lichtenberg 1979, S. 35; Schwippe 1983, S. 255; Waris 1973, S. 131.

<sup>24</sup> Åström S.-E. 1957, S. 186—187; William-Olsson 1937, S. 192—193.

Karte 62: Zum Charakter der Altstadt Häuserblöcke nach sozialer Stellung ihrer Einwohner im Jahre 1880



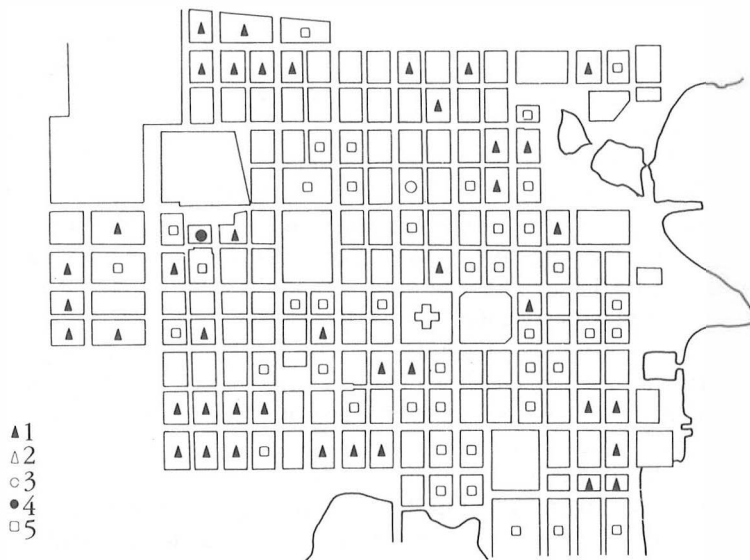
Dominierende Gruppe

- 1 = Arbeiter
- 2 = Kaufleute
- 3 = Handwerker
- 4 = Hausbesitzer
- 5 = Beamte

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1880.

biere kann man sowohl im Jahre 1880 als auch im Jahre 1910 als einen Ring um die Stadtmitte herum abstrahieren. Im Jahre 1880 wohnten aber noch so viele Arbeiter in der Stadtmitte, daß sie dort noch die Mehrheit der Einwohner bildeten. So konnten einige Häuserblöcke in der Stadtmitte sogar als Arbeitergebiete interpretiert werden. In der Praxis waren diese Gebiete aber nicht Teile von eigentlichen Arbeitergebieten, sondern es handelte sich um das alte patriarchalische Haushaltssystem, nach

Karte 63: Zum Charakter der Altstadthäuserblöcke nach sozialer Stellung ihrer Einwohner im Jahre 1910



Dominierende Gruppe

- 1 = Arbeiter
- 2 = Kaufleute
- 3 = Handwerker
- 4 = Hausbesitzer
- 5 = Beamte

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis der Stadt aus dem Jahre 1910.

dem die bei Händlern angestellten Arbeiter auf demselben Grundstück mit ihren Arbeitgebern lebten.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Siehe oben. Über die Umstände in Helsinki vermittelt S.-E. Åström (1957, S. 360—363) eine gute Übersicht, u.a. über veröffentlichte Angaben zur Einkommenssteuer in ausgewählten Hauserblöcken.

Verglichen mit dem Jahr 1880 war die Situation im Jahre 1910 so, daß die Bedeutung der Arbeiter in den Häuserblöcken, die etwa Richtung Mitte ausgehend von den Rändern des Planquadratgebiets lagen, relativ geringer war als dreißig Jahre zuvor. Dieser Umstand kann teilweise mit dem Entstehen von neuen Stadtteilen erklärt werden, die deutlich von Arbeitern dominiert wurden. Im Jahre 1880 wohnte kaum jemand in Kuopio außerhalb der eigentlichen Altstadt. Im Jahre 1910 hingegen hatten schon zahlreiche Städter ihre Wohnungen in Vororten, wie z.B. in Haapaniemi oder Lahdentaka. Der Anteil der Arbeiter war in diesen Vororten sehr hoch. Von den Besteuernten waren in Lahdentaka 60 Prozent Arbeiter und in Haapaniemi 75 Prozent; in anderen Splittersiedlungen um die Stadt herum lag der Arbeiteranteil bei 48 Prozent. Im zweiten Stadtteil betrug der Arbeiteranteil nur 34 Prozent.<sup>26</sup>

Strukturelle Veränderungen im Verkehr reflektieren sich auch in der Stadtstruktur. Im Jahre 1880 kann das Gebiet zwischen der Kirche und dem Hafen als Seemannsgegend von Kuopio bezeichnet werden, weil hier viele wohnten, die ihren Erwerb durch die Schifffahrt verdienten. Allerdings war deren Anzahl in keiner Weise groß genug, als daß sie der dominierende Bevölkerungsteil in dieser Gegend gewesen wären. Die Seeleute von 1880 kann man mit gutem Grund als Standortrationale ansehen, weil sie in der Nähe des Hafens wohnten.<sup>27</sup>

Im Jahre 1910 kann man eine derartige Konzentration zwischen der Kirche und dem Hafen nicht mehr lokalisieren. Der Bau der Eisenbahn verursachte eine andere Änderung der Stadtstruktur, indem die Eisenbahngesellschaft eigene Wohnungen für ihr Personal baute, wodurch mit der Zeit eine Eisenbahnersiedlung um den Bahnhof herum entstand.<sup>28</sup> Weiter oben ist schon der Charakter der Häuserblöcke in der Altstadt ausgehend von den Anteilen der verschiedenen Sozialgruppengestellt worden. Die Analyse kann nun ein bißchen in Richtung einer Typologisierung der Gebiete ausgehend von einerschichtenspezifischen Wohnplatzbetrachtung erweitert werden. Dabei begrenzen wir uns auf die (besteuerten) Höheren Beamten, Angestellten und Arbeiter, deren Wohngebiete im Jahre 1880 und 1910 aus den Karten 64—67 hervorgehen.

Im Jahre 1880 konnte man die Höheren Beamten wohl noch als Standespersonen der alten vorindustriellen Gesellschaft ansehen. Sie streb-

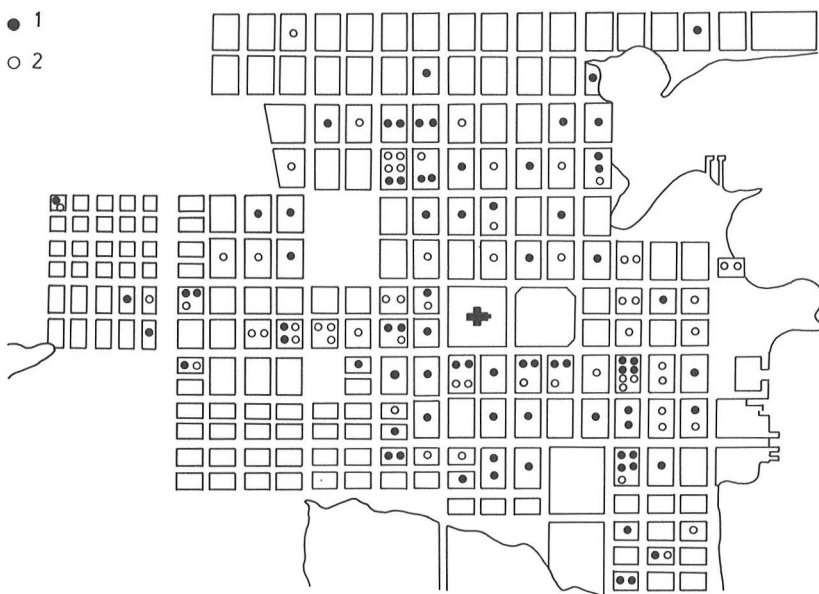
---

<sup>26</sup> Nummela 1989, S. 208.

<sup>27</sup> Siehe auch — hinsichtlich Turku — Jutikkala 1954, S. 92.

<sup>28</sup> KRТА, Einwohnerverzeichnis aus dem Jahre 1910.

Karte 64: Die Wohngegenden der Höheren Beamten und der Angestellten im Jahre 1880



- 1 = Höherer Beamter
- 2 = Angestellter

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

ten gewöhnlich danach in den prestigeträchtigen Gebieten der Stadt zu wohnen — ganz ähnlich wie es die alten Stadtplanungsideale vorsahen. So kann man sagen, daß der wertvollste Teil der Stadt Kuopio sich irgendwo in der Mitte der Etelä-Vuorikatu-Straße lokalisieren läßt. Merkbar weniger Höhere Beamte als auf der Etelä-Vuorikatu-Straße wohnten auf der Pohjois-Vuorikatu-Straße, obwohl die Provinzialverwaltung damals noch an der Ecke der Kuninkaankatu-Straße und Pohjois-Vuorikatu-Straße lag. Man muß allerdings daran erinnern, daß im gleichen Jahr (und auch 1877) eine Feuersbrunst Gebäude an der Pohjois-Vuorikatu-Straße zwischen der Kirche und dem Markt in Asche legte, so daß die Karten von 1880 von diesem damals wiederaufzubauenden Gebiet ein nur unvollständiges Bild geben. Von den Höheren Beamten wohn-

Karte 65: Die Wohngegenden der Höheren Beamten und der Angestellten im Jahre 1910



- 1 = Höherer Beamter
- 2 = Angestellter

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

ten einige Lektoren des Gymnasiums auf der damaligen Uudenmaankatu-Straße.<sup>29</sup> Die hauptsächlichen Wohngebiete der Arbeiter lassen sich für das Jahr 1880 um den Hafen herum und von der Kirche in Richtung Nord-Ost lokalisieren. Im allgemeinen kann man bezüglich Kuopio sagen, daß die Arbeiterschaft ihre Heime sehr oft an den Rändern der Siedlungen hatte. Hier sind sogar »reine« Arbeiterwohngebiete zu bemerken. Andererseits ist für die Stadt auch eine gewisse Splitterung typisch, das heißt,

<sup>29</sup> Riikonen 1986; Puurunen 1975.



Karte 66: Die Wohngebiete der Arbeiter in der Altstadt im Jahre 1880



Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

daß ohne eine bestimmte schichtenspezifische Konzentration die verschiedenen Gesellschaftsgruppen in vielen Gegenden auch nebeneinander wohnten.

Nach drei Jahrzehnten sah die Situation schon anders aus. Das durch den Bauleitplan erfaßte Gebiet reichte nicht mehr allein für alle Einwohner in der Stadt Kuopio. Viele Einwohner wurde jetzt Vorstädter genannt. Ausgehend von Karte 67, die die Situation des Jahres 1910 widerspiegelt, wird der Zuwachs bei den Einwohnerzahlen vor allem als eine Bevölkerungsverdichtung sichtbar. Die Entwicklungen bei der Arbeiter- und bei der Beamtenschaft war dabei nicht gleich. Die Arbeiterschaft hatte sich an den Rändern des Planquadratgebietes und insbesondere auf den Grundstücken der Hausbesitzer konzentriert. Die strukturelle Veränderung in der Stadt machte sich am deutlichsten sichtbar in der verminderten Anzahl der Arbeiter um den Markt herum und von hier aus in Rich-

Karte 67: Die Wohngebiete der Arbeiter in der Altstadt im Jahre 1910



Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

tung Kirche. Die Position der namhaftesten Straße von Kuopio ging im Jahre 1910 an die Kauppakatu-Straße über. Dies äußert sich in der wachsenden Anzahl von Beamten. Entsprechend verminderte sich der Anteil der höheren Beamten auf der Minna-Canth-Straße wo sich der Anteil der Arbeiter entsprechend vergrößerte. Es handelt sich hier um ein für rück-schrittliche Gebiete kennzeichnendes Charakteristikum, das als bauso-ziale Abwertung betrachten werden kann. Dazu gehört auch die Verklei-nerung der Durchschnittsgröße der Wohnungen.<sup>30</sup>

Der Rückgang der Beamten im eigentlichen Kern der Stadt sowie auch der Zunachs derselben in Richtung Väinölänniemi kann weitgehend mit ökonomischen Faktoren erklärt werden. Während des Untersuchungs-

<sup>30</sup> Siehe z.B. Böhm 1983, S. 227.

zeitraums verallgemeinerte sich das Bestreben nach Eigenheimen unter Höheren Beamten, was gleichzeitig mit der allgemeinen Zunahme der Wohndichte verbunden war. Aufgrund dieser Umstände und weil es im Stadtzentrum ohnehin nicht genug Bauland für größere Bausubstanzen und für alle Bauwilligen gab versuchten die Beamten in den Randgebieten der Stadt Bauplätze zu erhalten. Neben dieser Dimension der sozialen Segregation hat außerdem der Neubau des Provinzialverwaltungsgebäudes (1885) am Südrand des Planquadratgebietes die Entwicklung beeinflusst. Der Bau solcher öffentlicher Gebäude hat ähnliche Wirkungen auf das soziogeographische Bild der Stadt auch anderswo in Finnland gehabt.<sup>31</sup>

Eine Invasion einer höheren Sozialgruppe in ein bestimmtes Gebiet verursacht gewöhnlicherweise einen Erneuerungsbedarf hinsichtlich des physischen Charakters des Gebietes, der den Zwecken und Idealen der entsprechenden Gruppe entsprechen muß. War die Bausubstanz irgendwo zu alt, so wurde das Gebiet entweder saniert oder es veränderte sich hinsichtlich seiner Bevölkerungsstruktur zu einem von unteren Schichten bewohnten Gebiet, was auch eine Verslumung bedeuten kann. Insgesamt handelt es sich bei dem Abgang der Oberklasse an den Stadtrand aber wohl kaum um eine Besonderheit in Kuopio, sondern dies kann als eine sehr typische Entwicklung in industrialisierten Ländern angesehen werden.<sup>32</sup> Im folgenden soll nun gefragt werden, ob sich die Lage der Wohngebiete der Arbeiter rational erklären läßt. In der Alonso'schen Bodenwerttheorie hat der Zeitfaktor für den Arbeitsweg zentrale Bedeutung. Wenn man annimmt, daß die Arbeitsplätze sowie die Geschäfte in der Mitte der Stadt liegen,<sup>33</sup> so bedeutet jede Entfernung von der Stadtmitte einen Rückgang des Bodenwerts im Verhältnis zu der für den Weg benutzten Zeit. Die historischen Erfahrungen in Kuopio, wie auch in anderen Städten, stehen teilweise im Kontrast zu den Alonso'schen Preismodellen, die davon ausgehen, daß die Arbeitsplätze in der Stadtmitte liegen. Es war aber sehr typisch, daß die Industrie ihre Standorte außerhalb der schon bebauten Stadtgebiete suchte, wo genug Boden zur Verfügung stand und möglicherweise auch bessere Verkehrsbedingungen bestanden. Was die Industriearbeiter betrifft, so erfolgte eine Maximierung des Nutzens also nicht durch eine Minimierung des Anmarschwegs zur

---

<sup>31</sup> Jutikkala 1954, S. 85; Nummela 1989, S. 410; Lilius H. 1983c, S. 219—220.

<sup>32</sup> Friedrichs 1978, S. 26—27; Lichtenberg 1972, S. 3 - 25; Åström S.-E. 1957, S. 188.

<sup>33</sup> Alonso 1964, S. 18.

Stadtmitte, sondern zu den am Rand der Stadt liegenden Arbeitsplätzen. Die Angaben aus Kuopio zeigen in dieser Hinsicht, daß ein spezifischer Immobilienmarkt für Arbeiter entstand: Im Jahre 1880, als es noch keine Industrie gab, war das Gesamtsiedlungsbild von Kuopio in großen Zügen gesehen heterogen, aber im Jahre 1910 war es räumlich schon homogener, da die Arbeiter sich wegen der Nähe der Industrie in einem starken Maße auf die äußeren Teile des Planquadratgebietes und auf die Vororte konzentrierten.<sup>34</sup>

Die Gesamteinfluß der Industrialisierung hinsichtlich der Stadtstruktur in Kuopio kann vor allem als Diversifizierungsprozeß interpretiert werden. Dies hatte — nach dem Muster von anderen Städten — einige Konsequenzen für die Gliederung der Bodenwerte. Vor der Industrialisierung konnte man fast ohne Ausnahme sagen, daß der Preis des Stadtbodens monoton von den Stadträndern bis zur Stadtmitte hin anwuchs. Nach der Industrialisierung waren die Bedingungen nicht unbedingt genau so. Zwar waren die Bodenwerte noch am höchsten in den Stadtmitten, aber in vielen Städten kann man die Herausbildung von weiteren Stadtmitten feststellen, in denen die Bodenpreise wesentlich höher waren als in deren unmittelbare Umgebung.<sup>35</sup>

Die Wohngebiete der höheren Beamten hatten sich zu einer vom Rand der Väinölänniemi-Halbinsel ausgehenden Linie verschoben, die in Richtung Puijonkatu-Straße und Vuorikatu-Straße nach Norden führte. Der Umzug der Provinzialverwaltung und die Verschiebung des kommerziellen Zentrums der Stadt hatten ihrerseits diese Entwicklung beeinflußt. Die Angestellten bewohnten ein ausgedehnteres Gebiet als die Höheren Beamten, aber ihr größter Teil wohnte in dem — von der Mitte der Stadt aus gesehen — hinter dem den Beamten folgenden Ring.

Im Jahre 1880 waren die Höheren Beamten im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Gesamtpopulation hinsichtlich ihrer Wohnlage auf den aller wertvollsten Grundstücken der Stadt nicht über repräsentiert; vielmehr wohnten sie am ehesten auf Grundstücken mit durchschnittlichen Bodenpreisen. Die höheren Schichten der Gesellschaft wohnten damals noch gerne ländlich, geräumig und vielleicht auch ein bißchen außerhalb. Die Wohnlage der Unteren Beamten ist auf durchschnittlich billigerem Boden zu lokalisieren, was oft bedeutete, daß sie in den erst neu bebauten

---

<sup>34</sup> Vgl. Alonso 1964, S. 134ff.; Siehe auch Böhm 1980, S. 44 über Mannheim; Fritsche 1977, S. 48 über Bern.

<sup>35</sup> Friedrichs 1978, S. 32—39.

Tabelle 78: Die prozentuale Verteilung verschiedener Gesellschaftsgruppen nach dem Bodenwert im Jahre 1880

Gesellschafts- gruppe	Bodenwertdezile								
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
Höhere Beamte	—	14,1	20,5	19,2	32,1	2,6	5,1	3,8	2,6
Untere Beamte	6,5	14,8	18,5	25,0	16,7	3,7	3,7	3,7	7,4
Angestellte	1,5	14,7	16,2	17,6	25,0	5,9	10,3	2,9	5,9
Freie Berufe	—	+	—	—	+	+ / —	+	—	—
Kaufleute	7,4	5,6	20,4	14,8	16,7	6,5	10,2	8,3	10,2
Handwerker	—	—	—	—	—	+	+	+	+
Arbeiter	2,0	6,1	14,3	16,3	22,4	12,2	6,1	—	20,4
Hausbesitzer	—	—	—	—	+	+	—	—	+
Alle	5,7	4,9	24,6	18,9	18,0	9,8	8,2	3,3	6,5
	+	—	—	+	—	+	+	—	—
	4,6	8,7	31,0	16,7	16,3	5,4	6,8	4,0	6,4
	+ / —	—	+	—	—	—	—	—	—
	7,1	14,3	14,3	21,4	28,6	—	7,1	7,1	—
	+	+	—	+	+	—	+ / —	+	—
	4,6	9,3	25,1	17,9	18,8	5,9	7,1	4,1	7,2

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880; Karte 24. Die Angaben umfassen nicht die Posten »Gesellschaften« und »Anderer«, außerdem wurden die außerhalb des Planquadratgebiets Besteuerten ausgeschlossen. Die Plus- und Minus-Zeichen indizieren Abweichungen von der prozentualen Gliederung der Gesamtpopulation.

Gebieten wohnten. Die Gruppe der Angestellten war spürbar zentripetal als die beiden anderen bereits genannten Gruppen. Aber verglichen mit den noch stärker zentripetalen Freiberuflern wohnten die Angestellten offenbar auf billigerem Boden. Die Kaufleute waren in dieser Hinsicht keine homogene Gruppe, sie lassen sich am besten in zwei Untergruppen unterteilen: Einerseits in solche, die ohne Ausnahme und unbedingt die absolut besten Verkehrsplätze beanspruchten, und andererseits in solche, die an Boden zu Durchschnittspreisen und dennoch an verhältnismäßig dicht an den Hauptströmen des Handels liegenden Grundstücken interessiert waren. Die Handwerker als Gruppe waren noch mehr

aufgesplittert. Es gab solche Handwerker, die sich schon aufgrund ihrer Werkstätten am Stadtrand ansiedelten, solche (leicht zentripetalen) Handwerker, die auf Grundstücken mit durchschnittlichen Bodenpreisen lebten, und schließlich (stark zentripetale) Handwerker, die sich auf ziemlich wertvollen Geschäftsgrundstücken niedergelassen hatten. Die Arbeiter in ihrer Gesamtheit wohnten durchschnittlich auf billigeren Grundstücken als alle anderen Besteuernten.

Die während der Industrialisierungsperiode in den Jahren 1880 bis 1910 stattgefundene Veränderung zeigt sich sehr anschaulich in den Wohnlagen sowohl der Oberschicht als auch der Unterschicht. Die Höheren Beamten waren im Jahre 1910 auf billigeren und auf teureren Grundstücken überrepräsentiert. Dies beschreibt gut die zweigeteilten schichtenspezifischen Wohnideale der Höheren Beamten zwischen einer Mietwohnung in der Mitte der Stadt und einem Eigenheim am Stadtrand. Innerhalb der Gruppe der Unteren Beamten erfolgte keine sichtbare Verschiebung. Hingegen veränderte die zahlenmäßig stark angewachsene Angestellten-schicht ihre Position und war gegen Ende unseres Untersuchungszeitraums deutlich überrepräsentiert auf den wertvollsten Grundstücken des Planquadratgebietes. Die gleiche Entwicklung ist für die in freien Berufen Tätigen festzustellen. Die Position der Kaufleute blieb nahezu unverändert. Dagegen veränderten die Handwerker ihre Position insofern, als daß sie auf den Grundstücken zu Durchschnittspreisen und auf über dem Durchschnitt teureren Grundstücken überrepräsentiert waren. Dies zeigt die Akzentuierung der Kommerzialisierung in Kreisen des Erwerbslebens und kann als Folge des Umzugs der Werkstätten aus den Randgebieten des Planquadratgebietes, d.h. als Ausweichen vor dem anwachsenden Wohnraumbedarf interpretiert werden. Bei den Arbeitern waren die Veränderungen nicht bedeutend. Hingegen konzentrierte sich die Gruppe der Hausbesitzer deutlich auf billigeren Grundstücken; denn auf den Grundstücken am Stadtrand waren die Renditeerwartungen am höchsten.<sup>36</sup> Mit großer Wahrscheinlichkeit hat die oben geschilderte Veränderung der inneren Struktur der Hausbesitzer-Gruppe eine bedeutende Rolle für den weiteren Entwicklungsverlauf gespielt.<sup>37</sup>

Die Betrachtung kann mit Hilfe der Berechnung des Medians des Wohnlagenwerts (pro Quadratmeter der Wohnfläche gemessen) einer je-

---

<sup>36</sup> Siehe Alonso 1964, S. 114.

<sup>37</sup> Siehe S. 210ff.

Tabelle 79: Die prozentuale Verteilung verschiedener Gesellschaftsgruppen nach dem Bodenwert im Jahre 1910

Gesellschafts- gruppe	Bodenwertdezile								
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
Höhere Beamte	8,0	30,4	19,2	20,0	11,2	2,4	—	5,6	3,2
Untere Beamte	5,6	31,2	29,1	19,8	9,3	2,8	—	2,0	—
Angestellte	4,1	13,6	30,8	16,7	17,6	6,8	2,3	3,6	4,5
Freie Berufe	2,6	18,9	30,9	19,2	17,9	3,6	2,0	3,6	1,3
Kaufleute	0,8	8,5	28,0	16,9	28,8	5,1	0,8	6,8	4,2
Handwerker	1,1	19,8	29,0	20,8	17,0	4,2	2,1	5,7	0,4
Arbeiter	0,9	32,0	31,3	17,2	9,1	2,8	0,6	3,2	0,8
Hausbesitzer	4,0	30,5	31,8	16,3	12,9	2,1	0,4	2,6	—
Alle	3,2	26,3	30,1	18,1	13,0	3,4	1,0	3,6	1,3

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910; Karte 27. Die Angaben umfassen nicht die Posten »Gesellschaften« und »Andere«, außerdem wurden die außerhalb des Quadratplangebiets Besteuerten ausgeschlossen. Die Plus- und Minus-Zeichen indizieren Abweichungen von der prozentualen Gliederung der Gesamtpopulation.

weiligen Gesellschaftsgruppe weiter diversifiziert werden. Wenn der gruppenspezifische Median des Wohnlagenwerts einer bestimmten Gruppe kleiner ist als der Median des Wohnlagenwerts der Gesamtpopulation, so kann man sagen, daß die betreffende Schicht teuren Boden meidet und vice versa. Im Jahre 1880 wurde teurerer Boden nur von Arbeitern und Unteren Beamten gemieden. Hausbesitzer und Höhere Beamte waren in dieser Hinsicht nahezu neutral und die anderen Schichten strebten eher danach auf teurem als auf billigerem Boden zu wohnen. Im Jahre 1910 war die Situation schon wesentlich anders geworden. Diejenigen die teuren Boden bevorzugten stammten weiterhin aus denselben Gruppen

wie im Jahre 1880, ihnen schlossen sich nun aber auch die Hausbesitzer und Höheren Beamten an.<sup>38</sup>

## 6.4. Der Einfluß des Einkommensniveaus auf die Wohnlage

Die innerere Differenzierung der Stadt wurde natürlich auch durch das Einkommensniveau der Einwohner beeinflusst. Einkommensdifferenzen und Einkommen innerhalb der Stadt sind aber nicht nur exogen sondern teilweise auch endogen, weil die Streuungen sowohl der Bodenwerte als auch der Bausubstanzen auf die Höhe der Einkommen aus Grundbesitz beitragen. Faktoren, die in diesem Zusammenhang als bedeutend angesehen werden können, sind die Wohnlagen der Gruppen mit geringen und mit hohen Einkommen zu den verschiedenen Zeiten. Bezüglich Kuopio muß man die Untersuchung auf die Wohlhabenden begrenzen, da Angaben über die Schlechtestbemittelten in angemessener Zeit nicht zu ermitteln sind.<sup>39</sup>

Verhältnismäßig reiche Einwohner hat es immer auch in Kuopio gegeben. Als solche werden im folgenden sowohl natürliche als auch juristische Personen bezeichnet, die mindestens ein Jahreseinkommen in Höhe von 10.000 Mark versteuerten.<sup>40</sup> Deren Wohn- oder Geschäftsstellen sind in den beiliegenden Karten 68 und 69 markiert. Die Anzahl dieser Gruppe nahm von 1880 bis 1910 um das dreifache zu, was man als ein Zeichen des wachsenden Wohlstands in Kuopio betrachten kann. Im gleichen Zeitraum hatte sich die Einwohnerzahl der Stadt nur verdoppelt. Der größte Teil der Reichen wohnte sowohl im Jahre 1880 als auch im Jahre 1910 an der Pohjois-Vuorikatu-Straße. Der Unterschied zwischen

---

<sup>38</sup> KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880 und 1910; Angaben über Bodenwerte nach Ertragsverfahren.

<sup>39</sup> Angaben über Sozialhilfeempfänger sind im Archiv des Sozialamts der Stadt Kuopio nach Personennamen geordnet. Ein Problem der Nutzung des riesigen Archivs liegt darin, daß es keine zeitliche Einteilung gibt. Außerdem fehlen bei den Angaben meistens die Adressen.

<sup>40</sup> S.-E. Åström (1957) nutzt in Bezug auf Helsinki als Grenze für Wohlbehabende 24.000 Mark jährliche Einkommen. Ausgehend von dem niedrigeren Einkommensniveau in Kuopio ist es angebracht eine niedrigere Grenze als in Helsinki zu nutzen. Wo diese Grenze liegt ist letztendlich Ermessenssache.



den Querschnittsangaben liegt nur in der Wohndichte, die aufgrund der steigenden Anzahl der Bewohner in diesem Gebiet ebenfalls anwuchs. In diesem Zusammenhang spielten der allgemeine Bevölkerungszuwachs und die besseren Löhne und Gehälter eine Rolle. Gleichzeitig erweiterte sich das unmittelbare Einflußgebiet der Reichen vom Markt ausgehend zur Etelä-Vuorikatu-Straße sowie in Richtung Väinölänniemi. Die gesellschaftliche Veränderung zeigte sich auch in der sozialen Gliederung der Reichen. Im Jahre 1880 waren die Reichen in erster Linie Kaufleute. Nur zwei Handwerker und einige Höhere Beamten gehörten damals zur Gruppe der Reichen. Im Jahre 1910 gab es ebenfalls verhältnismäßig viele reiche Kaufleute, aber keine reichen Handwerker mehr. An ihre Stelle traten die Angestellten und vor allem die Gesellschaften. Auch die ökonomische Situation der Beamtschaft hatte sich verstärkt.<sup>41</sup> (S. 340f.)

Der ökonomische Schwerpunkt des Planquadratgebiets blieb nahezu unverändert an derselben Stelle. Die Verschiebung um einige wenige Meter geht ohne Zweifel auf das Konto der Zufälligkeiten. Auch die Verschiebung des Zentrums kann man so interpretieren, daß der harte Kern der Stadt räumlich größer als nur ein Punkt war. Bezüglich der Gesamteinkommen scheinen die Verschiebungen kleiner als hinsichtlich der Einwohnerzahlen zu sein. Deutlich sichtbar wird das Bild der Unterschiede im Veränderungsprozeß, wenn man die Streuung untersucht. Der durchschnittliche Abstand der Einwohner vom Optimalpunkt wuchs stärker als der durchschnittliche Abstand ihrer Einkommen vom Optimalpunkt an. Dies bedeutet, daß die Einkommensstreuung während des Untersuchungszeitraums nicht stärker zunahm als die Siedlungsstreuung. Die Veränderung der Zufälligkeit von Einkommen in den bewohnten Häuserblöcken war ziemlich stabil, doch größer als die Veränderung der Zufälligkeit der Einwohnerzahlen.<sup>42</sup> (S. 342f.)

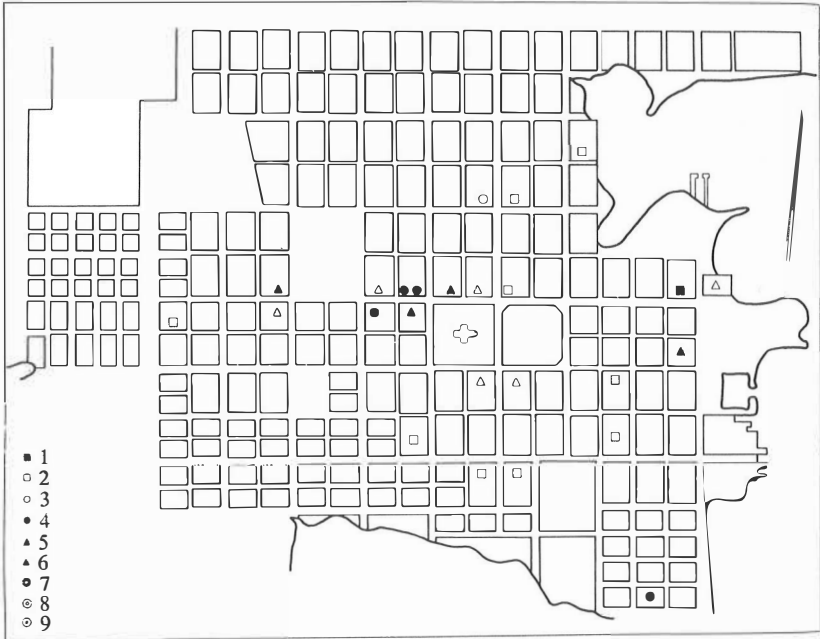
Weiter oben wurde gewissermaßen der ökonomische Schwerpunkt der Stadt abgebildet. Hinsichtlich der Gesellschaftsstruktur ist es wesentlich zu wissen, ob es irgendeinen Zusammenhang zwischen Bodenwerten und dem Einkommensniveau gibt. Man kann ja annehmen, daß Leute mit höheren Einkommen sich um teuren und Leute mit geringeren Einkommen um billigeren Boden für ihre Wohnzwecke bemühten. Funktionierten also die Stadtmodelle der sozioökologischen Schule im Falle der Stadt

---

<sup>41</sup> Siehe auch Abb. 1, 2; Nummela 1984a, Anlagen.

<sup>42</sup> Siehe Tabelle 76 und Tabelle 81.

Karte 68: Besteuerte mit höheren Einkommen im Jahre 1880



1 = Gesellschaft	4 = Angestellter	7 = Arbeiter
2 = Höherer Beamter	5 = Kaufmann	8 = Hausbesitzer
3 = Freiberufler	6 = Handwerker	9 = Erbgemeinschaft

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

Kuopio während des Untersuchungszeitraums?<sup>43</sup> Um ein genaueres Bild über den Einfluß des Einkommensniveaus auf die Wohnstelle zu bekommen werden im folgenden die im Quadratplangebiet besteuerten natürlichen Personen sowohl nach ihrem Besteuerungsplatz, der fast immer auch der Wohnplatz war, als auch nach der Einkommensquintile gruppiert. Mit der ersten Quintile werden Personen mit geringsten Einkommen und

<sup>43</sup> Siehe S. 32—36, 67—68.

Karte 69: Besteuerte mit höheren Einkommen im Jahre 1910



1 = Gesellschaft	4 = Angestellter	7 = Arbeiter
2 = Höherer Beamter	5 = Kaufmann	8 = Hausbesitzer
3 = Freiberufler	6 = Handwerker	9 = Erbgemeinschaft

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

mit der fünften Quintile Personen mit höchsten Einkommen bezeichnet. Personen der ersten Quintile wohnten im Jahre 1880 eher auf teuren als auf billigen Grundstücken. Auf den billigsten Grundstücken wohnten vor allem Personen aus der zweiten Quintile. Personen der mittleren Quintile wohnte, wie anzunehmen war, auf Grundstücken mit durchschnittlichen Preisen. Auf den wertvollsten Grundstücken war ihr relativer Anteil wesentlich geringerer als im Durchschnitt. Personen der vierten Quintile trifft man stärker als im Durchschnitt sowohl auf billigen, durchschnittlichen und teuren Grundstücken. Die Personen der fünften Quintile sind deutlich an die teuren Grundstücke gebunden.

Tabelle 80: Der ökonomische Gravitationspunkt in Kuopio in den Jahren 1875—1910 nach besteuerten Gesamteinkommen

Jahr	Koordinaten		Mittelent- fernung m	Zentral- viertel
	p	i		
1875	76612	34933	368	IV/30
— Änderung	+ 24	—14		
1880	76636	34919	406	II/26
— Änderung	0	—32		
1890	76636	34887	412	IV/30
— Änderung	—16	—1		
1900	76652	34886	415	IV/17
— Änderung	—10	— 11		
1910	76642	34875	466	IV/30

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Steuerträger sind auf der Grundlage ihrer Wohnstelle dem Gravitationspunkt ihres Wohnhausblocks zugeordnet. Besteuerte deren Wohn- oder Geschäftsstelle im Material nicht angegeben wurde, wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Kalkulationen für das Jahr 1875 gründen sich auf Angaben für die staatliche Einkommensteuer. JoMA, Kontenarchiv des Regierungsbezirks Kuopio, Besteuerungsverzeichnis der bewilligten Steuer der Stadt Kuopio im Jahre 1875.

Der für das Jahr 1880 berechnete Kontingenzkoeffizient zwischen Einkommensniveau und Bodenwert erreicht 46 Prozent seines Maximumwertes. Der entsprechende Koeffizient zwischen sozialer Stellung — hier durch Berufe definiert — und Bodenwert des Wohnplatzes erreicht nur 34 Prozent seines Maximumwertes. Dies kann man so interpretieren, daß die Einkommen stärker als die soziale Gruppe bestimmten, auf welchen Grundstücken welcher Preisklasse man wohnte. Ob man die Stadt Kuopio im Jahre 1880 als vorindustriell betrachten kann, soll man zumindest in einem bestimmten Maße die ökonomischen Faktoren an der Stelle der sozialen Faktoren geben.

Die erste Quintile mit den geringsten Einkommen wohnte im Durchschnitt öfter auf teuren als auf billigen Grundstücken, so daß sich in dieser Hinsicht zwischen den Jahren 1880 und 1910 nichts verändert hat.

Tabelle 81: Die Entropie der Bruttoeinkommen in der Altstadt

Jahr	Ohne Null- werte	Mit Null- werten
1875	0,92	0,86
1880	0,93	0,89
1890	0,94	0,91
1900	0,93	0,91
1910	0,93	0,92

Quelle: KRTA, Besteuerungsvezeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Steuerträger sind auf der Grundlage ihrer Wohnstelle dem Gravitationspunkt ihres Wohnhausblocks zugeordnet. Besteuerte deren Wohn- oder Geschäftsstelle im Material nicht angegeben wurde, wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Kalkulationen für das Jahr 1875 gründen sich auf Angaben für die staatliche Einkommensteuer. JoMA, Kontenarchiv des Regierungsbezirks Kuopio, Besteuerungsverzeichnis der bewilligten Steuer der Stadt Kuopio im Jahre 1875.

Tabelle 82: Natürliche Personen des Planquadratgebietes im Jahre 1880 nach Bodenwert und Einkommensquintile in Zeilenprozenten

Einkommens- träger- quintile	Bodenwertdezile									
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	—	—	5,7	9,1	23,0	27,3	10,0	12,4	6,7	5,3
	—	—	—	—	+	+	+	+	+	—
2.	2,9	9,1	11,0	18,2	22,5	13,9	4,8	5,3	4,3	8,1
	+	+	+	—	+	—	—	—	—	+
3.	—	3,8	6,7	50,7	11,5	12,4	3,3	3,8	3,3	3,8
	—	+	—	+	—	—	—	—	—	—
4.	1,0	2,4	9,1	32,5	17,2	15,3	4,3	6,7	2,4	7,7
	+	—	—	+	—	—	—	—	—	+
5.	0,5	3,4	13,9	14,9	15,4	25,0	7,2	7,2	3,8	8,2
	—	—	+	—	—	+	+	+	—	+
Alle	0,9	3,7	9,3	25,1	17,9	18,8	5,9	7,1	4,1	6,6

Quelle: KRTA, Besteuerungsvezeichnis aus dem Jahre 1880; Karte 24. Die Posten »Gesellschaften« und »Andere« sowie Besteuerte deren Wohn-oder Geschäftsstelle im Material nicht angegeben wurde, wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Plus- und Minus-Zeichen indizieren Abweichungen von der prozentualen Gliederung der Gesamtpopulation.

Tabelle 83: Natürliche Personen des Planquadratgebietes im Jahre 1910 nach Bodenwert und Einkommensquintile, in Zeilenprozenten

Einkommens- träger- quintile	Bodenwertdezile									
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	1,1	1,9	24,2	27,3	21,8	12,4	4,7	1,3	5,3	—
	—	—	—	—	+	—	+	+	+	—
2.	0,9	1,9	34,6	36,3	15,8	8,6	0,8	—	1,1	—
	—	+	+	—	—	—	—	—	—	—
3.	0,9	0,9	25,6	29,7	16,9	14,7	4,5	1,3	3,6	1,9
	—	—	—	—	—	+	+	+	+ / —	+
4.	0,8	1,1	24,6	32,5	17,9	14,3	2,6	1,5	3,0	1,7
	—	—	—	+	—	+	—	+	—	+
5.	3,2	3,2	22,6	24,8	18,0	15,0	4,5	0,8	5,3	2,6
	+	+	—	—	—	+	+	+	+	+
Alle	1,4	1,8	26,3	30,1	18,1	13,0	3,4	1,0	3,6	1,3

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910; Karte 27. Die Posten Gesellschaften und andere sowie Besteuerte deren Wohn- oder Geschäftsstelle im Material nicht angegeben wurde, wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Plus- und Minus-Zeichen indizieren Abweichungen von der prozentualen Gliederung der Gesamtpopulation.

Hingegen hat die zweite Quintile ihre Prioritäten während der drei Jahrzehnte in Richtung billige Grundstücke verändert. In unserem ersten Querschnittsjahr wurde die mittleren Quintile durch ihre Präferenz für billigen Boden charakterisiert. Im Querschnittsjahr 1910 sieht die Situation hingegen ganz anders aus: Personen mit mittleren Einkommen waren auf wertvollen Grundstücken überrepräsentiert. In gleiche Richtung hatte sich auch die vierte Quintile verändert, die nun ebenfalls teure Grundstücke bevorzugte. Überrepräsentiert auf teuren Grundstücken war, ganz wie zu erwarten war, auch die fünfte Quintile. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist jedoch, daß Personen der fünften Quintile nun häufiger auf billigen Grundstücken anzutreffen sind. Im Wettbewerb um Raum reichten für diese Gruppe die Grundstücke der erforderlichen Größe im Zentrum der Stadt nicht mehr aus, so daß ein Teil der Reichen sich am Stadtrand niederließ. Dies befindet sich völlig in Übereinstimmung mit

den heutigen Bodenwerttheorien über das langfristige Verhalten der Oberschicht einer Gesellschaft.<sup>44</sup>

Welche Bedeutung hatten nun Einkommensniveau und Beruf für die Niederlassung auf Grundstücken der jeweiligen Preiskategorie im Jahre 1910? Ohne weiteres ist zu konstatieren, daß die drei Jahrzehnte auch in dieser Hinsicht die Konstellationen veränderten. Der für den Zusammenhang zwischen Bodenwertgliederung und Sozialgruppengliederung berechnete Kontingenzkoeffizient erreichte mit 33 Prozent nahezu den gleichen Wert seines Maximums im Jahre 1910 wie im Jahre 1880. Hingegen hatte sich der entsprechende Vergleichswert von Einkommensniveau und Bodenpreis mit 25 Prozent in der Tat spürbar verringert. Die gesellschaftliche Entwicklung verlief in dieser Hinsicht in Richtung Werteppluralismus weg von dem unflexiblen, bürokratischen und statischen Geist der vorindustriellen Zeit. Im wachsenden Maße handelte es sich um einen Prozeß der innerschichtlichen Differenzierung an Stelle einer zwi-schenschichtlichen Differenzierung.<sup>45</sup>

Das Bild über die unterschiedliche ökonomische Stellung der Einwohner der Stadt läßt sich durch eine Untersuchung darüber, wieviele der Bewohner pro Häuserblock besteuert wurden, noch vervollständigen. Falls irgendwo in der Stadt verhältnismäßig viele Einwohner auf einen Besteuernten kamen, so bedeutete das eine verhältnismäßig größere Unterhaltspflicht und vice versa. Eine große Anzahl von Unterhaltsbedürftigen pro Besteuernten konnte eine relativ schlechte ökonomische Leistungsfähigkeit oder Großfamilien mit der entsprechenden patriarchalischen Haushaltsform indizieren. Eine verhältnismäßig geringe Anzahl Unterhaltsbedürftiger pro Besteuernten signalisierte ihrerseits Wohlstand, eine akzentuierte Stellung der Kernfamilie oder den Fortzug von Kindern aus dem Elternhaus ihrer noch erwerbstätigen Eltern.

Die Ergebnisse werden in gewisser Weise dadurch beeinträchtigt, daß die Einkommensbasis für eine Steuereinheit in den beiden Querschnittsjahren nicht dieselbe war.<sup>46</sup> Der allgemeine Wohlstandszuwachs wird da-

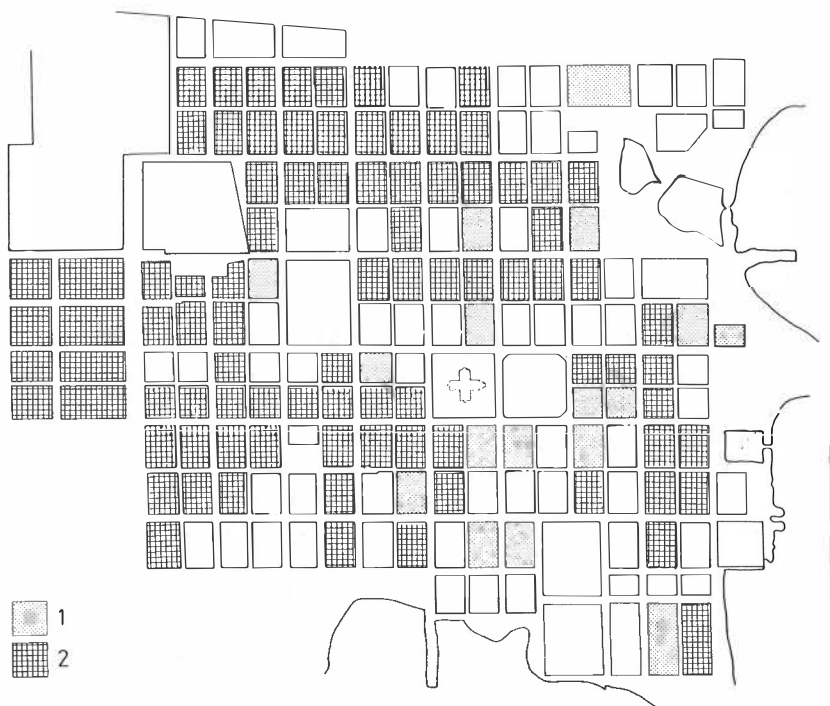
---

<sup>44</sup> Siehe z.B. Alonso 1964, S. 9—10, 140—142.

<sup>45</sup> Waris 1948, S. 14—15; Nummela—Laitinen 1985, S. 25; Nummela—Laitinen 1987, S. 247.

<sup>46</sup> Nummela 1984a, S. 5. Eine Steuereinheit entsprach im Jahre 1880 400 Mark Einkommen und im Jahre 1910 200 Mark Einkommen. In der Praxis ist dieser Unterschied nur von geringer Bedeutung, weil seit 1883 keine Steuern mehr von Einkommen erhoben wurden, die weniger als zwei Steuereinheiten ausmachten. Einkommen von Personen mit Einkommen unter dem Besteuerungszensus sind in den Besteuerungsverzeichnissen in Kuopio nicht angegeben.

Karte 70: Gesamteinkommen pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1880,  
Maximum = 100



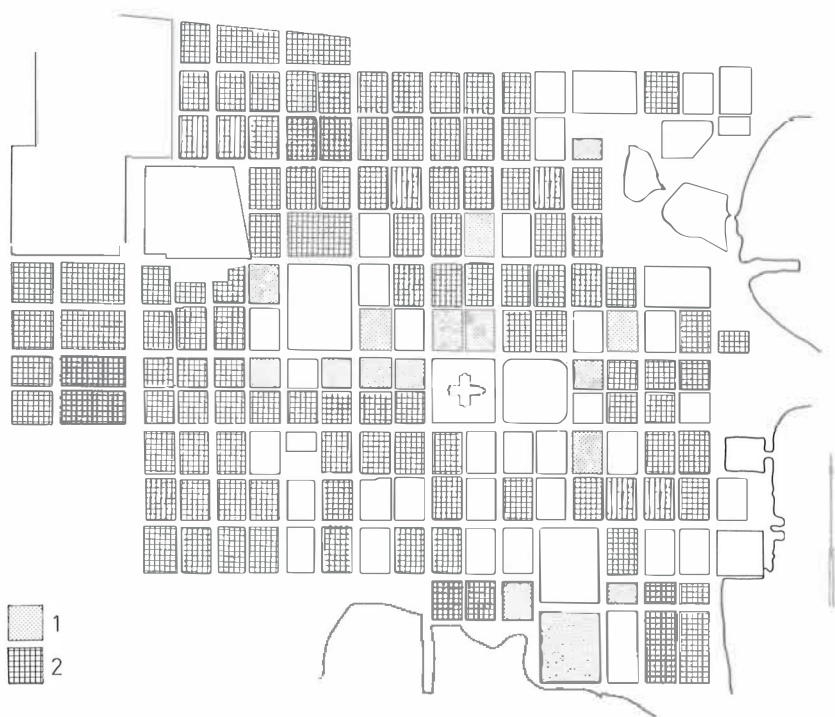
- 1 = < 10
- 2 = > 20

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis und Einwohnerverzeichnis aus dem Jahre 1880.

durch unterstrichen, daß im Planquadratgebiet im Jahre 1880 etwa 5 Einwohner auf einen Besteuernten kamen und im Jahre 1910 nur noch vier. Gleichzeitig stabilisierten sich in dieser Hinsicht die Umstände spürbar; denn der häuserblockweise berechnete Variationskoeffizient der Verhältniszahlen verminderte sich deutlich von 96,0 im Jahre 1880 auf 42,8 im Jahre 1910. In den beiliegenden Karten 72 und 73 werden Extremwerte markiert, d.h. Häuserblöcke in denen die Verhältniszahl von Bevölke-



Karte 71: Gesamteinkommen pro Einwohner nach Häuserblöcken im Jahre 1910,  
Maximum = 100

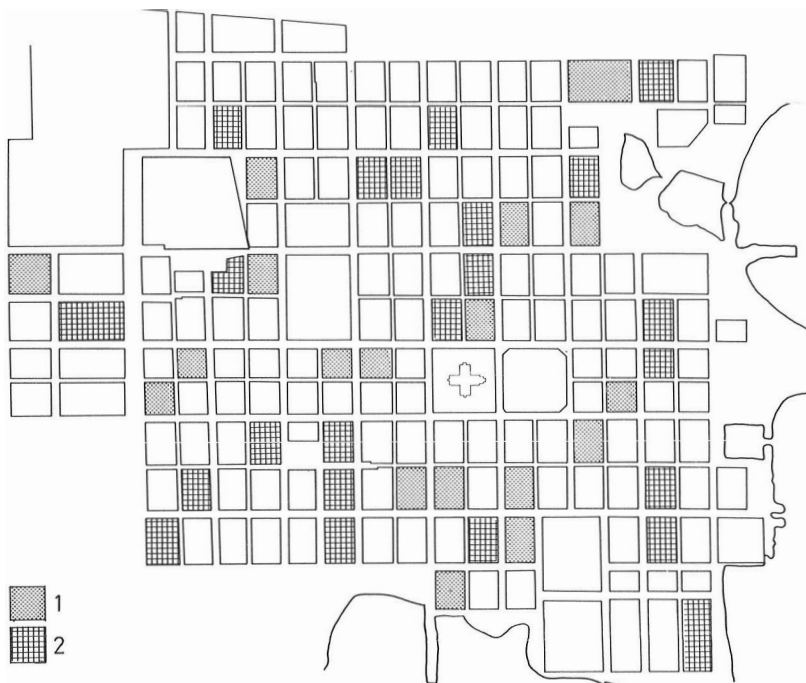


1 = < 10  
2 = > 20

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis und Einwohnerverzeichnis ausdem Jahre 1910.

nung und Besteuerten wesentlich vom Durchschnitt abweicht. Als Grenzen der Markierung dienten am unteren Ende der Skala für beide Jahre weniger als drei Einwohner pro Besteuertem und am oberen Ende der Skala im Jahr 1880 mehr als sechs und im Jahr 1910 mehr als fünf Einwohner pro Besteuertem. Über die Gliederung der markierten Häuserblöcke kann man aufgrund der großen Streuungen keine eindeutigen Schlußfolgerungen machen.

Karte 72: Einwohner pro Steuerzahler im Jahre 1880 nach Häuserblöcken

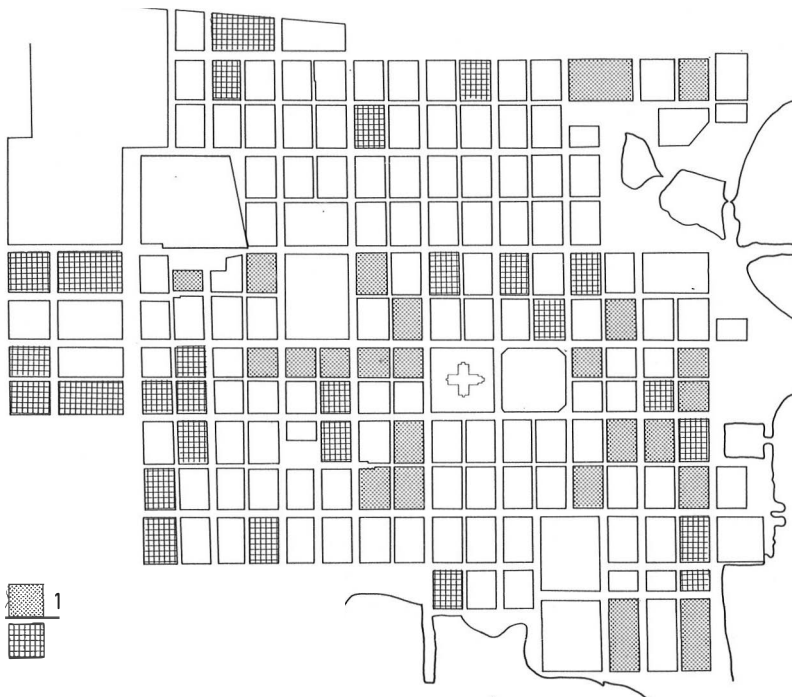


- 1 = Weniger als drei Einwohner pro Steuerzahler
- 2 = Mehr als sechs Einwohner pro Steuerzahler

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880; Einwohnerverzeichnis aus dem Jahre 1880.

Der durch die Beispieljahre begrenzte Zeitraum beinhaltet eine sichtbare Veränderung der Wohnweise. Ausgehend von den Angaben aus dem Jahr 1880 waren die Häuserblöcke mit geringer Unterhaltungspflicht häufiger von Arbeitern als von Höheren Beamten dominiert. Hingegen waren die Häuserblöcke mit großer Unterhaltungspflicht häufiger von höheren Beamten als von Arbeitern dominiert. Allerdings waren die Unterschiede nicht sehr groß. Ausgehend von den Angaben aus dem Jahr 1910 sieht

Karte 73: Einwohner pro Steuerträger im Jahre 1910 nach Häuserblöcken



- 1 = Weniger als drei Einwohner pro Steuerzahler
- 2 = Mehr als fünf Einwohner pro Steuerzahler

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahr 1910; Einwohnerverzeichnis aus dem Jahr 1910.

das Bild schon ganz anders aus: Auf einen von Arbeitern dominierten Häuserblock mit geringer Unterhaltspflicht kamen drei entsprechende von Höheren Beamten dominierte. Die Anzahl der Arbeiterhäuserblöcke mit geringer Unterhaltspflicht war in den drei Jahrzehnten auf die Hälfte gesunken, und entsprechend waren die Beamtenhäuserblöcke auf das dreifache ihres Ursprungs angestiegen. Die abnehmende Familiengröße verbunden mit dem Ideal von zwei Kindern verbreitete sich zuerst in den

oberen Schichten, wobei gleichzeitig auch noch die Anzahl der Bediensteten abnahm.<sup>47</sup>

Die Nachfrage nach Wohnungen ist, wie oben konstatiert wurde, sehr stark abhängig von der Häufigkeit der Eheschließungen. In städtischen Verhältnissen bildete ein neues Ehepaar gleichzeitig auch eine neue Verbrauchergemeinschaft, deren Entstehung Ausdruck dafür ist, daß sich das Ehepaar dazu in der Lage sieht, eine Familie zu gründen. Während der Untersuchungsperiode wuchs der Anteil der in Ehegemeinschaften Lebenden in allen Altersgruppen unter 51 Jahren an. Dies zeigt, daß sich die ökonomischen Bedingungen des Alltagslebens in der Stadt verbessert hatten. In einem anderen Zusammenhang wurde nachgewiesen, daß die Ehemöglichkeit in der Gruppe der Industriearbeiter größer als in der Gruppe der Arbeiter ohne ständiges Einkommen ist. Feste Arbeitsplätze, deren Anzahl mit der Industrialisierung zugenommen hatten, haben ihrerseits also auch die Nachfrage nach Wohnungen und den Wettbewerb um Raum beeinflußt.<sup>48</sup>

Zur Skizzierung der inneren Struktur der Stadt wird im folgenden die innere Differenzierung der Häuserblöcke hinsichtlich der Einkommensverteilung untersucht. Als Basis dafür dienen die häuserblockweisen Einkommensunterschiede, die mit einem Variationskoeffizienten für die Jahre 1880, 1890, 1900 und 1910 in den Karten 74—77 beschrieben werden. Die Kalkulationen beziehen sich auf die Gesamteinkommen und nicht auf deren Komponenten wie oben. Als Häuserblock mit großen Einkommensunterschieden werden solche Häuserblöcke definiert, für die der Variationskoeffizient mindestens bei 200 liegt. Als Obergrenze für kleine Einkommensunterschiede wird ein Variationskoeffizient von 50 angenommen. Diese Grenzen unterliegen freilich dem jeweiligen Ermessen. Der einzige Zweck des Verfahrens besteht lediglich in einer Separierung der äußersten Werte von der Gesamtmasse. Hinsichtlich der Karten sollte noch darauf aufmerksam gemacht werden, daß nicht-bewohnte Grundstücke in keiner Weise auf den Karten gekennzeichnet sind.

Wenne alle vier Karten zusammen betrachtet werden, so besteht die erste Beobachtung darin, daß die Gebiete mit kleinen Einkommensunterschieden vor allem die am Stadtrand liegenden Siedlungen sind. Dies scheint ganz wesentlich mit dem Siedlungsmechanismus erklärbar zu sein: Die Konzentration innerhalb eines Häuserblocks blieb so lange niedrig,

---

<sup>47</sup> Åkerman 1981, S. 187ff.

<sup>48</sup> Pitkänen 1981, S. 286—299.

Tabelle 84: Der Anteil der in Ehegemeinschaften Lebenden gemessen an der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (21—65 Jahre) in den Jahren 1880 und 1910, in Prozent

Altersgruppe	Männer		Frauen	
	1880	1910	1880	1910
21—25	11	16	22	28
26—30	40	48	44	51
31—35	62	66	53	60
36—40	69	78	55	65
41—45	76	79	54	60
46—50	75	76	58	58
51—55	73	72	45	56
56—60	78	70	39	48
60—65	63	75	37	39

Quelle: TKA, Die Bevölkerungstabellen der Stadtgemeinde Kuopio. Die Angaben umfassen nur die evangelisch-lutherische Gemeinde.

solange die Grundstücke in erster Linie durch den Bauherrn selbst besiedelt wurden. D.h. zuerst baute man eine Wohnung mit den nötigen Nebengebäuden für sich selbst, und erst später — nachdem sich Mittel angespart hatten — begann man damit Wohnungen für Vermietungszwecke auf dem gleichen Grundstück zu bauen. Dies wird auch dadurch belegt, daß der Cluster für Häuserblöcke mit geringen Einkommensunterschieden sich insbesondere in den südlichen Gebieten des Planquadratgebietes bewegt. Es gibt aber auch einen anderen Aspekt, den die Karten zum Ausdruck bringen: In Richtung Väinölänniemi (Südost) und am westlichen Rand der Puistokatu-Straße gab es vor der Genehmigung des Bauleitplans aus dem Jahre 1903 kleine Grundstücke, deren Siedlungsform nach unseren heutigen Vorstellungen der einer Einfamilienhausiedlung entsprach. Die Charakterisierung der fraglichen Häuserblöcke als Gebiete mit niedrigen Einkommensunterschieden rührt also teilweise aus der Winzigkeit der statistischen Einheiten her. Andererseits ist zu ergänzen, daß in der Karte, die die Situation im Jahre 1910 abbildet und in der kleinere Häuserblöcke zu größeren vereinigt wurden, Gebiete am Stadtrand nicht länger mehr als gleichwertige gekennzeichnet sind. Diese Veränderung ist nicht nur eine statistische, sondern sie ist gleichzeitig auch ein Zei-

Karte 74: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1880



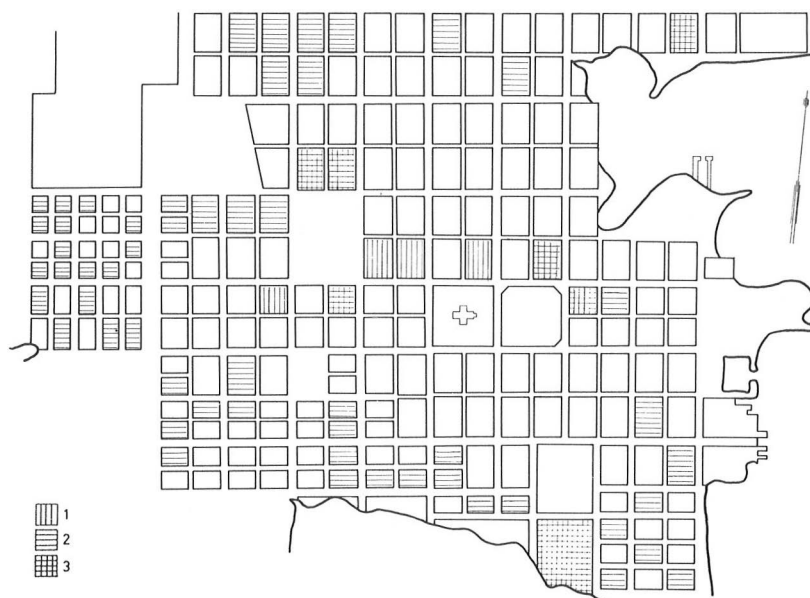
- 1 = Variationskoeffizient > 200
- 2 = Variationskoeffizient < 50
- 3 = Öffentliches Gebäude

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

chen der Änderung in der Siedlungsform: der Bau von Eigenheimen wird durch den Trend zu den stadttypischen Mehrfamilienhäusern abgelöst. — Für die späteren Querschnittsjahre bemerkt man in den innersten Gebieten der Stadt auf denen im Eigentum des öffentlichen Sektors befindlichen Grundstücken eine sehr geringe Einkommenskonzentration. Dies läßt sich in der Praxis aber mit der nicht besonders dichten Besiedlung dieser Gebiete erklären, da hier kaum andere als die Hausmeister der entsprechenden Einrichtungen wohnten.

Auf den Karten gibt es bedeutend weniger Häuserblöcke mit großen als mit kleinen Einkommensunterschieden. Dies ist teilweise mit den gewählten Grenzwerten zu erklären, so daß darauf nicht weiter eingegan-

Karte 75: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1890

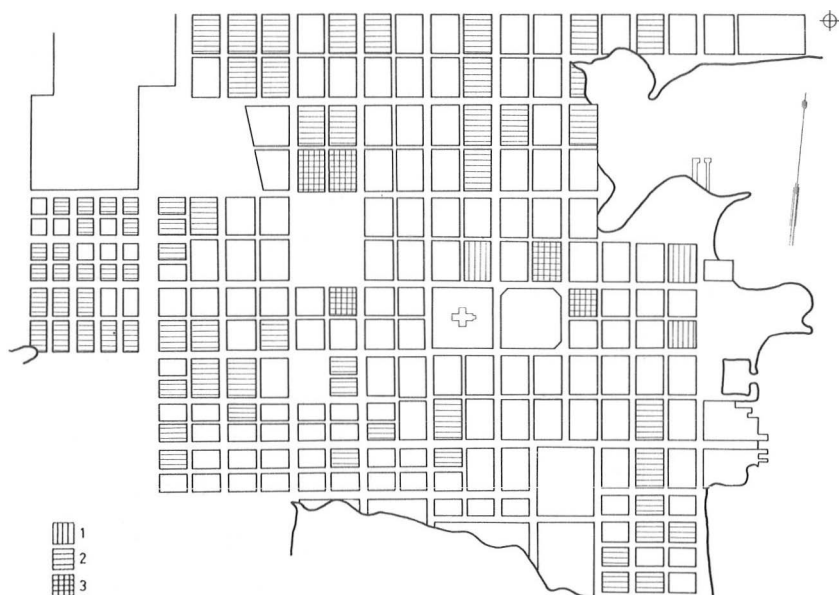


- 1 = Variationskoeffizient > 200
- 2 = Variationskoeffizient < 50
- 3 = Öffentliches Gebäude

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1890.

gen werden soll. Falls die Theorie von der Segregation der Wohngebiete der verschiedenen Schichten zutrifft, d.h. Wohngebiete i.d.R. homogen sind, so sollte es eigentlich keine Gebiete mit größeren Einkommensungleichheiten geben. Im Jahre 1880 wurden nur drei Häuserblöcke als Gebiete mit großen Einkommensunterschieden gekennzeichnet. Doch mag hier der Zufall eine Rolle gespielt haben, wenn man z.B. an die große Feuersbrunst im selben Jahr erinnert. Im Jahre 1890 trifft man auf große Einkommensunterschiede gerade in den Wohnvierteln der Großkaufleute. In der Folge blieb die Situation in vielem gleich; allerdings war die räumliche Streuung im Jahre 1900 größer als in den anderen Bezugsjahren. Bezüglich des Zusammenhangs der Einkommensunterschiede und des Bo-

Karte 76: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1900



1 = Variationskoeffizient  $> 200$

2 = Variationskoeffizient  $< 50$

3 = Öffentliches Gebäude

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1900.

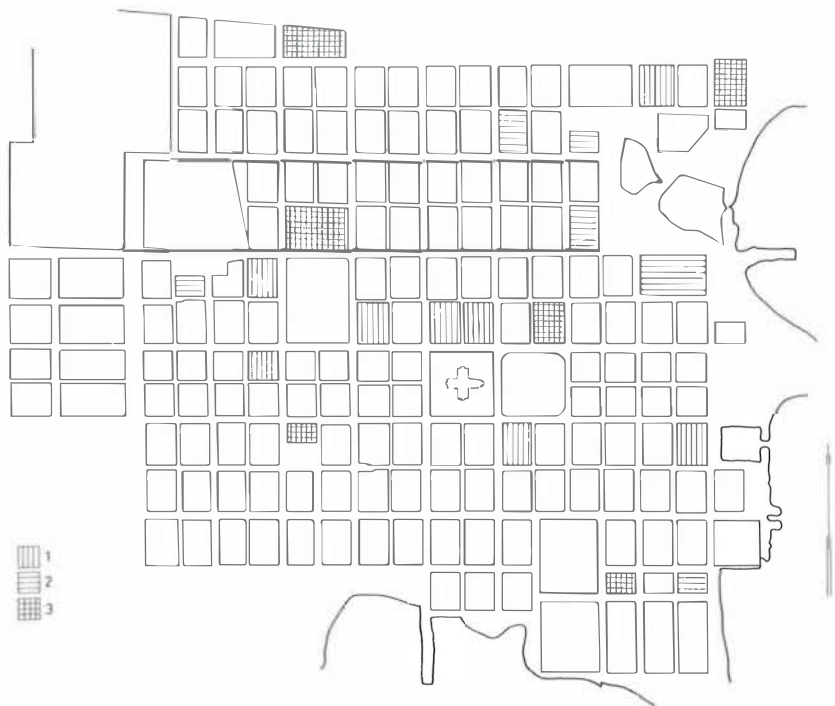
denwertes in der Stadt Kuopio während unserer Untersuchungsperiode kann man keine andere Schlußfolgerung ziehen, als daß in Kuopio teurer Boden die (häuserblockweisen) Einkommensunterschiede in allen Untersuchungsjahren vergrößerte.

## 6.5. Der Standort des Handels

In der geographischen Literatur, die vor allem dieses Jahrhundert behandelt, sind die verschiedenen Unternehmen in drei Kategorien eingeteilt worden. Die Einteilung erfolgte dabei danach, ob diese zentripetal, zen-



Karte 77: Einkommensunterschiede in Kuopio nach Häuserblöcken im Jahre 1910



- 1 = Variationskoeffizient > 200
- 2 = Variationskoeffizient < 50
- 3 = Öffentliches Gebäude

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

trifugal oder neutral in Bezug auf den Standort sind. In Kleinstädten wurden alle Unternehmeraktivitäten als zentripetal interpretiert. Eine Einwohnerzahl in Höhe von mehr als 10.000 wurde in einem gewissen Zusammenhang als Grenze für eine beginnende innere Differenzierung sowohl im Handel als auch im Bereich der anderen Dienstleistungen gesehen.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Hautamäki—Siirilä 1969, S. 13; Dickinson 1947, S. 93.

Während unserer Untersuchungsperiode erfuhr der Handel einen Änderungs- und Differenzierungsprozeß: er wurde marktintensiver und differenzierter als im vorindustriellen Zeitabschnitt.<sup>50</sup> Die räumliche Gliederung des Handelsverkehrs im Planquadratgebiet veränderte sich in Kuopio zwischen 1880 und 1910 beträchtlich. Die beiliegenden Karten 78 und 79 enthalten — ausgehend von den Gemeindesteuerangaben — die geschätzten Unternehmereinkommen der Kaufleute in Kuopio. Diese Angaben können als ein Annäherungswert des Handelsumsatzes verstanden werden. Systematische Angaben über den Handelsumsatz sind für unsere Forschungsperiode nicht erhältlich. Bei den Angaben fehlen die Daten für Handelsgesellschaften und für die von Erbgemeinschaften betriebenen Unternehmen. Außerdem muß noch betont werden, daß ein wesentlicher Teil der Einkommen (insbesondere gewisser wohlhabender Kaufleute) eigentlich Unternehmereinkommen aus Industrietätigkeit sind. Hinsichtlich des Stadtzentrums und dessen Bestimmung sind die Steuerangaben teilweise problematisch, weil durch sie hohe Deckungsbeiträge akzentuiert werden. Dies kann dazu führen, daß einige von den Bürgern stark frequentierten und zentral gelegenen (dann und wann kleinere) Unternehmungen nicht entsprechend gewichtet wurden.<sup>51</sup>

Im ersten Querschnittsjahr konzentrierte sich der Handel sehr deutlich auf die damalige Etelä-Vuorikatu-Straße von der Kirche nach Osten. Ein anderer Schwerpunkt des Handel kann auf der Pohjois-Vuorikatu-Straße von der Kirche ausgehend in Richtung Westen lokalisiert werden. Anderswo finden sich kaum die für Kaufleute festgesetzten Steuereinheiten. Die Gebiete um dem heutigen Markt herum konnten damals noch nicht als Kernstadt definiert werden.

Im letzten Querschnittsjahr sieht die Raumordnung des Handelsverkehrs ganz anders aus. Die in Minna Canth-Straße umbenannte Etelä-Vuorikatu-Straße hatte ihre Stellung als ein Zentrum des Handels in Kuopio verloren. Die Kauppakatu-Straße (übersetzt: Handelstraße) wurde ihrem Namen auch in Hinsicht auf den östlichen Teil der Straße gerecht. Der Markt und insbesondere dessen Südrand waren das Zentrum des Handels in der Stadt. Die Betonung des Marktes zeigt sich auch in einer Verbesserung der Stellung der Tulliportikatu-Straße. Im ganzen verteilte sich der Handelsverkehr auf ein breiteres Gebiet als drei Jahrzehnte zuvor,

---

<sup>50</sup> Lilius, H. 1983c, S. 193—195; Paulsson 1950, S. 423.

<sup>51</sup> Hautamäki—Siirilä 1969, S. 29; Ajo 1944, S. 157.

Karte 78: Unternehmereinkommen der Kaufleute in Kuopio im Jahre 1880



Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

wobei die angewachsenen Gesamtumsätze und die Einwohnerzahl eine gewisse Rolle spielen.

Ausgehend von den Unternehmereinkommen der Kaufleute hat sich der geschätzte Gravitationspunkt der Stadt anderwo herausgebildet, als vorher — ausgehend von der Besiedlung oder den Gesamteinkommen in der Stadt — geschätzt wurde. Die räumliche Streuung der Unternehmereinkommen verringerte sich i.d.R. während der gesamten Untersuchungsperiode. Man kann auch sagen, daß Traditionen in der räumlichen Gliederung des Handels einen Einfluß auf die Standorte der Handelseinkommen hatten. Hingegen hatten die Verkehrsflüsse keine so bedeutende Wirkung wie man annehmen sollte. In diesem Fall hat der Handelsverkehr den siedlungsmäßigen und ökonomischen Schwerpunkt an die Veränderungen mit einem gewissen Time-lag angepaßt.<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Jutikkala 1954, S. 90—91.

Karte 79: Unternehmereinkommen der Kaufleute in Kuopio im Jahre 1910



Quelle: KRТА, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

Im Jahre 1880 wohnten in Kuopio weit unter 10.000 Einwohner und im Jahre 1910 bereits weit mehr als 10.000. Wenn man die aus anderen Ursachen stattgefundenen Strukturveränderungen nicht in Betracht zieht, so kann man konstatieren, daß die oben vorgebrachte Theorie von Robert E. Dickinson über die innere Differenzierung auch auf Kuopio zutrifft.<sup>53</sup>

Die Standorte der verschiedenen Geschäfte im Jahre 1917 gehen aus den beiliegenden Karten hervor. Die Karten sind nicht vollständig und umfassen auch einige Handwerksgeschäfte, weil man so ein besseres Gesamtbild über die Standorte der Geschäfte erhalten kann. Lebensmittel-

<sup>53</sup> Hautamäki—Siirilä 1969, S. 13.

Tabelle 85: Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio nach Unternehmereinkommen der Kaufleute

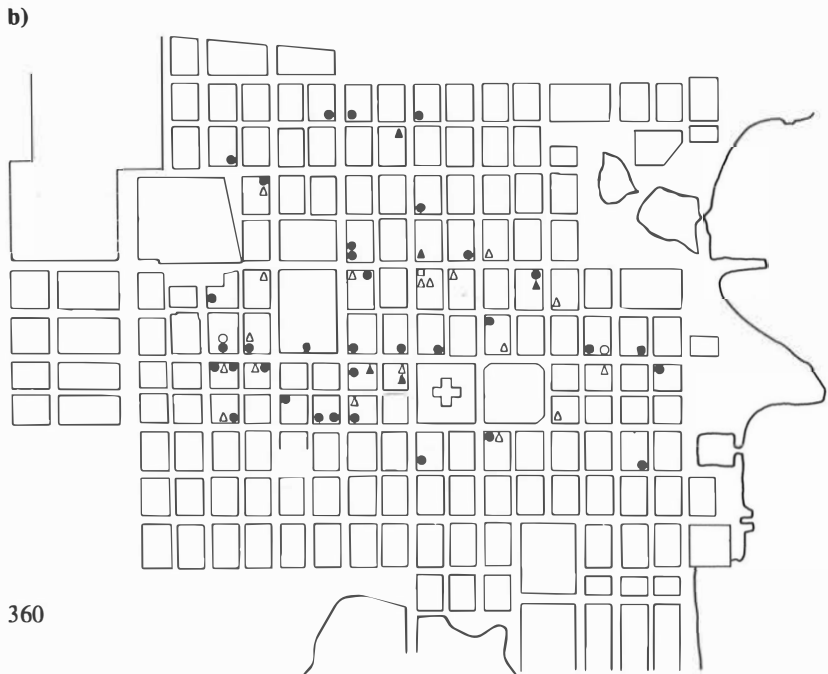
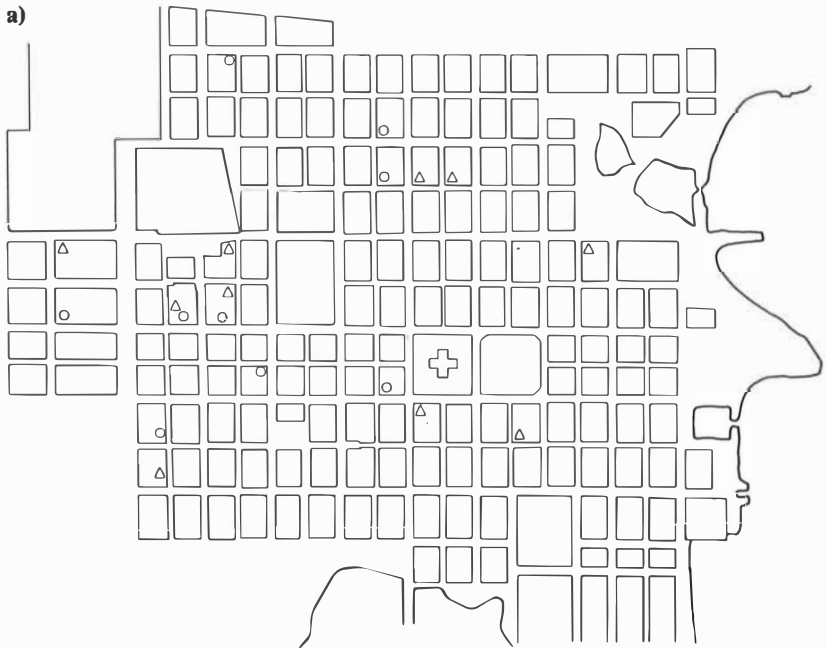
Jahr	Koordinaten		Mitteler- fernung m	Zentral- viertel
	p	i		
1880	76 626	35 017	268	II/25
— Änderung	+ 46	—91		
1890	76 672	34 926	270	II/26
— Änderung	+ 16	—25		
1900	76 688	34 901	264	II/26
— Änderung	—14	—44		
1910	76 674	34 857	248	IV/17

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Besteuerten sind auf der Grundlage ihres Wohnsitzes im Mittelpunkt ihres Wohnblocks plaziert. Personen ohne Angaben des Wohnsitzes sowie auch Gesellschaften und Erbengemeinschaften sind aus dem Material ausgeschlossen. Jedoch ist die Erbengemeinschaft des Grossisten Gust. Ranin als Kaufmann mitberücksichtigt worden.

geschäfte befanden sich am häufigsten in der Nähe des Marktes und nur sehr selten südlich des Planquadratgebietes. Sehr zentripetale und an der Kauppakatu-Straße liegende Geschäfte waren die Drogerien und die Krämereien. An der Tulliportinkatu-Straße in der Nähe des Markts gab es viele Schneider und Garnhandel, d.h. nicht so häufig frequentierte Geschäfte. Ausgehend von den Bedürfnissen der Landbevölkerung war die Hafenumgebung eine sehr bedeutende Geschäftsgegend. Hier hatten vor allem der Lederhandel, der Landwirtschaftsmaschinenhandel und häufig Uhrmacher und Goldschmiede ihre Standorte. Letztgenannte sind neben den Photoateliers um den Markt herum anzutreffen. Die Unternehmer der Beherbergungsbranche betrieben ihre Firmen vor allem an der Maaherrankatu-Straße, d.h. etwa auf dem halben Wege zwischen dem Hafen und dem Bahnhof, allerdings nicht so konzentriert wie z.B. in Helsinki. Doch kann man für das Stadtgebiet in Kuopio das gleiche Dreieck skizzieren, welches S.-E. Åström in seiner Untersuchung über die räumlichen Veränderungen in Helsinki geschildert hat:<sup>54</sup>

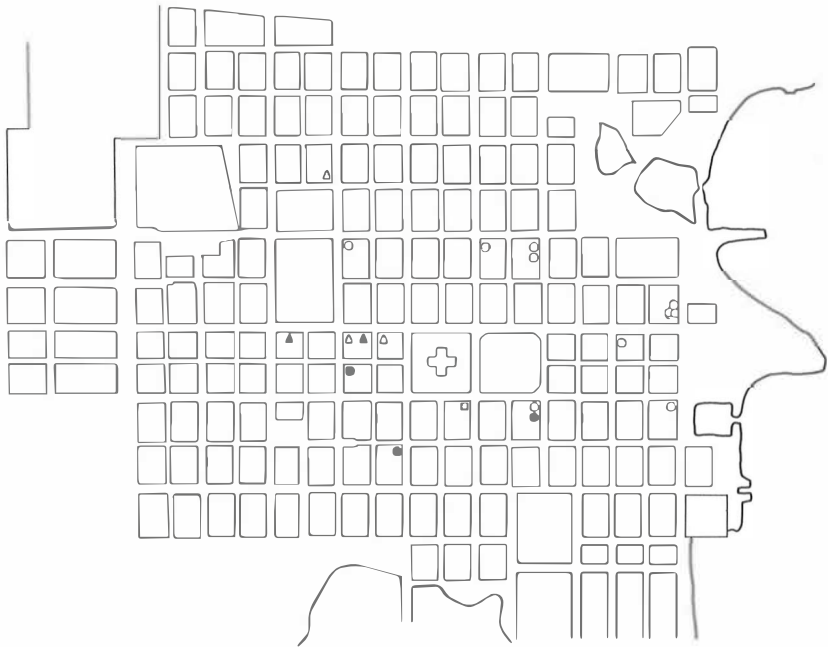
<sup>54</sup> S.-E. Åström 1957, S. 210.

Karte 80: (a—f) Die Standorte verschiedener Geschäfte in Kuopio im Jahre 1917



c)

- 8
- △ 9
- 10
- 11
- ▲ 12



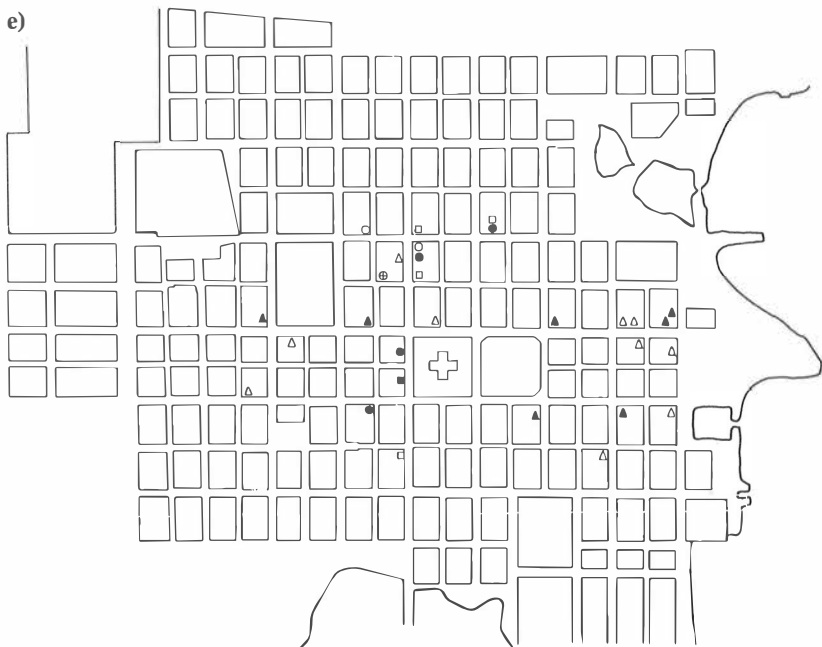
d)

- 13
- 14
- ⊙ 15
- 16
- △ 17
- ▲ 18
- 19
- ⊕ 20



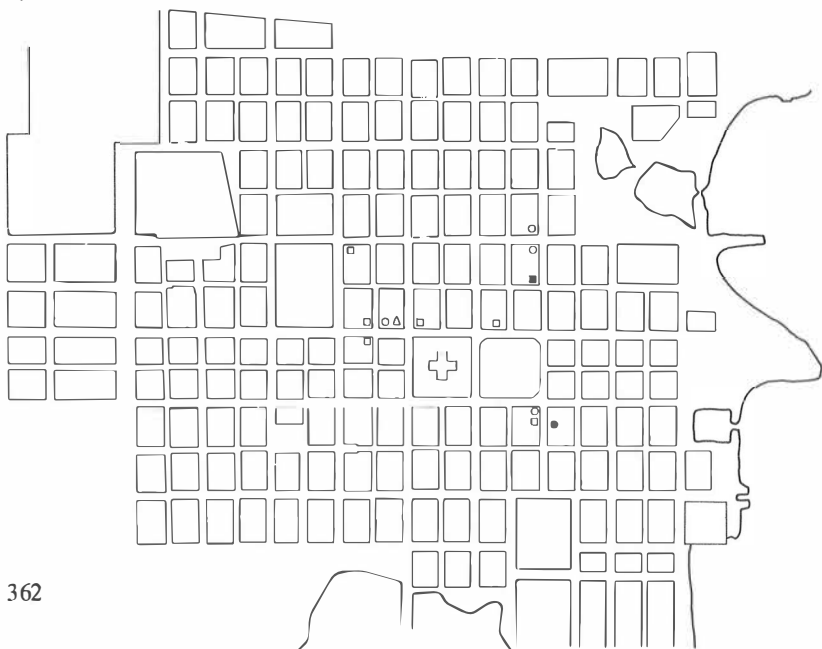
e)

- ⊕ 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- ▲ 26
- △ 27



f)

- 28
- 29
- 30
- △ 31
- 32





1. = Blechschmidt
2. = Maler
3. = Lebensmittelhandlung
4. = Kaffeehandlung
5. = Garn- und Wollhandlung
6. = Buch- und Papierwarenhandlung
7. = Genossenschaftshandel
8. = Agenturen und Makler
9. = Apotheke
10. = Rechtsanwaltspraxis
11. = Auktionshaus
12. = Drogerie
13. = Uhrmacher und Goldschmidt
14. = Fotoateliers
15. = Stickerei
16. = Kramhandel
17. = Hutmacher
18. = Bekleidungsgeschäft
19. = Beerdigungsinstitut
20. = Schneiderei
21. = Bürstenmacher
22. = Möbelgeschäft
23. = Buchbinderei
24. = Druckerei
25. = Maschinenhandel
26. = Eisenwarenhandlung
27. = Leder- und Schuhgeschäft
28. = Hotel
29. = Reiseherberge
30. = Gasthaus
31. = Transportunternehmen
32. = Bank

Quelle: Kuopion osote-kalenteri 1917—1918; Suomen kauppa- ja teollisuuskalenteri 1917.

Das Zentrum des Handels lag an der südöstlichen Ecke des Marktes, das Zentrum der Verwaltung auf der Achse Kirche—Provinzialverwaltung und das Zentrum der Beherbergungsbranche auf dem halben Wege zwischen Hafen und Bahnhof. Der Unterschied zwischen Helsinki und Kuopio ist nur im Maßstab und den Geschäftsintensitäten zu sehen.

Die Banken lagen auf der Kauppakatu-Straße ostwärts vom Markt; dieses Gebiet kann als das ökonomische Kerngebiet der Stadt gegen Ende der Autonomie-Periode betrachtet werden. Hinsichtlich der Handwerker hatten die Blechschmiede und Maler ihre Werkstätten bereits in mehr peripheren Gebieten.

Die Unternehmereinkommen spielten nicht in allen Gebieten der Stadt die gleiche Rolle. Der variierende Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen in dem jeweiligen Häuserblock ist auch für die innere Strukturverwandlung von wichtiger Bedeutung; dies kann durch die folgende Untersuchung der Häuserblöcke beleuchtet werden. In den Karten 81 - 84 sind solche Häuserblöcke als Geschäftsviertel eingezeichnet worden, in denen der Anteil der Unternehmereinkommen mindestens 50 Prozent der Gesamteinkommen ausmachte. Häuserblöcke, für die die gleiche Kennziffer zwischen 30—50 lag, wurden als beinahe Geschäftsviertel betrachtet. Die Grenzen sind willkürlich, aber sie vermitteln auf jeden Fall eine Gesamtvorstellung von der Bedeutung unternehmerischer Tätigkeit in den verschiedenen Gebieten.

Ausgehend von den Unternehmereinkommen insgesamt lag der geschätzte Schwerpunkt der Stadt im gleichen Viertel wie in einer Schätzung die ausschließlich auf Unternehmereinkommen der Kaufleute basierte. Als wesentlicher Unterschied bleibt eine Vergrößerung der Mittelentfernungen, wenn man nur die Kaufleute in Betracht zieht. In Bezug auf Zufälligkeiten der Unternehmereinkommen bleibt zu konstatieren, daß diese am Anfang anstiegen und sich danach spürbar verringerten. Dies deutet auf eine kontinuierliche Konzentration unternehmerischer Tätigkeit wie auch der Streuungszahlen hin.

Ausgehend von den Angaben aus dem Jahre 1880 kann die heutige Kauppakatu-Straße zwischen dem Hafen und der Puistokatu-Straße als eine Geschäftsstraße aufgefaßt werden. Nach der vorherigen Begriffsbestimmung gab es reine Geschäftsviertel nur an den Rändern der Stadt, wo die Häuser und die Werkstätten der einzelnen Handwerker aus den jeweiligen Häuserblöcken Geschäftsviertel machten. Dies war eine Folge der Feuersicherheit und nicht des räumlichen Wettbewerbs. Auch an der Etelä-Vuorikatu-Straße zwischen der Kirche und dem Hafen gab es mehrere Geschäftsviertel. Im Jahre 1890 ist die räumliche Gliederung der Geschäftsviertel bereits wesentlich anders. Die Grundstücke an den Rändern des Planquadratgebietes hatten nicht die gleiche Stellung wie ein Jahrzehnt zuvor. Auch die Etelä-Vuorikatu-Straße hatte Geschäftshäuserblöcke verloren und statt dessen Häuserblöcke hinzubekommen, die vom Typ her beinahe Geschäftshäuserblöcken entsprachen. Die-

Tabelle 86: Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio nach Unternehmereinkommen

Jahr	Koordinaten		Mittelernt- fernung m	Zentral- viertel
	p	i		
1880	76 641	34 960	344	II/25
— Änderung	+ 15	—60		
1890	76 656	34 900	329	II/26
— Änderung	+ 11	—14		
1900	76 667	34 886	316	II/26
— Änderung	+ 6	—6		
1910	76 673	34 880	294	IV/17

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Besteuerten sind auf der Grundlage ihres Wohnsitzes im Mittelpunkt ihres Wohnblocks plaziert. Personen ohne Angaben des Wohnsitzes sowie auch Gesellschaften und Erbgemeinschaften sind aus dem Material ausgeschlossen. Die Angaben enthalten alle Unternehmereinkommen, wobei allerdings die Unternehmereinkommen der Arbeiter im Jahre 1880 ein Ausnahme bilden: sie sind in Lohn-einkommen verändert worden.

Tabelle 87: Die Entropie der Unternehmereinkommen

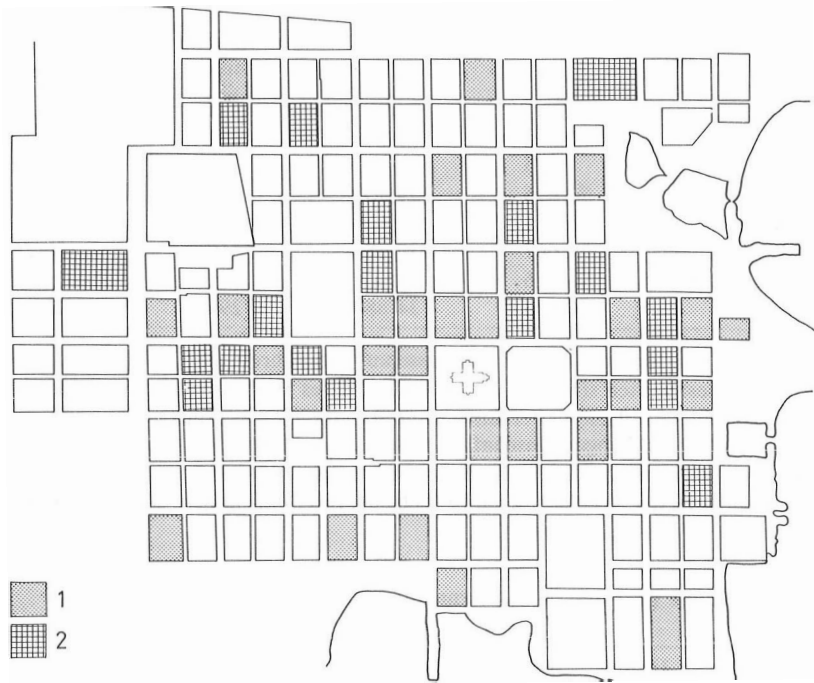
Jahr	Ohne Null- werte	Mit Null- werten
1880	0,79	0,73
1890	0,85	0,76
1900	0,80	0,75
1910	0,76	0,71

Quelle: KRTA Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Besteuerten sind auf der Grundlage ihres Wohnsitzes im Mittelpunkt ihres Wohnblocks plaziert. Besteuerte ohne Angaben des Wohnsitzes und/oder Geschäftsplatzes sind aus dem Material ausgeschlossen.

ser Prozeß kann wenigstens teilweise durch häufige Konkurse von Kauf-leuten auf dieser Staße erklärt worden.<sup>55</sup> Insgesamt schien diese Ent-

<sup>55</sup> Gegen Ende der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts veränderte sich die Geschäfts-

Karte 81: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1880



- 1 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 50—100%  
 2 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 30—50%

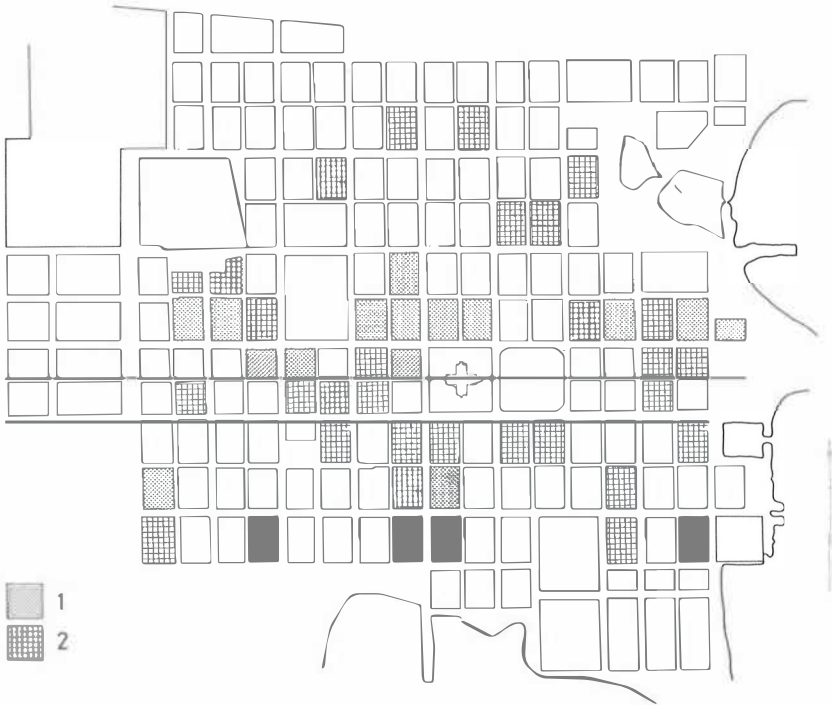
Quelle: KRТА, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

wicklung zu einer Akzentuierung der Stellung des Marktes zu führen.

Im Jahre 1910 waren die Geschäftsviertel dichter belegt als zuvor. Die führende Stellung des »steinernen Herzens« der Kauppakatu-Straße wurde nicht in Frage gestellt. Außerdem gab es eine Konzentration von geschäftsähnlichen Häuserblöcken an der Tulliportinkatu-Straße ostwärts des Marktes, wo viele Handwerksgeschäfte lagen.

Obwohl sich der Mittelpunkt der Stadt unter dem Einfluß der inneren Strukturdeterminanten der Altstadt nicht besonders stark verschoben hat,

Karte 82: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1890

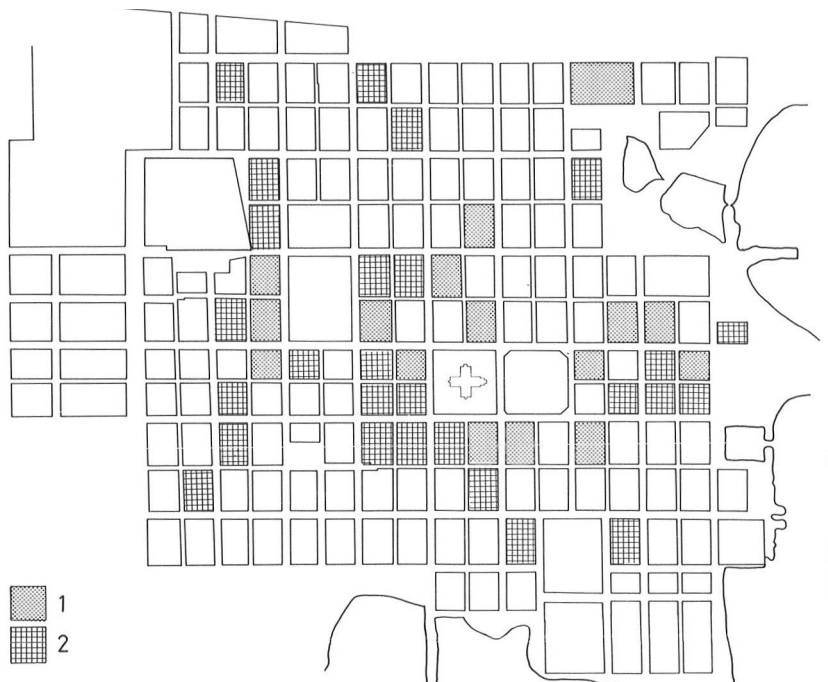


- 1 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 50—100%
- 2 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 30—50%

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1890.

bedeuteten der Zuwachs der Vorstadtsiedlungen und die Änderungen der Verkehrsverhältnisse, daß die Gebiete nördlich des harten Kerns einen vorteilhafteren ökonomischen Standort als die südlichen hatten. Für die Kleinunternehmer war es von Bedeutung sich so nah an das Zentrum und so nah wie möglich in Richtung potentieller Kunden niederzulassen. Weil die Kerngebiete von Städten gewöhnlicherweise sehr kostspielig in Relation zu den lokalen und zeitlichen Umständen bebaut wurden, sind deren Standorte räumlich sehr stabil. Dennoch verändern sich auch diese

Karte 83: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1900



- 1 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 50—100%
- 2 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 30—50%

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1900.

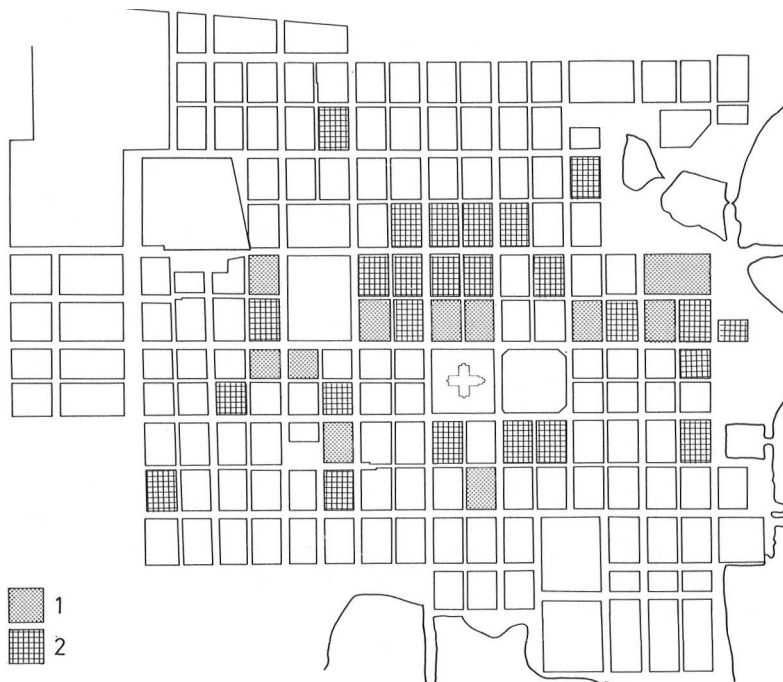
auf der Grundlage der Entwicklung der Siedlungsstrukturen. R. D. McKenzie bemerkte schon in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts, daß die kommerziellen Nebenzentren flexibler als der eigentliche harte Kern der Stadt waren.<sup>56</sup>

---

struktur der Stadt Kuopio grundlegend, weil bis auf zwei alle Kaufleute aus der Zeit von vor 1870 ihre Geschäfte einstellen mußten. Hietakari 1968, S. 47.

<sup>56</sup> McKenzie 1926, S. 109.

Karte 84: Der Anteil der Unternehmereinkommen am Gesamteinkommen nach Häuserblöcken im Jahr 1910



- 1 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 50—100%
- 2 = Anteil der Unternehmereinkommen an den Gesamteinkommen 30—50%

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

Der Gravitationspunkt der Stadt bewegte sich spürbar in Richtung Nord-Ost, wie die oben präsentierten Bodenwertsbestimmungen bereits erwarten ließen.

## 6.6. Die Standorte der Geldinstitute

Banken und Versicherungsanstalten sind in der sozioökologischen Lite-

ratur als sehr zentripetale Unternehmen betrachtet worden, wenn man die inneren Strukturen einer Stadt erklären möchte. In Kuopio gab es keine eigenen Versicherungsgesellschaften, dafür aber gab es beinahe in der Nähe eines jeden Hauses Agenten verschiedener einheimischer und ausländischer Gesellschaften. In der Stadt gab es eine eigene aber sehr bescheidene Pensionskasse, die kein eigenes Geschäftslokal unterhielt.<sup>57</sup>

Hinsichtlich der Banken beschränken wir uns auf die wichtigsten wie folgt. Die Unionsbank (schwedisch: Föreningsbanken i Finland) hatte seit 1862 ein Filiale in Kuopio. Zu Beginn der Untersuchungsperiode war dies die einzige Kreditanstalt neben der Filiale der Zentralbank (»Finnlands Bank«) in der Stadt. Die Unionsbank operierte von 1873 bis 1886 in einem Mietlokal eines Hauses im Häuserblock 79. Die Zentralbank hatte auf dem selben Grundstück ihr Bankhaus zu Beginn dieses Jahrhunderts gebaut. Im Jahre 1886 zog die Unionsbank in ein aus einer Konkursmasse gekauften Haus im Häuserblock 83.<sup>58</sup>

Die im Jahre 1872 gegründete Nordbank (schwedisch: Nordiska Aktiebanken för Handel och Industri) eröffnete ihre Filiale in Kuopio im Jahre 1883. Um die Jahrhundertwende hatte die Nordbank ein eigenes Haus im Häuserblock 62. Im Jahre 1889 wurde eine fennophile Bank, Kansallis-Osake-Pankki, gegründet, die in Kuopio in den Jahren 1890—1896 im Häuserblock 77 sowie in den Jahren 1896—1904 im Häuserblock 83 und seit dem Jahr 1904 in einem eigenen Haus im Häuserblock 81 ihre Tätigkeit ausübte (nach der alten Numerierung).<sup>59</sup>

Die Sparkasse der Stadt begann ihre Tätigkeit in dem Haus des Grossisten Ranin im Häuserblock 80 im Jahre 1876. Seit 1889 hatte sie einen Schalter im Rathaus.<sup>60</sup>

Im Jahre 1880 lag die Filiale der Unionsbank auf der Grundlage der Unternehmereinkommen der Kaufleute beinahe an einem optimalen Standort. Ihr Umzug in ein eigenes Lokal bedeutete noch eine Verbesserung hinsichtlich des räumlichen Standortes, was nicht als Zufall zu sehen ist. Auch für den Standort der Kansallis-Osake-Pankki kann man dieselben Entwicklungszüge beobachten: Der Standort des eigenen stattlichen Bankhauses an der Ecke der Kauppakatu-Straße und Vuorikatu-Straße war zur Zeit der Fertigstellung des Hauses einer der optimalsten

---

<sup>57</sup> Salenius 1944.

<sup>58</sup> Die Tageszeitung Uusi Savo vom 24.5.1902; die Tageszeitung Savo vom 21.5.1912; Granfelt 1912.

<sup>59</sup> Angaben von Kansallis-Osake-Pankki in Kuopio.

<sup>60</sup> Hietakari 1951, S. 000; Hannula 1986, S. 29—30.



Stellen in Kuopio in Bezug auf die Besiedlung und die ökonomischen Aktivitäten.

## 6.7. Die Standorte des Handwerks

Auch für das Handwerk war die Frage des räumlichen Standortes wesentlich, weil man die Geschäfte so nah der Stadtmitte wie möglich und verkehrsmäßig auf der rechten Seite des Stadtzentrums im Hinblick auf den potentiellen Markt der Stadt ausüben wollte. Dennoch bedeutete den meisten Handwerksmeistern der traditionelle Standort ihres jeweiligen Berufes in der Stadt oftmals mehr als der ökonomisch rationalste Standort.<sup>61</sup>

Innerhalb des Handwerks gab es berufsspezifische Unterschiede über die Wichtigkeit der Standortfrage. Man kann annehmen, daß je mehr Bedeutung ein geschäftsmäßig günstiger Standort für einen Betrieb hat, auf desto wertvollerem Boden der Betrieb seine Tätigkeit i.d.R. ausübt. Im folgenden werden die Bodenwerte der Betriebsplätze verschiedener Handwerker ausgehend von den Gemeindesteuerangaben untersucht.<sup>62</sup>

Als neutral bezüglich des Standortes werden solche Berufe betrachtet, deren Bodenwertmedian identisch mit dem entsprechenden aller Handwerker war. Die Bedeutung der Märkte für einen Beruf wird als wichtig interpretiert, wenn der Bodenwertmedian des entsprechenden Berufes größer als der des Gesamthandwerks wäre — und kleiner im umgekehrten Fall.<sup>63</sup>

Im Jahre 1880 waren von den Handwerksberufen Schmiede, Schuhmacher, Tischler und Sattler standortneutral. Die Entfernung vom Stadtzentrum hatte wenig Bedeutung für Maurer und Gerber. Für Buchbinder, Schneider und Hutmacher war die Bedeutung einer zentralen Stellung am wichtigsten. Positive Abweichungen vom Gesamtmedian lassen sich auch bei Malern, Giessern, Uhrmachern und Blechschmieden feststellen.<sup>64</sup> Am nächsten zum Stadtzentrum befanden sich im Jahre 1880

---

<sup>61</sup> Jutikkala 1954, S. 88—90.

<sup>62</sup> Bei der Untersuchung wurden nur Handwerker mit Steuereinheiten aus Unternehmereinkommen berücksichtigt.

<sup>63</sup> Die Analysen basieren auf den gruppierten Bodenwertangaben auf der Grundlage der Besteuerungsangaben. Die Erbgemeinschaften sind ausgeschlossen.

<sup>64</sup> KRTA, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1880.

die Uhrmacher und Goldschmiede. Die Handwerker der Baubranche hielten ihre Werkstätten und Wohnhäuschen an den Stadträndern. Schuhmacher und Schneider traf man rings um den Kern der Stadt.<sup>65</sup>

Drei Jahrzehnte später können als standortneutral nur noch die Tischler verstanden werden. Auf billigerem Boden trifft man jetzt vor allem auf Maler, Schuhmacher und Schmiede. Zentripetal waren Schneider, Uhrmacher, Goldschmiede und Buchbinder.<sup>66</sup>

Der Schwerpunkt des Handwerks lag während der ganzen Untersuchungsperiode etwas abgetrennt vom ökonomischen Schwerpunkt der Stadt (ausgehend vom Handel). Die Mittelentfernungen in unseren Schwerpunktberechnungen sind bezüglich der Handwerker größer als die der Kaufleute gewesen. Außerdem kann man konstatieren, daß man ausgehend von der räumlichen Gliederung des Handwerks die strukturellen Veränderungen in der Stadt besser als ausgehend von der entsprechenden Gliederung des Handels voraussagen konnte. Das Handwerk ist flexibler und schneller in seinen Bewegungen gewesen, was — wie oben bereits festgestellt — wesentlich für den Erfolg der unternehmerischen Tätigkeit des Handwerks war.

## 6.8. Die Standorte der öffentlichen Gebäude

Öffentliche Gebäude bildeten an sich Symbolwerte in den Städten: Sie wurden gewöhnlich an solchen Plätzen errichtet, die diesem Umstand entsprachen. In den schwedischen Stadtplanungsidealen des 18. Jahrhunderts (und auch in Finnland) strebte man danach, um öffentliche Gebäude herum Parks und Plätze anzulegen.<sup>67</sup>

Diese Prinzipien stehen in der Stadtstruktur von Kuopio in Übereinstimmung mit der späteren Entwicklung der Stadt; denn Parks wurden gerade an den Stellen errichtet, deren Stellung akzentuiert werden sollte.

---

Man sollte in diesem Zusammenhang unterstreichen, daß die Populationen sehr gering waren. D.h. die Fehlmarginale sind aus diesem Grunde bezüglich verschiedener Handwerksberufe sehr groß. über die Anzahl der Handwerker in den verschiedenen Berufen siehe Nummela 1989, S. 67.

<sup>65</sup> Nummela 1989, S. 70—71.

<sup>66</sup> KRТА, Besteuerungsverzeichnis aus dem Jahre 1910.

<sup>67</sup> Siehe z.B. Kirjakka 1982, S. 46—47.

Tabelle 88: Der ökonomische Gravitationspunkt der Stadt Kuopio ausgehend von Unternehmereinkommen der Handwerker

Jahr	Koordinaten		Mitteler- fernung m	Zentral- viertel
	p	i		
1880	76 657	34 744	319	IV/18
— Änderung	+ 22	+ 63		
1890	76 679	34 807	412	IV/15
— Änderung	+ 8	—10		
1900	76 687	34 797	364	II/26
— Änderung	—10	±0		
1910	76 677	34 797	327	IV/15

Quelle: KRTA, Besteuerungsverzeichnisse aus den Jahren 1880, 1890, 1900 und 1910. Die Besteuerten sind auf der Grundlage ihres Wohnsitzes im Mittelpunkt ihres Wohn- und/oder Betriebsblocks plaziert. Besteuerte ohne Angaben des Wohnsitzes sowie Erbgemeinschaften sind aus dem Material ausgeschlossen.

Die Halbinsel Vainölänniemi und der alte Markt Suurtori<sup>68</sup> (Großmarkt) wurden schon zur Zeit der alten Magistratsverwaltung in Parks umgewandelt. Die Umwandlung von Piispanpuisto (Bischofspark) zu einer Parkanlage begann im Jahre 1884: die neue Residenz des Gouverneurs (ebenfalls das Gebäude für die Provinzialverwaltung) wurde damals an dessen Südrand errichtet. Auf dem neuen Marktplatz pflanzte man Bäume nachdem das Rathaus fertig wurde. Die erste öffentliche Skulptur in der Stadt war das Brustbild J. W. Snellmans von Johannes Takanen im Snellmanipuisto-Park. In den beiden letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts strebte man danach, das äußere Aussehen des Kirchengebietes bewußt hervorzuheben. Ein Übereinkommen zwischen der Stadt und der Kirchengemeinde über die Sanierung des Kirchplatzes wurde erst sehr spät, nämlich im Jahre 1914, erreicht. In Vainölänniemi gab es zuvor bereits seit dem Jahre 1886 eine von der Stadt errichtete Freilichtbühne (für Musikkonzerte). Die lokale Sektion des Touristenvereins baute im Jahre 1889 drei Pavillions auf die Halbinsel, die der Stadt als Geschenk

<sup>68</sup> Seit 1886 Snellmanipuisto (Früher auch Kustaantori).

übergeben wurden. Schon vorher war im gleichen Gebiet ein Theater gebaut worden.<sup>69</sup>

Gesellschaftshäuser (finnisch: Seurahuone, schwedisch: Societetshuset) kamen in den finnischen Städte im 19. Jahrhundert in Mode und wurden an möglichst wertvollen Stellen errichtet. Außerdem strebte man danach, Gesellschaftshäuser aus Stein zu bauen, soweit es die Mittel der Städter zuließen. Nach Åsa Ringbom zeigt die Errichtung eines Gesellschaftshauses in einem bestimmten Gebiet einen höheren Status dieses Gebietes an. Dies wird auch darin sichtbar, daß versucht wurde Gesellschaftshäuser an Märkten oder an anderen öffentlichen Plätzen zu errichten, wo ihre Lage optisch betont wurde.<sup>70</sup> Gesellschaftshäuser an sich konnten wegen ihres sozialen Prestige die Bodenwerte auf den naheliegenden Grundstücken erhöhen.<sup>71</sup>

Das in den Häuserblöcken 80 und 81 liegende Gesellschaftshaus von Kuopio brannte während der Feuersbrunst im Jahre 1870. Bei der Planung eines neuen Hauses wurde schon von Anfang an den Ansprüchen nach einer wertvollen Lage Rechnung getragen: der Nordrand des Marktes wurde in dieser Hinsicht als zweckmäßig angesehen. Vorgesehen war der Bau eines Gesellschaftshauses aus Stein auf dem Platz des heutigen Rathauses. Aber die Städter hatten nicht genügend Mittel dazu. Aufgrund dieser finanziellen Ursachen mußte das aus der Kellgrn'schen Konkursmasse gekaufte Haus im Häuserblock 42 als Lokal dienen. Der Platz gehörte früher zum Kerngebiet der Stadt, allerdings nicht zum Hard-core-Gebiet.<sup>72</sup>

Der Veränderung im Kommunalbereich der finnischen Städte im Jahre 1875 war sehr bedeutend. Ähnlich dem schwedischen Muster wollte man aus diesem Grunde neue Rathäuser an den zentralsten Stellen der Städte als Symbol der Bedeutung dieses Vorgangs errichten.<sup>73</sup> Zur Zeit der Kommunalreform im Jahre 1875 hatte die Stadt Kuopio kein eigenes Rathaus. Als Rathaus funktionierten die von C. A. Malmberg angemieteten Räume auf der Etelä-Vuorikatu-Straße im Häuserblock 43. Da man schon einen prinzipiellen Beschluß über den Bau eines Rathauses gefaßt

---

<sup>69</sup> Kahra 1932, S. 136; Kahra 1957, S. 145—148. Vgl. auch Pöysä 1985.

<sup>70</sup> Ringbom 1988, S. 71—82.

<sup>71</sup> Ringbom 1988, S. 80; Åström S.-E. 1957, S. 62, 96.

<sup>72</sup> Ringbom 1988, S. 80, 211; Nummela 1984b; Kahra 1957, S. 257; M 1.2.1873.

<sup>73</sup> Lilius H. 1983c, S. 183; Paulsson 1950, S. 244—253. Siehe auch Kaupungintalot (Rathäuser) 1984.

hatte, war es kein Wunder, daß diese Frage auf der Tagesordnung der ersten Versammlung der neuen Kommunalabgeordneten aufgenommen wurde. Das neue Haus sollte den Bedürfnissen der Stadtverwaltung sowie auch Konzerten und allgemeinen Festlichkeiten dienen. Über den Bau des neuen Rathauses an sich wurde man sehr schnell einig. Aber über den Standort des Hauses gab es eine sehr lebhaft kommunalpolitische Diskussion. Der in Kraft befindliche Bauleitplan setzte voraus, daß das Rathaus auf dem am Hafenmarkt liegenden Grundstücken von David Keinänen errichtet werden sollte. Da diese Stellen aber schon mit wertvollen Häusern bebaut waren, wäre der Erwerb sehr teuer geworden, so daß man eine Veränderung des Bauleitplans beantragte. Die Mehrheit des vorbereitenden Ausschusses sah im Häuserblocks 78 (Kasernen der Kosacken) am Nordrand des alten Marktes den besten Standort; die Minderheit fand die Häuserblöcke 49 und 64 am Ostrand des alten Marktes als optimal. Ein Ziel der Kontroversen war eindeutig die Akzentuierung der Kirche und des alten Marktes als Stadtkern. Endgültig faßte die erweiterte Abgeordnetenversammlung im Dezember 1875 einen Beschluß über den Bauplatz des neuen Rathauses. Nach einer Abstimmung wurden die für den Bau eines Gesellschaftshauses (aus Stein) vorgesehenen Häuserblöcke 104 und 105 am Nordrand des Marktes für das neue Rathaus reserviert.

Die Diskussion über den Standort des Rathauses war in gewisser Weise auch eine Wahl zwischen drei verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Kuopio. Eine Wahl auf der Grundlage des Bauleitplans hätte eine Weiterentwicklung des maritimen Kuopio bedeutet. Die Wahl eines Häuserblocks um den alten Markt hätte das alte Zentrum des 18. Jahrhunderts betont. Die Wahl eines Häuserblocks am Rande des Marktes bedeutete eine Verschiebung des um die Kirche und den alten Markt liegenden Schwerpunkts in Richtung Nordwest. Der kommerzielle Gravitationspunkt begann bereits sich in diese Richtung zu verschieben, als der Markthandel von dem alten zum neuen Marktplatz verlegt wurde.

Die oben angesprochene Wahlsituation kommt sehr deutlich in der den Standort des Rathauses eingelegten Beschwerde zum Ausdruck, in der die Beschwerdeführer behaupteten, daß der zu wählende Platz jetzt und in der Zukunft abgelegen sein sollte. Die Beschwerdeführer meinten, daß die Stadt sich nicht so stark erweitern würde. Deswegen und wegen der dichteren Besiedlung auf der Strandseite der Stadt wären die Häuserblöcke 49 und 64 zweckmäßiger gewesen. Nachträglich betrachtet kann man ohne weiteres sagen, daß die Beschwerdeführer ziemlich falsche Vorstellungen hatten. Ausgehend z.B. von der Situation im Jahre 1970 liegt der

Gravitationspunkt der Stadt neben dem Rathaus im Häuserblock IV/15.<sup>74</sup>

In Kuopio stand die Kirche, wie man gewöhnt zu sagen war, in der Mitte des Dorfes. Dieses war der Fall für die evangelisch-lutheranische Gemeinde während der gesamten Untersuchungsperiode. Die orthodoxe Gemeinde hatte ein Bethaus im Häuserblock 78, d.h. ganz im Zentrum der Stadt. Im Bauleitplan von 1860 reservierte man ein Grundstück für eine orthodoxe Kirche am südlichen Stadtrand in der Nähe des späteren Provinzialverwaltungsgebäudes, wo die neue Kirche im Jahre 1904 eröffnet wurde. Die Kirche liegt in einem von höheren Beamten dominierten Gebiet, das auch ansonsten sehr prestigebetont geplant war.<sup>75</sup>

Die evangelisch-lutheranische Kirchengemeinde in Kuopio war zu Beginn der Forschungsperiode noch ungeteilt. D.h. die Stadtgemeinde und die Landgemeinde gehörten verwaltungsmäßig zusammen. Diese Situation bestand — obwohl der Aufteilungsbeschluß schon im Jahre 1899 gefaßt wurde — während der ganzen Untersuchungsperiode fort, da auf neue Pfarrherren gewartet werden mußte.<sup>76</sup> Der Ausschuß, der die Trennung der Landgemeinde und der Stadtgemeinde in Kuopio vorbereitet hatte, war der Meinung, daß die Gegend zwischen den Kasernen und dem Rathaus den besten Platz für die geplante neue Steinkirche wäre. Genügend großer Raum zum Bauen war natürlich eine wichtige Determinante des Beschlußprozesses, aber dennoch gibt es Grund auf den vorgesehenen Standort des im Planungsstadiums verbliebenen Projekts einzugehen: Der geplante Platz lag so nahe wie möglich am Zentrum der städtischen Aktivitäten und in Richtung des potentiellen Stadtwachstums.<sup>77</sup>

Während des Untersuchungszeitraums wurde danach gestrebt, öffentliche Gebäude so zu plazieren, daß sie möglichst nahe am strukturellen Schwerpunkt der Stadt lagen. Andererseits veränderten sie durch eine Akzentuierung des Schwerpunktes die Bedeutung bestimmter Richtungen. Auch hier gingen die Planmäßigkeit und die durch Multiplikationseffekte zusammengesetzten Zufälligkeiten Hand in Hand.

---

<sup>74</sup> Siehe näher über die Rathausfrage in Kuopio Nummela 1989; Lehtonen H. 1977, S. 16; Vanhanen—Oukari-Hannonen 1971, Anhang 2.

<sup>75</sup> Perola 1955.

<sup>76</sup> Nummela 1989, S. 483.

<sup>77</sup> MMA, Archiv der Landgemeinde Kuopio, Protokolle der Kirchenvollversammlung vom 27.12.1897, 14.10.1899, 30.6.1900, 8.9.1900, 24.3.1906 und 25.2.1907.

## 7. Spontane oder geplante Strukturveränderung?

Gegen Ende der Autonomie-Periode wurde die finnische Gesellschaft durch zahlreiche kulturelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Umwälzungen verändert. Es handelte sich z.B. um den wirtschaftlichen Liberalismus, das nationale Erwachen sowie um Industrialisierung und Urbanisierung. Die letztere machte die Wohnungsfrage und damit die Bodenwertfrage in den Städten akut.

In dieser Untersuchung ist dargelegt worden, wie sich der Bodenwert in einer für finnische Verhältnisse mittelgroßen Stadt, Kuopio, in den Jahren 1875—1914 veränderte und inwiefern sich diese Veränderungen in der städtischen Struktur widerspiegelten. Es ist auch untersucht worden, welche Faktoren die Veränderung der Stadt beeinflußt haben.

Städte kann man nicht als statisches Phänomen betrachten, sondern man sollte sie als dynamische Gebilde sehen. In ihnen verändert sich die Organisation von Bevölkerung und Wirtschaft mehr oder weniger kontinuierlich im Stadtraum. Die Städte an sich spiegeln die räumlichen Ordnungsmuster der Gesellschaft wider. Die Schlüsselfrage der sozioökologischen Schule ist die innere Differenzierung der Städte. In deren Forschung sind Veränderungen in den Wohngebieten der verschiedenen sozialen Gruppen und in der Art der Flächennutzung oft untersucht worden. Die Differenzierung der Bodennutzung führt zu einer Segregation der Gesellschaftsstruktur, wobei den Bodenpreisen eine besondere Rolle zukommt.

Kuopio überschritt während der Untersuchungsperiode die Grenze von zehntausend Einwohnern, mit der nach Robert E. Dickinson eine innere Differenzierung einsetzt. Allerdings ist innere Differenzierung auch in

kleineren Städten des vorigen Jahrhunderts beobachtet worden. Kuopio machte in dieser Hinsicht keine Ausnahme, aber man kann doch sagen, daß die innere Differenzierung sich während der Untersuchungsperiode beschleunigte.

Die räumliche Gliederung der städtischen Funktionen wurde bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts hinein durch das Prinzip der Repräsentativität (und Überlegungen der Feuersicherheit) reguliert. Dies bedeutete, daß Gebäude der Verwaltung, der höheren Bildung und des Gerichtswesens im Stadtzentrum plaziert wurden. Danach wurden ökonomische Werte zu den determinierenden Faktoren. Doch hatten ökonomische Werte ebenfalls ihre eigene soziale Dimension. In der aus der Periode vor unserem Untersuchungszeitraum noch erhaltenen Stadtstruktur zeigt sich als Folge der Stadtplanungsideale dieser vorausgegangenen Zeiten noch ihre Differenziertheit. Am Ende des letzten Jahrhunderts befand sich die Stadt Kuopio hinsichtlich ihrer Stadtplanung in einer unklaren Situation. Dort hatten Feuersbrünste die Bausubstanz nicht so vernichtet wie in vielen anderen Städten Finnlands. Darum erhielten sich in der Altstadt die Konturen des Bauleitplans von Ende des 18. Jahrhunderts ziemlich lange. Der Bauleitplan aus dem Jahre 1903 könnte in erster Linie als eine Festschreibung der herrschenden Praxis charakterisiert werden.

Die zentrale Variable in diesem Zusammenhang ist der Bodenwert, der in den Wirtschaftswissenschaften hinsichtlich der räumlichen Gliederung, sowie auch als eine in Abhängigkeit zu den sozialen Bedingungen stehende Frage untersucht worden ist. Um die Jahrhundertwende wurde sowohl in Deutschland als auch in Finnland die Entwicklung der Bodenwerte in verschiedenen Städten im Zusammenhang mit der sog. Wohnungsfrage untersucht.

Am häufigsten beziehen sich Angaben über die Entwicklung der Bodenwerte in den Städten auf unbebauten Stadtboden. Allerdings gibt es auch Ausnahmen; so disputierte z.B. K. Hebeisen im Jahre 1920 über die Bodenwertentwicklung in Bern ausgehend von Angaben über bebauten Stadtboden, wobei er den Bodenwert durch eine Subtrahierung des Feuersicherungswertes vom Kaufpreis berechnete. Später hat Bruno Fritzsche die Forschungsergebnisse von Hebeisen in einem Artikel benutzt, in dem die Alonso'schen und Burgess'schen Modelle mit den Bodenwertkarten von Bern getestet wurden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fritzsche 1977, S. 38—39.



Ein Großteil der städtischen Immobilien in Finnland war in dieser Zeit bei »Suomen kaupunkien keskinäinen paloapuyhtiö« versichert. Durch die Versicherungspraxis dieser Gesellschaft war es meistens möglich, die Feuerversicherungswerte der dort versicherten Gebäude und teilweise auch deren wirkliche Werte zu ermitteln. Dadurch wurde es möglich, die Werte der Immobilien zwischen Gebäude und Boden zu verteilen, was die Erforschung der Entwicklung des Bodenwerts (bezüglich des bebauten Stadtbodens) ermöglichte.

Der Grundstückspreis des bebauten Stadtbodens wurde in dieser Untersuchung 1) nach dem Kaufpreisverfahren (Handelswert), 2) nach dem Ertragswert und 3) nach Bausubstanz des Grundstücks festgesetzt.

Was zeigten die Bodenwertberechnungen hinsichtlich Kuopio? Die Preise des unbebauten Stadtbodens verzehnfachten sich — in konstanten Preisen berechnet — von 1877 bis 1912. Allein in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts verdoppelten sich die Preise. Im darauffolgenden Jahrzehnt stiegen die Preise um das drei- bis vierfache. Die angeführten Zahlen zeigen einen äußerst raschen Preisanstieg zum Ende des vorigen Jahrhunderts. Nachdem kein freies Bauland mehr zum Verfügung stand, trieb der freie Wettbewerb die Preise auf dem freien Markt ab Ende der 90er Jahre des 19. Jahrhunderts in die Höhe.

Durch das Kaufpreisverfahren erhält man als jährliche reale Zuwachsrate für das bebaute städtische Bauland im Durchschnitt 3,8 Prozent. Der Preisanstieg war keineswegs überall im Stadtgebiet gleich. Die Preise stiegen relativ gesehen stärker in den Randgebieten als in den Zentren. Am stärksten war die jährliche Zuwachsrate im dritten Stadtteil, wo die Berufsbezeichnung Hausbesitzer besonders frequent war. Dies spricht für die auch anderweitig und durch theoretische Berechnungen untermauerte Auffassung, daß die Vermieter durch ihre Tätigkeit zur Steigerung des Bodenpreises beigetragen haben.

Die strukturellen Gravitationspunkte einer Stadt können sich nicht in einem raschen Tempo verschieben, weil die Grundelemente der Stadt, d.h. ihre Gebäude, für Jahrzehnte und Jahrhunderte gebaut werden. In Kuopio hat sich der Gravitationspunkt des Planquadratgebiets mit der Genauigkeit von einem Häuserblock zwischen der Kirche und dem Markt erhalten. In Richtung Nord—Süd war während der Untersuchungsperiode keine Veränderung festzustellen. In Richtung Ost—West hat sich der Schwerpunkt hingegen deutlich westwärts, d.h. in Richtung Markt verschoben. In anderen entsprechenden Berechnungen über verschiedene Städte und Zeiträume war das Ergebnis gleich, was die Größe der Ver-

änderung betrifft.<sup>2</sup> Gewöhnlich verschieben sich die Gravitationspunkte des Geschäftsverkehrs und des Wohnens in dieselbe Richtung. Hierfür gibt es Hinweise aus späteren Zeiten z.B. in Helsinki und in New York.<sup>3</sup> Die Resultate zeigten etwa die gleiche Verteilung der relativen Bodenwerte mit allen drei Rechnungsverfahren, zwischen denen hohe Übereinstimmung bestand. Auch ausgehend von den Kaufpreisen (der nichtlinearen Regressionsanalyse) wichen die Resultate bezüglich des Schwerpunktes der Stadt nur wenig voneinander ab.

Die Bodenwerte scheinen in Kuopio eine wirklich bedeutende Determinante im stadtstrukturellen Veränderungsprozeß zu sein. Das Berechnungsverfahren bei der Schätzung der Bodenwerte spielte dabei keine Rolle, weil sowohl die Untersuchungen der Kaufpreise, der Besteuerungsangaben als auch der Bausubstanzen nahezu zu den gleichen Resultaten führten. Die Bodenwerte haben während der Untersuchungsperiode eindeutig auf die Differenzierung der Stadtstruktur gewirkt, wie Grundeigentum im allgemeinen. Ein klares Ursache—Wirkung-Verhältnis anzunehmen, ist riskant. Dennoch kann man feststellen, daß auch die Bodenwerte sich mit der Zeit stärker differenzierten. Das Alonso'sche Bodenwertmodell zeigte sich auch als passend für die Stadt Kuopio in den Jahren 1875—1914.

Auf dem Immobilienmarkt der Stadt Kuopio handelte es sich um einen Raumwettbewerb. Dadurch veränderte sich die Stadt hinsichtlich ihrer Struktur sowohl spontan als auch durch ihre Stadtplanung. Bei dem Wettbewerb um Raum kann als natürlich angesehen werden, daß der zur gleichen Gesellschaftsgruppe gehörende neue Eigentümer eines Grundstücks aus derselben Referenzgruppe wie die alten Eigentümer kam. Während des Untersuchungszeitraums waren die Immobiliengeschäfte sehr stark gruppengebunden. Die Gruppenbindung verringerte sich aber im Laufe unserer Untersuchungsperiode. Die Teilnehmer des Marktes stammten nicht nur aus der Stadt, sondern auch Bauern investierten ihr wachsendes Einkommen aus dem Holzhandel. Die steigenden Preise auf dem Stock (d.h. Investitionsmöglichkeiten suchende 'freie Gelder') beeinflussten die Bodenwerte in der Stadt. Dies wird akzentuiert durch die Finanzierung der Immobilienkäufe, die nicht so bankengebunden waren wie gewöhnlich angenommen wird. Dagegen spielten die alten Finanzierungsformen auf persönlicher Ebene eine größere Rolle als früher angenom-

---

<sup>2</sup> William-Olsson 1937, S. 55—56. Siehe auch Tuominen 1930.

<sup>3</sup> Hautamäki—Siirilä 1969, S. 12; Smeds 1956, S. 12.

men wurde. Die Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten verbesserte anschaulich die Stellung der mittleren Schichten gegenüber den oberen.

Die Bedeutung des Eigentums an Immobilien für die Stadtbewohner wurde mit Hilfe der Nachlaßinventare wie auch der Besteuerungsverzeichnisse der Stadt erforscht. Die Nachlaßinventare erwiesen sich als zuverlässiger für die Geschichtsforschung als vorher in der Literatur angenommen. Zu Anfang der Untersuchungsperiode verfügte fast die Hälfte der durch Nachlaßinventar erfaßten Arbeiter über unbewegliches Vermögen, während dies in den Jahren 1905—1914 nur bei jedem dreizehnten Arbeiter der Fall war. Gerade bei der Arbeiterschaft nahm das Vorkommen des unbeweglichen Vermögens in Nachlaßinventaren am stärksten ab. Weitere Gruppen, bei denen unbewegliches Vermögen seltener wurde, waren in freien Berufen Tätige, Handwerker, Hausbesitzer und »Sonstige«. Was wiederum die Zuwachsraten betrifft, nahm der Grundbesitz am meisten bei der Sozialgruppe der Kaufleute zu. Es liegt auf der Hand, daß die Änderung der Stadtstruktur von Kuopio in wachsendem Maße durch geschäftliche Interessen bedingt war. Ein wachsender Grundbesitz konnte außerdem in den Sozialgruppen der Beamten (insbesondere bei den höheren Beamten) und der Angestellten belegt werden.

Grundeigentum ist ein wichtiger Bestandteil städtischen Wohnens. Die sozialgruppenmäßige Zusammengehörigkeit von Vermieter und Mieter war während der Untersuchungsperiode groß, verringerte sich aber in gleicher Weise wie die soziale Kohäsion an sich in Kuopio.

Der Wohnstandard in Kuopio stieg im Untersuchungszeitraum spürbar an. Da die mit dem Baukostenindex deflationierten Werte der Baubsubstanz pro Einwohner in drei Jahrzehnten um 73 Prozent gestiegen waren, ist die Veränderung in der Tat bedeutend. Man kann wirklich von einem schnellen Anstieg des Wohnstandards sprechen. Auch die Besteuerungsverzeichnisse erwiesen sich als brauchbar für die Einkommensforschung. Der Trend zur Konzentration des Grundbesitzeinkommens war stark und stetig wachsend. Daher ist die These berechtigt, daß Besitz- bzw. Nichtbesitz eines eigenen Hauses in allen Sozialgruppen eine wichtige Determinante sozialer Ungleichheit darstellten. An und für sich bezogen immer weniger Besteuerte Einkommen aus Grundstückseigentum. Dieselbe Entwicklung läßt sich für alle Berufsgruppen von natürlichen Personen belegen.

Im 6. Kapitel der vorliegenden Arbeit wurden die Thesen der sozioökologischen Schule im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenwerte überprüft. Ausgehend von unseren Untersuchungen in Kuopio erwiesen sich die Annahmen der sozioökologischen Schule und der Alon-

so'schen Bodenwerttheorie im großen und ganzen als zutreffend. Hinsichtlich der Wirtschaftstätigkeit kann man davon ausgehen, daß Unternehmen sich in der untersuchten Stadt standortrational verhielten.

Zurückkommend auf unsere Frage, ob die Strukturveränderung in Kuopio während der Industrialisierungsperiode spontan oder geplant verlief, sei abschließend festgestellt, daß der Primat der Spontaneität gehört.

# Quellen und Literatur

## Ungedruckte Quellen

- Landesarchiv in Joensuu (JoMA)
  - Archiv der Provinzialregierung Kuopio (KLH)
    - Briefdiarien
    - Anlagen zum Bericht des Gouverneurs
    - Berichte des Magistrats von Kuopio (MKert)
    - Statistische Angaben der Stadt Kuopio
  - Kontenarchiv der Provinz Kuopio
    - Besteuerungsverzeichnis der bewilligten Steuern der Stadt Kuopio im Jahre 1875
- Landesarchiv in Jyväskylä (JyMA)
  - Archiv des Amtsgerichts der Stadt Jyväskylä
    - Nachlaßinventare
  - Archiv der Firma Birger Hallman O.Y.
    - Feuerversicherungsmaterial
  - Privatarchiv von Pekka Lappalainen (PL)
    - Archiv der Firma Gust. Ranin O.Y.
      - Feuerversicherungsmaterial
- Zentralregister der evangelisch-lutheranischen Gemeinden Kuopios (KEV)
  - Verzeichnisse der Getrauten
  - Verzeichnisse der Verstorbenen
- Archiv der Stadtkanzlei der Stadt Kuopio (KKA)
  - Karten
  - Dienstanweisungen und Anordnungen
    - Bauordnung der Stadt Kuopio vom 18.10.1870 (RJ 1870)
    - Bauordnung der Stadt Kuopio vom 7.6.1870 (RJ 1899)
  - Akten der Stadtverordnetenversammlung (VAK)
  - Protokolle der Stadtverordnetenversammlung (V)
    - Protokolle der erweiterten Stadtverordnetenversammlung (LisV)
- Archiv der Vermessungsabteilung der Stadt Kuopio (KMoA)
  - Karten

- Koordinatenlisten
- Register über Baugrundstücke
- Archiv der Kämmerei der Stadt Kuopio (KRTA)
  - Einwohnerverzeichnisse
  - Besteuerungsverzeichnisse
- Archiv des Sozialamts der Stadt Kuopio
  - Angaben über Sozialhilfeempfänger
- Archiv des Magistrats und des Amtsgerichts der Stadt Kuopio (M)
  - Verzeichnisse über bewilligte Gewerbeanmeldungen
  - Verzeichnisse über bewilligte Hypotheken
  - Protokoll der Magistratssitzung
  - Nachlaßinventare
- Archiv des Landesvermessungskontors Kuopio
  - Karten
- Stadtmuseum in Kuopio (KM)
  - Karten
  - Feuerversicherungsmaterial
- Landesarchiv in Mikkeli (MMA)
  - Archiv der Landgemeinde Kuopio
    - Protokolle der Kirchenvollversammlung
  - Archiv des Polizeiamts der Stadt Kuopio
    - Grundbuchbezogene Einwohnerverzeichnisse
  - Archiv des Amtsgerichts der Stadt Kuopio (KRO)
    - Briefentwürfe des Magistrats
    - Protokolle der gerichtlichen Aufgebote von Grundstückserwerben (Protokolle der Grundbucheintragungen)
    - Konkursakten
  - Archiv des Amtsgerichts der Stadt Käkisalmi
    - Nachlaßinventare
- Landesarchiv in Oulu (OMA)
  - Archiv des Amtsgerichts der Stadt Oulu
    - Nachlaßinventare
- Archiv des Zentralamts für Statistik, Helsinki (TKA)
  - Berichte des Gouverneurs in Kuopio (KuvKert)
  - Anlagen zur Einwohnerstatistik
    - Bevölkerungstabellen
    - Änderungen in der Bevölkerungsbewegung
- Staatsarchiv, Helsinki (VA)
  - Kartensammlung
  - Archiv des Senats (Sen. tal. os.)
    - Briefakten
    - Briefdiarien (SKD)
    - Petitionsdiarien (AD)
  - Archiv der Expedition des Prokurators
    - Angaben über die Tätigkeit der Gerichtsstände

Archiv der Versicherungsgesellschaft Tarmo (Tarmo)  
Herman Hellners Erinnerungen von 1879 bis 1923  
Kaupunkien yleinen paloapu-yhtiö Suomessa, vuosina 1833—1883, Yhtiön kasöörin muistiinpanoja (Notizen des Kassenwarts der Gesellschaft), Helsinki 1884.  
Feuerversicherungsakten  
Versicherungsbezogene Kontobücher  
Kontobücher über neue Versicherungen  
Tätigkeitsberichte

## Amtliche Veröffentlichungen

Komiteanmietintö (Memorandum des Komitees) 1884:4, Komitealta, joka on asetettu Kuopion läänin irtaimen väestön tilan parantamisia varten. Helsinki 1884.  
Komiteanmietintö (Memorandum des Komitees) 1906:8, Komitealta, joka on asetettu tutkimaan puutavaraliikkeiden maanostoja. Helsinki 1906.  
Komiteanmietintö (Memorandum des Komitees) 1911:3, Suomen kaupunkien yleinen rakennussääntö. Helsinki 1912.  
Lagberedningens betänkande angående ombildning av den direkta beskattningen, Helsingfors 1898. (Lagberedning)  
Suomen asetuskokoelma (Gesetzessammlung Finnlands, teilweise auf schwedisch), verschiedene Jahrgänge. (Asetuskokoelma)  
Suomen virallista tilastoa (SVT, Amtliche Statistik Finnlands)  
SVT IVA:3, Jäämistötilastoa (Nachlaßstatistik)  
SVT VI Väestötilastoa (Bevölkerungsstatistik)  
SVT XXIII Oikeustoimitilastoa (Statistik über Gerichtsstände)  
Sveriges rikets lag, Gillad och antagen på riksdagen år 1734. In Facsimile i Rätthistorisk bibliotek. Skrifter utgivna av Institutet för rätthistorisk forskning grundat av Gustav och Carin Olin, Serien I:37, Lund 1984.  
Af taxeringsnämnden i Helsingfors godkända beskattningsprinciper, Helsingfors 1918. (Helsingfors 1918)

## Gedruckte Quellen

Kuopion osote-kalenteri 1917—1918, Kuopio 1917.  
Suomen kaappa- ja teollisuuskalenteri 1917, 5. vuosikerta, Helsinki 1917.

# Literatur

- Aario, Leo: The inner differentiation of the large cities in Finland. *Fennia* 74:2, Turku 1951.
- Ahonen, Felix: Kajaanin kaupungin historia III Vv. 1810—1905, Kajaani 1961.
- Ahonen, Kalevi: Joensuun kaupunki 1848—1920. Joensuun kaupungin historia 1. Joensuu 1985.
- Ahvenainen, Jorma: Suomen sahaiteollisuuden historia, Porvoo 1984.
- Ajo, Reino: Tampereen liikennealue. Kansantaloudellisia tutkimuksia XIII, Tampere 1944.
- Alapuro, Risto—Alestalo, Matti: Konkreettinen sosiaalitutkimus. In: Alapuro, Risto—Alestalo, Matti—Haavio-Mannila, Elisa (toim.): Suomalaisen sosiologian juuret, Porvoo 1973.
- Alonso, William: Location and land use, Toward a general theory of land rent, Cambridge 1964.
- Améen, Lennart: Stadsbebyggelse och domänstruktur, Svensk stadsutveckling i relation till ågoförhållandena och administrativa gränser. Meddelanden från Lunds universitets geografiska institution, Avhandlingar 46, Lund 1964.
- Andersson, Harri: Urban structural dynamics in the city of Turku, Finland. *Fennia* 161:2, Vammala 1983.
- Asp, Erkki: Kaupunkisosiologiaa. Tommila, Päiviö—Ranta, Raimo (toim.): Kaupunkihistoria ja sen tutkimus. Turun yliopiston Suomen historian laitos, Monistesarja A, Käsikirjoja VIII, Turku 1972.
- Aunola, Toini: Pohjois-Pohjanmaan kauppiaiden ja talonpoikien väliset kauppa- ja luottosuhteet 1765 - 1809. Historiallisia tutkimuksia LXXII. Forssa 1967.
- Beckmann, Martin — Puu, Tõnu: Spatial economics, Density, potential, and flow. Studies in regional science and urban economics vol. 14. Amsterdam 1985.
- Björkqvist, Heimer: Prisrörelser och penningsvärde i Finland under guldmyntfotsperioden 1878—1913. Publikationer utg. av Finlands banks institut för ekonomisk forskning B:19. Helsingfors 1958.
- Bobek, Hans — Lichtenberger, Elisabeth: Wien, Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts, Graz 1966.
- Brander, K. A. : Työväen talo-osakeyhtiöt Helsingissä. In: Asuntokysymys, Eitelmiä ja ehdotuksia. Julkaissut Kansantaloudellinen yhdistys, Helsinki 1904.
- Brändström, Anders — Sundin, Jan: Tradition and transition, Studies in microdemography and social change. Report n:o 2 from the Demographic data base, University of Umeå, Kungälv 1981.
- Bullock, Nicholas — Read, James: The movement for housing reform in Germany and France 1840—1914. Cambridge Urban and Architectural Studies 9, Cambridge 1985.
- Büchner, Franz: Feuerversicherung. Handwörterbuch der Sozialwissenschaften Bd. 3, Göttingen 1961.
- Böhm, Hans: Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge in ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung, Eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse für das 19. und 20. Jahrhundert, dargestellt an ausgewählten Beispielen. Bonner geographische Abhandlungen Heft 65, Bonn 1980.



- Böhm, Hans: Rechtsordnungen und Bodenpreise als Faktoren städtischer Entwicklung im Deutschen Reich zwischen 1870 und 1937. In: *Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert, Historische und geografische Aspekte*, Hrsg. von Hans Jürgen Teuteberg, Köln 1983.
- Castrén, Liisa: *Lappeenrannan kaupungin historia 1812—1918*, Lappeenranta 1957.
- Cederlöf, Johannes: *Ekenäs stads historia III, 1810—1930*, Ekenäs 1964.
- Charpentier, Axel: *Om sytning*, Helsingfors 1896.
- Clark, C.: Urban population densities. *Journal of the Royal Statistical Society, Series A* 114.
- Dickinson, Robert E.: *City, region and regionalism, A geographical contribution to human ecology*. London 1947.
- Doucet, Michel J.: Urban development in nineteenth-century North America. *Journal of Urban History* Vol. 8:3, May 1982.
- Eimer, Gerhard: *Die Stadtplanung im schwedischen Ostseereich 1600—1715*, Lund 1961.
- Engels, Friedrich: *Die Lage der arbeitenden Klasse in England, Nach eigener Anschauung und authentischen Quellen*, Leipzig 1845.
- Eskola, Seikko: *Sosiaalipoliittikka suomalaisen puolueen ohjelmassa v. 1906. Historica I, Studia historica Jyväskylänensia I, Pieksämäki 1962.*
- Fisch, Stefan: Grundbesitz und Urbanisierung, Entwicklung und Krise der deutschen Terraingesellschaften. *Geschichte und Gesellschaft* 15. Jahrgang: 1, 1989.
- Forsberg, Karl-Erik: *Taksoitus Helsingin kaupungin taloudessa. Helsingin kaupungin julkaisu n:o 23*, Helsinki 1969.
- Forsell, Osmo: *Kauppa Suomessa 1860—1960. Suomen Pankin julkaisu, Kasvututkimuksia X*, Helsinki 1979.
- Freudenberg C: *Grundrente, Grundkredit, und die Entwicklung der Grundstückspreise in Karlsruhe und Vergleich mit den entsprechenden Verhältnissen in Mannheim unter besonderer Berücksichtigung der derzeitigen Krise in Baugewerbe, Karlsruhe 1907.*
- Friedrichs, Jürgen (Hrsg.): *Stadtentwicklung in kapitalistischen und sozialistischen Ländern, Rohwoh'ts deutsche Enzyklopädie 378*, Hamburg 1978.
- Fritzche, Bruno: *Grundstückspreise als Determinanten städtischer Stukturen: Bern im 19. Jahrhundert, Ein Modell des städtischen Grundstücksmarktes — Die Entwicklung des Geschäftszentrums in Bern - Berner Wohnviertel um 1900. Zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie und Denkmalpflege 1977.*
- Gebhard, Hannes: *Katsaus yhteiskuntataloudellisiin oloihin Suomen maalaiskunnissa, Porvoo 1909.*
- Giöbel, Nils: *Fastighetsvärdering*. In: *Byggnadsadministration och fastighetsekonomi*, Stockholm 1950.
- Gottlieb, Manuel: *Long swings in urban development, Urban regional studies 4*, New York 1976.
- Granfelt, G. *Förenings-Banken i Finland 1862—1912*, Helsingfors 1912.
- Gransche, Elisabeth—Rothenbacher, Franz: *Wohnbedingungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts 1861—1910. Geschichte und Gesellschaft* 14. Jahrgang: 1, 1988.
- Grosse, Walter: *Versicherungsgeschichte, (I), Deutschland. Handwörterbuch der Sozialwissenschaften Bd. 11*, Göttingen 1961.
- Gustafson, Uno: *Industrialismens storstad, Studier rörande Stockholms sociala, eko-*

- nomiska och demografiska struktur 1860—1910. Monografier utgivna av Stockholms kommunalförvaltning 37, Malmö 1976.
- Haapala, Pertti: Muotia vai ei? — Suomalaisen sosiaalhistorian muuttuvat näkökulmat. Yksilö ja yhteiskunnan muutos, Juhlakirja Viljo Rasilan täyttäessä 60 vuotta 22.1.1986. Acta Universitatis Tamperensis Ser A: vol 202, Tampere 1986. (Haapala 1986a)
- Haapala, Pertti: Tehtaan valossa, Teollistuminen ja työväestön muodostuminen Tampereella 1820—1820. Historiallisia tutkimuksia 133, Vammala 1986.
- Haatanen, Pekka: Sosiaalhistoria. In: Alapuro, Risto — Alestalo, Matti — Haavio-Mannila, Elisa (toim.): Suomalaisen sosiologian juuret, Porvoo 1973.
- Haatanen, Pekka: Suomen maalaisköyhälistö tutkimusten ja kaunokirjallisuuden valossa, Porvoo 1968.
- Haggett, Peter—Cliff, Andrew D.—Frey, Allan: Locational methods, vol II, Gollborne 1977.
- Haig, Robert M.: Towards an understanding of metropolis I-II. Quarterly Journal of Economics 1926.
- Haila, Anne-Kaarina: Land as a financial asset, the theory of urban rent as a mirror of economic transformation. Antipode Vol. 20:2, 1988.
- Haila, Anne-Kaarina: Maanarvero: argumentteja puolesta ja vastaan. Helsingin teknillinen korkeakoulu-Maanmittausosasto, Kiinteistö- ja yhdyskuntatekniikan laitoksen julkaisu A4:1985, Espoo 1985.
- Haila, Anne-Kaarina: Maankorkoteoria ja maan vaihtoehtojen käyttöjen ongelma. Helsingin teknillinen korkeakoulu-Maanmittausosasto, Kiinteistö- ja yhdyskuntatekniikan laitoksen julkaisu B:29, Espoo 1981.
- Halila, Aimo: Rakennushallinto. Suomen rakennushallinto 1811—1961, Helsinki 1967.
- Halila, Aimo: Haminan historia III, 1900-luvun alusta lähtien, Mikkeli 1969. (Halila 1969a)
- Halila, Aimo: Lahden historia, Lahti 1958.
- Halila, Aimo: Väinö Voionmaa, Helsinki 1969. (Halila 1969b)
- Halla, Lauri: Kuopion seurakunta 400-vuotias, Kuopio 1952.
- Hamm, Berndt: Einführung in die Siedlungssoziologie, München 1982.
- Hangartner, Jean-Marie: Versicherungsgeschichte, (II), Ausserdeutsche Länder. Handwörterbuch der Sozialwissenschaften Bd. 11, Göttingen 1961.
- Hannikainen, Klaus: Rakentamattomien tonttimaiden arvonnoususta Helsingissä. Yhteiskuntataloudellinen aikakauskirja 7. vsk., 1911.
- Hannula, Seppo: Pohjois-Savon Säästöpankki 1876—1986, Pieksämäki 1986.
- Harmaja, Leo: Kansantaloudellinen yhdistys 1884—1934, Helsinki 1934.
- Harvia, Yrjö: Tonttiyrikysymys kaupungeissamme. Yhteiskuntataloudellisia kirjoituksia X, Helsinki 1913. (auch in Yhteiskuntataloudellinen Aikakauskirja 9. vsk., 1913.)
- Hautala, Kustaa: Oulun kaupungin historia IV, 1856—1918, Oulu 1976.
- Hautamäki, Lauri—Sirilä, Seppo: Delimiting the CDB in Finland. Fennia 99:4, Vammala 1969.
- Hawley, Amos H.: Land value patterns in Okayama, Japan 1940 and 1952. The American Journal of Sociology, vol 60:5, 1955.
- Hebeisen, Karl: Die Grundstückspreise in der Stadt Bern von 1850—1917, Ein Beitrag zur Wohnungsfrage, Heidelberg 1920.
- Hedman, Ossi: Kemin kaupungin historia 1—2, Tampere 1969 & Kemi 1976.

- Heikkinen, Sakari: Kulutus Suomessa autonomian ajana jälkipuoliskolla. När samhället förändras - Kun yhteiskunta muuttuu. Historiallinen Arkisto 76, Helsinki 1981.
- Heikkinen, Sakari: on private consumption and the standard of living in Finland, 1860—1912. *Scandinavian Economic History Review* vol XXXIV:2, 1986.
- Heikkinen, Sakari—Hjerppe, Riitta: Suomen teollisuus ja teollinen käsityö 1860—1913. Suomen Pankin julkaisuja, Kasvututkimuksia XII, Helsinki 1986.
- Heikkinen, Sakari—Hjerppe, Riitta—Kaukiainen, Yrjö—Markkanen, Erkki—Nummela, Ilkka: Förändringar i levnadsstandarden i Finland 1750—1913. *Levestandarden i Norden 1750—1914, Rapporter til den XX Nordiske historikerkongres, Bind III, Reykjavik* 1987.
- Heikkinen, Sakari—Kortteinen, Timo—Soikkanen, Hannu—Soininen, Arvo M.: Palkat, toimeentulo ja sosiaalinen rakenne. Helsingin yliopiston talous- ja sosiaalhistorian laitoksen tiedonantoja 13, Helsinki 1983.
- Heikkonen, Eero: Asuntopalvelukset Suomessa 1860—1965. Suomen pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, Kasvututkimuksia III, Helsinki 1971.
- Heikkonen, Eero: Talonrakennusinvestoinnit ja talonrakennuskanta Suomessa 1900—1970. Suomen Pankin julkaisuja, Kasvututkimuksia IX, Helsinki 1977.
- Heinonen, Jorma (toim.): Lahden historia, Hämeenlinna 1980.
- Hellström, F. E.: Undersökningar om det inflytande nivåförändringen i Bottniska viken utöfvat på Gamla Carleby stadsplans hygieniska förhållanden, Helsingfors 1895.
- Herranen, Timo: Hevosomnibusseista metroon, Vuosisata Helsingin joukkoliikennettä. Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 39, Helsinki 1988.
- Herva, Aslak: The regional optimal points in Finland. Väestöntutkimuksen vuosikirja XIV 1975—76 — Yearbook of population research in Finland XIV 1975—76, Vammala 1976.
- Heurlin, Lauri O. af: Näkökulmia maapolitiikkaan, Porvoo 1978.
- Hietakari, Eero: Herman Saastamoinen, Savolainen yrittäjä murroskaudella, Kuopio 1968.
- Hietakari, Eero: Juantehtaan Rautakauppa — Tmi John Carlsonin rautakauppa — Rautakauppa Osakeyhtiö John Carlson — Osakeyhtiö Carlson 1859—1959, Kuopio 1959.
- Hietakari, Eero: Osakeyhtiö Gust. Ranin, Savon vanhin kauppahuone, Kuopio 1952.
- Hietakari, Eero: Vuosisata säästöpankkitoimintaa Kuopiossa, Kuopion säästökassa 1849—1868, Kuopion säästöpankki 1876—1950, Kuopio 1951.
- Hjelt, Vera: Tutkimus ammattityöläisten toimeentuloehdoista Suomessa 1908—1909. Työtilastoa XIII, Helsinki 1912.
- Hjerppe, Riitta: Suomen talous 1860—1985, Kasvu ja rakennemuutos. Suomen Pankin julkaisuja, Kasvututkimuksia XIII, Helsinki 1988.
- Holmberg, Eric: Städernas Bradstodsörening för Lösegendom 1872—1922, Åbo 1925.
- Hoving, Victor: Vaasa 1852—1952, Vaasan aikakirjoista ja vaasalaisten vaiheista sadan vuoden ajalla, Helsinki 1956.
- Hurd, Richard M. : Principles of city land values, New York 1924.
- Hynninen, Emil: Ulkotyöväen palkkasuhteen kehitys Suomen suurimmissa kaupungeissa 19. vuosisadalla ennen elinkeinovapautta. Taloustieteellisiä tutkimuksia XXX, Helsinki 1924.

- Högnäs, Hugo: Sytning och arvlösen i den folkliga sedvänjan uti Pedersöre- och Nykarlebybygden 1810—1914, Åbo 1938.
- Innamaa, Kerttu: Naantalin historia, Kolmas osa, Turku 1965.
- Isaacson, Isaac K. A.: The garden city and new towns and the british new towns policy, 1800—1970, Lund 1988.
- Jarle, Per-Olof: Till frågan om bedömning av hyreslägenheternas värde, Helsingfors 1951.
- Jokipii, Mauno: Suomen kreivi- ja vapaaherrakunnat I—II. Historiallisia tutkimuksia XLVIII: 1—2, Forssa 1956, 1960.
- Jutikkala, Eino: Lokaliseringen av yrkes- och socialgrupperna i Åbo under ryska tiden. Historisk Tidskrift för Finland årg. 39, 1954.
- Jutikkala, Eino: Städernas tillväxt och näringsstruktur. Urbaniseringsprocessen i Norden, del 3, Industrialiseringens første fase, Det XVII Nordiske historikermøte Trondheim 1977 (red. av Grethe Authén Blom), Oslo 1977.
- Jutikkala, Eino: Suomen talonpojan historia, 2. uud. p. Suomalaisen kirjallisuuden seuran toimituksia 257. osa, Turku 1958.
- Jutikkala, Eino: Tampereen historia III, Vuodesta 1905 vuoteen 1945, Tampere 1979.
- Jutikkala, Eino: Tomtbesittningen och kampen om regulariteten i Sverige-Finlands städer, En studie efter ett föredrag vid Finska Vetenskaps societetens sammanträde den 15 januari 1962. Societas Scientiarum Fennica, Årsbok — Vuosikirja XL B N:o 4, Helsingfors 1963.
- Jutikkala, Eino: Town planning in Sweden and Finland until the middle of the nineteenth century. Scandinavian economic history review vol. XVI:1, 1968.
- Jutikkala, Eino: Turun kaupungin historia 1856—1917, I—II, Turku 1957.
- Jutikkala, Eino: Turun suurpalon vaikutus tonttien omistukseen ja tonttien omistajistoon. Historiallinen arkisto 58, Turku 1962.
- Jutikkala, Eino: Urbanisoituminen, Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Kahra, Taavi: Kuopion kaupungin taloushallinnon historia 1877— 1928 I—II, Kuopio 1932, 1957.
- Kallenautio, Jorma: Kunnallistalous, yhdyskuntateknikka, liikelaitokset ja joukko-liikenne 1875—1917. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Kallenautio, Jorma (koonnut): Suomen kaupunkilaitoksen historia, Tilasto-osa, s. 1. 1984.
- Kanerva, Veikko: Tontin hinta ja rakennuskustannukset, Tontin todennäköisen hinnan arviointi tontille sopivan rakennuksen rakennuskustannusten perusteella. Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Rakennus- ja yhdyskuntateknikka, Julkaisuja 21, Espoo 1978.
- Kant, Edg.: Zur Frage der inneren Gliederung der Stadt, insbesondere der Abgrenzung des Stadtkerns mit Hilfe der bevölkerungskartographischen Methoden. In: Nordborg, Knut (Red.): Proceedings of the IGU symposium in urban geography, Lund 1960. Lund studies in geography, Ser B: Human geography No 24, Lund 1962.
- Karttunen, K. I.: Saimaan vesistön höyrylaivaliikenteen 100-vuotishistoria, Helsinki 1945.
- Kaupungintalot 1984. Suomen kaupunkilaitoksen historia 3, Vantaa 1984.
- Kaupunkien yleinen paloapuyhdistys 1832—1932, Helsinki 1932. (KYPY)
- Kehnen, P.: Stadtwachstum aus der Sicht der ökologischen Theorie. Zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie und Denkmalpflege 1975.

- Kekkonen, Jalmari: Rakennusteollisuus. Valtiotieteiden käsikirja, Aakkosellinen tietoteos, Kolmas osa, Painovapaus — teollisuus, Helsinki 1923.
- Kekkonen, Jukka: Merkantilismista liberalismiin, Oikeushistoriallinen tutkimus elinkeinovapauden syntytaustasta Suomessa vuosina 1855—1879. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja:172, Vammala 1987.
- Kendall, M. G.—Stuart, A.: The advanced theory of statistics I, London 1958.
- Kilpi, Lassi: Harkintatakoitus kiinteistön ja liikkeen laadun ja laajuuden perusteella kunnallisverolainsäädännössämme. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja n:o 48, Vammala 1955.
- Kirjakka, Marjut: Kaupunkirakentaminen Suomessa vuoteen 1875, Asemakaavoituksen sekä rakentamista ohjanneiden määräysten ja päätösten vaikutus kaupunkirakentamiseen. Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskuksen julkaisuja B:44, Espoo 1982.
- Kivialho, K.: Maatalouskiinteistöjen omistajanvaihdokset ja hinnanmuodostus Hallikon tuomiokunnassa 1851—1910. Taloustieteellisiä tutkimuksia XXXV, Helsinki 1927.
- Kivinen, Olli: Kaupunkiemme keskusalueiden rakennusoikeudesta, sen kehityksestä ja mitoituksista, Helsinki 1960.
- Kohl, J. G.: Der Verkehr und die Ansiedelungen der Menschen in ihrer Abhängigkeit von der Gestaltung der Erdoberfläche, Leipzig 1845.
- Koivusaari, Pauli: Tonttihintaindeksin muodostaminen. Helsingin teknillinen korkeakoulu-Maanmittausosasto, Kiinteistö- ja yhdyskuntatekniikan laitos, Julkaisu B48, Espoo 1986.
- Kolbe, Laura: Kulosaari, Unelma paremmasta tulevaisuudesta, Keuruu 1988.
- Korpijaakko, Kaisa: Maanomistusoikeuden kehityksestä ruotsalais-suomalaisen oikeusjärjestyksen mukaan. In: Kekkonen, Jukka—Korpijaakko, Kaisa—Ylikangas, Heikki: Oikeudellisen sääntelyn kehityslinjoja, Juva 1986.
- Koskimies, Y. S.: Hämeenlinnan kaupungin historia 1875—1944, Hämeenlinna 1966.
- Kosonen, Mauno: A Procedure for determining the expansion of urban areas exemplified by the town of Kuopio. Fennia 154, Vammala 1978.
- Kovero, Martti: Helsinki liikennekeskuksena. Helsingin kaupungin historia IV:1, Helsinki 1955.
- Kraemer, H. C.: Kappa coefficient. Encyclopedica of statistical sciences vol. 4, New York 1983.
- Kuoppamäki-Kalkkinen, Riitta: Kaupunkisuunnittelu ja -rakentaminen Helsingin Kalliossa 1880—1980. Teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtiosasto, Yhdyskuntasuunnittelun laitos, Julkaisu A:30, Espoo 1984.
- Kuujo, Erkki: Entisajan Mikkeli, Mikkelin kaupungin vaiheita 1838—1917, Mikkeli 1971.
- Kuusanmäki, Jussi: Den Finska garnisonsstaden 1809—1917, Några aspekter. In: Artés, Gunnar—Selén, Kari (red.): Den nordiska garnisonsstaden. Historiallinen arkisto 92, Jyväskylä 1989.
- Kuusanmäki, Jussi: Kunnallisen kansanvallan kehitys ja kunnallishallinnon organisaatio 1875—1917. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Kuusi, Eino: Talvityöttömyys, sen esiintyminen, syyt ja ehkäisytöimenpiteet Suomen suurimmissa kaupungeissa, Tampere 1914.
- Kuusi, Eino: Työväenasuntokysymys. Oma maa, Tietokirja Suomen kodeille V, Porvoo 1910.

- Kuusterä, Antti: Valtion sijoitustoiminta pääomamarkkinoiden murroksessa 1859—1913. Historiallisia tutkimuksia 149, Jyväskylä 1989.
- Laati, Iisakki: Kunnalliselämä. Helsingin kaupungin historia IV:2, Helsinki 1956.
- Lahdensuo, Jalo: Maan arvonnoususta ja nykyarvosta Lapualla. Yhteiskuntataloudellinen aikakauskirja 9. vsk., 1913.
- Lahti, Matti J.: Kuinka Helsinkiä on rakennettu, Rakennustoimintaa ja työmenetelmiä viime vuosisadan lopulta toiseen maailmansotaan asti, Vammala 1960.
- Lahti, Matti J.: Rakennusmestari Suomen teollistumisen läpimurtokautena, Työn opettamasta rakentajasta koulunkäyneeiksi mestariksi. Vammala 1970.
- Lahti, Matti J.: Turkulaista asutuskulttuuria sääty-yhteiskunnan loppuaikana. Turun historiallinen arkisto XIII, Turku 1956.
- Lakio, Matti: Talouselämä. Viipurin kaupungin historia IV:2, Lappeenranta 1981.
- Lappalainen, Jussi T.: Från granisonsstad till skogsgarnison, Det finska garnisons-samhället under 250 år. In: Artéus, Gunnar—Selén, Kari (red.): Den nordiska garnisonsstaden. Historiallinen arkisto 92, Jyväskylä 1989.
- Lappalainen, Pekka: Kuopion historia I, Kuopion kaupungin esivaiheet ja perustamistoimet, Kuopio 1982.
- Laurila, Eino H.: Kulutus Suomen kansantaloudessa vuosina 1900—1975. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos B:42, Espoo 1985.
- Laurila, Eino H.: Yksityinen kulutus Suomessa ajanjaksona 1880—1980. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos B:52, Helsinki 1987.
- Lehtonen, Hilikka: Tampereen, Turun, Lahden ja Kuopion keskustojen asemakaavoitus ja rakentaminen vv. 1950—1969. Yhteiskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskuksen julkaisuja B:15, Espoo 1977.
- Lehtonen, Juhani U. E.—Räsänen, Matti: Kuopion Haapaniemi, Kansatieteellinen tutkimus. Aarni 15, Kuopio 1973.
- Leinonen, Artturi: Keskinäinen vakuutusyhtiö Tarmo 1832—1957, Helsinki 1957.
- Lichtenberger, Elisabeth: Die europäische Stadt — Wesen, Modelle, Probleme. Berichte zur Raumforschung und Raumplanung 1972.
- Lichtenberger, Elisabeth: Die sozialökologische Gliederung Wiens — Aspekte eines Stufenmodells. Geschichte und Literatur 17, 1973.
- Lichtenberger, Elizabeth: Stadtgeographie, Band 1, Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse, Stuttgart 1986.
- Lilius, A.: Tilattoman väen oloista Kuopion läänissä. Tutkimuksia taloudellisista oloista Suomen maaseudulla III, Helsinki 1888.
- Lilius, Henrik: Asemakaavoitus 1856—1900. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983. (Lilius 1983a)
- Lilius Henrik: Kaupunkipolitiikka ja kaupunkirakennetta uudistava lainsäädäntö 1800-luvun jälkupuoliskolla. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983. (Lilius 1983d)
- Lilius, Henrik: Kaupunkirakenne ja liikenne. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983. (Lilius 1983b)
- Lilius, Henrik: Kaupunkiyhteisö ja sen rakennukset. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983. (Lilius 1983c)
- Lilius, Henrik: Joensuun kaupunki 1848—1890, Erään suomalaisen puukaupungin vaiheita, Joensuu 1972.
- Lilius, Henrik: Kaupunkirakentaminen 1617—1856. Suomen kaupunkilaitoksen historia 1, Vantaa 1981.

- Lilius, Henrik: Der Pekkatori in Raahe, Studien über einen eckverschlossenen Platz und seine Gebäudetypen. Suomen muinaismuistoyhdistyksen aikakauskirja 65, Helsinki 1967.
- Lilius, Henrik: Suomalainen puukaupunki - Trästad i Finland — The Finnish Wooden Town, Tønder 1985.
- Lipietz, Alain: A marxist approach to urban ground rent, The case of France. Cepremap n:o 8224, Paris 1982.
- Litzen, Aulikki: Vapaa kasvu Helsingin esikaupunkialueella 1900—1970. Historiallisia tutkimuksia 140, Vammala 1987.
- Lönqvist, Bo: Kodin ihanne. In Rönkkö — Lehto — Lönqvist 1986.
- Markkanen, Erkki: Maaseutuväestön varallisuusolot ja luottosuhteet Sisä-Suomessa elinkeinoelämän murroskaudella v. 1850—1914. Studia Historica Jyväskyläläisiä 14, Tampere 1977.
- Markkanen, Erkki: Perukirja tutkimuslähteenä. Studia Historica Jyväskyläläisiä 37, Jyväskylä 1988.
- McKenzie, R.D.: Konzepte der Sozialökologie. In: Atteslander, Peter — Hamm, Bernd (Hrsb.): Materialien zur Siedlungssoziologie, Köln 1974. (Original = The scope of human ecology. Publications of the American Sociological Association Vol. 20 (1926), s. 141—154.)
- Meurman, Otto-I.: Asemakaavaoppi, Helsinki 1947.
- Meurman, Otto-I.: Kaupunkiasutuksen laajeneminen ja kaupungin rakentaminen. Viipurin kaupungin historia IV:2, Vuodet 1840—1917, Lappeenranta 1981.
- Murphy, Raymond—Vance, J. E. Jr.: Delimiting the CBD. In: Gibbs, Jack P. (ed.): Urban research Methods, 2. p. Princeton, N.Y. 1964.
- Myhrberg, Olavi: Maan arvomuodostus kuntien raakamaakaupoissa. Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Tutkimuksia 282, Espoo 1984.
- Myhrberg, Olavi: Raakamaan arvioinnin perusteet. Valtion teknillinen tutkimuskeskus, Tiedotteita 31, Espoo 1981.
- Mäkelä, Anneli: Vaasan historia III, 1809—1852, Vaasa 1985.
- Niiranen, Timo: Miten ennen asuttiin, Vanhat rakennukset ja sisustukset, Keuruu 1981.
- Nikander, Gabriel: Kaupunkiyhteiskunta. Suomen kulttuurihistoria III, Jyväskylä 1936.
- Nikander, Gabriel: Kokkolan kaupungin historia II, Ajanjakso 1714—1808, Turku 1945.
- Nikander, Gabriel: Lovisa stads historia II, 1808—1855, Lovisa 1932.
- Nikula, Oscar: Kaupunkilaitos 1721—1875. Suomen kaupunkilaitoksen historia 1, Vantaa 1981.
- Nikula, Oscar: Turun kaupungin historia 1809—1956, Turku 1972.
- Nikula, Riitta: Asemakaavoitus n. 1900—1920. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Nikula, Riitta: Yhtenäinen kaupunkikuva 1900—1930, Suomalaisen kaupunkirakentamisen ihanteista ja päämääristä, Esimerkkeinä Helsingin Etu-Töölö ja Uusi Vallila. Bidrag till kännedom av Finlands Natur och Kultur H. 117, Helsinki 1981.
- Nordestreng, Sigurd—Halila, Aimo: Haminan historia II, Venäjän vallan alusta 1900-luvun alkuun (1742—n. 1900), Mikkeli 1975.
- Nordmann, Petrus: Per Brahe, Grefve till Visingsborg, friherre till Kajana, herre till Rydboholm, Lindholmen, Brahelinna och Bogesund, Sveriges rikes råd och drots

- samt lagman öfver Västmanland, Bergslagen och Dalarna. Skrifter utgifna af Svenska litteratursällskapet i Finland LX, Helsingfors 1904.
- Nummela, Ilkka: Arvopaperit varallisuuden osana, Tutkimus arvopapereista kuopiolaisten perukirjoissa vuosina 1878—1912. Snellman-instituutti tiedote 87:1, Kuopio 1987.
- Nummela, Ilkka: Förmögenhetsskillnaderna i Finland under slutet av 1700-talet. Historisk tidskrift för Finland årg. 73:1, 1988.
- Nummela, Ilkka: Gottlund ja Kuopio. In: C.A. Gottlund ja Kalevalan juhluvuoden 1985 viesti tulevaisuudelle, Gottlund-konfrenssein 8.12.1985 pääalustukset (Toim. Osmo Hänninen). Snellman-instituutin B-sarja 9, Kuopio 1986.
- Nummela, Ilkka: Kuopion historia III, Kunnallishallinnon uudistamisesta sen demokratiointiin 1875—1918, Jyväskylä 1989.
- Nummela, Ilkka: Kuopion »kaupunginhuoneen» rakentamisesta 100 vuotta. Savon Sanomat 7.10.1984. (Nummela 1984b)
- Nummela, Ilkka: Kuopiolaisten taloudellinen strukturi teollistumisvaiheessa 1880—1910. Snellman-instituutin julkaisuja B:1, Kuopio 1984. (Nummela 1984a)
- Nummela, Ilkka—Laitinen, Erkki K.: Kuopiolaisten varallisuuserot vuosina 1875—1915. Snellman-instituutin B-sarja 6, Kuopio 1985.
- Nummela, Ilkka—Laitinen, Erkki K.: Distribution of income in Kuopio 1880—1910. Scandinavian Economic History Review vol XXXV:3, 1987.
- Nygård, Fredrik—Sandström, Arne: Measuring income inequality. Acta Universitatis Stockholmiensis, Stockholm studies in statistics 1, Hangö 1981.
- Ohlert, Norbert: Quantitative Methoden für Historiker, Eine Einführung, Wemding 1980.
- Palmén, E. G.: Helsingfors 1800—1900, Byggnadsverksamhet och tomtvärde, första häftet, Helsingfors 1907.
- Park, Robert E.: Die Stadt als räumliche Struktur und als sittliche Ordnung. In: Atteslander, Peter—Hamm, Bernd (Hrsg.): Materialien zur Siedlungssoziologie, Köln 1974. (Original: The Urban community as a spatial pattern and a moral order. in Publications of the American Sociological Association Vol. 20 (1925), s. 1—14.)
- Paulsson, Gregor: Svensk stad, Liv och stil i svenska städer under 1800-talet, Stockholm 1950.
- Peltonen, Arvo: Suomen kaupunkijärjestelmän kasvu 1815—1970, Teollistumisen leviämisen vaikutuksista perifeerisen maan kaupungistumiseen. Bidrag till kännedom av Finlands natur och folk H. 128, Huhmari 1982.
- Peltonen, Matti: Agrarian World Market and Finnish Farm Economy. Scandinavian Economic History Review vol XXXVI:1, 1988.
- Perola, Eugen: Kuopion ortodoksisen seurakunnan historiaa. Aamun Koitto 1955:5—6.
- Perälä, Tauno: Helsingin maalaiskunnan historia I, 1865—1945, Helsinki 1965.
- Perälä, Tauno: Turun esikaupungin ja niiden aiheuttamat probleemmat ensimmäiseen maailmansotaan mennessä, Turku 1951.
- Perälä, Tauno: Kaupunkien aluepolitiikka ja esikaupunkiliitokset 1875—1918. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Pihkala, Erkki: Institutional changes in the structure of credits granted to the public in Finland in 1840—1913. Proceedings of the 8th International Economic History Congress in Budapest 1982 B:10, Budapest 1982.



- Pihkala, K. U.: Suomen hypoteekkiyhdistys 1861—1961, 100-vuotishistoriikki, Helsinki 1961.
- Pipping, Hugo E.: Ekonomiska Samfundet i Finland 1894—1944. Ekonomiska Samfundets Tidskrift Ny serie, Häfte 61—62, 1944.
- Pipping, Hugo E.: Kultakannan turvissa, Suomen Pankki 1878—1914, Helsinki 1969.
- Pipping, Hugo E.: Sata vuotta pankkitoimintaa, Suomen Yhdys-Pankki, Pohjoismaiden Osakepankki kauppaa ja teollisuutta varten 1872—1919, Pohjoismaiden Yhdyspankki 1919—1962, Helsinki 1962.
- Pitkänen, Kari: Avioitumiskäyttäytymisen muutokset teollistuvassa Suomessa. När samhället förändras - Kun yhteiskunta muuttuu, Historiallinen Arkisto 76, Helsinki 1981.
- Pitkänen, Kari: Äktenskaplig frukksamhet inom de högre socialgrupperna i Finland ca. 1850—1930. In: Engman, Max — Stenius, Henrik (red): Svenskt i Finland 2, Demografiska och socialhistoriska studier. Skrifter utgivna av Svenska litteratursällskapet Nr 519, Helsingfors 1984.
- Pitkänen, Timo: Maaliikenteestä. Kuopion pitäjän kirja, (toim. Antti Rytkönen), Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan kotiseutusarja n:o 10, Kuopio 1975.
- Ponsard, Claude: History of spatial economic theory, Hemsbach 1983.
- Pore, U. J.: Vakuutusyhtiö Pohjola 1891—1941, Helsinki 1941.
- Puranen, Eino: Itä-Suomen vesitiekysymykset 1800-luvulla erikoisesti Saimaan kannavaa silmällä pitäen vuoteen 1870. Historiallisia tutkimuksia XXXVII, Forssa 1952.
- Puurunen, Hannu: Puu-Kuopion kivinen sydän ja rakennussuojelu. Itäsuomalainen ympäristö, Aarni 16, Kuopio 1975.
- Pöyhönen, Pentti: Ekonometrinen tutkimus tonttien hinnoista. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, Julkaisu 31, Helsinki 1955.
- Ramsay, August: Om fastighetsvärdet och hyresförhållandena i Helsingfors. Ekonomiska samfundet i Finland, Föredrag och förhandlingar IV, Helsingfors 1899.
- Ramsay, August: Palovakuutuksesta. Oma maa, Tietokirja Suomen kodeille VI, Porvoo 1911.
- Rabb, Birger: Luontaisedut palkan osana 1800-luvun loppupuolella. Helsingin yliopiston talous- ja sosiaalhistoria laitoksen tiedonantoja 4, Helsinki 1975.
- Rasila, Viljo: Liberalismin aika. Suomen taloushistoria 2, Helsinki 1982. (Rasila 1982a)
- Rasila, Viljo: Kehitys ja sen tulokset. Suomen taloushistoria 2, Helsinki 1982. (Rasila 1982b)
- Rasila, Viljo: Markkinapaikasta tehdaskaupungiksi. In: Alhonen, Pentti—Salo, Unto—Suvanto, Seppo—Rasila, Viljo: Tampereen historia I, Vaiheet ennen 1840 lukua, Tampere 1988.
- Rasila, Viljo: Tampereen historia II, 1840-luvulta vuoteen 1905, Tampere 1984.
- Rasila, Viljo: Tilastolliset menetelmät historiantutkimuksessa, Keuruu 1977.
- Ratcliff, R. U.: Urban land economics, London 1949.
- Renvall, Pentti: Nykyajan historiankirjoitus, Porvoo 1965.
- Richardson, H. W.: The new urban economics: and alternatives. London 1977.
- Riikonen, Reino: Kaupunkien suurpalot. Suomen historia 5, Espoo 1986.
- Rieki, Helena—Niiranen, Timo: Kuopio 200, Kuopion kaupungin rakentamisvaiheita. Kuopion museo, Kulttuurihistorian osaston julkaisuja 4, Kiuruvesi 1982.
- Ringbom, Åsa: Societetshusen i storfurstendömet Finland. Suomen muinaismuistoyhdistyksen aikakauskirja 92, Vammala 1988.
- Rinne, Toivo T.: Suomen vakuutustoiminta 1816—1966, Turku 1966.

- Rinne, Toivo T.: Turun kaupungin liikennelaitos 1908—1958, Turku 1958.
- Robson, Brian T.: Geographical approaches to the 19th-century city. In: Matzerath, Horst (Hrsg.): Städtewachstum und innerstädtische Strukturveränderungen, Probleme des Urbanisierungsprozesses im 19. und 20. Jahrhundert, Stuttgart 1984.
- Rosenberg, Sigurd: Tutkimus asunto-oloista vuonna 1907 Kuopion kaupungissa sekä kaupungille kuuluvilla Männistön, Niiralan ja Haapaniemen puoleisilla alueilla, Kuopio 1908.
- Räsänen, Matti: Kuopion markkinat. Kuopion tori, Aarni 13, Kuopio 1970.
- Räsänen, Matti: Livsföringen i Kaskö under 1800-talet. In: Åström Anna-Maria (Red.): Kaskö, Kontinuitet och förändring i en småstad. Skrifter utgivna av Svenska Litteratursällskapet i Finland nr. 522; Folkklivsstudier XVI, Hangö 1985. (Räsänen 1985a).
- Räsänen, Matti: Utgångspunkter. In: Åström Anna-Maria (Red.): Kaskö, Kontinuitet och förändring i en småstad. Skrifter utgivna av Svenska Litteratursällskapet i Finland nr. 522; Folkklivsstudier XVI, Hangö 1985. (Räsänen 1985b)
- Rönkkö, Marja-Liisa: Kotia rakennetaan. In: Rönkkö, Marja-Liisa—Lehto, Marja-Liisa—Lönnqvist, Bo: Koti kaupungissa, 100 vuotta asumista Helsingissä, Helsinki 1986.
- Saalfeld, Diedrich: Göttinger Miet- und Sozialverhältnisse im zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts. In: Matzerath, Horst (Hrsg.): Städtewachstum und innerstädtische Strukturveränderungen, Probleme des Urbanisierungsprozesses im 19. und 20. Jahrhundert, Stuttgart 1984.
- Saarinen, Juhani: Porin historia III, 1809—1939, Kokemäki 1972.
- Salenius, J. M.: Kuopion kaupunki Ruotsin ylivallan aikana, Kuopio 1909.
- Salmela, Arto: Tonttien hinnat ja asemakaavakustannukset. Valtion teknillinen tutkimuslaitos, Rakennustaloudellinen laboratorio, Otaniemi 1963.
- Salokangas, Raimo: Köyliön historia II, 1850—1975, Kokemäki 1980.
- Salonius, Eero: Kertomus Kuopion kaupungin eläkelaitoksen synnystä (1855) ja kehityksestä vuoden 1942 loppun asti. Kuopio 1944.
- Sarkanen, J. Käkisalmen kaupungin ja maalaiskunnan historia III, 1870—1939. In: Kuojo, Erkki—Puramo, Eino—J. Sarkanen: Käkisalmen historia, Käkisalmen kaupungin ja maalaiskunnan vaiheita, Lahti 1958.
- Schiller, Bernt: Statistik för historiker. In: Schiller, Bernt—Odén, Birgitta: Statistik för historiker, Uppsala 1970.
- Schroeder, E. W.: Kuopion kaupungin lahjoitusmaat ja perintötilat sekä vesialueet, Kuopio 1924.
- Schybergson, Emil: Finlands hypoteksförening (The Mortgage Society of Finland) 1861—1911, Helsingfors 1914.
- Schybergson, Per: Forskaren Sven-Erik Åström. När samhället förändras — Kun yhteiskunta muuttuu, Historiallinen Arkisto 76, Helsinki 1981.
- Schwippe, Heinrich Joh.: Zum Prozess der sozialräumlichen innerstädtischen Differenzierung im Industrialisierungsprozess des 19. Jahrhunderts, Eine faktorial-ökologische Studie am Beispiel der Stadt Berlin 1875—1910. In: Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert, Historische und geografische Aspekte, Hrsg. von Hans Jürgen Teuteberg, Köln 1983.
- Schwippe, Heinrich Johannes: Zur räumlichen Organisation zwischen 1850 und 1950 — Zum Prozess sozialer Segregation und funktionaler Spezialisierung. Quellen und Forschungen zur Geschichte der Stadt Lippstadt Band 2, Lippstadt 1985.

- Schwippe, Heinrich Johannes—Zeidler, Christian: Die Dimensionen der sozialräumlichen Differenzierung in Berlin und Hamburg im Industrialisierungsprozess des 19. Jahrhunderts. In: Heineberg, Heinz (Hrsg.): Innerstädtische Differenzierung und Prozesse im 19. und 20. Jahrhundert, Geographische und historische Aspekte. Städteforschung A:25, Köln 1987.
- Siirilä, Seppo: Die funktionale Struktur der Stadt Tampere. Fennia 98:1, Vammala 1968.
- Smeds, Helmer: Helsingfors förortskommunikationer. Terra Årg. 68:1, 1956.
- Soikkanen, Hannu: Varkauden historia, Helsinki 1963.
- Soininen, Marja-Liisa: Kuopion torikauppaa 1900-luvun alussa. Kuopion tori, Aarni 13, Kuopio 1970.
- Sormunen, Tapio: 75 Sampovuotta, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Sampo 1909—1984, Rauma 1984.
- Strömmer, Arno: Väestöllinen muuttuminen Suomessa, Analyttinen kuvaus syntyvyyden, kuolevuuden ja luonnollisen kasvun tähänastisesta kehityksestä ja alueellisesta vaihtelusta. Väestöpoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja A:13, Vammala 1969.
- Suomen palotariffiyhdistys 75-vuotias, Katsaus neljännesvuosisataan 1927—1952, Helsinki 1952.
- Tamminen, Mikko: Suomen kaupunkien asuntotuotannon vaihtelut ja niiden syyt itsenäisyyden aikana. Suomen Pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, Sarja B:4, Helsinki 1945.
- Teuteberg, Hans J.: Historische Aspekte der Urbanisierung: Forschungsstand und Probleme. In: Heineberg, Heinz (Hrsg.): Innerstädtische Differenzierung und Prozesse im 19. und 20. Jahrhundert, Geographische und historische Aspekte. Städteforschung A:25, Köln 1987.
- Tiainen, Jorma: Sortavala Laatokan Karjalan nousun aikana n. 1880—1918. Sortavalan kaupungin historia, Jyväskylä 1970.
- Toivanen, Pekka: Kuopion pitäjän ja maaseurakunnan kirkot. In: Kuopion pitäjän kirja, (toim. Antti Rytkönen), Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan kotiseututarja n:o 10, Kuopio 1975.
- Tommila, Päiviö: Jyväskylän kaupungin historia 1837—1965 I—II, Jyväskylä 1972 & 1970. (Tommila 1970; Tommila 1972a)
- Tommila, Päiviö: Kaupunkihistoriallisen tutkimuksen erityisongelmia. In: Tommila, Päiviö—Ranta, Raimo (toim.): Kaupunkihistoria ja sen tutkimus. Turun yliopiston Suomen historian laitos, Monistesarja A, Käsikirjoja VIII, Turku 1972. (Tommila 1972c)
- Tommila, Päiviö: Kaupunkihistoriallisen tutkimuksen vaiheet Suomessa ja muissa pohjoismaissa. In: Tommila, Päiviö—Ranta, Raimo (toim.): Kaupunkihistoria ja sen tutkimus. Turun yliopiston Suomen historian laitos, Monistesarja A, Käsikirjoja VIII, Turku 1972. (Tommila 1972b)
- Tommila, Päiviö: Kaupunki historiankirjoituksen kohteena. Paikallishistoria tänään, Porvoo 1968.
- Tommila, Päiviö: Suomen historiankirjoitus, Tutkimuksen historia, Porvoo 1989.
- Tommila, Päiviö—Roiha, Juhani: Sosiaalishistoria ja sen tutkimus. Turun yliopisto. Historian laitos Suomen historia, Julkaisuja 2, Turku 1976.
- Tuominen, J. V. K.: Das Geschäftszentrum der Stadt Turku. Fennia 54:2, Helsingfors 1930.

- Urbans, Runar: 1882 Fennia 1888 Patria 1957, Kaksi uranaukaisijayritystä ja niiden panos Suomen vakuutustoiminnan kehittämisessä, Helsinki 1957.
- Vakuutustarkastuksen 50-vuotisjulkaisu, Helsinki 1942. (Vakuutustarkastus 1942)
- Valjakka, Sirkka: Jyväskylän kaupungin rakennukset ja asukkaat 1837—1880. Keski-Suomi — Keski-Suomen Museoyhdistyksen julkaisuja X, Jyväskylä 1971.
- Valkonen, Tapani: Väkiluvun ja ikärakenteen kehitys. Suomalaiset, Yhteiskunnan rakenne teollistumisen aikana, (Toimituskunta Valkonen, Tapani—Alapuro, Risto—Alestalo, Matti—Jallinoja, Riitta—Sandlund, Tom) 4.p., Juva 1985.
- Wallin (Voionmaa), Väinö: Tampereen kaupungin kasvamisesta ja asutustavasta. In: Asuntokysymys, Esitelmiä ja ehdotuksia. Julkaissut Kansantaloudellinen yhdistys, Helsinki 1904.
- Vanhanen, Heidi—Oukari-Hannonen, Tytti: Kaupunkimaisten toimintojen sijainti keskisuudessa suomalaisessa kaupungissa. Kaupunkitutkimus 70, Julkaisu 1971:3, Helsinki 1971.
- Waris, Heikki: Suomalaisen yhteiskunnan rakenne, Helsinki 1948.
- Waris, Heikki: Työläisyhteiskunnan syntyminen Helsingin Pitkängsillä pohjoispuolelle, 2. tark. p., Tapiola 1973.
- Varjo, U.: Rakennustekniikkamme kehityksestä. 50 vuotta Suomen teollisuutta ja taloutta. Teknillinen aikakauslehti 36:s vsk.: 4A, 1946.
- Vasama, Pyry-Matti—Vartia, Yrjö: Johdatus tilastotieteeseen, Osa I, 2. korj. p., Hämeenlinna 1972.
- Webber, M. J.: Information theory and urban spatial structure, London 1979.
- Weber, Adna Ferrin: The growth of cities in the nineteenth century, A study in statistics, New York 1899.
- Vehviläinen, Olli: Savonlinnan kaupunki 1876—1976. Savonlinnan kaupungin historia III, Savonlinna 1978.
- Viita, Pentti: Maataloustuotanto Suomessa 1860—1960. Suomen pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, Kasvututkimuksia I, Helsinki 1965.
- Viitaniemi, Matti—Mäkelä, Aarne: Suomen linja-autoliikenteen historia, Jyväskylä 1978. (Viitaniemi 1978)
- Viitala, Heikki: Satavuotias Kuopion kaupunginvaltuusto, 2. p., Kuopio 1976.
- Viitala, Pentti: Distance decay functions in urban floor-area distributions. Fennia 151, Vammala 1977.
- Willgren, K.: Suomen finanssioikeus, Porvoo 1910.
- Willgren, Karl: Arbetarklassens ekonomiska framskridande i Finland under de senaste decennierna. Ekonomiska Samfundet i Finland, Föredrag och förhandlingar V:III, Helsingfors 1907.
- William-Olsson, W.: Huvuddragen av Stockholms geografiska utveckling 1850—1930, Stockholm 1937.
- Wilson, A(Ian) G(eoffrey)—Bennett, R(Robert) J(ohn): Mathematical methods in human geography and planning, Chichester 1985.
- Wirilander, Kaarlo: Savo kaskisavujen kautena 1721—1870. Savon historia III, Kuopio 1960.
- Virtanen, Pekka V.: Kaupunkimaan arvioinnin perusteet, Espoo 1979.
- Wischermann, Clemens: Urbanisierung und innerstädtischer Strukturwandel am Beispiel Hamburgs: Verfahren moderner Stadtanalyse im historischen Vergleich. In: Matzerath, Horst (Hrsg.): Städtewachstum und innerstädtische Strukturverände-

- rungen, Probleme des Urbanisierungsprozesses im 19. und 20. Jahrhundert, Stuttgart 1984.
- Voionmaa, Väinö: Tampereen kaupungin historia I—III, Tampere 1903—1910.
- Vuorela, Pertti: Kaupunkimaan omistus ja maankäyttörakenne Suomessa. Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskuksen julkaisuja A:12, Espoo 1979.
- Wäre, Ritva: Rakennustoiminta 1900—1917. Suomen kaupunkilaitoksen historia 2, Vantaa 1983.
- Yates, Maurice: Some factors affecting the spatial distribution of Chicago land values. *Economic geography* vol. 41, 1965.
- Zitting, Simo: Kaupunkimaan omistuksesta, *Ns. lahjoitusmaateorian kritiikkiä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuaja A-sarja n:o 56*, Vammala 1960.
- Åkerman, Sune: How did the great decline in fertility start. In Brändström—Sundin 1981.
- Åström, Anna-Maria: Social struktur och livsföring i Kaskö under 1900-talet. In: Åström, Anna-Maija (Red.): *Kaskö, Kontinuitet och förändring i en småstad. Skrifter utgivna av Svenska Litteratursällskapet i Finland nr. 522; Folklivsstudier XVI*, Hangö 1985.
- Åström, Sven-Erik: Kaupunkiyhteistö murrosvaiheessa. *Helsingin kaupungin historia IV:2*, Helsinki 1956. (auch in schwedisch: Åström, Sven-Erik: *Stadssamhällets omdaning. Helsingfors stads historia IV:2*, Helsingfors 1956.)
- Åström, Sven-Erik: Kommunal tomtpolitik i Helsingfors 1875—1914. *Historisk Tidskrift för Finland Årg. 39*, 1954.
- Åström, Sven-Erik: Samhällsplanering och regionsbildning i kejsartidens Helsingfors, Helsingfors 1957.
- Öhngren, Bo: Folk i rörelse, Samhällsutveckling, flyttningsmönster och folkrörelser i Eskilstuna 1870—1900. *Studia historica Upsaliensia 55*, Uppsala 1974.

## Zeitungen und Zeitschriften

- Sosiaalinen Aikakauskirja  
 Työtilastollinen Aikakauskirja  
 Tageszeitungen  
   Hufvudstadsbladet, Helsinki  
   Nya Pressen, Helsinki  
   Otava, Kuopio  
   Savo, Kuopio  
   Tapio, Kuopio

## Unveröffentlichte Untersuchungen

- Lehtonen, Hilikka: Rakennuskannan uudistuminen Turun ja Kuopion keskustoissa. Diplomarbeit, Helsingin teknillinen korkeakoulu 1970.

- Nummela, Ilkka—Laitinen, Erkki: Sukanvarsia ja reversaaleja. Manuskript 1986.
- Näreikkö, Heikki: Tampereen työväestön aineellisen elintason kehitys 1850—1914. Tampereen yliopisto, Lizensiaten-Abhandlung in Finnische Geschichte 1983.
- Pöysä, Mervi: Puijon alueen matkailukäyttö vuosina 1856—1985. Laudatur-Arbeit in Finnische Geschichte, Jyväskylän yliopisto 1985.
- Toivanen, Pekka: Kuopion kaupungin porvaristo vuosina 1776— 1879. Magisterarbeit in Finnische Geschichte, Jyväskylän yliopisto 1972.
- Tolonen, Jaakko: Kuopion kaupungin asemakaavallinen kehitys, Diplomarbeit Helsingin teknillinen korkeakoulu 1961. (Abschrift in der Abteilung für Bauleitplanung der Stadt Kuopio)
- Tuomainen, Tuulikki: Puolisonvalinta ja avioliittoisuus Lappajärven seurakunnassa 1790—1890. Laudatur-Arbeit in Finnische Geschichte, Jyväskylän yliopisto 1982.

# Anhang

Tabelle 89: Versicherungswerte der Häuser in Kuopio insgesamt 31.12

Jahr	Anzahl versicherter Gebäude	Versiche- rungssumme	Mittelwert
		insgesamt FMK	FMK
1875	244	2 042 774	8 372
1876	252	2 133 827	8 468
1877	264	2 213 000	8 383
1878	274	2 370 762	8 652
1879	288	2 596 807	9 017
1880	308	2 620 894	8 509
1881	319	2 762 069	8 659
1882	327	3 018 519	9 231
1883	335	3 622 564	10 814
1884	344	4 364 235	12 687
1885	352	4 605 285	13 083
1886	361	4 681 805	12 969
1887	364	4 722 211	12 973
1888	368	5 082 051	13 810
1889	373	5 232 181	14 027
1890	378	5 701 911	15 084
1891	..	5 921 081	..
1892	387	6 150 961	15 894
1893	388	6 264 214	16 145
1894	389	6 363 602	16 359
1895	392	6 451 173	16 457
1896	395	6 619 202	16 757
1897	400	6 855 967	17 140
1898	398	7 107 712	17 859
1899	399	7 365 168	18 459
1900	416	7 646 208	18 380
1901	..	8 220 271	..
1902	432	8 913 187	20 632
1903	433	9 221 145	21 296
1904	439	9 960 307	22 689
1905	447	10 526 057	23 548
1906	451	11 149 787	24 722
1907	452	11 797 063	26 100
1908	460	12 941 445	28 134
1909	462	13 620 258	29 481
1910	466	14 171 330	30 411
1911	470	15 033 151	31 985
1912	474	16 157 273	34 087
1913	481	16 888 428	35 111
1914	502	17 573 708	35 007
1915	506	18 027 363	35 627

Quelle: VA, TARMO, Revisionsberichte aus den Jahren 1875—1915.



Tabelle 90: Aufgebotswerte der in der Stadt Kuopio verkauften Häuser in den Jahren 1875—1915

Jahr	Aufgebote	Kaufsummen	Mittelwert
		insgesamt FMK	FMK
1875	47	237 463	5 052
1876	40	237 195	5 930
1877	32	298 475	9 231
1878	41	223 300	5 446
1879	21	154 480	7 241
1880	48	310 681	6 428
1881	33	182 653	5 480
1882	50	210 753	4 187
1883	34	256 742	7 551
1884	31	171 376	5 588
1885	31	205 310	6 695
1886	29	292 380	9 968
1887	26	292 210	11 239
1888	31	146 578	4 780
1889	33	247 350	7 572
1890	..	..	..
1891	21	395 795	18 847
1892	23	97 682	4 247
1893	21	217 670	10 365
1894	21	212 226	10 106
1895	35	169 706	4 849
1896	40	427 880	10 697
1897	35	322 221	9 206
1898	45	464 710	10 327
1899	54	650 086	12 039
1900	44	587 815	13 359
1901	21	342 765	16 322
1902	40	784 240	19 606
1903	35	584 320	16 695
1904	42	463 377	11 033
1905	32	597 619	18 676
1906	36	612 685	17 019
1907	70	1 589 721	22 710
1908	51	873 745	17 132
1909	35	1 015 530	29 015
1910	28	937 766	33 492
1911	46	1 219 520	26 511
1912	68	1 921 242	28 254
1913	56	1 367 975	24 428
1914	40	1 591 957	39 799
1915	24	728 900	30 371

Quelle: VA, Expedition des Prokurators, Statistische Angaben ber die Tätigkeit der Gerichtsstände in den Jahren 1875—1889 SVT XXIII, Oikeustoimitilasto (Statistik über die Tätigkeit der Gerichtsstände) aus den Jahren 1890—1915.

Tabelle 91: Von der Provinzialverwaltung in den Jahren 1875 bis 1911 behandelte Anträge auf Baugenehmigung in der Stadt Kuopio

Jahr	Anträge	Jahr	Anträge
1875	22	1894	13
1876	21	1895	14
1877	11	1896	32
1878	15	1897	39
1879	28	1898	44
1880	25	1899	25
1881	20	1900	33
1882	39	1901	42
1883	31	1902	47
1884	34	1903	36
1885	26	1904	34
1886	16	1905	32
1887	21	1906	42
1888	25	1907	42
1889	46	1908	50
1890	47	1909	37
1891	28	1910	45
1892	16	1911	48
1893	13		

Quelle: JoMA, KLH Briefdiarien aus den Jahren 1875—1911.

In den veröffentlichten Statistiken befinden sich die Werte der sog. ersten Aufgebote. Hingegen enthalten die Angaben des Prokurators die Jahressummen aus allen drei Aufgeboten. Aus diesem Grund sind Angaben des Prokurators zum Zwecke des Vergleichs durch 3 dividiert. Die genannten Zahlen stimmen nicht ganz genau mit den jährlichen Kaufsummen in den ersten Aufgeboten überein. Zu bemerken ist dazu, daß es ein time-lag zwischen dem Kauf und dem ersten

◀ Aufgebot gab.

Tabelle 92: Index der Lebenshaltungskosten in Städten und Baukostenindex 1860—1913, (1913 = 100)

Jahr	A	B	Jahr	A	B
1860	84,1		1888	68,5	64,4
1861	84,1		1889	84,3	69,3
1862	75,4		1890	76,0	73,0
1863	73,9		1891	74,3	78,9
1864	78,3		1892	73,9	84,9
1865	85,5		1893	73,2	79,7
1866	82,6		1894	71,6	71,0
1867	75,4		1895	74,5	69,2
1868	72,5		1896	78,4	70,5
1869	75,4		1897	83,7	72,5
1870	75,4		1898	87,0	76,8
1871	76,8		1899	93,4	80,7
1872	78,3		1900	93,1	82,2
1873	82,6		1901	90,0	81,1
1874	87,0		1902	87,9	81,7
1875	83,0	90,9	1903	96,1	79,3
1876	84,7	91,1	1904	90,1	81,6
1877	86,0	86,9	1905	96,2	80,2
1878	80,2	79,9	1906	98,6	84,4
1879	74,8	74,8	1907	99,0	89,4
1880	77,1	80,5	1908	90,3	93,5
1881	78,8	85,2	1909	89,6	91,5
1882	76,3	83,9	1910	88,2	92,7
1883	78,9	80,8	1911	96,1	95,2
1884	70,6	78,2	1912	98,6	98,6
1885	70,1	73,6	1913	100,0	100,0
1886	71,1	66,7	1914	100,9	..
1887	68,8	63,5	1915	118,5	..

A = Baukostenindex

B = Index für Lebenshaltungskosten in Städten

Quelle: Heikkinen & al. 1983, S. 117—118; Heikkonen 1971, S. 214—215; Hjerpppe 1988, S. 299—300.

Der Baukostenindex von Heikkonen bezieht sich für die Jahre 1860—1922 auf den Großhandelsindex und auf Untersuchungen von Björkiqvist, Hynninen und Jalmari Kekkonen. Grundlage dieser Angaben sind die durchschnittlichen Löhne und Preise für Holz-, Stein- und Metallprodukte. Im Gesamtindex wurden die verschiedenen Preisgruppen folgendermaßen gewichtet:

	A.	B.	C.	D.	E.
Gesamtindex					
der Baukosten	14	25	16	15	100
Kostenindex für					
Holzgebude	40	32	14	14	100
Kostenindex für					
Steingebude	52	7	20	21	100
A = Löhne					
B = Holzprodukte					
C = Steinprodukte					
D = Metallprodukte					
E = Insgesamt					

Tabelle 93: Investitionen für Gebäude in Finnland in den Jahren 1900—1920, in Mill. FMK zu jeweiligen Preisen

Jahr	Wohngebäude	Sonstige Gebäude	Insgesamt
1900	272	319	591
1901	264	308	572
1902	314	305	619
1903	291	335	626
1904	321	336	657
1905	300	364	664
1906	341	405	746
1907	377	401	778
1908	370	395	765
1909	272	380	652
1910	277	348	625
1911	326	378	704
1912	592	423	1 023
1913	402	382	784
1914	448	430	878
1915	406	409	815
1916	522	592	1 114
1917	781	866	1 647
1918	1 519	1 342	2 861
1919	1 826	1 908	3 734
1920	3 020	3 625	6 645

Quelle: Heikkonen 1977, S. 30.

Tabelle 94: Investitionen für Gebäude in Finnland in den Jahren 1900—1920, in Mill FMK zu Preisen des Jahres 1926

Jahr	Wohn- gebäude	Sonstige Gebäude	Insgesamt
1900	4 210	4 910	9 120
1901	4 224	4 963	9 187
1902	5 154	4 996	10 150
1903	4 364	4 996	9 360
1904	5 143	5 422	10 565
1905	4 493	5 440	9 933
1906	4 985	5 956	10 941
1907	5 505	5 813	11 318
1908	5 921	6 263	12 184
1909	4 376	6 129	10 505
1910	4 534	5 708	10 242
1911	4 891	5 637	10 528
1912	8 668	6 215	14 883
1913	5 801	5 539	11 340
1914	6 409	6 145	12 554
1915	4 945	4 990	9 935
1916	3 904	4 420	8 324
1917	3 339	3 700	7 039
1918	4 526	3 994	8 520
1919	4 118	4 308	8 426
1920	4 418	5 299	9 717

Quelle: Heikkonen 1977, S. 30.

Tabelle 95: Restwerte der Bausubstanz in Finnland in den Jahren 1900—1915

Jahr	Wohns- gebäude	Sonstige Gebäude	Insgesamt
1900	5 598	7 629	13 227
1901	5 418	7 322	12 740
1902	5 462	7 273	12 735
1903	6 087	8 090	14 177
1904	5 760	7 569	13 329
1905	6 314	8 270	14 584
1906	6 529	8 499	15 028
1907	6 781	8 716	15 497
1908	6 355	8 190	14 546
1909	6 315	8 282	14 597
1910	6 280	8 405	14 685
1911	6 992	9 269	16 261
1912	7 445	9 527	16 972
1913	7 702	9 728	17 430
1914	8 001	9 924	17 925
1915	9 466	11 607	21 073

Quelle: Heikkonen 1977, S. 32.

Tabelle 96: Reparations- und Unterhaltskosten für Gebäude in Proz. vom Restwert der Gebäude

Jahr	Prozent
1900	1,1
1901	1,1
1902	1,1
1903	1,1
1905	1,1
1910	1,1
1915	1,1
1920	1,2

Quelle: Heikkonen 1977, S. 30, 34.

Tabelle 97: Wohnungsinvestitionen in Finnland in den Jahren 1860—1900 zu jeweiligen Preisen

Jahr	Investitionen
1860	126
1861	133
1862	124
1863	126
1864	138
1865	158
1866	139
1867	108
1868	123
1869	143
1870	154
1871	160
1872	167
1873	178
1874	191
1875	191
1876	186
1877	182
1878	163
1879	146
1880	145
1881	159
1882	163
1883	179
1884	168
1885	160
1886	154
1887	142
1888	134
1889	162
1890	178
1891	188
1892	201
1893	182
1894	164
1895	191
1896	221
1897	256
1898	288
1899	291
1900	272

Quelle: Heikkonen 1971, S. 216.

Tabelle 98: Immobilieneigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßinventare in der Stadt Jyväskylä

Gesellschaftsgruppe	1870— 1879	1880— 1889	1890— 1899	1900— 1909
Höhere Beamte	63,6 (11)	10,0 (10)	47,4 (19)	24,0 (25)
Untere Beamte	0,0 ( 3)	0,0 (11)	12,5 (16)	30,8 (13)
Angestellte	0,0 ( 3)	33,3 ( 3)	20,0 (10)	20,0 (15)
Freie Berufe	—	—	20,0 ( 5)	100,0 ( 1)
Kaufleute	60,0 (10)	70,0 (10)	33,3 (12)	52,9 (17)
Handwerker	57,1 (14)	45,0 (20)	35,7 (28)	40,0 (20)
Arbeiter	50,0 (10)	11,1 ( 9)	27,8 (18)	6,5 (31)
Hausbesitzer	—	100,0 ( 1)	100,0 ( 1)	100,0 ( 5)
Alle	49,1 (57)	26,0 (77)	30,6 (124)	29,2 (130)

Quelle: JyMA, Archiv des Amtsgerichts der Stadt Jyväskylä, Nachlaßinventare.



Tabelle 99: Immobilieneigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßinventare in der Stadt Käkisalmi

Gesellschaftsgruppe	1880— 1889	1890— 1899	1900— 1909
Höhere Beamte	45,5 (22)	37,5 (16)	66,7 ( 9)
Untere Beamte	25,0 ( 8)	14,3 ( 7)	100,0 ( 4)
Angestellte	0,0 ( 5)	66,7 ( 3)	0,0 ( 1)
Freie Berufe	—	0,0 ( 1)	50,0 ( 2)
Kaufleute	85,7 (14)	86,7 (15)	75,0 ( 8)
Handwerker	46,7 (15)	63,6 (11)	66,7 (12)
Arbeiter	20,0 (20)	27,3 (22)	87,5 ( 8)
Hausbesitzer	—	100,0 ( 3)	100,0 (13)
Alle	46,1 (115)	46,0 (87)	79,7 (69)

Quelle: MMA, Archiv des Amtsgerichts der Stadt Käkisalmi, Nachlaßinventare.

Tabelle 100: Immobilieneigentümer in den verschiedenen Gesellschaftsgruppen in Proz. von allen Nachlaßinventare in der Stadt Oulu

Gesellschaftsgruppe	1870— 1879	1880— 1889	1890— 1899	1900— 1909
Höhere Beamte	46,2 (26)	39,6 (53)	31,3 (67)	38,5 (65)
Untere Beamte	70,0 (10)	55,0 (20)	43,3 (30)	55,6 (18)
Angestellte	62,5 (16)	50,0 (24)	64,4 (45)	35,0 (40)
Freie Berufe	—	60,0 ( 5)	100,0 ( 1)	0,0 ( 3)
Kaufleute	60,0 (20)	51,6 (31)	56,7 (30)	53,2 (47)
Handwerker	46,4 (28)	59,4 (64)	54,5 (77)	52,6 (97)
Arbeiter	57,8 (128)	59,5 (227)	51,0 (204)	44,3 (212)
Hausbesitzer	—	100,0 ( 1)	84,0 (25)	94,1 (17)
Alle	55,5 (238)	54,7 (448)	50,9 (527)	45,6 (557)

Quelle: OMA, Archiv des Amtsgerichts der Stadt Oulu, Nachlaßinventare.

Tabelle 101: Anteil des Immobilieneigentums am Gesamtvermögen aus Nachlaßverzeichnissen in der Stadt Oulu in Proz. nach Jahrzehnten

Gesellschaftsgruppe	1870— 1879	1880— 1889	1890— 1899	1900— 1909
Höhere Beamte	13 (26)	21 (53)	7 (67)	12 (65)
Untere Beamte	83 (10)	67 (20)	64 (30)	46 (18)
Angestellte	28 (16)	62 (24)	43 (45)	26 (40)
Freie Berufe	—	70 ( 5)	8 ( 1)	0 ( 3)
Kaufleute	49 (20)	22 (31)	7 (30)	17 (47)
Handwerker	50 (28)	69 (64)	42 (77)	63 (97)
Arbeiter	59 (128)	75 (227)	63 (204)	60 (212)
Hausbesitzer	—	89 ( 1)	77 (25)	84 (17)

Quelle: OMA, Archiv des Amtsgerichts der Stadt Oulu, Nachlaßinventare.

Tabelle 102: Anteil des Immobilieneigentums am Gesamtvermögen der Arbeiterschaft in der Stadt Tampere

Jahr	Anteil in Proz.	Nachlaß- inventare Anzahl	Mit Immobilien in Proz.
1850	49,3	13	30,8
1860	61,1	13	15,4
1870	25,2	16	12,5
1880	12,5	7	14,3
1890	41,6	49	14,3
1900	0,6	72	1,4
1910	4,2	65	4,6

Quelle: Näreikkö 1983, S. 45, 230.

Tabelle 103: Einwohnerzahl in der Stadt Kuopio in den Jahren 1875—1920 nach Kirchenbüchern und Einwohnerverzeichnissen

Jahr	A	B	C
1875	6 062	5 970	92
1876	6 209	6 156	
1877	6 402	6 466	
1878	6 545	6 614	
1879	6 652	6 773	
1880	6 871	6 880	— 9
1881	6 939	6 864	
1882	7 131	7 233	
1883	7 279	7 549	
1884	7 543	7 668	
1885	7 709	7 863	— 154
1886	7 960	8 155	
1887	8 186	8 449	
1888	8 404	8 520	
1889	8 760	8 489	
1890	8 882	8 652	— 230
1891	9 070	8 797	
1892	9 195	8 817	
1893	9 403	8 468	
1894	9 581	8 795	
1895	9 670	9 001	669
1896	9 811	9 151	
1897	10 160	9 214	
1898	10 661	9 724	
1899	11 090	9 879	
1900	11 797	10 255	1 542
1901	12 329	10 659	
1902	12 794	11 251	
1903	13 211	11 714	
1904	13 663	12 068	
1905	14 184	12 285	1 899
1906	14 672	12 656	
1907	15 060	13 009	
1908	15 373	13 152	
1909	15 710	13 376	
1910	15 845	13 611	2 234

Jahr	A	B	C
1911	16 348	13 959	
1912	16 921	14 284	
1913	17 414	14 856	
1914	17 881	15 259	
1915	17 869	15 276	2 593
1916	17 847	15 083	
1917	18 488	15 929	
1918	18 302	15 599	
1919	18 519	15 475	
1920	18 725	15 588	3 137

Volkzählung im Jahre 1920

— Eigentlicher Stadtbezirk 16 654

— Bezirk der Volkszählung 17 187

A = Kirchenbücher

B = Einwohnerverzeichnisse

C = Differenz

Quelle: JyMA, PL 15; Kahra 1957, S. 130—131. — Die Vororte Linnanpelto, Puijonrinne und Peipposenrinne, welche außerhalb der Stadtgrenze lagen, sind in den Summen des Bezirks der Volkszählung enthalten. Die Zahlen beziehen sich auf die ansässige Bevölkerung in Kuopio.