ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Verein für Socialpolitik (Ed.)

Book

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Erster Band. Gutachten und Berichte

Schriften des Vereins für Socialpolitik, No. XXX

Provided in Cooperation with:
Verein für Socialpolitik / German Economic Association

Suggested Citation: Verein für Socialpolitik (Ed.) (1886) : Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Erster Band. Gutachten und Berichte, Schriften des Vereins für Socialpolitik, No. XXX, ISBN 978-3-428-57277-9, Duncker & Humblot, Berlin, https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/285869

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe

✯

Erster Band

Gutachten und Berichte
hrsg. im Auftrage des Vereins für Socialpolitik

Duncker & Humblot *reprints*

OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Erster Band.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XXX.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Erster Band.

Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1886.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wohnungsnoth

der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten

und

Vorschläge zu deren Abhülfe.

Gutachten und Berichte

herausgegeben im Auftrage des Vereins für Socialpolitik.

Erster Band.

Mit einem Plane von Straßburg i. E.

Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1886.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Alle Rechte für das Ganze wie für die einzelnen Theile sind vorbehalten.
Die Verlagsbuchhandlung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vorrede.

Der Ausschuß des Vereins für Socialpolitik hat auf den Antrag seines Mitgliedes, des Herrn Oberbürgermeister Dr. Miquel, beschlossen, eine Reihe von Abhandlungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in deutschen Großstädten zu veranlassen und zu veröffentlichen. Es sollen darin sowohl die bestehenden Zustände, wie die bisherigen Bestrebungen zu ihrer Verbesserung geschildert werden. Insbesondere wünschte der Ausschuß die Frage zur Erörterung zu bringen, ob die bestehenden Rechtsverhältnisse den Behörden die nöthige Handhabe bieten, um gegen obwaltende Mißstände einzuschreiten, oder ob Aenderungen in denselben rathsam erscheinen. Von diesem Gesichtspunkt aus hat der Ausschuß sich bemüht, auch über die Erfahrungen und die Gesetzgebung in den wichtigsten Nachbarstaaten Berichte zu erhalten. Eine von dem Herrn Antragsteller verfaßte Einleitung giebt nähere Auskunft über Zweck und Ziel der ganzen Publication.

Um diesen ersten Band möglichst rasch zur Ausgabe zu bringen, sind die einzelnen Abhandlungen in der Reihenfolge, wie sie eingegangen sind, also ohne sie nach ihrem Inhalte zu ordnen, dem Drucke übergeben worden. Ein zweiter Sammelband soll im Laufe des Sommers publicirt werden.

Bonn, Anfang Januar 1886.

Der Vorsitzende des Ausschusses des Vereins für Socialpolitik.
Erwin Nasse.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichniß.

Seite

Einleitung. Von Oberbürgermeister Dr. J. Miquel in Frankfurt a. M. . . . . IX—XXI

I.

Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Großstädten erwartet werden? Von Bergamtsdirector Dr. jur. Leuthold zu Freiberg i. S. . . . . 1—40

II.

Ueber die Wohnungsverhältnisse, insbesondere der unbemittelten Bevölkerungsklassen Hamburgs, sowie über die Versuche, welche zur Besserung dieser Verhältnisse unternommen worden sind. Von Dr. G. Koch in Hamburg . . . . . 41—55

III.

Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a. M. Gutachten erstattet von Rechtsanwalt und Mitglied des Magistrats Dr. Flesch in Frankfurt a. M. . . . . 57—91

Kapitel I. Giebt es in Frankfurt a. M. Wohnungsnoth?

Arten der Wohnungsnoth S. 58. — Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen? S. 59. — Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch die geringe Zahl der vorhandenen Wohnungen? S. 62. — Wird die Wohnungsnoth durch die hohen Preise der vorhandenen Wohnungen hervorgerufen, bezw. gesteigert? S. 68.

Kapitel II. Ursachen der Wohnungsnoth.

Oertliche Verhältnisse S. 72. — Rechtliche Verhältnisse S. 75. — Schlußbemerkung S. 88.

IV.

Die Arbeiterwohnungsfrage in England. Von Dr. P. F. Aschrott . 93—146

Einleitung . . . . . 93—96

Die Bewegung für eine Reform der Wohnungsgesetzgebung und die Einsetzung einer Royal Commission zur Untersuchung der Wohnungsfrage S. 93, 94. — Umfang und Bedeutung dieser Untersuchung und des darüber erstatteten Berichts S. 94, 95. — Die der Behandlung der Wohnungsfrage in unserem Referate gegebene Einschränkung S. 95, 96.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Seite

§ 1. Die bezüglich der Arbeiterwohnungen bestehenden Mißstände . . . . . 96—100

Die Ueberfüllung der Wohnungen S. 96, 97. — Die baulichen Mängel der von den arbeitenden Klassen bewohnten Häuser S. 97, 98. — Die Höhe der für die Wohnungen gezahlten Miethspreise und das Verhältniß derselben zum Arbeitslohn S. 99, 100.

§ 2. Die ursächlichen Momente für diese Mißstände . 100—109

Das lease-system S. 100, 101. — Das Zuströmen der arbeitenden Klassen in die Großstädte S. 101. — Die allmähliche Verschlechterung der Wohnungen durch die Art ihrer Ausnutzung S. 102, 103. — Die geringe Anwendung der den Localbehörden zustehenden Befugnisse zu einem Einschreiten gegen die Mißstände: als Folge der Zusammensetzung der Localbehörden, der zu geringen Zahl von Inspectoren und der mangelnden Aufsichtsbefugnisse der Centralbehörde gegenüber den Localbehörden S. 103—106. — Die geringe Möglichkeit, die Wohnungsnoth durch Arbeiterwohnungen in den Vororten zu heben S. 107, 108. — Die Verminderung der Wohnhäuser durch öffentliche Anlagen ꝛc. S. 109.

§ 3. Die bisher zur Abhilfe und Besserung getroffenen gesetzlichen Maßregeln . . . . . 109—125

Die Ziele der englischen Wohnungsgesetzgebung S. 109, 110. — Die Shaftesbury's Acts S. 110, 111. — Die Torrens' Acts S. 112—114. — Die Cross' Acts; das Verhältniß derselben zu den Torrens' Acts, die Art und der Umfang der Anwendung dieser Gesetze S. 114—121. — Die gesetzlichen Bestimmungen über die Gewährung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln behufs Verwendung zur Errichtung von Arbeiterwohnungen S. 121—123. — Die Einrichtung von Arbeiterzügen (workmen's trains) S. 124, 125.

§ 4. Die Privatunternehmungen behufs Abhilfe der Wohnungsnoth . . . . . 125—141

Die Errichtung von Arbeiterwohnungen seitens der Fabrikanten S. 126. — Die Baugenossenschaften (building societies) S. 127, 128. — Die Peabody-Stiftung S. 129—132. — Die Baugesellschaften mit humanitärem Charakter S. 132—139. — Die Bestrebungen von Miß Octavia Hill S. 139—141.

§ 5. Die weiteren Verbesserungsvorschläge . . . . 141—146

Die Vorschläge der Royal Commission und die theilweise Erfüllung derselben durch das Arbeiterwohnungsgesetz von 1885 S. 141, 142. — Inhalt und Bedeutung dieses Gesetzes S. 143—146.

Schlußwort 146

In England besteht die Ueberzeugung, daß die Besserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen die unerläßliche Vorbedingung für den Erfolg jeder andern socialen Reform bildet.

V.

Die Arbeiterwohnungsfrage in Straßburg i. E. Von Rechtsanwalt Dr. Friedrich Weill in Karlsruhe . . . . . 147—160

VI.

Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte. Von Dr. Reese (Breslau) . . . . . 161—191

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einleitung.

Das in den letzten Jahrzehnten ununterbrochen fortdauernde rasche Anwachsen der deutschen Städte und der namentlich in Perioden wirthschaftlicher Prosperität starke Zufluß der arbeitenden Bevölkerung vom Lande und den kleinen Städten in die großen Verkehrs-Centren haben fast in allen großen Städten vorübergehend Wohnungsnoth erzeugt.

Der Mangel an einer genügenden Anzahl kleiner und mittlerer Wohnungen führte in solchen Zeiten zu einer unverhältnißmäßigen Steigerung der Preise derselben und in Folge dessen zu einer Verschlechterung der Wohnungen, namentlich zu einer gefährlichen Ueberfüllung der einzelnen Wohnräume, sowie zur Heranziehung von zu menschlichen Wohnungen gar nicht geeigneten Localitäten.

Diese Mißstände haben die öffentliche Aufmerksamkeit seit Jahren lebhaft erregt und die verschiedensten Vorschläge zur Abhülfe veranlaßt.

Man suchte den Bau neuer Wohnhäuser zu beleben; wo die Speculation dies nicht freiwillig unternahm, bildeten sich hier und da gemeinnützige Gesellschaften, namentlich für den Bau billiger mittlerer und kleinerer Wohnungen.

Die Gemeindebehörden, welche im Allgemeinen unter der Herrschaft der Freizügigkeit sich dem Uebel gegenüber machtlos fühlten, unterstützten wohl solche Bestrebungen und suchten durch Hergabe von Bauplätzen zu billigen Preisen, Gewährung von Darlehen oder indirect durch Herstellung neuer Straßen, Aufstellung neuer Bebauungspläne, durch Verbesserung der Verkehrsmittel sowie durch Maßregeln der öffentlichen Gesundheitspflege dem Uebel entgegenzuwirken.

Die Polizeibehörden schritten durch Polizei-Verordnungen in verschiedenen deutschen Staaten gegen die schreiendsten Consequenzen der Wohnungsnoth ein und erließen eine Reihe provinzieller oder localer Polizei-Verordnungen, namentlich für Wirthschaften und Schläferstellen. War das Uebel auf diese Weise einigermaßen gemildert, so verschwand dasselbe

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oft in seiner offensichtlichen peinlichen Aeußerlichkeit anscheinend vollständig wieder, wenn Zeiten wirthschaftlicher Reaction kamen und der Zufluß in die Städte nachließ. Das Uebel hörte auf, für die große Menge Unbetheiligter einen schreienden Charakter zu haben und mehr und mehr drang dann wieder die Ansicht durch, daß diese Nothstände unabänderlich mit dem wirthschaftlichen Leben verbunden und vorübergehender Natur seien.

Hier und da hielt man sogar den Mangel von zu Gebote stehenden Wohnungen und die hohen Miethpreise für die besten Schutzmittel einer übermäßigen Ansammlung wirthschaftlich unselbständiger Personen in den Städten.

Im Großen und Ganzen beruhigte man sich mit der Erwägung, daß auch hier das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage und die naturgemäße Heranziehung der Privatspeculation zur Herstellung neuer Wohngebäude in Folge hoher Miethpreise und der dadurch herbeigeführten Rentabilität der Bauunternehmungen ein sicheres und jedenfalls das einzige Abhülfsmittel sei.

Neuerdings, wo eine immer größere Anzahl von Menschenfreunden sich eingehend und dauernd mit den socialen Zuständen zu beschäftigen anfängt und planmäßig und consequent den Lebensverhältnissen der arbeitenden Klassen nachforscht, die Ursachen der gefundenen Uebelstände zu ergründen sucht und über die Mittel zur Heilung derselben nachdenkt, ist obige Ansicht mehr und mehr ins Wanken gerathen.

Es hat sich herausgestellt, daß auch in Zeiten wirthschaftlicher Ruhe fast überall in den größeren Städten eine Art Wohnungsnoth besteht.

Das Verhältniß der Wohnungsmiethen zu den Gesammteinnahmen ist bei den unteren, ja theilweise bei den mittleren Bevölkerungsklassen weit ungünstiger, als bei den höheren Klassen. Ein großer Theil der arbeitenden Klassen ist nicht vorübergehend, sondern dauernd genöthigt, für seine Wohnräume bis zu einem Viertel, ja darüber hinaus seiner Gesammteinnahme zu opfern und hat dafür doch oft genug nur schlechte und ungesunde Wohnungen, geräth sogar in ein höchst mißliches Abhängigkeitsverhältniß vom Vermiether. Infolge dessen drängt sich in gewissen Theilen der großen Städte, die durch ihre Beschäftigung daselbst festgehaltene Bevölkerung immer enger zusammen, die Wohnungen werden kleiner und ungesunder, aber nicht billiger. Die Erfahrung hat gelehrt, daß mit dem Anwachsen der Miethpreise für kleinere Wohnungen die Privatspeculation im Wohnungsbau nicht gleichen Schritt hält. Die Bauspeculation wirft sich vor Allem auf den Bau größerer Häuser mit größeren Wohnungen und vermeidet so lange als möglich die Herstellung von eigentlichen Arbeiterwohnungen, weil dabei das Rifico größer und der Eingang und die pünktliche Zahlung der Miethen unsicherer ist. So entsteht ein großes Mißverhältniß zwischen den Preisen der größeren und der kleineren, namentlich der kleinsten Wohnungen, wie dies auch in den Specialberichten von mehreren Städten ausdrücklich bezeugt wird.

Diesen Wahrnehmungen gegenüber und in Anbetracht der ungeheuren Bedeutung der Wohnungsfrage für die physische und moralische Wohlfahrt der Menschen bedarf es wohl keiner be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sonderen Begründung des Beschlusses des Ausschusses, die gegenwärtigen Verhältnisse der Wohnungen in Deutschland, namentlich in den größeren Städten, durch sachkundige, mit den Verhältnissen vertraute Männer feststellen zu lassen, Gegenwart und vermuthliche Zukunft zu ermitteln und vor Allem die Frage zu stellen, ob auch auf diesem Gebiete nach dem Vorbild anderer Länder die starke Hand des Staates und das Einschreiten der Gesetzgebung anzurufen ist.

Es war natürlich unmöglich, das vorliegende weite Gebiet vollständig zu erschöpfen, die Kräfte des Vereins reichten nur aus, das Material der deutschen und außerdeutschen Gesetzgebung herbeizuschaffen, genauere Schilderungen der Wohnungsverhältnisse einzelner Städte, gewissermaßen als Typen für die allgemeinen Verhältnisse zu geben, die Wirkung der getroffenen Maßregeln in den einzelnen Localitäten mit einander zu vergleichen und Vorschläge erfahrener Praktiker für das Einschreiten des Staats, der Gemeinden und der Einzelnen zu hören.

Obwohl ich beim Niederschreiben dieser Zeilen noch nicht den Inhalt aller zu diesem Behuf veröffentlichten Denkschriften kenne, so haben dieselben, so weit sie mir bekannt geworden, mich doch nur in meiner Ueberzeugung befestigt, daß die sogenannte natürliche Entwickelung, d. h. die auf sich selbst angewiesene Privatthätigkeit, auf diesem Gebiete *allein* nicht genügt, daß auch die *einzelne* Gemeinde, selbst wenn sie den guten Willen hat, zwar Vieles, aber nicht Ausreichendes leisten kann und daß endlich die Hülfe der Gesetzgebung in Deutschland ebenso wenig, wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. Nach meiner persönlichen Ansicht bedürfen auch wir dringend *eines Reichsgesetzes über das ungesunde Wohnen*.

Die bestehende Gesetzgebung in den *deutschen* Staaten bietet den Behörden keinerlei genügende Handhaben, um gegen die Benutzung ungesunder oder überfüllter Wohnungen einzuschreiten. Ich kann in diesem Punkte verschiedenen Aeußerungen in den Denkschriften nicht zustimmen. Es bestehen allerdings fast überall staatliche oder provinzielle oder locale *Bauordnungen* und dieselben nehmen in neuerer Zeit weit mehr als früher die sanitären Rücksichten bezüglich der Einrichtung der Wohnhäuser wahr. Die in den letzten Jahren in den größten deutschen Städten erlassenen Bauordnungen lassen in dieser Beziehung nicht viel zu wünschen übrig. Einestheils sind aber noch immer die meisten Bauordnungen namentlich für die kleineren Städte und das Land durchaus ungenügend. Anderntheils stoßen gerade die besseren Bauordnungen in ihrer Durchführung auf die größten Schwierigkeiten und regeln endlich fast überall nur die *nach* Erlaß der Bauordnungen vorkommenden baulichen Herstellungen, lassen aber die *bestehenden* Gebäude durchweg unberührt. Ueberdies hat die Baupolizei nur eine Controle über die vorschriftsmäßige Herstellung der Gebäude, *nicht aber über deren Benutzung*. Die Art und Weise der Verwendung der einzelnen Localitäten gehört nicht zum Ressort der Baupolizei, und selbst wenn dies der Fall wäre, *fehlen überall die Organe für die Handhabung weitergehender Befugnisse*. Die Bauordnungen mögen immerhin Kellerwohnungen und Dach-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wohnungen verbieten, die Herstellung von Schlafräumen in zu niedrigen Localitäten untersagen u. dergl., — wenn hinterher solche Räume dennoch zum Wohnen und Schlafen benutzt werden, so kann die Baupolizei dies nicht verhindern und wenn sie es könnte, thut sie es thatsächlich nicht.

Aus dem Begriff der Sanitätspolizei haben verschiedene Polizeibehörden allerdings die Befugniß hergeleitet, gegen die Benutzung ganz ungesunder Wohnungen und namentlich gegen die Ueberfüllung von Gast- und Miethshäusern einzuschreiten. Dieses polizeiliche Vorgehen entbehrt aber der sicheren gesetzlichen Grundlage, findet nur *vereinzelt* statt und beschränkt sich, wie schon angedeutet, deswegen fast überall auf die Verhinderung der Ueberfüllung von *Herbergen* und *Schlafhäusern* für Arbeiter. In keinem deutschen Staat ist bisher zur Wahrung der Wohlfahrt und der Gesundheit der Bewohner ein *Gesetz* über die Benutzung von Wohnräumen erlassen worden, welches den Behörden genügende Vollmachten ertheilte und vor Allem die zur Durchführung der gesetzlichen Vorschriften nothwendigen Organe herstellte. Allein das Großherzogthum Baden hat durch seine Verordnung, die Sicherung der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit betr., vom 27. Juni 1874 den Bezirksräthen einige Befugnisse in Betreff ungesunder Miethwohnungen eingeräumt.

Wie das öffentliche Recht, so ist auch das Privatrecht ungenügend.

Die Aufhebung eines abgeschlossenen Miethvertrags wegen Gesundheitswidrigkeit der Wohnung ist in den meisten Fällen auf gerichtlichem Wege durchzuführen sehr schwierig, selbst wenn die Miether in der Lage wären, sich zu beschweren und die ungesunde Wohnung mit einer gesunderen zu vertauschen. Zu Allem diesem kommt, daß das Einschreiten der Polizeibehörde gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen in vielen Fällen, wo dasselbe möglich wäre, unterbleibt wegen der thatsächlichen Schwierigkeit der Durchführung der angeordneten Maßregel. Die Kosten eines solchen Vorgehens fallen endlich den Gemeinden zur Last, dasselbe findet daher in den Gemeindevorstehern, auch wo sie nicht selbst die Sanitätspolizei handhaben, nur zu oft Gegner. In anderen Fällen stehen bessere Wohnungen überhaupt nicht zur Disposition und ein einseitiges ungeregeltes Einschreiten der Polizeibehörde bewirkt nur noch ein größeres Steigen der Miethpreise. Ohnehin ist vielfach mit der Ausräumung einer einzelnen ungesunden Wohnung nichts geholfen, namentlich wenn die Lage und Bauart eines Wohnhauses oder eines Complexes derselben Ursache der sanitären Nachtheile sind.

Wohl noch nirgendwo hat die Polizeibehörde Kraft der Sanitätspolizei es unternommen, die Benutzung ganzer Häuser oder Häusercomplexe zum Bewohnen oder Vermiethen zu verbieten. Sie besitzt nicht die Möglichkeit der Entschädigung und kann sich nicht an einen anderen Entschädigungspflichtigen halten, so lange diese Frage nicht gesetzlich geregelt ist. Noch weniger vermag sie die Niederlegung solcher Häuser zu erzwingen, welche durch ihre Lage in gefährlicher Weise anderen menschlichen Wohnungen Luft und Licht nehmen. Kaum reichen hierfür die bestehenden Expropriationsgesetze aus und nirgendwo ist meines Wissens in Deutschland für das Enteignungsverfahren der Entschädigungspflichtige bezeichnet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vielen aus der Lage der Wohnhäuser, der Beschaffenheit des Untergrundes, der Verseuchung desselben resultirenden Uebelständen ist in den letzten Jahren namentlich in den größeren Städten durch eine Reihe öffentlicher Maßnahmen abgeholfen. Wir brauchen hier nur an die Kanalisation, an die öffentlichen Wasserleitungen, an die Erbreiterungen der Straßen, an die Aufstellung neuer Bebauungspläne u. s. w. zu erinnern. Es ist auch richtig, daß immer mehr deutsche Gemeinden der Vortheile dieser heilsamen Maßregeln theilhaftig werden und daß letztere vor Allem auch den unteren Volksklassen zu Gute kommen.

Ausreichend aber ist dies Alles nicht. Derartige öffentliche Einrichtungen vermögen in vielen Fällen nicht einmal vollständig die aus der Lage und der Bauart der Gebäude resultirenden Nachtheile zu beseitigen, noch weniger dem Uebel der schlechten Beschaffenheit der Wohnungen selbst und ihrer Ueberfüllung zu steuern.

Dies Uebel besteht in denjenigen Städten, welche in der angedeuteten Richtung am meisten geleistet haben, in gleichem Maße fort, wie in denjenigen Städten, wo bisher nichts oder wenig geschehen ist.

Andere Länder haben hier dieselben Erfahrungen gemacht. Man braucht nur auf die englische Gesetzgebung über Logir- und Miethhäuser, ungesunde Wohnungen und Ueberfüllung der Wohnungen und das von Jahr zu Jahr durch die Noth erzwungene energischere Einschreiten der Gesetzgebung hinzuweisen.

Dieselbe Erscheinung tritt uns in Frankreich entgegen. Das Gesetz vom 22. April 1850 relative à l'assainissement des logements insalubres, und die dazu ergangenen Ordonnances de Police gewähren den Organen der Gesundheitspolizei schon ziemlich weitgehende Befugnisse, werden aber gegenwärtig allgemein für ungenügend erachtet und fast sämmtliche Programme der politischen Parteien bei den letzten Wahlen stimmten in der Forderung nach einem neuen Gesetz über ungesunde Wohnungen überein.

Auf keinem Gebiet ist es gefährlicher für die Gesetzgebung, den richtigen Zeitpunkt zu verpassen, als auf dem Gebiet der Wohnungsfrage. Nirgendwo ist es schwieriger, eingewurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo kostspieliger bestehenden Uebelständen zu begegnen, als im Bauwesen und in der Benutzung der Wohnungen.

Städte, welche bisher keine Kellerwohnungen hatten, können sich derselben leicht erwehren; wo sie, wie in Berlin und Hamburg, bereits allgemein in Gebrauch sind, ist es fast unmöglich, wenigstens nur mit den größten Schwierigkeiten möglich, sie allmälig zu vermindern.

Die tief eingreifende englische Gesetzgebung hat nach allen Berichten bisher auch wohl aus diesem Grunde noch keineswegs alle gehofften Erfolge gehabt und namentlich in den einzelnen Städten ganz verschieden gewirkt.

In Deutschland sind gewiß noch nirgends die Nothstände so groß, als in den englischen Bevölkerungscentren, aber gerade um deswillen sollte man sich hüten, sie nach und nach entstehen zu lassen.

Gute, das Interesse der Grundeigenthümer nicht vorwiegend berücksichtigende Bauordnungen könnten, wenn sie überall beständen, für die Beach-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

tung der Forderungen der Gesundheitspolizei bei Neubauten und Umbauten gewiß viel wirken, sie sind aber machtlos in Betreff der vorhandenen Gebäude und vor Allem in Betreff der Benutzung aller Gebäude und Gebäudetheile.

Ich halte die Ansicht für eine irrige, welche, wie dies namentlich bei den jüngeren Volkswirthen so oft der Fall ist, aus der gegenwärtigen mangelhaften Beschaffenheit der Wohnungen der arbeitenden Klassen folgert, daß dieselben durchgängig früher besser gewesen seien.

Wie heute die arbeitenden Klassen besser leben und sich besser kleiden können, so wohnen sie auch im Allgemeinen besser als vor 30 Jahren. Wir haben es nicht mit einem Uebel zu thun, welches in Folge unserer gesammten socialen Verhältnisse die Tendenz nothwendigen Wachsthums hätte. In diesem Falle wäre auch die Gesetzgebung machtlos, aber wir haben es wohl mit einem Uebelstand zu thun, der vorzugsweise die Mitwirkung der Gesetzgebung erfordert, dessen allmäliges Abnehmen die Gesetzgebung befördern und dessen Verstärkung durch besondere Umstände namentlich für die Unbemitteltsten und Hülflosesten sie verhüten kann.

Die Erfahrung lehrt, daß bei wachsender Kaufkraft die arbeitenden Klassen im Vergleich zu dem Verlangen nach besseren Lebensmitteln, besserer Kleidung, kleinen Lebensgenüssen, das Wohnungsbedürfniß am wenigsten empfinden und an der Wohnung im Nothfall zuerst zu sparen geneigt sind.

Die Art ihrer Beschäftigung, die Mühen und Kosten, welche aus der Entfernung von der Arbeitsstelle, den Verkaufslocalen und den Schulen resultiren, die kurzen Arbeitspausen, bisweilen auch die Bequemlichkeit drängen die Arbeiter immer wieder in die gewohnten Mittelpunkte. Können die hohen Miethpreise nicht mehr erschwungen werden, so wird eine geringwerthigere Wohnung genommen und versucht, durch Aftervermiethung und Aufnahme von Schläfern die Zahlung des Miethzinses zu erleichtern.

Die Vermehrung der billigen Wohnungen hält fast nirgends gleichen Schritt mit dem Bedürfniß, aus den schon früher angeführten Gründen. Oft genug ist in einer Stadt Ueberfluß an großen und mittleren Wohnungen und sind die Miethpreise derselben verhältnißmäßig billig, während der größte Mangel an kleineren Wohnungen vorhanden ist. Dies ist gegenwärtig z. B. auch in Frankfurt a. M. der Fall.

Gemeinnützige Baugesellschaften, welche sich in solchen Fällen bildeten, haben meistens vorzugsweise gesorgt für die besser situirten Theile der arbeitenden Klassen, auch ist ihre Einwirkung fast überall nur eine stoßweise gewesen und erlahmt leicht selbst, wenn, wie dies fast in der Regel der Fall, die aufgewendeten Kapitalien sich mäßig verzinsen. Die Hauptschwierigkeit liegt eben in der Verwaltung solcher gemeinnützigen Arbeiterhäuser.

Diese Zustände sind stabiler Natur und auch in solchen Zeiten vorhanden, wo die Bevölkerung der Städte sich nur mäßig vermehrt. Oft aber nehmen sie einen acuten Charakter an, wenn durch die Anlage von Fabriken oder durch große Bauunternehmungen oder durch den Aufschwung der Industrie steigende Nachfrage nach Arbeit besteht und der Zu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

fluß in die Städte plötzlich stärker wird. In den Städten kümmern sich die großen Fabrikherren oder Bauunternehmer nicht um den Verbleib ihrer Arbeiter und kein Gesetz legt ihnen in dieser Beziehung Verpflichtungen auf.

Eine Reihe von Gesetzen schützt durch Verbot und Gebot den Schwachen gegenüber dem Arbeitsvertrag und dem Darlehensvertrag und ordnet die Modalitäten desselben, — kein deutsches Gesetz hat bisher gleiche Grundsätze auf den Miethvertrag angewendet, obwohl nach meiner Ueberzeugung hierbei oft ein ebenso schlimmes und dauerndes Abhängigkeitsverhältniß für den unbemittelten Miether entsteht, als dies bei dem Arbeitnehmer- und dem Darlehnsvertrag der Fall sein kann. Ich darf hier wohl auf die beachtenswerthen Bemerkungen des Herrn Stadtrath Flesch verweisen, welcher namentlich die Nachtheile des von den Gerichten noch anerkannten römischen Retentionsrechtes an den Invecten und Illaten hervorhebt.

Auch ich bin der Meinung, daß die Gesetzgebung auf diesem schwierigen Gebiete nur vorsichtig und schrittweise verfahren kann.

Die deutsche Verwaltung führt die Gesetze wirklich aus und ist in dieser Beziehung den englischen Selbstverwaltungsorganen wohl überlegen. Umsomehr muß die Gesetzgebung sich hüten, Vorschriften zu erlassen, welche in der Praxis undurchführbar erscheinen.

Auch dürfen den Gemeinden nicht für die gegenwärtigen Verhältnisse unerschwingliche Lasten auferlegt werden. Die Gesetzgebung kann hier schwerlich im ersten Anlauf die letzten Ziele erreichen, sie wird von Stufe zu Stufe weiter schreiten müssen und in diesem Fall die bedeutenden natürlichen Widerstände um so eher überwinden.

Nur zögernd und mit aller Reserve wage ich daher, einige Vorschläge für ein Gesetz über die Miethwohnungen zu machen.

Selbstverständlich muß ich mich an dieser Stelle auf einige allgemeine Gesichtspunkte beschränken und das Eingehen auf Einzelheiten vermeiden.

Das Gesetz sollte nach meiner Meinung ein Reichsgesetz sein. Die Competenz des Reiches ist durch Art. 4 Nr. 15 über die Sanitätspolizei und durch den Art. 4 Nr. 13 über das Civilrecht gegeben. Auch sind auf diesem Gebiete die Zustände in den deutschen Staaten so gleichartig, sowohl in ihrer Uebereinstimmung als in ihrer Verschiedenheit, daß einer Regelung für das ganze Reich kein Bedenken entgegensteht. Die Grenzen der einzelnen deutschen Staaten berühren sich so nahe und laufen so vielfach durcheinander, daß mit einer landesgesetzlichen Regelung nicht viel gewonnen sein würde.

Der Inhalt des Gesetzes wird in zwei Haupttheile zerfallen müssen, in einen civilrechtlichen und einen öffentlich rechtlichen Theil.

Der erstere wird sich mit dem Miethvertrag, namentlich mit den Rechten und Pflichten des Vermiethers und den Folgen der Nichterfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen zu beschäftigen haben. Von vornherein wird wenigstens zu erwägen sein, ob nicht auch hier die Ausbeutung der Noth zur Erpressung übermäßig hoher Miethen oder sonstiger übermäßig schwerer Bedingungen in ähnlicher Weise strafbar gemacht werden könnte, wie dies beim Darlehen der Fall ist. Die neuere Gesetzgebung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

über den Wucher hat sich meines Erachtens im Ganzen bewährt, und die Sicherheit des soliden Verkehrs nicht gefährdet. Nach meinen Beobachtungen haben vielfach die angedeuteten Nothstände auch im Wohnungswesen einen höchst bedenklichen Wohnungswucher erzeugt. In vielen Städten giebt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel in Folge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die unerschwingliche oder nur durch unsittlichen Erwerb erschwingliche Höhe der Miethpreise, wie durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrages. Ich glaube kaum, daß die dem Richter überlassene Beurtheilung der wucherischen Natur eines solchen Verhältnisses auf diesem Gebiete zu mehr Bedenken Anlaß geben würde, als auf dem Gebiet des Darlehensvertrages hervorgetreten sind, und habe jedenfalls die Frage zur Discussion stellen wollen. Ist es bedenklich, hier die Benutzung der Noth zur Erpressung ganz exorbitanter Versprechungen für strafbar zu erklären, so könnte jeden Falls wohl vom civilrechtlichen Standpunkte aus geholfen werden.

Das Gesetz müßte den zulässigen Inhalt des Miethvertrages positiv und negativ näher charakterisiren und ohne die civilrechtliche Materie erschöpfen zu wollen, durch Gebot und Verbot den Miether gegen allzuschwere Benachtheiligung zu schützen suchen.

Das Pfandrecht an den eingebrachten der Execution entzogenen Mobilien wäre auch nach meiner Meinung aufzuheben. Für dasselbe hat man wohl die dadurch herbeigeführte größere Creditfähigkeit des Miethers angeführt. Ich lege darauf aber wenig Gewicht, weil im Falle der Zahlungsunfähigkeit Verschleppungen leicht sind und in der Regel nur die nothwendigsten, sonst der Pfändung entzogenen Mobilien zurückbleiben. Auch kann es nur erwünscht sein, wenn der Hauseigenthümer seine Sicherheit in kurzen Zahlungsfristen und baarer Zahlung sucht. Auf der anderen Seite führt ein solches Retentionsrecht zu einer großen Abhängigkeit des Miethers vom Vermiether und es ist durchaus irrationell, dasselbe auf solche nothwendige Gebrauchsgegenstände auszudehnen, welche durch die deutsche Civilprozeßordnung von der Execution ausgenommen sind.

Das Retentionsrecht ist ein Grund schwerer Belastung für die Armenverwaltung, welche in vielen Fällen dadurch in die Lage kommt, entweder die rückständige Miethe zu zahlen, oder aber der armen Familie neues Mobiliar zu beschaffen.

Dem Miether muß weiter das Recht gegeben werden, im Falle einer durch das Verschulden des Eigenthümers herbeigeführten Verwahrlosung der Wohnung mit schädlichen Folgen für die Gesundheit der Bewohner auf Grund des Ausspruchs der Gemeindeorgane die Wohnung ohne weitere Entschädigung des Eigenthümers und in besonderen Fällen gegen Rückgewähr des seit dem letzten Zahlungstermin bezahlten Miethbetrages zu verlassen. In letzterer Beziehung können die Erfahrungen einzelner schweizer Kantone zum Vorbild dienen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Im öffentlichrechtlichen Theil sollte das Gesetz vor Allem den bestimmten Grundsatz an die Spitze stellen, daß die einzelnen Gebäudetheile nur zu solchen Zwecken verwendet werden dürfen, für welche nach den betreffenden Bauordnungen dieselben baupolizeilich genehmigt sind. Diese Vorschrift würde, wie schon hervorgehoben, einem wesentlichen Mangel abhelfen und wenigstens für alle Neu- und Umbauten eine bessere, den sanitären Anforderungen entsprechende Benutzung sichern.

Die Verwendung von Gebäuden, welche durch ihre Lage, ihre Bauart oder bauliche Beschaffenheit gesundheitsschädlich sind, zu Wohnungszwecken muß verboten werden können und ein gleiches Einschreiten bei einzelnen Locales oder Gebäudetheilen zulässig sein. Bestimmtere Definitionen und Exemplificationen, sowie ein wohlgeordnetes Verfahren (Sanitätscommissionen und Wohnungsinspectoren) mit den nöthigen Garantien müßten selbstverständlich eine mißbräuchliche Anwendung solcher Vorschriften ausschließen. Ein Anspruch auf Entschädigung wäre in einem solchen Falle dem Eigenthümer wohl nicht zuzusprechen.

Den Gemeinden muß, wie für Wegeanlagen, so auch zur Wegräumung ungesund gebauter Wohnhäuser das Expropriationsrecht unter Bedingungen eingeräumt werden, welche die Gemeinde vor Uebervortheilung sichern.

Ob den Aufsichtsbehörden für gewisse Fälle ein Zwangsrecht gegen die Gemeinde zur Einleitung einer solchen Expropriation gegeben werden kann, ist zu erwägen. Ich würde diese Frage unter den erforderlichen Rechtscautelen bejahen.

Von weit größerer praktischer Bedeutung aber sind Bestimmungen gegenüber der Ueberfüllung der Wohnungen.

Hier liegt der Kern der Uebelstände und hier muß das Gesetz die heilende Hand anlegen.

Die von mehreren preußischen Regierungen erlassenen und in ähnlicher Weise in England, Frankreich, Belgien und verschiedenen Schweizer Kantonen bestehenden Vorschriften über den Minimal-Luftraum, welcher jedem Bewohner einer Herberge oder gewerblichen Miethhauses für Schläfer frei bleiben muß, zeigen uns nach meiner Meinung den Weg, der hier zu verfolgen ist. Es ist nicht abzusehen, aus welchem Grunde diese heilsame Bestimmung auf die vorgedachten Fälle beschränkt bleiben soll. Ist es zulässig, die Inhaber von Gastwirthschaften und von Schlafräumen in dieser Weise zu beschränken, so braucht das Gesetz auch nicht vor dem Vermiether von Wohnungen an Familien oder Einzelne stille zu stehen. Es ist berechtigt, Zustände zu verhindern, welche nicht blos für die nächst Betroffenen entsittlichend und gesundheitswidrig, sondern durch die Möglichkeit der Erzeugung von Epidemien auch weiteren Kreisen gefährlich sind.

Ich halte es für möglich, durch eine allgemeine Bestimmung vorzuschreiben, daß das Bewohnen von Wohnräumen, welche den Bewohnern nicht den vom Gesetz verlangten geringsten Cubikraum Luft gewähren, verboten, und daß der Eigenthümer oder der Vermiether strafbar ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Freilich dürfte im ersten Anlauf das Maß nicht zu hoch gegriffen und könnten nur die schlimmsten Mißstände ausgeschlossen werden. Daneben könnte aber das Gesetz unter den erforderlichen Cautelen den Gemeinden, jedenfalls den größeren Städten das Recht einräumen, durch Ortsstatut bis auf eine gewisse Grenze weiter zu gehen, sei es allgemein, sei es durch Aufstellung von Hausordnungen für größere Miethhäuser. Allerdings kann die Durchführung solcher Maßregeln nur nach und nach in den vom Gesetz gegebenen Fristen erfolgen. Das Verfahren muß klar geregelt werden. Vor Allem müßen die für die Controle erforderlichen Organe, Gesundheitsräthe und Hausinspectoren eingesetzt werden.

Vergegenwärtigen wir uns die vermuthlichen Wirkungen eines solchen Gesetzes und die Schwierigkeiten, auf welche dasselbe stoßen würde.

Wenn das Gesetz auf die nach Erlaß desselben neu hergestellten Wohnungen sofort, auf die bestehenden Wohnungen erst nach einigen Jahren anwendbar wäre, so wäre bis zu diesem Termin in jeder Gemeinde zu ermitteln, wieviel Personen beim Inslebentreten des Gesetzes die bisher zu eng bewohnten Wohnräume verlassen müßten. Diese Personen müßten sich andere vorhandene Wohnungen suchen, und müßte äußersten Falles für sie durch Neubauten gesorgt werden. Es ist wohl anzunehmen, daß die Privatbauthätigkeit oder gemeinnützige Gesellschaften dieses Bedürfniß ganz oder theilweise befriedigen würden, da eine genügende Nachfrage nach solchen Wohnungen gesichert wäre. Im anderen Falle müßte allerdings für diese Uebergangsperiode die Gemeinde selbst, sei es durch Unterstützung gemeinnütziger Gesellschaften und der Privatspeculation, sei es durch eigenen Bau von kleinen Wohnungen, eintreten.

Um die Schwierigkeiten des Uebergangs zeitlich zu vertheilen und dadurch zu vermindern, dürfte es zweckmäßig sein, das Gesetz von einer bestimmten Frist von etwa drei Jahren an auf alle freiwerdenden und neuvermietheten Wohnungen in Wirksamkeit zu setzen und erst beim Ablauf einer weiteren Frist von etwa zwei Jahren dasselbe zur vollen Durchführung zu bringen.

Sind aber erst einmal alle Wohnungen über das gesetzliche Maß hinaus nicht mehr bewohnt, so ist ein weiteres Eindringen in die bis zur gesetzlichen Grenze bewohnten Häuser oder Wohnungen nicht mehr möglich. Die vermehrte Bevölkerung muß Unterkunft finden in älteren noch nicht bis zur gesetzlichen Grenze bewohnten Localitäten oder in neu hergestellten Wohnhäusern. Es wird ein regelmäßig fortschreitender Bedarf an letzteren eintreten und dies die Speculation für kleinere Wohnungen erheblich erleichtern. Andrerseits wird das plötzliche massenhafte Eindringen von der einen Gemeinde in die andere erschwert werden und wo die wirthschaftlichen Verhältnisse es dennoch erfordern, werden die Arbeitgeber gezwungen sein, für eine angemessene Unterkunft durch Neubauten oder provisorische Bauten Sorge zu tragen. Die mit der Freizügigkeit heute verbundenen Fälle des Einschleichens zum Erwerb des Unterstützungswohnsitzes werden sich verringern. Die Neuanziehenden werden sich mit mehr Sorgfalt als bisher vorher nach einer gesetzlich zugelassenen Wohnung umsehen müssen. In allen diesen Beziehungen können die Folgen nur wohlthätige sein.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nach und nach mit der fortschreitenden Erfahrung kann man das Minimum des Luftraumes für den einzelnen Bewohner vielleicht erhöhen und so schrittweise die Zustände mehr und mehr verbessern.

Die Unmöglichkeit einer ins Ungemessene gehenden Ausnutzung der vorhandenen Wohnhäuser wird den Bau neuer Wohnhäuser anregen und dadurch den Preis aller ermäßigen.

Auf die Dauer werden daher nach meiner Ansicht die Miethpreise nicht steigen. Sollte es dennoch der Fall sein, so würden die arbeitenden Klassen allmälig im gestiegenen Taglohn Ersatz erhalten. Eine dauernde Steigerung der Lebenshaltung, wenn sie allgemein ist, muß schließlich auf den Taglohn zurückwirken.

Alle diese heilsamen Folgen werden um so rascher eintreten, je mehr durch communale Maßregeln der Anbau in noch nicht bebauten Theilen des Gemeindebezirks oder der Umgegend befördert, insbesondere für billige und rasche Verkehrsmittel gesorgt wird.

Soll eine derartige Gesetzgebung wirklich durchgreifend wirken, so muß sie vor Allem allgemein sein. Die Zustände in manchen Dörfern, namentlich in der Nähe der Städte sind vielfach schlimmer, als in den Städten selbst und bringen beim Mangel öffentlicher Wohlfahrtseinrichtungen noch schwerere Folgen hervor. In manchen Fabrikgegenden auf dem Lande ist es nicht anders, wenn auch voll anerkannt werden muß, daß namentlich in den letzten Jahren von einer großen Anzahl Industrieeller viel für die Verbesserung der Arbeiterwohnungen geleistet ist. Selbst bei landwirthschaftlichen Betrieben herrschen vielfach große Mißstände, weniger vielleicht für die ansässige Bevölkerung, als für die während der Campagne bei Fabrikbetrieben oder während der Ernte zuströmende Wanderbevölkerung.

Es mag richtig sein, daß in eng bebauten Straßen der Städte der Minimal-Luftraum innerhalb der Wohnungen etwas größer sein muß. Dieser Umstand steht aber einer gesetzlichen Regelung nicht entgegen und führt höchstens zu zweckmäßigen Unterscheidungen im Gesetz oder zu der oben angedeuteten Ermächtigung bezw. Verpflichtung größerer Städte für solche Fälle durch Ortsstatut nachzuhelfen.

Man hat vielfach von einer den größeren Arbeitgebern aufzuerlegenden Verpflichtung gesprochen, für die von ihnen von Außen herangezogenen Arbeiter angemessene Wohnungen zu schaffen. Im Allgemeinen halte ich einen solchen Vorschlag aber für sehr schwer durchführbar. Alle Bestimmungen würden leicht umgangen werden können und würden im anderen Falle auch große Unzuträglichkeiten für beide Theile hervorrufen. Würde dagegen mein obiger Vorschlag zum Gesetz, so würde derselbe indirect die großen Arbeitgeber veranlassen, mehr als bisher für angemessene Wohnungen ihrer Arbeiter zu thun. Daneben scheint es mir durchaus zulässig, den großen Unternehmern namentlich bei Bauten die Verpflichtung aufzulegen, falls die von ihnen zeitweilig zusammengezogenen Arbeitermassen in den vorhandenen Wohnungen kein angemessenes Obdach finden, durch zweckmäßige Barackenbauten Vorsorge zu treffen. Es würde schon von großem Erfolge sein, wenn der Staat, die Commu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nalverbände und Gemeinden in dieser Beziehung mit gutem Beispiel vorangingen.

Eine außerordentlich heilsame Folge eines jeden, selbst unvollkommenen Gesetzes über ungesunde Wohnungen wird in der Anregung der allgemeinen Aufmerksamkeit auf die schädlichen Folgen ungesunder und überfüllter Wohnungen namentlich in den arbeitenden Klassen selbst liegen.

Ohne Zweifel ist die Uebergangsperiode eine schwierige.

Je eher aber die Heilung in Angriff genommen wird, um so leichter ist sie. Man kann nicht genug betonen, daß auf diesem Gebiet es vor Allem gilt, dem Einreißen von Uebelständen *vorzubeugen*. Hierzu bedarf es aber des Eingreifens des Staats und der Gesetzgebung, weil das bestehende Recht den Localbehörden keine genügende Handhabe giebt und keine bestimmten *Pflichten* auflegt, auch ihre *ungeregelte* und ungleichmäßige Aktion in allen Fällen lückenhaft und von dem individuellen Ermessen abhängig sein und daher der nöthigen Autorität entbehren würde.

Das in Deutschland bestehende Recht des Erlasses von Polizeiverordnungen kann schon aus diesem Grunde eine solche Gesetzgebung nicht ersetzen. Wir müssen vielmehr Sorge tragen, daß durch den vereinzelt erfolgreichen Kampf einiger Behörden gegen *einzelne* Uebelstände das Eintreten der Gesetzgebung nicht verzögert wird.

Die Schwierigkeiten der Uebergangsperiode werden sich wesentlich vermindern, wenn bei einem allgemein gültigen Gesetz in der Bemessung des erforderlichen Luftraumes für jeden Bewohner nicht von vornherein zu weit gegangen wird.

Wenn in Frankreich und Belgien für Logirhäuser 14 cbm pro Kopf, in Genf sogar 16 cbm gefordert werden, wenn die preußischen Verordnungen über Gast- und Schankwirthschaften und über Schlaflocale 10 cbm fordern, wenn in den Hansestädten für Auswanderer-Logirhäuser das Minimum gleichfalls auf 10 cbm bemessen ist, so dürfte es sich empfehlen, beim ersten Anlauf einer allgemeinen gesetzlichen Regelung jedenfalls nicht weiter zu gehen und den Minimal-Cubikraum auf etwa 10 cbm für die erwachsenen Personen und 5 cbm für Kinder unter 10 Jahren zu bemessen.

Die englischen Anforderungen, welche 8,5 cbm für die erwachsene Person und 4,2 cbm für jedes Kind unter 10 Jahren verlangen, bleiben hinter diesem Maße zwar etwas zurück, es ist dabei aber wohl zu beachten, daß dort allgemein die Heizung in Kaminen in Gebrauch ist und das Klima die Lüftung der Locale mehr erleichtert.

Ich bin mir sehr bewußt, daß manche meiner Vorschläge anfechtbar sind und verschiedene Bedenken haben; man kann gewiß namentlich über die Einzelheiten sehr verschiedener Ansicht sein, aber ich glaube doch die Nothwendigkeit des Eingreifens der Gesetzgebung überhaupt auf diesem Gebiete gezeigt zu haben.

Allerdings würde damit den deutschen Verwaltungsbehörden eine neue bedeutsame Aufgabe gestellt werden. Aber unlösbar ist dieselbe nicht. Eine sehr große Anzahl von Wohnhäusern wird von vornherein bei den Revisionen außer Betracht bleiben können und sehr bald wird sich durch die Erfah-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rung herausstellen, daß verhältnißmäßig nur wenige Gebäude übrig bleiben, welche einer regelmäßigen Revision bedürfen.

Wer die traurigen Folgen der Wohnungsnoth aus der Nähe beobachtet und unter den gegenwärtigen Verhältnissen fast rathlos ihnen gegenüber gestanden hat, der wird mit mir geneigt sein, selbst schwere Opfer und große Schwierigkeiten nicht zu scheuen, um nach und nach bessere Zustände herbeizuführen.

Sollte es dem diesjährigen ersten Sammelwerk unseres Vereins über die Wohnungsfrage gelingen, derselben wieder die öffentliche Aufmerksamkeit in erhöhtem Maße zuzuwenden, den Glauben an die Möglichkeit erfolgreichen Eingreifens durch das Zusammenwirken des Staats, der Gemeinden und der Einzelnen zu beleben, und das Interesse der Regierungen und der gesetzgebenden Körper wachzurufen, so wird sein Zweck erfüllt sein.

Frankfurt a. M. im December 1885.

Dr. **J. Miquel**, Oberbürgermeister.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I.

Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Großstädten erwartet werden?

Von

Bergamtsdirektor Dr. jur. **Leuthold** zu Freiberg i. S. (abgeschlossen im April 1885).

§ 1. Einleitung.

I. Die großstädtische Wohnungsnoth unserer Tage ist Mangel an guten Wohnungen für einen großen Theil der Bevölkerung, und wenn man die große Klasse der Mindestbegüterten, welche in der Hauptsache auf das Einkommen aus ihrer Hände Arbeit in fremden Erwerbsunternehmungen angewiesen sind, als „Arbeiter" bezeichnet, insbesondere: Mangel an guten Arbeiterwohnungen. Der Gesetzgeber, welcher solchen Mangel heben oder lindern will, muß natürlich zunächst dessen Ursachen kennen. Daher kann, wenn auch die nähere Untersuchung der letzteren nicht Aufgabe gegenwärtigen Gutachtens ist, doch ihre zusammenfassende Angabe hier nicht entbehrt werden. Fragen wir uns, aus welchem Grunde kann der kleine Mann keine gute Wohnung finden, so ist zunächst eine zweifache allgemeine Antwort denkbar:

a) weil ihm solche Wohnung zu theuer ist;

b) weil es überhaupt nicht genug gute Wohnungen giebt.

„Gute Wohnung" nennen wir erst eine solche Wohnung, welche den Mindestanforderungen der Gesammtheit an eine Wohnung, also an eine zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmte Räumlichkeit entspricht. Die specielle Ursache für den Wohnungs*mangel* kann hiernach ebensogut in einer Steigerung der Bevölkerung als in einer Verminderung der Wohnungsgelegenheit, als auch endlich in einer Zunahme der Ansprüche an eine gute Wohnung liegen. Gewiß ist in vielen Fällen das rasche Wachsthum der Bevölkerung der großen Städte, welches ja für unsere Zeit charakteristisch ist, Anlaß zur Wohnungsnoth, weil mit der Zunahme der Bevölkerung, insbesondere der besitzlosen, die Zunahme der kleinen Wohnungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nicht immer Schritt hält[1]). Denn bekanntlich ist es eine häufig wiederkehrende Erscheinung, daß die Bauspekulation sich trotz des Mangels an kleinen Wohnungen mit Vorliebe der Herstellung größerer Quartiere zuwendet[2]). Weiter ist es aber auch recht wohl denkbar, daß in erster Linie der Wegfall vorhanden gewesener Wohnungen die Einwohner eines Ortes oder Ortstheiles nöthigt, enger zusammenzurücken. In vielen Theilen von London z. B. hat sich, namentlich durch Eisenbahnbauten, die Zahl der Häuser stark vermindert, aber die Folge ist nicht gewesen, daß die Bewohner sich zerstreut, sondern daß sie sich in den übrig bleibenden Wohnungen um so dichter zusammengedrängt haben[3]). Endlich können beide Ursachen mit einander vereint in Wirksamkeit treten. So entstand in Wien 1872 eine Wohnungsnoth infolge der gesteigerten Inanspruchnahme der bisherigen kleinen Wohnungen a) für die sich stark vermehrenden Gewerbe- und Fabriketablissements (1872: 2052 neue); b) für die Bureaus und kleinen Beamten der massenhaft emporschießenden (1872: 115 neue) Bank-, Bau- und sonstigen Aktiengesellschaften; c) für die Wohnungsspekulanten, welche zur Aufnahme der Weltausstellungsfremden ganze Privathäuser und Privatquartiere einrichteten; d) für die Prachtbauten der Stadterweiterung (Ringbauten); e) für die in großer Zahl zuströmenden Arbeiter bei der Weltausstellung, Donauregulirung, Hochquellwasserleitung u. s. w. Da nun die Bauspekulation nicht für gleichzeitige Herstellung einer genügenden Anzahl kleiner Wohnungen Sorge trug, so trat eine Wohnungsnoth ein, welche sich u. a. in einem starken Steigen der Miethpreise (gegen das Jahr 1858 in der inneren Stadt um 71 %) und der gerichtlichen Wohnungsaufkündigungen (1871: 28 379; 1872: 31 444[4]), sowie in dem immer engeren Zusammenrücken der Familien (1856 kamen auf 1 Familienwohnung durchschnittlich 3,5 Räume, 1864: 2,5; 1873: 1,8) zeigte[5]).

II. Nicht unterschätzen darf man aber auch die dritte, und zwar erfreuliche Ursache der Wohnungsnoth, die Zunahme der Ansprüche an eine gute Wohnung und des Gefühls der Nothwendigkeit einer solchen. Die Kulturstufe, auf welcher insbesondere das deutsche Volk sich befindet, setzt als unumgängliche Bedingungen für eine „gute Wohnung" im allgemeinen Festigkeit, Feuersicherheit und Zugängigkeit voraus, beginnt aber auch in stetig zunehmendem Maße der Erkenntniß Rechnung zu tragen, daß ein viertes Erforderniß der guten Wohnung deren Gesundheitsmäßigkeit ist. Um dieses Erforderniß dreht sich in der Hauptsache die „Wohnungsfrage" unserer Zeit und also auch die einschlägige gesetzgeberische Erwägung.

Die Großstädte unserer Tage stehen in Bezug auf die Durchschnitts-

---

[1]) Vgl. z. B. Aßmann, Die Wohnungsnoth in Berlin. S. 111 ff. der preußischen (Erbkam'schen) Zeitschrift für Bauwesen, Bd. 23 (1873).

[2]) So in Leipzig 1871—1875: Hasse in der Zeitschrift des königl. sächs. statistischen Bureaus 1876 S. 273 f.

[3]) Sander, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege (1877) S. 149.

[4]) Felder, Gemeindeverwaltung von Wien 1871—1873 (1875) S. 452 ff.

[5]) Reichardt, Arbeiterwohnungsfrage (1885) S. 6. Auch im päpstlichen Rom wurde wenig neu gebaut, sondern die Bevölkerung rückte einfach dichter zusammen: Wissenschaftliche Beilage zur Leipziger Zeitung 1885, Nr. 16 S. 90.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wohnung jedenfalls im allgemeinen auf einem besseren Standpunkte als das Alterthum oder das Mittelalter. In der einstigen Weltstadt Rom gab bekanntlich die geringe Baufestigkeit der Häuser fortgesetzt zu Befürchtungen Anlaß. Das schnelle und starke Wachsen der Bevölkerung führte selbstverständlich wie heutzutage zu einem Zusammendrängen der letzteren auf engerem Raume. Vitruvius[1]) berichtet zwar hierüber: In ea majestate urbis et civium infinita frequentia innumerabiles habitationes opus fuit explicare. Ergo cum recipere non posset area plana tantam multitudinem ad habitandum in urbes ad auxilium altitudinis aedificiorum res ipsa coëgit devenire. Itaque pilis lapideis, structuris testaceis, parietibus caementitiis altitudines exstructae contignationibus crebris coaxatae et caenaculorum summas utilitates perficiant et despectationes. Ergo menianis et contignationibus variis alto spatio multiplicatis, populus Romanus egregias habet sine impeditione habitationes. Allein nicht blos hatte man dabei die früher vorgesehenen Zwischenräume zwischen den Häusern sämmtlich mit verbaut[2]), sondern die Bauweise selbst war eine überaus leichtsinnige. Bezeichnend in dieser Hinsicht ist der bekannte Bericht[3]) über den Zusammensturz eines Amphitheaters im Jahre 27 nach Christus, wobei mindestens 20 000 Menschen zu Schaden kamen, und den nunmehr gefaßten Senatsbeschluß, daß ein Amphitheater nur auf vorher untersuchtem und solid befundenem Baugrunde errichtet werden dürfe. Ueber die Miethhäuser in Rom berichtet Friedländer in seiner trefflichen Sittengeschichte[4]): „Diese waren meist von Spekulanten auf das Gewissenloseste gebaut. Die Spekulation war lockend, aber gefährlich. Sie warf im günstigen Falle einen sehr hohen Gewinn ab, aber bei den in Rom so häufigen Bränden konnte sehr leicht das Kapital verloren gehen. Die Unternehmer suchten also ohne Zweifel so wohlfeil zu bauen, daß sie selbst in diesem Falle schon aus dem Miethertrage weniger Jahre einen Ueberschuß erzielt oder wenigstens das Kapital gedeckt haben konnten. Die oberen Stockwerke waren aus Holz und Fachwerk aufgesetzt. Ueberdies war bei Privatbauten eine Bauweise üblich, bei welcher die Mauern leicht Risse bekamen (das sog. Netzwerk), und das in einer Zeit, deren öffentliche Bauten noch heute durch ihre unzerstörbare Festigkeit Staunen erregen. Ein Theil unserer Furcht, sagt Seneca, sind unsere Dächer; selbst aus den mit Gemälden geschmückten Säulen der großen Paläste floh man entsetzt, wenn man ein Knistern hörte. Ein großer Theil der Miethhäuser war baufällig. Die nothwendigsten Ausbesserungen wurden vernachlässigt oder ungenügend ausgeführt; wenn der Hausverwalter die wankende Mauer gestützt und einen alten klaffenden Riß durch Ueberstreichen verdeckt hatte, versicherte er den Miethern, sie könnten ruhig schlafen, während der Einsturz bereits über ihnen schwebte. Einstürze gehörten daher neben den Bränden schon in der letzten Zeit der Republik zu den eigenthümlichen

[1]) De architectura II, 8.
[2]) Heineccius, antiqu. Roman. syntagma. Edit. II. S. 457 f.
[3]) Stahr, Tiberius (2. Aufl.) S. 334.
[4]) 4. Aufl. I. Theil S. 26.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Uebeln Roms. Catull rühmt spöttisch als Vorzug der Bettelarmuth, daß sie keines von beiden zu fürchten habe. Strabo nennt beide Arten von Unglücksfällen unaufhörlich. Die Furcht davor konnte Aengstliche wohl aus Rom vertreiben und auch in den späteren Jahrhunderten hat sich hierin vermuthlich nichts geändert. Noch Symmachus berichtet in einem Briefe als Stadtneuigkeit, daß beim Einsturze eines Hauses in der Trajansstraße die Bewohner ums Leben gekommen seien". Furcht vor den Gefahren des Einsturzes war es auch, weshalb die größte Höhe der Häuser mehrmals (unter Augustus auf 70, unter Trojan auf 60 Fuß) festgesetzt ward. Neben der geschilderten Gefahr ging noch die aus der Enge der Straßen und den zahlreichen hölzernen An- und Vorbauten entspringende große Feuersgefahr her[1]). Wie es unter diesen Umständen mit dem sanitären Gesichtspunkte aussah, läßt sich denken: „Schutz gegen Witterung war der einzige Zweck bei den Häusern der Alten, das Mobiliar auf das Allerunentbehrlichste beschränkt, so daß wenigstens 4 der pompejanischen Zimmer oder Kammern in einem mäßig großen unserer Zeit Platz finden. Selbst in der späteren Zeit waren die Wohnräume bis in das Mittelalter hinein ungemein beschränkt, so daß erst die letzten 3 bis 4 Jahrhunderte eine wesentliche Aenderung hierin hervorgerufen haben. Tausende von Wohnungen hatten einen bloßen Schlafstellencharakter, wie es auch manche Andeutungen von finsteren Kammern, in die man aufrecht nicht eintreten konnte, bestätigen. Sehr viele schliefen in Tabernen. Die Quartiere der Sklaven waren in der Regel wohl nur nothdürftig hinreichende Schlafräume, und eine nicht ganz kleine Anzahl mag im Freien oder in offenen Gewölben übernachtet haben[2])".

Die größeren Städte des Mittelalters waren zwar in Bezug auf Festigkeit der Baue nicht gleich übel beschaffen, wie das alte Rom. Wohl aber litten sie bekanntlich ungemein häufig unter ausgedehnten Feuersbrünsten, weil der Holzbau vorherrschte und die festungsartige Ummauerung zu engem Beisammenwohnen zwang. Toulouse z. B. war Anfangs des 16. Jahrhunderts noch eine hölzerne Stadt; über 800 Tannenhäuser schmiegten sich um das alte felsenfeste „Capitoul" aus römischer Zeit[3]). Allerdings fing man schon früher in den größeren Städten vielfach an, den Neubau hölzerner Häuser zu verbieten (z. B. in Breslau unter Herzog Heinrich IV. im Jahre 1273[4]), in München 1342 unter Ludwig dem Bayer) oder doch für neue Häuser Ziegeldachung zu fordern (in Leipzig 1457[5])). Allein es dauerte gemeiniglich lange, ehe der Charakter der gesammten Stadt in Bezug auf die Feuersicherheit ihrer Häuser ein wesent-

[1]) Vgl. über den baulichen Zustand Roms noch: Brissonius, select. ex j. civ. antiqu. libri IV. ed. V. S. 2 ff. Hertzberg, Geschichte des römischen Kaiserreichs S. 244 f. Becker, Gallus II. Theil S. 177. Bender, Rom und römisches Leben S. 34. Dirksen, Das Polizeigesetz des Kaisers Zeno über die bauliche Anlage der Privathäuser in Konstantinopel (1841). R. Pöhlmann, Die Uebervölkerung der antiken Großstädte (1884) S. 73. 137.

[2]) Friedländer a. a. O. S. 61.

[3]) v. Raumers historisches Taschenbuch 1874 S. 79.

[4]) Stenzel, Geschichte des preußischen Staates I. S. 81.

[5]) Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht S. 28.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lich anderer wurde, und selbst große Feuersbrünste wirkten in der Regel nicht alsbald als ausreichende Warnungsmittel. So brannte Freiberg in Meißen, eine im Mittelalter ihres Silberbergbaues halber wohlhabende und volkreiche Stadt, binnen 100 Jahren viermal vollständig ab (in den Jahren 1375, 1386, 1471, 1484), ehe verfügt wurde, daß in der inneren Stadt alle neuen Häuser mit steinernen Giebeln versehen und zur Deckung hoher Dächer statt der Holzschindeln Ziegel verwendet werden müßten[1]), und nicht minder entschloß man sich in Stralsund erst nach zweimaliger Einäscherung der Stadt am Ende des 14. Jahrhunderts zur durchgängigen Anwendung des Massivbaues[2]). Zu dieser Feuersgefahr gesellten sich die, wie gesagt, durch die Festungseigenschaft der älteren Städte bedingte Enge der Straßen, der Mangel an Pflasterung der letzteren (in London bis 1417, in den größeren süddeutschen Städten ebenfalls bis zum Anfange des 15. Jahrhunderts[3])), welche vielmal von Mist und sonstigen faulenden Stoffen bedeckt waren[4]), das Begraben der Todten in Kirchen und Klöstern sowie auf deren Vorplätzen, den „Kirchhöfen", die allen freien Luftzug abhaltenden hohen Stadtmauern mit ihren sumpfigen Wassergräben u. s. w. Dabei war auch die Einwohnerzahl der Orte keineswegs eine geringe und manche Großstadt selbst nach heutigen Begriffen dicht bewohnt[5]).

Die heutigen Baupolizeinormen treffen dagegen sowohl in Bezug auf die Festigkeit als auf die Feuersicherheit der Gebäude weitgehende — nach mancher Meinung sogar zu weitgehende — Fürsorge, und dasselbe gilt im allgemeinen auch von der Zugängigkeit der städtischen Wohnungen, wenigstens insofern, als auf freien Verkehrsraum vor denselben und Zugängigkeit der Hof- und Seitengebäude in neuerer Zeit sorgfältig gesehen wird. Es wäre aber auch höchst ungerechtfertigt, wollte man der neueren Gesetzgebung vorwerfen, daß sie die gesundheitliche Seite der Bau- und Wohnungspolizei außer Acht ließe. Im Gegentheile ist gerade die „Sanitätsbaupolizei" erst ein Kind der Neuzeit, und wir dürfen es nicht blos als eine Folge des Wachsthums der Städtebevölkerung, sondern zugleich als einen Kulturfortschritt erachten, wenn unsere Zeit und unser Volk[6]) gelernt hat, die Gesundheitsmäßigkeit als ein nothwendiges Er-

---

[1]) Mittheilungen des Freiberger Alterthumsvereins Heft XII. S. 5 f.

[2]) v. Maurer, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland II. S. 8 ff. Weitere Nachweisungen vgl. daselbst III. S. 33.

[3]) Hüllmann, Städtewesen des Mittelalters IV. S. 37. S. auch v. Maurer a. a. O. II. S. 41.

[4]) Leuthold a. a. O. S. 28 f.

[5]) Wie W. Roscher nach Muratori (Script. XI. 711) berichtet, zählte im Jahre 1288 die Stadt Mailand 240 000 Einwohner in 13 000 Häusern, also auf das Haus 18,5 Einwohner.

[6]) Man vergleiche dem gegenüber z. B. die heutigen Zustände in chinesischen Großstädten, wie sie Przewalski von Peking und Urga in Petermanns Geographischen Mittheilungen Bd. 22 S. 8 und 11 schildert. Ueberhaupt sind Klima, Volkssitte und Kulturstufe bei Beurtheilung der Wohnungsfrage von ganz wesentlichem Einflusse. Die russischen Fabrikarbeiter z. B. pflegen sich in Wohnungsgenossenschaften, sog. Artels, zu vereinigen, zu 5 bis 20 Personen, mit einer gemeinsamen Aufwartung und Kasse, dabei aber in Bezug auf die Wohnung ganz niedrige Ansprüche zu machen. In Petersburg leben sie in kalten, feuchten Räumen ohne

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

forderniß der guten Wohnung anzusehen. Freilich ist jenes Kind noch nicht erwachsen; es gilt, ihm sein Wachsthum zu sichern!

Die Vorschriften unserer heutigen Baupolizeinormen, welche auf gesundheitsmäßige Beschaffenheit der Wohnungen abzwecken, verfolgen im einzelnen hauptsächlich folgende Gesichtspunkte:

a) die Stellung und Lage der Gebäude muß hinreichende Gewähr für ihre Trockenheit und für auslänglichen Luft- und Lichtzutritt bieten (Straßenbreite, Hofflucht, Pavillonbau). Dasselbe gilt
b) von den einzelnen Haupträumen (Zimmer- und Fensterhöhe; Beschränkung der Dach- und Kellerwohnungen; Ingebrauchnahme neuer Wohnräume).
c) Für zweckentsprechende Ansammlung und Beseitigung der Abfallstoffe muß gehörig Sorge getragen werden (Müllgruben, Abzugsschleußen, Aborte, Beseitigung der Fäkalstoffe).
d) Für ausreichendes Wasser (Brunnen, Wasserleitung) muß gesorgt, die Belästigung der Umgebung durch übermäßigen Ruß und Rauch oder durch grelle Abfärbung der Hauswände u. s. w. vermieden werden[1]).

Diese Vorschriften geben ohne allen Zweifel der Behörde wesentliche Mittel an die Hand, um die Gesundheitsmäßigkeit neuer Wohnhäuser und Wohnräume sicher zu stellen[2]). Sie sichern aber nicht gegen zu starke

---

Unterschied des Alters und Geschlechts, vielfach ohne Betten oder in Etagen, Betten zu 4 Personen; Lavollée, Les classes ouvrières de l'Europe. II. S. 414 f. Besondere Schlafräume sind bei den russischen Arbeitern fast unbekannt. In Riga z. B. ist aber auch der Preis eines aus mehreren Räumen bestehenden Quartiers so groß, daß ihn gewöhnliche Arbeiter nicht, sondern nur erst Aufseher bezahlen können (S. 414). Zum Glück sollen in Rußland die breiten Straßen und die frischen Nord- und Ostwinde die Gesundheitsgefährlichkeit solcher Wohnungen herabmindern. Aehnliches gilt insofern vom Süden, z. B. Spanien, als dort das Klima gestattet, vielfach Thüren und Fenster ganz offen zu lassen (S. 376). Doch schützt dies nicht vor allen Epidemien, wie z. B. noch die Cholera von 1884 in den italienischen Großstädten gezeigt hat, wo das Volk trotz der billigen Wohnungsgelegenheit schlecht wohnt (S. 210, 215). Wesentlich höher steht das Wohnungsbedürfniß der durch Reinlichkeitssinn ausgezeichneten belgischen Arbeiter (S. 278 f.) und der Engländer mit ihren Einzelwohnhäusern, welche sie auch in Nordamerika alsbald beizubehalten suchen, während, wie v. Studnitz berichtet, die irischen und selbst die deutschen Einwanderer am nämlichen Orte sich in Miethkasernen zusammendrängen.

[1]) Die nähere Darstellung vgl. in der Abhandlung von Leuthold, Das deutsche Baupolizeirecht, in den Annalen des Deutschen Reichs 1879 S. 846 ff.

[2]) In der That hat die baupolizeiliche Thätigkeit seit nunmehr etwa 3 Jahrzehnten schon recht segensreich auf dem hier fraglichen Gebote gewirkt: Engel, Wohnungsnoth (1873) S. 379 der Zeitschrift des königlich preußischen statistischen Bureaus. Theoretisch finden sich Erörterungen über die Sanitätsbaupolizei schon in des ehrwürdigen Johann Peter Frank Systeme einer vollständigen medizinischen Polizei, Bd. III. (1783) S. 880 f., woselbst es heißt, daß ein Land immer um so viel ungesunder sei, je größer das Verhältniß seiner Städte zu dem Lande ist und „je höher der Aufwand im Bauen da steiget, wo einem jeden Einwohner soviel daran gelegen ist daß ihm sein Nachbar nicht das zum Schnaufen nöthige bischen Luft verbaue oder vergifte". Zu den ältesten praktischen Bestrebungen behufs Hebung der Wohnungsnoth gehört wohl die Errichtung der Fuggerei zu Augsburg, eines ganzen Stadtquartiers von mehr als 50 Häusern zu billigen Wohnungen für unbemittelte Bürger, durch Hans Jacob Fugger den Reichen im Jahre 1519, und die Erbauung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Belegung der letzteren mit Bewohnern. In dieser Beziehung erscheinen weitere Vorschriften nach unserem Dafürhalten dringend geboten. Die folgenden §§ 2 und 3 sollen die geeigneten Vorschläge zu solchen Gesetzesvorschriften näher besprechen.

III. Hier sei schließlich noch darauf hingewiesen, einen wie bedeutungsvollen Zweig der großstädtischen Verwaltungsaufgaben die Obacht auf die Wohnungsverhältnisse bildet. Daher sollte dieses Gebiet namentlich auch seitens der statistischen Bureaus der Großstädte mehr als bisher gepflegt werden[1]). Zwar ist in dieser Beziehung ein Anfang namentlich durch Schwabe in Berlin gemacht worden, dessen bahnbrechende Arbeiten sich vorwiegend mit der Vertheilung der Haushaltungen auf die einzelnen Grundstücke und Stockwerke beschäftigen. Im allgemeinen aber ist bisher zwar der Häuserstatistik (dem sogen. Behausungsverhältnisse) Aufmerksamkeit zugewendet worden, dagegen fehlt es meist noch an einer vergleichenden Statistik des Wohnlichkeitsverhältnisses; für dasselbe würde die Zahl der Fenster und Thüren oder die Größe und Zahl der Wohnräume für Familie oder Kopf berechnet ein geeignetes Anhalten bieten[2]). Andere Momente bilden die schon erwähnte Vertheilung der Quartiere auf die verschiedenen Stockwerke[3]) oder der Sterbefälle nach den verschiedenen Arten der Wohnungen[4]). Als mittelbares Zeichen der Wohnungsnoth kommt ferner ein

---

der Arbeiterstadt für die lissaboner Seidenweber durch Pombal im Jahre 1759. Dagegen war es lediglich eine politische Parteithat, wenn Cäsar einmal auf seine Kasse die Bezahlung der Jahresmiethen, in Rom bis 2000, im übrigen Italien bis 500 Sestertien, übernahm und auch sonst mehrfach von römischen Machthabern und Agitatoren Miethzinserleichterungen gewährt wurden (Bender, Rom und römisches Leben im Alterthum. 1879. S. 104; Pöschmann a. a. O. S. 74).

[1]) S. Düring in Meyers Ergänzungsblättern zur Kenntniß der Gegenwart. IV. S. 756.

[2]) Haushofer, Lehr- und Handbuch der Statistik. 2. Aufl. 1882. S. 393. Pöhlmann a. a. O. S. 25. Für Hamburg vgl. die interessante Arbeit über „Wohnungen und Miethen" in Heft X der Statistik des hamburger Staates, woraus die erfreuliche Thatsache sich ergiebt, daß in den letzten Jahren die Zahl der kleinen Wohnungen die Nachfrage überstiegen hat (S. 156 ff.). 1879 standen in den Miethklassen bis 300 Mark 2999, von 300 bis 600 Mark 2182 und überhaupt 6692 Gelasse leer, welche 3,6 Mill. Mark Miethsumme repräsentiren, während 96 193 Gelasse mit 58⅔ Mill. Mark Miethsumme benutzt waren. Auf ein benutztes Gelaß kamen 1876 4,8, 1877 4,9, 1878 4,3, 1879 4,1 Personen (S. 160).

[3]) In Hamburg stieg 1867—1880 die Zahl der Wohnungen überhaupt um 65,3 %, diejenige der Kellerwohnungen von 3879 auf 7768, also um 100,3 %; Blätter für administrative Praxis in Bayern. Bd. 34. S. 25. In Dresden gab es 1875 bei der Volkszählung 7956 Dachwohnungen mit 31 889 Bewohnern und 1650 Souterränwohnungen mit 6372 Bewohnern; 14 % aller Wohnungen hatten keine Küchen, 11⅓ % dienten zugleich zu gewerblichen Zwecken. 9018 Wohnräume besaßen keine ins Freie führende Fenster. Vgl.: Sänitäre Verhältnisse und Einrichtungen Dresdens (1878) S. 92, 96.

[4]) In Leipzig werden jetzt auf den Zählkarten über Sterbefälle auch die Wohnungen zu dem Zwecke genau verzeichnet, um die hygienische Bedeutung der Wohnungen besser würdigen zu können; Sächs. Wochenbl. f. Verw. u. Polizei 1884, S. 170. Daß eine solche Bedeutung besteht, zeigen u. a. die neueren Arbeiten des Berliner statistischen Bureaus: Böckh, Die Bewegung der Bevölkerung der Stadt Berlin 1869 bis 1878; 1884, S. 88 f. Danach starben in dem Stadtbezirke Nr. 61: 147 pro Mille, in den reichen Stadtbezirken 47 und 22: 26 pro Mille der Bewohner. Aehnlich: Statistik des hamburgischen Staats, Heft XII. S. 46, 57 f.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

plötzliches und namentlich ein von einer Preissteigerung sonstiger Lebensbedürfnisse nicht begleitetes Steigen der Miethpreise in Betracht, wie dasselbe in vielen deutschen Großstädten neuerdings zu bemerken gewesen ist: z. B. stieg in Leipzig der Miethpreis 1871 bis 1875 fast um durchschnittlich 27 %[1]); in Berlin war der Durchschnittspreis einer Wohnung 1830: Thlr. 85,06 und 1872: Thlr. 171,19[2]). Diese Steigerung des Miethzinses ging natürlich Hand in Hand mit einem reißenden Steigen der Häuser und Baustellenpreise. In Berlin kostete im Oktober 1872 eine Quadratruthe (14,20 qm) Bauland unter den Linden 6000 Thlr., in der Leipziger Straße 3500 Thlr., in geringer Lage 300 bis 500 Thlr. Selbst im letzteren Falle mußte eine einzige Quadratruthe Land, ohne jede Hinzurechnung des Gebäudewerthes, jährlich 20 bis 40 Thlr. Miethe, wenn man aber den Abgang der unnutzbaren Flächen mit berücksichtigt, die eigentliche Wohnungsfläche auf die Quadratruthe 40 bis 80 Thlr. Miethe aufbringen. Bei Häusern mit 3 bis 4 Etagen war also nur allein zur Verzinsung des Bodenwerthes 60 bis 80 Thlr. für eine kleine Wohnung von 3 bis 4 Quadratruthen (40 bis 60 qm) nöthig[3]). Und dabei findet eine außerordentliche Ausnutzung der Baufläche statt! So ward z. B. nach Aßmanns Mittheilungen[4]) um das Jahr 1872 dort ein Grundstück von 25,60 m Breite und 125 m Länge dergestalt — bauordnungsmäßig vollkommen zulässig — bebaut, daß im Souterrain, Erdgeschoß und 4 Stockwerken zusammen 200 Familienwohnungen (30 Wohnkeller, 30 Parterre-, 140 Etagenwohnungen) entstanden. Wie ganz anders haben sich in dieser Beziehung die meisten nordamerikanischen Großstädte entwickelt! In Philadelphia z. B. haben die meisten Häuser 2, viele 3 und nur sehr wenige 4 Etagen. 1873 wurden dort nur 6 vieretagige Häuser gebaut. In Washington kamen auf 1 Wohnhaus nur 5,59 Bewohner (in Berlin 1867 bei 13 656 bewohnten Grundstücken 702 437 Einwohner oder 52 auf das Haus!). New-Orleans bedeckt 36 amerikanische Quadratmeilen oder 92 qkm. Fast alle Häuser sind mit Gärten versehen; 12 Meilen (= 19 km) dehnt sich die Stadt den Mississippi entlang aus[5]).

---

[1]) Hasse a. a. O.; dabei befanden sich 1871 schon unter 19 570 Haushaltungen 8086 solche mit Aftermiethern (Hasse a. a. O. 1875, S. 71).

[2]) Engel a. a. O. S. 381. Dabei wohnten (nach Schwabe) 1867 schon 28 % aller Berliner in Hofgebäuden, 9 % (d. i. 62 000) in Kellern und 7 % (47 000) vier oder mehr Treppen hoch.

[3]) Ebenda S. 392. Weitere Notizen bei Reichardt, Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage (1885) S. 5.

[4]) a. a. O. S. 113. Die Dichtigkeit der berliner Bevölkerung macht noch folgende den „Sanitären Verhältnissen und Einrichtungen Dresdens" S. 93 entnommene Tabelle für 1875 ersichtlich: Es betragen die Hausgrundstücke

		in Dresden	in Berlin	
mit 1— 10	Einwohner	15,19	7,89	% aller Hausgrundstücke.
11— 20		21,01	10,60	
21— 50		47,79	33,67	
51—100		14,73	34,68	
101—200		0,94	10,02	
über 200		0,34	3,14	

[5]) v. Studnitz, Nordamerikanische Arbeiterverhältnisse (1879) S. 43, 51, 76.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 2. Der Mindestwohnraum.

I. Dem Verfasser ist nur eine Stimme bekannt geworden, welche sich im Wesentlichen gegen alle Polizeimaßregeln auf dem Gebiete der Wohnungsfrage erklärt. Blankenstein (Stadtbaurath in Berlin) sagt in Eulenbergs Handbuche des öffentlichen Gesundheitswesens (1881)[1]: „Die Ueberfüllung der Wohnungen zu verhüten, für Reinhaltung derselben und gehörige Lüftung zu sorgen, ist nicht Aufgabe der Baupolizei. In dieser Beziehung ist überhaupt die Polizei ziemlich machtlos, da man die Armuth nicht polizeilich verbieten und selbst die Ausbeutung derselben durch die Gewinnsucht nicht verhindern kann. Bei allen Maßregeln, die hiergegen versucht werden, z. B. gegen Ueberfüllung von Arbeiterwohnungen, Herbergen, Pennen, läuft man Gefahr, an die Stelle eines Uebels ein anderes, vielleicht größeres, zu setzen. Allzugroße Strenge in Bezug auf die Benutzung der Wohnungen würde zur Vertheuerung derselben und somit zur Obdachlosigkeit führen." Diese Meinungsäußerung steht jedoch vereinzelt und wird insbesondere für Berlin selbst von anderen Schriftstellern keineswegs getheilt; Albu[2]) z. B. fordert mit Recht ganz entschieden ein Gesetz gegen Ueberfüllung der Wohnungen. Gewiß sind polizeiliche Vorschriften kein Universalmittel gegen Wohnungsnoth, gewiß hat jede Wohnungspolizei die Wirkung, ganz schlechte und darum ganz billige Wohnungen unmöglich zu machen, gewiß kann auch die Wohnungspolizei des Guten zu viel thun. Daß dies aber schon der Fall sei, wenn sie in der von uns nachstehend vertheidigten Weise vorgeht, können wir nicht zugeben.

Daß vielmehr gesetzliche Vorschriften in Bezug auf das Wohnungswesen, wenn sie auch natürlich das Uebel nicht alsbald mit der Wurzel ausrotten werden, doch allmälig segensreich wirken, zeigt am besten das Beispiel Englands. Alle Berichterstatter sind darüber einig, daß in den großen Städten Englands die Wohnungsnoth weniger hochgradig ist, als in Deutschland[3]). „Löcher, wie die sogenannten Klappen und Nachtherbergen Berlins giebt es in England schwerlich noch"[4]). Damit stimmt vollkommen die Meldung überein, daß in London die Miethpreise billiger sind als in Paris, Berlin, Wien[5]), und daß die Sterblichkeit in London 22, in Berlin 28 bis 30 auf das Tausend jährlich ausmacht. Wohl mag die englische Volkssitte, welche dem Einzelwohnen viel mehr zugeneigt ist, als die deutsche, ihr Theil an den besseren Wohnungsverhältnissen haben. Indessen handelt es sich doch hier gerade um diejenigen Bevölkerungsklassen, welche auch in England auf Miethkasernen angewiesen sind. Jedenfalls zeigt das Beispiel Englands, daß auch in den Großstädten hochcultivirter, stark bevölkerter Länder wirkliche Wohnungsnoth keineswegs ein unabwendbares Uebel ist. Man glaube nun aber nicht, daß schon das hinreichende

---

[1]) I, S. 278.
[2]) Die öffentliche Gesundheitspflege in Berlin (1877) S. 197.
[3]) v. Plener, Englische Baugesellschaften (1873) S. III. Ruprecht, Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London (1884) S. III.
[4]) Sander, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege (1877) S. 152.
[5]) L. Katscher, Idealstädte in „Gartenlaube" 1885.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Angebot guter Wohnungen in der Nähe großer Städte allein die Wohnungsschäden im Innern der letzteren nothwendig beseitigt. Vielmehr wird immer eine große Anzahl Menschen geneigt sein, ungesunde Wohnungen in der Innenstadt beizubehalten, weil dies für ihren Erwerb bequemer und vortheilhafter ist[1]). Es muß also selbst dann dafür gesorgt werden, daß in der Stadt ein gewisses Mindestwohnmaß nicht unterschritten werden darf.

II. Welche Wohnungszustände es nun aber in Deutschland noch zu bekämpfen giebt, davon mögen auch an dieser Stelle einige Beispiele aufgeführt werden. Wie Albu[2]) nach dem Berliner Communalblatte von 1874 berichtet, ist der unbemittelte Miether in Berlin bestrebt, die theuere Wohnung durch Verastermiethung zu verwerthen. Es ist infolge dessen, wie auch schon früher, so im Jahre 1873 in erhöhtem Maße die Erscheinung zu Tage getreten, daß beschränkte Wohnungen armer Familien, oft in abgelegenen Stadttheilen, zu den theuersten Preisen vermiethet, wegen Ueberfüllung, Unsauberkeit und Mangel an Ventilation wahre Pesthöhlen und Brutstätten für Krankheiten allerlei Art geworden sind. Z. B. lieferte innerhalb des 61. Medicinalbezirks das Haus Müllerstraße 31 von 153 Flecktyphuskranken allein 150. Aus dem Hause Gitschinerstraße Nr. 17 kamen von den 575 armen Kranken des ganzen 18. Medicinalbezirkes allein 177, also 30,8 Proc. aller Kranken, und zwar gehörten 22 Proc. der Erkrankungen zu den epidemischen. Alle 6 im Bezirke unter den Armen vorgekommenen Cholerafälle entstammten diesem Hause, ebenso 46 Proc. aller Ruhren und 80 Proc. aller Diphtheritisfälle. Ebenso lieferte der andere Häusercomplex desselben Eigenthümers, Johanniterstraße 215, in welchem über 1000 Menschen hausen, 53 Proc. aller in den 4 Monaten vom 26. August bis 31. December im 13. Medicinalbezirke behandelten Kranken. Wildungen[3]) berichtet: „Ich habe selbst Barackenbewohner in Berlin gesprochen, die mit Schaudern an die Rückkehr in die feuchten Kellerwohnungen dachten". Die ungesunde Beschaffenheit dieser Wasserpferche ist aber nicht ihr einziger Nachtheil. Auch in sittlicher Hinsicht wirkt allzuenges Beisammenwohnen äußerst schädlich. In einer lehrreichen Abhandlung neuesten Datums über die „Verbrecherwelt in Berlin"[4]) heißt es: „Betritt man ein solches Haus, so wird man alsbald von einem verpesteten, fauldumpfigen Geruche befallen. Schmutz herrscht überall und auf den Treppen balgen sich halbnackte Kinder. Zank und Streit besteht zwischen den Flurnachbarn; bei dem geringsten Anlaß werden auf Corridoren und Treppen lärmende Wortgefechte in den unflätigsten Ausdrücken und blutige Raufereien ausgefochten, bei denen Stöcke, Besenstiele und Messer eine große Rolle spielen; die Weiber begießen sich mit ekelhaften Flüssigkeiten, bewerfen sich mit Koth und raufen sich die Haare aus, die Männer werfen sich gegenseitig die Treppe hinab, und dazwischen schreien und wimmern Kinder in jeglichem Alter. Bei jeder sich bietenden Gelegenheit bil-

[1]) Vgl. Walcker, Arbeiterfrage (1881) S. 108.
[2]) a. a. O. S. 196.
[3]) Praktische Darstellung des Baurechts (1873) S. 50.
[4]) v. Liszt und Lilienthal, Zeitschrift für die gesammte Strafrechtswissenschaft V. (1885) S. 121 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den sich im Hause zwei Parteien, die einander befehden und die sich nur dann einigen, wenn es ja einmal dem Hauseigenthümer oder dessen Vertreter einfallen sollte, dazwischen zu treten, um Ruhe zu stiften. Denn dann stürzen sie gemeinschaftlich auf diesen los und schlagen nicht selten den ihnen Allen Verhaßten windelweich. Dieselbe dicke, übelriechende Atmosphäre, denselben Schmutz wie auf Hausflur und Treppen, finden wir im Innern der Wohnungen wieder. Alles liegt unordentlich durcheinander. Die wenigen Betten und Möbel sind alt und gebrechlich. Besteht die Wohnung aus einem oder mehreren Zimmern und einer Küche, so sind meistens die ersteren an junge Leute, die theils arbeiten, theils nicht arbeiten, oder an prostituirte Dirnen, oft der gefährlichsten Sorte, abvermiethet, während die Familie ihre Unterkunft in der Küche sucht. Besteht aber die Wohnung nur aus einem einzigen Raume, der dann selbstverständlich zugleich als Wohnung, Schlafzimmer und Küche dienen muß, so drängt sich hier Alles zusammen. In dem gewöhnlich nur einmal in seiner Art vertretenen Bette liegt Mann, Weib und Kinder ebenso, wie sie gerade Platz finden, oft auch die Kinder am Fußboden auf Stroh und neben ihnen der „miteinwohnende Schlafbursche, u. s. w. u. s. w". Natürlich wird auch seitens des Hauseigenthümers in solchen Gebäuden wenig zur Unterhaltung gethan. In St. Petersburg stürzte im Februar 1885 das Haus Wjasemski zusammen. Dieses Haus war, wie das Berliner Tageblatt vom 25. d. M. berichtet, von unten bis oben mit den ärmsten Leuten bevölkert. Seit 1859 war das Haus nicht renovirt. Dielen und Decken hatten sich gesenkt, die Stuckatur war an vielen Stellen ganz abgefallen, die Fensterrahmen verfault. Ueberall herrschte die größte, fast unglaubliche Unsauberkeit, da seit Jahren nichts zur Reinigung des Hauses geschehen war. — In Dresden wurden 1877 die sämmtlichen Souterrainwohnungen, etwa 2200, bezirksärztlich revidirt, hiervon aber 1500 mehr oder weniger unzulässig und darunter 500 ganz unzulässig gefunden. In demselben Orte fanden sich bei den bezirksärztlichen Revisionen wiederholt Wohnungen, welche nur aus 2 Räumen bestanden, kaum 24 qm Bodenfläche besaßen und 2 Familien nebst einer Anzahl als Gewerbsgehilfen, Schlafgänger u. s. w. aufgenommener Personen beherbergten. Eine besonders umfängliche Erörterung erforderten in Dresden die alten Kasernen. Nachdem dieselben vom Militär geräumt waren, wurden sie zu Privatwohnungen vermiethet; namentlich zwei Neustädter Infanteriekasernen. In den 4 großen dreistöckigen Hauptflügeln der größten Kaserne waren 4 bis 500 Wohnungen eingerichtet worden, in welchen sich gegen 2000 Menschen aufhielten. Auf 4 bis 5 Familien kam nur ein Abtrittssitz. Die nothwendigsten Wirthschaftsräume, Küchen, Speisekammern, Holz- und Kohlengelasse, fehlten gänzlich. Die Ventilation war höchst mangelhaft. Der Stadtbezirksarzt verlangte, daß jede Wohnung mindestens 2 Zimmer enthalte, einen Raum zur Aufbewahrung von Wirthschaftsgeräthen, Holz u. s. w. bekomme, auf 2 Wohnungen 1 Abtrittssitz vorhanden sei und die Aufnahme von Aftermiethern und Schlafleuten verboten sei. In Plauen im Voigtlande fand der Bezirksarzt u. a. eine Wohnung, aus 1 kleinen Zimmer mit enger Kammer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bestehend, von 2 Familien mit 13 Köpfen belegt[1]). Nicht blos in den Großstädten, sondern auch in Industrieplätzen kleineren Umfangs finden sich solche Wohnungsverhältnisse. Ueber ein bemerkenswerthes Beispiel solcher berichtet Gewerberath Dr. med. Rüdiger[2]): „Das Kost- und Quartiergängerwesen der Ziegelei-Arbeiter, besonders dasjenige in dem Havelbruche bei Ketzin, wo über 1000 Arbeiter beschäftigt werden, spottet thatsächlich jeglicher Beschreibung. Nicht nur, daß in einem einzigen Raume von kaum 40 cbm ohne genügende Luft und Licht 20 Männer essen, trinken und schlafen, sondern dieselben entbehren auch für Monate (April bis October) jeglicher Reinlichkeit. Ihre Schlafstellen sind zu 2 übereinander, je 5 bis 6 in einer Reihe, von rohen Brettern hergestellt. Moderndes Stroh und Heu dient als Lager und die eigenen, oft feuchten, Kleidungsstücke als Bedeckung für die Nachtruhe. Diese Zusammenpferchung, die herrschende Finsterniß, diese mephitischen Dünste lassen hier eher eine Thierbucht als eine menschliche Wohnung vermuthen. Dazu kommt noch der Mangel an gesundem Trinkwasser und . . . an warmen Speisen. — Mein Ankämpfen gegen diese gesetzwidrigen Zustände war bisher erfolglos geblieben, weil der Bürgermeister bei den übrigen Mitgliedern des Magistrats eine entsprechende Polizei-Verordnung nicht durchzusetzen vermochte. Auf mein Ansuchen hat dann die Königliche Regierung zu Potsdam eine Untersuchung der dortigen Verhältnisse vornehmen lassen, und diese Untersuchung hat ergeben, daß bei etwa 20 Wohnungen jede derselben weniger als 1 cbm Luftraum, weniger als 1 qm Bodenraum und weniger als $^1/_3$ qm Fensteröffnung auf den Kopf der Belegschaft hatte. Infolge dieser Ergebnisse veranlaßte die Regierung den Landrath des Osthavelländischen Kreises zum Erlasse einer entsprechenden Polizei-Verordnung. Diese letztere, am 1. Mai 1883 in Kraft tretend, verlangt nunmehr 10 cbm Luftraum, 3 qm Bodenraum und $^1/_4$ qm Fensteröffnung auf den Kopf, außerdem gründliche Reinlichkeits-Vorschriften, Fürsorge in Erkrankungsfällen und den Erlaß von Hausordnungen. Verstöße werden mit Strafe bis zu 30 Mk. bedroht, eventuell die vorgefundenen Mängel im Zwangswege abgestellt". In einer Zuckerfabrik der Provinz Posen waren im nämlichen Jahre[3]) 310 Arbeiter in einem Schlafsale so untergebracht, daß auf 1 Arbeiter nur 2,405 cbm Luftraum entfielen. Allerdings hatte stets die Hälfte der Arbeiter Schicht, allein dafür konnte natürlich fast nie ordentlich gelüftet werden. Nicht besser steht es in manchen österreichischen Fabrikdistricten. In Trautenau im nordöstlichen Böhmen wurde z. B. ermittelt[4]), daß in 14 einstöckigen Häuschen 959 Personen, Arbeiter beiderlei Geschlechts nebst Familien, wohnten und auf jeden Insassen durchschnittlich nur 4,31 cbm Luftraum

---

[1]) Jahresberichte des Königl. Sächs. Landesmedicinalcollegiums von 1877, 1878, 1880 (Sächs. Wochenbl. 1879 S. 173 f., 1880 S. 238, 1882 S. 118).

[2]) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der deutschen Fabrikinspectoren 1882 S. 53.

[3]) a. a. O. S. 78.

[4]) Singer, Sociale Zustände in den Fabrikbezirken des nordöstlichen Böhmen (1885) S. 182, 185.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kamen, und dabei werden Miethen bezahlt, welche denjenigen der Wiener Ringstraßenwohnungen wenig nachgeben!

III. Angesichts solcher Verhältnisse erscheint es dem Verfasser zur gesetzlichen Förderung des Wohnungsstandes als das derzeit unbedingt Wichtigste, daß in den Polizeinormen für diejenigen Gegenden und Orte, insbesondere Großstädte, wo sich das Bedürfniß dazu zeigt, **ein mindester Wohnungsraum** für den Kopf vorgesehen werde.

Fast alle einschlägigen Baupolizeinormen haben bereits eine Mindesthöhe für Wohnräume bestimmt und verlangen, daß solche durch Fenster belichtet sind. Allein für die Grundfläche der Wohnung fehlt die untere Grenze und doch liegt Alles daran, den Tendenzen entgegenzuarbeiten, welche — namentlich in den großen Städten — den Wohnraum[1]) zu verkleinern trachten. Zu diesen Tendenzen gehört neben dem Streben der Wohnenden, möglichst in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu hausen, das Streben der Hausbesitzer und Bauunternehmer, den — vielfach theuer erkauften — Wohnungsraum möglichst auszunutzen, also möglichst zahlreiche Wohngelegenheiten auf der nämlichen Baufläche zu bieten. Dadurch entsteht ein Zusammendrängen der ärmeren Wohnungsinhaber, welches zu den sittlich und gesundheitlich bedenklichsten Zuständen führt. Hiergegen kann unseres Erachtens kein anderes Mittel helfen, als die Macht des öffentlichen Rechts, also das Gebot, daß für jeden Kopf in einer Wohnung ein gewisser Mindestraum vorhanden sein müsse. Dieser Raum kann sehr verschieden bestimmt werden, und es ist gleich von vorn herein darauf aufmerksam zu machen, daß man gut thut, die Ansprüche nicht allzuhoch zu spannen. Verschiedenheiten in der Güte und Größe der Wohnungen müssen selbstverständlich immer bestehen bleiben, wie der Unterschied zwischen Arm und Reich überhaupt. Die Arbeiterwohnungen sind nothwendig kleiner als die der Wohlhabenderen[2]). Es kann also nur eben darauf ankommen, ein Wohnungsminimum zu gewinnen, vergleichbar dem reichsgesetzlichen Minimum der Krankenunterstützung, welches bekanntlich aus dem ortsüblichen Tagelohne gewöhnlicher Tagearbeiter abgeleitet ist.

Die denkbar niedrigste Grenze weisen wohl die verschiedenen Bestimmungen über den Mindestschlafraum in den „Schlafstellen" auf, welche im Allgemeinen mit 10 cbm für den Kopf sich begnügen und ein bemerkenswerthes Vorbild für die ganze Frage der Wohnungsnoth bilden, welche in diesen „Pennen" sich in ihrer ärgsten Gestalt zeigt. Das entgegengesetzte Extrem vertreten die Anforderungen in den meisten Lehr- und Handbüchern der öffentlichen Gesundheitspflege. Hier werden als gute Wohnungen im Punkte der Gesundheitsmäßigkeit erst solche angesehen, in denen 150 bis 480 cbm Luft auf den Bewohner kommen. Z. B. verlangt L. Hirt[3])

---

[1]) Wo der Grund und Boden nicht hoch im Preise steht, wie auf dem Lande und in kleinen Städten, wird von den Bauenden lieber in der Zimmer- und Stockwerkshöhe als in der Zimmergröße gespart.

[2]) Vergl. die Auslassung Sarasin's bei Contzen, Geschichte der socialen Frage S. 33.

[3]) System der Gesundheitspflege (1876) S. 135.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

für jeden Erwachsenen 240 cbm Schlafraum und bezeichnet schon als recht unzulänglich eine für 1 Familie von 3 bis 6 Köpfen nebst 1 bis 2 Dienstboten bestimmte Wohnung von 3 Zimmern, Kabinet und Küche mit 400 bis 500 cbm Luftinhalt. Nach F. Oesterlen[1]) kann man annehmen, daß auf den Kopf mindestens 50 bis 60 qm Raum kommen müssen, um den Gesundheitsbedürfnissen eines Menschen zu entsprechen, d. i. also etwa 150 cbm Luftraum. Pappenheim fordert für 1 Person, wenn sich der Kohlensäuregehalt nur verdoppeln soll, 480 cbm Schlafraum! Hält man eine beträchtlichere Vergrößerung des Kohlensäuregehalts der Luft für zulässig, so gelangt man auf niedrigere Ziffern, so z. B. R. Manega[2]), welcher 96 cbm auf den Kopf für hinlänglich erklärt, während nach Lavollée[3]) in Kopenhagen 71 cbm Luftraum theoretisch als nöthig erachtet werden.

Das praktisch Richtige liegt wohl auch hier in der Mitte. Für unsere Verhältnisse, in denen auf die Beleuchtung und Beheizung der Wohnungen während eines großen Theils des Jahres und eine durch Kohlen- oder Torffeuerung bedingte Luftverderbniß, ferner auf die Besetzung eines Theils des Wohnraums durch das Mobiliar Rücksicht zu nehmen ist, dürften 10 cbm Wohn- und Schlafraum auf den Kopf, ausschließlich Arbeits-, Küchen- und sonstige Nebenräume, als angemessene Mindestforderung zu erachten sein. Natürlich ist nach wie vor grundsätzlich directe Belichtung durch Außenfenster und eine gewisse Mindesthöhe zu verlangen. Ueberhaupt sollen, wenn hier ausschließlich vom Wohnungsminimum die Rede ist, diejenigen sanitären Anforderungen nicht als entbehrlich bezeichnet werden, welche die Baupolizeinormen in anderen Richtungen schon stellen, z. B. das Erforderniß genügender Wasserversorgung für jedes Haus und die sonstigen oben § 1 II. gegen Ende skizzirten Vorschriften[4]). Auch soll nicht verkannt werden, daß künstliche Ventilationsmittel die Gesundheitsmäßigkeit selbst kleiner Wohnungen bei angemessenem Gebrauche nicht unwesentlich erhöhen können[5]). Küchen, Vorsäle, Treppen, Böden, sowie Räume, welche ihrem vorwiegenden Zwecke nach als Arbeitswerkstätten anzusehen sind, werden, wie gesagt, bei der Bemessung des Wohn- und Schlafraumes unberücksichtigt bleiben müssen, und zwar einmal schon deswegen, weil sie ordnungsmäßig nicht zu Wohnräumen bestimmt sind, sodann aber auch, weil ein Theil des Raumes in den eigentlichen Wohn-

---

[1]) Handbuch der Hygiene (1876) 3. Aufl. S. 589.

[2]) Die Anlage von Arbeiterwohnungen (1883, 2. Aufl.) S. 20.

[3]) a. a. O. I S. 321.

[4]) Bemerkenswerth ist diejenige der neuen Bauordnung für Köln vom 14. Januar 1885, § 43, wonach alle Wohnräume unterkellert sein müssen.

[5]) Oesterlen a. a. O. S. 489 f. Das Gebot in der neuen Wiener Bauordnung vom 17. Januar 1883 § 43, daß alle Wohnräume „licht und ventilirbar" seien, bezieht sich freilich wohl blos auf das Vorhandensein von Fenstern, welche nach dem Freien führen und geöffnet werden können. Künstliche Ventilationseinrichtungen pflegen meist nur für Baulichkeiten verlangt zu werden, welche zum Aufenthalte zahlreicher Personen bestimmt sind (s. z. B. die neuen Bauordnungen für München vom 3. April 1879 § 39 und für das übrige Bayern vom 19. September 1881 § 55).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

räumen durch Betten, Schränke und dergleichen Möbel für den Luftwechsel ganz verloren geht, und man für diesen Abgang bei einer Forderung von nur 10 cbm Luftraum für den Kopf einigen Ersatz dadurch schafft, daß man dafür jene Nebenräume ganz außer Ansatz läßt.

Wünschenswerth wäre jedenfalls — schon der besseren Lüftung wegen — daß jede von mehreren Personen eingenommene Wohnung aus mindestens 2 Räumen besteht. Allein diese Forderung wird ohnehin bei Einführung des vorgeschlagenen Mindestwohnraums sich vielfach von selbst erfüllen. Anderseits würde das directe und allgemeine polizeiliche Gebot einer doppelräumigen Wohnung jedenfalls für manche Orte und Stadtviertel nahezu undurchführbar sein. Nach Schwabes Untersuchungen wohnten z. B. in Berlin Ende 1867 nicht weniger als 290 000 Menschen in Wohnungen mit nur 1 heizbarem Zimmer und zwar in Familien mit durchschnittlich 5 Köpfen, und außerdem besaßen 60 000 Menschen (in Familien mit durchschnittlich 4 Köpfen) nur Wohnungen ohne Heizungsgelegenheit! Die Wohnungen mit nur 1 heizbarem Zimmer machten 49 Proc. aller Wohnungen aus. In Königsberg, wo überhaupt die Arbeiterwohnverhältnisse viel zu wünschen übrig lassen[1]), betrug der Procentsatz im Jahre 1864 sogar 62,9[2]). In London schätzt man etwa 60 000 Familienwohnungen mit blos einem (vielfach einem „Schranke" gleichenden) Raume; speciell im Districte Finsbury, welcher 1881 503 851 Einwohner hatte, bewohnten nur je 1 Raum 10 490 Familien mit 41 044 Köpfen, nur je 2 Räume 17 210 Familien mit 82 215 Köpfen[3]). In der City von London besteht jedoch das Verbot, daß das Schlafzimmer eines Elternpaares von Kindern über 15 Jahren oder Fremden getheilt wird[4]). Demgegenüber spricht Ruprecht[5]) mit Recht aus, daß im Allgemeinen für kleine Familien einräumige Wohnungen, welche ja auch noch durch Vorhänge, Verschläge u. dgl. getheilt werden können, nicht unbedingt zu verwerfen seien.

Am dringlichsten ist die Festsetzung eines Mindestwohnraums natürlich für diejenigen Orte (Großstädte), in welchen die Zusammendrängung der Einwohner schon einen höheren Grad erreicht hat, und daselbst wiederum für diejenigen Gebäude, welche voraussetzlich am stärksten belegt sind, z. B. für alle Wohnhäuser mit mehr als 2 Etagen oder für jedes Wohngebäude, in welchem mehr als 20 Menschen wohnen, oder für alle Wohnhäuser, welche mindestens 3 Familien zur Wohnung dienen. Es ist zwar ein Irrthum, zu glauben, daß die ländlichen Wohnungen etwa in Bezug auf Gesundheitsmäßigkeit den zu stellenden Anforderungen allenthalben entsprächen[6]). Allein sicher ist hier im Allgemeinen die Luftverschlechterung

---

[1]) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der Fabrikinspectoren 1882 S. 8.
[2]) Dühring a. a. O. S. 756.
[3]) Ruprecht, Arbeiterwohnungen S. 5.
[4]) Sander, Handbuch S. 149.
[5]) a. a. O. S. 121.
[6]) S. schon J. P. Frank, System III. S. 904 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

infolge des menschlichen Zusammenwohnens eine geringere, als in Großstädten. Für die Vororte der letzteren ist natürlich unter Umständen dieselbe wohnungspolizeiliche Strenge angezeigt, wie für den einzelnen Stadtbezirk, mit welchem jene social ein Ganzes bilden[1]). Anderseits kann unter Umständen die Vorschrift ihre Wirkung schon thun, wenn sie auf einzelne Stadttheile (Fabrikviertel) beschränkt wird.

Die nähere Festsetzung der Vorschrift betreffs des Mindestwohnraums muß nach Dafürhalten des Verfassers der Erwägung im einzelnen Falle nach Maßgabe der obwaltenden örtlichen Verhältnisse vorbehalten bleiben. Im Allgemeinen möchten sich folgende Grundnormen empfehlen:

„A. Für jedes Grundstück, in welchem 3 oder mehr Familien wohnen, oder regelmäßig mehr als 5 nicht zu den Familiengenossen gehörige Personen (z. B. als Aftermiether, Dienstboten, Arbeiter), Wohnung oder Schlafstelle finden, leiden die Vorschriften unter B. und C. Anwendung.

B. In der einzelnen Wohnung muß auf jeden Bewohner mindestens 10 cbm Wohnraum jederzeit nachgewiesen werden können.

C. Als Wohnraum kommen hierbei nur Räume in Betracht, welche die bauordnungsmäßige [oder mindestens 2,5 m.][2]) lichte Höhe haben und durch Fenster unmittelbar von Außen belichtet werden.

Küchen, Vorsäle, Treppen, Keller- und Bodenräume sowie Räume, welche vorwiegend als Arbeitswerkstätten für nicht mit in dem betreffenden Quartiere wohnende Personen benutzt werden, bleiben bei Bemessung des Mindestwohnraums (B.) außer Betracht."

Auch in England und Nordamerika ist speciell den Miethhäusern (tenement-houses) eine besondere bau- und wohnungspolizeiliche Normirung zu Theil geworden. Denn neben den später zu erwähnenden Massen-Schlafstellen (lodging-houses) sind es jene Miethhäuser, welche — eine Ausnahme von dem typischen Einzelhause bildend — theilweise stark übervölkert sind. Nach einem Berichte des Stadtgesundheitsamtes von Newyork beherbergte dort ein solches Häuserviertel 196 Familien mit 889 Köpfen so eng, „wie auf einem guten Kirchhofe". In einem anderen Tenementhause kamen auf das Zimmer 7 Personen, mit je 226 Kubikfuß (= 6 cbm) Durchschnittswohnraum. In Musterhäusern der Tenementgattung bestand dagegen die Wohnung aus 1 Wohnzimmer mit 2250, 1 Küche mit 560, 2 Schlafzimmern, davon 1 mit 1000 Kubikfuß, das andere mit etwas weniger Raum, zusammen also etwa 4600 Kubikfuß (= 130 cbm) Wohnraum (einschließlich der Küche)[3]).

Das vom Verfasser vorgeschlagene Maß für den Mindestwohnraum würde, wenn es in unseren Großstädten allenthalben zur Durchführung

---

[1]) Walcker a. a. O. S. 108.

[2]) Hier ist das lokal oder provinciell u. s. w. vorgeschriebene Höhenmaß (vgl. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht a. a. O. S. 850 folg.) einzustellen.

[3]) v. Studnitz, Nordamerikanische Arbeiterverhältnisse S. 56 f., 59 f.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gelangt, schon sehr segensreich wirken. Denn in zahlreichen Fällen sind jetzt die Wohnungen kleiner Leute beschränkter. Hierfür sind schon im Vorstehenden mehrfache Belege beigebracht worden und mag nur noch hinzugefügt werden, daß schon im Jahre 1867 in Berlin 28,7 Proc. sämmtlicher Wohnungen dergestalt überfüllt waren, daß 6 bis 7 Personen in Einem Zimmer wohnten[1]). Auf der anderen Seite wäre aber das gewählte Maß auch keineswegs unerreichbar. Für das Schlafstellenwesen ist es ja, wie bereits oben erwähnt, schon in zahlreichen deutschen Orten zur Regel genommen. Auch wird es von bewährten Praktikern keineswegs für zu hoch erachtet. Z. B. verlangt Schmölcke[2]) für 1 Arbeiterfamilie mit Kindern 1 Wohnzimmer von 16 bis 20 qm, 2 Schlafräume mit zusammen mindestens 12 qm Grundfläche und außerdem die nöthigen Nebenräume. Goltdammer[3]) fordert für jede Person 3 qm Bodenfläche und 9 bis 10 qm Raum in Logirhäusern. „Die Zuckerfabrik in Wierzchoslawice (Provinz Posen) hat an Stelle der großen Schlafsäle zur Unterkunft der Arbeiter Stuben für 6 bis 8 Personen in einer Größe von 10 bis 12 cbm Luftraum für die Person eingerichtet“[4]). In einer Fabrik der Provinz Hannover sind sogar, abgesehen von vorzüglicher Ventilation, 33 cbm Schlafsaalraum für 1 Person zur Verfügung[5]). Jedenfalls würde die vorgeschlagene Maßregel also nicht, wie man zuweilen von weitgehenden Anforderungen an die Wohnung fürchtet, unabwendbar zu Wohnungsmangel und Obdachslosigkeit führen.

Im Uebrigen hat ja das fragliche Raummaß zunächst in England schon weitgehende praktische Durchführung gefunden. Z. B. nehmen in einigen Bezirken Londons die Polizeirichter eine strafbare Wohnungsüberfüllung dann an, wenn auf den Erwachsenen weniger als 300 bis 400 Kubikfuß (d. i. etwa $8^3/_4$ bis 11 cbm) Wohnraum kommen[6]). In Liverpool wird für jeden Erwachsenen oder 2 Kinder in Miethhäusern 350 Kubikfuß (= 10 cbm) Schlafraum gefordert[7]). Das Californische Strafgesetzbuch geht noch weiter, es bestimmt für lodging-houses[8]): „Wer

---

[1]) Hirt, System S. 136. In Wien kommt es vor, daß Arbeiterfamilien mit 2 bis 3 Kindern 1 Kämmerlein von 8 qm. Grundfläche bewohnen; in Posen finden sich vielfach Stuben von 240 Quadratfuß (= 22 qm) Grundfläche von 3 Familien bewohnt! Reichardt, Arbeiterwohnungsfrage S. 6.

[2]) Das Wohnhaus des Arbeiters (Preisschrift) 1883, S. 7 f.

[3]) In Eulenberg's Handbuch des öffentlichen Gesundheitswesens II. S. 369 f.

[4]) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der deutschen Fabrikinspectoren auf 1882, S. 78. In der Chemnitzer Gegend baute eine Steinkohlenactiengesellschaft Wohnungen mit Stube und Kammer von zusammen 25 qm Grundfläche, außer der Küche. Jahresberichte der sächs. Gewerbeinspectoren auf 1884, S. 102.

[5]) Amtliche Mittheilungen auf 1883, S. 164.

[6]) Sander, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege (1877) S. 149. Ueber die englische Gesetzgebung selbst geben eingehende Uebersichten: Gneist, Englisches Verwaltungsrecht (3. Aufl.) II. Bd. S. 853 ff. W. Ruprecht, Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London (1884) S. 11 f.

[7]) Sander a. a. O. S. 152.

[8]) v. Studnitz a. a. O. S. 425. Auch für den Arbeiter in der Fabrik verlangt das Localstatut für Chicago 500 Kubikfuß = 14 cbm Raum; Tait, Arbeiterschutzgesetzgebung in den Vereinigten Staaten. Tübingen 1884, S. 177.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zimmer vermiethet, welche weniger als 500 Kubikfuß (= 14 cbm) Raum für die aufgenommene Person bieten, wird mit einer Geldbuße von 50 bis 500 Dollars oder Gefängniß oder Beidem bestraft. Wer einen Raum zum Schlafen oder Wohnen miethet, welcher ihm weniger als 500 Kubikfuß Raum gewährt, wird ebenso bestraft. In den Arbeiterquartieren Antwerpens sind polizeilich 40 qm Wohnraum für jede Familie als das Mindeste vorgeschrieben[1]). Nach den in Deutschland für Militärkasernen geltenden Bestimmungen soll die Größe des Luftraums für den Kopf in Schlafsälen mindestens 420 Kubikfuß = 13 cbm betragen. Aehnliche Anforderungen stellen, wie bereits oben bemerkt, die Polizeiverordnungen für die Nachtherbergen (Schlafstellen, Pennen) in deutschen Großstädten; die bezügliche Verordnung des Berliner Polizeipräsidiums vom 1. April 1880 § 2, die Polizeiverordnungen der Regierungen zu Düsseldorf, Oppeln und Arnsberg über das Halten von Kost- und Quartiergängern vom Jahre 1879, das Reglement der Regierung zu Posen, betreffend die Errichtung von Arbeiterhäusern für auswärtige Arbeiter vom 4. December 1882 § 7, und endlich das Bremische Regulativ für öffentliche Logirhäuser verlangen sämmtlich je 10 cbm Luftraum für den Kopf. Gleiche Praxis wird in den Fremdenherbergen Leipzigs geübt[2]). Baden überläßt die Regulirung dem Einzelfalle, indem § 14 der Verordnung vom 27. Juni 1874 bestimmt: „Gastwirthen und Vermiethern von Schlafstellen kann das Bezirksamt vorschreiben, wie viel Personen sie äußersten Falls zur nächtlichen Beherbergung in den einzelnen Räumlichkeiten aufnehmen dürfen“[3]). Es giebt aber auch bereits eine städtische Baupolizeiordnung, welche ähnliche Erfordernisse ganz allgemein für sämmtliche Wohngebäude aufstellt, nämlich die Bauordnung vom 17. November 1864 für die Stadt Innsbruck. Diese bestimmt nicht nur (§ 17), wie die meisten Bauordnungen, die mindeste lichte Zimmerhöhe und zwar für Erdgeschoß auf 10, für die oberen Geschosse auf 9 Fuß (zu 32 cm), sondern verfügt in § 25 weiter:

> „Die Wohnzimmer sollen aus Gesundheitsrücksichten möglichst geräumig angetragen werden. Die Eintheilung und Zahl der Wohnungslocalien bleibt dem Ermessen des Bauherrn überlassen, doch soll jede Wohnung wenigstens 2 Zimmer mit einer eigenen Küche erhalten. (Bezüglich der Höhe der Zimmer siehe § 17.)
>
> Kein Wohnzimmer darf unter 3 Quadratklaftern (1 Klafter = 1,9 m) messen und jedes muß ein in einen freien Raum sehendes Fenster erhalten. Die Küchen sollen für Wohnungen, die nur aus 2 Zimmern bestehen, nie unter $2^1/_2$ Quadratklaftern und für größere Wohnungen wenigstens 3 Quadratklaftern messen.“

---

[1]) Lavollée a. a. O. II. S. 279.

[2]) Bericht des Sächs. Landes-Med.-Coll. im Sächs. Wochenbl. 1883 S. 122.

[3]) Noch allgemeiner Züricher Gesetz, betr. die öffentliche Gesundheitspflege und Lebensmittelpolizei vom 4. October 1876 § 2 und die Ausführungsverordnungen vom 8. Juni 1865 Art. 49, sowie vom 6. September 1874 Art. 44 zum Italienischen Gesetze über die öffentliche Gesundheit vom 20. März 1865.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hiernach werden, ganz abgesehen von einer geräumigen Küche, mindestens 58 cbm Wohn- und Schlafraum für eine Familie sichergestellt.

Neben dieser Innsbrucker Bauordnung verdient noch die Bekanntmachung des Herzoglich Sachsen-Gothaischen Ministeriums vom 15. September 1858 genannt zu werden, wonach ein neues Wohnhaus mindestens 1 Wohnstube, 2 Schlafkammern, 1 Küche und 1 Hauserden enthalten soll[1]). Endlich gehört hierher die Mittheilung im Jahresberichte des Königl. Sächs. Landesmedicinalcollegiums von 1880[2]), daß der Königl. Bezirksarzt zu Dresden als Minimum für eine Familie eine Wohnung von 2 Räumen und 30 qm Bodenfläche fordert und eine solche Wohnung für überfüllt ansieht, wenn von diesen Räumen noch an Fremde oder „Verwandte" vermiethet wird. Eine entsprechende Bestimmung ist auch wenigstens rücksichtlich der Größe der Keller- und Dachwohnungen, in den Entwurf einer Dresdener Bauordnung vom Jahre 1877 (§§ 111 und 114) übernommen worden, während sich in den neuesten Bauordnungen für Berlin (Entwurf von 1885), Hamburg (1882), München (1879), Stuttgart (1874), Köln (1885), Wien (1883) u. s. w. Einschlägiges überhaupt nicht findet.

IV. Keine Bestimmung des öffentlichen Rechts kann auf Befolgung rechnen, wenn nicht Organe der öffentlichen Verwaltung vorhanden sind, welche ihre Ausführung überwachen. Natürlich müssen diese Organe so eingerichtet sein, daß sie auch wirklich gut und zuverlässig arbeiten.

In England ist eine regelmäßige Inspection der Logirhäuser, welche zu diesem Zwecke concessionirt, registrirt und mit Blechschildern versehen (ticketed) werden, in Bezug auf Einrichtung, Zahl der Betten, Reinigung, Kanalisation, Pflasterung, Ventilation u. s. w., vorgesehen. Ueberschreitungen können vor den Friedensrichter gebracht und Eigenthümer sowie Miether mit Geld oder Gefängniß bestraft werden. Neben der Ueberfüllung giebt die schlechte Beschaffenheit von Wohnungen einen Grund zum Einschreiten ab. Zunächst kann Fegen, Reinigen, Weißen verlangt werden, sobald eine Bescheinigung des Gesundheitsbeamten von dem schmutzigen Zustande des Hauses Gefahr für die Gesundheit der Bewohner in Aussicht stellt. Ist ein Haus nach dem Urtheile des Gerichtshofs zur menschlichen Wohnung ungeeignet, so kann es geräumt und geschlossen werden, bis die verlangten baulichen Aenderungen ausgeführt sind[3]). In Liverpool waren 1876 über 12 Proc. aller Häuser, nämlich 11 278, in die Verzeichnisse der Miethhäuser eingetragen, ausgemessen und an jede Zimmerthür ein Blechschild mit Angabe der erlaubten Bewohnerzahl angeschlagen. Die Inspectoren statteten diesen Häusern 11 001 Besuche in der Nacht und 57 084 bei Tage ab. 1205 Zimmer wurden überfüllt gefunden, in 997 Fällen die Vermiether in Geldstrafen (meist 2, jedoch bis 15 sh) genommen. In Glasgow waren schon 1865 nicht weniger als 13 007 Häuser mit ähnlichen Blechschildern an der Thür versehen[4]). Gleichwohl werden aus

[1]) Vgl. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht (a. a. O. S. 850).
[2]) Sächs. Wochenblatt 1882 S. 118.
[3]) Sander, Handbuch S. 139 f. Ruprecht a. a. O. S. 32 f.
[4]) Sander S. 152.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

England lebhafte Klagen darüber laut, daß die Behördenaufsicht in wohnungspolizeilichen Angelegenheiten nicht ausreichend sei. Zunächst wird hervorgehoben, wie die Localbehörden (vestries) theils wegen mangelnder Controle von oben, theils wegen der Privatinteressen vieler Mitglieder der städtischen Organe als Besitzer von Miethhäusern zu nachlässig seien. Sodann wird die unzulängliche Zahl der Inspectoren betont, welche noch dazu nur auf Zeit fungiren[1]). Aus diesem Grunde hat man in London neuerdings besondere „Wohnungspolizeiausschüsse" aus der Bürgerschaft in den einzelnen Stadtdistricten (Sanitary Aid and Dwellings Comittees) zur Unterstützung und Ueberwachung der übrigen Organe gebildet[2]).

Auch aus Frankreich wird berichtet, daß die dortige Wohnungspolizeigesetzgebung nicht in dem erhofften Maße zur Durchführung gelangt sei. Das Gesetz vom 13. April 1850 über die logements insalubres sieht zwar die Einsetzung von Localcommissionen zur Beurtheilung des Wohnungswesens vor. Dieselben sollen aus 5 bis 9, in größeren Städten bis 20, in Paris bis 30 Mitgliedern bestehen. Nach Art. 2 muß ein Mitglied des conseil des prudhommes, also des Gewerbeschiedsgerichts, in der Commission sitzen, was nach Ansicht des Verfassers eine sehr beachtenswerthe Bestimmung ist, da Niemand besser als der Arbeiter zu beurtheilen vermag, wieweit mit den Bestrebungen zur Verbesserung der Verhältnisse kleiner Leute gegangen werden kann. Die Gemeindeverwaltung kann nun, wenn die ungesunde Beschaffenheit der Wohnung durch das Verhalten des Besitzers veranlaßt wird, diesem Abhülfe aufgeben, falls die Ursachen der Ungesundheit dagegen in der Beschaffenheit des Quartiers selbst liegen, dessen weitere Benutzung vorläufig untersagen, während die definitive Untersagung dem Präfecturrathe vorbehalten bleibt. Sind die Ursachen der ungesunden Beschaffenheit äußere oder erfordert ihre Beseitigung allgemeine Maßregeln, so hat die Gemeinde das Enteignungsrecht[3]). Nach einem Berichte im Journal officiel von 1882 ist das Gesetz nur in den 3 Städten Paris, Lille und Nancy zu energischer Durchführung gekommen. Dagegen hat man im Uebrigen von derselben Umgang genommen. Deshalb gab es nach jenem Berichte in Frankreich fast 220 000 Häuser ohne Fenster (jedenfalls im Süden) mit 1 300 000 Einwohnern und ungefähr 2 Millionen Häuschen zu nur 2 Fensteröffnungen mit annähernd 11 Millionen Bewohnern. Der schädliche Einfluß dieser Wohnungszustände zeigte sich auch ganz deutlich bei der Rekrutenaushebung. Man ging deshalb neuerdings damit um, die Anwendung des Gesetzes von 1850 durch weitere Maßnahmen sicherzustellen[4]).

Der Verfasser der gegenwärtigen Untersuchung legt seinerseits in der vorliegenden Frage vor Allem Werth darauf, daß man mit gesetzgeberischen Maßregeln in der Sache nicht zu weit geht, sondern daß mindestens zu-

---

[1]) Ruprecht S. 83 f., 68 f.
[2]) Ruprecht S. 65 f.
[3]) Blanche, Dictionnaire de l'Administration (1884) S. 1506 f.
[4]) Blanche S. 1507. Vgl. auch Stieda, Die Lage der arbeitenden Klassen in Frankreich in der Zeitschr. des königl. Preuß. statist. Bureaus 1875 S. 393.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nächst lediglich die Großstädte localstatutarisch bzw. im Polizeiverordnungswege gegen die zu starke Belegung der Miethhäuser durch Festsetzung eines Mindestwohnraums einschreiten. Wo nach Lage des positiven Rechts es nöthig, würden die Stadtgemeinden bzw. ihre Polizeiverwaltungen dazu durch ein besonderes Landesgesetz zu ermächtigen sein; im Allgemeinen[1]) bedarf es einer solchen Ermächtigung nicht, sondern die betreffenden Polizeibehörden erscheinen zu Erlassung wohnungspolizeilicher Vorschriften schon verfassungsmäßig befugt.

Werden nun aber Vorschriften der hier vorgeschlagenen Art erlassen, so müssen sie dann auch kräftig durchgeführt werden. Zu diesem Zwecke empfiehlt es sich, eine Reihe von kleinen Ueberwachungsbezirken — vielleicht im Anschlusse an die in den meisten größeren Städten eingerichteten Armenpflegschaften — zu bilden, innerhalb deren die ständige Aufsichtführung ehrenamtlichen Organen (am besten wohl den Armenpflegern) obliegt. Außerdem wären von Zeit zu Zeit durch die städtischen Berufsbeamten (Polizeimannschaften, nach Befinden unter Oberleitung der Stadtphysici, Bezirksärzte u. s. w.) besondere Controlvisitationen vorzunehmen, welchen sämmtliche unter die vorgeschlagenen Vorschriften fallenden Wohnungen, natürlich ohne vorherige Ankündigung, auf Grund der Einwohnermeldungsnachweise etwa jährlich oder alle 2 Jahre — in Fällen besonderer Art natürlich öfter — zu unterziehen wären. Verwandte Einrichtungen bestehen ja nicht blos hinsichtlich der Feuersicherheit der Gebäude in vielen deutschen Ländern, sondern bereits speziell bezüglich des Gesundheitswesens in Württemberg, woselbst durch Ministerialverfügung vom 20. October 1875, die ärztlichen Visitationen der Gemeinden in Absicht auf die Gesundheit betreffend, alle 6 Jahre commissarische Visitationen vorgesehen sind, welche sich auch auf alle Anlässe zur Gefährdung der Gesundheit der Gemeindebewohner zu erstrecken haben. Daß in den Organen der Wohlfahrtspolizei und in der Bevölkerung selbst in Deutschland der Sinn für das Wohnungswesen wächst, dafür fehlt es nicht an Anzeichen. Z. B. steigerte sich in Leipzig 1881 die bezirksärztliche Thätigkeit auf dem Gebiete der Bau- und Wohnungspolizei bedeutend und zwar weniger bezüglich der Neubaupläne, als der Beschwerden und Erörterungen über alte Wohnungen, welche zum Theil nach bezirksärztlichem Bericht außerordentlich „gesundheitswidrig und menschenunwürdig" sind[2]). Eine Uebersicht über die Amtshandlungen wegen beanstandeter Wohnungen in Wien[3]) ergiebt folgende Ziffern:

---

[1]) Vgl. Preuß. Gesetz über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 § 143 (Polizeiverwaltung mit Zustimmung des Gemeindevorstandes) verbunden mit § 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 und der Verordnung für die neuen Landestheile vom 20. September 1867; Bayer. Polizeistrafgesetzbuch Art. 1 folg. (Gemeindeausschuß u. s. w.); königl. Sächs. revidirte Ständeordnung § 101 (Stadtrath); Württemb. Gesetz vom 27. December 1871 Art. 51 folg. (Ortsvorsteher) u. s. w.

[2]) Sächs. Wochenblatt 1883 S. 120; 1884 S. 170.

[3]) Uhl, Gemeindeverwaltung von Wien 1880/82 (Wien 1884) S. 644.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Jahr	Gesammtzahl d. Amtshandl.	Feuchte Wohnungen	Ueberfüllte Wohnungen	Wohnungen mit Mangel von Luft und Licht	Bewohnte Unterabtheilungen	Bewohnte Dachböden	Kellerwohnungen	Bewohnte Kellerwerkstätten	Wohnungen ohne Abort u. s. w.
1880	1350	770	150	234	34	20	37	16	89
1881	937	403	226	81	49	7	22	—	149
1882	637	153	119	85	65	10	16	—	223

In Stuttgart ward 1874 eine allgemeine eingehende Revision der Wohnungen mit Rücksicht auf die Frage ihres Einflusses bei der herrschenden Typhusepidemie durchgeführt [1]).

V. Natürlich müßte polizeilichen Bestimmungen wegen des Mindestwohnraums noch der erforderliche Nachdruck durch Androhung von Geld- und Haftstrafe für Zuwiderhandlungsfälle verliehen werden. Die Uebertretungsstrafe würde jedenfalls eine ausreichende Wirkung in den hier fraglichen Fällen ausüben. Sicher aber wäre es von Wichtigkeit, die Strafvorschrift nicht gegen die oft in einer Zwangslage befindlichen Miether, sondern gegen die Vermiether zu richten, also im Anschlusse an die oben unter A bis C vorgeschlagenen Vorschriften etwa Folgendes zu bestimmen:

D. Wer geschehen läßt, daß in dem in seinem Besitze oder unter seiner Verwaltung befindlichen Hause eine Wohnung stärker als nach vorstehenden Vorschriften statthaft ist, bewohnt wird, wird mit Geldstrafe bis zu 150 Mark oder mit Haft bestraft.

Die Fassung der Strafvorschrift soll zugleich die mehrfache Bestrafung solcher Wohnungsspeculanten ermöglichen, welche mehr als eine Wohnung stärker als zulässig ist, bewohnen lassen. Die Bestrafung der Abmiether ist dagegen aus dem schon angegebenen Grunde nicht vorgesehen und ebensowenig die Bestrafung bloßer Aftervermiether. Denn es wird Sache des Hauswirthes sein, selbst, bzw. durch Beauftragte, darauf zu achten, daß in seinem Grundstücke nicht die von ihm vermietheten Wohnungen unzulässiger Weise verastermiethet werden. Wollte man in den Fällen der Aftermiethe den Hausbesitzer nicht allein verantwortlich machen, so würde wohl stets der Einwand von ihm vorgebracht werden, daß der Hauptmiether die Aftervermiethung ohne seine Genehmigung bewirkt habe, während doch thatsächlich in den meisten Fällen der Hauswirth von vorn herein es weiß, wenn der betreffende Miether auf Aftervermiethung angewiesen ist, und er danach nicht selten die Höhe des Miethpreises bemißt. Wo landesgesetzlich für ortspolizeiliche Vorschriften nur ein geringeres Strafmaß als das unter D. eingesetzte vorgesehen ist, wie z. B. in Preußen, wird natürlich vorstehender Vorschriftsvorschlag entsprechend abzuändern sein.

[1]) Medicinisch-statistischer Jahresbericht über die Stadt Stuttgart vom J. 1874 (1875) S. 12.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 3. Die Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber.

I. Die Feststellung eines Mindestwohnraums hält der Verfasser für das nächstliegende und greifbarste Mittel, um mit Hülfe des öffentlichen Rechts — natürlich unter Beibehaltung aller sonstigen bestehenden bau- und wohnungspolizeilichen Vorschriften — der Wohnungsnoth entgegen zu arbeiten. Damit soll aber keineswegs gesagt sein, daß nicht auch noch andere Normen unterstützend wirken könnten. Dahin würde vor Allem und zwar nicht blos für Großstädte, sondern auch für andere Industrieorte, eine landesgesetzliche Vorschrift etwa folgenden Inhalts gehören:

> „Durch Ortsstatut können Unternehmer, welche eine größere Anzahl von Arbeitern beschäftigen, verpflichtet werden, die erforderliche Wohnungsgelegenheit für dieselben zu beschaffen."

Dies zu thun, liegt ja natürlich vielfach im eigenen Interesse der Arbeitgeber und bekanntlich haben solche in zahlreichen Fällen und in den verschiedensten Formen freiwillig für Arbeiterwohnungen Sorge getragen. Nach Lavollées[1]) Mittheilungen haben z. B. in Oesterreich-Ungarn von 350 000 im Jahre 1870 in der Großindustrie beschäftigten Arbeitern fast 60 000, d. i. 18 Proc., Quartier erhalten. 1348 lebten beim Prinzipal, 24 800 in 245 Fabriken Beschäftigte besaßen Freiquartiere auf Kosten der Fabrik. 4 Fabriken gewährten blos Verheiratheten freies Logis, 37 andere wieder Logis gegen mäßige Miethe; 15 mit 2300 Arbeitern gaben gegen einen billigen Wochenzins der Hälfte ihres Personals Quartier und den Unverheiratheten vollständig freie Schlafstelle. 87 Fabriken mit 8500 Arbeitern gewährten ihren unverheiratheten Arbeitern Quartier und Nachtlager in Baracken oder besonderen Häusern. Die Aufseher allein bekamen Freiwohnung in 28 Fabriken mit 2600 Arbeitern, Wohnungsentschädigung in 2 Fabriken mit 60 Arbeitern. Einige Fabriken stellen Häuser auf Abzahlung zur Verfügung. Von 222 Bergwerksbesitzern werden 58 000 Arbeitern Quartiere umsonst oder gegen billiges Entgelt gewährt. 11 Gruben geben Wohnungsentschädigung, 143 Freiquartier, 52 Miethermäßigung, 3 allgemeine Schlafstellen, 10 Zufluchtstellen. Der preußische Fiscus gewährte 1850 bis 1870 über 600 000 Thlr. an Arbeiter auf den Staatsbergwerken zur Herstellung von Wohnhäusern; außerdem baute der Staat selbst auf den Saarbrückener Werken noch zahlreiche Arbeiterwohnungen direct[2]).

In anderen Fällen haben aber die Arbeitgeber solche Fürsorge nicht bethätigt. „Ein trauriges Bild der überaus mangelhaften Vorsorge von Seiten der Bauunternehmung lieferten die Unterstandsorte der Arbeiter bei der Donauregulirung, indem sie Anfangs meist in Erdhütten, später in sehr primitiven Baracken zusammengepfercht ihre Unterkunft fanden"[3]). In Trautenau machte bereits im Jahre 1864 der Stadtrath bei der commissio-

---

[1]) a. a. O. II. S. 351 f.

[2]) Engel a. a. O. S. 395. Weitere Notizen bei Reichardt, Arbeiterwohnungsfrage S. 28 f.

[3]) Felder, Die Gemeindeverwaltung von Wien 1871/73 (1875) S. 553.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nellen Verhandlung über den Anbau zu einer großen Fabrik mit Hinweis auf die Uebervölkerung seine Zustimmung davon abhängig, daß der Ansuchende für die Unterbringung wenigstens eines Theils der neu heranzuziehenden Arbeiter durch Erbauung von Arbeiterhäusern sorge, „da sonst die schon herrschende Wohnungsnoth zur allgemeinen Calamität sich steigern müßte". Der betreffende, enorm reiche Fabrikant erhielt auch den Bauconsens erst, nachdem er sich protocollarisch verpflichtet hatte, den Bau von Wohnhäusern für 300 Arbeiter und den Anbau an seine Fabrik gleichzeitig zu beginnen und ersteren spätestens bis zum Herbste 1865 zu beenden, ließ aber gleichwohl „trotz der erbärmlichen Wohnungsverhältnisse auch nicht ein Arbeiterhäuschen ausführen" [1]). Der Herzoglich Anhaltische Fabrikinspector berichtet über die Wohnungsverhältnisse der Arbeiterbevölkerung in Leopoldshall und Staßfurt im Jahre 1882 [2]): „Abgesehen von den Bergwerken, der Zuckerfabrik und den Fabriken für Metall-Verarbeitung, deren Arbeiterzahl auf etwa 3000 angenommen werden kann, werden in den chemischen Fabriken zu Leopoldshall und Staßfurt im Ganzen 1654 Arbeiter beschäftigt; darunter sind 1158 verheirathete, 496 unverheirathete; von letzteren sind 423 männliche, 45 weibliche, 28 jugendliche. Unter diesen Arbeitern sind 140 Besitzer eigener Häuser, 921 Inhaber von Miethwohnungen, 398 sog. Einlieger, d. h. Quartier- und Kostgänger, von denen 69 Verheirathete ohne ihre Familien am Arbeitsorte wohnen. Die Erhebungen ergaben nun, daß in

Leopoldshall von 767 Verheirathete 21
Staßfurt „ 320 „ 17 } in Familienhäusern, oder besser

gesagt in Wohnungen auf den Fabriken selbst untergebracht sind, daß ferner in

Leopoldshall von 212 unverheiratheten Arbeitern für 10 Arbeiter
Staßfurt „ 132 „ „ „ — „ } Unterkunft in Arbeiter-Kasernen zu schaffen ist und daß demnach 1049 Arbeiter mit ihren Familien auf eigene oder Miethswohnungen, 344 unverheirathete auf Unterkommen als Quartier- oder Kostgänger angewiesen sind. Berücksichtigt man ferner, daß, abgesehen von anderen Ortschaften, von jenen Arbeitern in Staßfurt selbst 804, in Leopoldshall 302, in Hecklingen 102 wohnen, daß zu diesen Arbeitern noch die oben erwähnten, auf den Bergwerken und anderen Fabriken beschäftigten Arbeiter kommen, so tritt der Wohnungsmangel entschieden zu Tage, da die Erweiterung dieser Ortschaften nicht im Verhältnisse zu dem Arbeiterzuzuge gestanden hat. Die Folgen zeigen sich, abgesehen von dem häufigen Wechsel der Arbeiter, in

---

[1]) Singer, Untersuchungen über die socialen Zustände in den Fabrikbezirken des nordöstlichen Böhmen, 1885 S. 180.

[2]) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der mit Beaufsichtigung der Fabriken betrauten Beamten. Zusammengestellt im Reichsamt des Innern. S. 649 folg. — Im Allgemeinen zwingen die Verhältnisse auf dem flachen Lande, in einsamen Minendistricten u. s. w. den Unternehmer weit mehr als in Großstädten, für die Unterkunft seiner Arbeiter selbst zu sorgen. Vgl. Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnoth (S. 18). Um so nothwendiger ist es, in den Großstädten die säumigen Unternehmer polizeilich zu zwingen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dem zusammengedrängten Wohnen der Familien in engen, beschränkten Wohnungen, in der Herrichtung von Massenquartieren für Unverheirathete seitens gewinnsüchtiger Wirthe und in der Ausbildung eines verderblichen Quartiergängerwesens." Indessen kam hier die Einsicht der Nächstbetheiligten noch auf den richtigen Abhülfeweg: „In richtiger Erwägung dieser Uebelstände haben die Besitzer der größeren chemischen Fabriken auf die Vorstellungen seiten des Ausschusses der Vereins-Bergwerke sich bereit erklärt, für geeignete Unterkunft der Arbeiter in Familienhäusern und Kasernen Sorge zu tragen. Nachdem auch seitens der Bergwerke gleiche Einrichtungen getroffen sind, ist Aussicht vorhanden, daß in der nächsten Zeit zweckentsprechende, günstige Verhältnisse geschaffen werden."

Wo nun aber solche Einsicht der Arbeitgeber nicht zum Durchbruch gelangt, bleibt hinsichtlich der Wohnungsfürsorge Alles den Arbeitern selbst bzw. dem Zufalle, in letzter Linie also der Gemeindethätigkeit überlassen. Nun kann ja unter Umständen eine Gemeinde am Bestande einer Gewerbe-Unternehmung, z. B. der Steuerkraft halber, ein so großes Interesse haben, daß sie gern und billiger Weise sich der Fürsorge für Unterbringung der betreffenden Arbeiter unterzieht. Allein es ist auch, und namentlich in größeren Orten, recht wohl denkbar, daß eine Unternehmung der fraglichen Art vom Standpunkte des Gemeinde-Interesses keineswegs freudig begrüßt zu werden vermag. So ist dem Verfasser ein Ort bekannt, in welchem mehrfach fremde Cigarrenfabrikanten Filialen begründet haben, für welche sie, weil der Sitz des Hauptgeschäfts mit dem Handelsgewinne sich anderwärts befindet, gar keine oder nur sehr geringe Gemeindeabgaben entrichten, während ihre zahlreichen Arbeiter und Arbeiterinnen nicht selten der Gemeinde zur Last fallen. Ebenso kann man schwerlich von irgend einem neuen Fabriketablissement in Berlin, Hamburg, Leipzig u. s. w. sagen, daß das an dasselbe geknüpfte Gemeinde-Interesse groß genug wäre, um dafür eventuell eine wesentliche Vergrößerung der Wohnungsnoth oder der allgemeinen Gemeindelasten in den Kauf zu nehmen. In solchen Fällen würde ganz gewiß eine Bestimmung, wie die vorgeschlagene, sehr am Platze sein. Dieselbe ist bekanntlich schon von anderer Seite befürwortet worden[1]), und findet eine Analogie auf mehreren anderen Gebieten des öffentlichen Rechts in Grundsätzen, welche ebenfalls davon ausgehen, daß derjenige, welcher eine öffentliche Einrichtung benutzt, mindestens wegen eines Theils der Kosten der letzteren mit einer besonderen Abgabe belastet werden muß, so daß nun der verbleibende Theil des Aufwands von allen Angehörigen des betreffenden Gemeinwesens als allgemeine öffentliche Last getragen werden muß. Hierher gehört z. B. die Erhebung von Schulgeld, Wege- und Brückengeld, von Sporteln, Concessionsgebühren u. drgl. Ganz besonders aber bietet das Wegerecht zwei Analogien. Einmal nämlich gestattet

---

[1]) Vgl. z. B. Engel, Die Wohnungsnoth (Zeitschr. des königl. Preuß. stat. Bureaus XII. S. 399); Roscher, System der Volkswirthschaft Bd. III, S. 48; Bericht der dänischen Commission zur Untersuchung der Arbeiterverhältnisse (Martens in v. Holtzendorff-Brentano's Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirthschaft III. S. 593).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

a) die neuere Landesgesetzgebung den Gemeinden, welchen an und für sich die Fürsorge für Beschaffung und Unterhaltung öffentlicher Wege obliegt, diese Last auf die Unternehmer derjenigen Bauten, welche zur Herstellung der betreffenden Straßen nöthigen, theilweise abzuwälzen.

Z. B. bestimmt das Preußische Gesetz vom 2. Juli 1875 in § 15: „Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Straße, wenn solche zur Bebauung bestimmt ist, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen bisher unbebauten Straßen und Straßentheilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Straße errichten — die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße in der dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch 5jährige Unterhaltung, beziehungsweise ein verhältnißmäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde." Aehnlich verfügt die allgemeine Bauordnung für Württemberg vom 6. October 1872 in Art. 13 Abs. 1: „Die Herstellung der durch öffentliches Bedürfniß geforderten Ortsstraßen und öffentlichen Plätze, sowie die Unterhaltung derselben liegt, soweit nicht Dritte vermöge besonderen Rechtstitels dazu verpflichtet sind, der Gemeinde ob"; hier tritt aber Art. 15 Abs. 1: „Durch Ortsbaustatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer bestehenden Baustraße der Aufwand für die Erwerbung der zur Straße nothwendigen Grundfläche und für die Planirung von den angrenzenden Eigenthümern ganz oder theilweise getragen oder ersetzt werde, sobald auf ihren Grundstücken Gebäude errichtet werden"[1]).

So gut, wie hiernach dem Bauunternehmer, um dessen Willen sich eine Straße nöthig macht, die Beschaffung derselben überlassen wird, muß auch dem Gewerbsunternehmer, welcher für seine Arbeiter Unterkunft braucht, obliegen, selbige seinerseits zu beschaffen, und darf ihm nicht gestattet sein, die vorhandene Wohnungsgelegenheit bis über das zulässige Mindestmaß (s. oben § 2) zum Besten seines Unternehmens auszunutzen, eventuell die Gemeinde zur Beschaffung von Quartieren oder einstweiligem Unterkommen für seine Arbeiter zu nöthigen.

b) Speciell für Gewerbsunternehmer, welche mehr als Andere den öffentlichen Weg benutzen, ist eine andere Art von wegerechtlichen Sondervorschriften berechnet, wie sie z. B. in folgender Bestimmung des Preußischen Gesetzes vom 16. März 1879[2]) § 7 zum Ausdrucke gelangen:

---

[1]) Die weiteren hierher gehörigen Bestimmungen vgl. bei Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht, a. a. O., S. 861 folg.

[2]) Betreffend die Abänderung der Wegegesetze im Regierungsbezirke Cassel. Vgl. auch § 42 („Außerordentliche Wegepflicht") des Hannoverschen Gesetzes vom 28. Juli 1851 über Gemeindewege und Landstraßen, ersetzt durch Preuß. Gesetz vom 26. Februar 1877, ferner § 17 des königl. Sächs. Gesetzes vom 12. Januar 1870 und § 4 des Badischen Gesetzes vom 14. Januar 1868, welche beide auch ausdrücklich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„Werden die Landwege u. s. w., sowie die Gemeinde- und Ortswege in Folge des Betriebes von Fabriken, Bergwerken, Steinbrüchen, Ziegeleien oder ähnlichen Unternehmungen in erheblicher Weise dauernd abgenutzt, so kann auf den Antrag derjenigen, deren Unterhaltungslast durch solche Unternehmungen vermehrt wird, den Unternehmern nach Verhältniß dieser Mehrbelastung ein angemessener Beitrag zu der Unterhaltung der betreffenden Wege auferlegt werden."

Man könnte wohl einwenden, diese Bestimmungen böten deshalb keine Analogie zu der an der Spitze dieses Paragraphen vorgeschlagenen Vorschrift, weil erstere Beschaffung einer öffentlichen Einrichtung oder Beitragsleistung zu einer solchen forderten, während hier von Herstellung von Privatquartieren die Rede sei. Dies ist aber nur ein scheinbarer Unterschied. Denn wenn die vorgeschlagene Vorschrift verfügt, daß der Erwerbsunternehmer ortsstatutarisch angehalten werden könne, für die von ihm beschäftigten Arbeiter Wohnungsgelegenheit zu beschaffen, so will sie keinem einzelnen Arbeiter ein Recht gegen seinen Principal auf Beschaffung einer Wohnung geben, sondern letzteren der Gemeinde gegenüber verpflichten, einen solchen öffentlichen Zustand in Bezug auf das Wohnungswesen, wie ihn das allgemeine Wohl erheischt, zu erhalten oder wiederherzustellen.

II. Ob die in § 2 und oben in § 3 I. vorgeschlagenen Vorschriften (Mindestwohnraum für Miethhäuser — Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber) neben einander oder ob nur eine von ihnen anzuwenden sich empfehle, das wird ganz von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Ist die Wohnungsnoth vorwiegend auf Zuzug von Arbeitern einer Industrie-Unternehmung oder mehrerer solcher zurückzuführen und entsprechen die dem Gemeinwesen durch letztere zufließenden Vortheile nicht den durch dieselben herbeigeführten Lasten und Beschwernissen, so wird es nahe liegen, die Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber einzuführen. Läßt sich dagegen die Wohnungsnoth nicht speciell auf die Herbeiziehung unbemittelter Einwohner durch gewisse große Industrieunternehmungen zurückführen, oder ist es aus communalpolitischen Gründen bedenklich, letztere mit der besonderen

---

der Waldbesitzer Erwähnung thun. Dies ist auch der Fall in dem französischen Gesetze vom 21. Mai 1836, betreffend die chemins vicinaux, Art. 14, an welches sich eine reiche Praxis anschließt (vgl. Blanche, Dictionnaire de l'Administration. 1884. S. 344 ff.). Auch da, wo direct einschlägige gesetzliche Vorschriften nicht vorhanden sind, sucht man sich entsprechend zu helfen. In Bayern geht man davon aus, daß den Gemeinden nicht zugemuthet werden kann, ihre Wege dem allgemeinen Landesverkehr mit schwerem Frachtfuhrwerk zu öffnen, vielmehr den „Vekturanten" in solchem Falle die Erzielung eines freiwilligen Uebereinkommens unter Erbietung eines Beitrags zu den Unterhaltungskosten anheimzugeben und allzuschwerem Fuhrwerke, abgesehen von solchen besonderen Uebereinkommen, der betreffende Weg durch ortspolizeiliche Festsetzung eines Maximalladegewichts zu verschließen sei. Vgl. v. Pechmann, Wirkungskreis der Bayerischen Districtsverwaltungsbehörden. 4. Aufl. (1880) S. 443. Die Unterhaltung der Vicinalstraßen in den Staatsforsten der Rheinprovinz und Westfalens hat der Staat allein übernommen: Regulativ vom 17. Nov. 1841 (Preuß. Ges.-Samml. S. 405).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungsfürsorgepflicht zu belasten, so würde dem Vorschlage in § 2 der Vorzug zu geben sein. Eine gleichzeitige Berücksichtigung beider Vorschläge kann da Vortheil bieten, wo es darauf ankommt, zunächst den Mindestwohnraum praktisch durchzuführen, also die äußerste Grenze der zulässigen Belegung der vorhandenen Wohnungen zu ziehen und für die dann noch wohnungslos bleibenden, dem Orte zuströmenden Industriearbeiter Wohnungsgelegenheit zu schaffen.

In welcher Weise und in welchen Grenzen die Wohnungsfürsorgepflicht des Unternehmers landesgesetzlich beziehentlich ortsstatutarisch näher zu regeln sei, ist eine Frage zweiter Ordnung. Unter Anderem dürften folgende Gesichtspunkte hierbei mit in Betracht kommen:

1) Die Verpflichtung des Arbeitgebers zur Wohnungsfürsorge für seine Arbeiter erstreckt sich auf alle von ihm beschäftigten Arbeiter und Arbeiterinnen, sofern nicht die Beschäftigung ihrer Natur nach eine vorübergehende oder durch den Arbeitsvertrag im Voraus auf einen Zeitraum von weniger als einer Woche beschränkt ist.
2) Die Wohnungsfürsorgepflicht gilt als erfüllt, wenn der Arbeitgeber der Ortsverwaltungs- (Polizei-, Gemeinde-) Behörde gegenüber nachweist, daß eine der Zahl seiner verheiratheten Arbeiter entsprechende Anzahl von Arbeiter-Wohnungen und einer der Zahl seiner Arbeiterinnen und unverheiratheten Arbeiter entsprechende Anzahl von Schlafstellen am Sitze des Unternehmens und in 5 Kilometer Umkreis davon von diesen Arbeitern bewohnt oder miethfrei ist.
3) Beschränkt sich der Betrieb in dem Unternehmen auf einzelne Jahreszeiten, so erstreckt sich auch betreffs der verheiratheten Arbeiter die Wohnungsfürsorgepflicht nur auf den Nachweis von Schlafstellengelegenheit.

Zu 1 vergleiche § 1 des Krankenversicherungsgesetzes vom 15. Juni 1883 in Bezug auf die Begriffsbestimmung des ständigen Arbeiterverhältnisses. Aus 2 ergiebt sich, daß nicht an eine Verpflichtung des Arbeitgebers gedacht ist, seinen Arbeitern unbedingt selbst Wohnungen zu verschaffen, Arbeiterwohnhäuser zu bauen u. s. w. Natürlich wird er aber in gewissen Fällen dazu genöthigt sein, wenn Wohnungsgelegenheit fehlt und sich Bauspeculanten nicht finden. Zu 3 ist z. B. an Ziegeleien, Zuckerfabriken u. dgl. gedacht.

Für den Fall, daß der Arbeitgeber seiner gesetzlichen bzw. ortsstatutarischen Wohnungsfürsorgepflicht nicht nachkommt, kann zunächst als durchgreifendstes Zwangsmittel gänzliche Einstellung des Gewerbebetriebs in Frage kommen. Denn § 143 der Gewerbeordnung, welcher die Entziehung der Berechtigung zum Gewerbebetriebe ausschließt, schlägt nicht ein, da es sich durchaus nicht darum handelt, den betreffenden Unternehmer für seine Person dauernd vom Gewerbebetriebe auszuschließen, sondern lediglich darum, ihn zur Erfüllung einer wohnungspolizeilichen Verpflichtung zu nöthigen. Auch wird man bei Anlagen, rücksichtlich deren das Genehmigungsverfahren nach §§ 16 folg. der Gewerbeordnung stattzufinden hatte, nicht sagen können, daß die zwangsweise Einstellung eines Gewerbebetriebes

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wegen Nichterfüllung der Wohnungsfürsorgepflicht seiten des Unternehmers dann nur gegen Entschädigung im Sinne von § 51 der Gewerbeordnung statthaft sei, wenn nicht gleich vor Beginn, bei Genehmigung des Unternehmens die Wohnungsfürsorge zur Genehmigungsbedingung (Gew.-Ordn. § 18) gemacht worden sei. Denn die Wohnungsfürsorgepflicht im Sinne vorstehender Vorschläge kann nicht als eine „bau-, feuer- oder gesundheitspolizeiliche" Verpflichtung im Sinne des § 18 der Gewerbeordnung angesehen werden, welcher letztere offenbar lediglich die an die Beschaffenheit der Betriebsstätte zu stellenden Anforderungen, und nicht auch die sonstigen Verpflichtungen des Gewerbeunternehmers (z. B. die oben berührte Pflicht zu außerordentlichen Wegebeiträgen u. drgl.) im Auge hat. Außerdem handelt es sich ja nicht um das unbedingte und unabwendbare Verlangen nach Schließung des Unternehmens. Nur auf solchen Fall bezieht sich aber Gew.-Ordn. §. 51. Derselbe „hat offenbar solche Inhibirungen nicht im Auge, welche von dem Unternehmer durch Erfüllung der von ihm beanspruchten Leistungen jederzeit zu vermeiden oder wieder rückgängig zu machen sind" [1]). Die Erfüllung des Gewerbebetriebes bis zur Beschaffung der mangelnden Arbeiterwohnungen wird aber nur in ganz besonders gestalteten Fällen thatsächlich angezeigt sein, nämlich da, wo in der That eine ganz außerordentliche Wohnungsnoth herrscht, das Unternehmen sonst eine Aussicht auf dauernden Bestand und dem Gemeinwesen nützliche Entwickelung nicht verspricht und der Unternehmer nicht im Besitze von hinlänglichen Mitteln sich befindet, um die etwa von der Gemeinde gemachten Aufwendungen zur Beschaffung von Arbeiterwohnungen von ihm wieder erlangen zu können. Ist dagegen das Unternehmen an sich ein solides und erstreckt sich vielleicht der Wohnungsmangel auch nur auf einen Theil der Arbeiter, so dürfte das geeignete Zwangsmittel neben Geldstrafe in der Ausführung der erforderlichen Wohnbauten oder sonstigen Quartierbeschaffung auf Kosten des Unternehmers durch die Gemeinde liegen. Demnach wird als Zwangsvorschrift folgender Grundsatz zu empfehlen sein:

4) Kommt der Unternehmer seiner Wohnungsfürsorgepflicht trotz erhaltener Aufforderung nicht nach, so ist er zur Erfüllung derselben durch Geldstrafen anzuhalten, nöthigenfalls aber das Erforderliche auf seine Kosten durch die Gemeinde vorzukehren. Auch kann der Gewerbebetrieb des säumigen Unternehmers zwangsweise bis zur Beschaffung der mangelnden Wohngelegenheit seiten desselben eingestellt werden.

III. Finden die vorstehenden Vorschläge wegen Einführung einer Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber irgend bemerkenswerthen Eingang in das praktische Leben, so ist auch zu hoffen, daß die Gewährung von Dienstwohnungen für die Angestellten des Staates und größerer Gemeinden namentlich in Orten, welche an Wohnungsnoth kranken, in immer steigendem Maße stattfindet [2]). Einer besonderen Normengebung wird es in dieser

[1]) Erkenntniß des Preußischen Oberverwaltungsgerichts vom 29. October 1883 (Entsch. X. S. 271).

[2]) In den alten Provinzen Preußens hatten 1867 schon 8 Proc. aller Staatsbeamten (5633 von 72000) Dienstwohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Beziehung nicht bedürfen, da die Befugniß zu ersterer denselben Gemeinwesen innewohnt, welchen die Gewährung jener Dienstwohnungen zufallen würde, es sich also nur um Annahme des Princips und Einstellung der erforderlichen Mittel in den Staats- (Reichs-) und Gemeinde-Haushaltplan handelt. Für Orte, woselbst Wohnungsnoth herrscht, ist das System der Servisgewährung an Beamte, wie es beim Reiche und in Preußen besteht, natürlich durchaus kein Ersatz für das Naturalquartier, da der Servis keine directe Vermehrung der Wohngelegenheiten herbeiführt[1]).

§ 4. Sonstige Normen.

I. Mit den beiden Vorschlägen des Verfassers in §§ 2 und 3 sind die denkbaren Abhülfsmittel der Gesetzgebung gegenüber der Wohnungsnoth natürlich nicht erschöpft. Nur will dem Verfasser kein anderes jener Mittel so sehr der Hervorhebung bedürftig erscheinen, wie eben die beiden in den vorausgegangenen Paragraphen ausführlicher begründeten. Von einer Anzahl Ideen, welche Andere in Anregung gebracht haben, verspricht er sich sogar mit Bestimmtheit keinen Nutzen. Hierher gehört:

1) Die von verschiedenen Seiten empfohlene Beschränkung der Freizügigkeit, z. B. durch Wiedereinführung eines Einzugsgeldes Neuanziehender. Denn das Einzugsgeld müßte eine sehr beträchtliche Höhe haben, wenn es wirklich eine Schranke gegen den Zuzug nach den Großstädten bilden sollte[2]), und giebt man ihm — reichsgesetzliche Ermächtigung vorausgesetzt — eine solche Höhe blos local, so kann dadurch leicht mehr in die Fortentwickelung des Gemeinwesens eingegriffen werden als beabsichtigt war, zumal möglicherweise andere concurrirende oder nachstrebende Orte von Einführung hohen Einzugsgeldes absehen.

2) Mehrseitig wird befürwortet, daß zu strenge baupolizeiliche Anforderungen an die Festigkeit, Feuersicherheit und Zugängigkeit der Wohngebäude fallen gelassen werden möchten, z. B. von Engel[3]) und ganz neuerdings von Gruner[4]). Letzterer spricht sich für erweiterte Zulassung von Holzbauten für die kleinen villenartigen Häuser außerhalb des Stadtinnern aus und erblickt in derselben einen richtigen Weg „zur Lösung unserer traurigen Wohnungsverhältnisse", da die Holzhäuser rasch und billig herzustellen seien, die Berücksichtigung persönlicher Wünsche und Gewohnheiten gestatteten, gesunde, behagliche Wohnräume böten und nöthigenfalls ohne zu große Entwerthung abgetragen oder im Ganzen versetzt werden könnten. Der Verfasser ist dagegen durchaus nicht der Ansicht, daß sich an den fraglichen Anforderungen viel würde ändern lassen, wenn man nicht andere Gefahren noch viel ernsterer Natur für Leib und Gut heraufbeschwören will, und erinnert in dieser Beziehung einfach an den geschichtlichen Rückblick

---

[1]) Engel a. a. O. S. 396.
[2]) Aßmann, Wohnungsnoth in Berlin, a. a. O. S. 115.
[3]) Wohnungsnoth, a. a. O. S. 389. 397.
[4]) Im „Civilingenieur" 1885 S. 128.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oben § 1. Im Uebrigen darf auch nicht vergessen werden, daß gerade die Solidität die Bauten auf die Dauer billiger macht. Daher hatte z. B. durchaus nicht den gewünschten Erfolg ein niederösterreichisches Gesetz vom 20. December 1869, nach welchem u. A. das Innere eines 12 Ellen langen, 2 Stock hohen Hauses mit Ausnahme der Stellen, wo die Feuerungen angebracht sind, vollständig, einschließlich der Treppen, wenn letztere überwölbt oder an der anderen Seite „verschalt und stukkaturt" sind, aus Holz hergestellt werden darf. Denn Niemand wollte von diesem Gesetze Gebrauch machen, weil die Baugründe zu kostspielig und werthvoll waren, als daß die Eigenthümer dieselben durch Bauten entwerthen wollten, welche in den Augen des Publikums immer nur als minder solid und gewissermaßen als Provisorium galten, so daß die Versicherungsgesellschaften erklärten, für solche stets mehr feuergefährliche Objecte höhere Prämien verlangen zu müssen, und die niederösterreichische Sparkasse derlei Bauten entweder gar nicht oder mit ganz geringen Geldbeträgen beleihen zu wollen schien[1]). Bekanntlich soll auch in England die Thatsache als ein Uebel empfunden werden, daß zahlreiche Hausbauten weniger solid ausgeführt werden, weil die meisten Bauunternehmer nur Erbpächter auf 99 oder weniger Jahre (lease-holders), nicht Grundeigenthümer sind[2]).

3) Directes Eingreifen der Gemeinden durch unmittelbare Gewährung von Quartier an die Ortseinwohner kann natürlich nur von Solchen begehrt werden, welche einer communistischen Staatsanschauung huldigen. Es bedarf daher hier wohl keiner eingehenden Erörterung darüber, daß der communistische Idealstaat auch im Punkte der Wohnungsfrage keine Erhöhung des durchschnittlichen individuellen Wohlbefindens und des allgemeinen Culturstandes bedeuten würde. Sander[3]) sagt in dieser Beziehung: „Die Gemeinschaft kann nur so lange zu Gunsten Einzelner etwas thun, als Unterschiede zwischen den Einzelnen bestehen, und nur der Unterschied zwischen Arm und Reich macht einen Ueberschuß an Mitteln möglich, mit welchem für den Unbemittelten gesorgt werden kann." Allein selbst wenn man alles vorhandene Vermögen „confiscirt", allen Arbeitsverdienst der Einzelnen in den allgemeinen Säckel der „Commune" abführt und daraus wirklich die Bedürfnisse Aller zu bestreiten vermag, wird man sicher nicht dahin gelangen, Jedem für sich und seine Familie eine Cottage-Wohnung mit Inventar zur Verfügung zu stellen, d. h. man wird Niemandem das zu bieten vermögen, was sich jetzt und bei besonnener Weiterbildung unserer bestehenden Verhältnisse Viele von unseren Mitmenschen zu erwerben im Stande sind. Dagegen wird zu allen Zeiten die aushülfsweise Gewährung von Naturalwohnung seiten der Gemeinden in der bereits jetzt bestehenden Weise[4]) als eine polizeiliche Fürsorge für

---

[1]) Felder, Gemeindeverwaltung von Wien 1871/73 S. 461. Vgl. auch neue Wiener Bauordnung §§ 82 f.

[2]) Ruprecht a. a. O. S. 136 f.

[3]) Handbuch S. 435.

[4]) Vgl. z. B. v. Riedel (Müller), Commentar z. Bayer. Armenpflegegesetze (1883) S. 52.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

vorübergehende Obdachlose oder als ein Act der Armenunterstützung sich nöthig machen. In Wien veranlaßte 1872 die große Wohnungsnoth die Gemeinde, zu Unterbringung der Obdachlosen Baracken zu bauen und solche später für den Winter einzurichten, was einen Kostenaufwand von 25 000 fl. erheischte. In der Regel wurden nur obdachlose Frauen und Kinder unter 14 Jahren aufgenommen, Kinder über 14 Jahre dagegen in Lehre oder Dienst und Männer in die Beschäftigungsanstalt für freiwillige Arbeiter gewiesen. Trotzdem kamen 1872 in die Baracken 418 Personen. 1871 hatte die Stadt 602 Obdachlose unterzubringen. Dabei fanden 1872 in den Vereinsasylen für Obdachlose noch 41 979 Männer sowie 28 105 Frauen und Kinder vorübergehendes Nachtquartier[1]). In Berlin wurden bei dem Osterumzuge 1872 nach der einen Angabe 1200 bis 1500 Personen obdachlos. Nach einer anderen hatten 233 meist ordentliche Familien am 6. April 1872 absolut kein Obdach gefunden und in den Asylen für Obdachlose, im städtischen Arbeitshause, in Buden und Eisenbahnwagen Unterkunft suchen müssen; mindestens ebenso viele Familien mußten sich unter Aufgabe der eigenen Wohnung mit einer Stube oder einem Nebenantheile begnügen. Es fehlten also gewiß 500 Familienwohnungen[2]). In solchen Nothzeiten, welche auch durch die beste Fürsorge gegen Wohnungsnoth nie ganz verhütet werden können, muß natürlich die Gemeinde auf Grund ihrer bestehenden rechtlichen Verpflichtung helfend eintreten. Im Uebrigen und Allgemeinen aber ist jedenfalls dem Wiener Gemeinderathe nur beizupflichten, wenn er 1866 erklärte, er halte daran fest, daß die Gemeinde nicht unmittelbar in eine Abhülfe der Wohnungsnoth eingreifen, sondern nur auf die Beseitigung aller Hemmnisse der Entwickelung einer größeren Concurrenz an kleineren und billigen Wohnungen im legislativen oder administrativen Wege hinwirken könne[3]).

II. Es giebt mehrere Gebiete der Gesetzgebung, deren mehr oder weniger zweckmäßige Normirung auch von Einfluß auf die Wohnungsverhältnisse unserer Großstädte sein muß, jedoch nicht blos nach diesem Einflusse, sondern nach allgemeineren Gesichtspunkten beurtheilt werden darf. Hierher gehört namentlich das Immobiliarsachenrecht und die Gebäudebesteuerung. Gewiß kann, was zunächst ersteres anlangt[4]), die Immobiliar- und Hypothekengesetzgebung hinter den Anforderungen der Zeit zurückbleiben, sei es in Bezug auf Sicherheit oder in Bezug auf Beweglichkeit, und infolge dessen der Erwerb und Verkauf ingleichen die Beleihung der Grundstücke wie überhaupt so auch bei großstädtischen Bauplätzen unnöthig erschwert werden. Dann handelt es sich aber nicht um einen Mangel der Gesetzgebung, welcher lediglich oder vorwiegend der großstädtischen Wohnungsnoth halber der Abhülfe bedürfte; vielmehr wird dann muthmaßlich auch der sonstige Grundbesitz sich ebenso getroffen fühlen und seinen Credit geschädigt sehen, wie dies z. B. bei den Verhandlungen über die preußische

---

[1]) Felder S. 193. 725 f.
[2]) Engel S. 380.
[3]) Felder S. 461.
[4]) Vgl. dazu Max Hirsch bei Engel S. 389.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Immobiliargesetzgebung vom Jahre 1872 sich deutlich gezeigt hat. Man darf deshalb schwerlich die Frage einer Grunderwerbs- und Hypotheken-Reform speciell mit der Wohnungsnoth in unmittelbaren Zusammenhang bringen, während andererseits nicht bestritten werden soll, daß Institute wie die Bremische Handveste und die preußische Grundschuld auch der Beleihung städtischer Baupläze mit Capital gewiß förderlich sind. Aehnlich wie mit der eigentlichen Immobiliar- und Hypothekengesetzgebung liegt die Sache beim Subhastationsrecht, auf welchem Gebiete die zeitgemäßen Neuerungen der preußischen, sächsischen u. s. w. Gesetzgebung (insbesondere Fixirung eines Mindestgebots) ganz sicher nicht nur dem städtischen Grundcredite, aber doch auch ihm von erheblichem Nutzen sind.

Auch wirklich hohe öffentliche Abgaben von den Wohnungen können sehr drückend auf die Wohngelegenheit wirken, wie dies z. B. in Oesterreich thatsächlich der Fall ist[1]). Dort wird seiten des Staates eine Hauszins- oder eine Hausklassensteuer erhoben. Die erstere, welche vorzugsweise die Großstädte betrifft, beträgt in diesen 22,67 Proc. des Bruttozinsertrags. Hierzu treten aber noch die Zuschläge: Für Landeszwecke, welche in den einzelnen Ländern 25 Proc. (Niederösterreich) bis 68 Proc. (Bukowina) aller ordentlichen directen Steuern betragen; für Bezirkszwecke, welche z. B. in steierischen Bezirken 40 bis 49 Proc. von allen directen Staatssteuern sammt Zuschlägen betragen; für Gemeindezwecke, z. B. in Graz 20 Proc., in Niederösterreich und Mähren 100 bis 300 Proc., in Salzburg und Dalmatien mehrfach über 400 Proc., in Tirol hie und da angeblich sogar 1000 Proc., von den Staatssteuern. In Mähren giebt es Orte, welche vom Brutto-Ertrage eines vermietheten Hauses 61,7 Proc. Staats-, Landes- und Gemeindeabgaben zahlen müssen, wozu unter Umständen noch außerordentliche Umlagen der Kirchengemeinden für Bauten u. s. w. treten. In den größeren Städten wird der größte Theil des Einkommens nächst den Steuerzuschlägen aus den „Miethzinskreuzern" geschöpft, welche durch den Hauswirth in 1 bis 10 Proc. des Miethertrags von den Hausbewohnern einzuheben und zusammen mit seiner Hauszinssteuer zu bezahlen sind. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß eine so ausgiebige Belastung der Wohnungsgelegenheit mit öffentlichen Abgaben die Wohnungen vertheuern und die Gefahr einer Wohnungsnoth, wo sonst die Verhältnisse dahin weisen, nicht unwesentlich erhöhen muß, daß deshalb eine derartige Besteuerung vom Standpunkte des Wohnungswesens verwerflich ist[2]). Das Gleiche gilt von einer Fenstertaxe; denn sie beeinflußt nachtheilig diejenigen baulichen Einrichtungen, welche vorzugsweise zu einer einfachen Lufterneuerung in den Wohnräumen beitragen[3]). Ebenso von hohen Besitzveränderungsabgaben, Contractsstempel[4]) u. dgl. Immer wollen aber in allen diesen Fragen nicht wohnungspolizeiliche Gesichtspunkte allein berück-

[1]) Vgl. F. Freih. v. Myrbach, Besteuerung der Gebäude und Wohnungen in Oesterreich (Zeitschr. f. d. ges. Staatswissenschaft Bd. 41 S. 136 ff.).
[2]) Aßmann a. a. O. S. 129.
[3]) Oesterlen, Handbuch S. 489.
[4]) Engel a. a. O. S. 389.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sichtigt sein, sondern auch die Gesammtheit der Interessen, welche in abweichender Richtung, z. B. vom Finanzstandpunkte des betreffenden Gemeinwesens, in Betracht kommen.

III. Drei Grundsätze, welche ohne Zweifel zur Bekämpfung der Wohnungsnoth neben den oben in §§ 2 und 3 vorgeschlagenen Hauptnormen große unterstützende Wirkung üben können und auch der rechtlichen Normirung in gewissem Umfange zugänglich sind, mögen schließlich noch kurze Erwähnung finden:

1) Die Gemeinden, in welchen Wohnungsnoth herrscht, haben nöthigenfalls auf Herstellung billiger und bequemer Verkehrsverbindungen zwischen den Großstädten und ihrer Umgebung Bedacht zu nehmen und für entsprechende Vinculirung der Verkehrsunternehmungen bei Concessionirung derselben und bei Genehmigung ihrer Fahrpläne und Tarife zu sorgen. Mit Recht setzte der Wiener Gemeinderath zur Zeit der großen Wohnungsnoth eine besondere Commission zur Prüfung der Frage ein, welche Verkehrserleichterungen anzubahnen seien[1]). Ebenso sprach sich der Berliner Magistrat in einem Berichte an den Handelsminister 1872 energisch für Hebung des Communicationswesens aus[2]). Auf diese Weise kann das Ziel erreicht werden, welches Fürst Bismarck andeutet, wenn er gesagt hat, daß die großen Städte vom Erdboden verschwinden müssen. Man kann sich in der That die jetzige Centralisation der Wohnungen um die Hauptverkehrsplätze dann ganz wesentlich vermindert denken, wenn es gelingt, den „kleinen Leuten" billigste Locomotiv- oder Pferdeeisenbahn-Verbindungen von den letzteren nach den Vororten zu verschaffen. Von größter Bedeutung sind in dieser Beziehung selbstverständlich Einrichtungen, wie die Berliner Stadtbahn. In Newyork werden die Vororte, in welchen die Arbeiter wohnen, durch zahlreiche Dampffähren mit der Stadt verbunden[3]). Auf den preußischen Eisenbahnen ist die Einrichtung getroffen, daß Arbeiter, welche außerhalb ihres Wohnortes in Arbeit stehen, Wochenbillets IV. Klasse zum Preise von $1^1/_2$ Pf. für das Kilometer, welche an den Wochentagen zur täglichen einmaligen Hin- und Rückfahrt zwischen Wohn- und Arbeitsort berechtigen, und Arbeiter-Retourbillets zur einmaligen Hin- und Rückreise am Anfange und Ende der Woche erhalten können[4]). Selbst wenn die baaren Ausgaben des Arbeiters für Fortkommen den Gewinn an Miethe, welcher gegenüber den instädtischen Quartieren beim Wohnen auf dem Vorstadtdorfe erzielt wird, aufzehren sollten, würde doch ein wesentlicher Vortheil in Gestalt viel gesünderer Wohnung dem Arbeiter bleiben[5]). Dieser Vortheil würde noch erhöht werden, wenn dem Letzteren — sei es durch Fabrikunternehmer oder durch Vereine oder aus öffentlichen

---

[1]) Felder S. 463.
[2]) Engel S. 392.
[3]) v. Studnitz, Nordamerikanische Arbeiterverhältnisse S. 54.
[4]) Amtliche Mittheilungen aus den Berichten der deutschen Fabrikinspectoren 1883 S. 194 f.
[5]) Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnoth, S. 41 u. S. 92 folg. („vom grünen Ringe"). — Nähere Angaben über die bezüglichen Etats der auf dem Lande wohnenden Arbeiter der Stadt Neapel s. bei Lavollée II. S. 212. 215.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mitteln — Gelegenheit geboten würde, eine gute Mittagsmahlzeit am Arbeitsplatze oder in dessen Nähe einzunehmen, ohne daß er dabei genöthigt ist, eine Schankwirthschaft aufzusuchen[1]). Welchen wohlthätigen Einfluß aber die Vertheilung einer gewissen Bevölkerungsmenge auf einen größeren Flächenraum in gesundheitlicher Beziehung haben muß, bedarf keiner näheren Ausführung. Ein mit Häusern bedeckter Flächenraum von einer englischen Quadratmeile ist in der gesündesten Fabrikstadt Englands, in Birmingham, von 40 000 Menschen bewohnt, in Manchester und London von 52 000 bis 60 000, in der ungesundesten Stadt Englands, Liverpool, von 80 000, im östlichen London von 186 000 Menschen[2]).

2) Gemeinden, in deren Bezirke sich das Bedürfniß nach umfänglicherer Neubebauung von Flurtheilen herausstellt, bezw. die zuständigen Polizeibehörden, sind als verpflichtet anzusehen, in solchem Falle durch Aufstellung entsprechender Bebauungspläne rechtzeitig die Füglichkeit zum Baubeginne zu eröffnen. Mit Recht bestimmt in dieser Beziehung das preußische Straßenfluchtgesetz v. 2. Juli 1875:

„§ 1. Für die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften sind die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande, im Einverständnisse mit der Gemeinde, bezüglich deren Vertretung, dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend, unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten die Festsetzung fordern.

§ 2 Abs. 2. Handelt es sich in Folge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortstheile, so ist die Gemeinde verpflichtet, schleunigst darüber zu beschließen, ob und inwiefern für den betreffenden Ortstheil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist, und eintretenden Falls die unverzügliche Feststellung des neuen Bebauungsplans zu bewirken."

Aehnlich bestimmt Art. 4 Abs. 2 der württembergischen allgemeinen Bauordnung v. 6. Oktober 1872, welche mehreren anderen deutschen Staaten als Vorbild für neue Baupolizeigesetze gedient hat:

„Die Feststellung neuer Ortsbaupläne hat namentlich zu geschehen, wenn und soweit für unbebaute Flächen eine ausgedehntere Ueberbauung in Aussicht steht."

Sehr richtig erläutert Schütz[3]) diese Bestimmung dahin, daß das Gesetz die Feststellung der Ortsbaupläne nicht blos als ein Recht, sondern auch als eine Verpflichtung der Behörden bezeichne, zu deren recht-

---

[1]) Aehnlich etwa den Arbeiterpensionen der Schweiz, vgl. ebenda S. 122.

[2]) Oesterlen, Handbuch S. 592.

[3]) Neue Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg. Handausgabe mit Erläuterungen. 2. Aufl. (1873) S. 214.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zeitiger Erfüllung die Gemeindebehörden im Versäumnißfalle von den Aufsichtsbehörden angehalten werden können.

Die Ausführungsverordnung zum k. sächsischen Baupolizeigesetze v. 6. Juli 1863 verfügt in § 5:

„Steht für unbebaute Räume städtischer Gebiete eine ausgedehntere Bebauung in Aussicht, so ist von der Localbaupolizeibehörde ein allgemeiner, die gesammte Bebauung umfassender Situationsplan aufzunehmen und das Specielle der Bebauung festzustellen."

Es kann sich vom Standpunkte der Bekämpfung der Wohnungsnoth nur empfehlen, Bestimmungen in diesem Sinne bei Aufstellung neuer Baupolizeinormen allenthalben aufzunehmen und mit möglichster Schärfe zu formuliren.

3) Schon oben haben wir uns im Allgemeinen gegen ein directes Eingreifen der Gemeinden zur Abhülfe des Wohnungsmangels im Wege der Beschaffung (Bereitstellung) billiger Wohnungen ausgesprochen und möchten aus den nämlichen Gründen auch für alle Fälle, wo nicht ganz besondere Ausnahmsverhältnisse vorliegen, dem neuerdings gemachten[1]) Vorschlage widerreden, daß die Gemeinde durch Gewährung hypothekarisch sicher zu stellender Vorschüsse die Erbauung kleiner Wohnungen fördern solle. Dagegen fragt es sich, ob nicht den Gemeinden, welche jetzt lediglich zu Zwecken der Straßenanlegung u. dgl. ein Enteignungsrecht, bez. Befugniß zur Baubeschränkung, besitzen[2]), in gewissen Fällen, wenn nämlich ein wirklicher öffentlicher Nothstand hinsichtlich der Wohnungsverhältnisse vorliegt, durch die Gesetzgebung die Füglichkeit zu geben wäre, im Enteignungswege für Beseitigung schlechter Wohnungen zu sorgen, womit natürlich immer die Fürsorge für Ersatz der wegfallenden Wohngelegenheiten wird Hand in Hand gehen müssen. In dieser Beziehung ist bekanntlich England vorausgegangen[3]). Dort sind behufs einer gründlichen Besserung der großstädtischen Wohnungsverhältnisse schon früher für einzelne Städte besondere Ortsgesetze erlassen worden, denen 1875 für das ganze Land ein besonderes Arbeiterwohnungsgesetz (artizans dwellings act) folgte. Diese Gesetze verleihen der Behörde das Recht, Straßen und ganze Viertel, welche zu enge und dicht bebaut sind, ganz oder theilweise zu enteignen, niederzureißen und durch neue, breitere Straßen mit gesunden Wohnungen für die arbeitenden ärmeren Klassen zu ersetzen. Glasgow in Schottland ist durch eine Parlamentsacte zur Verbesserung der Stadt v. 11. Juni 1866 zur Aufnahme einer Anleihe von 1¼ Millionen L., sowie zum Ankaufe und zur Niederreißung von über 10 000 Häusern im ungefähren Gesammtwerthe von 1½ Mil-

[1]) Steiner, Ueber die Einrichtungen der Arbeiterwohnungen in Wien 1844. S. auch Engel.

[2]) Preuß. Straßenfluchtgesetz §§ 11 folg.; königl. Sächs. Gesetz vom 11. Juni 1868; Württemb. Bauordnung Art. 8.

[3]) Vgl. die früher angezogenen Gesetzesübersichten bei Gneist und Ruprecht a. a. O. Sander, Handbuch S. 140.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lionen L. ermächtigt worden. Der Stadtrath darf nur innerhalb 6 Monaten nicht mehr als 500 Arbeiter aus ihren Wohnungen herausſetzen, wenn er nicht den Nachweis liefert, daß genügende Wohnungen in der Stadt oder in unmittelbarer Nachbarſchaft leer ſtehen. Ein ähnliches Geſetz iſt in demſelben Jahre für Edinburgh erlaſſen worden. Zur Verbeſſerung der Arbeiterviertel dient noch die Ermächtigung, für Anlage öffentlicher Erholungsplätze und Promenaden (recreations places or pleasure grounds) Grund und Boden zu enteignen. Freilich fordern alle dieſe Ausführungen von den Gemeinden ungeheure Opfer[1]).

In allen den Fällen, in welchen man in Großbritannien zu Maßregeln der vorſtehend beſprochenen Art vorſchreitet, handelt es ſich offenbar um ſchreiende öffentliche Mißſtände. Zu deren Beſeitigung aber bietet nach deutſchem Rechte ſich in den wichtigſten Staaten ſchon mit Hülfe der beſtehenden Expropriationsgeſetzgebung an und für ſich ausreichendes Anhalten. Es geſtattet das preußiſche Geſetz v. 11. Juni 1874 § 1 die Entziehung oder Beſchränkung des Grundeigenthums gegen vollſtändige Entſchädigung in allen Fällen, wenn dieſelbe „aus Gründen des öffentlichen Wohls“ für ein Unternehmen nöthig iſt, und die Materialien des Geſetzes[2]) laſſen zweifellos erkennen, daß die Enteignung „zu Vorkehrungen für weſentlich nothwendige ſanitätspolizeiliche Zwecke“ zugelaſſen ſein ſoll. Das bayeriſche Expropriationsgeſetz v. 17. November 1837 ſpricht dies in Art. 1 ausdrücklich aus. Auch im Königreich Sachſen und Württemberg, wo die Verfaſſungsurkunde (§ 31 — § 30) die alleinige allgemeine Norm für Zwangsabtretung bildet und letztere für Staatszwecke auf Grund geſetzlicher Beſtimmung oder im Falle dringender Noth nach Beſtimmung des Geſammtminiſteriums (Sachſen), bez. für allgemeine Staats- oder Corporationszwecke nach Anerkennung der Nothwendigkeit durch den Geheimen Rath (Württemberg) zugelaſſen iſt, ſowie in der Mehrzahl der übrigen deutſchen Länder[3]) würde eine ausreichende geſetzliche Unterlage vorhanden ſein, um zur Freilegung gemeinſchädlich ungeſunder Ortsquartiere gegen Entſchädigung der betreffenden Grundeigenthümer zu gelangen.

Iſt ſchon hiernach in Deutſchland eine Specialgeſetzgebung, wie in England nach Maßgabe der dortigen Verfaſſungseinrichtungen, für den vorliegenden Zweck kaum erforderlich, ſo kommt dazu, daß, wenn den §§ 2

---

[1]) Ruprecht S. 80 ff. Gemeinden, welche ſelbſt Bauland beſitzen, haben natürlich die Füglichkeit, ſelbiges unter der Bedingung zu verkaufen, daß die Bauplätze zur Errichtung von Wohnhäuſern beſtimmter Größe und Beſchaffenheit verwerthet werden, wie dies in Hamburg durch das Geſetz vom 27. Juni 1873 geſchehen iſt; Sander S. 436. Arminius, Die Großſtädte in ihrer Wohnungsnoth S. 99.

[2]) Bähr und Langerhans, Geſetz über die Enteignung von Grundeigenthum. 2. Aufl. S. 8 folg.

[3]) Das Badiſche Geſetz vom 28. Auguſt 1835 § 2 betont ausdrücklich die Communalzwecke. — Vgl. im Allgemeinen: Ch. Meyer, Lehrbuch des deutſchen Verwaltungsrechts (1883) I. S. 266. E. Meier, in Holtzendorffs Rechtslexikon I. S. 765. Neubauer, Zuſammenſtellungen betr. verſchiedene Rechtsmaterien (1880) I. (Enteignung). v. Sarwey, Oeffentliches Recht S. 387 f. H. Rösler, Deutſches Verwaltungsrecht (1872) I. S. 465.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und 3 entsprechend vorgegangen wird, nach den in Deutschland bestehenden thatsächlichen Verhältnissen die Nothwendigkeit zu so weit gehenden Maßregeln, wie zwangsweiser Auskauf ganzer Stadtviertel zur Abtragung im wohnungspolizeilichen Interesse, jedenfalls mangelt. Verfasser glaubt daher, erweiterte Expropriationsbestimmungen vom Standpunkte deutscher großstädtischer Wohnungsnoth, mindestens zur Zeit, nicht vorschlagen zu dürfen.

IV. Auf vertragsrechtlichem Gebiete liegt Anlaß zu Reformen vom wohnungspolizeilichen Gesichtspunkte nicht vor. Es könnte sich höchstens darum handeln, Miethverträge, welche gegen polizeiliche Vorschriften der in § 2 bezeichneten Art verstoßen, für ungültig zu erklären. Indessen ganz abgesehen von der Frage, ob solche Ungültigkeit nicht schon nach geltendem Civilrechte eintritt[1]), erscheint es vollkommen ausreichend, wenn in der oben § 2 vorgeschlagenen Weise Verstöße gegen das Gebot bezüglich des Mindestwohnraums mit Polizeistrafe belegt werden. Wollte man entgegenstehenden Verträgen ausdrücklich civilrechtliche Unwirksamkeit beilegen, so müßte dies ja auch, soweit nicht das geltende Civilrecht für ausreichend geachtet wird, im Wege des Landesgesetzes geschehen, während nach dem früher Ausgeführten zu der vorgeschlagenen öffentlich-rechtlichen Vorschrift Polizeiverordnung (Ortsstatut) genügt. Auch an eine Beschränkung des Vermiethers in Bezug auf die Höhe des Miethpreises, welchen er fordern kann, also an eine Miethtaxe, d. i. einen Zwang nicht über einem gewissen Preise zu vermiethen, darf selbstverständlich nicht gedacht werden. Denn Nichts könnte geeigneter sein, die Baulust und die Miethgelegenheit zu vermindern; weiter giebt es ja keinen einigermaßen gleichmäßigen objectiven Maßstab für die Beurtheilung der Wohnungswerthe, welche nicht nur nach der Größe und nach der Lage des Quartiers wechseln, sondern selbst durch persönliche Eigenschaften der Miether (Beruf, Seßhaftigkeit, Familienstand, Zahlungsfähigkeit u. s. w.[2])) beeinflußt werden.

§ 5. Die freie Hülfsthätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfrage.

Zum Schlusse möge eine, freilich wohl nahezu selbstverständliche, Thatsache wenigstens nicht ganz unerwähnt bleiben: Auch die beste Gesetzgebung kann und soll die freie menschenfreundliche Thätigkeit auf dem Gebiete des gesellschaftlichen Lebens nicht ersetzen. So wenig die trefflichste Organisation der öffentlichen Krankenpflege in Krieg und Frieden die werkthätige Mithülfe der Vereine und Einzelnen entbehrlich macht, so wenig können das Wohnungsminimum und die sonst vom Verfasser vorgeschlagenen Gesetzesverbesserungen die Wohnungsnoth ganz beseitigen und also die freie Hülfe gemeinnütziger Baugesellschaften und Privatleute entbehrlich machen. Wenn

[1]) Const. 5 Cod. de legibus 1, 14. Fr. 29. 30. Digest. de legibus 1, 3. (Arndts, Pandekten § 79). Preuß. L.R. I. 4, § 6. Oesterr. bürg. Gesetzb. § 878. Königl. Sächs. bürg. Gesetzb. § 793. Code civil § 1133.

[2]) Lavollée II. S. 211.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die eine Peabodystiftung bis Ende 1884 in London 4359 Wohnhäuser mit 9693 Zimmern (ungerechnet Bäder, Küchen und Waschplätze) gebaut hat, welche jetzt von 18 009 Personen bewohnt werden[1]), so beweist dies die Macht der freien Hülfe in Sachen der Wohnungsnoth. Ihr allein ist es auch möglich, bei der Lösung der Wohnungsfrage zugleich erziehliche Gesichtspunkte mit zu berücksichtigen, insbesondere den Bau von Familienwohnhäusern oder doch von kleineren Wohnhäusern (Cottage-System) im Gegensatze zu den „Miethkasernen" unserer Großstädte ins Werk zu setzen, den kleinen Leuten den Ankauf ihrer Wohnplätze zu ermöglichen, sowie die Ersteren vor der Ausnutzung durch Bau- und Miethspeculanten zu bewahren und an Ordnung im Hauswesen zu gewöhnen. Octavia Hill z. B., die bekannte Leiterin einer großen gemeinnützigen Baugesellschaft in London, legt Gewicht auf pünktliche wöchentliche Zahlung des Miethzinses, giebt ein zweites und drittes Zimmer an den nämlichen Miether billiger ab als das erste und setzt zu Ausbesserungen für das Zimmer eine bestimmte Summe fest, deren Rest, wenn sie nicht voll gebraucht wird, zu Verbesserungen der Wohnung nach dem freien Wunsche des Bewohners Verwendung findet[2]). Hierin im Wege der Gesetzgebung Aehnliches anstreben zu wollen, wie die freie Hülfe vermag, wäre völlig vergeblich. Auch kann die letztere in Bezug auf das Maß der für Arbeiter herzustellenden Wohnungen ihre Ziele von vornherein höher stecken, und braucht sich nicht mit denjenigen elementaren Anforderungen zu begnügen, welche die Gesetzgebung stellen kann (§ 2). Freilich muß auch von einem Zuviel bei der Darbietung von Arbeiterwohnungen durch gemeinnützige Baucompagnien und Arbeitgeber gewarnt werden. Beide gerathen leicht in Versuchung, Quartiere zu schaffen, welche ihrem Preise nach mehr für den Mittelstand sich eignen. In der Chemnitzer Gegend hatte ein Fabrikunternehmer Arbeiterwohnungen errichtet, welche fast doppelt so theuer ausfielen als sonstige Arbeiterquartiere, obgleich der Fabrikant nur 4 Proc. Verzinsung der Anlagekosten beanspruchte. Die fraglichen Arbeiterhäuser, welche für eine mittlere Familie gebaut waren, dienen in Folge dessen je 2, ja selbst 3 und 4 Familien zur Wohnung[3]). In Barmen hatte man in den Muster-Arbeiterhäusern Küchen eingerichtet; dieselben wurden aber als solche entweder überhaupt nicht oder doch wenigstens nicht im Winter benutzt, weil die Arbeiter aus Gewohnheit und Ersparnißrücksichten lieber im Stubenofen kochten. Aus den Küchen wurden daher Wohn- und Schlafräume[4]). Aehnliche Erscheinungen wie bei Chemnitz und in Barmen zeigten sich in Baden[5]). Hiernach bleibt es überhaupt fraglich, ob es im Allgemeinen angezeigt ist, wenn gemeinnützige Baugesellschaften in Deutschland für das Cottage-System sich erwärmen, die continentalen Wohnungsverhältnisse „anglisiren"[6])

[1]) Böhmert, Arbeiterfreund Bd. 22 S. 142.
[2]) a. a. O. S. 489.
[3]) Lavollée a. a. O. II. S. 216 f. I. S. 112.
[4]) Bericht der Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1880) S. 7.
[5]) Amtliche Mittheilungen aus den Berichten der deutschen Fabrikinspectoren an 1879 II. Bd. S. 236 f.
[6]) Dühring in Meyer's Ergänzungsbl. zur Kenntniß der Gegenwart IV. (1869) S. 752.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wollen, während doch in England selbst für die entsprechenden Volksklassen der Großstädte das Miethhaus immer mehr zur Nothwendigkeit wird.

Indessen hat sich gegenwärtiges Gutachten nicht eingehender mit der Frage nach den Formen und Voraussetzungen freier Hülfsthätigkeit, welche ja natürlich auch nach Ländern, Gegenden und Orten verschiedene sein können, zu beschäftigen, sondern lediglich die Frage zu beantworten gehabt, welche gesetzliche Bestimmungen zur Bekämpfung der Wohnungsnoth dienlich sein möchten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

II.

Ueber die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen Hamburgs, sowie über die Versuche, welche zur Besserung dieser Verhältnisse unternommen worden sind.

Von Dr. G. Koch.

Die Wohnungsverhältnisse Hamburgs haben sich in den letzten zwanzig Jahren wesentlich anders als in den vorhergegangenen Jahrzehnten gestaltet und zwar in Folge einer außergewöhnlich starken Zunahme der Bevölkerung. Die Einwohnerzahl des städtischen Gebietes[1]) von Hamburg läßt sich für den Anfang des Jahres 1855 auf ungefähr 212 000 schätzen, sie stieg innerhalb der nächsten zehn Jahre um rund 37 000, in dem folgenden Jahrzehnt dagegen um 85 000 und in den letzten zehn Jahren um 121 000 Seelen, so daß die Zahl der Bewohner gegenwärtig circa 455 000 beträgt.

Diese starke Bevölkerungszunahme resultirt zum größeren Theile aus der gesteigerten Zuwanderung von auswärts her; denn bringt man die natürliche Bevölkerungsvermehrung (Ueberschuß der Geborenen über die Gestorbenen) in Abzug, so verbleibt ein Ueberschuß der Zugezogenen über die Weggezogenen von ungefähr 25 000 Personen in den Jahren 1855 bis 1865, diese Zahl stieg in den nächsten zehn Jahren auf fast 59 000 und erreichte im letzten Jahrzehnt den Betrag von 70 000 Seelen.

Die Ursachen dieses großen Zuzugs sind allgemein bekannt und bedürfen weiter keiner eingehenderen Darlegung; sie sind hauptsächlich in der Einführung der Freizügigkeit und der Gewerbefreiheit (Bundesgesetz vom 1. November 1867 bezw. 21. Juni 1869) zu suchen. Für das Hamburgische Staatsgebiet war die Gewerbefreiheit bereits im Jahre 1864 eingeführt worden, in welchem Jahre gleichzeitig durch Gesetz die Bestimmung aufgehoben wurde, wonach jeder, der in Hamburg Grundbesitz erwerben, ein

[1]) Als städtisches Gebiet sind hier und im Folgenden stets die innere Stadt sammt der ehemaligen Vorstadt St. Georg, der noch gegenwärtig die Bezeichnung Vorstadt führende Stadttheil St. Pauli und die 15 Vororte verstanden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Geschäft betreiben oder sich verheirathen wollte, gezwungen war, sofern er nicht Bürger war, das Bürgerrecht zu erwerben, was mit nicht unbedeutenden Kosten verknüpft war.

Die so gesteigerte Zunahme der Bevölkerung, welche zum allergrößten Theile den arbeitenden Klassen angehörte, die durch Aussicht auf Verdienst nach der Stadt gezogen wurden, hatte in Verbindung mit anderen Ursachen eine anormale Entwickelung der Wohnverhältnisse, insbesondere dieser Bevölkerungsklassen zur Folge, so daß einige Zeit lang ein wirklicher Nothstand eintrat. Der Druck desselben ist zwar nach einigen Jahren zum größeren Theile gehoben worden, gänzlich ist jedoch dieser Nothstand seitdem nicht wieder verschwunden, derselbe hat sich vielmehr neuerdings wieder mehr bemerkbar gemacht.

Im Folgenden soll nun versucht werden, ein Bild von dem zu entrollen, was von Seiten des Staates, sowie Privater geschehen ist, um die Wohnverhältnisse der arbeitenden, oder allgemein der unbemittelten Klassen der Bevölkerung zu verbessern.

Ob ein hierauf gerichtetes Eingreifen des Staates bezw. Privater nothwendig und ob die dabei eingeschlagenen Wege richtig gewesen, das kann nur durch Betrachtung der jeweiligen Wohnverhältnisse genannter Bevölkerungsklassen beurtheilt werden, und da diese Verhältnisse sich von den allgemeinen Wohnungsverhältnissen nicht isoliren lassen, mit letzteren vielmehr eng verbunden sind, so ergiebt sich, daß wir bei unseren Untersuchungen mit der Gestaltung der Wohnverhältnisse Hamburgs überhaupt zu beginnen haben.

Die Bauthätigkeit Hamburgs war, so lange die Stadt durch Wall und Graben, bezw. durch Thore, welche allabendlich geschlossen wurden, gegen ihre Umgebung abgesperrt und auf einen bestimmt begrenzten Raum beschränkt war, eine hauptsächlich intensive und, da die Einwohnerzahl nicht stark zunahm, eine verhältnißmäßig schwache. In der inneren Stadt wurden die noch unbebauten, als Gärten oder Lagerplätze dienenden Plätze nach und nach zugebaut, alte Häuser wurden niedergerissen und durch neue ersetzt, welche einer größeren Menschenzahl als zuvor Wohnung und Arbeitsstelle boten.

Die vor den Thoren der Stadt, bezw. Vorstädte liegenden Dörfer hatten sich nur langsam vergrößert, indem es noch als Ausnahme galt, wenn Städter, d. h. Personen, die ihren Erwerb in der Stadt hatten, vor den Thoren wohnten, da der Verkehr mit der Stadt durch den im Winter besonders zeitig eintretenden Schluß der Thore, die sogenannte Thorsperre, sehr erschwert wurde. Auch als diese Sperre im Jahre 1861 aufgehoben wurde, war die Bevölkerung der der Stadt benachbarten Dörfer im Vergleich zur Zahl der Bewohner von Stadt nebst Vorstädten noch gering.

Bald aber begann die Bevölkerungszahl in kurzer Zeit bedeutend zu steigen, insbesondere wurde die Entwickelung der zum Theil dicht vor den Thoren, zum Theil wenige Kilometer entfernt liegenden Dörfer durch die in der zweiten Hälfte der sechsziger Jahre beginnende starke Zuwanderung von auswärts begünstigt. Sie wurde ferner befördert durch die Anlegung neuer Straßen, wodurch große Terrains der Bebauung erst erschlossen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wurden, sowie durch die Ausdehnung der Kanalisirung, der Wasser- und Gasleitungen, so daß diese neuen Straßen denen der inneren Stadt ganz gleich gestellt wurden, wie überhaupt die noch vorhandenen Ueberreste einer communalen Selbstverwaltung dieser ehemaligen Dörfer vollständig aufgehoben wurden, so daß sie unter der Bezeichnung „Vororte" nichts anders als Theile der Stadt Hamburg[1]) bilden. Einen wesentlichen Antheil an dem schnellen Wachsthum der Vororte hat auch die vermehrte Verkehrsvermittelung in Folge der Errichtung von Pferdebahn-, Omnibus- und Dampfschiffslinien.

Wie sich die Bevölkerung der Vororte im Vergleich zu derjenigen der inneren Stadt, sowie derjenigen der ehemaligen Vorstadt St. Georg und der noch jetzt so genannten Vorstadt St. Pauli, welche gewissermaßen den Uebergang zu den Vororten bilden, in den letzten 18 Jahren entwickelt hat, das zeigt die folgende Zusamenstellung[2]).

Einwohnerzahl im December der Jahre

	1866	1869	1872	1875	1878	1881	1884
Innere Stadt	154 668	156 563	159 421	169 376	165 908	168 594	163 062
Vorstädte . .	59 506	73 614	81 898	93 117	104 184	118 654	133 288
Vororte . .	42 438	52 499	64 345	83 772	104 794	126 301	154 594
Zusammen .	256 612	282 676	305 664	346 265	374 886	413 549	450 944

Durchschnittliche Bevölkerungszunahme in einem Jahre

	1867—69	1870—72	1873—75	1876—78	1879—81	1882—84
Innere Stadt .	632	953	3 318	— 1 156	895	— 1 844
Vorstädte . . .	4 702	2 761	3 740	3 689	4 823	4 878
Vororte . . .	3 354	3 949	6 472	7 007	7 169	9 431
Zusammen . .	8 688	7 663	13 534	9 540	12 887	12 465

Während sonach die Entwickelung der inneren Stadt seit 1866 nur geringe Fortschritte gemacht hat, in den letzten Jahren sogar in Folge der durch den bevorstehenden Zollanschluß bedingten Häuserniederlegungen zurückgegangen ist, sehen wir bei den Vorstädten und insbesondere bei den Vororten eine außerordentlich starke Zunahme der Bevölkerung. Die Zahl der Bewohner stieg innerhalb der letzten 20 Jahre bei den Vorstädten um ca. 83 000, bei den Vororten dagegen um ca. 120 000; die Bevölkerung der letzteren bildeten im Jahre 1864 kaum 15 Procent, im Jahre 1884 dagegen über 34 Procent der Gesammtbevölkerung des städtischen Gebietes.

[1]) Eine „Stadtgemeinde Hamburg" existirt nicht, die Verwaltung geschieht durch die Staatsbehörden.

[2]) Die Bevölkerung der in dem Hafen befindlichen Schiffe ist hierbei ausgeschlossen. Diese wie die im Folgenden weiter mitgetheilten Zahlen sind den Veröffentlichungen des statistischen Bureaus der Steuer-Deputation, insbesondere dem „Statistischen Handbuch für den Hamburgischen Staat" (3. Ausgabe 1885), sowie den bisher erschienenen 12 Heften der „Statistik des Hamburgischen Staates" entnommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wie obige Zusammenstellung erkennen läßt, war die Zunahme der Bevölkerung im ganzen städtischen Gebiete in dem Triennium 1870—72 gegen die der Jahre 1867—69 zurückgeblieben, alsdann aber in den drei Jahren 1873—75 außerordentlich gestiegen, nämlich von rund 23 000 Personen in den Jahren 1870—72 auf 40 600 in den Jahren 1873—75. Mit dieser außergewöhnlichen Zunahme hielt jedoch die Beschaffung von Wohngelegenheiten keineswegs Schritt, die Bauthätigkeit verringerte sich vielmehr gerade in denjenigen Jahren, in welchen der Bedarf an Wohngelassen am größten war, wie die folgende Uebersicht darlegt, welche die Zahl der leerstehenden Gelasse (hierunter werden sowohl die Wohnungen wie auch die gewerblichen Zwecken dienenden Localitäten verstanden) und den procentualen Antheil derselben an den überhaupt vorhandenen Gelassen[1]) angiebt.

Im December der Jahre	Gelasse überhaupt	Leerstehende Gelasse	
		Anzahl	in Procent der Gelasse überhaupt
1866	63 500	2 636	4,15
1867	64 408	1 749	2,72
1868	66 900	1 855	2,77
1869	69 000	2 506	3,63
1870	71 000	2 367	3,33
1871	72 800	1 256	1,72
1872	74 500	710	0,95
1873	76 333	731	0,96
1874	80 674	1 058	1,31
1875	84 438	1 485	1,76
1876	88 767	2 780	3,13
1877	93 695	4 722	5,04
1878	98 694	5 700	5,78
1879	102 885	6 692	6,50
1880	106 470	7 298	6,85
1881	109 653	7 756	7,07
1882	112 536	7 784	6,92
1883	112 721	5 529	4,91
1884	113 076	3 915	3,46

Die geringe Bauthätigkeit, welche während der Kriegsjahre 1870/71 herrschte und die folgenden zwei Jahre noch anhielt, hatte einen Wohnungsmangel zur Folge, der für kleinere und billigere Wohnungen zu einer wirklichen Wohnungsnoth sich gestaltete. Diese Noth zeigte sich zum Theil auch noch in den Jahren 1874 und 1875, sie verringerte sich erst, als in den folgenden Jahren die Bevölkerungszunahme eine kleinere wurde, während gleichzeitig das Angebot von Wohnungen zunahm, da durch eine forcirte Bauthätigkeit eine Ueberproduktion, insbesondere an mittleren und theueren

[1]) In Betreff der Gelasse überhaupt ist zu bemerken, daß deren Zahl außer bei der Volkszählung im Jahre 1867 erst seit 1873 regelmäßig festgestellt wird, für die übrigen Jahre ist die Zahl der sämmtlichen Gelasse geschätzt worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen eintrat, die erst in den letzten zwei Jahren zum Stillstand gekommen ist.

Die Zahl der vorhandenen Gelasse aller Art wuchs jährlich im Durchschnitt der Jahre 1871—73 um 1778, in den Jahren 1874—76 um 4145, in den Jahren 1877—79 um 4706 und sank in den Jahren 1880—82 wieder auf 3217 Gelasse. Die Zunahme erstreckte sich jedoch, wie bereits erwähnt, vornehmlich auf die mittelgroßen und theueren Wohnungen, während die kleineren Gelasse eine viel geringere Zunahme, die billigsten Wohnungen sogar eine Abnahme aufweisen, was aus der folgenden Gegenüberstellung mehrerer Jahre hervorgeht.

Es waren Gelasse vorhanden

im Miethebetrag	im December der Jahre		
	1873	1878	1883
bis unter 150 M.	15 637	8 963	9 081
von 150 bis 210 M.	11 444	14 574	19 436
„ 210 „ 270 „	7 577	11 587	14 764
„ 270 „ 360 „	5 251	9 985	12 064
über 360 M.	34 643	51 183	54 424
Zusammen	74 552	96 292	109 769

Während die Bevölkerung von 100 im Jahre 1873 auf 119 im Jahre 1878 und 140 im Jahre 1883 stieg, ergab sich für die Wohnungen mit einer Miethe bis zu 210 M. eine Abnahme von 100 auf 87, bezw. für 1883 eine Zunahme auf 105, für Wohnungen von 210 bis 270 M. eine Zunahme von 100 auf 153, bezw. 195, für Wohnungen von 270 bis 360 M. von 100 auf 190, bezw. 215, es stiegen ferner die Wohnungen mit mehr als 360 M. Miethe von 100 im Jahre 1873 auf 148 im Jahre 1878 und auf 157 im Jahre 1883.

Die stärkere Zunahme der Wohnungen mit hohen Miethen im Vergleich zu der Zunahme der billigeren Wohnungen, bezw. zu der Abnahme der Wohnungen mit einer Miethe unter 150 M. wäre nur dann als eine normale zu bezeichnen, wenn die Einkommenverhältnisse der Bewohner sich in gleichem Maße und zwar innerhalb der verschiedenen Einkommenklassen gesteigert hätten, was aber schon aus ganz allgemeinen Gründen nicht zu erwarten ist und durch die Statistik der Einkommensteuer auch widerlegt wird.

Zunächst ist zu beachten, daß die Zunahme der Bevölkerung fast zu zwei Drittel aus Zugewanderten besteht; es betrug nämlich in den Jahrfünften 1874 bis 1878, bezw. 1879 bis 1883, die Gesammtzunahme der Bevölkerung 59 890, bezw. 64 780, davon entfielen auf den Ueberschuß der Geborenen über die Gestorbenen 23 890, bezw. 26 680, so daß ein Ueberschuß der Zugezogenen über die Weggezogenen von 36 000, bezw. 38 100 Personen verblieb, das sind 60, bezw. 59 Procent der Gesammtzunahme. Daß dieser Zuzug von über 74 000 Personen binnen 10 Jahren zum bei weitem größten Theile aus minder Bemittelten bestand, welche durch die Aussicht auf leichteren Verdienst oder überhaupt auf Arbeit nach

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der großen Stadt angelockt wurden, das lehren vielerlei Wahrnehmungen, insbesondere auch die Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik. Nach dieser wuchs die Zahl der Steuerzahler[1]) überhaupt von 100 im Jahre 1867 auf 160 im Jahre 1873, auf 190 im Jahre 1878 und auf 228 im Jahre 1882 (für spätere Jahre liegen die Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik noch nicht vor). Betrachtet man die Steuerzahler mit einem geringen Einkommen (bis zu 1200 M.) für sich, so stieg deren Zahl von 100 im Jahre 1867 auf 189 im Jahre 1873, auf 222 im Jahre 1878 und auf 266 im Jahre 1882, während sich für die Steuerzahler mit einem höheren Einkommen als 1200 M. das Anwachsen von 100 im Jahre 1867 auf 124 im Jahre 1873, auf 148 im Jahre 1878 und auf 177 im Jahre 1882 stellte.

Aus Vorstehendem wird genügend erhellen, daß die Zahl der kleineren und billigeren Wohnungen in den letzten zehn Jahren nicht in dem Maße zugenommen hat, wie das vorhandene Bedürfniß es erforderte. Die Bauthätigkeit, welche sich nach Mitte der siebenziger Jahre so außerordentlich entwickelte, wandte sich vorzüglich der Errichtung größerer und theuerer Wohnungen zu, in welchen sehr bald eine außerordentliche Ueberproduction eintrat, während dem bestehenden Mangel an kleinen Wohnungen nicht abgeholfen wurde, oder für dieselben doch so hohe Preise gefordert wurden, daß etwaige Reflektanten entweder eine größere Wohnung nahmen, in der Hoffnung, einen Theil derselben wieder vermiethen zu können, oder mit einer anderen in gleicher Lage befindlichen Familie eine gemeinsame Wohnung bezogen.

Die starke Ueberproduction an mittelgroßen und an theueren Wohnungen zeigen die folgenden Verhältnißzahlen:

Von 100 Gelassen einer jeden Mietheklasse standen leer

in den Mietheklassen	in den Jahren		
	1875	1879	1883
bis zu 360 M.	1,18	6,15	3,92
von über 360 bis 660 M.	1,96	8,24	6,62
„ „ 660 „ 1260 „	2,54	7,16	6,89
„ „ 1260 M.	3,03	4,12	3,82

Fragt man, wie es kommt, daß bei so reger Bauthätigkeit doch der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen nicht genügend gedeckt worden ist, so sind die Gründe hierfür nach verschiedenen Richtungen hin zu suchen. Zunächst sind es Gründe allgemeiner Art, insbesondere die Abneigung der Capitalisten gegen den Ankauf von Zinshäusern mit einer großen Anzahl von kleinen Wohnungen, da das Einziehen kleiner Miethebeträge viel Mühe

[1]) Es sind hier die Zahlen für den gesammten Hamburgischen Staat zu Grunde gelegt, von dessen Steuerzahlern mehr als Neunzehntel auf das städtische Gebiet kommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verursacht, öfter auch wegen Unvermögens der Bewohner erfolglos bleibt; dazu kommt die geringere Rentabilität von Häusern mit kleineren Wohnungen im Vergleich zu Häusern mit mittleren bezw. großen Wohnungen, wobei allerdings oft nicht beachtet wird, daß von letzteren durchschnittlich ein größerer Betrag der Miethe durch Leerstehen ausfällt, als bei ersteren. Die aus Speculation Bauenden, denen in letzter Zeit der Hauptantheil an der Bauthätigkeit zufallen dürfte, ließen die Häuser mit kleinen Wohnungen um so mehr außer Acht, als Bauplätze für Gebäude mit kleinen Wohnungen nicht billig zu haben sind und die Herstellungskosten solcher Gebäude wegen der baupolizeilichen Vorschriften nicht so wesentlich niedriger sind als die für Häuser mit mittleren und theueren Wohnungen. Das hierbei in Betracht kommende Baupolizei-Gesetz vom 3. Juli 1865, in Kraft getreten am 1. Januar 1866 (in neuer Fassung nochmals publicirt am 31. Januar 1872), hat für die Errichtung kleiner Wohnungen nach der bis dahin üblichen Art mancherlei Erschwerung gebracht, seine Vorschriften sind jedoch im Vergleich zu dem neuen Baupolizei-Gesetze vom Jahre 1882 und im Vergleich mit ähnlichen Gesetzen in anderen Großstädten sehr milde zu nennen, sie bezeichnen aber gegenüber den bis dahin gebauten kleinen Wohnungen in gesundheitlicher und feuerpolizeilicher Hinsicht einen außerordentlichen Fortschritt, was am klarsten erhellt, wenn man die vor diesem Gesetze gebauten Wohnungen mit den Anforderungen des letzteren vergleicht.

In der Stadt und den Vorstädten finden sich Wohnungen für kleine Leute fast in allen Gegenden. In den engeren und verkehrsarmen Straßen (Twieten, Gänge genannt) liegen diese Wohnungen zum Theil nach der Straße zu, während sie sich in den verkehrsreicheren Straßen und Gegenden meist nur in den Höfen befinden, die oft eine große Tiefe besitzen. Diese Wohnhöfe sind für einige Stadttheile etwas sehr Charakteristisches und beherbergen eine große Bewohnerzahl. In einigen Straßen befinden sich 10 bis 30 solcher Wohnhöfe dicht neben einander; meist sind sie schmal und nur auf einer Seite bebaut, manchmal gehen sie von einer Straße zur nächsten Parallelstraße und bilden so einen Durchgang. Die Breite dieser Wohnhöfe ist sehr gering, besonders im Verhältniß zur Höhe der Häuser, 2 bis 3 Meter breit bei 3 bis 4 Geschossen. Die Bauart der schmalen Höfe in der inneren Stadt war geboten durch die durchgehends nur geringe Breite der Grundstücke, meist zwischen 6 und 8 Meter schwankend, so daß die an der Straße befindlichen Gebäude vielfach nur 3 oder 4 Fenster in der Front haben, sofern es nicht noch ältere, mit der Giebelseite nach der Straße gerichtete Fachwerks-Gebäude sind, deren ganze Breite oft von dicht an einander befindlichen Fenstern eingenommen wird.

Der Zugang zu den älteren Wohnhöfen ist in den meisten Fällen getrennt von dem Eingange zu dem Vordergebäude, er erfolgt in einem Durchgange durch dasselbe, der oft sehr niedrig und schmal ist, so daß er nur von einem Menschen und manchmal nur in gebückter Stellung zu passiren ist. Die Einfahrt von Wagen, selbst von Handwagen ist in solche Höfe nicht möglich. In einigen Fällen haben sich die Besitzer benachbarter Wohnhöfe vereinigt und die getrennten Höfe in einen gemeinschaftlichen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwandelt, so daß dann die unsichtbare Grundstücksgrenze längs der Mitte des Hofes verläuft. In solchen Fällen sind diese Höfe lustiger und erhalten auch mehr Sonnenlicht, so daß sich in einigen Wohnhöfen auch Bäume befinden. Das sind jedoch nur Ausnahmen, in der Regel ist der Zutritt von Licht und Luft in die Wohnhöfe ein nicht genügender.

Der weiteren Errichtung derartiger Wohnhöfe wurde ein Riegel vorgeschoben durch das Baupolizei-Gesetz vom Jahre 1865, dessen wichtigste hierauf bezügliche Bestimmungen im Folgenden mitgetheilt sind. Zunächst sei vorausgeschickt, daß dieses Gesetz nur für Stadt und Vorstädte in Anwendung kam, da beim Inkrafttreten desselben die Vororte noch schwach bebaut waren. Nach dem Gesetze mußten die Eingänge zu den Wohnhöfen (die Durchgänge durch die Vordergebäude) mindestens 2,3 Meter breit und 2,8 Meter hoch sein, die Lichtenweite der Höfe hatte mindestens 3,5 Meter zu betragen, zwei an einander grenzende Lichthöfe brauchten zusammen nur 6 Meter breit zu sein. Die Höhe der Gebäude in diesen Höfen durfte bei 3,5 Meter Hofbreite 3 Stockwerke von wenigstens 2,5 Meter Lichtenmaß nicht überschreiten, und bei 6 Meter Hofbreite 4 solcher Stockwerke nicht überschreiten, dabei durfte der Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 1 Meter über dem Hofpflaster liegen.

Die Anforderungen, welche im Interesse der Gesundheit und der Sicherheit gegen Feuersgefahr bei dem Bau von Wohnungen in Wohnhöfen gestellt wurden, waren, wie vorstehende Hauptpunkte erkennen lassen, keineswegs schwere; wie die Erfahrung gezeigt hat, genügten sie auf die Dauer nicht, sondern ließen verschiedene Mängel zu Tage treten, die dringend Abänderung verlangten. Indem die Bauspeculanten sich genau an die durch das Gesetz geforderten Minimalmaße hielten, entstanden, besonders in den Jahren nach der Wohnungsnoth, in den Vorstädten und in wachsendem Maße auch in den Vororten Wohnhöfe (Terrassen oder Passagen genannt), welche, abgesehen von dem bequemen Zugange, hinsichtlich des Zutrittes von Luft und Licht nicht besser waren als die älteren, oben geschilderten Wohnhöfe der inneren Stadt; denn bei einer Hofbreite von 3,5 Meter hatten die auf beiden Seiten errichteten Gebäude 12 Meter und mehr Höhe. Da diese modernen Wohnhöfe in gleicher Weise wie die älteren meist sehr tief sind, so beträgt die Einwohnerzahl eines solchen Hofes oft über hundert Personen, mehrere haben sogar 300 Bewohner und darüber.

Nachdem die gesetzgebenden Körperschaften sich wiederholt und in eingehendster Weise mit der von allen Seiten als nothwendig anerkannten Revision des Baupolizei-Gesetzes vom Jahre 1865 beschäftigt hatten, kam das am 24. Juni 1882 publicirte Baupolizei-Gesetz zu Stande, welches im Vergleich zu dem bis dahin gültigen Gesetze wesentlich schärfere Anforderungen stellt und dadurch die Errichtung von Wohnhöfen und von billigen Wohnungen überhaupt beträchtlich erschwert. Es erhellt dies aus den im Folgenden mitgetheilten, hierauf bezüglichen Bestimmungen des neuen Gesetzes, denen die abweichenden des Gesetzes vom Jahre 1865 gegenüber gestellt sind.

Zunächst findet das neue Gesetz Anwendung auch auf die Vororte, während das ältere Gesetz nur für Stadt und Vorstädte Gültigkeit hatte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude bestimmte das ältere Gesetz, daß dieselbe bei einer Straßenbreite von unter 6 Meter bis zu 12 Meter sein dürfe, dagegen bei einer Straßenbreite von 6 Meter und darüber diese Breite bis zu 6 Meter überschreiten dürfe. Diese Bestimmung ist für Stadt und Vorstadt auch in das neue Gesetz aufgenommen worden, in den Vororten jedoch darf die Frontwand die Straßenbreite nicht übersteigen. Für Eckgebäude gilt an der schmäleren Straße die größere Straßenbreite bis zu einer Länge von 20 Meter. Giebelwände dürfen überhaupt nur bis zu 30 Meter, andere Umfassungsmauern bis zu 24 Meter hoch sein.

Ueber die Anlage von Treppen schrieb das ältere Gesetz nur für Theater und andere öffentliche, stark besuchte Gebäude vor, daß in diesen die Haupt- und Nebentreppen von Eisen oder Stein sein sollten. Dagegen müssen von nun an Treppen, welche den alleinigen Zugang zu mehr als 6 Wohnungen bilden, von Stein sein; von keiner Treppe dürfen mehr als 12 Wohnungen zugängig sein. Weitere Vorschriften betreffen die Erhellung der Treppen durch Seiten- oder Oberlicht und die Breite der Treppen, welche in Etagenhäusern mindestens 1,15 Meter betragen muß.

Sehr einschneidend sind die Bestimmungen des neuen Gesetzes hinsichtlich des Baues von Wohngebäuden. Während das ältere Gesetz nur 2 Paragraphen über Wohnhöfe hatte (die bezüglichen Bestimmungen sind oben bereits mitgetheilt), enthalten 11 Paragraphen des neuen Gesetzes über die Lage und Construction von Wohngebäuden die folgenden Vorschriften. Zu Wohnzwecken und Arbeitsräumen, bezw. Werkstellen dürfen nur die 5 unteren Stockwerke außer dem Keller benutzt werden. Alle zu Wohnungen eingerichteten Räume, einschließlich der in Kellern belegenen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 Meter haben. Ferner müssen alle zum Bewohnen, zum Schlafen und zum sonstigen dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmten Räume, namentlich auch alle Arbeitsräume und Küchen, ein ins Freie gehendes Fenster haben. Vor jeder nicht an der Straße belegenen Gebäudewand, welche derartige Fenster hat, muß ein Raum unbebaut gelassen werden, dessen Breite in Stadt und Vorstadt $^1/_3$, in den Vororten $^2/_3$ der Höhe der Gebäudewand mindestens gleichkommt. Eine Ausnahme findet statt für Küchenfenster nach offenen Lichthöfen von mindestens 20 Quadratmeter Grundfläche, sowie für Fenster in Räumen von mindestens 3,5 Meter Höhe, sofern für dieselben, sei es durch Verbindung mit anderen genügend erleuchteten Räumen oder durch andere Vorkehrungen, für genügenden Zutritt von Licht und Luft gesorgt ist. Für Wohnungen in Hintergebäuden (Wohnhöfe, Terrassen, Passagen), d. h. wenn für mehr als zwei Wohnungen sämmtliche Fenster nach hinten liegen, gelten die folgenden Bestimmungen. Diese Hintergebäude dürfen außer Erdgeschoß nur noch zwei Stockwerke haben, wobei Mansarde als solches gerechnet wird; Wohnkeller sind überhaupt verboten; der Hofplatz muß in den Vororten dieselbe Breite wie die Höhe des Gebäudes haben, in Stadt und Vorstadt $^2/_3$ der Höhe, jedenfalls nicht unter 3,5 Meter; jeder Hofplatz muß von der Straße einen Eingang von mindestens 3 Meter Breite und 4 Meter Höhe haben. Was die Anlage von Wohnkellern betrifft, so sind solche überhaupt nur in Vorderhäusern und an canalisirten Straßen gestattet; in allen Wohn-,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schlaf- und Arbeitsräumen dieser Keller muß sowohl Decke wie Fensterſturz mindeſtens 1 Meter über dem Straßenterrain liegen, ſofern nicht der Keller vom Erdreich in ganzer Länge der Kellermauer bis auf die Tiefe des Kellerfußbodens mittels eines Lichtgrabens iſolirt iſt.

Die vorgenannten Beſtimmungen dieſes Geſetzes ſind für die Bewohner der hiernach zu erbauenden Wohnungen von höchſter Wichtigkeit, ſowohl was die Erhaltung der Geſundheit, als auch was den Schutz gegen Feuersgefahr u. ſ. w. anbelangt. Nur ein Bedenken iſt bisher gegen die Vortheile, die dies neue Geſetz den ärmeren Bewohnern bringen ſoll, gemacht worden, das allerdings, wenn es ſich als begründet erweiſen ſollte, von größter Tragweite iſt. Es iſt gegen die humanitären Forderungen des Geſetzes eingewendet worden, dieſe ſeien ſo weitgehend und von ſo drückender Schwere für den Bauenden, daß Gebäude mit kleinen und billigen Wohnungen ſich unter dieſem Geſetze gar nicht mehr aufführen ließen, da genügende Zinſen nur noch Gebäude mit mittleren oder größeren Wohnungen brächten. Ob dieſe Behauptung wirklich begründet iſt, läßt ſich jetzt, da das Geſetz noch nicht drei Jahre in Kraft iſt, nicht bereits ſtatiſtiſch nachweiſen. Die Wirkung dieſes Geſetzes läßt ſich auch darum noch nicht klar erkennen, weil gerade in den letzten zwei Jahren die Wohnverhältniſſe der unbemittelten Bevölkerungsklaſſen durch die Ausführung der mit dem zukünftigen Anſchluß der Stadt Hamburg an das Zollgebiet verbundenen Bauten ſehr ſtark berührt worden ſind. Dieſe Arbeiten haben in den Jahren 1883 und 1884 den Abbruch von über 500 Häuſern bedingt, in Folge deſſen 16 000 Bewohner gezwungen waren, ſich eine neue Wohnung zu ſuchen. Die geräumten Wohnungen gehörten zum bei Weitem größten Theile zu den dürftigſten, aber auch billigſten Wohngelaſſen der Stadt; da gleich billige Wohnungen, welche die vertriebenen Bewohner hätten aufnehmen können, nur in ganz geringem Maße leer ſtanden (der recht bedeutende Vorrath an leerſtehenden Wohnungen beſtand, wie oben nachgewieſen, hauptſächlich aus mittleren und theueren Wohnungen), ſo verſuchten Letztere die Inhaber kleinerer Wohnungen herauszubieten oder waren gezwungen, eine größere und theuere Wohnung zu nehmen, als ihr Einkommen es erlaubte. Die in eine ſolche Nothlage Verſetzten ſuchten dieſelbe dadurch zu überwinden, daß ſie Einlogierer, bezw. Schlafleute, aufnahmen oder daß zwei Haushaltungen zuſammen eine Wohnung bezogen — der pecuniäre Nachtheil wurde dadurch aufgehoben, dafür aber ein ethiſch um ſo ſchlimmerer Nachtheil eingetauſcht. Das größere Zuſammendrängen der Bevölkerung in den Wohnungen läßt ſich bereits für die Zählung im December der Jahre 1883 und 1884 nachweiſen.

Die nächſten Jahre werden im directen wie im indirecten Zuſammenhange mit den Bauten für den Zollanſchluß das Niederreißen weiterer Gebäude mit kleineren Wohnungen nothwendig machen, und es bleibt fraglich, ob die private Bauthätigkeit für genügenden Erſatz gerade dieſer Art von Wohnungen ſorgen wird; es könnte dann leicht ein Zuſtand eintreten, der unter dem Namen der Wohnungsnoth aus dem Anfang des vorigen Jahrzehnts noch in traurigem Andenken ſteht und damals ſo intenſiv war, daß der Staat ſelbſt ſich zum Einſchreiten gezwungen ſah.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dies führt uns zum zweiten Theile unserer Untersuchungen, zur Beantwortung der Frage: Was ist bisher geschehen, um die Wohnverhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen zu verbessern? In dieser Hinsicht sind, abgesehen von kleineren Unternehmungen einzelner Privatpersonen, drei Versuche ausgeführt worden, welche im Folgenden eingehender geschildert werden sollen, soweit dies an der Hand der uns zugängigen Unterlagen möglich ist.

Der erste Versuch datirt vom Jahre 1866. In diesem Jahre begannen zwei Grundbesitzer, welche einen größeren Theil des in der inneren Stadt belegenen Gängeviertels[1]) erworben hatten, zahlreiche alte Gebäude mit kleinen Wohnungen niederzureißen und an deren Stelle an neu angelegten Straßen große moderne Häuser mit theuren Wohnungen zu errichten. Da es den aus ihren bisherigen Wohnungen verdrängten Bewohnern zum Theil nicht möglich war, geeignete, insbesondere billige Wohnungen anderwärts zu finden, so bildete sich eine Baugesellschaft, welche durch Errichtung großer Etagenhäuser dem augenblicklichen Mangel abzuhelfen suchte. Diese auf 2 Plätzen in der Vorstadt St. Pauli, bezw. im Vororte Borgfelde erbauten Häuser enthalten billige Wohnungen für ungefähr 400 Familien mit etwa 1800 Köpfen. Eine weitere Thätigkeit in dieser Richtung hat genannte Gesellschaft jedoch nicht entwickelt.

In ähnlicher Weise wie bei dem ersten Versuche handelte es sich auch bei dem zweiten nicht darum, die Wohnverhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen durchgreifend und dauernd zu bessern, sondern es kam auch hier zunächst nur darauf an, einem vorübergehenden Mangel an kleinen Wohnungen abzuhelfen. Diesmal war es der Staat, der dies übernahm.

Wie in Berlin und anderen Großstädten, so trat im Jahre 1873 auch in Hamburg der Fall ein, daß die Nachfrage nach Wohnungen, besonders der kleinsten und billigsten Sorte größer war, als das Angebot, so daß am Umziehetermin des Mai es mehr als 30 Familien in Wirklichkeit trotz aller Bemühungen nicht möglich war, sich ein Unterkommen zu verschaffen, wodurch sich die Polizeibehörde genöthigt sah, diese Leute bis auf Weiteres in öffentlichen Gebäuden unterzubringen. Dieser in einer bis dahin in Hamburg nicht vorgekommenen Weise hervorgetretene Wohnungsmangel gab dem Senate Veranlassung, eingehende Untersuchungen über den Umfang und über die Ursachen dieser Erscheinung anstellen zu lassen, um ermessen zu können, inwieweit durch Eingreifen abseiten des Staates zur Abhülfe des Uebels beigetragen werden konnte. Die demgemäß vom Senate am 18. Juni 1873 bei der Bürgerschaft beantragten Maßregeln hatten sämmtlich das Gemeinsame, daß sie vorzugsweise auf die Beförderung der Erbauung von kleineren Wohnungen gerichtet waren und daß sie nur für eine bestimmte Zeit Gültigkeit haben sollten, also vorübergehender Natur waren. „Der Senat", heißt es in dem Antrage, „geht davon aus, daß es

[1]) Mit dem Namen „Gängeviertel" bezeichnete man große Grundflächen, die nur von engen, mit kleinen Wohnungen zum Theil der schlechtesten Art bebauten Gängen durchzogen waren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich zur Zeit vor Allem darum handelt, die Unbequemlichkeiten eines Uebergangsstadiums nach Möglichkeit zu lindern, auch hofft er durch die Behandlung der Sache es den Vertretern verschiedener Ansichten zu erleichtern, ihre Zustimmung zu ertheilen, und so mit der wünschenswerthen Schnelligkeit das Mögliche zu Stande zu bringen."

Das hierauf von der Bürgerschaft genehmigte und am 27. Juni 1873 publicirte Gesetz gestattete zunächst für Bauten, welche ganz oder vorzugsweise dem Bedürfnisse an sogenannten kleinen Wohnungen abzuhelfen geeignet erschienen, bis Ende des Jahre 1874 den Fachwerksbau; es ermächtigte die Staatsbehörde, bestimmte im Eigenthum des Staates befindliche Flächen (10 in verschiedenen Gegenden belegene Plätze mit einem Gesammtflächeninhalte von 72 160 Quadratmeter) zur unverzüglichen Bebauung mit Gebäuden, welche ganz oder vorzugsweise dem Mangel an kleinen Wohnungen abzuhelfen geeignet erschienen, in passenden Parzellen und unter erleichternden Zahlungsbedingungen zum öffentlichen Verkauf zu bringen, bezw. auf die Dauer von höchstens 30 Jahren zu vermiethen. Für die Vermiethung waren folgende Bedingungen festgesetzt: Die Grundfläche durfte höchstens zu $^3/_5$ bebaut werden; die zu errichtenden Gebäude durften einschließlich des Parterre nicht mehr als 3 Stockwerke enthalten; mindestens $^2/_3$ der Wohnungsflächen mußten aus Wohnungen von nicht mehr als je 50 Quadratmeter bestehen; dem Miether der Plätze konnten bei Bestellung genügender Sicherheit Baugelder bis zu $^2/_3$ der Herstellungskosten der Baulichkeiten gegen $4^1/_2$ Procent Zinsen auf successive Amortisation während der Miethezeit vom Staate vorgeschossen werden; die auf den vermietheten Plätzen errichteten Gebäude traten nach Ablauf der Miethezeit in das Eigenthum des Staates.

Eine weitere vom Senate beantragte Bestimmung, wonach diejenigen Wohnungen im Miethebetrage von nicht über 360 M., welche von Publication des Gesetzes bis zum 1. Mai 1875 durch Neubau oder Umbau in Angriff genommen und zur Benutzung fertiggestellt worden waren, für die Dauer von 10 Jahren bei Ermittelung der Grundsteuer nicht mit zur Berechnung gezogen werden sollten, fand nicht die Zustimmung der Bürgerschaft.

Der Erfolg dieses Gesetzes entsprach nicht den Absichten, welche man mit demselben verfolgt hatte. Im Laufe des Jahres 1873 wurden nur 2 Plätze verkauft, auf denen Gebäude mit ca. 230 Wohnungen errichtet wurden; eine Vermiethung von Plätzen trat überhaupt nicht ein, da die Bedingungen zu wenig Verlockendes für die Bauunternehmer hatten, denn diese wollen Häuser bauen, um sie alsdann mit Vortheil wieder zu verkaufen, nicht aber, um sie mehrere Jahrzehnte besitzen und verwalten zu müssen, andererseits wollen Rentiers nicht ein Haus kaufen, um es nach 20 oder 30 Jahren ohne Entschädigung wieder hergeben zu müssen. Um die Absichten des Gesetzgebers zur Ausführung zu bringen, hätte sich sofort eine Gesellschaft bilden und auf Grund des Gesetzes den Bau kleiner Wohnungen in die Hand nehmen müssen, ohne dabei auf eine hohe Verzinsung zu sehen, oder gar ein gutes Geschäft machen zu wollen; das nöthige Capital würde sich gewiß von gemeinnützigen Leuten haben aufbringen lassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Daß der Beistand edeldenkender Menschen derartigen uneigennützigen Bestrebungen in Hamburg nicht fehlt, zeigt der dritte Versuch, der vor einigen Jahren gemacht worden ist, um die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerung zu bessern.

Im Jahre 1878 bildete sich unter dem Vorsitze des bekannten Schiffsrhebers R. M. Sloman ein provisorisches Comité, welches die Errichtung einer „Gemeinnützigen Baugesellschaft" beabsichtigte, deren Zweck nach dem ausgegebenen Programm dahin gehen sollte, „durch gemeinsames Wirken und Verzichten auf größeren Gewinn als 4 Procent Zinsen, im Uebrigen aber nach dem allein richtigen volkswirthschaftlichen Grundsatz verfahrend — daß Kosten durch Erträge gedeckt werden sollten —, kleine Wohnhäuser für die wenig bemittelten Gesellschaftsklassen herzustellen und sie denselben zur successiven Eigenthums-Erwerbung durch mäßige jährliche Abzahlungen zum Kostenpreis zu überlassen." Das auf 360 000 Mark festgesetzte Actienkapital (360 Actien zu 1000 M.) war bald gezeichnet, ein geeignetes Terrain, über 74 000 Quadratmeter groß, wurde vom Staate zu günstigen Bedingungen, 50 Pfennig für 1 Quadratmeter, überlassen. Dasselbe ist gesund und frei in unmittelbarer Nähe der Stadt am linken Elbufer auf der großen Veddel gelegen, in nächster Nähe der Eisenbahnbrücke.

Nach dem Programm soll jedes Haus nur eine Wohnung umfassen; nach den vorläufigen Veranschlagungen waren die Herstellungs-Kosten eines einzelnen Hauses mit Gärtchen auf 3000 Mark berechnet, einschließlich der Kosten für Straßenschüttung und Herstellung u. dgl. Ein jedes Haus enthält 1 Wohnstube, 3 Kammern, ferner Küche, Keller und Boden, sowie einen Garten von ca. 300 Quadratmeter; in der Küche befindet sich ein Handstein mit Wasserzufluß aus der städtischen Wasserleitung, sowie Abfluß in die Siele. Als Miethe sind höchstens 160 Mark angesetzt, so daß sich die Anlagekosten mit 5 Procent verzinsen würden; da das Actiencapital jedoch eine Dividende nur im Betrage bis zu 4 Procent erhält, so fällt der Rest dem Reservefonds anheim.

Dem Miether ist das Recht eingeräumt, durch successive Einzahlungen (mindestens 6 Mark monatlich) das Haus zu erwerben; sind 1200 Mark eingezahlt, so wird das Grundstück dem Bewohner als Eigenthum überlassen, indem der übrige Theil des Kaufpreises als Hypothek der Gesellschaft eingetragen wird (die ersten 1000 Mark zu $4^1/_2$ Procent Zinsen, den weiteren Betrag zu 5 Procent).

Um den Zweck der Anlage auch für die Zukunft zu wahren, muß der Erwerber eines Hauses verschiedene darauf abzielende Bedingungen eingehen; so darf derselbe ohne Zustimmung der Gesellschaft weder in dem Wohnhause, noch im Garten Umbauten oder Neubauten vornehmen, desgleichen ist die Aftervermiethung des ganzen Hauses oder die theilweise Vermiethung, bezw. die Aufnahme von Einlogierern an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die Errichtung einer Wirthschaft ist nicht gestattet.

Um praktische Erfahrungen zu sammeln, wurde zunächst mit der Errichtung von 100 Häusern begonnen. Im Jahre 1884 waren jedoch bereits 194 Häuser fertig gestellt, die mit 631 900 Mark zu Buche standen, wozu noch ein Badehaus und ein Schulhaus kommen, deren Kostenpreis zu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sammen 7000 Mark beträgt. Die von der Gesellschaft gebaute Schule ist für kleine Kinder bestimmt, die gleichfalls von ihr errichtete öffentliche Badeanstalt hat 6 Wannen.

Was den finanziellen Erfolg anbelangt, so hat die Gesellschaft im Jahre 1881 ihren Actionären 2 Procent, im Jahre 1883 3 und im vergangenen Jahre bereits 4 Procent Zinsen, sowie rückständige Bauzinsen in gleicher Höhe ausgezahlt, somit ist das im Programm aufgestellte Ziel, daß Kosten durch Erträge gedeckt werden sollen, schon jetzt so gut wie erreicht.

In einer Hinsicht sind jedoch die Absichten dieser wahrhaft gemeinnützigen Gesellschaft nur zu einem kleinen Theile in Erfüllung gegangen und dies ist für die hier zu untersuchende Frage von größter Bedeutung. Während nach dem ursprünglichen Plane die Häuser, wenn auch nicht ausschließlich, so doch überwiegend, für den Arbeiterstand bestimmt sein sollten, hat sich gezeigt, daß jetzt die Miether hauptsächlich aus Leuten bestehen, die in Geschäften, Comptoiren, bei den Eisenbahnen, größeren gewerblichen Unternehmungen, Staatsbehörden u. s. w. mit niedrigen Gehalten angestellt sind, also nicht zur Arbeiterbevölkerung im engeren Sinne gehören. Daß diese Bewohner aber auch nicht als Mitglieder der unbemittelten Bevölkerungsklassen zu betrachten sind, ergiebt sich daraus, daß auf eine größere Anzahl von Häusern bereits beträchtliche Abzahlungen stattgefunden haben.

So hoch hiernach auch die Verdienste genannter Gesellschaft anzuerkennen sind und so sehr auch ihre Bestrebungen zweifellos einem vorhandenen Bedürfnisse Abhülfe gebracht haben und noch bringen — indem sie nämlich denjenigen Bevölkerungsklassen, die den Wunsch hegen, ein kleines Häuschen allein zu bewohnen, und die im Stande sind, durch ihre Ersparnisse im Laufe der Zeit in den Besitz des Häuschens zu gelangen, leichte und sichere Gelegenheit hierzu gewähren —, so ist doch dem noch dringenderen Bedürfnisse derjenigen breiten Volksschichten, die mit den schlechtesten weil billigsten Wohnungen vorlieb nehmen müssen, damit nicht genügt. Diese Leute haben wohl meistens gar nicht das Verlangen, ein Häuschen für sich zu bewohnen, sie befinden sich noch viel weniger in der Lage, durch Ersparnisse dasselbe nach und nach in ihren Besitz zu bringen, sie sind ferner auch durch ihre Arbeitsstelle zum Wohnen in einer bestimmten Gegend der weit ausgedehnten Stadt gezwungen, so daß ihnen mit einer billigen Wohngelegenheit in Entfernung von einer Stunde und mehr nicht gedient ist.

Die Mitgliederzahl dieser Bevölkerungsklassen wächst bereits jetzt von Jahr zu Jahr beträchtlich und wird voraussichtlich mit Eintritt der Stadt Hamburg in das Zollgebiet, von welchem Zeitpunkte an man sich eine lebhafte Entwickelung der Industrie verspricht, noch viel stärker zunehmen. Die private Bauthätigkeit wird schwerlich das so sich steigernde Bedürfniß nach kleinen Wohnungen befriedigen, noch viel weniger ist aber von derselben zu erwarten, daß sie für die Besserung der Wohnverhältnisse der unbemittelten Volksklassen mehr thun wird, als durch Gesetz verlangt wird. Hier vermag auch der Einzelne nichts Durchgreifendes auszurichten, nur das Zusammenwirken einer größeren Anzahl gemeinnützig Denkender kann wirklich fühlbare Hülfe bringen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

An den besser situirten Theil der Bevölkerung tritt daher die Pflicht immer ernster heran, nach Kräften zur Aufbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen beizutragen. Es handelt sich hierbei nicht darum, letzteren ein Geschenk oder Almosen zu reichen, sondern um Gewährung von Beihülfen, die, soweit sie aus Geld bestehen, sicher und zinstragend angelegt werden.

Soll dem vorhandenen Nothstande in den Wohnungsverhältnissen der unbemittelten Bevölkerungsklassen wirklich durchgreifend abgeholfen werden, so verzichte man von vornherein auf die Verwirklichung des Ideales, daß Haushaltung sich mit Haus decken müsse, man gebe die Herstellung von Einzelfamilienhäusern auf und entschließe sich zur Errichtung von Häusern mit 3 oder 4 Stockwerken, zu je 6 bis 8 Wohnungen, gelegen an quadratischen Höfen, die mit Bäumen bepflanzt sind und an der nach Süden gerichteten Seite offen bleiben müssen. Man baue ferner Wohnungen nicht nur mit 2 Zimmern, sondern auch solche mit 3 bezw. 4 Zimmern, damit nicht allein die Arbeiter mit geringstem Einkommen, sondern auch solche mit etwas besserem Verdienste in solchen Häusern wohnen können, man errichte solche auch nicht in großer Anzahl an einer Stelle, sondern vertheile sie über alle Theile der Stadt, je nach vorhandenem Bedürfnisse. Würde dann noch der Staat mit seiner Beihülfe eintreten, nämlich durch billige Hergabe von Baugrund und durch Erlaß oder Milderung gewisser baupolizeilicher Vorschriften, so würde hiermit den unbemittelten Bevölkerungsklassen nicht nur in gesundheitlicher, sondern auch in ethischer Hinsicht in Wahrheit eine Wohlthat erwiesen werden!

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

III.

Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a. M.

Gutachten

erstattet dem Verein für Socialpolitik von Dr. Flesch, Rechtsanwalt und Mitglied des Magistrats in Frankfurt a. M.

§ 1. Das Gutachten, das zu erstatten ich die Ehre habe, richtet sich an die Mitglieder des Vereins für Socialpolitik, also an Männer, welche für die behandelten Fragen durchweg Sachverständige sind. Ich bin daher in der angenehmen Lage, mich bei Anordnung und Begrenzung des Stoffes in mancher Hinsicht beschränken zu können.

Die einzelnen Thatsachen und Erscheinungen, die man unter dem Stichwort „Wohnungsfrage" zusammenfaßt, sind den sämmtlichen Mitgliedern bekannt. Ich brauche diese Thatsachen weder einzeln zu schildern, noch habe ich nöthig das Interesse für die behandelte Frage durch das Aufrollen von Sensationsgemälden über die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen erst zu erwecken. Ich kann ebenso die Litteratur als bekannt voraussetzen und mich von blos theoretischen Erörterungen, wie sie etwa in ein System der Volkswirthschaft oder der Verwaltungslehre gehörten, fern halten. Ich halte mich aber auch für berechtigt, zwei weitere Fragen, die gewöhnlich in die Erörterungen über unsern Gegenstand hineingezogen werden, auszuscheiden, die Fragen nämlich, wie man billige Arbeiterwohnungen herstellt (Raumdisposition, Cottagesystem oder Kasernensystem u. s. w.)? und die weitere Frage, welche sanitäre Anforderungen an eine zweckentsprechende Arbeiterwohnung zu stellen sind?

Zu letzteren Beschränkungen werde ich nicht nur durch das Maß der mir zu Gebote stehenden Zeit veranlaßt, sondern vor Allem durch die Ansicht, daß die Wohnungsfrage in erster Linie der Volkswirthschaft und der Verwaltung angehört. Hier liegen die Ursachen des Uebels, von hier aus muß also auch deren Linderung am ersten anzustreben sein; der Rath des Architekten wie des Hygieinikers, so wichtig und unentbehrlich er ist, kann von wirklichem Nutzen erst sein, nachdem jene Wissenschaften ihre Arbeit gethan haben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ich werde daher, unter Absehen von systematisch vollständiger Darstellung der Wohnungsfrage lediglich zwei Fragen zu erörtern haben:

1) Giebt es in Frankfurt a. M. eine Wohnungsnoth?

2) Welches sind, falls sie besteht, die Ursachen derselben?

Indem wir in diesem zweiten Kapitel das Uebel auf seine einzelnen Ursachen zurückzuführen und diese einzelnen Ursachen zu analysiren suchen, wird sich wenigstens die kurze Andeutung der Heilmittel, die unserer Ansicht nach zur Beseitigung bezw. zur Linderung des Uebels dienen, von selbst ergeben, aber auch erforderlich machen.

Kapitel I.

Giebt es in Frankfurt a. M. Wohnungsnoth?

§ 2. Die Frage scheint auf den ersten Anblick eine zu sein, die sich durch statistische Erhebungen — Zählung der Wohnungen und der Einwohner — einfach lösen läßt.

Bei genauerer Betrachtung komplizirt sie sich jedoch mehr und mehr, und erweist sich eben deshalb als der statistischen Behandlung lange nicht so sehr, als man glauben sollte, zugänglich.

Es sind nämlich verschiedene Arten von Wohnungsnoth zu scheiden.

Man denkt bei dem Begriff gewöhnlich nur an den Zustand, der eintritt, wenn die Zahl der vorhandenen Wohnungen für die Zahl der Einwohner der betreffenden Stadt absolut zu gering ist, so daß eine verhältnißmäßig hohe Anzahl von Menschen genöthigt ist, sich mit derselben Wohnung, bezw. demselben Wohnraum zu begnügen. Ob dieser Zustand vorhanden ist, läßt sich anscheinend verhältnißmäßig leicht ermitteln, sobald man sich eben nur über die Begriffe „Wohnung", „Wohnraum" geeinigt hat, und sobald festgestellt ist, wie viel Menschen in einem Wohnraum wohnen dürfen, ehe von Ueberfüllung die Rede ist. Allerdings sieht man aber leicht, daß selbst dann die Rechnung nur lückenhaft ist, so lange nicht außer der Zahl auch der Kubikinhalt der einzelnen Wohnungen und Wohnräume, sowie die sonstige Benutzung der Häuser, ihre bauliche Verfassung und ihre Umgebung berücksichtigt sind.

In einer Kaserne mit guter Kanalisation, Ventilation ꝛc., oder in einem Haus, das zwischen Wald und Wiesen liegt, oder in einer Wohnung die in einem sonst leerstehenden Haus sich befindet, mag von Ueberfüllung noch nicht gesprochen werden, wo solche in einem alten Haus einer engen Straße im Innern einer großen Stadt, in dem jeder Raum zum Vermiethen ausgenützt ist, längst vorhanden wäre.

Der Zustand des Hauses, seine Benutzung und Umgebung sind aber statistisch überhaupt nicht faßbar, und selbst der Kubikinhalt einer großen Anzahl von Wohnungen bezw. von Wohnräumen ist, wie bekannt, thatsächlich nur sehr schwer und mühsam zu ermitteln.

Aber auch abgesehen hiervon ist die Ueberfüllung eben nur eine Art der Wohnungsnoth.

Man ist ebenso berechtigt, von Wohnungsnoth dann zu sprechen, wenn in einer Stadt eine verhältnißmäßig große Anzahl von Menschen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

genöthigt sind, ungesunde Wohnungen aufzusuchen als auch da, wo in Folge der besonderen Verhältnisse die Wohnungen erheblich theurer sind, als sie nach den Einkommen der Mehrzahl der Einwohner sein dürften.

Freilich werden diese drei Arten der Wohnungsnoth regelmäßig [1]) nicht gesondert, sondern gemeinschaftlich auftreten; und das Vorhandensein der einen wird naturgemäß auf das Eintreten der anderen befördernd wirken. Wie überall in socialwissenschaftlichen Dingen gehen eben auch hier Ursache und Wirkung leicht in einander über.

Gleichwohl aber — oder vielmehr eben deshalb — ist die Scheidung der verschiedenen Arten der Wohnungsnoth von äußerster Wichtigkeit, und eine tiefer eingehende Betrachtung der Wohnungsverhältnisse eines bestimmten Orts kann auf sie am wenigsten verzichten. Wenn Heilmittel gegen ein Uebel gesucht werden sollen, muß vor Allem der Sitz des Uebels ermittelt werden und die Heilmittel müssen ganz verschiedene sein, je nachdem an einem Ort die eine oder die andere Art der Wohnungsnoth prävalirt. Es ist z. B. leicht, den Bau von kleinen Wohnungen zu empfehlen. Ob und in welchem Maß aber wirklich ein geeignetes und taugliches Mittel ist, wird sich nur feststellen lassen, wenn zuvor untersucht ist, ob nicht etwa die am betreffenden Ort bestehenden Verhältnisse derart sind, daß auch in den neuerbauten Wohnungen dieselben gesundheitsschädlichen Wirkungen eintreten müssen, wie in den alten; oder daß auch in den neuen Wohnungen sich im Kurzen übermäßige Preise heranbilden würden, bezw. daß selbst die Vermehrung des Angebots von Wohnungen eine nachhaltige Preisminderung für die bereits vorhandenen nicht herbeiführen kann.

Wir müssen also die drei Arten der Wohnungsnoth besonders erörtern; und es zerlegt sich hiernach die in der Ueberschrift gestellte Frage:

Giebt es in Frankfurt a. M. Wohnungsnoth?

in die drei Unterfragen

Wird die Wohnungsnoth, falls sie vorhanden ist, veranlaßt durch die ungesunde Beschaffenheit oder die geringe Zahl oder den hohen Preis der zu Gebot stehenden Wohnungen?

§ 3. 1) Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen?

Ein Wohnraum, bezw. ein Haus kann ungesund sein durch seine Lage, seine bauliche Beschaffenheit und seine Benutzung. Insbesondere ist die Benutzung eines Wohnraums als Aufenthalt für zu viele Menschen gesundheitsschädlich [2]). Alle überfüllten Wohnungen sind ungesund [3]). Indeß

[1]) In einem Ort, an dem ein Erdbeben, oder eine Feuersbrunst einen Theil der Häuser verwüstete, desgleichen in einer belagerten Festung, in die die Umwohner zusammenströmten, an dem Ort eines großen Festes ꝛc. wird nur die Wohnungsnoth durch Ueberfüllung sich zeigen; in Städten von ungesunder Lage (Petersburg) oder gänzlich verrotteten sanitären Zuständen (Neapel) wird sich hauptsächlich der Mangel gesunder Wohnungen, in Badeorten während der Saison hauptsächlich der Mangel an billigen geltend machen.

[2]) Von der bestimmungswidrigen Benutzung eines Wohnraums für andere Zwecke, so daß er aufhört, Wohnraum zu sein, sehen wir hier ab.

[3]) Und alle ungesunden Wohnungen sind überfüllt; denn in ihnen allein machen die Vermögenden, die vielen Platz brauchen, den Armen, die sich aus

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ist hier die Gesundheitsschädlichkeit Wirkung der Ueberfüllung, bezw. da die Ueberfüllung selbst eine Erscheinungsform der Wohnungsnoth ist, indirecte Folge der Wohnungsnoth, während wir es mit der Gesundheitsschädlichkeit zu thun haben, die ihrerseits Ursache der Wohnungsnoth ist.

Ungesunde Wohnungen und Häuser giebt es nämlich selbstverständlich überall. Mitunter aber liegen die Verhältnisse so, daß nicht einzelne Häuser in Folge besonderer Umstände ungesund sind, sondern daß in Folge von allgemeinen Ursachen ein verhältnißmäßig großer Theil der vorhandenen Wohnräume den sanitären Anforderungen nicht entspricht, und daß in Folge dessen ganze Schichten der Bevölkerung dauernd mit ungesunden Räumen vorlieb nehmen müssen.

Es ist in solchen Städten vielleicht nicht schwer, eine Wohnung zu erhalten, aber es ist für den Armen oder mäßig Bemittelten unmöglich, sich eine gesunde Wohnung zu schaffen. Derartige Fälle, in denen die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen Ursache der Wohnungsnoth ist, liegen nicht nur vor, wenn die Stadt, bezw. Theile derselben auf ungesundem, durchfeuchteten, feuchten Boden ꝛc. steht, sondern auch, wenn Fehler des Stadtplans (zu enge Straßen, Mangel an freien Plätzen und Anpflanzungen, Mangel an Kanalisation ꝛc.) vorhanden sind, die auf größere Stadtbezirke gemeinsam einwirken[1]). Daneben stehen dann die anderen Fälle, wo nicht die natürliche Beschaffenheit der Lage, und auch nicht die einmal vorhandenen historisch gewordenen Mängel des Bebauungsplans eine größere Anzahl von Menschen zwingen, in ungesunden Wohnräumen auszuhalten, sondern wo dies durch den baulichen Zustand der Häuser hervorgebracht wird, mag diese selbst wieder Folge von herrschenden Baugewohnheiten und Bauliebhabereien sein, oder lediglich Folge von nachlässiger oder geiziger Instandhaltung des Hauses. Hierher gehören also einerseits z. B. Kellerwohnungen, die fünften und sechsten Stockwerke in manchen Großstädten, der Mangel an Höfen auf den einzelnen Hausgrundstücken[2]) und dergleichen mehr; — andererseits aber auch die wüsten, häßlichen, unendlich verwahrlosten Ruinen, in denen in allen Großstädten gleichmäßig die ärmere Bevölkerung zusammengeschaart wird, und deren massenhaftes Vorhandensein in London eine Folge der dortigen Rechtsverhältnisse ist, und eine der Haupturſachen der dortigen furchtbaren Wohnungsnoth zu bilden scheint.

Hier in Frankfurt sind nun in all diesen Beziehungen die Verhältnisse relativ günstig.

Die Bodenbeschaffenheit und die klimatischen Verhältnisse sind, wie bekannt, sehr gut. Die Stadt hat von je gutes Trinkwasser in ausrei-

---

Sparsamkeit zusammendrücken, den Platz nicht streitig (vgl. unten § 10 S. 72; § 15 S. 80.

[1]) Dergleichen Umstände kommen nicht nur in großen Städten vor. Ungesund in Folge ihrer Lage sind auch die Wohnungen in einer kleinen Stadt, die z. B. den fortwährenden Gerüchen aus einer Fabrik ausgesetzt sind, und öfter als man glaubt mag gerade in kleinen Städten aus derartigen Gründen Wohnungsnoth im eigentlichen Sinne herrschen.

[2]) Vergl. den neuerdings erschienenen Report, betr. the Bristol poor p. 47.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

chender Menge zur Verfügung gehabt; die Reinigung der Stadt wird der Hauptsache nach durch ein in seiner Art vorzügliches System von Schwemmkanälen besorgt, das demnächst vollständig durchgeführt sein wird. Die Stadt ist weitläufig gebaut; sie hat die weitberühmten Promenaden und die vielen Straßen mit durchlaufenden Vorgärten[1]). Anderseits fehlen die berüchtigten Kellerwohnungen fast ganz; Wohnungen im vierten Stockwerk und höher sind nur sehr wenige vorhanden — wenn gleich die Zahl derselben in fortwährender Vermehrung begriffen ist.

Während in Berlin im Jahre 1875 10,2 Proc. der Bevölkerung, und in Hamburg 6,5 Proc. der Bevölkerung in unter der Erde belegenen Wohnungen gefunden wurden, gab es hier nach der Zählung von 1880 überhaupt nur 39 Wohnungen dieser Art mit 154 Einwohnern, also knapp 0,1 Proc. Im vierten Stock oder höher befanden sich von 27763 Haushaltungen nur 1201, also nur ein kleiner Bruchtheil der Bevölkerung, von 4,63 Proc. Jedoch hatten sich gerade die Wohnungen im vierten Stock und höher seit der Zählung von 1875 fast verdoppelt, da ihrer damals nur 649 waren. Ueberhaupt sind unsere Wohnungsverhältnisse wie nach jeder Hinsicht, so auch in baulicher Beziehung im Begriff, ungünstiger zu werden[2]). Es haben ferner eine gut gehandhabte Baupolizei und eine verständige Baugesetzgebung, verbunden mit der relativ günstigen Vermögenslage der meisten Hausbesitzer bisher dafür gesorgt, daß allzu verwahrloste und deshalb gesundheitsgefährliche Häuser derzeit nicht oder doch nur ganz ausnahmsweise vorkommen.

Endlich ist vor Kurzem — am 15. Juli 1884 — eine neue Bauordnung (Ortsstatut) erlassen, die beweist, daß die Bürgerschaft gewillt ist, sich den gegenwärtig relativ günstigen Stand der baulichen Verhältnisse auch mit Opfern zu wahren. Dieselbe enthält z. B. genaue Vorschriften über die zulässige Höhe der Gebäude (§ 11: 10 bis höchstens 20 Meter, je nach der Breite der Straße); ferner über die Höhe der Wohnräume (§ 38: wenigstens 3 Meter), über den bei künftigen Bauten in jedem Fall frei zu lassenden Theil der Grundfläche (§ 32: in der Regel ein Viertel des Grundstücks); über den in Zukunft obligatorischen Anschluß der ge-

[1]) Vergl. über alle hier fraglichen Dinge: Frankfurt a. M. in seinen hygieinischen Verhältnissen und Einrichtungen (Festschrift zu Varrentrapp's Jubiläum), bei Mahlau u. Waldschmidt 1881. Nach dem ersten Aufsatz dieses Werks, der unseren weitbekannten Stadtbaurath Lindley zum Verfasser hat, umfaßte damals die Stadt 1184,4 Ha, das wäre lange nicht der sechste Theil von Berlin, das 6325 Ha umfaßt; dabei hatte aber Berlin 1881 an Einwohnern 1192073; und Frankfurt nicht den achten Theil, nämlich 136831. Die Wasserflächen in beiden Städten sind in beiden Zahlen mitenthalten.

[2]) Das Quellenwerk für die Frankfurter Wohnungsstatistik ist: Die Ergebnisse der Volkszählung von 1880, bearbeitet von dem städtischen statistischen Amt (Vorstand Dr. von Oberndberg). Dieselben sind veröffentlicht als Anhang zu den vom Magistrat an die Stadtverordneten jährlich erstatteten Berichten über den Stand der Gemeindeangelegenheiten pro 80—81, 81—82, 82–83, 83—84; — außerdem auch in den Publicationen des hiesigen Vereins für Geographie und Statistik. In Betracht kommen hauptsächlich Theil II Wohngebäude; Theil III Haushaltungen und Wohnungen. — Die in unserer Arbeit enthaltenen Daten sind sämmtlich, soweit nichts anderes angegeben dieser Publikation entnommen; die im Text angeführten finden sich Jahresbericht 82—83 p. 15 und p. 11.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sammten Hausentwässerung an die Schwemmkanäle (§ 40) und das Verbot der Anlage neuer Senk- und Abtrittsgruben (§ 42)[1]).

Anderseits kann natürlich nicht geleugnet werden, daß sowohl einzelne ungesunde Straßen vorkommen als auch einzelne verwahrloste oder an sich ihrem Plan nach ungesunde Gebäude; und wir werden im weiteren Verlauf sehen, daß gerade diese ungesunden Straßen und die verwahrlosten Gebäude die übervölkerten sind[2]).

Im Großen und Ganzen aber muß unsere Antwort auf die zu Anfang des Paragraphen gestellte Frage lauten, daß die vorhandenen Wohnungen an sich fast durchweg gesund sind, und daß die Wohnungsnoth, wenn sie vorhanden ist, weder durch die Bodenverhältnisse einzelner Stadttheile noch durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen herbeigeführt wird. Während also in manchen anderen Städten jeder Besserung der Wohnungsverhältnisse umfassende sanitäre und baupolizeiliche Maßregeln, Entwässerungen, Straßendurchbrüche, Niederlegungen im großen Maßstab, Aenderungen der baupolizeilichen Vorschriften u. s. w. vorhergehen müssen, sind wir in der glücklicheren Lage alle diese vorbereitenden Maßregeln der Hauptsache nach bereits erledigt und daher relativ einfachere Arbeit vor uns zu haben. Allerdings dürfte es zur Wahrung dieser Verhältnisse wohl erforderlich sein, daß in Zukunft bei Anlage neuer Straßen- und Stadttheile etwas mehr für Offenlassung von freien Plätzen, Promenadenanlagen u. dgl. m. gesorgt wird.

2) Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch die geringe Zahl der vorhandenen Wohnungen?

§ 4. Die Frage ist, wie beits oben (§ 2) bemerkt, statistischer Behandlung mehr zugänglich, als die anderen von uns erörterten Punkte. Sie ist auch in der S. 62 Note 1 citirten Publikation Gegenstand einer sehr ausführlichen, eingehenden und gewissenhaften Bearbeitung gewesen, aus der für Detailforschungen, statistische Vergleichungen u. s. w. reiches Material zu entnehmen ist.

Aus diesem Material nun —, das, wie gleichfalls oben betont, nur die eine Art der Wohnungsnoth schildern kann, den Gegenstand also nicht erschöpft, ergiebt sich

a) daß eine ganz bedeutende Zahl von Wohnungen überfüllt ist, mithin für diejenigen, die auf Wohnungen der betreffenden Art angewiesen sind, Wohnungsnoth besteht.

b) daß die Wohnungsverhältnisse im Allgemeinen im Begriff sind, sich zu verschlechtern, und daß die Ueberfüllung der Wohnungen, Häuser und Grundstücke im Zunehmen begriffen ist.

---

[1]) Vergl. über die frühere Baugesetzgebung und Baupolizei den Aufsatz des Herrn Senator Dr. v. Oven in dem S. 61 N. 2 citirten Werk, sowie den Text der Gesetze und Statuten in desselben Verfassers „Neue Sammlung von Gesetzen ꝛc." für Frankfurt a. M. Band III. Baugesetze für 1809—1879; ferner die neue Bauordnung im selben Werk Band IV.

[2]) Merkwürdiger Weise war gerade ein Theil dieser ungesunden, jetzt der ärmsten Bevölkerung überlassenen Straßen (das sogenannte Metzgerviertel der Altstadt, ferner die jetzt abgerissene Judengasse), früher der Sitz der wohlhäbigsten und deshalb gesundesten und langlebigen Bevölkerung, der Genossen des Metzgerhandwerks, der jüdischen Kaufleute u. s. w. Ueber die Gründe dieser Erscheinung vgl. § 10 S. 72.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1) Unsere Statistik betrachtet als überfüllt die Wohnungen, in denen auf je 1 Zimmer mehr als 2 Bewohner kommen. Sie berechnet hiernach, auf 27763 überhaupt in Benutzung befindliche Wohnungen 3304, also fast 12 Proc. (genau 11,90 Proc.) überfüllte Wohnungen, in denen im Ganzen 19005 Einw., d. h. 14,36 Proc. der Einwohnerschaft wohnen[1]).

Ein volles Siebentel der Bevölkerung wohnt also in übermäßig angefüllten Wohnungen; und nahezu ein Neuntel aller Wohnungen sind überfüllt[2]).

Die Zahlen erhalten aber ihre volle Bedeutung erst, wenn wir die Wohnungen selbst etwas genauer statistisch betrachten. Eine Wohnung heißt nämlich für unsere Statistik ebensogut die Kammer mit einem Schiffmannsöfchen, in der eine Arbeiterfamilie haust, als die Villen im Westend und als die eleganten Häuser zum Alleinbewohnen, aus denen namentlich im Nordend der Stadt ganze Straßen fast ausschließlich bestehen. 23,7 Proc. sämmtlicher Wohnungen nun haben kein oder nur ein heizbares Zimmer, und 22,2 Proc. nur zwei heizbare Zimmer[3]).

In diesen Wohnungen wohnen 37,3 Proc. der Einwohner, d. h. über ein Drittel. 3258 Wohnungen (11,74 Proc. der überhaupt vorhandenen) haben keine Küche[4]).

Es vertheilen sich ferner die 27763 Wohnungen auf 7677 Grundstücke[5]). 1664 Grundstücke — mehr als ein Fünftel — werden nur von einer Haushaltung in Anspruch genommen, stellen also im Wesentlichen die Villen mit ihren Parks und Gärten, und die Häuser zum Alleinbewohnen mit ihren Vorgärten dar. 4192 weitere Grundstücke sind mit zwei bis höchstens vier Haushaltungen besetzt, enthalten also im Großen und Ganzen die Wohnungen des vermögenden Mittelstandes (Parterre, erster, zweiter, dritter Stock).

Nur 1821 Grundstücke — 23,72 Proc. der vorhandenen werden von fünf und mehr Haushaltungen benutzt.

Nun ist allerdings diese Grundstücksstatistik, da sie von dem Flächeninhalt des Grundstücks absieht, nur von beschränktem Werth. Immerhin enthält sie ein gewisses Gewicht, wenn man erwägt, daß die Zahl der Grundstücke in einer großen Stadt mit Jahrhunderte langem regen Immobiliarverkehr nicht allzuwesentlich von der Zahl der Häuser sich unterscheiden wird[6]), und daß ein Haus mit einer Haushaltung im Großen und Ganzen namentlich unter Berücksichtigung der Gärten ꝛc., die bei Miethhäusern nur seltener vorkommen, keine viel geringere Grundfläche einnehmen wird, als ein Etagenhaus. Jedenfalls aber beweisen die angeführten Zah-

---

[1]) Jahresbericht 82—83 S. 32 S. 37 Tabelle S. 72.
[2]) Jahresbericht 82—83 S. 25 ff.
[3]) Jahresbericht 82—83 S. 32.
[4]) Jahresbericht 82—83 S. 44.
[5]) Nicht berücksichtigt sind bei der Zahl von 27763 Wohnungen die Anstalten zu gemeinsamem Aufenthalt vieler Menschen (Hotels) ꝛc. und 1253 leer stehende Wohnungen. Jahresbericht 1882—83 S. 11; vgl. unten S. 64 § 5.
[6]) Nach der Tabelle Jahresbericht 81—82 S. 56 kommen auf die 7677 Grundstücke — 8877 Häuser, nämlich 7579 Vorderhäuser und 1298 Hinterhäuser. In den Hinterhäusern befinden sich aber nur 3325 Haushaltungen, also ein verhältnißmäßig geringer Theil der Bevölkerung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

len, daß ein verhältnißmäßig sehr großer Theil der Bevölkerung sich auf verhältnißmäßig wenigen Grundstücken zusammendrängt, und dies erlaubt wenigstens einen Schluß auf die Ergebnisse, welche die leider nicht vorhandene Statistik der Bewohnungsziffer nicht der Wohnungen, sondern der Etagen und der Häuser haben müßte.

Es wäre nämlich ganz irrig, wenn man glauben wollte, die 14,36 Proc. der Bevölkerung wären allein die unter der Ueberfüllung leidenden, d. h. in Wohnungsnoth befindlichen.

Unsere Statistik zählt die Haushaltungen. Findet sie in einem kleinen Haus der Altstadt von 4 engen Räumen im Stockwerk etwa 3 Haushaltungen: Ein Ehepaar mit 2 Kindern in zwei Zimmern; ein kinderloses Ehepaar oder eine einzelne Frauensperson in einem Zimmer, eine Wittwe oder ein Ehepaar mit 4 Kindern im letzten Zimmer, — so schreibt sie beruhigt zwei dieser Wohnungen den normal bevölkerten zu, und nur die dritte den übervölkerten zu. Gleichwohl aber ist in solchem Fall die ganze Etage (10 Personen in 4 engen und ungenügenden Zimmern) als übervölkert anzusehen.

Ebenso liegt es natürlich, wenn eine Wohnung von 3 Zimmern zwar nur von wenigen Menschen bewohnt, aber den Tag über als Gewerbelocal — etwa als Schneiderei, Wäscherei u. s. w. benutzt wird, oder wenn ein Haus zwar weniger als zwei Personen auf's Zimmer aufzuweisen hat, aber so außergewöhnlichen Mangel an Luft, Licht u. s. w. leidet, daß auch diese Zahl noch zu groß ist.

Alle diese Verhältnisse, die statistisch nicht ermittelt sind, und die auch hier recht häufig vorkommen, sind gleichfalls zu den Fällen der Ueberfüllung zu rechnen. Es sind also nicht nur, wie die Statistik angiebt, 14,36 Proc. der Bevölkerung, die in überfüllten Wohnungen leben, sondern eine ganz bedeutend größere Zahl; während die indirecten Folgen der Ueberfüllung — der Schmutz, die sittliche Verwahrlosung, die Lockerung des Familienlebens, die sich bei den betroffenen Familien so häufig geltend macht, natürlich weit über den Kreis der unbemittelten Bevölkerung hinaus ihre schlimmen Wirkungen ausüben[1]).

§ 5. Daß unter den in § 4 geschilderten Umständen allerdings von Wohnungsnoth gesprochen werden muß, bedarf an sich kaum eines Beweises. Immerhin sei noch zum Ueberfluß darauf hingewiesen, daß den überfüllten Wohnungen nicht etwa eine große Anzahl leerer, nicht be-

[1]) Es kann wie bereits in der Vorbemerkung gesagt nicht die Aufgabe dieses Gutachtens sein, Sensationsbilder von jämmerlichen Wohnungszuständen zu zeichnen, wie sie jetzt die Tagespresse mit Vorliebe bringt und wie sie in der Tagespresse auch falls sie wahrheitsgetreu gezeichnet werden, am Platze sind, um das allgemeine Interesse zu erwecken. Es genügt die Versicherung, daß all die Nachtheile, die der Aufenthalt in überfüllten Wohnungen mit sich bringt, auch bei uns deutlich bemerkbar sind, und daß es auch bei uns an den krassesten Fällen der Wohnungsnoth (10 Menschen in einem Zimmer, erwachsene Kinder verschiedenen Geschlechts und verschiedener Ehen mit den Eltern im selben Zimmer ꝛc.) nicht fehlt. Der Verfasser hatte bei seinen Besuchen in Armen-Wohnungen Gelegenheit genug, Zustände zu sehen, die mit den bekannten schrecklichen Schilderungen aus London immerhin Verwandtschaft haben, wenn auch natürlich das Elend in einer kleinen Stadt nicht in dem furchtbaren Maßstab wie dort, auftreten kann.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wohnter Räume gegenüber standen. Die leeren Wohnungen berechnet unsere Statistik, wie bereits oben (S. 63 N. 5) angeführt auf 1253. Die Durchschnittsbevölkerung einer Wohnung betrug 4,76[1]) und es ist hiernach leicht zu berechnen, daß diese leerstehenden Wohnungen nur einen verhältnißmäßig geringen Theil der bewohnten hätten entlasten können, — selbst wenn sie überhaupt für die Insassen der übervölkerten Wohnungen wegen ihres Preises, ihrer Lage, ihrer Größe ꝛc. zugänglich und benutzbar gewesen wären.

§ 6. 2) Den im § 4 angeführten Zahlen gegenüber sucht uns die Statistik nun allerdings den schwachen Trost zu geben, daß es in anderen Städten noch schlimmer bestellt sei als bei uns[2]). Wir können diese Frage, als dem Zweck dieser Arbeit fernliegend dahingestellt sein lassen, müssen aber noch den zweiten unserer oben § 4 aufgestellten Sätze kurz erörtern, daß die Wohnungsverhältnisse hier im Begriff sind, sich noch weiter zu verschlechtern, und daß die Wohnungsnoth im Zunehmen begriffen ist.

Der Satz dürfte an sich nichts Auffallendes haben; eher wäre es zu verwundern, wenn er nicht zuträfe. Die Wohnung ist nur eins der Bedürfnisse, deren Befriedigung durch die Volkswirthschaft garantirt werden soll. Die Wohnungsfrage ist nur ein willkürlich herausgegriffenes Stück desjenigen Theils der socialen Frage, der sich damit beschäftigt, wie den kapitallosen Klassen die ausreichende Befriedigung der unentbehrlichen Bedürfnisse zu ermöglichen sei, und da keine Umstände eingetreten sind, die eine Besserung der Lage der betreffenden Klassen bereits bewirkt haben könnten, ist kein Grund einzusehen, warum speciell die Wohnungsverhältnisse spontan sich gebessert haben sollten.

Auch lehrt die tägliche Erfahrung jeden der mit der Armenpflege und der insbesondere mit sogenannten verschämten Armen zu thun hat, daß die Fälle sich immer mehr häufen, in denen Wohnungsüberfüllung zu Stande kommt, weil Familien aus Sparsamkeitsrücksichten zu kleine Wohnungen beziehen, oder den ermietheten Raum durch Aufnahme von Aftermiethern, Schläfern u. s. w. übermäßig verengen.

Zudem sind gerade seit 1880 mehrere große Niederlegungen früher eng bevölkerter Straßen vorgenommen worden (Abbruch der Judengasse, der Albusgasse), durch die eine erhebliche Anzahl kleiner Wohnungen zerstört wurde, ohne daß Ersatz geschaffen worden wäre.

Darüber hinaus giebt aber auch die vorliegende Statistik sichere Anhaltspunkte für unsere Behauptung.

Dieselbe beweist zunächst „eine Tendenz zur progressiven Steigerung in der Bewohnungsdichtigkeit der Grundstücke", eine weit stärkere Vermehrung der Haushaltungen als der bewohnten Grundstücke[3]), wofür ein

---

[1]) Jahresbericht 1882—83 S. 46. Leider werden die einzelnen leerstehenden Wohnungen nicht nach der Zimmerzahl geschieden.

[2]) Vgl. die Daten Jahresbericht 1882—83 S. 15 S. 25 ff.

[3]) Wir verweisen auf die im Jahresbericht 1881—82 S. 32, S. 33 erläuterten Tabellen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Beweis auch die bereits § 3 S. 61 erwähnte Zunahme der Wohnungen im vierten Stockwerk ist.

Die Zählung von 1875 ergab im Vergleich mit der von 1871 eine Zunahme der Grundstücke

von 1—3 Haushaltungen um 532,
von 4 und mehr Haushaltungen um 292.

Die von 1880 dagegen ergab, verglichen mit der von 1875 eine Zunahme der ersteren um 394, der letzteren um 1058. Die neuen Grundstücke, die noch dazu großentheils lediglich durch Abtrennung des noch freien Theils bereits bebauter Parcellen entstanden, wurden also zum überwiegenden Theil mit stark bewohnten Miethshäusern bestellt. Ebenso haben sich die nicht nur zum Wohnen, sondern zugleich geschäftlich benutzten Wohnungen seit 1871 nicht nur absolut, sondern auch relativ „nicht unmerklich" vermehrt[1]). Die Zahl der Grundstücke mit 4 Wohnungen hat die mit zwei überflügelt, während es noch 1875 umgekehrt war[2]) und es ist anderseits die Zahl der Wohnungen, die mehrere Stockwerke bezw. ein ganzes Haus umfassen, relativ zurückgegangen[3]). Schon diese Thatsachen allein beweisen, zunächst, daß der für die gesteigerte Bevölkerung zu Wohnzwecken benöthigte Raum weniger gewonnen wurde durch Zuziehung neuen Areals, als durch bessere Ausnutzung, bezw. größere Zusammenpressung der Einwohner auf der bereits mit Häusern besetzten Grundfläche[4]). Noch directeren Schluß auf eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse scheinen mir aber die zwei Thatsachen zu ermöglichen, die unsere Statistik gerade als Beweis dafür anführt, daß unsere Wohnungsverhältnisse in der Zeit von 1871 bis 1880 sich erheblich und fortschreitend gebessert hätten.

Die beiden Thatsachen sind die Zunahme der heizbaren Zimmer (1871: 3,18 heizbare Zimmer pro Wohnung, 1880 aber 3,39 solche Zimmer per Wohnung[5]), und der Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung. Die Statistik giebt diese Zahlen an

für 1871 auf 5,73 Einwohner per Wohnung
„ 1875 „ 4,91 „ „ „
„ 1880 „ 4,76 „ „ „ [6])

[1]) Jahresbericht 1882—83 S. 16.
[2]) Jahresbericht 1881—82 S. 32.
[3]) Jahresbericht 1882—83 S. 13.
[4]) Die Statistik rechnet allerdings auch aus (Jahresbericht 82—83 S. 76 Tabelle 18), es seien gekommen auf einen Einwohner Quadratfuß

1871: — 982,3
1875: — 867,1
1880: — 968,7

wonach sich gegen 1871 zwar eine Verschlechterung, gegen 1875 aber eine bedeutende Minderung der Bevölkerungsdichtigkeit ergäbe. Mir ist aber sowohl der Sprung abwärts von 1871 auf 1875, als der Sprung aufwärts von 1875 auf 1880 nicht ganz unerklärlich. Ich lege daher auf diese Zahlen nur wenig Gewicht; man kann sie beliebig herausrechnen je nachdem man das zu bemessende Territorium begrenzt. Uebrigens gesteht auch die Statistik (Jahresbericht 1882—83 S. 46) direct zu, daß sich die Behausungsziffer (die Zahl der Haushaltungen oder Bewohner eines Gebäudes) erhöht habe.
[5]) Jahresbericht 1882—83 S. 23.
[6]) Jahresbericht 1882—83 S. 46 Tabelle 18.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und folgert aus beiden Thatsachen eine entschiedene Besserung der sanitären Verhältnisse, bezw. eine fortschreitende Erleichterung der Befriedigung des „wohl berechtigten Anspruches auf Wohnungscomfort".

Die Verminderung der nicht heizbaren Zimmer dürfte aber wenigstens, soweit es sich um *mittlere und kleinere Wohnungen* handelt, viel eher für eine Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse zeugen. Früher hatten viele Wohnungen Zimmer aufzuweisen, die ständig für solche Zwecke benutzt wurden, für die Heizung nicht nöthig war. Seitdem man nur Wohnungen mit den nothdürftigsten Räumen miethet und jedes Zimmer eventuell vermiethet oder sonst zu directen Wohnzwecken verwendet werden muß, erscheinen die unheizbaren Zimmer als nutzlos und unverwerthbar. Die Abnahme der unheizbaren Zimmer beweist hier nur, daß die Hausherren den Miethern thunlichste Raumausnutzung und eventuell Aftervermiethung ermöglichen wollen.

Der Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung ferner ist zunächst gleichgültig, weil es überhaupt nicht gut angeht, die verschiedenen „Wohnungen" in einer Stadt wie Frankfurt als gleichwerthige Begriffe zusammenzurechnen.

Wir haben hierauf schon zu Anfang des § 4 (S. 62) aufmerksam gemacht. In den großen Wohnungen wohnen Leute, die entweder sehr große Familien, oder weil sehr reich, verhältnißmäßig viele Dienstboten haben. In den kleinen dagegen drängen sich alle die zusammen, die einerseits trotz großer Familie eine größere Wohnung nicht zahlen können, und die anderseits, weil alleinstehend, eine größere nicht gebrauchen könnten.

Es ist also ganz natürlich, daß Wohnungen mit großer Zimmerzahl eine verhältnißmäßig stärkere Bewohnungsziffer haben, als kleine Wohnungen, die zum guten Theil von alleinstehenden Leuten, kinderlosen Eheleuten u. s. w. bewohnt sind.

Das Sinken der für alle Wohnungen gemeinschaftlich berechneten Bewohnungsziffer beweist also nur, daß die Zahl der großen Wohnungen abgenommen, und daß die Zahl der Logis in der weder für Dienstboten, noch für Schläfer ꝛc. Raum ist, sich vermehrt hat.

Es ist also, im Gegensatz zu der Ansicht des Verfassers unserer Statistik[1]) viel eher wahrscheinlich, daß die Wohnungsverhältnisse im Großen und Ganzen sich *verschlechtert* haben.

Will man dies ganz deutlich sehen, so braucht man nur die Wohnungen nach der Größe zu klassifiziren, und die Bewohnungsziffer für die einzelnen *Arten* von Wohnungen mit den Zahlen zu vergleichen, die sich während verschiedener *Zeiten* durch Zusammenrechnen *aller* Wohnungen gefunden haben. Ich gebe hier eine derart zusammengestellte Tabelle, die interessant genug ist:

---

[1]) Jahresbericht 1882—83 S. 46; vergl. auch unten § 10 die geringe Durchschnitts-Bewohnungsziffer der gemeinnützigen Baugesellschaft.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es betrug im Jahre 1880 die Durchschnittszahl der Bewohner einer Wohnung der zugefügten Zimmerzahl		Es betrug in den jeweils beigesetzten Jahren die Durchschnittszahl der Bewohner einer Wohnung	
Wohnungen	Bewohner	Durchschnittszahl der Bewohner aller vorhandenen Wohnungen	während des Jahres
von 1 Zimmer	2,76		
2 „	3,75		
3 „	4,16		
4 „	4,74	4,76	1880
5 „	5,17	4,91	1875
6 „	5,20	5,28	1871
7 „	5,41		

u. s. w.

Die Zahlen sind von unserer Statistik selbst berechnet, die links sind im Jahresbericht 1882—83 (S. 27) aufgeführt, die rechts sind diejenigen, aus denen die Statistik eine Besserung unserer Wohnverhältnisse herleitet.

Wir würden mit ebenso viel Recht uud mit eben so viel Unrecht sagen können: 1880 hatten je 4,76 Personen eine Wohnung inne, typisch war also die Wohnung von 4 Zimmern, 1875 hatte die typische Wohnung etwas mehr an Zimmern, und 1871 hatte sie sechs Zimmer voll!

Nach Allem glauben wir unsere zu Anfang des Abschnitts aufgestellten Behauptungen, soweit eben bei dem Stand der Statistik möglich, gerechtfertigt zu haben, und wir fürchten nicht, von Leuten, die Gelegenheit hatten durch ihre individuellen Wahrnehmungen Erfahrungen auf diesem Gebiet zu machen, dementirt zu werden.

3) Wird die Wohnungsnoth durch die hohen Preise der vorhandenen Wohnungen hervorgerufen, bezw. gesteigert?

§ 7. Die in der Ueberschrift aufgeworfene Frage scheint identisch zu sein mit der vorher behandelten.

Sind Wohnungen überfüllt, so muß starke Nachfrage nach Wohnräumen gewesen sein; die Höhe der Nachfrage bestimmt den Preis. Ueberfüllte Wohnungen sind stets theuer, wie sie stets ungesund sind.

Aber anderseits sind Angebot und Nachfrage keineswegs allein für die Preishöhe bestimmend. Ein gleichfalls wichtiger Faktor ist die Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden. Die Wohnung ist nicht das einzige, und nicht einmal das wichtigste Bedürfniß; Kleidung und Nahrung gehen vor. Die Miethe kann daher stets nur einen bestimmten Theil des Einkommens absorbiren, der in den ärmeren Klassen unter normalen Verhältnissen wohl auf ein Sechstel bis ein Fünftel ihres Jahreseinkommens sich belaufen dürfte [1]).

Finden die gering Bemittelten für diesen Bruchtheil ihres Einkommens keine ihren Ansprüchen an die Lebenshaltung entsprechende Wohnung [2]), sondern müssen sie trotz der Aufwendung desselben sich mit ungesunden, allzu engen Wohnungen begnügen, oder noch mehr — bis etwa zu einem Viertel —

[1]) Engel nahm 1849 an, daß in Sachsen die Ausgaben für Wohnung 12 Proc. betragen; belgische städtische Arbeiter gebrauchen nach de Play circa 10 Proc. für Miethe. Beides ist wohl zu niedrig, wenn aber Laspeyres (Concordia 1875) die Miethe eines Hamburger Arbeiters auf circa 25 Proc. berechnet, so dürfte hier eben auch schon die Wohnungsnoth der großen Stadt mit spielen.

[2]) Die oberen Klassen zahlen einen geringeren Procentsatz: das sogenannte Schwabe'sche Gesetz.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ausgeben, so kann dies sehr wohl durch Wohnungsmangel bewirkt werden, der die Preise in die Höhe treibt. Zeigt sich aber in einer Stadt, daß selbst bei Aufwendung eines Viertels bis eines Drittels des Einkommens und mehr, der Unbemittelte eine für ihn passende Wohnung nicht erhält, und erweist sich, daß in zahlreichen Fällen gerade die hohe Wohnungsmiethe den Miether erst zur Veräußerung aller irgend entbehrlichen Habe, und dann zur Bitte um Armenunterstützung führt, dann werden wir zu der Frage gedrängt, ob nicht etwa noch außer dem Mangel an Wohnungen andere Umstände vorliegen, welche den Preis der Miethe beeinflussen und den Armen zwingen mehr dafür zu zahlen, als seinem Budget an sich entspräche.

Gerade hier in Frankfurt aber ist diese Frage ganz unabweisbar. Die Wohnungsmiethen der kleineren Wohnungen haben hier vielfach eine Höhe erreicht, die als ganz unerschwinglich bezeichnet werden muß, und geradezu das Vorhandensein eines raffinirten, grausamen Wohnungswuchers bezeugt. Es ist nichts Seltenes' daß ein Arbeiter, kleiner Beamter u. s. w. bis zu einem Viertel seines Einkommens und mehr für Miethe verausgabt[1]). Und zwar reicht diese Art Wohnungsnoth bis weit in den Mittelstand hinein, während die größeren Wohnungen der besseren Stadttheile verhältnißmäßig billig zu haben sind.

Wir werden auf die Gründe dieser traurigen Thatsache unten (S. 75 N. 1) näher eingehen. Einstweilen bemerken wir nur, daß es zunächst die ungenügende Fürsorge für kleine Wohnungen ist, die Viele zwingt, große Wohnungen für einen Betrag zu miethen, der außer allem Verhältniß zu ihrem Einkommen steht. Sie nehmen dann zur Erleichterung der Miethe Aftermiether auf (daher die Vermehrung der heizbaren Zimmer, § 6 S. 67) und sind, wenn diese nicht zahlen können, genöthigt mit ihren letzten Ersparnissen, und mit allem irgend entbehrlichen Mobiliar für den Miethsrückstand einzustehen. Der Wohnungsluxus, zu dem sie gezwungen waren, ist dann in Verbindung mit den sehr harten Normen des geltenden Privatrechts die eigentliche Ursache der Verarmung. Wie oft dies beim kleineren Mittelstand vorkommt, entzieht sich jeder Beobachtung; von den bereits der öffentlichen Unterstützung Anheimgefallenen kann man aber nur allzuoft die nämliche traurige Geschichte hören: Wir haben 3 Zimmer für Mark 30 per Monat gemiethet; wir haben 2 Zimmer in Aftermiethe gegeben, die Aftermiethe ward nicht gezahlt; wir wurden gepfändet und exmittirt, unsere sämmtlichen Möbel wurden retinirt u. s. w.

Zahlenmäßige Belege für diese Erfahrungsthatsachen sind schwer zu beschaffen. Es giebt keine Statistik, die die Preise der Wohnungen mit

[1]) Vermiether und Miether werden freilich über die Frage, ob eine Wohnung „theuer" ist, leicht sehr verschiedener Ansicht sein. Die Grundbesitzer in der Stadt sind eben, gerade wie die auf dem Lande, immer geneigt, den Preis, den sie für ihr Besitzthum bei besonders günstiger Conjunctur zahlen müßten oder hätten erhalten können, mit dem Werth desselben zu verwechseln, und den Zinsgenuß dauernd und auch bei veränderten Preisverhältnissen zu beanspruchen, der ihnen höchstens zugekommen wäre, wenn sie unter der günstigen Conjunctur realisirt hätten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dem Einkommen der Einwohner ins Verhältniß setzt. Immerhin sind folgende Zahlen interessant.

Die Steuerveranlagungslisten 1882—83 ergaben[1]):

Einkommensteuerpflichtig	19 620	Personen
Klassensteuerpflichtig	91 200	„
Steuerfrei, weil unter Mark 420 Einkommen	32 419	„
Desgl. aus sonstigen Gründen	1917	„
	145 156	Personen.

Hiernach wären in Frankfurt 123 619 Personen gewesen, die von einem Einkommen des Haushaltungsvorstandes von unter Mark 3000 lebten. Unter diesen befinden sich allerdings auch alle in der Wohnung der Herrschaft lebenden Dienstboten, 10,69 Proc. aller Wohnungsinsassen nach unserer Statistik (Jahresbericht 1882—83 S. 30), die zum größten Theil in den Wohnungen der Einkommensteuerpflichtigen lebten.

Die Miethsteuerrolle 1882—83 zählt nun überhaupt nur 18 935 Wohnungen auf, die einen Miethwerth von unter Mark 600 hatten, und unter diesen nur 2669, die weniger als Mark 170 kosteten[2]).

Nimmt man nun, um in runden Summen zu rechnen 19 000 solche Wohnungen an und 5 Köpfe auf die Wohnung, — also weit mehr als die oben § 6 angegebene durchschnittliche Bewohnungsziffer von 4,77, so konnten die 19 000 billigen Wohnungen eben doch höchstens 95 000 Menschen fassen, während nach Abzug der 13 000 Dienstboten von den überhaupt vorhandenen 123 000 Klassensteuerpflichtigen und Steuerfreien immer noch 110 000 Einwohner da waren, die auf solche Wohnungen angewiesen waren.

Wir können also auch aus diesen Zahlen trotz aller Ungenauigkeit derselben mit aller Sicherheit ersehen, wie einerseits sich in den billigen Wohnungen weit mehr Menschen zusammendrängten, als hineingehörten, wodurch allein schon die Preise nothwendig über den Werth der Wohnungen steigen mußten, und wie anderseits sehr viele Einwohner trotz allen Bemühens in den billigen Wohnungen keinen Platz finden konnten, also übermäßige Summen für kostspielige Wohnungen und unfreiwilligen Wohnungsluxus verausgaben mußten. Wer da weiß, wie sehr der Aufenthalt in übermäßig kostspieligen Wohnungen wirthschaftlich schädigt[3]) (vermehrte Ausgaben für Bedienung, Möbel, Miethsteuer, häufiger Wohnungswechsel, um der Ueberlast zu entgehen u. s. w.), der kann sich ungefähr vorstellen, wie außerordentlich schlimm diese Wohnungstheuerung, — die unabhängig neben der Ueberfüllung steht — auf die Wohlstandsverhältnisse des Mittelstandes wirkt, wie sehr dadurch jedes Indiehöhekommen der Aermeren erschwert, wenn nicht gehindert wird.

§. 8. In geradezu bedauernswerther, tiefstes Mitleid erweckender Lage befinden sich aber bei dieser mit Wohnungstheuerung gepaarten Wohnungs-

[1]) Jahresbericht 1882—83 S. 17.

[2]) Und daher steuerfrei waren. Die Zahlen wurden mir von der betreffenden städtischen Behörde, dem Rechneramt freundlichst mitgetheilt.

[3]) Der von Roscher (Volkswirthschaft III § 7) angeführte Ausspruch Disraeli's: „Man kann leicht zu gut essen und trinken, aber nicht leicht zu gut wohnen", ist nur sehr bedingt richtig.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

überfüllung diejenigen Unbemittelten, die einer zahlreichen Familie vorstehen. Die kleinen Wohnungen werden von denen gesucht, die große nicht bezahlen können, aber auch von den Anderen, die große nicht gebrauchen. Letztere — die Alleinstehenden, die kinderlosen Ehepaare u. s. w. erhalten natürlich stets den Vorzug von den Vermiethern, die von Miethern mit 4, 5 und 6 Kindern aus leicht begreiflichen Gründen nichts wissen wollen.

So sind diese für das Finden einer Wohnung völlig auf den Zufall angewiesen. Man will sie nirgends aufnehmen oder man verlangt geradezu entsetzliche Preise[1]). Haben sie endlich entweder mit Hülfe von Unterstützungen, Almosen u. s. w. oder durch einen kleinen Betrug, d. h. durch Verschweigen der Zahl ihrer Kinder sich eine Wohnung verschafft, so sind sie noch keinen Augenblick sicher; denn spätestens, wenn sich ein Miether mit weniger Kindern findet, wird ihnen gekündigt, und geht das alte Elend von Neuem an. Was Wunder, daß bei dieser fortdauernden Wanderschaft, bei diesem steten Zwang zur Befriedigung allzu hoher Forderungen jeder Sinn für Sparsamkeit, häusliches Behagen, Familienleben verloren geht, und daß in vielen Fällen lediglich durch die hohen Miethen in ganz kurzer Zeit aus an sich ganz tüchtigen Leuten liederliche Menschen werden, die Frau und Kinder in Noth lassen, oder die im günstigsten Fall im Bewußtsein ihres unleugbaren Nothstandes sich keine Mühe mehr um Beschaffung der Wohnung geben, sondern kategorisch die Hülfe der Armenpfleger fordern und so die stete Belästigung der Armenpflege werden.

Jeder aber, der weiß, daß solche Fälle hier häufig vorkommen, der den steten Druck kennt, unter dem zu Folge der hohen Miethen große Schichten der Bevölkerung hier leben, der wird begreifen, daß der Berichterstatter nicht ohne Neid den report über die Bristoler Enquête gelesen hat.

Auch dort ist Wohnungsnoth, hauptsächlich wegen der ungesunden Bauart und der Ueberfüllung vieler Häuser. Aber selbst in den überfülltesten Wohnungen zahlt man für zwei Zimmer Miethen, die nur ungefähr ein Sechstel des Arbeitslohnes betragen[2]); und, heißt es in der Enquête:

Probably as this moment every artisan in regular work can get a dwelling suitable to his wants and position in life at a reasonable rent[3]).

Ich weiß nicht, ob man dies auch hier sagen könnte, wenn ich auch zugestehe, daß die in regelmäßiger Arbeit Befindlichen auch hier weniger unter der Theuerung der Miethen zu leiden haben, als die große Zahl derer, die regelmäßige Arbeit nicht suchen wollen, oder beim besten Willen nicht finden können.

Kapitel II.

Ursachen der Wohnungsnoth.

§. 9. Wir haben im vorigen Kapitel gesehen, daß weite Schichten der hiesigen Bevölkerung unter Wohnungsnoth leiden, und daß sich das

[1]) Mir sind Fälle bekannt, wo solche Leute, die bei einem Verdienst von Mark 18–20 per Woche 6 Kinder zu ernähren hatten, Mark 30 monatlich für zwei kleine Zimmer zahlen sollten.

[2]) Report of the committee to inquire into the condition of the Bristol poor; erschienen in London bei P. S. King & Son 1885, S. 35.

[3]) l. c. p. 39.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Uebel zu erkennen giebt nicht sowohl in der ungesunden Beschaffenheit der Wohnungen an sich, sondern in der Ueberfüllung vieler Wohnungen, Häuser und Straßen, sowie in dem unverhältnißmäßig hohen Preis der kleineren Wohnungen.

Wir müssen nun genauer auf die Umstände eingehen, welche das Uebel hervorriefen, oder sein Wachsthum befördern.

Woher kommt es, daß hier so wenig kleine Wohnungen zu Gebot stehen, oder daß sich so hohe Preise herangebildet haben? Die Antwort ist, daß hierzu gleichmäßig Gründe mehr zufälliger *localer Art* und anderseits tiefliegende, allgemeine Gründe mitwirkten, die mit der Art der Regelung zusammenhängen, die das in Frage stehende *Rechtsverhältniß* in unserm Recht — dem Privatrecht wie dem öffentlichen Recht gefunden hat.

Wir versuchen dies des Näheren in den nächsten Paragraphen darzulegen.

1) *Oertliche Verhältnisse.*

§ 10. Wir haben wenig kleine Wohnungen, weil unsere Bauunternehmer keine bauen, und diese bauen keine, weil sie ihre Rechnung weniger dabei finden, als bei größeren.

Den consequenten Anhängern der Theorie der freien Concurrenz — wenn es solche noch giebt, — wird das freilich wenig Noth machen. Sie werden sagen, daß da, wo die Nachfrage nach kleinen Wohnungen stark ist, die freie Concurrenz schon von selbst den Ausgleich bewirkte, und das gesteigerte Angebot hervorruft. Aber die Praxis steht leider mit dieser Theorie in schlechtem Einklang.

Die freie Concurrenz hat es hier so wenig wie auf irgend einem andern Gebiet verstanden, dem factischen Bedürfniß gerecht zu werden. So viel größer in den letzten Jahren die Wohnungsnoth auch geworden ist, so werden kleine Wohnungen doch nicht nur nicht häufiger, sondern beinah weniger als früher hergestellt.

Wir geben, um dies zu erweisen in der Note[1]) eine nach den Mate-

[1]) *Baubescheide* wurden für Neubauten und Umbauten von Häusern ertheilt, in denen Wohnungen von drei und weniger Zimmer eingerichtet werden sollten.

Im Jahr	Zahl der Neubauten	Zahl der Umbauten	Mit Wohnungen von 3 Zimmern	2 Zimmern	1 Zimmer	Einwohnerzahl	Baubescheide für Neubauten ohne Rücksicht auf Zimmerzahl
1876	77	9	265	84	1	103 136	
1877	115	9	387	125	2		
1878	26	1	112	25	—		
1879	19	5	81	5	2		
1880	19	3	89	12	—		149
1881	20	1	77	22	2	136 831[1])	154
1882	32	3	177	7	—	139 578	183
1883	17	—	82	4	—	143 300	188
1884	25	1	125	4	—		
1885	11	—	58	2	—		

[1]) Zwischen 1881 und 1876 liegt die Inkorporation der Gemeinde *Bornheim* in die Gemeinde Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rialien der Baudeputation zusammengestellte Tabelle, die genau angiebt, wie viel Neubauten und Umbauten stattgefunden haben, bei denen kleine Wohnungen vorgesehen wurden, und wie viele kleine Wohnungen (à 3 Zimmer, 2 Zimmer und 1 Zimmer) dadurch ausweislich der Baupläne hergestellt worden sind.

Daß dieser unbedeutende Zuwachs an kleinen Wohnungen dem Bedürfniß der sich stetig vermehrenden Bevölkerung in keiner Weise genügen konnte, ergiebt sich, wenn man die für einige Jahre beigegebene Einwohnerzahl betrachtet. Es würde nicht einmal genügt haben, wenn nur der durch Heirathen der eingeborenen Bevölkerung entstehende Zuwachs an neuen Haushaltungen unterzubringen gewesen wäre. Der Zuzug von Außen mag den Mangel zwar *vergrößert* haben, ist aber keineswegs, wie vielfach geglaubt wird, die alleinige Ursache der Wohnungsnoth[1]). Daß ferner die verzeichneten Umbauten und Neubauten nur einen sehr geringen Theil der baulichen Thätigkeit darstellen, zeigen die Zahlen der letzten Colonne, die angeben, wie viel Baubescheide überhaupt in den betreffenden Jahren für innerhalb der städtischen Gemarkung vorzunehmende Neubauten an Wohnhäusern, desgleichen Seitengebäuden und Hintergebäuden gelöst wurden.

Auch ist diese geringe Neigung zur Beschaffung von kleinen Wohnungen seitens der Bauunternehmer und Bauspekulanten wohl erklärlich. Häuser mit kleinen Wohnungen von 3 Zimmern und weniger verkaufen sich schwerer und verwalten sich mühsamer als solche mit wenigen großen Wohnungen. Wichtiger noch als diese allgemeine Erwägung waren allerdings verschiedene mit der besonderen städtischen Entwickelung im Zusammenhang stehende Momente. Die Ansprüche an die Wohnung haben sich in den letzten Jahren auch bei dem Mittelstand in einer Art gesteigert, der in den alten Häusern der Innenstadt nur schwer genügt werden kann; man denke an Waterclosets, Badeeinrichtungen, Parquetfußböden, Ausschmückung der Decken und Wände. Die Stadt ist derart gewachsen, und der Verkehr hat so zugenommen, daß es für eine immer größere Anzahl Personen ein Bedürfniß ist, vor der Stadt, im Freien zu wohnen.

Alles dies zusammen bewirkte, daß die Baulust sich in erster Linie, abgesehen von den gerade hier so zahlreichen Häusern zum Alleinbewohnen auf Herstellung von „den Erfordernissen der Neuzeit entsprechenden" Miethwohnungen warf. Diese Häuser (Parterre und 2 oder 3 Stockwerke, und Bodenkammern, jede Wohnung 5—6 Zimmer sammt Zubehör an Mansarden, Kellerantheil ꝛc., kleiner Vor- oder Hintergarten) wurden vom Mittelstand in Anspruch genommen, der dafür seine bisherigen Wohnungen im Innern der Stadt aufgab. Die Miethen, die er zahlt, sind im Ganzen nicht übermäßig, da man es ja überwiegend mit sicheren, zahlungsfähigen Miethern zu thun hat, und Wohnungen der betreffenden Art reichlich vorhanden sind. Sie betragen je nach Lage und Stockwerk ungefähr Mark 700 bis Mark 1400.

So wurden die durch ihre Lage, Bauart und ihren baulichen Zustand weniger gesunden Wohnungen der Innenstadt für die geringer Bemittelten

[1]) Vergl. übrigens auch § 19 S. 86.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

frei. Die bisherigen Insassen hatten bei ihrer im Ganzen guten Lebenshaltung wenig unter den sanitären Mängeln gelitten, die jetzigen mußten trotz dieser Mängel und trotz ihres niedrigen standard of life wohl oder übel aushalten. Je ungesunder eine Wohnung war, um so billiger war sie an sich, um so mehr ward sie aber auch gesucht, bis die Menge der Bewerber den Preis wieder weit über den wahren Werth in die Höhe trieb. Wer eine derartige räumlich für ihn ausreichende Wohnung über den Werth gemiethet hatte, half sich dann durch Aftervermiethung eines Theiles, und verschlimmerte so die Situation. Wer, um nur unterzukommen, eine zu große Wohnung gemiethet hatte, theilte die Wohnung oder nahm ebenfalls Aftermiether auf. Leute, die es mit der Art des Gewinns nicht zu genau nahmen, mietheten ganze leerstehende Häuser der Altstadt und heimsten durch schonungsloses Auspressen der Miether, durch rücksichtsloses Ausnutzen jedes Quadratfußes Raum unverhältnißmäßige Gewinne ein.

So entstanden die traurigen in § 7 geschilderten Zustände, die wir da und dort, in allen Theilen der Stadt gleichmäßig, am meisten vielleicht in der Altstadt nachweisen können. Wir wollen die verhängnißvollen, tiefgreifenden Wirkungen dieser Zustände nicht näher schildern, und wollen nur als besonders schlimm *einen*, gewöhnlich nicht genügend gewürdigten Nachtheil hervorheben, der gerade für den Mittelstand und den „kleinen Mann" empfindlich ist: Die Abhängigkeit, in die die ganze ökonomische Existenz des Miethers von der Zahlungsbereitschaft des Aftermiethers geräth, die jedes vorsorgliche Aufstellen eines Wirthschaftsplans unmöglich macht, und oft die Früchte lang dauernder Sparsamkeit mit einem Male verzehrt[1]).

Zugleich steigert die häufige Nothwendigkeit, den Raum in der gemietheten übermäßig großen Wohnung durch Aftervermiethung nutzbar zu machen, auch das andere Hauptübel unserer Wohnungsverhältnisse — die hohen Preise — immer mehr.

Wer sicher zu sein glaubt, durch Aftervermiethung Mark 400 einzunehmen, und höchstens Mark 600 Miethe zahlen will, kann immerhin für eine Wohnung, die Mark 800 werth ist, Mark 1000 geben: *Steigen der Miethpreise*; und wenn durch zu starken Mangel kleiner Wohnungen viele Leute genöthigt sind, Zimmer (möblirt oder unmöblirt) abzugeben, muß der Preis der letzteren fallen: *Sinken der Aftermietherpreise*.

Vermehrt ward übrigens der Mangel an kleinen Wohnungen hier ebenso wie in anderen Städten, wenn auch vielleicht in geringem Maße durch Herstellung schöner Straßenverbindungen, „die Luft und Licht in die düsteren Stadttheile bringen" und durch Aufschließung großer Terrains, „die bisher werthlos gewesen und nur mit alten Baracken besetzt waren".

---

[1]) Mir ist ein, wenn man will, tragikomischer Fall bekannt, wo eine Familie mit der Miethe in Rückstand kam, und verklagt ward, weil — der bis dahin streng solide Aftermiether es sich hatte einfallen lassen, einmal Nachts eine Dirne mit in seine Wohnung zu nehmen. Die Leute bei ihrer strengen Auffassung derartiger Dinge kündigten dem Aftermiether sofort, konnten nun aber selbst die Miethe nicht mehr aufbringen. — Diese Abhängigkeit des Miethers vom Aftermiether ist, wie kaum geleugnet werden kann, fast noch schlimmer, als die oft geschilderte Abhängigkeit des Miethers vom Hauseigenthümer, der doch immerhin ein gewisses Interesse am ökonomischen Gedeihen des Miethers hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Zeilverlängerung, die Niederlegung der Judengasse, die Straßen an der Obermainbrücke u. s. w. haben zahlreiche kleine Wohnungen vernichtet, ohne daß Ersatz geschafft worden wäre. Es gilt aber auch bei uns, was der englische Anwalt Harry Duff sagt in einem gelegentlich der vorjährigen internationalen hygieinischen Ausstellung in London herausgegebenen handbook of the legal obligations in respect of the dwelling of the poor (London Clowes & son, 1884): Wenn man solche schöne neue Gebäude sehe then to use the well-known phrase of Bastiat, what is seen, is the commodious dwelling, what is not seen, is the misery of those who have been driven out into still more wretched habitations (preface p. V.).

§ 11. Man könnte es nun auffallend finden, daß einem so großen, und ausweislich der statistischen Zahlen so weitverbreiteten Uebelstand gegenüber sich der weitberühmte großartige Gemeinsinn der hiesigen Bürgerschaft passiv verhalten habe.

Indessen bestehen sogar mehrere Gesellschaften und Vereine, die sich die Beschaffung billiger Wohnungen zur Aufgabe gestellt, und auch durch Errichtungen mehrerer größerer Wohnungscomplexe zur Minderung des Uebels beigetragen haben [1]).

Aber man kann wohl, ohne Furcht dementirt zu werden, behaupten, daß die Wichtigkeit der Wohnungsfrage und vor Allem der große Umfang des Uebels bisher nicht genügend gewürdigt war. Werden die bezüglichen Thatsachen erst allgemein bekannt, wozu vielleicht auch dieses Gutachten mit beiträgt, so werden sicher auch die Mittel und Wege gefunden werden, um das Angebot von kleinen Wohnungen zu vermehren und dadurch die Ueberfüllung wenigstens in einzelnen Stadttheilen zu lindern.

Wie diese kleinen Wohnungen aussehen sollen — ob Cottagesystem oder Kasernensystem, und wo sie stehen — ob im Innern der Stadt oder an der Peripherie, ob in Neubauten oder in alten Häusern nach dem System der Octavia Hill, — das Alles sind höchst wichtige Fragen; aber es sind Fragen, die der Zukunft überlassen bleiben können und hier nicht erörtert zu werden brauchen. Nur ganz nebenbei sei bemerkt, daß unseres Erachtens jedenfalls auch im Innern der Stadt Rath zu derartigen Bauten geschafft werden müßte. Die Stadt ist viel zu groß und die Wege von der äußeren Peripherie nach dem Centrum viel zu weit, als daß nicht auch in der Stadt Gelegenheit zu billiger und ausreichender Wohnung geboten sein müßte.

2) Rechtliche Verhältnisse.

§ 12. Neubauten kleiner Wohnungen und Umbauten vorhandener Miethskasernen genügen aber für sich allein nicht, um dem Uebel der Woh-

---

[1]) Die Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft, an deren bereits 1860 erfolgter Gründung namentlich auch der auf allen Gebieten der Gesundheitspflege so verdiente Dr. med. Varrentrapp betheiligt war. Die Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen, gegründet 1872. Der Bau- und Sparverein, gegründet 1871. Die gedeihlichste und ausgebreitetste Wirksamkeit entfaltet die erste Gesellschaft, die derzeit in 263 Wohnungen 1087 Personen Wohnung gewährt. Wir machen in Ergänzung des § 6 am Schluß Gesagten auf die geringe Durchschnittsziffer der Bewohner der Wohnungen aufmerksam.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nungsnoth zu steuern, oder es auch nur auf die Dauer zu lindern. Der Fall mag leicht eintreten — und ist in Frankfurt thatsächlich eingetreten, daß trotz Mangels an kleinen Wohnungen die von gemeinnützigen Gesellschaften dargebotenen kleinen Wohnungen großentheils leer stehen[1]). — Es ist falsch, dies dann darauf zu schieben, daß die betreffenden Häuser der einen oder der anderen Bequemlichkeit (z. B. der Kanalisation oder Wasserleitung) entbehren. Der Grund wird vielmehr — abgesehen etwa von ganz besonders ungünstiger, z. B. weit entfernter Lage der Häuser, einfach der Preis sein, der für die Wohnung zu zahlen ist.

Und ebenso wenig genügt der Neu- oder Umbau von Häusern, um die Ueberfüllung einzelner Wohnungen und Straßen zu hindern. Die Gefahr liegt sogar nahe, daß gerade die neu eingerichteten kleinen Wohnungen die Fundstätten der ärgsten ungesundesten Ueberfüllung werden. Letzteres ist z. B. in kaum glaublichem Grad hier in Frankfurt in den Häusern des Bau- und Spar-Vereins der Fall. Dieser Verein hat kleine Häuser mit je zwei Wohnungen von zwei oder drei Zimmern und Küche auf dem Stockwerk gebaut. Die Miether dieser kleinen Logis haben aber fast Alle, um sich die Miethe zu erleichtern, Aftermiether aufgenommen, und so herrscht in diesen prachtvoll gesund belegenen und an sich praktisch eingerichteten Wohnungen ein Schmutz, eine Verwahrlosung und eine Ueberfüllung, wie sie ärger nicht gedacht werden kann. Ich fand dort in einer Wohnung ein Ehepaar mit 4 Kindern, das sein zweites Zimmer an eine Wittwe mit 5 Kindern vermiethet hatte!

Der *Mangel* an Wohnungen ist eben nur einer der Gründe der Wohnungsnoth, und zwar ist er der Grund, dem am einfachsten — lediglich durch Aufwendung einer Geldsumme — abzuhelfen ist. Die übrigen Ursachen des Uebels liegen vielfach tiefer, so daß es zu ihrer Entfernung einschneidender Aenderungen unseres positiven *Rechts* und unserer volkswirthschaftlichen Anschauungen bedarf. Wir wollen dies etwas näher § 13 erläutern.

Der Miethvertrag ist nach dem hier geltenden gemeinen Recht ein Consensualvertrag im Sinne des römischen Rechts, d. h. ein Vertrag, der lediglich durch den Consens, die freie Willensübereinstimmung der Parteien abgeschlossen wird. Wie alle Verträge beruht auch er, und zwar in seinen beiden Formen, als Sachmiethe und als Dienstmiethe (locatio conductio rei und locatio conductio operarum) auf der Annahme, daß der Vertragsabschluß zwischen zwei Parteien statt habe, die rechtlich und faktisch vollständig sich gleich stehen, und denen also die Wahrnehmung ihrer Interessen selbst überlassen werden kann.

Ob diese Annahme berechtigt ist, soll unten (§ 17) untersucht werden. Jedenfalls muß, wenn sie zutreffen soll, vor Allem der Gesetzgeber selbst beide Theile, den Miether und den Vermiether absolut gleichmäßig behandeln. Es muß, da jeder Contrahent durch Eingehen des Vertrags sowohl forderungsberechtigt als leistungspflichtig wird, für beide bezüglich der Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Vertrag dasselbe gelten.

---

[1]) Vergl. die Berichte über den Bau- und Sparverein und die Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen in der zu § 3 S. 61 citirten Festschrift zu Ehren Varrentrapps.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Im vollen Gegensatz hierzu enthält aber unser Recht — wenigstens nach der Auslegung, die es in neuester Zeit empfangen hat — einen Satz, der den Miether einer Wohnung ungünstiger stellt nicht nur als den Vermiether, sondern als jeden anderen Schuldner, aus irgend welchem Vertrag, den Wechselschuldner nicht ausgenommen.

Während die Frage, ob bei der Dienstmiethe der eine der Contrahenten, der leistungssäumige Arbeiter, einem besonderen Nachtheil unterworfen sein soll (Strafe des Contractbruches) einer eingehenden Diskussion unterworfen, und jetzt wohl überall verneint ist, besteht unangefochten und in der öffentlichen Diskussion kaum erwähnt für den einen Contrahenten bei der Wohnungsmiethe, den zahlungssäumigen Miether, eine Strafe von geradezu unmoralischer Härte und den verderblichsten, schlimmsten Wirkungen für den Gestraften und für die Allgemeinheit.

§ 13. Der Satz, von dem wir sprechen, ist die uralte Vorschrift des römischen Rechts, daß der Vermiether ein Pfandrecht, bezw. Retentionsrecht an dem in der Wohnung befindlichen Vermögen des Miethers hat. Der Satz enthielt im römischen Recht, aus dem er stammt, keinenfalls eine Ungerechtigkeit; denn nicht nur der Miethschuldner, sondern jeder Schuldner haftete, wenn auch nicht mehr wie im Recht der XII Tafeln mit seiner Person, so doch mit seinem gesammten Vermögen für eingegangene Obligationen[1]). Ob ferner unser Rechtssatz im Sinne des römischen Rechts überhaupt eine besondere Härte enthielt, ist mindestens zweifelhaft. Die Worte der Gesetze

l. 32 D. — ob pign. 20. 1:

Eos (servos) dumtaxat qui hoc animo a domino inducti essent, non temporis causa accomodarentur obligatos (esse);

und l. 7 § 1 D. in quibus causis 20. 2: Videndum est ne non omnia illata vel inducta, sed ea sola quae ut ibi sint, illata fuerint, pignori sint; quod magis est,

lassen sehr wohl die Deutung zu, daß wenigstens die für den täglichen Gebrauch, wann und wo man sich auch befinde, unentbehrlichen Dinge nicht gepfändet und retinirt werden dürfen[2]). Der Satz würde dann ungefähr übereinstimmen mit den Vorschriften des § 715 der Civilprozeßordnung, wonach ebenfalls die für den täglichen Gebrauch unentbehrlichen Mobilien, Bücher und Geräthe nicht gepfändet werden können.

Auch hat ihn die hiesige Gerichtspraxis nie anders verstanden. Dem Miether, der nicht zahlte, wurden seine Habseligkeiten ꝛc. eingehalten, aber die Betten, die Kleider, das Kochgeschirr, das nothwendigste Hausgeräth, Handwerkszeug, die Schulbücher waren nicht pfandbar. Der Gepfändete war mindestens nicht in schlimmerer Lage als etwa der Vermiether, der ihn geschädigt hatte und deswegen exequirt ward.

---

[1]) Insoweit ihm nicht etwa ausnahmsweise das auf ganz wenige Schuldverhältnisse beschränkte beneficium competentiae zustand. Vergl. darüber statt Aller Windscheid, Pandekten § 267.

[2]) So fassen es auch auf z. B. Puchta, Pandekten § 201 und Windscheid, Pandekten § 231; und die Interpretation empfiehlt sich auch deswegen, weil sonst kein Gegensatz denkbar ist zu den Sachen, die inferirt werden, „ut ibi sint".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In letzterer Zeit aber haben unsere Gerichte diese wohl erwogene und meines Ermessens dem Gesetz durchaus entsprechende Auslegung verlassen. Man hat mit großem Scharfsinn und Gelehrsamkeit herausgefunden, daß das gesetzliche Pfandrecht gerade in der Möglichkeit beruhe, auch den werthlosen „schlechten Hausrath (frivola“) zurückzuhalten, und man hat sogar gefunden,

„daß ein öffentliches Interesse, welches die Beschränkungen der „Pfändung auf das gesetzliche Pfandrecht des Vermiethers auszu„dehnen nöthige, nicht vorliege!!“

Das betreffende Urtheil, ein wahres Muster unpraktischer Buchjurisprudenz, ward leider vom hiesigen Oberlandesgericht bestätigt, nachdem ein Strafsenat des Reichsgerichts in einer Strafsache sich in gleichem Sinne geäußert hatte[1]). Seitdem gelten also im hiesigen Rechtsgebiet für den Vermiether die für jeden anderen Gläubiger bestehenden Exekutionsbeschränkungen nicht mehr; der Miethschuldner kann sich auf § 715 der Civilprozeßordnung nicht mehr berufen; steht also ungünstiger da als jeder andere Schuldner.

Dies widerspricht offenbar der Billigkeit, und auch, wofür ich mich auf das gewiß competente Zeugniß des Vorsitzenden der Justizcommission, Herrn Oberbürgermeister Dr. Miquel berufe, der Absicht der Redacteure der Civilprozeßordnung, die glaubten, jene juristische Monstrosität des unbeschränkten Retentionsrechts beseitigt zu haben[2]).

§ 14. Es ist aber für den, der nicht in der Praxis steht, überhaupt unmöglich, die Härten und Grausamkeiten und den demoralisirenden Einfluß auch nur zu ahnen, den jene verkehrte Gesetzesauslegung auf die Verhältnisse unserer unteren Klasse, und zwar in immer mehr sich verschlimmernder Weise ausübt.

Die Miethverträge werden hier nur auf kurze Zeit, bei den kleinen Wohnungen der Arbeiter sogar meist nur monatlich abgeschlossen. Unpünktlichkeit in der Zahlung berechtigt den Vermiether zur sofortigen Aufhebung des Miethcontracts[3]).

Der vermögenslose Arbeiter kann nun bekanntlich die Miethe nur zahlen, so lange er Arbeit hat.

Kommt er aus irgend einem Grunde außer Verdienst, so darf er nach dem hier geltenden Recht sofort nach der ersten Säumigkeit im Zahlen der Miethe verklagt und auf die Straße gesetzt werden, während zugleich seine sämmtlichen Sachen vom Vermiether zurückbehalten werden. Man versuche sich in die Lage eines solchen Mannes zu denken, der auf einmal mit Frau

---

[1]) Urtheil des hiesigen Landgerichts vom 14. Juni 1881, abgedruckt in der „Rundschau der juristischen Gesellschaft“ 1881 S. 362, und des Oberlandesgerichts vom 4. Januar 1882; ebenda 1882 S. 230; des Reichsgerichts vom 25. Mai 1881; Entscheidungen in Strafsachen IV. S. 198.

[2]) Daß der Rechtssatz außer im gemeinen Recht auch noch in anderen Rechtsgebieten, z. B. im Preußischen Landrecht gilt, kann unser hartes Urtheil natürlich nicht mildern. Nach englischem Recht z. B. gilt er nur mit den früher auch bei uns durch die Praxis eingeführten Beschränkungen (the cabinet lawyer, London, Longmans; 25. ed. p. 289).

[3]) Frankfurter Reformation II. 14 § 10.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und Kindern obdachlos ist, dem plötzlich Alles vorenthalten wird, was sein ist, dessen Frau nicht mehr kochen, dessen Kinder keine Schule besuchen können, der keine Arbeit mehr annehmen kann, zu der er irgend welches Werkzeug gebraucht!

Wird die Retention der Möbel durchgeführt, d. h. werden ihm die Möbel vom Vermiether längere Zeit vorenthalten, so wird aus ihm, wenn er bisher ein armer Mann war, ein ständiger Kostgänger der Armenpflege, und wenn er früher leichtsinnig war, wird jetzt der letzte Grund genommen, der ihn hinderte, ein völliger Vagabund zu werden. Der Obdachlose wird arbeitslos, der Arbeitslose wird arbeitsscheu; und wenn die Frau ihm nicht mehr kochen und waschen kann, muß er eben sehen, ohne Frau und Kinder fertig zu werden, die nur eine Last für ihn sind.

Das Publikum aber, das sich um den Exmittirten und seine Familie drängt, fragt nicht, ob er nicht vielleicht leichtsinnig oder ein Säufer war, ob nicht die Frau vielleicht den Vermiether durch Schimpfreden, Ruiniren der Wohnung ꝛc. aufgebracht hat; es sieht nichts als die kolossale Härte, die darin liegt, daß man einem Mann *das* vorenthalten darf, was zum Leben eben so nöthig ist, wie das Kleid, das er trägt, das Bett zum Schlafen, das Geräth zum Kochen und Arbeiten.

Aber hat wenigstens der Vermiether von jenem privilegium odiosum zu Lasten des Miethers Vortheil?

An und für sich nicht, denn er kann die Betten u. s. w., die nicht gepfändet werden dürfen, auch nicht durch den Gerichtsvollzieher verkaufen lassen. Er kann die Möbel durch Aufbewahren in einem feuchten, schmutzigen Winkel verderben lassen, er kann die Gesundheit der Frau und Kinder des Miethers durch Vorenthalten der nothwendigsten Wäschestücke schädigen, sich daraus bezahlt machen, kann er nicht. *Aber*, indirect zieht er allerdings seinen Vortheil aus dem Gesetz. Der Exmittirte fällt der Armenverwaltung zur Last, diese muß nach den Vorschriften des Unterstützungswohnsitzgesetzes für ihn sorgen, und wenn sie ihn los werden will, muß sie ihn wohl wieder in den Stand setzen zu arbeiten, — d. h. *sie muß ihm die Möbel wieder auslösen*, da der Ankauf von neuen eben noch theuerer wäre. Hat der Vermiether also nur die Stirn, auch dem Armenpfleger gegenüber auf seinem „Recht" zu bestehen, und die Herausgabe der unverkäuflichen Betten, der nöthigsten Wäsche, der Schulbücher von Zahlung der Miethe abhängig zu machen, — so kann er mit ziemlicher Sicherheit auf Befriedigung rechnen.

Das Gesetz, das nach der Ansicht des Urtheilfinders im obigen Urtheil das öffentliche Interesse nicht schädigt, demoralisirt hiernach außer dem Miether auch den Vermiether, denn es ermuthigt zu Härten, die ohne sein Bestehen zwecklos wären, also unterlassen würden. Es macht die Armenverwaltung zum Garanten für Miethschulden insbesondere auch zu Gunsten der leichtsinnigen, liederlichen Miether, und insbesondere auch zu Gunsten der rücksichtslosen und harten Vermiether; es treibt die Miethpreise in die Höhe, da es den Vermiether in Stand setzt, Forderungen zu stellen, für die kein Anderer außer ihm Befriedigung erhalten würde und es ist in zahlreichen Fällen die Ursache des Verlusts der Arbeitsgelegenheit und der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Kundschaft, und in Folge dessen des wirthschaftlichen und moralischen Ruins der Angehörigen der unteren Klassen.

Das sind die Wirkungen des Rechtssatzes vom unbeschränkten Retentionsrecht des Vermiethers.

Gerade aber, da ich bei der Schilderung dieser Wirkungen vielleicht etwas lebhafter geschrieben habe, als es ein kühles Gutachten erfordert, finde ich mich veranlaßt, noch ausdrücklich auf Grund meiner praktischen Erfahrungen in der Armenverwaltung zu bezeugen, daß Alles, was oben aus dem Inhalt des Gesetzes als nothwendige Consequenz deducirt worden ist, in der Wirklichkeit sich durchaus, und zwar oft in noch viel schlimmerer Gestalt wiederfindet.

Gerade in den letzten zwei Jahren, seitdem jenes landgerichtliche Urtheil seine bedauerliche Wirksamkeit geübt hat, mehren sich die Exmissionen — und die dadurch hervorgerufenen Auslagen der Armenverwaltung fortwährend. Erst von hier aus bekommt das oben (§ 7 S. 68 ff.) über die Wohnungstheuerung Gesagte volles Licht. Nachdem erst in einzelnen Fällen die Armenverwaltung für Exmittirte durch Auslösung der Betten u. s. w. eintreten mußte, haben die Vermiether der kleinen Wohnungen — die ja selbst oft genug in schlimmer Lage sind — ihren Vortheil rasch erkannt. Jeder Armenpfleger weiß davon zu erzählen, wie ihm ein Vermiether, den er auf die Grausamkeit seines Verfahrens hinwies, direct oder indirect erklärte, die Armenverwaltung könne ja die Sachen auslösen, das komme sogar noch billiger, als die Unterstützung des Miethers sammt Familie etwa durch Aufnahme ins Armenasyl.

Anderseits kommt das Urtheil dem gewissenlosen Leichtsinn der Arbeitsscheuen, mit denen es die Armenverwaltung so vielfach zu thun hat, entschieden zu gut. — Dem Obdachlosen, der sein nothwendigstes Mobiliar noch hat, kann man aufgeben, sich eine andere Wohnung zu beschaffen; demjenigen, der nichts, gar nichts besitzt, kann man eine solche Auflage überhaupt nicht machen; liederliche, heruntergekommene Personen legen es demgemäß förmlich darauf an, — oft durch Verabredungen mit dem Hauswirth selbst — exmittirt zu werden, um sich dann auf Kosten der Armenverwaltung unterhalten zu lassen u. s. w. Die Armenverwaltung aber steht alle dem fast rathlos gegenüber. Sie weiß nie, ob sie die Immoralität, den Eigennutz der Vermiether durch Auslösung der retinirten Gegenstände fördern soll, — und dadurch zur Wiederholung des Verfahrens anlocken, oder ob sie durch Verweigerung der Auslösung die verzweifelte Lage der Exmittirten verlängern und deren moralischen Ruin zum Theil mit verschulden soll!

Nach Allem wird man uns wohl Recht geben, wenn wir zu dem Resultat kommen, daß eine Reform unserer Miethverhältnisse ohne Aufgeben jenes Rechtssatzes bezw. ohne Rückkehr zur richtigen Interpretation desselben unmöglich ist.

§ 15. Würde die Ausnahmsvorschrift zu Gunsten des Vermiethers, von der wir in den vorigen Paragraphen gesprochen haben, aus unserm Recht entfernt, so würden sich bei Abschluß des Vertrags zwei vom Recht gleichmäßig begünstigte Parteien gegenüberstehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Würde damit etwas für unsere Frage gewonnen? Wären die Ursachen der Wohnungsnoth verringert oder beseitigt? Die Antwort kann nur verneinend ausfallen.

Der Satz vom unbeschränkten Retentionsrecht des Vermiethers schafft die Wohnungsnoth nicht; er verschlimmert und verschärft lediglich die Folgen des Uebels.

Wenn das Recht auch nach Abschaffung jenes Satzes den beiden Parteien die gleiche Position zuweist, so ist doch ihre Position in Wirklichkeit nicht die gleiche.

Das tritt natürlich nicht hervor, wenn ein reicher Mann eine große Wohnung, oder wenn ein Mann aus dem guten Mittelstand sich hier in Frankfurt eine Wohnung von 5—6 Zimmern sucht. An solchen Wohnungen ist hier kein Mangel (vergl. § 9); und beide Theile, der Miethlustige und der Vermiether mögen gleich gut in der Lage sein, „es abwarten zu können", — der Miether vielleicht noch eher, als der Hausbesitzer, der die Hypothekenzinsen zu zahlen hat.

Aber die ungleiche Lage beider Parteien offenbart sich sofort, so wie wir uns den kapitallosen, auf seine Arbeitskraft angewiesenen Miether dem Hauseigenthümer (einerlei ob mit oder ohne Hypothekenschulden) gegenüber denken.

Man kann nicht arbeiten, ohne ein Obdach zu haben, d. h. ohne zu wohnen, und man kann nicht wohnen, ohne zu verdienen, d. h. ohne zu arbeiten.

Man braucht sich nur des Inhalts dieses Dilemma's klar zu werden, um sofort zu erkennen, wie ungünstig die Lage des Miethers gegenüber dem Vermiether ist, und wie diese faktische Ungleichheit mit Nothwendigkeit zur Wohnungstheuerung, zur Wohnungsüberfüllung und in Folge dessen zur Gesundheitsschädlichkeit der Wohnungen führen muß.

Der Unbemittelte muß wohnen um arbeiten zu können; er hat für die Auswahl der Wohnung wegen der Gebundenheit an die Nähe der Arbeitsstätte nicht die freie Bewegung, wie für Beschaffung seiner anderen Bedürfnisse; und er ist genöthigt, sich die Wohnung zu beschaffen, ehe er den Arbeitslohn verdient hat, mit dem er zahlen soll. Ein Käufer aber, der kein Capital hat, der kaufen muß, und der doch Credit beansprucht, bekommt gewiß keinen billigen Preis!

Nun ist aber das Wohnungsbedürfniß unter Allen dasjenige, dessen unvollkommene Befriedigung am spätesten empfunden wird, und dessen Befriedigung der Arbeiter, in Unkenntniß der daraus erwachsenden Nachtheile, am leichtesten hintenan setzt. Es gibt in unserer Sprache keinen Begriff, der, analog den Worten Hunger, Durst, Frost u. s. w. die Folgen einer Vernachlässigung des Wohnbedürfnisses ausdrückt.

Der Unbemittelte, der alle seine Bedürfnisse vom Arbeitslohn bestreiten muß, wird also, wenn dieser nicht auslangt, zuerst an der Wohnung sparen. Er wird die hohen Preise, die ihm gemacht werden, zu paralysiren suchen durch die geringen Anforderungen, die er an die Wohnung stellt. Das ist der ganz einfache Grund, warum die Unbemittelten selbst da, wo Wohnungen in relativ genügender Zahl vorhanden sind, sich gleichwohl gerade in den schlechtesten, verwahrlosten Gebäuden so eng wie möglich zusammen pferchen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sie wollen billig wohnen, und je trübseliger die Räume sind, um so weniger ist man beim Miethen der Konkurrenz derer ausgesetzt, die zwar auch nur eine kleine Wohnung wollen, aber doch — als alleinstehend und vermögend — gewisse Ansprüche an Comfort machen.

Der mangelnde Sinn für Ordnung, Reinlichkeit, frische Luft u. s. w. ist viel öfter die Folge als die Ursache dieses Bestrebens: einen möglichst geringen Theil des Lohns für die Miethe auszugeben. Die Wohnfrage ist eine Lohnfrage.

§ 16. Das römische Recht hat denn auch diese Thatsache früher als unsere Nationalökonomen insofern anerkannt, als es beide Verträge, den Wohnungsmiethvertrag und den Arbeitsmiethvertrag, fast genau den gleichen Regeln unterwarf. Und in der That ist auch volkswirthschaftlich die Analogie zwischen beiden eine ganz evidente[1]), nur daß die Parteirollen, wenn man will, vertauscht sind. Der Arbeiter, der seine Arbeitskraft vermiethet, und der Arbeiter, der eine Wohnung miethet, sind beide sehr häufig nicht in der Lage, ihre Interessen genügend wahrzunehmen. Der Arbeiter muß unter Umständen seine Arbeitskraft um jeden Preis losschlagen, damit er leben kann, der Miether muß sich eine Wohnung um jeden Preis sichern, damit er arbeiten kann. Der Eine erhält in Folge dessen vielfach einen Lohn, der volkswirthschaftlich zu gering ist, d. h. der nicht zur Befriedigung aller der Lebenshaltung des Arbeiters entsprechenden Bedürfnisse hinreicht; der Andere muß einen Preis zahlen, der volkswirthschaftlich zu hoch ist, d. h. der einen größeren Theil seines Verdienstes absorbirt, als die Miethe in Verhältniß zu den anderen nothwendigen Bedürfnissen in Anspruch nehmen dürfte. Beide suchen ihrem Schaden beizukommen, der Arbeiter, indem er seine zu billig verkaufte Arbeitskraft übermäßig anstrengt (Ueberstunden, Stücklohn) und indem er die Arbeitskraft der seiner Gewalt unterworfenen Angehörigen zu Hülfe nimmt (Frauenarbeit, Kinderarbeit); der Miether, indem er die Befriedigung des zu kostspieligen Bedürfnisses übermäßig einschränkt, und damit zugleich auch seine Angehörigen zwingt, sich den gleichen Schädigungen an Gesundheit und Wohlbefinden auszusetzen (ungesunde enge Wohnungen, Aftermiethverhältniß). Beide vermehren in diesem Bestreben das Uebel, unter dem sie leiden: — der Arbeiter das Angebot an billiger Arbeit, der Miether die für sich und die Gesammtheit gleich gefährlichen Folgen der Ueberfüllung; — und beide erschweren durch diese Versuche, sich selbst zu helfen, die Linderung des Uebels selbst auch nur für einen Theil ihrer Leidensgenossen und erschweren insbesondere die Versuche einzelner humaner Vermiether oder Arbeitgeber, die an ihrem Theil Abhülfe schaffen wollen. Der Fabrikant, der wenigstens den bei ihm beschäftigten Arbeitern höhere Löhne geben will, als die üblichen, läuft

[1]) Dies hätte Endemann, Handelsrecht § 150, bei seiner Polemik wohl erwähnen sollen. Jedes Recht ist der Niederschlag einer bestimmten Volkswirthschaft; und namentlich das römische Recht ist, Dank des unvergleichlichen Scharfsinns der römischen Juristen, die denkbar genaueste und rücksichtsloseste Formulirung einer auf Angebot und Nachfrage basirten Volkswirthschaft. Wer Fehler im römischen Recht zu entdecken meint, möge daher stets scharf zusehen, ob die angeblichen Fehler des Rechts nicht genau gewissen Eigenthümlichkeiten der bestehenden Volkswirthschaft entsprechen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gefahr, durch die Konkurrenz seiner, mit billigerer Arbeitskraft producirenden Kollegen ruinirt zu werden; der Bauunternehmer, der gute, ausreichende Wohnungen zur Verfügung stellt, kann es leicht erleben, daß dieselben leer stehen, weil die vorhandenen verwahrlosten, ungesunden, überfüllten eben doch noch billiger sind.

Wie verhält sich nun das Recht zu diesen Wirkungen der Voraussetzung von der faktischen Gleichheit beider Kontrahenten im Miethvertrag?

Das römische Recht ignorirte sie fast ganz; sie waren in einem auf Sklaverei begründeten Staatswesen von geringerer Bedeutung. Die Rechtsmittel des Privatrechts (Klage auf Entschädigung wegen Minderwerths der Wohnung, oder auf Auflösung des Miethvertrags wegen gebrauchshindernder Mängel u. s. w. schienen genügenden Schutz gegen die Benachtheiligung eines der Vertragschließenden zu gewähren.

Das moderne Recht hat dagegen, wenn auch nur indirekt und zögernd, anerkannt, daß wenigstens beim Arbeitsmiethvertrag der einzelne Arbeitsuchende thatsächlich außer Stand sei, sich gegen allzu ungünstige Arbeitsbedingungen zu wehren, und sich diejenigen Zugeständnisse des Arbeitgebers zu verschaffen, deren er bedarf, um in seiner Arbeit den Unterhalt für sich und seine Familie auf die Dauer zu finden[1]). — Die Bestimmungen über das Verbot der Lohnbeschlagnahme, das Verbot des Truckſystems in der Gewerbeordnung, das Haftpflichtgesetz, das Krankenversicherungsgesetz, und die gesammte Fabrikgesetzgebung (Arbeiterschutzgesetze) sind Ausflüsse dieser noch lange nicht genügend zum Durchbruch gelangten Erkenntniß.

Für den Wohnungsmiethvertrag ist aber die gleiche Auffassung merkwürdiger Weise noch nicht durchgedrungen, ja kaum noch angeregt.

Gleichwohl aber ist, wie wir gesehen haben, die Stellung des unvermögenden Kontrahenten bei beiden Verträgen ganz die gleiche. Liegt es im öffentlichen Interesse, ihn davor zu schützen, daß er nicht beim Verkauf seiner Arbeitskraft Bedingungen eingeht, die ihm und seinen Angehörigen den nöthigen Unterhalt und die nöthige Sicherheit nicht gewähren, so liegt es ebenso im öffentlichen Interesse, daß er sich nicht verpflichtet, sammt seiner Familie in Wohnungen zu vegetiren, in denen ein Aufenthalt ohne schwere Schädigung der Gesundheit unmöglich ist. Ja, die aus der ungenügenden Wohnung im engen, überfüllten Haus für die Allgemeinheit resultirende Gefahr ist noch unmittelbar näher, als die aus dem ungenügenden Arbeitslohn entspringende. Der Weg von der Wohnungsnoth, welche die Unbemittelten zwingt, sich allzueng in ungenügenden Räumen zusammen zu

---

[1]) Daß es oft und vielfach auch anders liegt, so daß der Arbeiter die bessere Position im Kampf um den Lohn inne hat, ist freilich richtig. Ausnahmen bestätigen die Regel. Uebrigens ist interessant zu sehen, daß mitunter Juristen, die eine ausgedehnte Haftpflicht des Prinzipals (Dienstmiethe!) construiren wollen, sich zur Rechtfertigung der schärferen Haftung auf die Analogie der Sachmiethe berufen. Das neueste Heft der Kritischen Vierteljahrsschrift N. F. VIII, 439 bespricht ein Werk eines französischen Juristen Sainctelette, De la responsabilité; und führt daraus folgende Stelle an: On n'osera pas professer .... que louer une chose c'est implicitement en promettre la paisible jouissance, mais que donner un ordre ce n'est pas en promettre la paisible exécution.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

drängen, zur Epidemie, die eine Stadt entvölkert, ist lange nicht so weit, als der Weg vom ungenügenden Lohn des einzelnen Arbeiters zur Schädigung der Volksgesundheit und zur Einschränkung der Konsumptions-Fähigkeit der Massen.

Gleichwohl hat der Gesetzgeber bisher noch keinerlei Bestimmungen zur Verhütung der aus der scheinbaren Vertragsfreiheit bei der Wohnungsmiethe erwachsenden Uebelstände erlassen. Es gibt weder eine Vorschrift, die analog dem Wuchergesetz oder dem Verbot des Truckſystems die direkte Ausbeutung der Nothlage des Miethers durch den Vermiether verhindert; noch hat der Staat Organe, die, wie die Fabrikinspektoren, die Aufgabe haben, sich persönlich zu überzeugen, daß nicht in den Wohnungen, einerlei ob durch Schuld des Vermiethers oder Miethers gesundheitsgefährliche Mißstände entstehen. Vielmehr können derzeit, wenigstens für das mir bekannte Rechtsgebiet, als einzige Handhabe zur Beseitigung der betreffenden Uebelstände lediglich die allgemeinen Befugnisse der Polizei benutzt werden.

Diese sind in Preußen bekanntermaßen die weitesten, schrankenlosesten, und man behauptet bekanntlich gern und oft, daß von diesen schrankenlosen Befugnissen ohne Nachtheil für die Allgemeinheit nicht das Geringste aufgeopfert werden könnte. Die örtliche Polizeibehörde hat nach § 6 der Verordnung vom 20. September 1867 über die Polizeiverwaltung in den neuen Landestheilen (übereinstimmend mit § 6 des preußischen Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850) die

f) Sorge für Leben und Gesundheit,

g) Fürsorge gegen . . . .
gemeinschaftliche und gemeingefährliche Handlungen, Unternehmungen und Ereignisse, überhaupt

i) alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.

Aber diese Befugnisse, so weit sie auch gehen, so sehr sie auch in jedem einzelnen Fall und gegen Einzelne energischstes Einschreiten gestatten, sind — gerade weil sie so allgemein gefaßt sind — gegenüber sozialen Uebelständen vollständig wirkungslos.

Die Polizei hat nominell offenbar das Recht, jede der öffentlichen Gesundheit gefährliche Wohnung zu schließen, sie ist aber de facto absolut unmächtig, irgendwie zur Besserung der Wohnungszustände beizutragen. Der Insasse der ungesunden Wohnung muß eine andere haben. Findet er eine solche — etwa wegen seiner starken Familie — längere Zeit nicht, so dauert das Uebel fort, wenn ihn die Polizei inzwischen in der Wohnung beläßt, und wird das Uebel verschlimmert, wenn sie ihn sammt Frau und Kindern auf die Straße setzt. Hat er aber eine andere Wohnung endlich gefunden, so ist diese keinesfalls erheblich besser als die frühere. Er kann nicht *mehr* für Miethe aufwenden, als er gethan hat, und der neue Vermiether ist ebenso berechtigt, als der frühere, für den schmutzigsten, düstersten Winkel so viel zu fordern, — als er nach Lage der örtlichen Verhältnisse erhalten kann.

Sollte aber selbst die neue Wohnung sanitären Anforderungen an sich etwas mehr genügen, als die frühere, so kann sie doch jeden Augenblick

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dadurch wieder verschlechtert werden, daß im Nebenzimmer eine andere „Wohnung" etablirt wird, und nun in dem betr. Stockwerk oder Haus die Ueberfüllung noch schlimmer ist, als in dem Haus, aus dem die Familie kommt[1]).

Daß vollends die Polizei nicht ganze Straßen für unbewohnbar erklären und dadurch größere Massen von Menschen in die Nothwendigkeit setzen kann, auszuziehen und sich andere Wohnungen zu suchen — bedarf keiner Ausführung; obwohl an der gesetzlichen Zulässigkeit eines solchen Vorgehens eben auch nicht gezweifelt werden kann.

§ 17. Wie soll nun aber dem öffentlichen Interesse an Vermeidung ungesunder, überfüllter Wohnungen, an Verhütung der Ausbeutung der unbemittelten Miether durch gewissenlose — oder selbst im Nothstand befindliche[2]) Vermiether genügt werden, wenn selbst die unbeschränkten, der Polizei zustehenden Befugnisse hierzu nicht ausreichen?

Die Antwort ist einfach: das Uebel hat seinen Grund in der Annahme der Gleichheit der beiden Kontrahenten im Miethvertrag, die in unserm Recht gilt, aber mit den Thatsachen nicht im Einklang steht. Mit dieser Annahme muß für den Wohnungsmiethvertrag gebrochen werden, wie sie für den Arbeitsmiethvertrag bereits im Prinzip aufgegeben ist.

Der Vermiether muß wissen, daß er sich strafbar macht, und daß die Verträge nichtig und unklagbar sind, durch die er sein Haus (Eigenthum oder Miethobjekt) in einer das öffentliche Interesse verletzenden Weise ausnützt. Der Miether muß wissen, daß er sich strafbar macht, wenn er das Miethobjekt gegen den Inhalt des Miethvertrags in anderer Weise, als zum Wohnen benutzt (unerlaubte Aftermiethe). Wenn es möglich ist, bei jedem Schiff, ehe es dem Verkehr übergeben wird, genau festzustellen[3]), bis zu welchem Grade es ausgenutzt werden darf, so muß dies auch für die Wohnungen möglich sein, ohne daß dadurch eine allzugroße Geschäftsvermehrung der örtlichen Verwaltungsstellen geschaffen wird.

Meines Erachtens sind sogar diese Beschränkungen der Vertragsfreiheit — deren speziellere Formulirung wohl über den Inhalt dieses Gutachtens hinausgehen möchte — beinahe wichtiger und jedenfalls dringender als die gleichfalls vorgeschlagene, anscheinend radikalere Maßregel der Expropriation des städtischen Grundbesitzes[4]). Sie lassen sich leichter und schneller durchführen, und sie müssen getroffen sein, und sich in das öffent-

[1]) Alles im Text über die Wirkungslosigkeit des polizeilichen Einschreitens Gesagte beruht, wie zum Ueberfluß nochmals versichert wird, auf unmittelbarer Erfahrung. Ich könnte beinah zu jedem Satz die Aktennummer hinzufügen.

[2]) Nothstand liegt nach § 52 des Strafgesetzbuchs vor, und eine strafbare Handlung ist daher nicht vorhanden, wenn der Thäter durch unwiderstehliche Gewalt oder durch Drohungen mit gegenwärtigen, sonst unabwendbaren Gefahren zu der von ihm begangenen Handlung genöthigt ward. Gar mancher Vermiether, der auf das Grausame, moralisch Verwerfliche der von ihm geübten Ausbeutung seiner Miether hingewiesen ward, hat dem Verfasser gegenüber, ohne den strafrechtlichen Begriff zu kennen, denselben als Entschuldigung für sich in Anspruch genommen.

[3]) Vergl. Art. 54 Abs. 2 der Reichsverfassung und die Schiffsvermessungsordnung vom 5. Juli 1872 (R.-Ges.-Blatt 1872 S. 270).

[4]) Vergl. stat aller Wagner, Grundlegung I. § 362. Je nachdem Jemand das Hauptgewicht auf die Aufhebung des „ungerechten Gewinns" der Grundeigenthümer oder auf Beseitigung der verzweifelten Lage der unbemittelten Miether legt, wird er das Eine oder das Andere in den Vordergrund stellen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

liche Bewußtsein als gerecht und nothwendig eingelebt haben, wenn der Uebergang des städtischen Grund und Bodens aus Privatbenutzung in öffentliche Verwaltung überhaupt von nachhaltigem Nutzen sein soll. Der bloße Eigenthumswechsel an sich würde selbstverständlich ganz wirkungslos sein, wenn nicht durch derartige Gesetze vorerst die Garantie über die Art der Verwaltung des neuen Staatsbesitzes gegeben würde. Daß allerdings ihre Durchführung möglicherweise nicht thunlich wäre, ohne daß der Fiscus bezw. die Gemeinde selbst größere Wohnungsbauten vornehmen, ist einleuchtend; und hierzu wieder mag vielfach eine Expropriation in ausgedehntem Maßstabe statthaben müssen, die dann wieder eine Aenderung bezw. Erweiterung der Enteignungsgesetzgebung leicht mit sich bringen kann.

§ 18. Gegen die von uns geforderte Beschränkung der Vertragsfreiheit durch gesetzliche Anordnung darf nun nicht Bezug genommen werden auf die angebliche „Willensfreiheit" der Miether, denen man ihr Recht, sich in ungesunden, schmutzigen Wohnungen zusammen zu drängen, nicht verkürzen dürfe.

Es ist eben nicht wahr, daß sie es *wollen*. Sie nehmen die schlechten, ungenügenden Wohnungen nicht, weil sie eine Liebhaberei für dieselben haben, sondern weil sie andere nicht finden *können* und nicht zahlen *können*, also sich mit den schlechten begnügen *müssen*.

Läge aber selbst theoretisch ein Eingriff in die Willensfreiheit, in das individuelle Belieben vor, so könnte auch das nicht als triftiger Einwand betrachtet werden. Jeder, der da aus täglicher Erfahrung sieht, wie die Armuthsverhältnisse der großen Städte ihren Grund zu weit überwiegendem Theil *in der ungenügenden Höhe des Arbeitslohnes* haben, — beurtheilt sozialpolitische Maßregeln nicht aus dem Gesichtspunkt, ob sie das durch die ökonomischen Verhältnisse doch stets zurückgedrängte individuelle Belieben des Einzelnen schädigen, sondern ob sie geneigt sind, den Arbeitslohn zu erhöhen oder herabzudrücken.

Die von uns geforderten Vorschriften würden aber die Arbeiter hindern, sich durch übermäßiges Abspannen der Ansprüche, die sie für sich und ihre Angehörigen an die Wohnung stellen, gegenseitig zu unterbieten. Sie würden so wenigstens einem weiteren Lohnsinken entgegentreten.

§ 19. Zugleich würden aber auch erst die von uns geforderten Vorschriften ein zweckentsprechendes Wirken unserer gesammten Niederlassungsgesetzgebung ermöglichen. Das Freizügigkeitsgesetz vom 1. November 1867 giebt in § 1 jedem Bundesangehörigen das Recht, innerhalb des Bundesgebiets

1) an jedem Ort sich aufzuhalten oder niederzulassen, wo er eine eigene *Wohnung oder ein Unterkommen* sich zu verschaffen im Stande ist.

Niemand, der den Unbemittelten nicht den freien Gebrauch ihrer Arbeitskraft, ihres einzigen Capitals beschränken will, kann daran denken, diese Vorschrift zu beseitigen, — wie überhaupt dem Freizügigkeitsgesetz vielfach ein viel zu großer Antheil an den sozialen Uebelständen zugeschrieben wird[1]). —

[1]) Anders ist es mit dem Unterstützungswohnsitzgesetz, mit dem Unkundige das Freizügigkeitsgesetz sehr oft in organischen Zusammenhang bringen oder gar ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aber es kann auch nicht geleugnet werden, daß gegenwärtig die meisten der Neuanziehenden weder Lust haben, sich eine ausreichende Wohnung oder Unterkommen zu verschaffen, noch überhaupt dazu im Stande wären, — wenn man nämlich den Begriff Wohnung bezw. Unterkommen dahin verstehen wollte, daß es ein für die Zahl der neuen Ankömmlinge ausreichender, zum dauernden Aufenthalt oder wenigstens zum Nachtquartier („Unterkommen") geeigneter, entsprechend eingerichteter Raum wäre.

Auf dem Land sind die Anforderungen an die Wohnung geringer als in der Stadt, da der häufigere Aufenthalt in freier Luft und die weniger dichte Lage der Häuser die Schädlichkeiten der ungenügenden Wohnung wenigstens in etwas mildern. Die neu Anziehenden sind also in ihren Ansprüchen noch weniger wählerisch als die Städter, unterbieten diese also noch, und nehmen so gewöhnlich Aufenthalt in den schlechtesten, elendesten Löchern, oder lassen sich einfach von einem vorausgereisten Bekannten in dessen „Wohnung" als Gäste[1]), Aftermiether und dergl. aufnehmen.

Wäre der Begriff „Wohnung, Unterkommen" in dem oben angedeuteten Sinne gesetzlich festgestellt, so würde diesem, mit dem Freizügigkeitsgesetz in Widerspruch stehenden, und für die sanitären und sozialen Verhältnisse der Anzugsgemeinde gefährlichen Vorgehen gesteuert. Namentlich müßte dann der, welcher einen andern zum Anzug veranlaßt — z. B. der Fabrikant, dem es heute einfällt, hier eine Fabrik zu errichten, und der dazu von auswärts „billige" Arbeitskräfte mitbringen will, sich vorher darüber vergewissern, ob der neue Ankömmling auch eine Wohnung bezw. ein Unterkommen finden wird, in dem er sich aufhalten kann, ohne eine Gefahr für die öffentliche Gesundheit hervorzurufen. Eine Beeinträchtigung des Freizügigkeitsrechts liegt darin natürlich nicht. Jeder hat das Recht, seine Arbeitskraft zu verwerthen, wo und wie er kann, aber keiner hat das Recht, dies in einer Art zu thun, daß bereits seine bloße Anwesenheit an einem Ort das Wohlbefinden der vor ihm Anwesenden und die öffentliche Gesundheit objectiv schädigt.

Daß aber das Hin- und Herwerfen der Arbeiter im Interesse der Arbeitgeber nach den augenblicklichen Conjuncturen des Arbeitsmarkts, das Ausspielen der billigen Arbeitskräfte auf dem Land gegen die nothwendig kostspieligeren in der Stadt durch schärfere Geltendmachung der gesundheitlichen Erforderniße der Wohnung und des Unterkommens erschwert würde, dürfte kaum ein Nachtheil sein.

Wenn es jetzt als eine großartige Humanität erscheint, wenn einzelne große Unternehmer ihren Arbeitern Gelegenheit zu billigen und wirklich ausreichenden Wohnungen gewähren, so wird allerdings nach Erlaß jener von uns postulirten Vorschriften, Pflicht und Nothwendigkeit zu dieser Fürsorge wenigstens für Jeden entstehen, der den Zuzug von Arbeitern aus einem andern Ort an denjenigen verlangen will, an dem er seine Fabrik

wechseln. Ich halte allerdings eine gründliche Reform des Unterstützungswohnsitzgesetzes, namentlich eine Aenderung der Träger der Armenlast für unbedingt erforderlich.

[1]) Dies namentlich mit Vorliebe, um sich den Anmeldevorschriften entziehen und ungestört den Unterstützungswohnsitz gewinnen zu können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

errichten will. Wir mögen uns dabei daran erinnern, daß auch die Fürsorge für Erkrankte und durch Unfall verletzte Arbeiter bis vor ganz kurzer Zeit freier Wille edelmüthiger Unternehmer war, und jetzt unbedingter Zwang für Jeden, gleichviel wie gearteten, ist.

§ 20. Bis indeß die Gesetzgebung mit der Theorie von der Freiheit des Miethvertrags bricht, mag noch einige Zeit vergehen; und bis die Reformgesetzgebung ihre Früchte trägt, jedenfalls noch ziemlich viel Zeit. Allein die Vorbereitungen zur Einführung müssen ganz geraume Zeit hinwegnehmen, da doch hierzu vor Allem auch die Beschaffung einer großen Anzahl von Wohnungen gehört, für diejenigen, welche gegenwärtig in gesundheitsschädlich überfüllten Wohnungen hausen.

Bis dahin ist es Sache derjenigen Vermögenden, denen das Gemeinwohl am Herzen liegt, dafür zu sorgen, daß das Uebel wenigstens nicht noch weitere Fortschritte mache und daß es wenigstens für möglichst viele Einzelne gelindert werde. Wie überall in der Geschichte des Staatslebens muß auch hier die Privatinitiative das vorbereiten und als nothwendig ins allgemeine Bewußtsein bringen, was später der Staat weiter führen und zum Inhalt des öffentlichen Rechts machen soll.

Es müssen kleine Wohnungen von drei Zimmern abwärts geschaffen (vgl. § 11), zugleich aber dafür gesorgt werden, daß dieselben auch wirklich denen zu Gute kommen, die derzeit beim Abschluß eines Miethvertrags besonders benachtheiligt sind. Sie dürfen nur zugänglich sein den Leuten, deren Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet, und unter diesen vorzugsweise denen, die eine starke Familie haben.

Dabei muß, um Ueberfüllung zu vermeiden, streng darauf gesehen werden, daß eine Familie, die mehr als ein Kind hat, in der Regel zwei Zimmer gebrauchen *muß*; und ist jede Aftervermiethung oder sonstige Aufnahme von Personen in den Hausstand streng zu untersagen. Daß andererseits streng auf pünktliche Zahlung des Miethzinses (am besten wohl in wöchentlichen Raten) zu halten ist, versteht sich von selbst.

Die Beschaffung derartiger Wohnungen, wofür es ja an bekannten Vorbildern nicht fehlt, bezw. die Vermehrung der bereits vorhandenen und die Abfassung und Handhabung der entsprechenden Hausordnung ist leicht, wenn das nöthige Capital zusammengebracht wird, und wir zweifeln nicht, daß sich dies hier mit Leichtigkeit ermöglichen läßt. Wo ein Wille ist, ist ein Weg.

Schlußbemerkung.

§ 21. Ich bin hiermit mit dem zu Ende was ich über die hiesigen Wohnungsverhältnisse sagen wollte.

Ich glaube nachgewiesen zu haben, daß hier am Ort Wohnungsnoth existirt, und zwar in höherem Grade, als vielfach angenommen wird, und daß sie existirt nicht nur für die vermögenslosen Lohnarbeiter, sondern auch namentlich für den kleinen Mittelstand.

Die Wohnungsnoth hat ihren Grund nicht in der Lage und Bodenbeschaffenheit der Stadt, auch nicht in Fehlern des Bebauungsplans und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nur zum kleinsten Theil in Mängeln der hiesigen Bauweise. Auch der oft hervorgehobene Hang vieler Armen zu Schmutz und Unreinlichkeit, der ihnen den Aufenthalt in den jämmerlichsten Räumen erträglich und behaglich macht, ist nicht sowohl Ursache der Ueberfüllung, als Folge der Gewohnheit an dieselbe. Endlich hat der Zuzug von Außen geringeren Antheil daran, als gewöhnlich geglaubt wird.

Dagegen fanden wir die Ursachen des Uebels hier am Ort hauptsächlich belegen in der Abneigung unserer Baulustigen gegen den Bau kleiner Wohnungen, sodann in gewissen Sätzen unseres Privatrechts, und endlich in der Abwesenheit anderer Sätze aus unserem öffentlichen Recht.

Man wird es gerechtfertigt finden, wenn ich diese Rechtssätze, bezw. diese Lücken in unserm Recht ausführlich besprochen habe, obwohl dieselben gewiß nicht zu den speziellen Ursachen der hiesigen Wohnungsnoth gehören.

Sie tragen zu der Wohnungsnoth hier am Orte viel mit bei, und dürften bei einer Erörterung unserer hiesigen Verhältnisse nicht um deswillen übergangen werden, weil sie ihren Einfluß auch an anderen Orten, und überall da geltend machen, wo die nämliche Rechtslage vorhanden ist.

Man kann mir aber vielleicht entgegenhalten, daß ich es unterlassen habe, die Vorschriften, deren Erlaß ich wünsche, genau zu formuliren, und daß ich zwar sehr viel von der ungünstigen Lage der Miether dem Vermiether gegenüber gesprochen habe, aber nicht von der unglücklichen, gedrückten Situation, in der sich so viele städtische Hausbesitzer befinden.

Aber wenn ich Gesetzesvorschläge nicht formulirt habe, so glaube ich doch genau genug angezeigt zu haben, welchen Inhalt ich den zu erlassenden Gesetzen wünsche, jedenfalls so genau, als es überhaupt angängig ist in einem Gutachten, das bestimmte örtliche Verhältnisse schildern und nicht legislatorische Fragen behandeln soll.

Und wenn die angedeuteten Vorschläge auch keine gänzliche Beseitigung des Uebels garantiren, weil eben die Wohnfrage eine Lohnfrage, ein kleines Stück der großen sozialen Frage darstellt, so lassen die Vorschläge dafür auch die Grundlage unserer Volkswirthschaft, das Privateigenthum an Grund und Boden und den Arbeitsmiethvertrag ziemlich unangetastet, und können daher auch Jenen acceptabel erscheinen, denen Begriffe nicht, wie für die Socialisten, bloß historische Kategorien, sondern unantastbare, mit dem Bestande jedes Staatswesens untrennlich verbundene Institutionen sind.

Daß ich andererseits die Lage der Hauseigenthümer hier am Orte nicht erörtert habe, rührt zunächst einfach daher, daß ich die Wohnungsfrage und nicht die Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes zu besprechen hatte.

Sodann aber ist es mir zweifelhaft, ob die Besitzverhältnisse überhaupt in innerem Zusammenhange stehen mit den Wohnverhältnissen. Wenigstens sehen wir die Wohnungsfrage ganz gleichmäßig in allen größeren Städten auftauchen, so verschieden auch die Vertheilung des Grundeigenthums in denselben ist. Gerade der Umstand, daß so viele städtische Grundeigenthümer trotz der hohen Miethpreise entschieden in nothleidender Lage sind, beweist am besten, daß die Gründe ihres Nothleidens andere sind, als diejenigen, welche die Wohnungsnoth veranlassen. Andererseits beweist dieser Umstand

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aber auch, daß wir nach Mitteln zur Besserung der Lage der Miether suchen dürfen, ohne zu befürchten, die Grundeigenthümer zu schädigen. Sind dieselben trotz der übermäßigen Miethpreise und trotz der übermäßigen Ausnutzung des Raums auf ihren Liegenschaften in Noth gerathen, so kann die Zurückführung der Preise und der Ausnutzung auf ein objektiv richtiges Maaß keinenfalls Ursache ihres Ruins sein. Ueberdieß hätten sie kein Recht, Fortdauer des allgemein schädlichen Zustands der Wohnungsnoth zu beanspruchen, nur damit ihre pekuniäre Lage nicht gefährdet würde. Der Nachweis, daß die Vermiether ohne die rücksichtslose Ausübung des unbeschränkten Retentionsrechts nicht existiren können, würde, wenn er gelänge, nichts für die Fortdauer des Retentionsrechts, sondern gegen die Möglichkeit der Fortdauer des Privatbesitzes an städtischem Terrain beweisen. Wer aber, vom Standpunkt des Bauunternehmers aus rechnungsmäßig darthäte, daß der Bau kleiner Wohnungen sich nicht rentiren könne, wenn nicht die Miethen einen übermäßigen Theil des Einkommens der Miether (des Arbeitslohns) erschöpften, würde gleichwohl nicht Gleichgültigkeit gegen die Wohnungsnoth gerechtfertigt, sondern nur den Zusammenhang der Wohnfrage und Lohnfrage aufs Neue festgestellt haben.

Andererseits läßt sich auch nicht leugnen, daß in einer Stadt, in der das Grundeigenthum Jahrhunderte lang durch Verpfändungen und Heimzahlungen, Zwangsversteigerungen und Erbtheilungen, Käufe und Täusche hindurchgegangen ist, sich die Situation der kleinen Besitzer[1]) eigenthümlich zuspitzen muß. Man kann vielfach jenen Eigenthümern das Bedauern nicht versagen, die nichts sind als Verwalter der Hypothekengläubiger, und die ihr Vermögen weder freiwillig in dem ererbten Hause anlegten, noch je irgend welchen Nutzen von den gleichfalls ererbten Hypotheken hatten, die sie verzinsen. Aber so gewiß eine genauere Erörterung der Lage dieser Grundeigenthümer, etwa in Ergänzung der Miaskowski'schen Untersuchungen, höchst interessant und werthvoll wäre, so würde sie doch nichts ergeben, als einen kleinen Beitrag zu dem seit Langem währenden, beharrlichen und konstanten Prozeß des allmählichen Verschwindens der kleinen bürgerlichen Vermögen.

Daß diese kleinen Vermögen in Grundbesitz angelegt waren, und nicht wie die Antheile der ausbezahlten Miterben durch die Erbtheilung in eine Geldsumme verwandelt worden sind, hat ihren Bestand sogar noch bedeutend verlängert. Die betreffenden Grundbesitzer sind nicht deshalb verarmt, weil sie das Haus hatten, sondern sie wären schon längst und schon viel früher verarmt, wenn nicht das Haus ihr kleines Vermögen konservirt, und für jeden Andern als den Hypothekengläubiger unangreifbar gemacht hätte. Es ist bekannt, wie die Gläubiger der auf solchen Häusern angelegten Hypotheken nichts mehr fürchten, als die Feiltragung des Unterpfands, bezw. den Anfall des baufälligen, reparaturbedürftigen Hauses an sie an Zahlungsstatt.

---

[1]) Von denen, die einen Theil ihres Vermögens anstatt in einer anderen Spekulation vorübergehend oder dauernd in städtischem Grundbesitze anlegen, brauchen wir natürlich nicht zu sprechen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wenn also nach dem Allem wohl bezweifelt werden darf, ob selbst der unveränderte Bestand des gegenwärtigen Miethrechts diesen Grundeigenthümern nutzen könnte, so gibt ihre aus ganz andern Ursachen herrührende schlimme Lage keinenfalls einen Grund, von einer Aenderung desselben abzusehen, oder Bauten zur Vermehrung des Angebots billiger Wohnungen zu verschieben.

Hoffen wir, daß nach beiden Richtungen — Vermehrung des Angebots billiger Wohnungen und Aenderungen des privaten und des öffentlichen Miethrechts — in Frankfurt a. M. wie überall, wo gleiche Verhältnisse obwalten, bald das Nöthige geschehe, und möge auch diese Arbeit ihr bescheidenes Theil dazu beitragen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

IV.

Die Arbeiterwohnungsfrage in England.

Von Dr. P. F. Aschrott (Berlin).

In den letzten zwei Jahren ist der Wohnungsfrage in England ein lebhaftes Interesse zugewandt gewesen: Presse wie Parlament haben sich auf das Eingehendste mit der Frage beschäftigt.

Der Führer der Conservativen, Lord Salisbury, veröffentlichte im November 1883 in der National Review einen Artikel, in welchem er in scharfer Weise auf die traurigen Wohnungszustände hinwies, wie sie besonders in London beständen, und es als eine Pflicht des Parlaments bezeichnete, dieser wichtigen socialen Frage Beachtung zu schenken. Die radikale Partei, welche sich in edlem Wetteifer mit den Conservativen die Socialreform angelegen sein läßt, verlor keine Zeit, um auch ihr Interesse an der Wohnungsfrage an den Tag zu legen. Einer ihrer Führer, der damalige Cabinetsminister Chamberlain, behandelte in dem Decemberhefte der Fortnightly Review die bestehende Wohnungsgesetzgebung und machte dabei recht weitgehende Reformvorschläge. Eine Reihe von Publikationen in der Tagespresse suchten die größere Menge für die Frage zu interessiren.

Die Daily News veröffentlichten unter dem Titel Horrible London eine Anzahl von Artikeln aus der Feder des bekannten Schriftstellers Georges Sims, welcher mehrere Monate in den schlechtesten Vierteln Londons, in den sogenannten slums, zugebracht hatte, um aus eigener Wahrnehmung die bestehenden Zustände schildern zu können. Die Pall Mall Gazette folgte mit einem noch werthvolleren Beitrage: sie setzte eine Commission von Mitarbeitern ein, welche durch Nachfragen von Haus zu Haus unter Zuhilfenahme detaillirter Fragebogen den bestehenden Zustand der einzelnen Stadttheile festzustellen suchte. Das Ende Januar und Anfang Februar 1884 veröffentlichte Ergebniß dieser Untersuchungen übertraf die bisher gehegten Befürchtungen noch bei Weitem.

Lord Salisbury beantragte darauf im Februar 1884 die Einsetzung einer Königl. Commission zur weiteren Untersuchung und Behandlung der Frage. Der Prinz von Wales, welcher kurz zuvor in eigener Person einige der slums besucht hatte, griff in die Debatte ein und unterstützte den Antrag. Der Antrag ward mit Einstimmigkeit angenommen, und die Königin berief unterm 4. März 1884 eine Royal Commission to in-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

quire into the housing of the working classes. Die Berufung einer Royal-Commission geschieht bekanntlich nur bei Fragen von der höchsten Wichtigkeit, während man sich in anderen Fällen mit der Einsetzung eines Special- oder Select-Comité begnügt; eine Royal-Commission braucht nicht ausschließlich aus Mitgliedern des Parlaments zu bestehen, sondern die Königin hat das Recht, auch Nichtparlamentarier zu commissioners zu ernennen.

Die Zusammensetzung der Royal-Commission war ein fernerer Beweis von der Bedeutung, welche man der Frage beilegte. In derselben befanden sich der Prinz von Wales, Cardinal-Erzbischof Manning, Lord Salisbury, der jetzige Minister des Innern Sir Richard Croß, der jetzige Parliamentary Secretary des Local-Government Board, Lord Brownlow, der frühere Cabinetsminister Goschen, der als Förderer aller Wohlthätigkeitsbestrebungen wohlbekannte Sam. Morley u. A. Der Vorsitz ward dem Präsidenten des Local-Government Board, Sir Charles Dilke, übertragen. Die Commission hielt vom 11. März bis 18. August 1884 allwöchentlich zwei Sitzungen und vernahm dann noch in zwei späteren Sitzungen eine Anzahl von Zeugen. Im Mai 1885 wurde der Bericht über England erstattet[1]), der Bericht über Schottland und Irland ist später gefolgt[2]); bis jetzt sind nur die Aussagen der über England vernommenen Zeugen veröffentlicht[3]), die weiteren Publikationen stehen noch aus. Der Abdruck der über England gehörten Zeugenaussagen füllt 690 Quartseiten.

Es ist aber nicht nur das quantitative Resultat der Erhebungen, welches Beachtung verdient, sondern auch die Qualität desselben. Die Arbeiterwohnungsfrage speciell in England ist eine so complicirte, und mit derselben stehen so viele andere sociale Momente in mehr oder weniger engem Zusammenhange, daß bei einer Untersuchung über die Wohnungsfrage fast alle socialen Probleme, welche die öffentliche Meinung zur Zeit in England beschäftigen, mit berührt werden. In voller Würdigung dieser Thatsache hat die Commission denn auch ihre Erhebungen ausgedehnt auf eine Reihe von Momenten, bei denen man zweifelhaft sein kann, ob denselben bei der Wohnungsfrage ein ursächlicher Einfluß zuzuschreiben ist, oder ob sie sich nicht vielmehr als Folge der Wohnungszustände charakterisiren.

Es sei beispielsweise auf das Verhältniß hingewiesen, in welchem die Trunkenheitsfrage zu der Wohnungsfrage steht: Begnügt sich der Arbeiter mit einer schlechten Wohnung, weil er einen zu hohen Procentsatz seines Einkommens in den Schankwirthschaften verausgabt? oder, wird der Arbeiter durch den elenden Zustand seiner Wohnung, welche ihm nicht als ein wirkliches home erscheinen kann, in die Schankwirthschaften getrieben? — Die Temperenzler suchen die Frage im ersteren Sinne zu beantworten, und doch wird der Unparteiische kaum darüber im Zweifel sein können, daß in vielen Fällen die Trunksucht erst die Folge davon ist, daß der Arbeiter sich in

---

[1]) Parl. Pap. 1885. C. — 4402.
[2]) Parl. Pap. 1885. C — 4409 und 4547.
[3]) Parl. Pap. 1885. C 4402, I.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den slums, welche ihm als Wohnung dienen, nicht häuslich fühlen kann, und daß er lediglich deshalb seine Zuflucht zu der Wirthsstube nimmt. Bei dieser Frage, wie bei manchen anderen, noch später zu berührenden liegt die Sache so, daß Ursache und Wirkung im Allgemeinen nicht scharf gesondert werden können, daß vielmehr zwei Momente wechselseitig auf einander einwirken, und daß je nach dem Einzelfalle bald dem einen, bald dem anderen der Vorrang zuzuschreiben ist.

Der Commission muß nun das Verdienst zuerkannt werden, daß sie in absolut objectiver Weise alle mit der Wohnungsfrage zusammenhängenden Momente in Berücksichtigung gezogen hat. Sie hat über alle einschlägigen Fragen diejenigen Leute als Zeugen vernommen, welche auf Grund ihrer wissenschaftlichen Leistungen oder auf Grund ihrer praktischen Beschäftigung mit den betreffenden Fragen eine Autorität beanspruchen können. In Folge dessen bilden die Zeugenaussagen ein vollständiges Compendium über die ganze heutige sociale Bewegung in England, ein Compendium, auf welches der Forscher englischer Zustände — auch abgesehen von der Wohnungsfrage — wohl noch lange zurückgreifen wird.

Wenn daher dem Referenten über die Wohnungsfrage in England die Arbeit dadurch sehr erleichtert wird, daß ihm in den Publikationen der Royal-Commission ein außerordentlich reichhaltiges und zuverlässiges Material zugänglich ist, so ergeben sich doch andererseits gerade aus der Fülle dieses Materials erhebliche Schwierigkeiten; es entsteht die Frage, inwieweit die Momente, welche für den Engländer von Wichtigkeit sind, der an die Lösung der Frage herantritt, wie den in seinem Lande bestehenden Mißständen abzuhelfen sei, auch für Deutschland Bedeutung und Interesse darbieten. Auf einem eng begrenzten Raume alle diese Momente zu behandeln, ist bei der Verschiedenheit, welche zwischen deutschen und englischen Sitten, Rechtsanschauungen und Verhältnissen besteht, nicht möglich, und der Referent glaubt sich deshalb auf eine Darstellung Desjenigen beschränken zu sollen, was zum Verständniß der englischen Wohnzustände und der dagegen ergriffenen oder vorgeschlagenen Maßregeln erforderlich ist. Insbesondere wird von einem detaillirten Eingehen auf die sehr ausführlichen und complicirten englischen Rechtsbestimmungen Abstand genommen, und es sollen nur die wesentlichen und charakteristischen Züge dieser Gesetzgebung wiedergegeben werden.

Das Referat behandelt ferner nur die Wohnungsfrage in England. Bei einer Heranziehung der Verhältnisse in Schottland und Irland hätten die allgemeinen Zustände dieser Länder, welche in sehr vielen Beziehungen von denen Englands abweichen, mit in Betracht gezogen werden müssen, wodurch der Umfang des Referats erheblich vergrößert worden wäre. Außerdem fällt in Schottland die Wohnungsfrage im Wesentlichen mit derjenigen einer Verbesserung der Lage der ländlichen Bevölkerung und in Irland mit derjenigen einer Hebung des allgemeinen Cultur- und wirthschaftlichen Zustandes dieses Landes zusammen. Nur England mit seinen reich entwickelten industriellen Verhältnissen bietet für die vorliegende Frage ein wirklich allgemeines Interesse.

In England selbst ferner sind es die Zustände der großen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Städte und speciell der Riesenstadt London, welche in hervorragendem Maße der Aufmerksamkeit werth erscheinen. Die Momente, welche bei den Wohnungszuständen in London in Betracht kommen, wirken im übrigen Lande entweder gar nicht oder doch nur in viel geringerem Maße ein, und wie die Reformbedürftigkeit in London am dringendsten ist, so ragt auch Dasjenige, was auf diesem Gebiete in London bereits geschehen ist, weit hervor. Auf dieser Ueberlegung beruhte auch der Plan, welchen die Royal-Commission ihren Untersuchungen zu Grunde legte: die Untersuchungen der Commission haben sich erstreckt 1) auf London, wo die Wohnungsverhältnisse in mehreren Stadttheilen, in denen vorzugsweise die Klasse der arbeitenden Bevölkerung wohnt, wie Clerkenwell, Saint Luke u. s. w., zur Untersuchung herangezogen werden; 2) auf die größeren Provinzialstädte, von denen aber nur einige wenige, wie Bristol und Birmingham, eine eingehende Behandlung erfahren; 3) auf einige wenige kleinere Provinzialstädte, wie Exeter, Duncastle u. s. w.; 4) auf einige besonders ausgewählte ländliche Bezirke. Die Gruppen 3 und 4 werden dabei nur in höchst spärlicher Weise behandelt; der weitaus überwiegende Theil der Zeugenaussagen beschäftigt sich mit der Metropolis.

Die Verhältnisse in der Metropolis sollen denn auch bei diesem Referate vorzugsweise in Betracht gezogen werden. Wir werden die Wohnungsfrage in folgenden Hauptabschnitten behandeln:

1) Die bezüglich der Arbeiterwohnungen bestehenden Mißstände.
2) Die ursächlichen Momente für diese Mißstände.
3) Die bisher zur Abhilfe und Besserung getroffenen gesetzlichen Maßregeln.
4) Die Privatunternehmungen behufs Abhilfe der Wohnungsnoth.
5) Die weiteren Verbesserungsvorschläge.

§ 1.

Der erste Punkt, über welchen die Royal-Commission genaue Ermittelungen anstellte, betrifft die Frage, inwieweit eine Ueberfüllung der Wohnungen besteht. Die am Anfange unseres Referats erwähnten Publikationen hatten gerade das Vorhandensein einer Ueberfüllung der Wohnungen in den grellsten Farben geschildert, und die Folgen dieses Uebels in gesundheitlicher wie sittlicher Richtung sind so naheliegende, daß genaue Erhebungen hierüber als besonders wichtig erscheinen mußten. Das Ergebniß dieser Ermittelungen hat leider die gehegten Befürchtungen vollauf bestätigt.

Der zuerst vernommene Zeuge, Lord Shaftesbury, erklärte, daß zur Zeit eine schlimmere Ueberfüllung der Wohnungen bestände, als sie je zuvor gewesen sei. Dies Zeugniß des hochangesehenen Mitgliedes des Oberhauses und Philanthropen fand seine volle Bekräftigung in den Aussagen der später vernommenen Zeugen. Es ward als das durchaus Regelmäßige hingestellt, daß in den von den arbeitenden Klassen bewohnten Vierteln eine ganze Familie mit erwachsenen wie unerwachsenen Kindern zusammen nur einen Raum innehabe, in welchem dieselben leben, essen und schlafen. Ein Geistlicher in einem dieser Bezirke, Reverend Fryar, berechnet, daß

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durchschnittlich auf 5 Familien 6 Räume entfallen. In sehr vielen Fällen stellt sich ein noch ungünstigeres Verhältniß heraus: ein Haus in Clerkenwell von 6 Räumen war von 6 Familien bewohnt, von denen mehrere 8 Personen stark waren; in einem anderen Stadttheile, Saint Luke, lebte in einem Zimmer von 13 × 12 Fuß Grundfläche und 9 Fuß Höhe eine Familie von 9 Personen, und in einem anderen Zimmer von 11 × 9 Fuß Grundfläche und 8 Fuß Höhe 8 Personen; wiederum in einem anderen Viertel, Bermondsey, kamen in einem Hause von 9 Zimmern durchschnittlich auf jedes derselben 7 Personen, in keinem der Zimmer befand sich mehr als 1 Bett. Ja, die so eng Zusammenwohnenden gehörten durchaus nicht immer einer Familie an. In einem Raume von 9 Fuß im Quadrat fand man ein Ehepaar mit 4 Kindern, von denen das älteste 16 Jahre alt war, sowie eine nicht zur Familie gehörige Aftermietherin mit 1 Kinde. Die Gesammtzahl der Familien, welche in London nur einen Raum innehaben, wird auf circa 60 000 angegeben.

Was die Provinzialstädte anbetrifft, so werden zwar ebenfalls eine Anzahl Fälle angeführt, in welchen eine sehr schlimme Ueberfüllung zu konstatiren ist; doch sind die Verhältnisse im großen Ganzen entschieden günstiger als in London.

Dagegen scheint ein anderer Uebelstand in manchen Provinzialstädten, insbesondere in Birmingham und Liverpool, in nicht geringerem Maße zu bestehen als in der Metropolis: es ist dies das enge Zusammenstehen der Häuser in den Arbeiterquartieren oder, wie es der damalige Handelsminister Chamberlain ausdrückte, „overcrowding of houses, not overcrowding of persons in houses“. Dies führt uns zu einem anderen Uebelstande, welchem die Royal-Commission ihre Aufmerksamkeit zugewandt hat: den baulichen Mängeln der Arbeiterwohnungen.

Die englischen baupolizeilichen Bestimmungen sind schon seit längerer Zeit als ungenügend und reformbedürftig anerkannt worden. Im Jahre 1882 wurden zwar für London speciell einige verschärfende Bestimmungen eingeführt (45 Vict. c. 14 s. 14); doch haben sich dieselben bereits als verfehlt erwiesen. Es ward nämlich angeordnet, daß sich hinter jedem Hause ein Hof befinden solle, dessen Größe in einem bestimmten Verhältnisse zu der Straßenfrontbreite des Hauses stehe. Gegen diese Bestimmung hat man mit Recht eingewendet, daß es unrationell sei, bei der Berechnung des freien Raumes lediglich auf die Breite des Hauses und nicht auch auf die Höhe Rücksicht zu nehmen; der ganzen Bestimmung ist aber von vornherein jede weitergehende praktische Bedeutung genommen worden durch den Zusatz: daß sie sich nur auf solche Flächen beziehen soll, welche bisher völlig unbebaut gewesen sind; auf Flächen, auf denen bereits Bauten gestanden haben, braucht auch bei Neubauten die Bestimmung nicht beachtet zu werden. Aber selbst in den, in London sicherlich nicht häufigen Fällen, wo die Bestimmungen eine praktische Bedeutung gewonnen haben, hat man dieselben mit Leichtigkeit zu umgehen gewußt, indem man nach Fertigstellung und polizeilicher Abnahme des Gebäudes auf dem freigebliebenen Hofraume ein selbständiges Gebäude, welches eine Straßenfront nicht besitzt,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

errichtete. Durch dies sogenannte back to back-Bausystem wird den Hinterräumen Licht und Luft genommen, und die Gesundheit der armen Personen, welche in einem derartigen Hinterraume zusammengepfercht sind, auf das allerschwerste geschädigt. Leider besteht nach den vernommenen Zeugenaussagen dies Bausystem nicht nur vielfach in London, sondern auch in einer großen Anzahl von Provinzialstädten; so besonders in Bristol, Newcastle on Tyne.

Einen anderen Uebelstand in baulicher Hinsicht bilden die Kellerwohnungen. Die englische Gesetzgebung hat zwar seit dem Jahre 1855 die Neuerrichtung von Kellerwohnungen verboten, allein zahlreiche Zeugenaussagen ergeben, daß dies Verbot vielfach übertreten wird. Der noch schlimmere Mißstand besteht jedoch darin, daß man die vielen vor dem Jahre 1855 bereits benutzten Kellerwohnungen hat fortbestehen lassen. Man hat nur gewisse Minimal-Anforderungen an solche Kellerwohnungen gestellt. So sollen dieselben wenigstens 7 Fuß hoch sein, und 3 Fuß dieser Höhe sollen sich über der Erde befinden; die Kellerwohnung muß ferner heizbar und mit Fenstern versehen sein. Auch diese wahrlich sehr geringen Anforderungen bleiben vielfach unbeachtet. In Saint Pancras fand man einen Kellerraum von $6^1/_2$ Fuß Höhe, dessen Decke unter der Straßenhöhe lag; der Raum 12×10 Fuß groß, wurde von 9 Personen bewohnt. Zahlreiche ähnliche Fälle werden angeführt, und es wird auch hier konstatirt, daß die Verhältnisse in vielen Provinzialstädten, so besonders in Newcastle on Tyne, nicht viel bessere sind als in London.

Was den inneren Zustand der Wohnungen anbetrifft, so werden davon geradezu grauenhafte Schilderungen gegeben: „Löcher in den Fußböden, die Decke dem Einsturze nahe, die Wände feucht und voll Ungeziefer, die Fenster zerschlagen, eine Thürklinke nicht vorhanden" u. s. w., derartige Beschreibungen finden sich zu wiederholten Malen. Verschließbare Hausthüren sind in einem Stadttheil Londons — the Mint Southwork — geradezu eine Seltenheit. Die Folge ist, daß zur Nachtzeit auf den Treppen dieser Häuser regelmäßig Leute lagern, welche kein Obdach haben[1]). — Fast überall in den Arbeiterhäusern ist die Closetvorrichtung ungenügend; nur sehr selten hat das Haus mehr als 1 Closet. Aus Clerkenwell werden mehrere Fälle geschildert, wo auf 16 Häuser 1 Closet kommt. Es ist bezeichnend, daß der Bericht es für günstig erklärt, wenn jedes Haus ein eigenes Closet hat, und dieses einzige Closet eines zahlreich bewohnten Hauses befindet sich oft in einem schrecklichen Zustande. Die Wasser-Compagnien haben das Recht, bei Nichtzahlung des Beitrages die Wasserleitung in dem betreffenden Hause abzustellen, und, da es in den Arbeitervierteln häufig vorkommt, daß die Beitragszahlungen nicht regelmäßig eingehen, so findet sich hier das „cutting off the water supply" sehr vielfach.

Das Vorstehende dürfte genügen, um ein Bild von den bestehenden Mißständen zu geben.

Ehe wir zu der Frage übergehen, wie diese Mißstände haben entstehen

[1]) Man hat solchen Leuten eine besondere Bezeichnung: „appy dossers" gegeben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

können, ist ein Punkt noch zu berühren, welcher von der weitgehendsten Bedeutung ist, nämlich die Höhe der für diese slums gezahlten Miethpreise. Die Royal-Commission hat über diesen wichtigen Punkt eingehende Ermittelungen erhoben. Unter den diesbezüglichen Aussagen erscheint diejenige eines Inspectors der Londoner Volksschulen, Mr. Marchant Williams, von besonderem Werthe. Dieser Zeuge hat gegen 1000 Arbeiterwohnungen in den verschiedenen Theilen Londons besucht und gibt auf Grund eingehender Berechnungen folgende Durchschnittsziffern: die wöchentliche Miethe beträgt für ein einzelnes Zimmer 3 sh. $10^3/_4$ d. (etwa 3,90 Mark); für eine Wohnung von 2 Zimmern 6 sh., für eine solche von drei Zimmern 7 sh. $5^1/_4$ d. — Man beachte wohl, daß dies Durchschnittsziffern sind; es finden sich vielfach, und zwar in den allerärmsten und schlechtesten Stadttheilen, noch höhere Miethpreise. So beträgt die Miethe in Spitalfield, einem der schlechtesten Stadttheile Londons, für ein einzelnes Zimmer 4 sh. 6 d. bis 6 sh.; in Clerkenwell 3 sh. 9 d. bis 5 sh. In den Provinzialstädten sind naturgemäß die Miethen viel niedrigere; so wird für Newcastle 2 sh. 6 d. als Durchschnittsmiethpreis für ein einzelnes Zimmer angegeben. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß in den Provinzialstädten auch die Löhne niedrigere sind.

Ueberhaupt ist die Feststellung des Verhältnisses, in welchem die Wohnungsmiethe zu dem Arbeitslohne steht, weit wichtiger als die Kenntniß der absoluten Höhe der Miethe. Auch über diesen Punkt ist von der Royal-Commission Material gesammelt worden. Das Durchschnittseinkommen der arbeitenden Bevölkerung in London wird auf 20 sh. per Woche angegeben; das Einkommen eines gewöhnlichen Lohnarbeiters (labourer) wird dabei auf 16 sh., dasjenige des gelernten Arbeiters (artizan) auf 25 sh. berechnet. Der schon genannte Inspector Williams hat durch persönliche Nachforschungen in den besonders von Arbeitern bewohnten Stadttheilen Clerkenwell, Saint Luke und Saint Giles folgende Verhältnißziffern zwischen Wohnungsmiethe und Arbeitslohn ermittelt: bei 12 % der arbeitenden Bevölkerung beträgt die Wohnungsmiethe weniger als 20 % des Wochenverdienstes; bei 42 % beträgt sie 20—25 %, bei 46 %: 25—50 %. Also 88 % der arbeitenden Bevölkerung geben mehr als $^1/_5$ ihres Verdienstes für Wohnung aus[1]).

Diese Ziffern sind von der größten Wichtigkeit. Um die Wohnungsfrage in einem Lande richtig zu beurtheilen, muß man sich zunächst klar darüber sein, ob die vorhandenen Mißstände darauf beruhen, daß die arbeitende Bevölkerung den Werth eines home nicht voll zu würdigen weiß, und infolge dessen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses einen zu geringen Betrag von ihrem Einkommen verwendet, oder ob die Wurzel

---

[1]) Der bekannte Statistiker Mulhall gibt in einem interessanten Artikel der Contemporary Review vom Februar 1884 S. 233 folgende Scala des Ausgabeetats für Wohnungen in England:

Reiche — 10 % ihres Einkommens;
Mittelklasse — 20 % ihres Einkommens;
Arbeiterklasse — 25 % ihres Einkommens.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des Uebels nicht sowohl in der arbeitenden Classe als vielmehr in Verhältnissen allgemeinerer Natur zu suchen ist. Während es im ersteren Falle wesentlich darauf ankommt, auf die arbeitende Bevölkerung selbst einzuwirken, ihren Culturzustand zu heben, sie dahin zu bringen, ihren standard of life zu erhöhen, was natürlich nur allmählich und nicht im Wege der Gesetzgebung geschehen kann, wird im zweiten Falle der Staat, welcher die Bedeutung des home in socialer wie sittlicher Hinsicht zu würdigen weiß, nicht säumen dürfen, alles, was in seinen Kräften steht, zu thun, um eine Beseitigung der vorhandenen Mißstände herbeizuführen. Was nun England betrifft, so kann nach den obigen Ziffern wohl mit Bestimmtheit behauptet werden, daß der Arbeiter im allgemeinen einen genügenden Procentsatz seines Einkommens für Wohnung verausgabt [1]). Und, wenn er trotz dieser Ausgaben gezwungen ist, in den slums zu wohnen, so ist die Nothwendigkeit gegeben, zu untersuchen, worauf dies beruht, um darnach ermessen zu können, in welcher Weise abzuhelfen ist.

§ 2.

Die Frage nach den Ursachen der bestehenden Wohnungszustände läßt sich in zwei Unterfragen zerlegen: wie sind die slums entstanden? und wie haben die slums fortbestehen können? Diese letztere Frage enthält wiederum zwei Momente, nämlich: wie ist es zu erklären, daß von behördlicher Seite das Bestehen der slums geduldet wurde? und weiter: worauf beruht es, daß die Eigenthümer der Häuser nicht schon im eigenen Interesse an eine Beseitigung der Mißstände herangetreten sind? Die bei Beantwortung dieser Fragen zu erörternden einzelnen Momente stehen in einem engen Zusammenhange, sie haben zusammenwirken müssen, um den bestehenden Zustand hervorzurufen. Es mag deshalb angebracht sein, diese verschiedenen ursächlichen Momente zunächst zusammen ins Auge zu fassen.

Der Grund und Boden in England, und speciell in dem alten London, gehört einer relativ kleinen Zahl von Eigenthümern. Es sind vorzugsweise einige reiche Familien und Stiftungen, welche Grundeigenthum besitzen. Diese Eigenthümer geben nur selten ihren Besitz oder Theile desselben durch Verkauf des Grund und Bodens auf und ziehen es im allgemeinen vor, ihr Eigenthum in der Art auszunutzen, daß sie die Grundstücke und die eventuell auf denselben errichteten Gebäude auf eine beschränkte Zeit

[1]) Von den Temperenzlern wird in England sehr häufig ausgeführt, daß es dem Arbeiter möglich sein würde, sich eine bessere Wohnung zu verschaffen, wenn er diejenige Summe, welche er allwöchentlich für Spirituosen verausgabt, zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses mitverwenden würde. Daraus wird dann der Schluß gezogen, daß durch die Mäßigkeitsvereine die Wohnungsfrage gelöst werden könnte. Bei allem Interesse für die Mäßigkeitsvereine möchten wir dies für einen entschiedenen Fehlschluß halten. Der Arbeiter, welcher 25 % seines Einkommens für Wohnung verausgabt, wird denjenigen Betrag, welcher heute für Spirituosen in der Schänkwirthschaft draufgeht, nach seiner Bekehrung zum Teetotaler nur zum geringsten Theile zu einem erhöhten Wohnungszinse verwenden, der größere Theil wird ihm dazu dienen, andere nothwendige Bedürfnisse zu befriedigen, welche er sich heute versagt. Es ist viel wahrscheinlicher, daß er den überschüssigen Betrag für bessere Nahrung, Kleidung oder auch Einrichtung der Wohnung verausgabt, als für Wohnungsmiethe. Nach unserer Ueberzeugung kann man von einem Arbeiter nicht erwarten oder verlangen, daß er mehr als 25 % seines Einkommens für die Wohnung ausgiebt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

(in London zumeist auf 99 Jahre) gegen eine jährlich zu entrichtende Rente überlassen (Lease-system); der zeitige Besitzer (lessee) hat alle mit dem Grundbesitz verbundenen Lasten zu tragen, für alle nöthig werdenden Reparaturen zu sorgen; für die von ihm vorgenommenen Neuanlagen und Verbesserungen ist er von jedem Entschädigungsanspruche bei dem Rückfalle ausgeschlossen. Es gibt dabei 2 Hauptarten der lease, je nachdem der Grundeigenthümer selbst das Grundstück bebaut und die lease sich also auch auf das Gebäude erstreckt, oder die Bebauung dem lessee überlassen bleibt. Die letztere Art ist speciell in London die entschieden häufigere, doch kommt auch die andere Art vielfach vor. Das Lease-system in seiner beiderlei Gestalt wirkt zunächst auf einen unsoliden Bau hin: wenn der Grundeigenthümer baut, so fehlt ihm ein Interesse daran, durch möglichst soliden Bau den Umfang der Reparaturen einzuschränken, da die Reparaturen von dem lessee allein getragen werden müssen. Wenn der lessee baut, so hat er nur das Interesse, daß das Gebäude für die Dauer seiner lease benutzbar bleibt; für ihn liegt der Gedanke nahe, daß er dem Eigenthümer ein Geschenk machen würde, wenn er demselben bei Ablauf der lease etwas anderes als ein zum Abbruch reifes Gebäude überlassen würde. *Das Bestehen des Lease-system bietet daher eine Erklärung für den vielfach unsoliden Bau der Häuser.* Die von Anfang an vorhandenen baulichen Mängel steigern sich nun aber naturgemäß, je mehr die lease sich ihrem Ende naht. Größere Ausbesserungen sucht der lessee gegen Ende der Pachtzeit vollständig zu vermeiden; anstatt noch Geld in das Haus zu stecken, zieht er es vor, wenn ihm selbst das Haus zu schlecht geworden ist, es an eine andere Person (under-lessee) abzugeben.

Diese Abgabe einer laufenden lease ist speciell in London noch dadurch befördert worden, daß die bemittelten Classen in den letzten zwei Menschenaltern dahin gestrebt haben, ihre Wohnungen aus der Altstadt heraus nach dem gesünderen neugebauten Westen zu verlegen. Es entsteht nun die Frage: *war es immer möglich, einen Abnehmer für den Rest der lease zu finden, und wer war dieser under-lessee?*

Zur Beantwortung dieser Frage ist ein anderes Moment heranzuziehen. *Die großen Städte Englands*, und speciell natürlich London, haben *in den letzten zwei Menschenaltern eine ganz enorme Bevölkerungszunahme* aufzuweisen. So betrug die Bevölkerung in London 1821: 1 378 947 und im Jahre 1881: 3 816 483 Seelen. Weit mehr aber als die Höhe der Bevölkerungszunahme an sich kommt in Betracht, daß die großen Industrieen sich in den Hauptstädten concentrirt haben, und daß in Folge dessen ein *besonders starkes Zuströmen der arbeitenden Bevölkerungsklassen hierher* stattgefunden hat. Wo konnten diese mit der Ausdehnung der Industrie sich immer mehr vergrößernden Arbeiterschaaren Unterkommen finden?

In erst neu entstehenden Fabrikstädten waren es die Fabrikanten selbst, welche sich die Beschaffung von Arbeiterwohnungen angelegen sein lassen mußten, um die herangezogenen Arbeiter unterzubringen; in anderen Städten fanden die Arbeiter in den nahegelegenen Vororten billige Wohnungen vor,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oder es wurden dort, wo der Grund und Boden nicht theuer war, ohne Schwierigkeit die erforderlichen Wohnungen errichtet. Anders dagegen stand die Sache in London und — allerdings in etwas geringerem Maße — in Liverpool. Die großen Städte mit ihren wirklichen und vermeintlichen Vorzügen übten Anziehungskraft genug aus, um Arbeiter dorthin zu ziehen. Der Fabrikherr fand die erforderlichen Arbeitskräfte vor, ohne daß er nöthig hatte, seinerseits für die Unterkunft derselben Vorsorge zu treffen. Auch das Wohnen in den Vorstädten bot nur in geringem Maße ein Aushilfsmittel dar: die Entfernungen waren zu groß, um selbst nach Einführung verbesserter Communicationsmittel den Arbeitern das Wohnen in den Vorstädten zu erlauben. In der Nähe der Fabriken, speciell in der Altstadt London, gab es kaum mehr unbebauten Grund und Boden, und die Zahl der in diesem Stadttheile vorhandenen Wohnhäuser nahm durch öffentliche Anlagen, insbesondere von Eisenbahnen und Docks, sowie Durchführung neuer Straßenzüge, und ferner durch Errichtung großer Magazine von Jahr zu Jahr ab[1]). Der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen trat so ein verringertes Angebot entgegen.

Unter diesen Umständen mußte die Uebernahme einer laufenden lease behufs Aftervermiethung der einzelnen Räume als ein nutzbringendes Geschäft erscheinen. Die Häuser, welche für ihren bisherigen Besitzer zu schlecht geworden waren, fanden in den sogenannten middlemen oder housefarmers bereitwillige Abnehmer. Der housefarmer übernahm das Gebäude nicht zum Selbstbewohnen, sondern um durch Aftervermiethung der einzelnen Räume einen möglichst großen Gewinn einzuheimsen; was ihm bei der sich stetig steigernden Nachfrage nach Wohnungen unschwer gelang.

Die unsolide gebauten und häufig schon im Verfall begriffenen Häuser erfuhren auf diese Weise eine Ausnutzung, für welche sie nach ihrer Bauart nicht bestimmt und in jeglicher Hinsicht ungeeignet waren. Es ist hier darauf aufmerksam zu machen, daß bis vor gar nicht langer Zeit die englischen Häuser, der dortigen Sitte entsprechend, ausschließlich zum Gebrauch für eine Familie gebaut und eingerichtet waren; in Folge dessen enthalten die Häuser sehr häufig Vorrichtungen, welche man in Deutschland selbstverständlicherweise in jeder Etage anbringt, z. B. Closet, Spülraum u. s. w., nur einmal im ganzen Hause. Schon zum Zwecke des Abvermiethens der einzelnen Etagen hätten danach bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen; allein der housefarmer, welcher das Gebäude ja nur eine beschränkte Zeit, bis zum Ablauf der lease, ausnutzen konnte, unterließ es, noch Geld in das Haus zu stecken, da er bei der vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen auch ohne die baulichen Veränderungen Abnehmer fand.

Es ist leicht erklärlich, daß unter diesen Verhältnissen der Verfall der Häuser mit Riesenschritten vorwärts ging. Der Arbeiter, welcher in Räume hineinkam, die für seine Ansprüche und Lebensgewohnheiten wenig ent-

[1]) In der City von London ist von 1851 bis 1881 die Zahl der bewohnten Häuser von 14580 auf 6493 zurückgegangen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sprechend waren, war nicht die geeignete Persönlichkeit, um den schon bei seinem Einzuge mangelhaften Zustand der Wohnung zu konserviren. Von der Vornahme der immer mehr nothwendig werdenden Reparaturen sah der housefarmer um so mehr ab, je mehr die lease ihrem Ende entgegenging. Wenn die Wohnungen den bisherigen Aftermiethern zu schlecht wurden, so fand sich ohne Schwierigkeit ein anderer Miether, welcher noch geringere Ansprüche an sein home stellte, und wenn der erste underlessee Skrupel fühlte, diese schlechtere Classe von Miethern in sein Haus hineinzunehmen, so war ein anderer housefarmer mit weiterem Gewissen leicht gefunden. Wie die Classe der Miether sich fortwährend verschlechterte, so war das Gleiche mit den underlessees der Fall. Wuchermäßige Ausnutzung der vorhandenen und von Jahr zu Jahr sich steigernden Wohnungsnachfrage war die alleinige Devise dieser Leute. Die Miethen wurden, mit der Verschlechterung des baulichen Zustandes nicht billiger, sondern gerade umgekehrt, sie stiegen, je schlechter die Classe der Aftermiether wurde, je mehr dieselben aus Personen bestand, welche in Folge ihres Charakters oder sonstiger Verhältnisse Schwierigkeiten hatten, in etwa vorhandenen anständigen Wohnungen Aufnahme zu finden. Der housefarmer war nicht diejenige Persönlichkeit, welche sich Gewissensbisse machte, ob der Aftermiether den Miethzins durch Aufnahme von Schlafburschen oder liederlichen Dirnen oder in welch' anderer Weise zusammenbrachte.

Damit sind die verschiedenen Momente, welche zur Erklärung der bestehenden Mißstände dienen, gegeben, und es bleibt nur noch die eine der im Anfange dieses Paragraphen gestellten Fragen zu beantworten: *weshalb ist von behördlicher Seite nicht gegen diese Mißstände eingeschritten worden?*

Gesetzliche Befugnisse zu einem Einschreiten waren in England *in vollkommen ausreichendem Maße* vorhanden. Die betreffenden Bestimmungen finden sich in den Nuisances Removal Acts 1855 und 1860, den Sanitary Acts von 1866 und 1874, sowie dem Public Health Act von 1875. Nach diesen Gesetzen soll jede Localbehörde (vestry) durch einen ihrer Beamten — den Inspector of Nuisances — von Zeit zu Zeit ihren Distrikt inspicieren lassen, um vorhandene Gemeinschädlichkeiten (nuisances), unter welchen Begriff nach ausdrücklicher Bestimmung auch die Ueberfüllung einer Wohnung fällt, zu entdecken. Wenn von dem Inspector, oder wenn von irgend einer Person, welche von der nuisance betroffen wird, oder wenn von 2 Steuerzahlern des Bezirks die Anzeige von dem Bestehen einer nuisance gemacht wird und diese Anzeige sich als begründet herausstellt, so hat die vestry den Befehl zu erlassen, den Uebelstand innerhalb gegebener Frist zu beseitigen. Wird dieser Befehl nicht oder nicht gehörig befolgt, so ist die Sache vor das Gericht zu bringen, und dieses kann seinerseits die Beseitigung des Uebelstandes sowie die erforderlich erscheinenden Vorkehrungen gegen seine Wiederkehr anordnen und die schuldigen Personen zu einer Strafe bis zu 5 £ verurtheilen. Das Bewohnen des Hauses kann bis zur Beseitigung des Uebelstandes verboten werden. Wird auch dem richterlichen Befehle, gegen welchen in gleicher Weise wie gegen die vorausgegangene Entscheidung der Localbehörde

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

eine Berufung gestattet ist, nicht Folge gegeben, so tritt Verurtheilung zu einer Geldstrafe ein, und die Localbehörde erhält zugleich die Befugniß, die Beseitigung des Uebelstandes und die nothwendigen Verbesserungen und Veränderungen auf Kosten des Schuldigen vorzunehmen, eventuell kann das Gericht diese Vornahme anordnen.

Um zu verstehen, wie trotz dieser Bestimmungen die von dem Berichte der Royal-Commission constatirten Mißstände haben fortdauern können-muß man vor allem berücksichtigen, aus welchen Elementen die Local, behörden zusammengesetzt sind und wer die Inspectors of Nuisances sind, denen vor allem die Aufgabe zufällt, die betreffenden Gesetze in Vollzug zu setzen; denn die Befugniß, welche den von der nuisance betroffenen Personen zur Initiative gegeben ist, kann von keiner großen praktischen Bedeutung sein. Diese Personen sind zumeist gegen die Uebelstände, zu deren Vergrößerung sie häufig selbst direct beigetragen haben, völlig abgestumpft und gleichgültig und befinden sich auf der andern Seite in einer Nothlage: sie können bessere Wohnungen nicht finden, und ihre Abhängigkeit von dem Hauswirthe schließt ihnen den Mund.

Was nun die Localbehörden, die vestries, betrifft, so gehen dieselben aus Wahlen hervor, welche kein öffentliches Interesse erregen. Es sind zumeist kleine, für eine energische Localverwaltung absolut incompetente Leute, welche in die vestries gewählt werden. Am schlimmsten sind diese Verhältnisse in London, wo bekanntlich keine einheitliche Stadtverwaltung besteht, wo vielmehr 39 Districte eine absolut selbständige und von einander unabhängige Verwaltung führen. In Folge dessen fehlt es gerade in den von der arbeitenden Classe vorzugsweise bewohnten Districten absolut an geeigneten Elementen für die Localverwaltung, ja, in diesen Districten bilden vielfach die housefarmers, resp. Leute, welche mit den housefarmers durch verwandschaftliche, freundschaftliche oder geschäftliche Beziehungen verbunden sind, die Majorität[1]). Eine energische, unparteiische Anwendung der gegen die nuisances gegebenen gesetzlichen Bestimmungen, wie sie gerade in den ärmeren Districten besonders von Nöthen wäre, ist von einer solchen Behörde nicht zu erwarten.

Einen trefflichen Beweis davon, in welch' geringem Umfange die Localbehörden von den ihnen eingeräumten Befugnissen Gebrauch machen, liefert folgende Thatsache. Nach den gesetzlichen Bestimmungen[2]) kann das Ministerium den einzelnen Districten die Befugniß einräumen, Hausordnungen für die Miethshäuser — tenement houses, d. h. Häuser, welche von Mitgliedern mehr als einer Familie bewohnt werden — zu erlassen. Hierzu war ursprünglich ein Antrag der Localbehörde erforderlich. Nur relativ wenige Districte — in London 20 — stellten

---

[1]) In der Localbehörde von Clerkenwell sitzen z. B. 13 oder 14 housefarmers und 10 Schankwirthe (cf. Parlamentsrede von Sir Charles Dilke vom 4. März 1884). Die Schankwirthe sind in kaum geringerer Weise als die housefarmers an den bestehenden Wohnungszuständen interessirt, denn nichts ist so geeignet, die Leute in das Wirthshaus zu treiben, wie der unbefriedigende Zustand der Wohnungen.

[2]) 38 a. 39 Vict. c. 54 s. 90, resp. für die Metropolis 29 a. 30 Vict. c. 90 s. 35 und 36, und 37 a. 38 Vict. c. 89 s. 47 und 56.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einen derartigen Antrag, und doch war den Localbehörden gerade in dem Erlasse von Hausordnungen ein Mittel gegeben, gegen die vorhandenen Wohnungsmißstände energisch einzuschreiten. In den Hausordnungen können Bestimmungen darüber getroffen werden, eine wie große Anzahl von Personen in den einzelnen Räumen aufgenommen werden dürfen[1]), ferner wie häufig das Weißen und die Reinigung der Häuser stattzufinden hat, in welcher Weise für Abtritte zu sorgen ist ꝛc. Die Localbehörde kann die Registrirung und die regelmäßige Inspicirung aller tenement houses oder gewisser Classen derselben anordnen[2]). Von den 20 Districten, denen in London die Befugniß zur Einführung von Hausordnungen gegeben war, haben nur 15 wirklich Hausordnungen erlassen, und von diesen 15 haben nur 2 — Chelsea und Islington — die Hausordnungen thatsächlich, aber auch nur in einem beschränkten Umfange angewandt. — Die bezüglichen gesetzlichen Bestimmungen wurden später dahin abgeändert, daß das Ministerium, ohne eines vorhergehenden Antrags der Localbehörden zu bedürfen, die Befugniß zur Einführung von Hausordnungen verleihen kann. Im December 1883 ist dies für alle Districte der Metropolis geschehen. Nach wie vor bleibt es aber dem Belieben der einzelnen vestry überlassen, ob sie Hausordnungen erlassen, und weiter, in welchem Umfange sie dieselben zur Ausführung bringen will.

Die vestry hat sich bisher in Folge ihrer Zusammensetzung durchweg als wenig geneigt und auch wenig geeignet erwiesen, von der ihr zur Beseitigung der nuisances gegebenen Waffe Gebrauch zu machen. Die Auffassungsweise der vestry mußte aber auch zurückwirken auf die Beamten, in deren Händen zunächst die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen lag, auf die Inspectors of Nuisances. Die Inspectoren werden in gleicher Weise wie die ihnen vorgesetzten Medical Officers of Health von den einzelnen vestries angestellt, in den Händen der vestry ruht die Bestimmung über ihre Besoldung und über ihre Entlassung. Diese Abhängigkeit von den Localbehörden wird die Beamten wenig geneigt machen, mit Energie auf Maßregeln zu dringen, welche gegen das persönliche Interesse von Mitgliedern der vestry gerichtet sind. Aber, selbst wenn die Beamten den Muth hierzu hätten, wäre es ihnen kaum möglich, ihre Pflicht voll zu erfüllen. Die Zahl der Inspectoren ist fast durchgängig viel zu gering, und gerade in den ärmeren Districten, wo die Thätigkeit der Inspectoren eine besonders umfangreiche sein müßte, sind die den einzelnen Inspectoren unterstellten Bezirke viel zu groß[3]). Es ist leicht verständlich, daß gerade die ärmeren Districte an Beamtenbesoldungen möglichst zu sparen suchen, und so kommt es denn vor, daß

[1]) In der von dem Local Government Board entworfenen Muster-Hausordnung wird vorgesehen, daß die Schlafräume für jede erwachsene Person einen Luftraum von 300 Kubikfuß gewähren.

[2]) Nach der Muster-Hausordnung sollen nur tenement-houses bis zu einer gewissen Höhe des steuerbaren Werthes, bei denen der Miethszins unter einer bestimmten Summe bleibt, der Inspicirung unterliegen.

[3]) Selbst in dem gut verwalteten Districte Whitechapel mit 5000 von Arbeitern bewohnten Häusern gibt es nur 2 Inspectors of Nuisances.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auf einen einzelnen Inspector Bezirke bis zu 100,000 Einwohner fallen, ja, häufig hat der Inspector noch andere communale Aemter, z. B. dasjenige eines Bauinspectors, und daneben ist ihm stets noch Privatpraxis gestattet. *Selbst wenn die Inspectoren aus besseren und mehr qualifizirten Elementen beständen, als es zumeist der Fall ist, würden sie bei der Größe ihrer Bezirke doch nicht im Stande sein, die ihnen übertragenen Pflichten voll auszufüllen.*

Man sieht, es sind eine ganze Reihe von Momenten, welche als Ursachen für das Entstehen und für das Fortbestehen der Mißstände in den Arbeiterwohnungen zusammengewirkt haben. *An der Wurzel der Wohnungsfrage befinden sich Fragen von allgemeinerer Bedeutung:* Die englische Municipalverfassung, insbesondere diejenige von London, das Leasesystem, die Vertheilung des Grundeigenthums, die Concentrirung der Industrien in den Großstädten, die Masseneinwanderung in die Großstädte und andere wichtige Momente spielen hier eine Rolle. Für alle diese Punkte ist von den, vor der Royal-Commission gehörten Zeugen ein werthvolles Material zusammengetragen worden. Einiges Wenige daraus soll zur Ergänzung der hier gegebenen allgemeinen Darstellung noch hinzugefügt werden.

Die Royal-Commission hat zunächst eingehende Ermittelungen darüber erhoben, inwieweit die zur Beseitigung von nuisances gegebenen gesetzlichen Bestimmungen thatsächlich zur Anwendung gebracht werden. Es hat sich dabei herausgestellt, daß überall, wo die Gesetze nicht ausgeführt werden, dies lediglich auf einer Schuld der Localbehörde beruht. Die Behörden in den Provinzialstädten haben dabei ihrer Pflicht in weit höherem Maße genügt, als diejenigen in London. Der Inspectorenstab in London entspricht weder an Zahl noch an Qualität irgendwie den zu stellenden Anforderungen. In einzelnen Bezirken, wie z. B. Clerkenwell, sind ferner geradezu scandalöse Zustände aufgedeckt worden; Zustände, welche nur zu verstehen sind, wenn man in Betracht zieht, eine *wie außerordentlich geringe Aufsichtsbefugniß in England der Centralbehörde gegenüber den Localbehörden zusteht:* Mitglieder der vestry betreiben in der niederträchtigsten Weise unter Mißbrauch ihrer amtlichen Befugnisse einen Handel mit schlechten Häusern; ein Beamter, welcher versucht, die gesetzlichen Bestimmungen gegen die slums energisch zur Durchführung zu bringen und keine Rücksicht darauf nimmt, daß sich eine große Anzahl der slums im Besitze von Mitgliedern der Localbehörde befindet, in welcher die housefarmers die Majorität haben, wird sofort ohne Angabe von Gründen entlassen. Durch die hier besonders von dem Secretär der vestry Clerkenwell, Mr. Paget, von dem Verfasser des Pamphlets „Horrible London", Mr. Sims, und von dem Autor einer andern „Bitter Cry of Outcast London" überschriebenen Flugschrift, Reverend Andrew Mearns, gemachten Enthüllungen dürfte der Sache der Reform der Londoner Municipalverwaltung ein nicht geringerer Dienst geleistet sein, als der Verbesserung der Arbeiterwohnungen.

Was ferner das Lease-system betrifft, so wird ein außerordentlich werthvoller Beitrag für die Beurtheilung desselben und der damit zusammen-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hängenden Institution der middlemen oder housefarmers durch die Aussagen des Lord William Compton, des Sohnes des Herzogs von Northampton — wohl des größten Grundstückseigenthümers in London — sowie des Anwaltes H. T. Boodle, des Rechtsbeistandes der Herzöge von Northampton und Westminster, geliefert[1]).

Von besonderer Gründlichkeit endlich sind die Untersuchungen, welche die Royal-Commission über die Gründe für die Höhe der Wohnungsmiethen angestellt hat. Die Höhe der Miethen ist hervorgerufen durch den Mangel an vorhandenen Arbeiterwohnungen gegenüber einer fortdauernd steigenden Nachfrage. Die Royal-Commission ist dabei ausführlich auf die Frage eingegangen, ob und inwieweit eine Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses durch Wohnen in den Vororten möglich sein würde, ob nicht insbesondere in der Metropolis eine große Anzahl von Personen, welche heute in den slums wohnen, in die Vororte hinausziehen könnten. Diese Frage ist von der alleräußersten Wichtigkeit. Hat man es doch vielfach geradezu als eine Rechtfertigung für die geringe Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen und das Bestehenlassen der slums angeführt, daß eine schlechte Wohnung immerhin noch besser sei als gar keine.

Eine präcise Antwort auf die Frage, eine bestimmte Feststellung, welcher Procentsatz der in London lebenden arbeitenden Bevölkerung thatsächlich gezwungen ist, in der Nähe ihrer Arbeit zu wohnen, ist leider aus den Zeugenaussagen nicht zu entnehmen. Es finden sich hier nur allgemeine Momente ausgeführt; so vor allem, daß die ganze Classe der nicht in dauernder Beschäftigung befindlichen Arbeiter gezwungen sei, in unmittelbarer Nähe des großen Arbeitsmarktes zu wohnen, damit sie bei einer sich bietenden Gelegenheit zur Beschäftigung schnell zur Hand sind; dies treffe vor allem zu bei den Tausenden von Dockarbeitern, bei den für die Kleider- und Schuh-Magazine Beschäftigten u. s. w. Dazu kämen ferner Diejenigen, deren Gewerbe auf persönlichen Dienstleistungen beruht, und endlich viele

[1]) Aus der Vernehmung des Mr. Boodle möge hier eine gelegentliche Aeußerung über die englische Gesetzgebung hervorgehoben werden. Mr. Boodle erklärte, es sei für den Juristen sehr schwer, die englischen Gesetze über das Sanitätswesen zu verstehen; dieselben seien fast so complicirt, wie die Gesetze betr. den Bau von Kirchen, welch' letztere bis jetzt überhaupt noch Niemand verstanden hätte. — Diese Schwerverständlichkeit und Complicirtheit der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ist ein Moment, welches in einem gewissen Grade eine Entschuldigung für die Nichtausführung der Gesetze durch die Localbehörden abgiebt. In den Aussagen vor der Royal-Commission ist mehrfach die Thatsache hervorgetreten, daß langjährige Mitglieder der Localbehörden und Beamte, welche schon lange Zeit im Dienste gestanden haben, sich in einer erstaunlichen Unkenntniß über die ihnen durch die Gesetze gegebenen Machtbefugnisse befinden. Eine Consolidation der Sanitary Acts wird denn auch in dem Berichte der Royal-Commission als eine dringende Nothwendigkeit bezeichnet. Vorläufig hat das Local Government Board eine übersichtliche und leichtverständliche Zusammenstellung der auf die Wohnungsfrage überhaupt bezüglichen Gesetze anfertigen lassen und unter dem 31. Dec. 1883 mit einem Circularbriefe an sämmtliche, mit der Ausführung dieser Bestimmungen betrauten Behörden gesandt (cf. 13. Jahresbericht des Local Government Board, Anhang S. 111 ff.).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeiter, welche durch ihren Beruf gezwungen sind, in bestimmten Stadttheilen zu wohnen, wie z. B. die Gemüse- und Grünkramhändler. Aber auch bei den übrigen Classen werden die erheblichen Schwierigkeiten betont, welche einer Verlegung des Wohnsitzes aus der Stadt heraus entgegenstehen. Durch das Hinein- und Herausfahren würde ein nicht unerheblicher Zeit- und Geldaufwand veranlaßt. Es sei ferner in Betracht zu ziehen, daß die Möglichkeit, mit der Familie zusammen zu Mittag zu essen, vollständig fortfalle. Insoweit mehrere Familienglieder auf Verdienst gingen, würde das Wohnen außerhalb der Stadt einen ganz unerschwinglichen Kostenaufwand herbeiführen, und es entständen andere Unzuträglichkeiten; insbesondere würden die gelegentlichen Arbeiten, welche es einzelnen Familiengliedern häufig möglich machen, das Einkommen ihres Ernährers zu erhöhen, hinwegfallen, falls die Familie aus der Stadt herauszöge. Es wird weiter hervorgehoben, daß sich die Arbeiter in den von ihnen bewohnten Stadttheilen Londons die Lebensmittel und sonstigen Bedürfnisse weit billiger beschaffen könnten, als dies in den Vororten möglich sei; auch dürfe nicht außer Acht gelassen werden, daß die Arbeiter vielfach ein Widerstreben zeigten, die ihnen heimisch gewordene Nachbarschaft zu verlassen und sich von ihren alten Freunden und Bekannten zu trennen.

Der Gesammteindruck, welchen man aus den Zeugenaussagen entnehmen kann, geht dahin, daß die Hoffnung nur eine geringe ist, die Arbeiterwohnungsnoth dadurch zu beseitigen, daß die Arbeiter in erheblicher Zahl ihre Wohnung aus London heraus in die Vororte verlegen werden. Dagegen wird mehrfach in den Aussagen hervorgehoben, daß der natürliche Weg, die Wohnungsnoth zu beseitigen, darin bestehen würde, daß die Fabrikanten, soweit sie nicht für individuelle Bedürfnisse arbeiten, ihre Etablissements aus den großen Städten hinaus auf das Land verlegen. Dabei wird zu gleicher Zeit eine Thatsache festgestellt, welche die bestehenden Verhältnisse in einem besonders schlimmen Lichte erscheinen läßt, nämlich die Thatsache, daß Londoner Unternehmer vielfach durch Zeitungsannoncen Arbeiter vom Lande nach London zu ziehen suchen, obwohl in London selbst ein hinlängliches Angebot von Arbeitskräften vorhanden ist. Als Grund hierfür wird angegeben, daß die Londoner Arbeiter nicht so gut qualificirt seien, körperlich anstrengende Arbeiten auszuführen, weil dieselben durch die ungünstigen Verhältnisse, unter denen sie leben, zu solchen Arbeiten unbrauchbar gemacht seien[1]). Auf diese Weise wird eine künstliche Einwanderung neuer Arbeiter nach London hervorgerufen, und so das schon bestehende Mißverhältniß zwischen Angebot und Nachfrage nach Arbeiterwohnungen noch mehr verschärft.

Was den Mangel an Arbeiterwohnungen betrifft, so gelangen die verschiedenen Momente, welche dazu beigetragen haben, die Zahl der vorhandenen Arbeiterwohnungen zu vermindern, zur

[1]) „Countrymen are thought, to be better able to accomplish the heaviest kinds of work, the unfavourable conditions, in which the townspeople live, tending to unfit them for the more laborious exertion.“ Report S. 19.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

eingehenden Erörterung. Es wird mehrfach ausgeführt, daß alle Verbesserungen, alle Neubauten, welche in den Arbeitervierteln ausgeführt worden seien, die bisherigen Verhältnisse nur verschlimmert hätten, indem sie den zur Verfügung stehenden Raum für Arbeiterwohnungen noch weiter einschränkten. Am meisten Unheil haben offenbar die Eisenbahnanlagen angerichtet, welche gerade in den von den Arbeitern bewohnten Vierteln besonders erhebliche Zerstörungen mit sich brachten. Um einen Begriff von dem Umfange dieser Zerstörung zu geben, sei hervorgehoben, daß im Winter 1884/85 die Befugniß zur Expropriation von 1807 Häusern in London und 3859 Häusern im übrigen England nachgesucht wurde; die ersteren waren von 14 905, die letzteren von 17 056 Personen der arbeitenden Classe bewohnt.

Bekanntlich bedarf es in England eines Parlamentsactes zur Ertheilung der Expropriationsbefugniß. Hierbei ist durch zwei standing orders des Parlaments (orders 38 und 111) bestimmt, daß der Antragsteller eine Erklärung einzureichen habe, wie viele Personen der arbeitenden Classe durch die Expropriation ihre Wohnung verlieren würden, und in welcher Weise für ein anderweitiges Unterkommen derselben gesorgt sei. Diese Bestimmung ist nun aber von nur geringem praktischen Nutzen gewesen. Von den, wie es scheint, durchaus nicht seltenen Fällen, wo direct unrichtige Erklärungen abgegeben wurden, abgesehen, wird die Bestimmung zumeist dadurch umgangen, daß die betreffende Gesellschaft den Hauseigenthümer, resp. den housefarmer durch Gewährung einer Entschädigung veranlaßt, den Miethern rechtzeitig zu kündigen, um dann die Erklärung abgeben zu können, daß keine Person der arbeitenden Classe durch die Expropriation ihre Wohnung verlieren werde. In anderen Fällen finden Privatarrangements zwischen der expropriirenden Gesellschaft und den Miethern statt: die Gesellschaft zahlt den Miethern kleine Entschädigungssummen von 30—50 sh., damit die Miether sich selbst ein anderweitiges Unterkommen besorgen. In den wenigen Fällen, wo die Gesellschaften für diejenigen Personen, welche durch die Expropriation ihre bisherige Wohnung verloren, Gebäude errichtet haben, ist das zumeist nur zum Scheine geschehen: nachdem die Befugniß zur Expropriation erlangt war, sind die Gebäude alsbald in Waarenlager umgewandelt oder zu sonstigen commerciellen Zwecken verwendet worden.

So ist das Angebot von Arbeiterwohnungen ebenso stetig gefallen, wie die Nachfrage nach denselben zugenommen hat. Daraus resultirt einerseits die fortwährende Steigerung der Miethpreise, wie andererseits die gesundheitswidrige Ueberfüllung der Wohnungen, und aus der Ueberfüllung der Wohnungen wiederum folgt ihr rapider baulicher Verfall. So ist es eine fortlaufende Kette von Ursachen und Wirkungen, welche die vorhandenen Mißstände herbeigeführt haben.

§ 3.

Die Zustände der Arbeiterwohnungen haben das englische Parlament wiederholentlich beschäftigt und zur Entstehung von ganzen Gruppen von Gesetzen geführt. Wie aus der Schilderung des bisherigen Zustandes der Arbeiterwohnungen hervorgeht, haben jedoch diese Gesetze nicht oder nur in sehr geringem Maße eine Besserung der Verhältnisse herbeigeführt, und es erscheint deshalb angezeigt, mit der Darlegung der einzelnen Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

setze, zu der wir nunmehr übergehen, eine Besprechung derjenigen Punkte zu verbinden, an denen die Wirksamkeit dieser Gesetze gescheitert ist.

Das Ziel der englischen Arbeiterwohnungsgesetzgebung ist ein doppeltes: es handelt sich einmal um Beseitigung der vorhandenen ungesunden Wohnungen, um ein Niederreißen der slums, andererseits um eine Beförderung der Entstehung neuer Arbeiterwohnungen. Diese beiden Gesichtspunkte stehen in einem inneren Zusammenhange. Wenn durch die Errichtung einer genügenden Zahl neuer gesunder Wohnungen für die Befriedigung der thatsächlich vorhandenen Nachfrage nach Arbeiterwohnungen gesorgt wird, so werden die Besitzer der slums, deren Fortbestehen mit der Thatsache zusammenhängt, daß die Nachfrage nach Wohnungen weit über das Angebot hinausgeht, in Folge der Concurrenz schon im eigenen Interesse an eine Beseitigung der Mißstände herantreten. Andererseits würde durch ein bloßes Niederreißen der slums ohne gleichzeitige Errichtung neuer Häuser der bestehende Zustand kaum gebessert werden, indem dadurch, daß eine vermehrte Anzahl von Personen in die vorhandenen Arbeiterwohnungen zusammengedrängt würde, sehr bald neue slums entstehen müßten.

Es muß daher als durchaus rationell angesehen werden, daß die englische Gesetzgebung, welche sich mit der Arbeiterwohnungsfrage beschäftigt, beide Ziele ins Auge faßt. Ob es aber rationell gewesen ist, daß man mehrfach in einem und demselben Gesetze beide Gesichtspunkte verbunden hat, oder ob dadurch nicht die Erreichung eines jeden der beiden Ziele erheblich erschwert und keins in genügender Weise erreicht ist, wird die nachfolgende Darstellung der Gesetze und ihrer Wirksamkeit lehren[1]).

In einigen der Gesetze sind die beiden Gesichtspunkte so vollständig zusammengeworfen, daß es unmöglich erscheint, die streng logische Trennung der gesetzlichen Bestimmungen in solche, welche die „pulling down", und in solche, welche die „constructive branch of the subject" betreffen, hier durchzuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sollen deshalb so gruppirt werden, wie dies in England gebräuchlich ist und auch von der Royal Commission bei ihren Untersuchungen eingehalten wurde.

I. Die erste Gruppe der zu besprechenden Gesetze knüpft an den Namen des hier schon genannten Philanthropen Lord Shaftesbury an. Lord Shaftesbury setzte i. J. 1851 zunächst im Unterhause und dann, nach seiner Berufung in das Oberhaus, auch dort den Labouring Classes Lodging-Houses Act (14 a. 15 Vict. c. 34) durch. Dies Gesetz wird ergänzt resp. modificirt durch die Common Lodging-Houses Acts von 1851 und 1853 (14 a. 15 Vict. c. 28, 16 a. 17 Vict. c. 41), sowie durch den Labouring Classes Dwelling-Houses Act von 1866 (29. Vict. c. 28). Das wesentlichste der Bestimmungen ist folgendes. In Städten und Ortschaften mit mindestens 10 000 Einwohnern kann in einer ausdrücklich zu diesem Zwecke berufenen Versammlung der Localbehörde die Errichtung von Logir-

[1]) In den Minutes of Evidence, S. 706 wird das „combining the removal of unhealthy houses with an improvement scheme" als ein „heroic process" bezeichnet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

häusern für die arbeitende Classe beschlossen werden. In den Ortschaften muß dieser Beschluß mit einer $^2/_3$-Majorität gefaßt werden, in den Städten hat die Ausführung des gefaßten Beschlusses zu unterbleiben, falls Steuerzahler, welche $^1/_{10}$ des Steuerwerthes des Districtes repräsentiren, Widerspruch erheben. Nach gehöriger Annahme des Beschlusses ist die Localbehörde berechtigt, Grundstücke zu kaufen oder zu pachten, um Logirhäuser darauf zu errichten, oder auch bestehende Logirhäuser anzukaufen. Eine Expropriation steht ihr zu diesem Zwecke nicht zu.

Was juristisch unter einem Lodging House zu verstehen ist, ist nicht ganz unbestritten. Die herrschende Ansicht begreift darunter: Häuser, in welchen Personen der ärmeren Classen, die nicht Mitglieder ein und derselben Familie sind, Aufnahme — regelmäßig nur auf kurze Zeit — finden und einen gemeinsamen Raum bewohnen. Derartige Hotels für die allerärmsten Volksschichten, in denen momentan Obdachlose für 3—4 d. Nachtquartier finden, sind in England vielfach als Privatunternehmungen errichtet worden, und es bestehen für dieselben eine Reihe polizeilicher und sanitärer Vorschriften. Die Localbehörden haben Hausordnungen für diese Logirhäuser erlassen, durch welche für die Aufrechterhaltung von Ordnung, Reinlichkeit und Sittlichkeit in den Häusern in genügender Weise Vorsorge getroffen wird.

Wenn nun die Localbehörde selbst auf Grund des Shaftesbury Act solche Logirhäuser errichtet, so kann sie zu diesem Zwecke unter Genehmigung des Ministeriums Anleihen gegen Verpfändung der Localsteuern aufnehmen, auch kann die Darlehnscommission für öffentliche Arbeiten — Public Work Loans Commissioners — derartige Darlehen gewähren. Die Befugniß zur Bewilligung von Geldern wurde in den späteren Gesetzen ausgedehnt auf alle Unternehmungen, welche die Errichtung von Wohnungen für die arbeitende Classe (nicht bloß von Logirhäusern) und die Herstellung von Anlagen, deren Verbindung mit solchen Wohnungen als passend anzusehen ist, zum Ziele haben, und zwar ohne Unterschied, ob Localbehörden oder Gesellschaften oder Private die Unternehmer sind. Ueber die näheren Bedingungen bei diesen Darlehnsgewährungen und über den Umfang, in welchem davon Gebrauch gemacht worden ist, soll unten noch näher gehandelt werden.

Was die Errichtung von Logirhäusern, den eigentlichen Zweck des Shaftesbury Act, anbetrifft, so ist *das Gesetz ein todter Buchstabe geblieben*. Es sind überhaupt blos zwei Orte, die City of London und Huddersfield, welche von der Erlaubnis zur Errichtung von Logirhäusern Gebrauch gemacht haben, und auch hier ist das nur in einem minimalen Umfange geschehen. Als Grund für das Scheitern des Gesetzes wird von den hierüber vernommenen Zeugen, abgesehen von dem allgemeinen, überall wiederkehrenden Momente der Unthätigkeit und Unfähigkeit der Localbehörden, speciell der Mangel erwähnt, daß das Gesetz den Localbehörden kein Expropriationsrecht gewährt, und daß weiter einer zu kleinen Minorität die Macht gegeben ist, durch ihren zumeist aus selbstsüchtigen Motiven hervorgehenden Widerspruch die Ausführung des Gesetzes zu hindern.

II. Die zweite Gruppe von Gesetzen wird nach dem Namen des Abgeordneten, welcher die betreffenden Bestimmungen zuerst beantragte, als

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Torrens' Acts bezeichnet. Es sind der Artizan's and Labourer's Dwellings Act 1868 (31 a. 32 Vict. c. 130) und die beiden Novellen dazu von 1879 und 1882 (42 a. 43 Vict. c. 64 und 45 a. 46 Vict. C. 54 part 2). Diese Gesetze sind gültig für alle Städte Englands, Schottlands und Irlands mit wenigstens 10000 Einwohnern. Die wesentlichsten Bestimmungen sind folgende.

Wenn der von den Localbehörden angestellte Sanitätsbeamte (Medical Officer of Health) in seinem Bezirke Häuser vorfindet, resp. durch eine Eingabe von vier oder mehr Hausbesitzern auf Häuser aufmerksam gemacht wird, welche sich in einem derartig gesundheitsgefährlichen Zustande befinden, daß sie für menschliche Wohnungen ungeeignet zu erachten sind, so hat er darüber an die Localbehörde zu berichten. Wenn die Localbehörde es unterläßt, auf diesen Bericht hin Schritte zu thun, so kann sie durch das Ministerium auf eine von 4 Hausbesitzern an dasselbe gerichtete Eingabe hin zur Ausführung der Bestimmungen des Gesetzes angehalten werden. Die Localbehörde soll zunächst ein Gutachten ihres Baubeamten (Surveyor oder Engineer) einholen, ob es nöthig ist, das Haus oder einen Theil desselben einzureißen, oder ob der Uebelstand durch bauliche Veränderungen beseitigt werden kann. Das Gutachten wird dem Eigenthümer des Hauses zugestellt, welcher das Recht hat, dagegen Einwendungen zu machen. Nach Erledigung derselben läßt die Localbehörde einen vollständigen Bauplan mit Kostenanschlag von ihren Baubeamten anfertigen und wiederum dem Eigenthümer zustellen. Dem letzteren ist auch in diesem Stadium noch das Recht der Berufung gegeben. Ist der Bauplan sodann rechtskräftig geworden, und der Eigenthümer unterläßt es dennoch, denselben auszuführen, so hat die Localbehörde, falls es sich um gänzlichen Abbruch handelt, das Recht, das Haus auf Kosten des Eigenthümers abzureißen; falls es sich um Reparaturen handelt, die Wahl, die Reparatur auf Kosten des Eigenthümers vorzunehmen oder das Haus zu schließen oder es abzureißen. Eine Entschädigung des Eigenthümers für den Eingriff in sein Eigenthumsrecht wird in keinem Falle zugestanden.

Die Torrens' Acts charakterisiren sich hiernach im wesentlichen als Ergänzungen, resp. Verschärfungen der oben schon erwähnten älteren Bestimmungen über die Beseitigung von Nuisances. Während die älteren Gesetze vorzugsweise auf die Erzwingung von Reparaturen hinauslaufen, wird hier vor allem der leider häufige Fall ins Auge gefaßt, daß Gebäude einer Reparatur gar nicht mehr fähig oder werth sind, und daß sich deshalb ein directes Niederreißen derselben als die allein angebrachte Maßregel ergiebt.

Wie die früheren Gesetze, so scheiterten aber auch die Torrens' Acts an der Unthätigkeit der Localbehörden und der von denselben abhängigen Sanitätsbeamten, welche das Gesetz nur in den allerschlimmsten Fällen und nur in einem minimalen Umfange in Vollzug setzten. Das dem Ministerium hierbei gegebene Recht, auf eine Beschwerde hin einzuschreiten, blieb ohne allen praktischen Werth, weil in den Districten, wo das Gesetz vor allem hätte zur Anwendung gebracht werden sollen, die Mehrheit der Hausbesitzer aus solchen Personen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bestand, welche ein Interesse an der Aufrechterhaltung des bestehenden Zustandes hatten. In Folge dessen war es schon eine Seltenheit, daß Anzeigen über Wohnungen „unfit for human habitation" seitens der Hausbesitzer einliefen. Der Fall, daß Eingaben das Stadium des Berichts des Sanitätsbeamten — in welchem dieselben ja bis in alle Ewigkeit aufgehalten werden konnten — durchlaufen, und daß dann vier Hausbesitzer über das Nichteinschreiten seitens der Localbehörde Beschwerde beim Ministerium erhoben hätten, ist überhaupt nicht vorgekommen.

Auf diese Weise blieben auch die Torrens' Acts kaum mehr als ein todter Buchstabe. Anstatt nun die Verbesserung an dem Punkte anzugreifen, von welchem der Mißerfolg des Gesetzes resultirte: der Unthätigkeit der Localbehörden, glaubte man, die Wirksamkeit des Gesetzes dadurch verstärken zu können und zu sollen, daß man dem Hausbesitzer einen Entschädigungsanspruch einräumte für das Eingreifen in den gesundheitsgefährlichen Zustand seines Gebäudes. Man that dies freilich nicht direct, sondern auf einem Umwege. Man gab nämlich in der Novelle von 1879 dem Eigenthümer eines Hauses, welchem auf Grund der Torrens' Acts der Befehl zugestellt worden ist, bauliche Veränderungen an seinem Hause vorzunehmen oder dasselbe niederzureißen, das Recht, zu verlangen, daß die Localbehörde das Haus kaufe. Der Kaufpreis sollte, wenn keine Einigung erzielt wurde, durch Schiedsspruch festgestellt werden, und die Schätzung auf der Basis des Marktwerthes (fair market value) erfolgen.

Diese Abänderung des Gesetzes war allerdings geeignet, die Hausbesitzer der Durchführung der Torrens' Acts geneigter zu machen; aber sie hatte den umgekehrten Erfolg bei den Localbehörden, welche es in der Hand hatten, durch Beeinflussung ihres Sanitätsbeamten die Wirksamkeit des Gesetzes auf ein Minimum zu reduciren. Die Localbehörden mußten bei jeder Anwendung des Gesetzes gewärtig sein, daß der Eigenthümer den Ankauf des Hauses verlangte, und die mit diesem Ankaufe verbundenen Ausgaben — von der nicht zu rechtfertigenden Höhe der Compensationssumme mag zunächst noch abgesehen werden — mußten gerade die ärmeren Districte, für welche das Gesetz vorzugsweise bestimmt war, von jedem Einschreiten abschrecken.

In der That wurde das Gesetz nur in wenigen Districten überhaupt zur Anwendung gebracht; in London sind es nur sechs Districte, welche das Gesetz wirklich ausgeführt haben. Und dies ist der Fall, obwohl durch die Novelle von 1882 das Anwendungsgebiet des Gesetzes erheblich erweitert wurde, indem die betreffenden Bestimmungen ausgedehnt wurden auf obstructive buildings, d. h. Häuser, welche zwar an sich nicht als unbewohnbar angesehen werden können, aber für die betreffende Gegend im Wege gelegen sind, insbesondere den freien Luftzutritt verhindern oder auf sonstige Weise ungünstig auf die übrigen Gebäude einwirken.

Durch die Novelle von 1879 wurde für die Metropolis noch die specielle Bestimmung getroffen, daß die von der Localbehörde erworbenen Grundstücke den Zwecken des Gesetzes entsprechend, d. h. entweder zu Wohnungen für die arbeitende Classe oder zur Eröffnung resp. Erweiterung von Straßenzügen in Gegenden, welche von der arbeitenden Classe bewohnt sind,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwendet werden sollen. Zu gleicher Zeit wurde für die Metropolis eine neue Controlinstanz über den Districtsbehörden eingeführt. Man gab nämlich dem Metropolitan Board of Works, einer Behörde, welche mit der Ausführung öffentlicher Arbeiten auf Kosten der gesammten Metropolis betraut ist, die Befugniß, die Localbehörden zur Erfüllung ihrer Pflicht anzuhalten und eventuell im Säumnißfalle an Stelle der Localbehörden das Gesetz zur Ausführung zu bringen und die alsdann entstehenden Kosten der betreffenden Localbehörde aufzuerlegen. Ein derartiges Eingreifen des Metropolitan Board of Works kann durch eine Beschwerde eines einzelnen Hausbesitzers oder eines Armenpflegers herbeigeführt werden. Auch diese Bestimmung ist ohne praktischen Erfolg geblieben; das Metropolitan Board of Works ist in keinem einzigen Falle eingeschritten.

Wenn somit auch die Torrens' Acts nur in unerheblichem Maße zur Beseitigung der bestehenden Nothstände beigetragen haben, so war doch in diesen Gesetzen eine Reihe von neuen Momenten zum Ausdruck gekommen, welche die Grundlage für die nun zu besprechende Gruppe von Gesetzen abgaben. Man hatte erkannt, daß die energische Durchführung von Verbesserungen nur möglich sei, wenn die letzteren losgelöst würden von dem engen Gesichtskreise der vielfach an der Aufrechterhaltung des bestehenden Zustandes persönlich interessirten Localbehörden, und daß es weiter nöthig sei, die Verbesserungen nicht auf das Niederreißen eines einzelnen gesundheitsgefährlichen Gebäudes zu beschränken, sondern die Verbesserungen in einem weiteren Umfange und in einem größeren Style durchzuführen.

III. Die nach dem conservativen Minister, Sir Richard Croß, auch unter dem Namen der Cross' Acts bekannten Artizan's and Labourer's Dwellings Improvements Acts 1875, 1879 und 1882 (38 a. 39 Vict. c. 36; 42 a. 43 Vict. c. 63; 45 a. 46 Vict. c. 54 part 1) geben für Städte in England und Schottland mit mehr als 25,000 Einwohnern die Befugniß, ganze Flächen, welche von einer Reihe von ungesunden Gassen und Winkeln bedeckt sind, zu säubern[1]). Die Ausführung dieser Befugniß wird in London in die Hände des Metropolitan Board of Works, resp. in der City of London der Commissioners of Sewers, in den anderen Städten in die Hände der städtischen Sanitätsbehörden gelegt.

Der modus procedendi ist folgender: Wenn der zuständige Sanitätsbeamte eine im Sinne des Gesetzes ungesunde Gegend vorfindet, oder wenn ihm von zwei Friedensrichtern oder 12 Steuerzahlern des betreffenden Districts eine diesbezügliche Anzeige gemacht wird, so hat er darüber an die oben bezeichneten Behörden zu berichten. Wenn es der Sanitätsbeamte unterläßt, einen derartigen Bericht einzureichen, oder wenn in dem Berichte, im Widerspruche mit den gestellten Anträgen, eine Gegend als nicht ungesund bezeichnet wird, so können die Antragsteller an das Ministerium — für London Home Secretary, für das übrige Land Local Government Board — appelliren. Hält die Localbehörde — in London das Metro-

[1]) Das Wirkungsgebiet des Gesetzes umfaßt außer der Metropolis 87 Städte in England und 8 Städte in Schottland. Für Irland gilt ein Specialgesetz.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

politan Board of Works — ihrerseits, entgegen dem Berichte des Sanitätsbeamten — der sogen. Representation —, die Gegend nicht für ungesund, und lehnt sie deshalb die Vornahme von Verbesserungen ab, so hat sie darüber mit Gründen an das Ministerium zu berichten, welches die endgültige Entscheidung trifft.

Nachdem eine Gegend für eine ungesunde im Sinne des Gesetzes erklärt worden ist, hat die Localbehörde einen Verbesserungsplan mit Kostenanschlag durch ihren Baubeamten anfertigen zu lassen. Dieser Plan sollte ursprünglich die Beschaffung von passenden Wohnungen für wenigstens ebenso viele Personen der arbeitenden Classe vorsehen, als durch die Freilegung des Terrains ihre Wohnung verlieren. Die Novelle von 1879 ließ Ausnahmen hiervon zu, und nach weiteren Aenderungen durch die Novelle von 1882 ist diese Frage jetzt in verschiedener Weise für London und für die Provinzialstädte geordnet: In London soll stets für die Hälfte der Arbeiter, welche die alten Häuser bewohnten, auf dem freigelegten Platze oder in dessen nächster Nähe Wohnung geschaffen werden, während von der Sorge für das Unterkommen des Restes auf Antrag seitens des Ministeriums dispensirt werden kann; in den Provinzialstädten dagegen ist die Behörde überhaupt nur dann verbunden, in dem Plane Vorsorge für Arbeiterwohnungen zu treffen, wenn dies von dem Ministerium ausdrücklich verlangt wird.

Der Verbesserungsplan ist gehörig bekannt zu machen und dem Ministerium einzureichen. Das Ministerium entscheidet über etwaige Einwendungen und kann auch aus eigenem Antriebe den Plan abändern. Das Ministerium stellt den genehmigten Plan durch eine vorläufige Verordnung fest, und diese ist sobald als thunlich dem Parlamente zur endgültigen Genehmigung vorzulegen.

In Ausführung des Planes hat die Localbehörde die betreffenden Grundstücke anzukaufen, event. zu expropriiren. Sie kann ferner die Häuser abreißen lassen und neue Straßen herstellen. Dagegen darf sie den Neubau von Häusern nur dann selbst ausführen, wenn das Ministerium ausdrücklich seine Genehmigung dazu ertheilt hat. Die Regel soll es sein, daß die Behörde das freigelegte Terrain unter der Bedingung verkauft resp. verpachtet, daß der Käufer auf demselben den Verbesserungsplan ausführt.

Durch die Novelle von 1882 ist der Wirkungskreis der Cross' Acts eingeschränkt worden auf Flächen, welche mehr als 15 Häuser enthalten; kleinere Flächen sollen auf Grund der Torrens' Acts behandelt werden.

Es mag angebracht sein, mit ein paar Worten auf das Verhältniß einzugehen, in welchem die Cross' Acts zu den Torrens' Acts stehen, und die zwischen diesen beiden Gruppen von Gesetzen bestehenden Verschiedenheiten zu recapituliren. Die Torrens' Acts haben in erster Linie die Beseitigung von gesundheitsschädlichen Häusern zum Ziele, daran schließt sich nur für den Fall, daß der Eigenthümer die geforderten Maßnahmen nicht selbst vornimmt, die Expropriation und die eventuelle Verwerthung der Grundstücke durch die Localbehörde an. Die Cross' Acts fassen die Säuberung von ganzen Flächen in das Auge, und es werden die dazu er-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

forderlichen Expropriationsrechte direct gegeben. Weiter ist mit Maßnahmen unter den Cross' Acts stets eine Neuanlage verbunden; bei den Torrens' Acts dagegen besteht nur für die Metropolis die Verpflichtung, die erworbenen Grundstücke zu Neuanlagen zum Besten der arbeitenden Classen zu verwerthen. Die Errichtung neuer Häuser auf den erworbenen Grundstücken kann nach den Torrens' Acts stets von der Localbehörde erfolgen, während in den Cross' Acts dies regelmäßig Privatunternehmern überlassen wird. Eine weitere Verschiedenheit besteht hinsichtlich der Behörden, welche diese Gesetze zur Ausführung zu bringen haben; speciell in der Metropolis geschieht die Ausführung der Torrens' Acts durch die einzelnen Districtsbehörden, während die Ausführung der Cross' Acts als gemeinsame Angelegenheit der gesammten Metropolis angesehen wird. Endlich sind die Befugnisse der Centralbehörde, des Ministeriums, gegenüber Maßregeln unter den Cross' Acts weit umfassendere als bei solchen unter den Torrens' Acts.

Die Frage, ob ein concreter Fall unter den Cross' oder unter den Torrens' Acts zu behandeln sei, hat vielfach zu verwickelten Controversen geführt. Speciell in der Metropolis suchen die Localbehörden die mit der Beseitigung von schlechten Häusern verbundenen Kosten von sich auf das Metropolitan Board of Works abzuwälzen. Wenn es den Localbehörden gelingt, durch eine Eingabe ihres Sanitätsbeamten das Metropolitan Board of Works zur Säuberung der Fläche, auf welcher schlechte Häuser stehen zu veranlassen, so erhält der betreffende District Verbesserung, ohne daß damit eine irgendwie erhebliche Erhöhung der Localsteuern verbunden ist, weil die von dem Metropolitan Board gemachten Ausgaben von der gesammten Metropolis gleichmäßig getragen werden. Dieser Umstand ist gerade für die ärmsten Districte von Bedeutung. Während hier bei dem geringen Vermögensstande die durch Beseitigung einzelner Häuser gemäß den Torrens' Acts entstehenden Ausgaben eine sehr empfindliche Steuerbelastung hervorrufen, wird den Districten durch die Säuberung ganzer Flächen auf Grund der Cross' Acts ein directer Nutzen zugeführt: Der steuerbare Werth des Grund und Bodens in dem betreffenden District wird durch die Säuberung der schlechten Gegend und durch die Errichtung besserer Häuser sehr erheblich gesteigert, und die Kosten hierfür fallen in überwiegendem Maße auf die vermögenderen Districte[1]).

[1]) Es mag hier darauf aufmerksam gemacht werden, daß in England die localen Steuern im Wesentlichen in der Form der poor-rate resp. durch Zuschläge zu der poor-rate aufgebracht werden; die poor-rate aber wird erhoben von dem jährlichen Reinertrag des in den betreffenden Distrikten sichtbar belegenen, einen Gewinn abwerfenden Vermögens. Das fast alleinige Steuerobject für die Localbesteuerung sind die Grundstücke, und bei der Steuereinschätzung derselben wird die Rente zu Grunde gelegt, zu welcher man vernünftigerweise erwarten kann, das Grundstück zu vermiethen. Vergleiche hierüber Aschrott, „Das englische Armenwesen". Leipzig 1885. S. 216 ff. Von einer Erhöhung des steuerbaren Werthes des Haus- und Grundbesitzes, wie dieselbe durch Maßnahmen unter den Cross' Acts herbeigeführt wird, ziehen daher die bisherigen Steuerzahler des betreffenden Districts großen Nutzen, indem sie in der Tragung der Locallasten erleichtert werden. Denjenigen dieser Steuerzahler, welche in unmittelbarer Nachbarschaft von elenden Wohnungen Häuser besitzen, wird daneben noch ein besonderer Vortheil dadurch zugeführt, daß sie von der unangenehmen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es ist hiernach leicht zu verstehen, daß die Localbehörden der ärmeren Bezirke ein Einschreiten auf Grund der Torrens' Acts möglichst zu vermeiden suchten und, soweit die bestehenden Zustände eine Verbesserung dringend erheischten, alle Mittel und Wege erschöpften, um die Sache auf das Metropolitan Board of Works abzuwälzen. Diese letztere Behörde zeigte sich aber durchaus nicht sehr zu einem Einschreiten geneigt, sondern strebte danach, sich die mit dem überaus schwerfälligen Verfahren unter den Cross' Acts verknüpfte Arbeitslast möglichst vom Halse zu schaffen. Ehe es daher zu einem Handeln, sei es unter den Cross' Acts oder unter den Torrens' Acts kommt, ist regelmäßig eine lange, sich oft Jahre hinausziehende Correspondenz zwischen den betreffenden Behörden vorausgegangen und das Endresultat dabei ist sehr häufig gewesen, daß weder unter den Cross'-, noch unter den Torrens' Acts eingeschritten wurde, weil eine jede der dabei in Frage kommenden Behörden sich darauf stützte, daß die andere im vorliegenden Falle die competente sei. Eine höhere Instanz, von welcher diese Conflicte hätten entschieden werden können, hat es aber bis jetzt nicht gegeben.

Nachbarschaft befreit werden, und daß die ganze Gegend durch die Neubebauung gehoben wird. Dieser Punkt ist in den Aussagen vor der Royal-Commission mehrfach berührt worden, und es wird dabei der Vorschlag gemacht, mit Rücksicht auf derartige aus Communalmitteln herbeigeführte Werthsteigerungen eine besondere Steuer für diejenigen Grundstücke, welche Nutzen aus der Verbesserung ziehen, einzuführen (sogenanntes betterment). Diese Idee wird unter Berufung auf ähnliche, in Amerika geltende Bestimmungen besonders von den Radicalen Chamberlain und Shaw Lefevre sowie von dem Homeruler Dwyer Gray mit Energie vertreten. — Es mag hier gleichzeitig ein anderer Steuervorschlag erwähnt werden, welcher vor der Royal-Commission vielfach erörtert wurde und zu lebhaften Meinungsverschiedenheiten Anlaß gegeben hat. Um die Bauthätigkeit zu befördern, wurde nämlich vorgeschlagen, in der Nähe der großen Städte belegenes, noch unbebautes Land in stärkerer Weise als bisher zur Steuer heranzuziehen. Gemäß den englischen Steuerprincipien wird unbebautes Land nach Maßgabe des aus demselben in seinem gegenwärtigen Zustande gezogenen Ertrages besteuert. Man bezeichnete es nun als eine Ungerechtigkeit, daß der Eigenthümer von unbebautem Lande auf diese Weise oft in einem minimalen Umfange zu den Ausgaben für allgemeine Verbesserungen beitrage, während ihm diese Verbesserungen doch später, wenn er das Land zum Bebauen verkaufe, in der allgemeinen, durch die Verbesserung herbeigeführten Werthsteigerung der Grundstücke zu gute kommen. Gegenüber dem Vorschlage einer erhöhten Besteuerung des unbebauten Landes machte Lord Salisbury auf die nachtheiligen Folgen, welche derselbe in sanitärer Beziehung hervorrufen würde, aufmerksam: aller freie Raum in den Städten würde in Folge einer derartigen Maßregel verschwinden. Der frühere Minister Goschen ferner wandte ein: die Besteuerung von unbebautem Lande würde in weiterer Folge die Besteuerung leerstehender Wohnungen mit sich führen; diese letztere Maßregel aber würde die Bauthätigkeit, welche man doch befördern wolle, einschränken. Während der Vorschlag so von verschiedener Seite Opposition fand, herrschte doch ziemliche Uebereinstimmung darüber, daß das gegenwärtige System der Localbesteuerung, nach welchem nur der nutzende Inhaber zur Steuer herangezogen wird, der Eigenthümer dagegen frei bleibt, und ferner eine Besteuerung des beweglichen Vermögens überhaupt nicht stattfindet, nicht geeignet sei, die Vornahme von Verbesserungen durch die Localbehörden zu befördern. Ein näheres Eingehen auf all diese Fragen, wobei das ganze englische Steuersystem zur Erörterung gezogen werden müßte, liegt außerhalb des Rahmens dieser Arbeit. Die Punkte sind hier nur anmerkungsweise berührt worden, um zu zeigen, daß auch das Steuersystem für die Wohnungsfrage von Bedeutung ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ueber den Umfang, in welchem die Cross' Acts speciell in London zur Anwendung gebracht worden sind, ist eine bis zum Jahre 1882 incl. reichende Aufstellung vorhanden. Aus derselben sei Folgendes hier hervorgehoben. Im Ganzen wurden seitens der Sanitätsbeamten 33 representations an das Metropolitan Board gerichtet. Hierbei muß auffallen, daß die Zahl der Anträge von Jahr zu Jahr abnimmt. Dieselbe beträgt 1875:12, 1876:10, 1877:5, 1878:4, 1879:1, 1880:0, 1881:0, 1882:1. Daß diese Abnahme nicht darauf beruht, daß es jetzt an einem Anlaß zum Einschreiten fehlt, geht aus der oben angegebenen Darstellung der Wohnungszustände, wie sie von der Royal-Commission ermittelt worden sind, hervor. Der Grund liegt vielmehr darin, daß die Art und Weise, wie die representations von dem Metropolitan Board behandelt wurden, wenig geeignet war, die Sanitätsbeamten zu neuen Eingaben zu veranlassen. Von den 33 representations wurden 10 ohne Weiteres verworfen, und zwar 6 aus dem Grunde, daß das betreffende Areal für eine Behandlung unter den Cross' Acts zu klein sei; von den übrigbleibenden 23 representations hatte das Metropolitan Board 6 noch „in Ueberlegung", und zwar befanden sich 2 in diesem Stadium seit 1877, 2 seit 1878 und 1 seit 1879. Wenn man hierbei auch in volle Berücksichtigung ziehen muß, daß durch die gesetzlichen Bestimmungen das Verfahren zu einem sehr umständlichen und schwerfälligen gemacht worden ist, so beweist diese Thatsache doch, mit wie geringer Thatkraft und Ausdauer das Metropolitan Board der ihm übertragenen Aufgabe nachgekommen ist. Was nun die 17 representations anbetrifft, welche überhaupt eine definitive Behandlung durch das Board erfahren haben, so ist nur bei 4 der Verbesserungsplan bereits zur Ausführung gelangt; bei den übrigen ist theils das Terrain überhaupt noch nicht freigelegt, theils steht die Neubebauung desselben noch aus. Es sind im Ganzen 40 acres freigelegt, davon aber erst 17 wieder neubebaut.

Zwischen der Freilegung des Terrains und der Neubebauung sind wiederholentlich Jahre verflossen — eine Thatsache, welche nicht nur wegen der großen pecuniären Verluste, die durch das unbenutzte Liegenlassen des Terrains entstehen, Beachtung verdient, sondern vor Allem deshalb, weil die vorhandene Wohnungsnoth auf diese Weise in einem ungeheuren Maße gesteigert worden ist. Es erscheint daher verständlich, wenn in den vor der Royal-Commission gehörten Aussagen mehrfach die Bemerkung wiederkehrt: die Anwendung der Cross Acts habe in einzelnen Fällen die vorhandenen Mißstände nur vergrößert; denn es sei immer noch besser in slums zu wohnen, als gar keine Wohnung zu haben.

Wenn nun auch an dem Mißerfolge der Cross' Acts in London die Art und Weise, in welcher das Metropolitan Board seinen Pflichten nachgekommen ist, eine Schuld trägt, so wird man doch auch nach inneren Gründen dafür suchen müssen, daß das Gesetz sein Ziel verfehlt hat. Die Gründe sind unschwer zu finden: sie beruhen auf dem Kostenaufwande, den die auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Maßregeln mit sich führen. Diese Höhe der Kosten resultirt aus 2 verschiedenen Mo-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

menten: einmal ist der Ankauf der Flächen in Folge der zur Anwendung gebrachten Grundsätze über die Entschädigung ein sehr theurer, und andererseits wird der Verkauf der Flächen durch die Beschränkungen, welche das Gesetz hierbei vorschreibt, erheblich erschwert. Gehen wir auf diese beiden Punkte noch etwas näher ein.

Bei Expropriationen unter den Cross' Acts soll in gleicher Weise, wie es in dem Torrens' Act von 1879 bestimmt war, der Haus- und Grundstückwerth auf dem billigen Marktwerthe (fair market value) basirt werden. Zur Berechnung dieses Marktwerthes wird von den Schiedsrichtern der Miethzins zu Grunde gelegt, welchen das Haus thatsächlich einbringt. Je mehr der Hausbesitzer durch ungehörige oder geradezu ungesetzliche Ausnutzung der Räume deren derzeitigen Ertrag steigert, um so höher muß die zu zahlende Entschädigungssumme ausfallen. Es wird damit ein directes Prämium auf die ungehörige Ausnutzung der Häuser gesetzt. In welchem Zustande sich die Räume befinden, resp. in welchen Zustand sie durch die ungehörige Ausnutzung hineinkommen, blieb ursprünglich bei der Abschätzung ganz unbeachtet. Die Novelle von 1879 änderte dies insofern, als sie anordnete, daß der Betrag der Entschädigung derjenige Werth sein solle, den das Haus haben würde nach Beseitigung etwaiger nuisances und abzüglich der Kosten, welche diese Beseitigung verursachen würde. Die Schiedsrichter sind ferner in den letzten Jahren bei der Abschätzung davon ausgegangen, daß gesundheitsgefährliche Häuser, welche zu schlecht für eine Reparatur sind, nicht als Häuser, sondern als Grundstücke mit so und so viel Wagenladungen von Steinen und anderem Baumateriale angesehen werden sollen. Auf diese Weise wurde zwar die Entschädigungssumme für eine Reihe von Fällen erheblich ermäßigt; immerhin blieb aber der Marktwerth als Basis der Entschädigung bestehen. Nun haben aber Häuser von der in Frage kommenden Art nur einen beschränkten Markt, nämlich nur unter Leuten, welche sich keine Scrupel daraus machen, die vorhandene Arbeiterwohnungsnoth in der ungehörigsten Weise auszunutzen, um einen hohen Gewinn zu erzielen, und denen es daher gleichgültig ist, zu welchem Zwecke und in welcher Art die Räume benutzt werden: ob der Miether die Wohnungsrente durch Aufnahme von lüderlichen Dirnen oder auf welche sonstige Weise aufbringt. Während solche Häuser unter anständigen Leuten gar keinen Markt haben, ist ihr Marktwerth unter der Classe ihrer derzeitigen Besitzer ein weit höherer als derjenige von guten Häusern in guter Gegend [1]). Bei Zugrundelegung des Marktwerthes

[1]) Folgender, in den Aussagen vor der Royal-Commission angeführter Fall möge zur Illustration dienen. Ein Hausfarmer besaß die lease von 13 Häusern in Vinecourt Limehouse. Diese lease hatte noch 42 Jahre zu laufen. Die von dem Hausfarmer an den Eigenthümer zu zahlende jährliche Rente betrug 55 £ 5 sh. Der Hausfarmer vermiethete die einzelnen Räume zum Preise von 4 sh. bis 5 sh. 9 d. per Woche und machte auf diese Weise aus den Häusern ein jährliches Einkommen von 158 £ 12 sh. (also fast das Dreifache der von ihm gezahlten Rente). Auf Grund dessen forderte er bei der Expropriation der Häuser eine Entschädigung von 750 £. Nachträglich wurde nun ermittelt, daß dieser Hausfarmer die betreffende lease erst vor zwei Jahren gekauft hatte, und zwar zu dem Preise von

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

muß daher die an den Hausbesitzer zu zahlende Entschädigung immer eine unverhältnißmäßige Höhe erreichen.

Zu der Entschädigung an den derzeitigen Hausbesitzer kommt aber weiter ein häufig sehr erheblicher Posten, welcher als Entschädigung an die Miether und insbesondere an die Ladenbesitzer zu zahlen ist. Obwohl diesen Personen durch das Gesetz direct ein Entschädigungsanspruch nicht zugesprochen ist, haben die Schiedsrichter denselben doch durchweg eine Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Miethsverhältnisses zuerkannt. Die Entschädigung hat besonders bei den Ladenbesitzern sehr erhebliche Dimensionen angenommen. Die Abschätzung eines Geschäfts resp. die Abschätzung des Nachtheils, welchen ein Geschäft durch die erforderliche Verlegung erleidet, ist eine sehr schwierige Sache und hat vielfach zu langjährigen Verhandlungen Anlaß gegeben. Wenn sodann der Geschäftsinhaber mit dem ihm von den Schiedsrichtern zuerkannten Entschädigungsanspruche nicht zufrieden war, so konnte er Berufung dagegen an eine Jury einlegen, und es hat sich herausgestellt, daß die Jury hier, wo es sich um Entschädigung aus öffentlichen Mitteln handelt, regelmäßig von sehr freigiebigen Ansichten beherrscht wird [1]).

Ueber den Preis, welcher durchschnittlich bei den Expropriationen gezahlt worden ist, fehlt es an exacten Feststellungen. Solche Feststellungen erscheinen auch überaus schwierig, weil die Verhältnisse in den einzelnen Fällen zu verschiedene sind. Die Höhe der den lessees gezahlten Entschädigungen richtet sich natürlicher Weise nach der Zeitdauer, welche die lease noch zu laufen hat. Ferner hat man sich in manchen Fällen, speciell da, wo es sich um eine noch lange lease handelte, auf den Ankauf der lease beschränkt, während man in anderen Fällen den Grund und Boden von dem Eigenthümer hinzukaufte.

Betrachten wir nun, in welcher Weise das freigelegte Terrain verwerthet wurde. Es ist bereits angeführt worden, daß nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Verwerthung regelmäßig in der Art geschehen soll, daß die Behörde das Terrain gegen die Bedingung der Ausführung des Verbesserungsplanes veräußert. Der Erwerber hat nicht nur das Terrain den Gesetzen gemäß zur Errichtung von Arbeiterwohnungen zu verwenden, sondern er hat sich auch bei der Errichtung genau an die festgestellten Baupläne zu halten. Durch diese Bedingung wird natürlich der Kreis der Reflectanten erheblich eingeschränkt; denn abgesehen davon, daß eine Erbauung von Arbeiterwohnungen bisher die Speculation nicht sehr angezogen hat, wird Niemand sich gern für seine Bauausführungen einen bestimmten Plan von einer Behörde vorschreiben lassen, zumal wenn es sich bereits vielfach gezeigt hat, daß ein solcher Plan nicht der bestmögliche gewesen ist. So kam es, daß die Nachfrage nach derartigen Terrains eine sehr kleine war, während andererseits das Angebot als ein gezwungenes

200 £. Dieses Beispiel zeigt, wie leicht es bei den bestehenden Verhältnissen solchen Leuten möglich ist, in kurzer Zeit große Gewinnste einzuheimsen.

[1]) Eine Berufung gegen das Urtheil der Schiedsrichter ist nur in den Cross' —, nicht aber in den Torrens' Acts vorgesehen. Die Einführung der Berufung ist sicherlich keine Verbesserung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

erscheinen mußte, da ja die Behörde selbst das Terrain nicht durch eigene Bauausführungen benutzen darf.

In Folge dessen ging die Verwerthung des freigelegten Terrains nur sehr langsam vor sich, und die dabei gezahlten Preise blieben erheblich hinter dem Ankaufspreise zurück[1]). In einem Falle wurde freigelegtes Terrain, welches der Behörde 1 £ 1 sh. 8 d. per Quadratfuß gekostet hatte, zu 4 sh. 8 d. weiter verkauft. Mr. Shaw-Lefevre gab bei seiner Vernehmung an, daß 11 für London durchgeführte Verbesserungspläne einen Baarverlust von 1,250,000 £ herbeigeführt hätten. Von diesem Verluste seien etwa 400,000 £ auf zu hohe Entschädigungssummen zurückzuführen und ebenfalls 400,000 £ darauf, daß das freigelegte Terrain nur unter der Bedingung der Errichtung von Häusern nach vorher festgestellten Plänen weiter verkauft werden durfte.

Diese schwere Belastung der Steuerzahler, wie sie von den Maßnahmen unter den Cross' Acts veranlaßt wird, muß man berücksichtigen, wenn man sich über die relativ geringe Anwendung des Gesetzes ein richtiges Urtheil bilden will.

IV. Neben den bisher erwähnten Gesetzen, deren directes Ziel eine Verbesserung der Wohnungszustände ist, sind noch einige andere Maßregeln hervorzuheben, durch welche die Staatsgewalt in England die Lösung der Wohnungsfrage zu befördern gesucht hat.

Hierher gehören zunächst die Bestimmungen über die Gewährung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln behufs Verwendung zur Errichtung von Wohnungen für die arbeitende Classe. Wie bereits oben erwähnt wurde, waren schon durch den Shaftesbury Act von 1851 die Public Work Loans Commissioners ermächtigt, den Localbehörden zum Zwecke der Errichtung von Logirhäusern Darlehen zu machen. Durch das Gesetz von 1866 (29 Vict. c. 28) wurde diese Ermächtigung ausgedehnt auf alle Unternehmungen, welche die Errichtung von Wohnungen für die arbeitende Classe oder die Herstellung von Anlagen, deren Verbindung mit solchen Wohnungen als passend anzusehen ist, zum Ziele haben. Nach dem Gesetze von 1866 können Darlehen zu diesen Zwecken außer an die Localbehörden auch an Gesellschaften oder Privatpersonen gemacht werden. Der Zinsfuß soll nicht unter 4 % betragen, und die Rückzahlung innerhalb längstens 40 Jahren durch Annuitäten erfolgen. Für die Darlehen ist genügende Sicherheit zu geben, bei Darlehen an Localbehörden besteht diese Sicherheit regelmäßig in Verpfändung der Localsteuern, bei Darlehen an Gesellschaften oder Privatleute soll neben sonstiger Sicherheit eine Hypothek auf die mit Hülfe der Darlehnssumme aufgeführten Gebäude gegeben werden.

Die Torrens' Acts gaben von Neuem die Befugniß, den Localbehörden zum Zwecke der Ausführung dieser Gesetze Darlehen zu bewilligen; an den Bedingungen für die Gewährung der Darlehen wurde nichts geändert.

[1]) Die Terrains sind fast durchweg an die im folgenden Paragraphen zu erwähnenden Baugesellschaften verkauft worden, die meisten an die Peabodystiftung; der Maximalerlös war dabei 10 sh. per Quadratfuß, während sich der Expropriationspreis in minimo auf 17 sh. stellte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dagegen glaubte man bei Erlaß der Cross' Acts den Localbehörden erleichterte Bedingungen mit Rücksicht auf die unter diesem Gesetze vorzunehmenden umfangreichen und kostspieligen Verbesserungen zugestehen zu sollen. Man bestimmte deshalb, daß die Darlehen zu einem Zinssatze von $3^1/_2$ % gewährt werden könnten, und daß ferner die Rückzahlung erst innerhalb 50 Jahren zu erfolgen brauche. Der Erlaß näherer Bestimmungen über die Gewährung der Darlehen wird dem Finanzministerium übertragen. Es soll dabei unbedingt dafür gesorgt werden, daß der Staat keinen Verlust bei derartigen Darlehen erleide. Der Antrag auf Gewährung soll vorher dem Ministerium des Innern unterbreitet werden und muß von diesem gutgeheißen sein. Das Finanzministerium hat auf Grund dieses Gesetzes folgende Scala für die Verzinsung der Darlehen festgestellt:

$3^1/_2$ % bei Rückzahlung innerhalb 30 Jahren,
$3^3/_4$ % „ „ „ 40 „
4 % „ „ „ 50 „

Im Jahre 1879 wurden durch den sogenannten Sir Stafford Northcote Public Work Loans Act die Public Work Loans Commissioners ermächtigt, der Peabodystiftung Darlehen bis zur Höhe von 300 000 £ auf 15 Jahre zu $3^1/_2$ % zu gewähren. Die Peabodystiftung, über welche weiter unten noch näher berichtet werden soll, bietet durch die in ihrem Besitze befindlichen bereits fertiggestellten Gebäude große Sicherheit und läßt deshalb die Gewährung von Darlehen zu erleichterten Bedingungen gerechtfertigt erscheinen. Sodann überträgt das Gesetz von 1879 dem Finanzministerium ganz allgemein die Befugniß, die Bedingungen für die auf Grund früherer Gesetze zu gewährenden Darlehen festzusetzen und jeweilig, sobald eine Veranlassung dazu vorhanden ist, abzuändern. Die Höhe des im Einzelfalle zu gewährenden Darlehens wird auf 100 000 £ begrenzt. Diese letztere Bestimmung hatte den Zweck, die größeren Localbehörden, welche ohne Schwierigkeit Anleihen zu einem billigen Zinsfuß aufnehmen können [1]), hierzu zu veranlassen, und die Gewährung von Darlehen aus den Staatsfonds auf die kleineren Localbehörden, denen es an einem hinreichenden Credite fehlt, zu beschränken. Von dem Finanzministerium wurde sodann im August 1879 folgende neue Scala für die Gewährung von Darlehen festgesetzt:

$3^1/_2$ % bei Rückzahlung innerhalb 20 Jahren,
$3^3/_4$ % „ „ „ 30 „
4 % „ „ „ 40 „
$4^1/_4$ % „ „ „ 50 „

Die Bedingungen sind also gegenüber der im Jahre 1875 gegebenen Scala verschärft worden.

Ueber den Umfang, in welchem auf Grund dieser Bestimmungen Darlehen aus öffentlichen Mitteln zum Zweck der Verbesserung von Arbeiterwohnungen bisher gewährt worden sind, seien die folgenden Ziffern angeführt. Auf Grund des Gesetzes von

[1]) In den letzten Jahren hat das Metropolitan Board of Works Anleihen zu 3 %, die Stadt Birmingham zu $3^1/_2$ % aufgenommen. Beide haben ohne alle Schwierigkeit Geld erhalten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1866 sind Darlehen in einer Gesammthöhe von 522, 141 £ gewährt worden, davon 13 000 an die Stadtbehörde Liverpool, 7225 an Private; die übrigbleibende Summe fällt auf die Baugesellschaften, von denen die Peabodystiftung noch außerdem auf Grund des Gesetzes von 1879, 300 000 £ erhalten hat, so daß insgesammt Darlehen in Höhe von 801 916 £ aus öffentlichen Mitteln an die Baugesellschaften gewährt worden sind. Unter dem Gesetze von 1875 sind Darlehen in einer Gesammthöhe von 1 619 979 £ gemacht worden[1]). Von dieser Summe entfallen auf Birmingham allein 1 300 000 £.

In den letzten Jahren seit Sir Stafford Northcote's Act haben die Anträge um Gewährung von Darlehen abgenommen, und es ist deshalb von der Royal-Commission eingehend erörtert worden, ob die Bedingungen, unter welchen Darlehen gegeben werden, nicht zu hohe sind, und ob es sich nicht empfehle, durch erleichterte Bedingungen die Privatspeculation zum Bauen von Arbeiterwohnungen zu bewegen[2]).

Es wurde dabei besonders darauf hingewiesen, daß der Staat durch die Postsparcassen eine Summe von 41,768,808 £ in Händen habe, für welche er den Einlegern nur $2^1/_2$ % Zinsen zahlt; aus diesem Depositum erziele der Staat alljährlich einen Nutzen von ca. 94,000 £, und es sei angezeigt, daß der Staat statt dessen die Postsparcassengelder resp. einen Theil derselben — etwa die Hälfte — dazu verwerthe, billige Darlehen zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen zu machen. Der Staat könne auf diese Weise, ohne Verluste zu befürchten, Darlehen zu $2^3/_4$ % gewähren. Hiergegen wurde geltend gemacht, daß es nicht angemessen erscheine, Gelder, welche vorzugsweise von sparsamen Arbeitern eingelegt seien, für öffentliche Zwecke zu verwenden; man solle lieber den Ueberschuß dazu benutzen, den Sparern eine erhöhte Verzinsung zu gewähren. Uebrigens sei es sehr zweifelhaft, ob bei dem fortdauernden Fallen des Geldwerthes überhaupt noch lange auf einen solchen Ueberschuß zu rechnen sei.

Von anderer Seite wurde ausgeführt, der Staat sei im Stande, Gelder zu 3 % aufzunehmen, und könne daher ohne Verlust Darlehen zu $3^1/_8$ % gewähren. Die vom Finanzministerium aufgestellten Bedingungen seien gegenüber dem Credite, welchen der Staat genösse, zu hoch. Es sei ferner nicht richtig, die Rückzahlungsfrist so kurz zu bemessen, wie es in der Scala des Finanzministeriums geschehen sei[3]). Soweit die Darlehen an Localbehörden behufs Ausführung von Verbesserungen gewährt würden, ergebe sich als Folge der kurzen Rückzahlungsfristen, daß vielfach die gesammten Kosten für die vorgenommenen Verbesserungen auf dieLeaseholders fielen, und die Eigenthümer in keiner Weise dazu beitrügen.

Eine andere Maßregel, durch welche man die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage zu fördern gesucht hat, ist die Einführung von Arbeiter-

[1]) Diese Summe bezieht sich ausschließlich auf England. Dazu treten 215 000 £, welche auf Grund der Cross' Acts in Schottland gewährt wurden.

[2]) Der Staat hat bei den von ihm gewährte Darlehen bisher nie Verluste erlitten.

[3]) Die Rückzahlungsfrist der Darlehen ist zumeist 20 Jahre. So wurden im Jahre 1800 150 000 £ für 20 Jahre, 76 546 £ für 30 Jahre und 25 000 £ für 40 Jahre dargeliehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zügen, workmen's trains[1]). Bis zum Jahre 1883 bestand über diesen Punkt kein allgemein gültiges Gesetz, vielmehr wurde nur bei Gelegenheit einzelner Neuconcessionen den betreffenden Eisenbahngesellschaften die Verpflichtung auferlegt, Arbeiterzüge laufen zu lassen.

Die öffentliche Meinung in England hatte sich jedoch seit geraumer Zeit für ein umfassendes energisches Einschreiten gegen die Eisenbahngesellschaften ausgesprochen, um dieselben zu zwingen, billige, für die Arbeiter benutzbare Züge einzurichten. Man führte an, durch die von den Eisenbahngesellschaften vorgenommenen Expropriationen wäre eine große Anzahl von Arbeitern ihrer Wohnungen beraubt worden, und die Wohnungsnoth sei dadurch auf die allererheblichste Weise gesteigert. Es sei daher nicht mehr als billig, daß die Eisenbahnen das Ihrige dazu beitrügen, um den ihrer Wohnungen in der Stadt beraubten Arbeitern die Möglichkeit zu geben, in den Vororten zu wohnen. Dies erheische aber einmal, daß Züge zu geeigneten Stunden eingerichtet würden, mit denen die Arbeiter ohne weiteren Zeitverlust zu ihrer Arbeit fahren und von derselben zurückkehren könnten, und sodann weiter, daß die Fahrpreise für diese Züge so niedrig bemessen würden, um den Ausgabenetat der Arbeiter nicht allzuschwer zu belasten. Die Preise dürften keinesfalls mehr betragen, als die Differenz, welche zwischen der Wohnungsmiethe in den Vororten und derjenigen in der Stadt bestände. Ein Zwang gegen die Eisenbahngesellschaften, diesen Forderungen nachzukommen, sei dadurch begründet, daß die Eisenbahnen durch ihre Concessionirung ein Monopol erhalten hätten, welches sie nur unter Wahrung der Interessen der Gesammtheit ausnutzen dürften.

Diese öffentliche Bewegung machte sich in Versammlungen und in der Presse so energisch geltend, daß mehrere Gesellschaften es für angezeigt hielten, freiwilligerweise Arbeiterzüge einzurichten, in der Befürchtung, daß sonst durch die Gesetzgebung noch empfindlichere Zwangsmaßregeln gegen sie ausgeübt werden würden. So liefen bereits vor dem Gesetze von 1883 täglich 107 Arbeiterzüge mit einer Meilenlänge von 704 engl. Meilen, während eine gesetzliche Verpflichtung nur bei 11 dieser Züge mit einer Meilenzahl von 50½ engl. Meilen vorlag. Immerhin gab es speciell von den in London mündenden Bahnen einige Gesellschaften, welche Arbeiterzüge noch nicht eingerichtet hatten, obwohl Arbeiterwohnhäuser an ihrer Linie bereits hergestellt waren. Diese Gesellschaften führten aus, es handele sich bei ihnen gar nicht darum, ob die Einrichtung von Arbeiterzügen einen pecuniären Verlust herbeiführen würde; sie würden einen solchen in keiner Weise scheuen; dasjenige, was sie von Einrichtung der Arbeiterzüge abhalte, sei vielmehr die Befürchtung, daß dadurch der allgemeine Verkehr gestört werde: am Vormittage würde der ganze Wagenvorrath in der Richtung nach der Stadt zu gehen, und sie müßten denselben alsdann für die im Laufe des Tages in derselben Richtung abgehenden Züge nach der Ausgangsstation zurückschaffen; am Abend wiederum müßten sie in der Stadt

[1]) Eine eigentliche Definition dieses Begriffs fehlt. Nach der Aussage Chamberlains vor der Royal-Commission ist unter workmen's train zu verstehen ein Zug, welcher zur Bequemlichkeit der Arbeiter zu gewissen Tagesstunden, insbesondere frühmorgens, zu mäßigen und angemessenen Preisen fährt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einen großen Wagenvorrath haben, um die fast sämmtlich zu gleicher Zeit auf den Bahnhof kommenden Arbeiter schnell zu befördern und dadurch zu vermeiden, daß auf dem Perron Unordnungen entständen[1]). Diese Argumentation wurde von den im Parlamente sehr stark vertretenen Eisenbahninteressenten mit großer Ueberzeugungswärme wiederholt, und auf Grund derselben wurde von einem Einschreiten der Gesetzgebung Abstand genommen, obwohl doch der ganze Einwand wesentlich auf eine Kostenfrage, die Beschaffung eines größeren Wagenparks, hinausläuft.

Erst im Jahre 1883, als die Frage einer Ermäßigung der von den Eisenbahngesellschaften zu zahlenden Passagiersteuer zur Verhandlung stand, wurde die Einrichtung von Arbeiterzügen als Aequivalent für die gewährte Steuererleichterung durchgesetzt. Der Cheap Trains Act von 1883 (46 a. 47 Vict. c. 34) bestimmt Folgendes: Wenn das Handelsministerium, unter welchem die Eisenbahngesellschaften in England stehen, der Ueberzeugung ist, daß eine Gesellschaft nicht in genügender Weise für Züge sorgt, welche zu einem angemessenen Preise Arbeiter in der Zeit von 6 Uhr Abends bis 8 Uhr Morgens von resp. zu ihrer Arbeit führen, so kann das Ministerium die Einfügung solcher Züge anordnen, und wenn dieser Anordnung, gegen welche eine Beschwerde an die Eisenbahncommission zulässig ist, nicht Folge geleistet wird, so geht die betreffende Gesellschaft der in dem neuen Gesetze gewährten Steuererleichterung verlustig. Dem Ministerium sind somit jetzt genügende Machtbefugnisse gegeben, um die Einrichtung von Arbeiterzügen überall zu erzwingen. Einige Gesellschaften haben denn auch sofort nach Inkrafttreten des Gesetzes ihren Fahrplan und Fahrtarif verändert. Der Fahrpreis schwankt bei den Arbeiterzügen zwischen 1 und 2 sh. per Woche. Diese Züge laufen jedoch durchweg nicht bis 8, sondern höchstens bis 7 Uhr Morgens. Das Handelsministerium hat bis jetzt noch in keinem Falle von den ihm gegebenen Befugnissen zum Einschreiten gegen die Eisenbahngesellschaften Gebrauch gemacht, obwohl vielfach behauptet wird, daß für ein Einschreiten reichlicher Anlaß vorhanden sei. Der bisherige Handelsminister Chamberlain bemühte sich in seiner Vernehmung vor der Royal-Commission, die Gründe für seine Unthätigkeit in dieser Richtung ausführlich darzulegen. Der einzig wahre, obwohl natürlicherweise nicht ausgesprochene Grund hierfür ist, daß der Minister zu vermeiden gewünscht hat, mit den im Parlamente so stark vertretenen Eisenbahninteressenten in Conflict zu gerathen.

§ 4.

Nachdem im vorigen Paragraphen erörtert worden ist, in welcher Weise die Staatsgewalt in England im Wege der Gesetzgebung für eine Lösung der Arbeiterfrage eingetreten ist, soll nunmehr eine kurze Uebersicht dessen gegeben werden, was von privater Seite in dieser Richtung bereits geleistet worden ist.

Was geschieht zunächst aus den Kreisen der am unmittelbarsten an der Wohnungsfrage Interessirten, den Arbeitern

[1]) Es möge hier darauf hingewiesen werden, daß die englischen Eisenbahnen nur 3 Wagenclassen haben; mehrere Eisenbahngesellschaften, so insbesondere die große Midland Railway, haben auch die 2. Classe ganz eingehen lassen und fahren nur noch mit Wagen 1. und 3. Classe.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und den Fabrikanten, zur Lösung dieser Frage? Die Antwort muß lauten: Kaum etwas Erwähnenswerthes!

Was die Fabrikanten betrifft, so sind zwar von denselben in einer Anzahl von Orten in England Arbeiterwohnungen errichtet worden; allein es ist dies fast durchweg nur da geschehen, wo die Etablissements sich in entlegener Gegend befanden, und wo daher die Fabrikanten ein Interesse daran hatten, zunächst Arbeiter heranzuziehen und dann dafür zu sorgen, daß dieselben in möglichster Nähe der Fabriken Unterkommen finden, damit sie nicht einen weiten Weg bis zur Fabrik zurückzulegen haben und so müde und erschlafft an die Arbeit gehen. Derartige Unternehmungen sind nur dann geeignet, bei der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage mitzuwirken, falls dabei die Tendenz obwaltet, Industrien aus den großen Städten, in denen eine Wohnungsnoth besteht, auf das Land zu dislociren. Einzelne Fabrikanten, wie insbesondere Sir Titus Salt, welcher seine Fabrik aus Bradford heraus nach dem später nach ihm benannten Saltaire verlegte und dort 600 Arbeiterhäuser — cottages — errichtete, haben in der That in diesem Sinne gehandelt. Es sind das bis jetzt aber immer nur ganz vereinzelte Unternehmungen gewesen, und speciell in London, wo die Abhilfe der Wohnungsnoth am dringendsten ist, fehlt es bisher an derartigen Bestrebungen. Erst in den letzten Monaten hat sich eine Bewegung in dieser Richtung bemerkbar gemacht; an der Spitze derselben stehen das Parlamentsmitglied und Mitglied der Royal-Commission, Sam. Morley, welcher selbst große Fabriken in London besitzt, und Professor Foxwell aus Cambridge[1]). Man muß abwarten, inwieweit diese Bewegung zu praktischen Resultaten führt. Es kann kein Zweifel darüber sein, daß eine große Anzahl von Industrien, welche nicht für individuelle Bedürfnisse arbeiten, ihre Etablissements ohne Nachtheil von London hinausverlegen könnten, wodurch Raum für die Zurückbleibenden geschaffen würde.

Seitens der Arbeiter selbst wird überhaupt kaum viel zur Lösung der Wohnungsfrage geschehen können. Die heutigen Lohnverhältnisse sind nicht der Art, daß sie es einer größeren Zahl von Arbeitern ermöglichen, neben der Befriedigung der nothwendigsten Lebensbedürfnisse noch eine Summe zum Erwerbe eines eigenen Hauses zurückzulegen. In den großen Städten ist bei den dort bestehenden enormen Preisen für Grund und Boden daran gar nicht zu denken, daß ein Arbeiter sich ein eigenes Haus erwirbt; es kann sich in den großen Städten nur darum handeln, durch Errichtung billiger cottages in den Vororten und Erleichterung des Erwerbs derselben eine gewisse Anzahl gutgestellter Arbeiter zu Hauseigenthümern zu machen[2]). Die noch nachher zu erwähnende Artizans Labourers' and

[1]) Cfr. auch den Artikel von Prof. Marshall in der Contemporary Review vom Februar 1884, S. 224—231; hier wird besonders darauf hingewiesen, daß unter den traurigen Wohnungsverhältnissen in London die körperliche Arbeitskraft wie die Arbeitslust naturgemäß leiden müsse. Es würde deshalb im richtig verstandenen eigenen Interesse des Arbeitgebers liegen, sich die Besserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse angelegen sein zu lassen; die hierfür verausgabten Summen würden den Arbeitgebern in der Quantität und Qualität der geleisteten Arbeit wieder zu Gute kommen.

[2]) Der Erwerb eines eigenen Hauses erleidet in England eine sehr erhebliche Erschwerung durch die Höhe der mit dem Erwerbe verbundenen Gerichts-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

General Dwellings Company, welche ursprünglich diese Tendenz verfolgte, ist leider wieder davon abgegangen und beschränkt sich jetzt darauf, cottages zu errichten und alsdann zu vermiethen[1]).

Auch die Building Societies, von denen man früher viel in dieser Richtung erwarten zu können glaubte, haben die in sie gesetzten Hoffnungen nicht erfüllt. Die Building Societies, welche man deutsch am richtigsten als Hauserwerbsgenossenschaften bezeichnet, sammeln durch periodische Beiträge ihrer Mitglieder einen Fonds, aus welchem sie ihren Mitgliedern Darlehen zum Ankaufe, resp. Bau eines Hauses gewähren. Häufig stehen dieselben in Verbindung mit einer sogenannten Land Society, d. i. einer Gesellschaft, welche Land im Großen ankauft, um dasselbe nach vorgenommener Entwässerung, Canalisirung, Straßenbau ꝛc. parcellirt zum Selbstkostenpreise an die Mitglieder abzugeben. Gesellschaften, welche diese beiden Zwecke: Beschaffung von Bauterrain und Gewährung von Darlehen zum Ankaufe desselben sowie zum Bauen verfolgen, werden Land and Building Societies genannt.

Die Building Societies[2]) waren ursprünglich nur für eine bestimmte Zeit, meist 10—20 Jahre berechnet (terminable societies). Während dieser Geschäftsperiode war jedes Mitglied verpflichtet, allmonatlich einen Beitrag zu zahlen, durch welchen der Fonds gebildet wurde, aus dem Darlehen an die Mitglieder gewährt werden konnten. Ein Austritt aus der Genossenschaft war nicht zulässig. Dieselbe hatte einen streng persönlichen Charakter. Die Einlagen des einen Mitgliedes dienten als Vorschuß für das andere. Jedes Mitglied sollte während der Geschäftsperiode ein Darlehen erhalten, und die Reihenfolge, in welcher die Darlehen gewährt wurden, wurde entweder durch das Loos bestimmt, oder das Darlehen wurde gegen eine Prämie, aus welcher dann die Verwaltungskosten der Genossenschaft bestritten wurden, ausgeboten. Das Darlehen stellt sich regelmäßig dar als die Summe des accumulirten Betrages der bisherigen Subscriptionen plus dem gegenwärtigen Werthe der künftigen Subscriptionen. Das borgende Mitglied

---

und Anwaltskosten. Vor der Royal-Commission sind hierüber Ziffern festgestellt worden, welche alle Begriffe übersteigen. Die Ordnung des Eigenthumstitels bei einer für 220 £ verkauften cottage erforderte eine Ausgabe an Rechtskosten von 66 £; eine Gesellschaft, welche nur ganz billige cottages baut, und welcher es gelungen ist, durch besondere Vereinbarung mit einem Anwalt, die betreffenden Kosten erheblich zu reduciren, berechnet doch, daß sie durchschnittlich bei Verkauf einer cottage 17 £ an Anwaltskosten zu bezahlen habe. Die Royal-Commission kommt auf Grund dieser Ermittelungen zu dem Schluß: „that at present it is almost impossible for a working man to become the owner of his house without putting an enormous additional percentage of its value into the possession of the lawyers". Report S. 49.

[1]) Der Präsident dieser Gesellschaft Lord Lyniugton führte bei seiner Vernehmung vor der Royal-Commission als Grund dafür, daß die Gesellschaft es aufgegeben habe, die Häuser zu verkaufen, die Thatsache an, daß die an Arbeiter verkauften Häuser zumeist in ganz kurzer Zeit in die Hände von middlemen gelangt wären, welche die Häuser in einer Weise ausgenutzt hätten, die mit den Tendenzen der Gesellschaft im Widerspruch stände.

[2]) Ueber das Nähere der Einrichtung der Building Societies orientirt sehr gut die Monographie von E. v. Plener: Englische Baugesellschaften, Wien 1873. Auf diese Schrift sei hier ausdrücklich verwiesen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

anticipirt in der Form des Darlehens seinen Antheil an dem gemeinsamen Fonds. Im Allgemeinen ist der bei Berechnung der Höhe des Darlehens zu Grunde gelegte Zinssatz ein höherer als bei den gewöhnlichen Sparcassen, ein Umstand, durch welchen Mitglieder für diese Building Societies gewonnen werden sollen.

Bei diesen terminable societies trat nun aber die Schattenseite hervor, daß, während zu Anfang mehr Darlehensanträge eingingen, als Mittel vorhanden waren, sich das Verhältniß gegen Schluß der Geschäftsperiode umgekehrt stellte, und daß in Folge dessen die zu Grunde gelegte Verzinsung nicht mehr sicher gestellt war. Diesem Uebelstande suchte man dadurch abzuhelfen, daß man von der Fixirung einer bestimmten Geschäftsperiode abging und die terminable societies zu permanent societies umwandelte, in welche jeder Zeit neue Mitglieder aufgenommen werden können. Durch diese Umwandlung, welche bei den meisten Baugesellschaften vorgenommen wurde, veränderte aber die ganze Institution ihren ursprünglichen Charakter; während sie bis dahin eine auf gegenseitigen Leistungen der Mitglieder basirende wirthschaftliche Gemeinschaft war, verliert sie nunmehr diesen socialen Charakter und nimmt eine ganz capitalistische Färbung an. Die beiden früher einander deckenden Mitgliederclassen der Einleger und der Borger fallen auseinander, das gegenseitige Verhältniß zwischen Geschäftsantheil und Darlehen wird gelöst; ja, es werden, um der Sache eine größere geschäftliche Ausdehnung zu geben, Darlehen auch an Nichtmitglieder bewilligt, und andererseits werden einfache Depositen gegen feste Verzinsung aufgenommen. Auf diese Weise hat die Institution nach und nach den Charakter von einfachen Depositenbanken, welche ihre Fonds zu hypothekarischen Darlehen verwenden, angenommen. Soweit sich unter den Mitgliedern überhaupt noch Arbeiter befinden, liegt zumeist nicht die Absicht vor, durch die Mitgliedschaft sich die Mittel zum Erwerbe eines Hauses zu beschaffen, sondern es geschieht deshalb, weil die Building Societies die Einlagen höher verzinsen, als gewöhnliche Sparcassen, und weil der Arbeiter daher in denselben eine gute Capitalanlage sieht. Hiernach kann den Building Societies in ihrer jetzigen Gestalt eine größere Bedeutung für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage nicht mehr beigelegt werden[1]).

[1]) Uebrigens darf die Bedeutung der Building Societies für die Arbeiterwohnungsfrage auch in ihrer früheren Gestalt nicht zu hoch angeschlagen werden. Die regelmäßig zu zahlenden Beiträge betrugen zumeist wöchentlich 5 sh. und waren viel zu hoch, als daß man an eine starke Betheiligung der eigentlichen Arbeiterclasse denken könnte. Die Institution war mehr für eine über den Arbeitern stehende Bevölkerungsschichte bestimmt. Ueber die Ausdehnung, welche die Building Societies erlangt haben, sei folgendes angeführt. Im Jahre 1871 wurde die Zahl der bestehenden Building Societies auf 2000 geschätzt. Nähere Berichte lagen über 1024 Gesellschaften vor. Von diesen entfielen auf die permanent societies 165840 und auf die terminable societies 46153 Mitglieder. Die größte Gesellschaft ist die National Land Society, welche Activa in Höhe von 113831 £ besitzt. Eine andere große Gesellschaft ist die Londoner Birkbeck Society. Eine besonders große Ausdehnung haben die Building Societies in Birmingham unter der Leitung von James Taylor erlangt. Neuere Ziffern über die Building Societies waren nicht zu finden, doch ist es unzweifelhaft, daß die Zahl der Mitglieder von terminablen Gesellschaften in dem letzten Jahrzehnte erheblich gefallen ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sehr Wesentliches ist dagegen auf diesem Gebiete von wohlthätiger Seite geleistet worden. An der Spitze der bezüglichen Wohlthätigkeitsbestrebungen steht die berühmte Peabody-stiftung.

Peabody, von Geburt ein Amerikaner, welcher aber die längste Zeit seines Lebens in London zubrachte, übergab noch bei seinen Lebzeiten im Jahre 1862 eine Summe von 150,000 £ an Vertrauensmänner (trustees) mit der Bestimmung, damit „die Lage der Armen und Bedürftigen in London zu verbessern und ihr Wohlsein und Glück zu fördern". Peabody überließ es den trustees, an deren Spitze Sir Curtis Miranda Lampson, Bart, bis zu seinem erst vor Kurzem erfolgten Tode stand, die näheren Bestimmungen über die Verwendung dieser Stiftung zu treffen. Die trustees beschlossen, mit dem Capitale billige und gesunde Wohnungen für die arbeitenden Classen zu bauen und dieselben zu einer angemessenen Rente, welche eine Verzinsung des Capitals von 3—4 % sicher stellen würde, zu vermiethen. Die Zinsen des Capitals sollten wiederum dazu dienen, neue Arbeiterwohnungen herzurichten, so daß die Stiftung fortdauernd an Ausdehnung gewinnt. Peabody billigte diesen Plan, und wendete der neuen Stiftung im Jahre 1866 weitere 100,000 £, und eine gleiche Summe nochmals im Jahre 1868 zu. Nach seinem Tode erhielt die Stiftung sodann aus seinem Nachlasse noch 150,000 £; die Gesammthöhe des ursprünglichen Stiftungscapitals beträgt somit 500,000 £ (10 Millionen Mark). Durch die auflaufenden Zinsen hat sich dieses Grundcapital bis zum December 1884 auf 857,319 £ 18 sh. 3 d. vergrößert. Die trustees haben ferner Anleihen, insbesondere von dem Public Work Loans Commissioners, in Höhe von 390,000 £ aufgenommen. Mit diesen Capitalien sind in verschiedenen Stadttheilen Londons 17 Gebäudecomplexe errichtet worden, deren derzeitiger Werth auf 1,300,000 £ geschätzt wird. In diesen Gebäuden finden 4551 Familien mit einer Kopfzahl von 22,755 Personen Aufnahme.

Die Gebäudecomplexe bestehen aus einer größeren Anzahl selbstständiger, zumeist 5—6stöckiger Häuser, welche in einem Rechtecke derartig zusammengebaut sind, daß sich zwischen 4 Gruppen (blocks) neben einander liegender Häuser ein großer, meist asphaltirter Hof (square) befindet. Durchschnittlich nimmt dieser freibleibende Raum $^2/_3$ des Terrains ein, so daß nur $^1/_3$ bebaut ist. Die in den letzten Jahren errichteten Gebäude haben in sämmtlichen Etagen nach dem square zugehende Balcons, resp. Gallerien, welche über den ganzen block hinlaufen. Das einzelne Haus enthält meistentheils in jeder Etage 5—6 Wohnräume; dieselben werden an 2, allerhöchstens 3 Parteien abgegeben. Von den 4551 Familien, welche in den Peabody-Buildings wohnen, haben 715:1 Raum, 2153:2 Räume, 1609:3 Räume und 74:4 Räume inne. Es fallen also auf eine Familie zumeist 2 Räume. Die Größe der einzelnen Räume schwankt zwischen 12×12 und 15×12 Fuß bei einer Höhe von 9 Fuß. An dieser Höhe ist durchweg festgehalten, weil bei Zimmern von größerer Höhe sich die Ausgaben für die Heizung zu sehr steigern würden. In den Zimmern sind Wandschränke, Spülvorrichtungen und sonstige Bequemlichkeiten angebracht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Jede Wohnung hat besondere Wasserleitung, und in jeder Wohnung ist ein Kochofen vorhanden. Besondere Küchen giebt es nicht. Auf jedem Flure befindet sich wenigstens ein Closet. Jedes Haus hat einen besonderen Wasch- und Trockenraum, zuweilen besteht für den ganzen block ein größeres Waschhaus. Ferner hat jeder block einige Badezimmer. In einigen größeren Gebäudecomplexen bestehen mehrere squares[1]), wo sich dann in jedem einzelnen square die Einrichtung wiederholt.

Die Baukosten sind je nach der Gegend und der Zeit, in welcher die Häusercomplexe errichtet wurden, verschieden. Die Kosten sind in letzter Zeit erheblich gestiegen. Während früher der einzelne Raum zu durchschnittlich 44 – 46 £ hergestellt wurde, wurde von Sir C. M. Lampson in seiner Aussage vor der Royal-Commission der jetzige Herstellungspreis auf durchschnittlich 77 £ per Raum angegeben. Wenn hierzu die Kosten für den Erwerb des Grund und Bodens hinzugerechnet werden, so stellt sich der einzelne Raum auf ca. 100 £.

Die Miethspreise betragen wöchentlich für ein einzelnes Zimmer 2 sh. 3 d. bis 3 sh. 6 d., für 2 Zimmer 3 sh. 6 d. bis 5 sh. 6 d., für 3 Zimmer 4 sh. 6 d. bis 7 sh. 3 d., für 4 Zimmer 7 sh. bis 7 sh. 6 d. Die Durchschnittsmiethe per Zimmer ist 2 sh. $1^1/_2$ d.[2]). Die Miethe ist wöchentlich voraus zu bezahlen und wird an bestimmten, für die einzelnen Gebäudecomplexe verschiedenen Tagen von besonders angestellten collectors eingesammelt.

Die sonstigen Miethsbedingungen sind, daß in die Räume keine Aftermiether aufgenommen werden dürfen, daß Geburten, Todes- und Krankheitsfälle dem Superintendenten des betreffenden Gebäudecomplexes angezeigt werden müssen, daß im Falle ansteckender Krankheiten die sofortige Fortschaffung des Kranken in ein Hospital erfolgt ꝛc. In den Hausordnungen sind eingehende Bestimmungen über das Reinigen der Treppen, des Flurs ꝛc. gegeben. Abends um 11 Uhr wird das Gas ausgedreht und das Thor geschlossen, die Miether erhalten jedoch Hausschlüssel, um noch später — allerdings an der Portierloge vorbei — in das Haus kommen zu können. Miether, welche im trunkenen Zustande in das Haus kommen oder sich sonst ungehörig benehmen, unterliegen sofortiger Kündigung.

Dies dürfte genügen, um ein Bild von den Peabody-Buildings zu geben. Wie haben sich dieselben in der Praxis bewährt? Anfangs hatte man mit einem für England sehr begreiflichen Vorurtheile zu kämpfen: in England, wo zumeist ein ganzes Haus nur von einer Familie bewohnt wird, ist selbst unter den niederen Volksschichten der Wunsch nach völliger Abgeschlossenheit der Wohnung ein so verbreiteter, daß zunächst die Arbeiter eine

---

[1]) So hat der größte und sehr sehenswerthe Gebäudecomplex in White Croß Street 7 squares. Es finden hier gegen 1600 Personen Wohnung.

[2]) In den meisten Gebäuden wird kein Unterschied in den Miethspreisen zwischen den verschiedenen Etagen gemacht, in einzelnen Häusern sind die Miethspreise in der ersten Etage etwas höher als in den anderen. Auch die hochgelegenen Etagen finden leicht Abnehmer, viele Miether ziehen es vor, in den oberen Etagen zu wohnen, weil hier die Räume mehr Licht haben und weil die Berührung mit den übrigen Miethern eine geringere ist.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

selbstständige, wenn auch noch so schlechte und ungesunde Wohnung dem Wohnen in einer Miethscaserne vorzogen. Allein dieses Vorurtheil ist mit der Zeit vollständig geschwunden. Der Andrang zu den Wohnungen in den Peabody-Buildings, wie zu den ganz ähnlichen model dwellings der noch zu erwähnenden Baugesellschaften, ist ein geradezu riesiger. Ein Leerstehen der Wohnungen kommt überhaupt nicht vor, vielmehr hat der Superintendent immer eine lange Liste von Bewerbern um die nächste freistehende Wohnung. Diese Thatsache bringt es natürlicher Weise mit sich, daß man bei der Aufnahme neuer Miether sehr wählerisch ist. Ehe ein neuer Miether aufgenommen wird, werden erst eingehende Erkundigungen bei seinem Arbeitgeber und bei seinem früheren Miethsherrn eingezogen. Die Folge hiervon ist, daß die Bewohner der model dwellings durchweg der besten Classe der Arbeiter angehören [1]).

Dies hat für die Gesellschaft die große Annehmlichkeit, daß sie mit der Einsammlung der Miethen gar keine Schwierigkeiten hat. Die Miethen gehen durchweg nicht nur regelmäßig ein, sondern sehr häufig bringen die Miether vor dem eigentlichen Zahlungstermine, insbesondere am Sonnabend Abend, nach Empfang ihrer Wochenlöhne, freiwilliger Weise die noch gar nicht fälligen Miethen zum Superintendenten. Rückstände in den Miethzinsen kommen nur sehr selten vor und werden fast stets in kurzer Zeit in Ordnung gebracht. Die definitiven Verluste an Miethen sind ganz minimale [2]). Auch die Reparaturkosten, für welche, soweit sie nicht durch die ordnungsmäßige Abnutzung veranlaßt werden, der Miether haftbar ist, sind nur äußerst geringe.

Wenn man nun die sicherlich sehr wichtige Frage aufwirft, aus welcher Classe der Bevölkerung recrutirten sich denn die Bewohner der model dwellings, so ist darauf eine ganz exakte Antwort nicht zu geben. Die Peabody-Stiftung veröffentlicht alljährlich eine Uebersicht, in welcher die Miether nach Berufen geordnet sind. In der letzten Veröffentlichung figuriren folgende Hauptziffern: Arbeiter 551, Packträger 484, Polizeibeamte 247, Näherinnen 242, Fuhrleute 213, Aufwärterinnen 206 u. s. w. Aus welchen Elementen sich die größte und am meisten interessirende Classe der Arbeiter zusammensetzt, bleibt unaufgeklärt, doch wird man in der Annahme nicht fehlgehen, daß es zum größten Theile nicht gewöhnliche Arbeiter, sondern gelernte, in dauernder Beschäftigung befindliche Handwerker sind.

Da Peabody seine Stiftung ausdrücklich zum Besten der „Bedürftigen und Armen" bestimmt hat, so wird man einigermaßen in Zweifel

[1]) Was speciell die Peabody-Buildings betrifft, so wird in den Aussagen vor der Royal-Commission hervorgehoben, daß es für einen Arbeiter keine bessere Empfehlung gäbe, als wenn er in einem dieser Häuser wohne.

[2]) Von dem Superintendenten des großen Gebäudecomplexes in der White Cross Street sind uns folgende Ziffern hierüber gegeben worden. Die wöchentliche Einnahme an Miethe belaufen sich hier auf 212 £ 16 sh. Von denselben werden regelmäßig mindestens 50 £ schon vor der Fälligkeit am Sonnabend gezahlt. Die Rückstände eines ganzen Jahres betragen noch nicht ganz 10 £, und auch von dieser Summe wird bestimmt angenommen, daß der überwiegende Theil noch nachträglich eingeht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ziehen müssen, ob hiernach vollständig den Intentionen des Stifters entsprechend verfahren wird. Die trustees glauben, den Intentionen dadurch in genügender Weise nachzukommen, daß sie principiell keinen Miether aufnehmen, welcher einen Wochenverdienst von mehr als 30 sh. hat. Abgesehen davon, daß diese Grenze an sich schon eine hohe ist, bleibt die Feststellung des Wocheneinkommens eine sehr trügerische. Es wird nämlich dabei allein in Betracht gezogen, wie groß das Einkommen des Familienhauptes ist, und es bleibt unberücksichtigt, ob und wie viel die andern Familienglieder noch dazu verdienen. Das Durchschnittseinkommen des Familienhauptes in den Peabody-Buildings wird auf 1 £ 3 sh. 8¼ d. per Woche angegeben.

Es kann kein Zweifel darüber bestehen, daß die Bewohner der Peabody-Buildings nicht zu derjenigen Classe gehören, welche uns in den slums entgegentritt, und für welche es von besonderer Wichtigkeit ist, bessere Wohnungen zu schaffen. Allein diese Gebäude verlieren deshalb noch nicht ihre Bedeutung für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage. Sie sorgen zwar nicht für die allerunterste Classe; allein dadurch, daß sie einer etwas höher stehenden Classe neue Wohnungen verschaffen, machen sie Raum für die unterste Classe, welche in die von den jetzigen Bewohnern der Miethscasernen verlassenen Häuser hineinziehen kann. So geht die Besserung schrittweise vor sich, jede Schichte der arbeitenden Bevölkerung wird etwas gehoben, und es ist Hoffnung vorhanden, daß auf diese Weise, freilich nur sehr allmählich, die Arbeiterwohnungsfrage zur Lösung gelangt. Eine entschieden schnellere und auch weniger kostspielige Lösung würde allerdings darin bestehen, daß man das alte London an allen 4 Ecken ansteckt und dann neu aufbaut; allein wir leben nun einmal nicht in den Zeiten des Nero.

Neben der Peabody-Stiftung bestehen noch eine ganze Anzahl anderer Gesellschaften, welche im Wesentlichen in derselben Weise, wie die Peabody-Stiftung, der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage näher getreten sind. Sie sind allerdings nicht reine Wohlthätigkeitsanstalten, sondern suchen vielmehr bei ihren Unternehmungen eine gute Verzinsung des Capitals zu erreichen, allein ihr humanitärer Charakter besteht zunächst darin, daß sie im Interesse der arbeitenden Classe gegründet sind und freiwilliger Weise dem zu erstrebenden Gewinne durch die Bestimmung eine Grenze ziehen, daß derjenige Betrag der Einnahmen, welcher über eine Verzinsung des Capitals von 5, resp. bei manchen Gesellschaften von 4 % hinaus gemacht wird, nicht zur Auszahlung gelangt, sondern zum Bauen neuer Häuser oder für Specialfonds verwendet werden soll. Außerdem haben diese Gesellschaften eine ganze Anzahl Beamte, welche im Interesse der Sache ihre Dienste der Gesellschaft ohne eine Besoldung widmen. Diese Unternehmungen charakterisiren sich somit als Baugesellschaften mit humanitärem Charakter. Es soll hier nur auf die größten und wichtigsten derselben noch mit ein paar Worten eingegangen werden. Dasjenige, was bei der Darstellung der Peabody-Buildings betreffs des Baues, der Einrichtung, der Hausordnung, der Classe der Miether ꝛc. hervorgehoben worden ist, gilt in ähnlicher Weise auch hier. Die Häuser sind etwas einfacher und billiger gebaut, die Miethpreise sind in Folge dessen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

um eine Kleinigkeit niedriger und die Miether recrutiren sich zum Theile auch aus einer etwas niedrigeren Schichte der Bevölkerung, allein diese Unterschiede sind nur minimale.

Die älteste dieser Unternehmungen ist die im Jahre 1841 gegründete Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes. Die Gesellschaft wird nach ihrem Hauptgründer und langjährigen Secretäre auch Gatliff-Gesellschaft genannt. Nach ihrem letzten Jahresberichte vom Juni 1885 besitzt die Gesellschaft ein Actiencapital von 186,325 £ und hat ferner Darlehen von den Public Work Loans Commissioners in Höhe von 58,500 £ und von privater Seite (der Marchioness of Westminster) in Höhe von 19,500 £ erhalten. Während die Gesellschaft anfangs alte Häuser ankaufte, die erforderlichen Reparaturen an denselben vornahm und dann die so verbesserten Wohnungen vermiethete, hat sie ihre Thätigkeit in letzter Zeit ausschließlich dahin gerichtet, Miethscasernen (model dwellings) zu errichten. In den 15 Gebäudecomplexen der Gesellschaft finden 1433 Familien mit einer Kopfzahl von 7165 Personen Unterkommen. Der derzeitige Werth der Gebäude wird auf 273,000 £ geschätzt. Die Gesellschaft hat seit 10 Jahren stets die in den Statuten fixirte Maximaldividende von 5 % gegeben. Die Einnahmen haben den zu dieser Dividende erforderlichen Betrag sehr häufig überschritten[1]). Die Gesellschaft ist im Stande gewesen, aus diesen Ueberschüssen einen Garantie-Fonds von 15,000 £ zurückzulegen und jetzt noch einen zweiten Fonds zu bilden, welcher dazu dienen soll, etwaige Mindereinnahmen in einzelnen Jahren zu decken. Eine derartige Mindereinnahme ist im Jahre 1884 vorgekommen, weil die Gesellschaft in diesem Jahre eine größere Anzahl neuer Bauten aufgeführt hat, welche zunächst noch keine Verzinsung gewähren. Die Verluste, welche durch Nicht-Zahlung von Miethen entstehen, sind auch bei dieser Gesellschaft minimale; sie belaufen sich im Durchschnitte der letzten 3 Jahre auf 1/11 % des gesammten Miethertrages.

Eine noch größere Gesellschaft ist die 1863 gegründete Improved Industrial Dwelling-Company. Gründer derselben war das Parlamentsmitglied Sir Sydney Waterlow, Bart, welcher noch heute Leiter der Gesellschaft ist. Die Gesellschaft wird nach ihm auch Waterlow-Gesellschaft genannt. Das ursprüngliche Actiencapital war 50,000 £; es ist jetzt auf 500,000 £ gewachsen. Ungefähr dieselbe Höhe erreichen die Darlehen, welche die Gesellschaft von verschiedener Seite, insbesondere auch hier wieder von den Public Work Loans Commissioners, aufgenommen hat. Der gegenwärtige Werth der 35 Häusercomplexe wird auf rund 1 Million £ geschätzt. Die Zahl der Familien, welche in diesen Häusern Wohnung finden, beträgt 4971 mit einer Kopfzahl von rund 24,000. Auch diese Gesellschaft hat regelmäßig 5 % Dividende gezahlt. Die Wohnungen in den Häusern sind etwas größer, als in den anderen model-dwellings; sie bestehen

[1]) Der größte Gebäudecomplex, die Farringdon-Buildings, liefert seit 1876 eine fast stets 6 % übersteigende Rente, nur einmal betrug die Rente etwas weniger (5¾ %), einmal stieg sie über 7 %.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

überwiegend aus 3 und 4 Räumen. Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren eine erhebliche Bauthätigkeit entwickelt und einen großen Aufschwung genommen. In den neuen Gebäuden sind eine Reihe wichtiger Verbesserungen eingeführt; so sind in einzelnen Gebäuden Werkstätten eingerichtet, welche in den Miethern bereitwillige Abnehmer finden. Die Erdgeschosse enthalten vielfach Läden, welche einen höheren Miethsertrag liefern. Die Gesellschaft wendet in ihren Neubauten durchweg das sogenannte external staircase-system an: die Treppen liegen nicht im Innern des Hauses, sondern laufen von außen her und münden in die vorspringenden Gallerien, welche sich vor den einzelnen Etagen befinden; die Treppen sind selbstverständlicher Weise durchweg feuerfest. Das System, welches übrigens auch in den Häusern anderer Gesellschaften zur Anwendung gelangt, hat den Vorzug, daß eine große Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen erreicht wird; die Bewohner der einzelnen Etagen treffen mit denen der anderen höchstens auf der Treppe zusammen, welche schon durch ihre geringe Breite ein Stehenbleiben unzulässig macht, und außerdem, weil offen liegend, vom square aus leicht controlirt werden kann.

Neueren Datums und von kleinerer Ausdehnung ist die unter dem Protectorate der Königin stehende Victoria Dwellings Company mit einem Actiencapitale von 80,000 £, zu welchem Darlehen in Höhe von einigen 400,000 £ hinzutreten. Die Gesellschaft besitzt 3 Gebäude-Complexe, in denen 906 Familien mit rund 4500 Köpfen Aufnahme finden. Die Gesellschaft sucht einer etwas geringeren Classe von Leuten Wohnung zu schaffen, als die bisher genannten Gesellschaften; sie hat mit Rücksicht hierauf auch einige besondere Einrichtungen. So hat jeder Miether bei seinem Einzuge 5 sh. zu deponiren, welche der Gesellschaft als Unterlage für irgend welche etwa von dem Miether angerichtete Schäden dienen. Ferner besteht das sogenannte bonus-system: wenn ein Miether eine gewisse Reihe von Monaten hindurch regelmäßig seine Miethe bezahlt und seine Wohnung gut im Stande gehalten hat, so wird ihm der Miethszins für eine Woche erlassen. Die Räume in den Häusern sind von verschiedener Größe und so eingerichtet, daß der Miether, wenn sich seine Verhältnisse bessern oder wenn sich seine Familie vergrößert, zu seiner bisherigen Wohnung einen kleineren Raum hinzunehmen kann.

Für eine noch geringere Classe der Bevölkerung sind die erst jüngst vollendeten Catherine-Buildings der East End Dwellings Company bestimmt. Diese Gebäude, von den Architekten Davis und Emanuel aufgeführt, dürften, was die bauliche Einrichtung betrifft, das Vollendetste sein, was bisher in dieser Richtung geleistet ist. Unter Anwendung des external staircase-system gewähren sie die größtmögliche Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen; in jeder Etage befinden sich 2 große, nach dem Hofe zu liegende Zimmer mit Eingang direct von der Gallerie aus und 3 kleinere, nach der entgegengesetzten Seite liegende Zimmer, welche selbstständige Eingänge vom Flur aus haben. Diese kleineren Zimmer sollen vor allem als Ergänzungsräume zu den größeren Zimmern verwendet werden; nur insoweit sie hierzu nicht zur Verwendung gelangen, werden sie für sich, zumeist an Einzelstehende, abgelassen. Die Wohnungsmiethe für die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

größeren Zimmer ist 2 sh. 9 d. bis 3 sh. 6 d. per Woche; für die kleineren Zimmer 1 sh. 6 d. bis 2 sh. Wenn ein kleines Zimmer mit einem großen zusammen genommen wird, so tritt eine Ermäßigung des Preises ein. Für den ganzen Gebäudecomplex, welcher 263 Wohnräume enthält und zur Zeit von ca. 750 Personen bewohnt ist, besteht ein besonderes Wasch- und Trockenhaus, sowie ein kleiner Gesellschaftssaal, in welchem ein Clavier steht und Zeitungen ausliegen. Das noch junge Unternehmen verdient die allergrößte Beachtung. Die Gesellschaft, welche zunächst mit einem Actiencapitale von 50,000 £ begonnen hat, emittirt zur Zeit neue Actien, um auf einem schon erworbenen Terrain neue Gebäude aufzuführen.

Einen etwas anderen Charakter als die bisher besprochenen Gesellschaften hat die Artizans', Labourer's and General Dwellings Company. Dieselbe erbaut im großen Maßstabe kleinere Wohnhäuser — cottages — in den Vororten. Die Gesellschaft, welche ihre Thätigkeit nicht auf London beschränkt, sondern auf Liverpool, Manchester und Birmingham ausgedehnt hat, hat in London bis jetzt in 3 großen Colonien cottages errichtet: a) Shaftesbury-Park in der Nähe von Clapham Junction 40 acres groß mit 1200 Häusern, im Jahre 1879 vollendet; b) Queens-Park Harrow Road, 70 acres, mit 2200 Häusern, im Jahre 1882 vollendet; c) Noel-Park, 100 acres, noch im Bau begriffen, zur Zeit 2600 Häuser vollendet. Die Gesellschaft strebte anfangs danach, die von ihr errichteten Gebäude zu verkaufen und speciell den Eigenthumserwerb seitens der arbeitenden Classen zu fördern. Sie ist, wie oben schon angeführt wurde, jetzt davon abgekommen und beschränkt sich darauf, die Häuser zu vermiethen. Es sind 5 verschiedene Classen von Häusern errichtet worden: die größten Häuser (Classe I) enthalten im Parterre 2 Wohnzimmer, Küche, Spül- und Waschraum, in der ersten Etage 4 Schlafzimmer; die kleinsten Häuser (Classe V) enthalten im Parterre 1 Wohnzimmer, Küche und Waschraum, in der ersten Etage 2 Schlafzimmer. Die wöchentlichen Miethen incl. aller Abgaben (auch für Wasserleitung) betragen für ein Haus der V. Classe wöchentlich 6 sh., für ein Haus der I. Classe 11 sh. 6 d. Die Herstellungskosten incl. Landerwerb werden durchschnittlich auf 40 £ per Zimmer berechnet; dadurch, daß die Errichtung der cottages im Großen betrieben wird, ist eine Beschaffung des erforderlichen Materials zu erheblich ermäßigten Preisen ermöglicht. Vor und hinter jedem Hause befindet sich ein kleines Gärtchen, die Straßen sind mit Bäumen bepflanzt. Die Häuser sind einfach gebaut, die ganze Anlage macht jedoch einen sehr ansprechenden Eindruck. Wenn auch die Häuser straßenweise in ihrer Stylart und in der inneren Einrichtung übereinstimmen, so ist doch durch Anbringung von allerhand architektonischem Zierrath an den einzelnen Häusern der Monotonie in wirkungsvoller Weise vorgebeugt; insbesondere sind die Eckhäuser, welche zu Läden eingerichtet sind, mit sehr vielem Geschmacke ausgestattet. Die Nachfrage nach den Häusern übersteigt trotz der ungeheuren Bauthätigkeit weitaus das Angebot. Leerstehende Häuser sind sehr selten. Die Rückstände an Wohnungsmiethen sind minimale; im Jahre 1883 betrugen die gesammten Rückstände noch nicht ganz 200 £ gegenüber einem Miethsertrage von 75,000 £.

Vom commerziellen Standpunkte aus ist das Unternehmen ein ent-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schiedener Erfolg: Die Gesellschaft, ursprünglich mit einem Actiencapital von 250,000 £ begründet, arbeitet jetzt mit einem Capitale von 1,750,000 £; die neuen Actien sind durchweg von den alten Actionären genommen worden; die Dividende ist in den letzten Jahren stets 5 % gewesen. Aber auch vom allgemeinen Standpunkte aus ist das Unternehmen der öffentlichen Aufmerksamkeit im hohen Grade werth. Es ist zwar richtig, daß bis jetzt die Miether der Häuser über der Classe der gewöhnlichen Arbeiter stehen, es sind zumeist kleine Angestellte in den City-Geschäften und besser situirte Handwerker, welche hier wohnen und häufig einen Theil der Miethe durch Aftervermiethen von einem oder zwei Räumen herbeischaffen. Eigentliche Arbeiter finden sich bisher nur in geringer Zahl; allein es ist, wie oben schon ausgeführt wurde, für die Lösung der Wohnungsfrage in England, speciell in London, an sich schon von hohem Werthe, wenn durch Beschaffung neuer Wohnungen für die unmittelbar über der Classe der Arbeiter stehende Bevölkerungsschicht Raum geschaffen wird, in welchen dann die Arbeiterclasse einrücken kann. Sodann aber ist Hoffnung vorhanden, daß mit der Zeit auch die Arbeiterclasse in diesen cottages Wohnung nehmen wird. Die Gesellschaft thut alles Mögliche, um dies zu befördern. Sie hat es jetzt durchgesetzt, daß die betreffenden Eisenbahngesellschaften billige Arbeiterzüge nach den Arbeiter-Colonien gehen lassen; sie baut in neuerer Zeit fast ausschließlich Häuser V. Classe; sie hat Unterhaltungslocale mit Lesezimmern und Volksbibliotheken errichtet ꝛc.[1]).

Daß Unternehmungen, wie die letzbesprochene, die Wohnungsfrage lösen werden, wie das zuweilen behauptet wird, ist sicherlich nicht zu erwarten; allein sie leisten bei der Lösung eine wesentliche Hilfe neben den auf Errichtung von model-dwellings gerichteten Bestrebungen. Für den großen Procentsatz der arbeitenden Bevölkerung, dessen Verhältnisse das Wohnen in den Vororten nicht erlauben, muß durch Riesencasernen innerhalb Londons entsprechendes Unterkommen geschaffen werden. Der Raum, welcher durch Freilegen der alten scheuslichen Winkel und Gassen für die Wohngebäude verloren geht, muß eingeholt werden durch das Bauen in die Höhe[2]). Allein für diejenigen, deren Verhältnisse es erlauben, entfernter vom Arbeitsmarkte zu wohnen, ist der Vortheil, welchen das Alleinwohnen in frischer, gesunder Luft vor dem Hausen in einer Caserne mitten in dem Londoner Dunst und Nebel mit sich bringt, nicht hoch genug anzuschlagen. Die Miethscaserne ist in London eine Nothwendigkeit, aber

[1]) Auf der anderen Seite ist es streng festgehaltenes Princip der Gesellschaft, nicht zu dulden, daß auf ihrem Terrain irgend eine Schankwirthschaft besteht.

[2]) In den schon erwähnten Farringdon-Buildings der Metropolitan Association sind auf 1 acre Wohnungen für 1500 Personen geschaffen, während selbst in den dichtestbevölkerten Theilen Londons auf 1 acre nicht mehr als 1000 Personen fallen. Die Peabody-Stiftung beschafft auf 1 acre durchschnittlich Wohnungen für 941 Personen. Nachdem jetzt die gesetzliche Nothwendigkeit fortgefallen ist, auf dem freigelegten Terrain Wohnung für ebenso viele Personen zu schaffen, als früher dort gewohnt haben, werden die Gesellschaften voraussichtlich mehr, als es bis jetzt geschehen ist, die Parterreräume zu Läden einrichten und durch den höheren Ertrag, welchen die Läden liefern, in der Lage sein, die Wohnräume zu einem billigeren Miethspreise abzulassen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sie ist sicher nicht das Ideal einer Lösung der Arbeiterwohnungsfrage, wenngleich in London die Nachtheile, welche man von dem Casernensysteme befürchten zu müssen glaubte, nicht allzu scharf hervorgetreten sind.

Man findet überall in den model-dwellings eine geradezu musterhafte Sauberkeit und Ordnung; Streitigkeiten zwischen den Hausgenossen sind, wie die superintendents übereinstimmend versichern, äußerst selten. Daß dies so ist, wird man einerseits den streng durchgeführten Hausordnungen zuschreiben müssen, andererseits dem Umstande, daß durch bauliche Einrichtungen Alles geschehen ist, um die einzelnen Wohnungen möglichst selbständig und abgeschlossen zu machen: je mehr die einzelnen Wohnungen selbständige Vorrichtungen für Closet, Spülraum, Wasserleitung u. s. w. enthalten, um so geringer ist der Anlaß zu Reibungen zwischen den Hausgenossen. Das Bausystem dieser model-dwellings, insbesondere wo das external staircase-system zur Anwendung gebracht ist, bietet den großen Vortheil, daß der Superintendent von dem square aus mit Leichtigkeit den ganzen Gebäudecomplex übersehen und speciell über Alles, was auf der gemeinsam benutzten Treppe sich zuträgt, Controle ausüben kann. Wer sich für die Einrichtungen interessirt, dem ist ganz besonders ein Besuch der obenerwähnten Catherine-Buildings zu empfehlen[1]).

Auch in sanitärer Hinsicht stehen die model-dwellings trotz des Zusammenwohnens großer Menschenmassen auf engem Raume sehr günstig da. Die Sterbeziffer bleibt durchweg erheblich hinter dem Durchschnitte Londons zurück, und dies, obwohl die Geburtsziffer in diesen Gebäuden eine außerordentlich hohe ist. Die hier vorhandene geringe Kindersterblichkeit ist ein besonders beachtenswerthes Moment[2]). Auch in dieser Richtung wirkt zunächst die Bauconstruction, insbesondere die Vorsorge für Licht und freie Luft durch die Einrichtung der squares, günstig ein. Sodann aber wird

[1]) Dieser Gebäudecomplex liegt in dem allerärmsten und schlechtesten Stadttheile Londons: Royal Mint, Whitechapel.

[2]) Interessante Ziffern hierfür finden sich in einer Rede von Mr. Gatliff vor der London Statistical Society (abgedruckt im Journal of London Statistical Society, March 1875). Danach ist die Sterbeziffer in den model-dwellings der Metropolitan Association während 8 Jahre nicht über 16 per Tausend hinausgegangen, während sich die allgemeine Sterbeziffer in London bis auf 24 per Tausend belief. Hierbei ist nun allerdings zu berücksichtigen, daß in den model-dwellings vorzugsweise Leute im besten Lebensalter Aufnahme finden; die Zahl der alten Leute ist eine sehr geringe. Andererseits aber ist die Zahl der Kinder eine sehr große; von der Bevölkerung in den model-dwellings sind 33 % unter 10 Jahren, während in London überhaupt auf diese Altersklasse 23,7 % entfallen. Die Geburtsziffer in den model-dwellings ist 36 per Tausend gegenüber 34,5 per Tausend in der Metropolis. Auf eine Familie fallen durchschnittlich 4,91 gegenüber 4,40 Personen in England und Wales überhaupt. Die Zahl der Todesfälle bei Kindern unter 10 Jahren gibt Gatliff auf 24 per Tausend an gegenüber 48 per Tausend in der Metropolis. Gleich günstige Ziffern sind auch für die späteren Jahre ermittelt worden. So betrug im Jahre 1884 die Sterbeziffer in den model-dwellings der Metropolitan Association 17,3 per Tausend gegenüber 20,34 in der Metropolis. Die Sterbeziffer in den model-dwellings der Waterlow-Gesellschaft wird im Durchschnitte der letzten 5 Jahre auf 17,8 per Tausend gegenüber 23,2 in der Metropolis angegeben.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auf Grund der bestehenden Hausordnung eine sehr strenge Controle darüber geübt, daß keine Ueberfüllung der Räume eintritt: die Maximalzahl, welche für einen einzelnen Raum erlaubt wird, ist Mann, Frau und zwei kleine Kinder; wenn die Kinder größer werden, oder wenn sich die Kinderzahl vermehrt, muß noch ein Raum hinzugenommen werden. Die Durchführung dieses Princips ist durch die Bauconstruktion in den Catherine-Buildings insofern sehr erleichtert, als neben jedem großen Raume, welcher zunächst für ein junges Ehepaar genügend ist, ein resp. zwei kleinere mit dem großen Zimmer in Verbindung stehende Räume liegen, welche nach Bedürfniß hinzugenommen werden können.

Aber noch nach einer anderen Richtung hin haben die model-dwellings die Feuerprobe gut bestanden. Die Errichtung derselben war anfangs ausschließlich vom Standpunkte der Wohlthätigkeit, der Humanität aus geschehen; man glaubte nicht daran, daß dieselben eine Rente abwerfen würden. Es hat sich aber herausgestellt, daß diese Unternehmungen fast durchweg gut rentiren: das in denselben angelegte Capital liefert fast durchweg eine fünfprocentige Verzinsung[1]). In Folge dessen haben denn auch jetzt Bauunternehmer vom rein speculativen Standpunkte aus die Errichtung von model-dwellings unternommen. Die von denselben fertiggestellten Gebäude gehen später vielfach in den Besitz von Baugesellschaften über[2]). Es ist sehr leicht möglich, daß mit der Zeit allgemein eine Theilung der Arbeit zwischen den Bauunternehmern und den Baugesellschaften in der Art eintreten wird, daß von den Bauunternehmern die Errichtung der Häuser in die Hand genommen wird, und daß die Gesellschaft ihre Thätigkeit auf die Verwaltung der Häuser beschränkt. Gerade die Verwaltung derartiger Häuser bringt ja manche Unzuträglichkeiten mit sich, welche geeignet sein können, Private von solchen Unternehmungen abzuhalten: der Verkehr mit den der niederen Volksschichte angehörigen Miethern, die in Folge der Unsicherheit der Existenzbedingungen dieser Classe zu befürchtende Unregelmäßigkeit in den Miethszahlungen, die voraussichtliche Höhe der Reparaturkosten u. s. w. müssen naturgemäß abschrecken.

Es mag von Interesse sein, aus einer kürzlich veröffentlichten Aufstellung hier einige Ziffern über den Umfang anzuführen, in welchem durch Errichtung neuer Häuser in den letzten 40 Jahren für bessere Wohnungen der arbeitenden Classen in London gesorgt worden ist[3]):

[1]) Eljah Hoole berechnet in einem Aufsatz der Contemporary Review vom Februar 1884, S. 238 ff., in detaillirter Weise, daß unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von 10 sh. per Quadratfuß, das ist 20 000 £ per acre, sich Häuser herstellen lassen, welche bei einer Vermiethung des einzelnen Zimmers zu durchschnittlich 2 sh. 6 d. per Woche reichlich eine Rente von 5 % gewähren.

[2]) So hat z. B. die Victoria Dwellings Association in allerjüngster Zeit einen von Pink and Comp. errichteten Gebäudecomplex, die sogenannten Stanhope Buildings, erworben. Die Hauptunternehmer derartiger Bauten sind Messrs Sutton & Dudle, welche Gebäude in einem Werthe von 420 000 £ errichtet haben, und J. W. Hobbs & Co., deren Gebäudecomplexe auf 300 000 £ geschätzt werden.

[3]) Die betreffende Aufstellung ist von dem Secretär der Metropolitan Association, Mr. Gatliff, angefertigt. — Wir haben dieser Arbeit schon bisher einige Ziffern entnommen, während im Uebrigen die hier gegebene Darstellung theils auf den Jahresberichten der einzelnen Gesellschaften, theils auf persönlichen Mittheilungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

I. Von Baugesellschaften wurden aufgeführt:
132 Gebäudekomplexe im Werthe von 4 703 726 £ 14 sh. 10 d., in welchen 19143 Familien mit 94497 Personen Aufnahme finden;

II. hierzu treten an Gebäuden, welche von öffentlichen Corporationen errichtet worden sind:
11 Gebäudecomplexe im Werthe von 373048 £ 3 sh. 8 d., in welchen 758 Familien mit 4506 Personen Aufnahme finden;

III. von Privatunternehmern sind errichtet worden:
53 Gebäudecomplexe im Werthe von 1 192700 £., in welchen 7177 Familien mit 36224 Personen Aufnahme finden;

IV. dazu würde endlich noch zu rechnen sein, was von Privatpersonen zur besseren Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der arbeitenden Classe geschehen ist. Die diesbezügliche Thätigkeit erstreckt sich auf
57 Gebäude im Werthe von 311767 £. 5 sh. 6 d., in welchen 2566 Familien mit 11582 Personen Aufnahme finden.

Insgesammt sind hiernach in London[1]) bessere Wohnungen für 29643 Familien mit 146809 Personen beschafft worden.

Was die letzterwähnte Gruppe anbetrifft, so fallen unter dieselbe die Bestrebungen von Miss Octavia Hill und ihren Nachfolgern[2]). Miß Octavia Hill, eine selten begabte und arbeitstüchtige Dame, ursprünglich Lehrerin, welche jetzt ihre ganze energische und umfassende Thätigkeit wohlthätigen Bestrebungen widmet, unternimmt weniger die Errichtung neuer, als vielmehr den Ankauf alter, in schlechtem Zustande befindlicher Häuser, um dieselben nach vorgenommener Verbesserung und Instandsetzung an Arbeiter zu vermiethen, auf welche sie in ihrer Eigenschaft als Vermietherin einen wohlthätigen Einfluß auszuüben sucht.

---

der superintendents beruht. Die Aussagen vor der Royal-Commission bieten für Beurtheilung der Privatthätigkeit zur Besserung der Wohnverhältnisse kein völlig ausreichendes Material.

[1]) Bei der Darstellung der privaten Thätigkeit zur Besserung der Wohnungsverhältnisse glaubten wir uns ausschließlich auf Dasjenige beschränken zu können, was in London geleistet worden ist, nicht nur weil diese Leistungen diejenigen des gesammten übrigen England erheblich übersteigen, sondern auch weil sich dasjenige, was in den Provinzialstädten geschehen ist, lediglich als eine im Kleinen gemachte Wiederholung der Londoner Bestrebungen charakterisiren läßt. In den Provinzialstädten hat, abgesehen von Liverpool, wo aber im Gegensatze zu London eine kräftige Municipalverwaltung ihrerseits Erhebliches geleistet hat, die Wohnungsfrage nicht den dringenden Charakter angenommen, wie in der Metropolis. Soweit in den Provinzialstädten Mangel an guten Arbeiterwohnungen besteht, ist es nicht so schwer, demselben abzuhelfen, da gewöhnlich Terrain zur Bebauung in den Städten selbst oder in ihren Umgebungen vorhanden ist. Die Preise für Grund und Boden sind hier keine zu hohen; man hat deshalb auch seltener seine Zuflucht zu Errichtung von Miethskasernen genommen. Wo es geschehen ist, wie z. B. in Bristol, ist man einem starken Vorurtheile der arbeitenden Bevölkerung gegen das Wohnen in diesen Gebäuden begegnet. Dagegen hat die Liverpool Labourers Dwellings Association eine gute Verzinsung ihres Capitals erreicht.

[2]) Neben Miss Octavia Hill ist hauptsächlich zu nennen Baroness Burdett Coutts und Countess Ducie.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bei Gelegenheit der Einsammlung der Miethen bemüht sie sich, durch ein Eingehen auf die Verhältnisse der Leute und bereitwillige Ertheilung von Rath und Hilfe denselben näher zu treten und auf dieselben bessernd zu wirken. Man kann wohl sagen, das Wesentliche ihres Systems besteht darin, daß sie als Vermietherin ihre Miether erzieht, und ihre Erfolge beruhen vorzugsweise auf ihrer pädagogischen Tüchtigkeit.

Miß Octavia Hill hat einen Grund für die bestehenden Wohnungsmißstände erkannt, welchen man bis dahin fast ganz übersehen hatte: in Folge der Vertheilung des Grundeigenthums und des Bestehens des lease-system, worauf oben näher eingegangen ist, fällt ein persönliches Verhältniß zwischen Miether und Vermiether, welches geeignet wäre, auf den ersteren günstig einzuwirken, gänzlich fort. Der Eigenthümer ist ein vornehmer Herr, welcher meist das auf seinem Grund und Boden stehende Haus in seinem ganzen Leben niemals betreten hat; derjenige, von welchem der Arbeiter miethet, ist der housefarmer, regelmäßig ein Wucherer der schlimmsten Sorte. Dies Verhältniß sucht Miß Octavia Hill zu heben; sie tritt an Stelle des Hausfarmer und, wie sie persönlich ein Interesse an allen kleinen Angelegenheiten ihrer Miether zeigt, so weiß sie in ihren Miethern ein Interesse an den von ihnen bewohnten Räumen zu erwecken. Sie setzt für jede Wohnung eine bestimmte, reichlich bemessene Summe für Reparaturen fest und theilt dieselbe dem Miether mit dem Bemerken mit, daß Alles, was an dieser Summe gespart wird, zur Verbesserung der Wohnung in Uebereinstimmung mit den Wünschen des Miethers verwendet werden soll. Die Wirkungen dieses Systems sind geradezu erstaunliche: Obwohl die bisherigen Bewohner der unter Miß Octavia Hill's Leitung stehenden, fast durchweg in den schlechtesten Stadttheilen belegenen Häuser zu den rohesten gehörten, fallen jetzt in diesen Häusern nur höchst selten muthwillige Beschädigungen vor; im Gegentheile, die Miether gehen mit einer ungewöhnlichen Vorsicht mit allen Sachen um, und bei den behufs Einziehung der Miethe gemachten wöchentlichen Besuchen hat es sich gezeigt, daß viele Miether, insbesondere der weibliche Theil derselben, das ganze Jahr hindurch darüber nachsinnen, in welcher Weise die am Schlusse des Jahres sich herausstellenden Ersparnisse am besten verwendet werden könnten.

Miß Octavia Hill hat sich aber nicht darauf beschränkt, persönlich auf ihre Miether einzuwirken, sondern sie ist in Wort und Schrift für die von ihr vertretene Sache eingetreten und hat sich einen ganzen Stab von Nachfolgern und Helfern herangezogen, welcher ihr opferfreudig bei dem von ihr inaugurirten Wirken beisteht. Miß Octavia Hill besitzt persönlich kein irgendwie nennenswerthes Vermögen, und doch konnte sie bei ihrer außerordentlich lesenswerthen Vernehmung vor der Royal-Commission mit Stolz die Erklärung abgeben, daß es ihr in ihrer ganzen über 20jährigen Thätigkeit nicht einen Augenblick an den Mitteln gefehlt habe, um so viel Häuser anzukaufen, als sie für geeignet und nützlich hielt. Von allen möglichen Seiten werde ihr Geld zur Verwendung für ihre Zwecke angeboten, sie kaufe jedoch principiell nur solche Häuser, welche der Verbesserung bedürftig und zugleich werth erschienen, und ferner eine Verzinsung des hineingesteckten Capitals von wenigstens 4 % erwarten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ließen. Es läge ihr nichts ferner, als ihren Miethern ein pecuniäres Geschenk zu machen, durch welches dieselben pauperisirt werden müßten. Was sie ihren Miethern schenke, sei ausschließlich ihr persönlicher Rath.

In der That ist es Miß Octavia Hill gelungen, in den zahlreichen unter ihrer Leitung stehenden Häusern eine Verzinsung des Capitals von mehr als 5% zu erreichen; nur in zwei Häusern blieb die Verzinsung etwas unter 5% zurück. Miß Octavia Hill zahlt den Leuten, welche ihr das Geld zum Ankaufe geben, nie mehr als 5 %. Der darüber hinausfallende nicht unbedeutende Gewinn wird zum Besten der Miether, insbesondere zur Veranstaltung von Vergnügungen, Concerten u. s. w., zur Einrichtung von Vorlesungen und zur Errichtung von Bibliotheken verwendet.

Dasjenige, was Miß Octavia Hill für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage gethan hat, kann gar nicht hoch genug angeschlagen werden. In jüngster Zeit hat sich auch eine Baugesellschaft, die obenerwähnte East End Dwellings Company, das System von Miß Octavia Hill zu nutze gemacht. Die Gesellschaft läßt in den ihr gehörigen Catherine Buildings die Miethe durch Damen einsammeln, welche von Miß Octavia Hill in deren Principien ausgebildet sind.

So wenig man berechtigt ist, von der in England bestehenden Gesetzgebung eine Lösung der Arbeiterwohnungsfrage zu erwarten, so hoffnungsvoll kann man auf Dasjenige blicken, was von privater Seite hierfür bereits geleistet ist und weiter geleistet werden wird.

§ 5.

Wir kommen nunmehr zu dem letzten Punkte des Referats, zur Darlegung der Vorschläge, welche seitens der Royal-Commission zur Herbeiführung einer Besserung in den Arbeiterwohnungsverhältnissen gemacht worden sind. *Ueber die vorzuschlagenden Verbesserungen* sind, wie das nach Lage der Sache kaum anders zu erwarten war, *erhebliche Meinungsverschiedenheiten unter den Mitgliedern der Royal-Commission* hervorgetreten. An der Wurzel der Wohnungsfrage befinden sich, wie in § 2 näher hervorgehoben wurde, Fragen von allgemeinerer, weittragender Bedeutung, über welche in einer aus Mitgliedern der verschiedenen politischen Parteien zusammengesetzten Commission eine Einigung kaum erzielt werden konnte.

Die Commission hat denn auch Abstand davon genommen, in ihrem Berichte Vorschläge bezüglich der allgemeineren Fragen zu machen; dagegen haben einzelne Mitglieder der Commission *dem gemeinsamen Berichte Memoranda beigefügt*, in denen ihre persönlichen Ansichten über diese Fragen wiedergegeben werden. In diesen Memoranda, deren Zahl neun beträgt, — die meisten derselben sind von mehreren Commissioners unterschrieben — werden die Fragen der Aufhebung des lease-system, der Reform der Municipalverwaltung in London, der Einführung neuer Communalsteuern, der Vereinfachung der Gesetzesbestimmungen bezüglich der Uebertragung von Grundeigenthum u. s. w. eingehend erörtert. Wir haben diese Fragen auch in unserem Referate berührt; ein näheres Eingehen auf dieselben ist hier zwecklos, da die Vorschläge wohl für längere Zeit hinaus ohne praktische Folgen sein werden. Aber auch bezüglich einiger weniger weitgehender Punkte treten in den Memoranda Ansichten hervor, welche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich mit den in dem gemeinsamen Berichte gemachten Vorschlägen durchaus nicht decken. So herrschen sehr große Meinungsverschiedenheiten bezüglich anderweitiger Besteuerung des unbebauten Landes und anderer, in dem Berichte berührten Fragen.

Die Vorschläge, hinsichtlich deren eine wirkliche Uebereinstimmung der Commission vorhanden war, reduciren sich daher erheblich. Immerhin erschienen dieselben doch von so großer Bedeutung, um noch ganz am Schlusse der diesjährigen Parlamentsperiode zur Einbringung eines diesbezüglichen Gesetzentwurfes zu veranlassen. Die Behandlungsweise dieser Bill hat in mehrfacher Hinsicht Besonderheiten geboten: Die Bill ward im Oberhause von dem jetzigen Premierminister, Lord Salisbury, eingeführt und vertreten, während ihre Vertretung im Unterhause das Mitglied des früheren Cabinets, Sir Charles Dilke, übernahm. Zwischen den beiden Parteien war eine Einigung dahin erzielt, daß man, um noch am Schluße der Parlamentsperiode ein praktisches Resultat der Berathungen der Royal-Commission durchzusetzen, sich auf solche Punkte beschränken wolle, über welche keine größeren Meinungsdifferenzen zwischen den Parteien beständen, während alle wirklich streitigen Punkte dem neuzuwählenden Parlamente überlassen bleiben sollten. Diese Vereinbarung führte dazu, daß die Regierung selbst solche Punkte der Bill fallen ließ, für welche sich bei der Abstimmung eine Majorität ergab, soweit diese Majorität als eine zu geringfügige erschien.

Das als 48 and 49 Vict. c. 72 erlassene Gesetz „Housing of the Working Classes Act 1885“ stellt sich somit lediglich als eine Abschlagszahlung dar. Die Wohnungsfrage wird, einerlei welche Partei nach den Neuwahlen ans Ruder kommt, das neue Parlament wieder beschäftigen. Bei den zurückgestellten Punkten handelt es sich um die Cardinalfrage: Hat der Staat sich darauf zu beschränken, Maßregeln zur Beseitigung der bestehenden gesundheitswidrigen Zustände in den Arbeiterwohnungen zu treffen, oder ist es die fernere Aufgabe des Staates, auch dafür Sorge zu tragen, daß neue Arbeiterwohnungen in genügender Zahl entstehen. Ueber diesen letzteren Punkt sind die Ansichten der beiden großen politischen Parteien verschieden. Es ist die alte Streitfrage, wieweit ein Einschreiten des Staates aus Rücksichten des allgemeinen Wohles zulässig ist. Bei der Beantwortung dieser Frage hat die liberale Partei, welche principiell und theoretisch noch an dem Satze laissez faire, laisser aller festhält, bereits weitgehende Concessionen gemacht und wird von ihrem radicalen Flügel immer weiter gedrängt. Auch die liberale Partei hat sich nicht länger der Ueberzeugung verschließen können, daß dem alten Zauberspruche der Selbstregulirung von Angebot und Nachfrage eine so vitale Frage, wie die Beschaffung gesunder Arbeiterwohnungen, nicht allein überlassen bleiben darf; auch die liberale Partei hat Vorschlägen, welche darauf gerichtet sind, im Wege der Gesetzgebung fördernd auf die Entstehung neuer Arbeiterwohnungen hinzuwirken, ihre Zustimmung gegeben, und es ist heute mehr die quantitative Frage, in welchem Umfange eine solche Förderung eintreten soll, welche die beiden Parteien noch trennt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gehen wir nunmehr kurz zu den Bestimmungen des neuen Gesetzes über.

Die bestehenden Gesetze bezüglich ungesunder Wohnungen werden in zwei Hauptpunkten verschärft. Während bisher der Erlaß von localstatutarischen Hausordnungen für tenement-houses davon abhängig war, daß die Centralbehörde an die betreffende Localbehörde die Genehmigung hierzu ertheilte, und während es alsdann nach den bisherigen Bestimmungen dem Belieben der Localbehörde anheimgestellt blieb, ob sie wirklich Hausordnungen erlassen und ob sie weiter die erlassenen ausführen wollte, wird jetzt bestimmt: daß die Localbehörde ohne Weiteres das Recht zum Erlasse von Hausordnungen habe, und daß sie die Pflicht habe, von diesem Rechte sowie von den ihr sonst zustehenden sanitätspolizeilichen Befugnissen insoweit Gebrauch zu machen, als es erforderlich ist, um einen gehörigen sanitären Zustand der Wohnungen sicher zu stellen. Zu gleicher Zeit erhält die Localbehörde in erweitertem Maße die Befugniß, bei Zuwiderhandlungen gegen die sanitären Vorschriften Geldstrafen in einem summarischen Verfahren aufzulegen (sect. 7, 8 u. 10). Während diese Neuerungen im Parlamente keinerlei Widerspruch erfuhren, fand dagegen der Vorschlag der Bill, festzusetzen, daß es in jedem Miethvertrage von unmöblirten Wohnungen als stillschweigende Voraussetzung gelten solle, daß die Wohnung als zum Bewohnen vernünftiger Weise geeignet erscheine, heftige Opposition, und diese führte dazu, daß die Bestimmung beschränkt wurde auf Wohnungen, welche an Personen der arbeitenden Classe vermiethet werden (sect. 12). Man befürchtete, daß eine allgemeinere derartige Bestimmung, welche leicht zu Chicanen gemißbraucht werden könnte, eine Einschränkung der Bauthätigkeit herbeiführen würde.

Was sodann die in Gültigkeit befindlichen Arbeiterwohnungs-Gesetze betrifft, so wird an denselben Folgendes geändert. In den Torrens' Acts wird die Befugniß des Eigenthümers eines Hauses, dessen Reparatur oder Abbruch von der Behörde angeordnet ist, zu verlangen, daß die Behörde ihrerseits das Haus kaufe, aufgehoben (sect. 4). Weiter wird eine Ministerialinstanz eingeführt, um Competenzstreitigkeiten zwischen den Behörden, welchen die Ausführung der Torrens' Acts, und denen, welchen die Ausführung der Cross' Acts obliegt, zu entscheiden. Es soll dadurch der bisherige Uebelstand beseitigt werden, daß die zuständigen Behörden nach langjährigem Streiten darüber, ob eine concrete Frage sich zur Behandlung unter den Cross'- oder unter den Torrens' Acts eigne, jede Thätigkeit unterlassen, weil sie jeweilig die andere Behörde für die zum Einschreiten verpflichtete halten. Bezüglich der Festsetzung der unter den Cross' Acts zu zahlenden Compensation wird eine Berufung gegen die Entscheidung des Schiedsrichters von einer vorherigen Verfügung eines Richters des höchsten Reichshofes abhängig gemacht, so daß also regelmäßig die Entscheidung des Schiedsrichters als definitive gilt, wie dies nach den Torrens' Acts stets der Fall gewesen ist. Das Anwendungsgebiet der Cross' Acts wird ausgedehnt auf alle Stadtbezirke ohne Rücksicht auf ihre Einwohnerzahl (sect. 5). Der Shaftesbury-Act endlich wird dahin

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

abgeändert, daß die Errichtung von lodging-houses zu einer gemeinsamen Angelegenheit der gesammten Metropolis gemacht und in die Hände des Metropolitan Board of Works gelegt wird, und daß ferner auch den ländlichen Bezirken die Befugniß zur Errichtung von lodging-houses gegeben wird. Zu gleicher Zeit wird das Verfahren unter dem Shaftesbury-Act welcher bisher, wie oben ausgeführt wurde, ein todter Buchstabe geblieben war, durch einige abändernde Bestimmungen erleichtert (sect. 1 u. 2). Die vorstehenden Veränderungen der bisherigen Arbeiterwohnungsgesetze wurden von dem Parlamente ohne weitere Debatte angenommen; es handelte sich bei ihnen darum, fast allgemein anerkannte Mängel der betreffenden Gesetze zu beseitigen, und den letzteren eine umfassendere Anwendung zu sichern.

Anders verhielt es sich mit zwei Bestimmungen der Bill, welche die Beförderung der Errichtung von Arbeiterwohnungen in einer neuen Weise ins Auge faßten.

Die erstere dieser Bestimmungen geht dahin: Fideikommißbesitzer sollen befugt sein, zum Fideikommiß gehöriges Land zu angemessenen Preisen behufs Errichtung von Arbeiterwohnungen zu verkaufen, wobei bezüglich der Angemessenheit des Preises Rücksicht zu nehmen ist auf den Zweck, zu welchem das Land verkauft wird, so daß unbeachtet bleibt, ob bei einem Verkaufe zu einem anderen Zwecke ein höherer Preis erzielt werden könnte. Es soll auch erlaubt sein, das Fideikommiß-Stammcapital zur Errichtung von Arbeiterwohnungen auf dem Fideikommißlande zu verwenden. — Ein hervorragendes liberales Mitglied des Oberhauses, Lord Bramwell, charakterisirte diese Bestimmung dahin: daß sie dem Fideikommißbesitzer das Recht einräume, etwas schenkungsweise fortzugeben, was nicht ihm, sondern seinen Nachfolgern gehört. Diese Charakterisirung wird nicht widerlegt durch die Antwort des der conservativen Partei angehörigen Herzogs von Richmond und Gordon: daß eine gleiche Befugniß schon bestehe zum Zwecke der Errichtung von Kirchen, und daß die neue Bestimmung nur eine Erweiterung dieser bestehenden Befugniß enthalte. Trotz der in beiden Häusern des Parlamentes gemachten Opposition ist die Bestimmung Gesetz geworden (sect. 11). Dieselbe enthält einen deutlichen Beweis dafür, wie ernst man die Besserung der vorhandenen Nothstände ins Auge faßt.

Nicht so glücklich ist man mit der Durchsetzung einer anderen, in der Bill vorgeschlagenen Bestimmung gewesen. Hier sollte dem Staate eine ähnliche Befugniß gegeben werden, wie in dem eben erwähnten Falle den Fideicommißbesitzern. Es war in der Bill vorgeschlagen, daß der Staat drei im Centrum Londons gelegene Gefängnisse — Milbank Penitentiary, Pentonville Penitentiary und Coldhatfield's Prison — nach Dislocirung der betreffenden Anstalten auf das Land zur Errichtung von Arbeiterwohnungen verkaufen solle, und zwar auch hier zu einem mit Rücksicht auf diesen Zweck bemessenen Preise; so daß es auch hier außer Betracht blieb, ob bei einem Verkaufe zu einem anderen Zwecke ein höherer Preis erzielt werden könnte. Was zunächst die Dislocirung dieser Gefängnisse betrifft, so lautete das Gutachten des Surveyor General of Prisons, Du Cane vor der Royal-Commission dahin, daß die drei erwähnten Gefängnisse in Folge der in letzter Zeit stattgehabten Errichtung neuer Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

fängnisse und der gleichzeitigen Abnahme der Verbrecher ganz gut entbehrlich seien, und daß die Verlegung der Anstalten auf das Land besonders mit Rücksicht auf die zu dichte Bevölkerung, in welcher sich die betreffenden Gebäude befinden, auch im Interesse der Sache selbst angezeigt erscheine. Hiernach konnte der Verkauf der Gefängnißgebäude als solcher keinen Widerspruch erfahren; wohl aber erhob sich Widerspruch gegen die Ueberlassung der Gebäude zu einem Preise, welcher hinter dem eigentlichen Werthe zurückblieb. Man wendete ein, der Staat habe kein Recht, Eigenthum, welches der Gemeinschaft gehöre, an eine einzelne Classe derselben schenkungsweise abzulassen, und es sei weiter nicht gerechtfertigt, daß auf diese Weise die Metropolis vor dem übrigen Lande bevorzugt würde. Lord Salisbury, welcher mit großer Wärme für die Bestimmung der Bill eintrat, erwiderte hierauf: Der Staat habe dadurch, daß er zu seiner Bequemlichkeit öffentliche Gebäude in großer Zahl nach London verlegt habe, den vorhandenen Raum für Wohnungsgebäude erheblich eingeschränkt und auf diese Weise seinerseits zu einer Verschärfung der Arbeiterwohnungsnoth in London beigetragen; der Staat erfülle daher nur eine Entschädigungspflicht, wenn er öffentliche Gebäude, welche für ihren bisherigen Zweck entbehrlich seien, vorzugsweise zur Verwendung für Arbeiterwohnungen bestimme. — Da jedoch die Bestimmung in beiden Häusern auf lebhaften Widerspruch stieß, so ließ die Regierung, obwohl sie bei der Abstimmung für ihren Vorschlag die Majorität hatte, denselben insofern fallen, als darin der Verkaufspreis der Gefängnisse geregelt ist. Das neue Gesetz enthält nur die Bestimmung (sect. 3), daß die drei erwähnten Gefängnisse an das Metropolitan Board of Works zu angemessenem Marktpreise, „fair market price", abgelassen werden sollen.

Ohne Widerspruch dagegen ging eine andere Bestimmung durch, welche die Public Work Loans Commissioners berechtigt, *Darlehen zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen zu einem Zinssatze von nicht weniger als 3 1/8 Procent* zu gewähren. Das Princip einer Benutzung des Staatscredits zur Unterstützung von Unternehmungen für die Beseitigung der Arbeiterwohnungsnoth war bereits in den früheren Gesetzen ausgesprochen, und die jetzt erfolgende Herabsetzung des Zinsfußes erschien unbedenklich.

So viel über das neue Gesetz. Dasselbe zeigt den ernsten Willen, etwas zur Besserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse zu thun. *Ob aber das Gesetz von großen praktischen Folgen begleitet sein wird, muß nach den bisherigen Erfahrungen in Zweifel gezogen werden. Die bisherige Gesetzgebung ließ, abgesehen von kleineren Mängeln, nicht viel zu wünschen übrig. Was mangelte, war die Ausführung der Gesetze. Hieran aber wird durch das neue Gesetz kaum etwas geändert.* Nach wie vor bleibt die Ausführung der Gesetze in den Händen der Localbehörden oder der von denselben abhängigen Beamten, welche sich als unfähig und ungeeignet hierfür erwiesen haben. Man hat aus politischen Gründen Abstand davon genommen, schärfere Machtbefugnisse der Centralbehörde gegenüber den Localbehörden einzuführen, und man hat die äußerst

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

naheliegende Verbesserung unterlassen, den ausführenden Beamten, den Inspectoren und Sanitätsbeamten, die Stellung von unabhängigen Staatsbeamten zu geben. Unter diesen Umständen wird man keine allzu große Hoffnungen darauf setzen können, daß sich die bestehenden Verhältnisse auf Grund des neuen Gesetzes erheblich bessern werden. Eine allerdings langsame Besserung wird durch die private Thätigkeit auf diesem Gebiete herbeigeführt werden [1]).

Mit diesem Blicke in die Zukunft mag unser Referat schließen. Wir haben bei demselben davon Abstand genommen, die bezüglichen deutschen Verhältnisse zu berühren; wir glauben, daß ein Eingehen darauf, was aus der Behandlung der Arbeiterwohnungsfrage in England für Deutschland zu lernen ist, einem späteren Stadium der Discussion überlassen bleiben muß, nachdem erst die deutschen Verhältnisse durch die betreffenden Referate völlig klargestellt worden sind. Das Eine jedoch mag schon hier vorausgeschickt werden: England zeigt uns in der stetigen, ununterbrochenen Aufmerksamkeit, die dort seit Jahrzehnten der Arbeiterwohnungsfrage zugewendet wird, wie sehr man die hohe Bedeutung der Arbeiterwohnungsverhältnisse für das Allgemeinwohl zu würdigen versteht. In England ist es die allgemeine Ueberzeugung, daß eine Besserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Classe die unerläßliche Vorbedingung für den Erfolg jeder anderen socialen Reform bilden muß; — ein Gedanke, welchen der größte englische Staatsmann der Neuzeit, Lord Beaconsfield, in einer am 23. Juni 1877 gehaltenen Rede mit folgenden schönen Worten zum Ausdruck gebracht hat:

> „The home is the unit of civilisation; from it spring all those influences which give a character to society either for good or for evil, either of a beneficent or of a disturbing character. A man who feels that his home is „Home, sweet Home", is proud of the community in which he dwells; but the man who feels that his house is a den of misery and crime, immediately assails that society of which he believes he is the unjust victim."

[1]) Die Privatthätigkeit ist in jüngster Zeit in einer neuen Richtung für die Beseitigung von Mißständen in den Arbeiterwohnungen eingetreten. Es hat sich in London ein Central Sanitary Aid Committee gebildet, dessen Zweck es ist, mit Hilfe locater Comites in allen Bezirken die vorhandenen Mißstände in den Arbeiterwohnungen zu ermitteln und sodann durch Vorlesungen und durch Vertheilung von populären Schriften richtige Anschauungen über die Hygiene unter der Bevölkerung zu verbreiten und die letztere auf die ihr in dieser Richtung gesetzlich zustehenden Rechte und Pflichten hinzuweisen. Ein Erfolg dieser neuen Institution ist schon jetzt zu bemerken. Das Comité ist im Stande gewesen, durch Abhaltung von Versammlungen und vor allem durch Vermittlung der Presse einen äußerst wohlthätigen Druck auf die Localbehörden auszuüben, und hat die letzteren mehrfach zur Erfüllung ihrer Pflichten veranlaßt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

V.

Die Arbeiterwohnungsfrage in Straßburg i. E.

Von

Dr. Friedrich Weill Rechtsanwalt in Karlsruhe[1]).

Straßburg ist zufolge seiner günstigen Lage von je her ein befestigter Platz gewesen. Auf den beschränkten Raum innerhalb der Umwallung angewiesen, waren seine Bewohner, je höher ihre Zahl wuchs, zu einem desto dichteren Zusammenwohnen genöthigt. Dies, verbunden mit der Thatsache, daß in früheren Zeiten auf breite Straßen überhaupt wenig Werth gelegt wurde, hat in der Altstadt Straßburgs ein enges Gewirre von Gassen und Gäßchen entstehen lassen. Nur an der Seite der die Stadt durchschneidenden und später zugeworfenen Kanäle finden sich breitere Wege; andere wenige Straßen verdanken ihre Breite dem Umstande, daß sie, von den Römern angelegt, oder in der Neuzeit an Stelle niedergebrannter Gassen entstanden sind.

Im Ganzen finden sich in Straßburg, wie wir einer Mittheilung der Herren Baumeister Metzenthin und Widmeyer in Krieger's Topographie der Stadt Straßburg entnehmen, abgesehen von 15 Uferstraßen, welche 45 bis 62 Meter breit, und 3 Uferstraßen, welche 80—85 Meter breit sind,

9	Gassen	mit	einer	Breite	von	1— 1,50	Meter
118	"	"	"	"	"	2— 5	"
108	"	"	"	"	"	5—10	"
20	"	"	"	"	"	10—12	"
11	"	"	"	"	"	12—14	"
16	"	"	"	"	"	14—17	"
11	"	"	"	"	"	19—36	"

[1]) Herr Dr. Weill hat im Winter 1878—79 die hier folgende Schilderung der Straßburger Arbeiterwohnungsverhältnisse verfaßt. Ein Kenner der Stadt Straßburg, dem der Aufsatz neuerdings vorgelegen hat, hat denselben darauf geprüft, inwiefern seine Angaben noch heute zutreffen, und denselben mit einer Einleitung und einem Schlusse versehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

127 Straßen in einer Breite von nur 1—5 Meter! Daß in so engen Luftadern die hygieinischen Verhältnisse viel zu wünschen übrig lassen, ist klar, um so mehr, da in jenen Gassen und Gäßchen vor allem die unterste Klasse der Bevölkerung Unterkommen gefunden hat, welche auf äußere und innere Reinlichkeit der Häuser weniger Gewicht zu legen im Stande ist.

Zur Illustration, wie es in diesen Gassen und Wohnungen, überhaupt in der Altstadt Straßburg, bestellt ist, mag folgende Schilderung dienen, welche vor sieben Jahren entworfen, noch heute — mag auch hier und da eine Einzelheit sich geändert haben, — in den Hauptzügen an ihrer Berechtigung nichts verloren hat.

Dr. Weill schrieb vor sieben Jahren folgendermaßen:

Von dem Gedanken getragen, mich mit den wirthschaftlichen Verhältnissen der Straßburger Arbeiterbevölkerung bekannt zu machen, suchte ich in erster Linie zu erfahren, in welcher Weise dieselbe ihrem Wohnbedürfnisse Rechnung trug, da die Wohnung einen sicheren Maßstab der ökonomischen Lage ihrer Inhaber bietet. Unterstützt durch mehrere Armeninspectoren und Arbeiter habe ich die Stadt durchstreift und zahlreiche Wohnungen der arbeitenden Bevölkerung besucht. In dem Folgenden glaube ich ein wenn auch keineswegs erschöpfendes, doch nicht ganz verzeichnetes Bild dieser Wohnungen entworfen zu haben. Dabei betone ich, daß die folgenden Schilderungen nicht etwa wissenschaftliche Sätze und geistreiche Theorieen aufzustellen beabsichtigen; sie wollen nur sagen, was ist; und ihr Zweck ist erfüllt, wenn es ihnen gelingt, zur allmählichen Abhilfe der Uebelstände beizutragen und zu weiteren, ausgedehnteren Forschungen anzuregen.

Die Stadt Straßburg ist in vier, den Himmelsrichtungen nach benannte Kantone eingetheilt [1]). Der erste, der Westkanton, beginnt bei der Margarethenwallstraße westlich von den gedeckten Brücken und zieht sich durch die Weißthurmvorstadt über die Kronenburgervorstadt und den [alten] Bahnhof bis zur Finkmattkaserne auf der linken Seite des Kanals hin. Auf die rechte Seite des Kanals greift er an der Weißthurmbrücke über und umfaßt die Nordseite der Langenstraße bis zum Gerbergraben, welcher seine östliche Grenze bildet.

Auf dem linken Ufer südlich vom [alten] Bahnhofe besteht der Kanton fast durchweg aus neuen, erst nach dem Bombardement aufgebauten Straßen, in welchen ein großer Theil der eingewanderten Bevölkerung Wohnung genommen hat. An seinem südlichen Ende leben in den höchsten Stockwerken und in den Hintergebäuden Arbeiter des Tabaks- und Heumagazins. Ein eigentliches Arbeiterviertel ist in dieser Gegend, die vom Kleinbürger- und Kleinbeamtenstand vorzugsweise bewohnt wird, nicht vorhanden. Blos an der äußersten westlichen Grenze des Kantons findet sich eine dichter von Proletariern bewohnte Straße, die Zaberner Wallstraße [2]),

---

[1]) [Im Jahre 1885 ist eine Neueintheilung der Stadt in fünf Kantone vorgenommen worden.]

[2]) Diese auf die Zaberner Wallstraße bezügliche Stelle soll heute nicht mehr zutreffen. Es sind dort auch gute Neubauten in den letzten Jahren errichtet worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

welche, weil unmittelbar hinter dem Walle gelegen, noch einige alte vom Bombardement verschont gebliebene Baracken aufweist. Diese enthalten einen Theil der allerschlechtesten Wohnungen, mit engen Zimmern, ohne ordentlich schließende Thüren und Fenster. Die im Winter feuchten, im Sommer jegliches Ungeziefer bergenden Wände umschließen eine gedrückte Menschenklasse, welche meist im Tagelohn ihr Brod verdient. Nicht viel besser ist es in einzelnen der neuen, erst seit dem Kriege aufgeführten Bauten dieser Straße. Früchte der Speculationswuth und von Anfang an unsolide gebaut, schauen sie schon jetzt, wenige Jahre nach ihrer Vollendung, trübe und verwittert in die Welt hinaus. Sie sind mit der größten Oberflächlichkeit und dem billigsten Material hergestellt und können Ansprüchen an gesunde Wohnungen nur unvollkommen genügen. Zu ihrer besseren Ausbeutung ist man auch auf die Errichtung von Kellerwohnungen verfallen, einer Species, die bisher in Straßburg ziemlich unbekannt war.

Nördlich vom [alten] Bahnhofe, noch immer auf der linken Seite des Kanals erheben sich anstatt des bisherigen, den kleinbürgerlichen Typus tragenden Viertels, aristokratischere Straßen, wie der Kleberstaden, der Finkmattstaden, die Steinstraße. Einen düsteren Eindruck macht blos die lange, der Steinstraße parallele Finkmattstraße, deren eine Seite die weitgestreckte Finkmattkaserne bildet, während auf der anderen größtentheils Arbeiter und Prostituirte sich angesiedelt haben. Die noch neuen Häuser sind mit dem untersten Proletariat bis zum Dach vollgepfropft. Alles ist mit Schmutz und Unrath angefüllt. Die elende bauliche Ausführung, verbunden mit der zur Erzielung der größtmöglichen Grundrente getroffenen Eintheilung in ein- und zweizimmerige Wohnungen, die Nachlässigkeit und Unsauberkeit der Insassen machen diese Neubauten in kurzer Zeit zu einem nicht minder unerfreulichen Aufenthaltsorte als ihre Gegenstücke in den älteren Stadtvierteln.

Ueber die Bahnhofbrücke gelangen wir in den auf der rechten Kanalseite gelegenen Theil des Westkantons, welcher neben reichen und bürgerlichen Straßen (wie Desaixstaden, Pariserstaden, Altem Weinmarkt und Kinderspielgasse) auch einige recht schlechte Gäßchen in sich birgt. Abgesehen von der die Langestraße mit der Kinderspielgasse verbindenden Blindengasse, welche außer kleinbürgerlichen Elementen schon viel Proletariat enthält, sind das Leimen- und Stampfgäßchen von besonderem Interesse. Eng gewunden, ohne Luft und Licht, gewähren sie mit ihren hohen, alten Gebäuden einen unheimlichen Anblick. Jedes Haus ist bis oben von Arbeitern und Prostituirten bewohnt; die nur in geringer Zahl vorhandenen zweizimmerigen Wohnungen enthalten in Schlafburschen fremde Elemente. Ueber dem engen Hof ragen verwitterte, durch morsche Gallerien verbundene Hinter- und Nebengebäude empor, ebenfalls dicht bevölkert. Nicht besser ist es in den beiden benachbarten Sackgäßchen, Kinderspiel- und Scheerengäßchen, welche zum Glück nur wenige Häuser zählen.

Im Uebrigen wird das Gesammturtheil über den Westkanton dahin gehen, daß er bei einer relativ nicht bedeutenden Arbeiterbevölkerung sich im Großen und Ganzen durch breite und luftige Straßen auszeichnet und unerfreuliche Bilder nur in geringer Zahl bietet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zahlreicher finden sich unerquickliche Wohnungsverhältnisse schon in dem Nordkanton, demjenigen Theile der Stadt, welcher nördlich, vom [alten] Bahnhof bis zum Statthalterpalast durch den Kanal, im Westen durch den Gerbergraben und im Südosten durch die eine Kurve bildende Langestraße, mit ihren Verlängerungen, Spieß- und Judengasse, begrenzt wird. Allerdings enthält derselbe, vom Münster abgesehen, die größten architektonischen Denkmäler, die schönsten Privatgebäude, die reichsten Straßen und die prächtigsten Läden. Hier liegen der Broglie- und Kleberplatz, die Blauwolken- und Meisengasse, die Münstergasse, die Gewerbslauben, der Neukirchplatz und der hohe Steg. Hier sind die Aubette, das Theater, das Justizgebäude, die Kommandantur, der Statthalterpalast und das Stadthaus. Bewohnt von vielen höheren Beamten, der einheimischen Bourgeoisie, Kaufleuten und Rentnern, bilden jene Straßen den Mittelpunkt des gesammten Verkehrs. Aber dieses lichte Bild hat eine dunkle, wenig anziehende Kehrseite. Hinter den lustigen, breiten Passagen, hinter den Prachtbauten mit den glänzenden Läden ragen versteckt hohe, thurmähnliche Kasernen empor, erheben sich, von engen, schmutzigen Gäßchen durchschnitten, die Stätten der Armuth und des Lasters.

So liegt hinter dem Kleberplatz ein buntes Häusergewirr, welches sich wider den Gerbergraben und die Langestraße öffnet. Gehört auch ein Theil seiner Bewohner dem kleinen Bürgerstande an und hat diese verhältnißmäßig theuren Wohnungen lediglich der günstigen Lage in Mitten der Stadt wegen inne, so ändert dies doch nichts an der Thatsache, daß der größte Theil derselben wegen des absoluten Mangels an Luft und Licht den geringsten Anforderungen an gesunde Miethsräume nicht zu genügen vermag. Hier finden sich viele jener Gesellenherbergen, welche dem Handwerksburschen für theures Geld schmutzige Betten und schlechte Kost bieten. Eine solche Herberge enthält im Parterrezimmer vier, in kleinen, kojenähnlichen Dachkammern zwei Schlafstätten. Das Essen besteht aus den Abfällen eines Hotels, von den Getränken wird dem billigen Kartoffelsusel am meisten zugesprochen; geistige Anregung bietet das von gewerbsmäßigen Bauernfängern im Gang gehaltene Kartenspiel.

Dieses Herbergsviertel ist jedoch keineswegs das einzig schlechte des Nordkantons; im Gegentheil, mit der hinter der Meisengasse gelegenen, schon sehr kleinbürgerlichen Thomasgasse, läßt es sich zu den besseren zählen, sowohl dem Charakter der Bewohner als der Beschaffenheit der Wohnungen nach. Weit bedenklicher sind die ekelhaften Seitengäßchen der Thomannsgasse, das Zaunkönig- und Marbachgäßchen, weit bedenklicher die kleinen, zwischen der Goldschmied- und Münstergasse liegenden, von der Prostitution occupirten Axt- und Kesselgäßchen, und vor allem die große, hinter dem Broglieplatz befindliche, von der Krebs-, Schiltigheimer- und Gießhausgasse durchzogene Häusermasse; dort fehlt der sonst noch immer vertretene Kleinbürgerstand fast ganz, verdrängt durch die Prostitution, die sich in den unteren Stockwerken der Vorderhäuser breit macht, den Arbeitern die Dach- und Hinterhauswohnungen überlassend. Die erbärmlichste dieser Gassen ist die erst seit wenigen Jahren einem vorsündfluthlichen Kothe entzogene und mit Pflaster beglückte Gießhausgasse, erbärmlich durch den Schmutz und die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verderbtheit ihrer Bewohner. Die meisten Häuser enthalten kleine, auf der untersten Stufe stehende Kramläden. Steile, schmierige, mit Stricken versehene Treppen führen in die bis in den dritten Stock sich hinaufziehenden, ärmlichen Behausungen, in denen neben einem elenden Bett ein wackeliger Tisch und ein lehnenloser Stuhl den Reichthum der Insassen ausmachen. Nicht viel besser sind die Arbeiterwohnungen in den beiden Parallelstraßen, der Schiltigheimer- und Krebsgasse. Die ordentlichen Wohnungen in den Vorderhäusern sind vielfach an öffentliche Dirnen vermiethet, in den schlechteren finden sich Trödlerbuden, Kramläden und zweifelhafte Wirthschaften. Betreten wir eines der Häuser, so führt der als Pissoir benutzte Hausgang in einen schmutzigen, engen Hof, in welchem offen stehende Abtritte ihren Geruch ausströmen. Die schlüpfrige Treppe hinan, erklimmen wir vorsichtig die Stockwerke des Hinterhauses, die zum Theil in den benachbarten Hof der Bischheimer Gasse ausschauen. Alles ist alt, morsch, verfault. Ein feuchtes, kleines, nothdürftig erleuchtetes Loch, das acht Fuß im Geviert hat, an dessen Thüre Wasser heruntertropft, kostet 15 Francs vierteljährlich. Die bessere Wohnung nebenan, welche aus einem zweifenstrigen Zimmer, einer Kammer und einer unsagbar schmutzigen Küche besteht, kostet dagegen schon 45 Francs oder $3^1/_2$ Francs per Woche. Acht Personen begnügen sich mit drei Betten, welche in dem einzig heizbaren Zimmer aufgestellt sind; die wöchentliche Einnahme des Vaters, eines Stadttagelöhners, der sich freuen darf, wenn er immer Beschäftigung findet, beträgt 12 Francs. Durch die Wohnungskosten wird sie auf $8^1/_2$ Francs verringert. Mit diesem Betrage soll der Unterhalt einer acht Köpfe starken Familie bestritten werden! Ist es da ein Wunder, wenn bleiche Kinder mit ausgehungerten, scrophulösen Gesichtern des Abends in den Straßen herumbetteln, wenn die Wirthschaftsvagabondage, der Verkauf von Schwefelhölzern und anderen Kleinigkeiten durch Unerwachsene nur mit aller Strenge von der Polizei niedergehalten werden kann? Wer einmal in einem der schlechteren Straßburger Viertel nach Art der letztgenannten zu wohnen verdammt ist, dem sind in nicht allzulanger Zeit Begriffe von Ehrgefühl und Anstand völlig abhanden gekommen. Von den lastererfüllten Höhlen fernzubleiben und in einer anständigen Straße eine anständige Wohnung zu finden, ist aber für den Arbeiter und Familienvater ein Ding der Unmöglichkeit; denn, abgesehen von der Höhe ihrer Preise, nehmen die wohlhabenden Eigenthümer entweder gar keine oder nur kinderlose Arbeiter auf.

Kann das Aussehen des Nordkantons trotz mancher dunklen Stelle noch das eines wohlhabenden, ja prächtigen Stadttheils genannt werden, so trägt der noch übrige Theil Straßburgs, der Süd- und Ostkanton, schon einen ausgeprägt proletarischen Charakter an sich.

In dem Südkantone, welcher sich zu beiden Seiten der Ill von der Weißthurmbrücke und den bedeckten Brücken bis zur Schreibergasse einerseits und der Metzgerstraße andererseits hinzieht, sticht vor Allem ins Auge das große, von den südlichen Seitengäßchen der Langenstraße und den Illarmen durchschnittene Arbeiterquartier, ein enges Gewirr von hohen, bis ins vierte Stockwerk dicht besetzten Häusern, mit dumpfen, schmierigen Durchlässen, ohne jede architektonische Zierde, ohne Luft und Licht. Diese Gegend hat

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auch die Prostitution zu ihrem Lieblingsaufenthalt erwählt. Der Straßburger Arbeiter, welcher mit derselben Wand an Wand lebt, hat durch den langjährigen Anblick die Schändlichkeit des Gewerbes längst vergessen. Kein Wunder, daß sein sittliches Bewußtsein derart geschwächt ist, daß die Prostitution der Ehefrau und Tochter gerne von dem Ehemanne und Vater gesehen, und kein Anstoß daran genommen wird, daß Bruder und Schwester, Schlafbursche und Haustochter in demselben Bette campiren. Soll unter den Seitengäßchen der Langenstraße überhaupt noch unterschieden werden, so wird man als die besseren diejenigen bezeichnen können, in denen die Prostitution sich — zu außerordentlich hohen Miethspreisen — am zahlreichsten eingenistet hat, als die schlechteren diejenigen, welche von ihr mehr verschont geblieben sind. Zur ersteren Kategorie gehören die Bücher-, Lindenfelser-, Hahnen- und Kleinspitzengasse. In ihnen verdanken einige Gebäude dem Bombardement den gefälligeren Eindruck, welchen sie äußerlich und innerlich zu machen im Stande sind. Weitaus der größere Theil ist aber alt und baufällig; die Zimmer zeigen von Feuchtigkeit angelaufene Wände, die Oefen rauchen, und die mit Opfern erkaufte Wärme entweicht rasch durch die schlecht schließenden Fenster und Thüren. Das gewöhnlich aus Bett, Tisch, Kommode und zwei Stühlen bestehende Mobiliar weist nur mitunter auch einen Schrank auf. Wie es erst mit der Reinlichkeit der Aborte bestellt ist, spottet jeder Beschreibung. Fast überall muß ein einziger, der nicht selten die Eigenthümlichkeit hat, dicht am Brunnen zu liegen, allen Hausbewohnern genügen. Durch sie und die Unreinlichkeit der Bewohner wird das geringe Maß der in die engen Gassen und Höfe eindringenden Luft vollends verdorben. In noch viel höherem Maße gilt alles dies von den Gäßchen der zweiten Kategorie, dem Magneten-, Müller-, Haar- und Gähgäßchen. Hier treffen wir nur alte, elende Baracken mit ausgetretenen Treppen oder, besser gesagt, Leitern, die behutsam erstiegen werden müssen. Selten ist eine Familie in der Lage, mehr als ein Zimmer ihr Eigen zu nennen. Licht und Luft sind in den drei bis vier Stockwerk hohen Gebäuden unbekannte Dinge, dagegen haben sich Schmutz und Unrath allerwärts angehäuft, und Alter und Nässe Alles verfault. Aus den defecten Kaminen sind Steine herausgebrochen, so daß der Rauch ungehindert in die Stuben eindringt. Der mangelhaft gedielte Fußboden ist vielfach aufgebrochen und scheint als willkommenes Heizmaterial zu dienen. Auf ein einigermaßen anständiges Logis kommen immer drei durchaus ungenügende. Gar viele der Gelasse haben größere Aehnlichkeit mit Viehställen als mit menschlichen Wohnungen. Da sitzt hart unter dem Dach in einem noch nicht zehn Fuß im Geviert haltenden feuchtkalten Winkel seit elf Jahren eine alte Frau; eine wurmstichige Bettstelle, in der ein aufgerissener Strohsak liegt, bildet mit einem fragwürdigen Tisch und zwei Stühlen ihr ganzes Hab und Gut. Kein Sonnenstrahl dringt durch das einen Quadratfuß große Dachfenster in ihre Verlassenheit. Und dennoch muß sie sich die härtesten Entbehrungen auferlegen, muß Hunger und Kälte ertragen, um die 15 Francs für ihr kaum sieben Fuß hohes Gelaß aufzubringen. Die alte Lumpensammlerin nebenan ist womöglich noch schlimmer daran. Ihr Gewerbe macht den jämmerlichen Winkel, welchen die Stati-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stiker, weil ein rauchender Ofen darin steht, ein heizbares Zimmer betiteln würden, zu einer Lagerstätte alles denkbaren Schmutzes, zu einem Lieblingsaufenthalt jeglichen Ungeziefers. Ein trauriges Bild löst das andere ab.

In diesem wie in den übrigen schlechten Vierteln bestehen die Hauseigenthümer zum Theil aus reichen, dem Kapitalisten- und Kleinbürgerstande angehörigen Leuten, die in ganz anderen Quartieren wohnen und nur zum Einstreichen des Miethzinses ihr Eigenthum betreten. Viele finden es noch bequemer, sich gar nicht um das „Lumpenpack" der Miether bekümmern zu brauchen, und verpachten das ganze Haus um eine Pauschalsumme an einen sogenannten „Hauslehner". Die alten Baracken sind, in möglichst zahlreiche kleine Wohnungen zerstückelt, gar keine üble Kapitalanlage. Reparaturen werden nur in den allerdringendsten Fällen vorgenommen, und im übrigen den Insassen möglichster Spielraum gelassen. Diese sind durch Noth und Elend an eine unbeschreibliche Unreinlichkeit gewöhnt. Vielfach hat die Frau, welche den Tag über für den Unterhalt arbeitet, Abends weder Zeit noch Lust, sich mit Haushaltungsgeschäften abzugeben. Kein Wunder, daß der Mann, von der Arbeit zurückgekehrt, rasch sein „trauliches Heim" wieder zu verlassen trachtet und sich bis in die Nacht in Straßen und Schenken herumtreibt. Nur zum geringsten Theile finden sich unter den zahlreichen Bewohnern gelernte Arbeiter; meistens sind es Tagelöhner, Holzhauer und alte Frauen, welche hier für die wenigen Francs, die sie durch Waschen und Putzen verdienen, ein trauriges Asyl für ihre letzten Tage gefunden haben. Auf einen ungewissen Tagelohn angewiesen, im Sommer als Erdarbeiter und Handlanger, im Winter als Lastträger und Holzhauer, sind diese nicht handwerksmäßig gebildeten Arbeiter stets den härtesten Entbehrungen ausgesetzt; bei der geringsten Stockung liegt ein Theil dieser „überflüssigen" Bevölkerung auf dem Pflaster und hungert so lange, bis Zufall oder günstige Conjunctur wieder den unthätigen Händen Arbeit schafft. Im Schmutz geboren, verbringen sie ihr ganzes Leben im Schmutz, um auch im Schmutz zu sterben. Vielfach uneheliche Kinder sind diese „Wackes", wie sie der Volksmund nennt, ohne vielen Unterricht und ohne jegliche Erziehung aufgewachsen. Kein Sonnenstrahl ist je in ihr trauriges Dasein gefallen. Als Kinder fortgeschickt, um durch Vagabondage in den Kneipen oder durch Bettelei in den Straßen ihrer Mutter Unterhalt zu verschaffen, sind sie, zu ordentlicher Arbeit erstarkt, gleich dahin gestellt worden, wo der höchste Lohn zu verdienen war. Sie waren nie Lehrlinge und werden daher nie Gesellen. Wie ihre materielle Lage die gedrückteste, ihre Wohnungen die elendesten, so sind auch ihre Begriffe von Sittlichkeit und Recht die unbestimmtesten. Dies in Verbindung mit einer unbegrenzten Trunksucht und einem zügellosen Geschlechtstrieb, läßt das Wort Hegels, sie kommt „von Nichts durch Nichts zu Nichts" voll auf die Lage dieser Bevölkerungsklasse Anwendung finden.

Kehren wir nach dieser Abschweifung zur Betrachtung der Arbeiterbehausungen zurück und betreten die an die Seitengassen der Langenstraße anstoßenden Straßen, so sehen wir, daß es auch hier, in der Pflanzbadgasse mit ihren Sackgäßchen, im kleinen Frankreich und am Wörthelstaden

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

recht schlecht um die Wohnungen bestellt ist. Einen so originellen Eindruck diese Gegend mit ihrer malerischen Lage am Wasser, ihren alten verschnörkelten Häusern äußerlich macht, so unerfreulich ist das Bild, welches wir nach einem Blick in das Innere dieser Alterthümer mit fortnehmen. Auch sie enthalten, wenn auch in geringerer Zahl, kalte, feuchte, übervölkerte Räume. Dadurch, daß mehr Kleinbürger und theilweise auch Prostituirte sich hier niedergelassen haben, wird die Verwahrlosung etwas gemindert. Doch giebt es auch hier Häuser im baufälligsten, desolatesten Zustande. Die Preise sind relativ hohe, mit 15 Francs beginnend, erreichen sie die Höhe von 80 bis 90 Francs vierteljährlich. Werden als Durchschnittspreis 45 Francs angenommen, wofür ein geräumiges heizbares Zimmer mit Kammer zu haben ist, als Durchschnittslohn eines gelernten Arbeiters 18 Francs per Woche, so erheischt die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, so mangelhaft sie ist, 20 Proc. des Einkommens, eine Verhältnißzahl, die desto höher steigt, je mehr es auf der Stufenleiter der Wohnungen bergab geht, bis unter den Ausgaben der ärmsten, am schlechtesten wohnenden Arbeiter diejenige für Miethe obenan steht. In solchem Falle muß dann die öffentliche Mildthätigkeit in Anspruch genommen werden. Daher hat in dieser elenden Gegend neben der städtischen Armenverwaltung vor Allem die Armenstiftung von St. Marx ein ausgebreitetes Feld segensreicher Thätigkeit vor sich und weiß durch Austheilung von Holz und Brod vielen Familien einige Erleichterung zu gewähren. Weniger ist es die Privatwohlthätigkeit, welche hier Linderung schafft; sie ist gewiß auch in Straßburg ausgedehnt, wird aber häufiger von Unwürdigen mißbraucht und kommt in erster Linie nur denjenigen zu Gute, deren Noth offen vor aller Augen liegt, während sie an den Vielen, welche in finstern Gäßchen eingeschlossen, ihr Elend unbemerkt vertrauern, vorübergeht.

Vom kleinen Frankreich führt der Weg über mehrere Brücken in das meist von Kleinbürgern bewohnte Finkweiler Quartier. Nur wenige, versteckt liegende, kurze Gäßchen, wie die Hirten-, Kochlöffelgasse und das Zornmühlgäßchen verdienen hier gekennzeichnet zu werden. Jenseits der Thomannsbrücke treffen wir gleichfalls ein im Allgemeinen gutes Viertel. An schlechten, schmutzigen Gäßchen fehlt es allerdings auch hier nicht, doch treten sie hinter den den kleinbürgerlichen Charakter tragenden Straßen zurück. Neben der Brunnengasse, die jedoch nicht zu den schlimmsten gehört, ist es das die Knobloch- und Schlossergasse verbindende Drusengäßchen, welches Aufmerksamkeit erregt. In großen, einen kleinen viereckigen Hof umschließenden Kasernen wohnen daselbst meist gelernte Arbeiter. In einzelnen Baracken haben nicht weniger als 30 Familien Unterkunft gefunden. Der Preis für ein ordentliches Zimmer beträgt 45 Francs. Auch hier ist alles alt, morsch und verfallen, die Luft ungenießbar. Die Wohnungen werden in den dem Himmel näher gelegenen Regionen immer kleiner, die Zahl der Insassen immer größer, bis in den hintersten Winkel, der für einen Wäschespeicher zu feucht und schlecht wäre, noch eine sechs Köpfe starke Taglöhnerfamilie für den billigen Preis von 20 Francs eingebettet ist.

Durch die Knoblochsgasse, deren Hinterhäuser noch manche schlechte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnung enthalten, und das finstere Rindsfußgäßchen gelangen wir auf dem alten Fischmarkt ans Tageslicht. Wie fast hinter jeder der eleganten Straßen Straßburgs das Elend in schmutzigen Winkeln, unbemerkt vom Auge des Spaziergängers, versteckt liegt, so findet sich auch hinter den hübschen Läden des alten Fischmarktes und dem geschäftigen Menschenstrom, der an ihnen vorbeifluthet, ein häßlicher, wenig einladender Hinterschlupf. Es sind die nur wenige Fuß breite, von hohen Häusern umrahmte Spitalgasse und die daran stoßende Steinmetzgasse. Im Erdgeschoß wohnen hier Kohlenhändler, Kleinkrämer, Trödler, Bierverleger und kleine Handwerker, während der übrige Theil der außerordentlich stark bevölkerten Gebäudemassen den Arbeitern überlassen ist. Wohl ist eine Reihe der Wohnungen nett und sauber gehalten, und das Mobiliar besser als in andern Arbeiterwohnungen, doch beträgt auch der Preis für ein anständiges, heizbares Zimmer nebst Zubehör gegen 50 Francs, eine Summe, welche nur für den geschickten und gut gelohnten Arbeiter erschwingbar ist. Im Allgemeinen aber kann der größere Theil der Miethsräume in keiner Weise den Anforderungen der Hygieine entsprechen; sie sind im Winter kalt und feucht, im Sommer dumpf und heiß und von Ungeziefer überschwemmt. Zwischen den Hinterhäusern des alten Fischmarktes und der Spitalgasse zieht sich ein schmaler Durchgang in einer mehr als traurigen Verfassung hin. Derselbe dient als Ablagerungsplatz jeglichen Unraths und sendet mephitische Dünste gen Himmel. Hier und da kommt ein Straßenkehrer und schafft, vorsichtig nach oben schauend, um vor unliebsamen Begrüßungen verschont zu bleiben, etwas Ordnung.

Wenden wir uns von dem Südkanton dem Ostkantone zu, so finden wir den kleinen, auf dem linken Illufer liegenden Theil desselben, welcher von der Kalbs-, Bruderhofs-, Regenbogen-, Jungfrauen- und Fasanengasse durchschnitten wird, nur von relativ wenigen Arbeiterfamilien in den Hintergebäuden bewohnt. Aber auch hier giebt es einzelne ganz schlimme Gäßchen, so die Rothfässelgasse und das Medardusgäßchen. In dem unheimlich engen Gewinkel herrschen allenthalben Schmutz und Unordnung. Für 30 Francs bekommt der Arbeiter ein lichtbedürftiges, schlecht tapezirtes oder geweißtes Zimmer mit einer Küche, deren Decke faustdick mit Ruß überzogen ist, und deren Balken kaum mehr ihre Last zu tragen vermögen. Wird das Zimmer noch als Werkstätte benutzt oder ist es der stete Aufenthalt einer zahlreichen Familie, so läßt sich denken, wie wenig anziehend die oft wochenlang nicht ordentlich gefegte und gelüftete Wohnung ist. — Die auf dem jenseitigen Ufer liegenden Quartiere sind dagegen vielfach rein und unvermischt vom Proletariate besetzt. In ihnen drängen sich Noth und Elend am meisten zusammen. Hier finden sich wieder die schmutzigen Gassen, die baufälligen Häuser und die kleinen, unscheinbaren Läden. Zerlumpte und verwahrloste Kinder spielen auf der Straße, indeß Vater und Mutter dem Verdienste nachgehen. Dem Blick durch das Fenster bieten sich ein roh ausgeführter Tisch, ein mit Lumpen nothdürftig verhülltes Bett und einige altersschwache Stühle. Die zum Glück zahlreichen, öffentlichen Gebäude ermöglichen es, daß die Straßen vielfach geräumig und breit und die Luft reichlicher und besser ist als in

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

den anderen Arbeitervierteln. Auch geben sie, wie das Zeughaus, das Arsenal und die Tabaksmanufactur vielen der umwohnenden Familien Beschäftigung. Nur wenige Straßen, wie die Fischergasse, sind fast ausschließlich von der Prostitution in Beschlag genommen.

Wandern wir durch die Wilhelmstraße hinter der Tabaksmanufactur vorbei, so fesseln uns zunächst die schmutzigen, nur ein- und zweistöckigen Häuschen der Vieh- und Dielengasse. Durchweg in kleine Wohnungen eingetheilt, sind sie um etwas billigere Preise als mitten in der Stadt an Arbeiterfamilien vermiethet. In den niedern, schlecht beworfenen Stuben finden sich nur die nothwendigsten Möbel. Die Frauen, welche zum Theil in der Tabaksmanufactur beschäftigt sind, haben kaum Zeit, die dringendsten Bedürfnisse der Familie zur Noth zu befriedigen, geschweige denn auf Ordnung und Sauberkeit in den Tags über den Kindern überlassenen Stuben zu halten. Ist es in der Tränkgasse, deren zum Theil schmucke Gebäude von kleinen Bürgern und Beamten bewohnt sind, wieder etwas besser, so wird es dafür in dem anstoßenden Ausläufer der Krutenau, zumal in dem Sonnen- und Mondgäßchen ganz schlimm. Die nach Außen theilweise durch neuen Anstrich gefällig aussehenden Häuser bergen im Innern einen schauderhaften Verfall und eine ungeahnte Verwahrlosung. Kein Nagel hält mehr in den Wänden; die Decke kann das Durchsickern des Regens kaum mehr verhindern. Bis zu acht Personen behelfen sich mit einem heizbaren Raum und dem fragwürdigsten Inventar. Neben dem untersten Proletariat sind es vielfach gelernte Arbeiter und Handwerksgehilfen, die Masse der aus Schmieden, Schlossern und Sattlern bestehenden Arsenalarbeiter, welche sich hier niedergelassen haben. Ganz elend sind auch die engen, kurzen Seitengassen der luftigen Krutenau und Zürcherstraße, welche denen der Langenstraße würdig zur Seite stehen, so das Breuschgäßchen, die Klappergasse, das Enten- und Hechtengäßchen. Wo der Fuchs den Enten predigt und das Kolbengäßchen zeigen wenigstens einige ordentlich gehaltene Bauten.

Weitaus am elendesten jedoch ist die letzte Kategorie von Wohnungen, welche in den im Ostkanton besonders häufigen Sackgäßchen gelegen sind. Es giebt ihrer in Straßburg ca. 50, wovon auf den Ostkanton ca. 20 entfallen. An dem an proletarischen Hinterhäusern reichen Schiffleutstaden zählt man allein zehn solcher Winkel. Einer genau so verwahrlost wie der andere, werden sie, vielfach einem Hausgange gleich, nur von dem schärfer zusehenden Auge bemerkt. Jene Londoner Höhlen, jene Quartiere von Picadilly und Whitechapel, welche Dickens so meisterhaft geschildert hat, sind in diesen Arbeiterwohnungen zur Wirklichkeit geworden. In den drei, fünf und mehr Häusern wohnen fast stets über 100, der letzten Schicht des Proletariats angehörige Personen. Fünf und mehr Menschen auf einer Stube, in einem, seltener zwei Betten ist normal. Keine Familie kann sich den Luxus einer zweizimmerigen Wohnung erlauben. Alle Häuser sind alt, verfallen, die Wände triefen vor Nässe, die verklebten Fenster lassen Regen und Kälte ungehindert herein, die ausgetretenen, zerfressenen Fußböden sind mit dicken Schmutzschichten überzogen. Da ist eine Wohnung für den gewöhnlichen Preis von 25 Francs, ein Verschlag nach dem ent-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

fetzlich ausdünstenden Hof gelegen, auf drei Seiten von Grundmauern, an welchen noch einige Tapetenfetzen hängen, auf der vierten von einer in weite Spalten zerrissenen Holzwand umgrenzt. Aus dem nicht mehr mauerdichten Kamine dringt der Rauch ungehindert in die Stube hinein. Vor dem kleinen, gebrechlichen Ofen kauert die Frau eines Tapetendruckers mit drei halb bekleideten, von Schmutz starrenden Kindern, welche begehrlichen Blicks der Vollendung des aus einem undefinirbaren Kohlgericht bestehenden Mittagsmahles entgegensehen. Eine alte, lendenlahme Kommode, einige durchgebrochene oder lehnenlose Stühle vollenden mit dem Bett, aus dessen zerrissener Matratze die Strohhalme hervorragen, die Ausschmückung des Gemachs. Auf der andern Seite des Hofes, in welchem Haufen von Kehricht, Asche, Scherben und Lumpen, untermischt durch Lachen von Abortwasser, lagern, schließt eine Thür einen dreieckigen Winkel ab, der nur durch ein in ihr angebrachtes Fensterchen erleuchtet wird. Kein Ofen macht durch seine Wärme diesen Pferch behaglicher, welchen die fünfköpfige Familie eines arbeitslosen Maurers für 18 Francs inne hat. In andern Gäßchen dasselbe traurige Bild. Während der etwas besser erhaltene erste Stock gewöhnlich von der Aristokratie dieser Aermsten, einigen gelernten Arbeitern, occupirt ist, regiert im zweiten und dritten Stock zwischen kahlen und schiefen, von Mauerpilz durchfressenen Wänden, unter Einsturz drohendem Gebälke das letzte Proletariat. Nur mit schwerer Ueberwindung gewöhnt sich der Geruchssinn an die entsetzliche Atmosphäre, welche in diesen Räumen herrscht. Hier haust in einem finstern, trübseligen Gemach eine Bahnarbeiterfamilie. Das Mobiliar derselben wartet im Leihhause schon lange auf seine Einlösung. Dort querüber dem dunklen Vorhof enthält eine nicht über sechs Fuß hohe, ruinenhafte Wohnung einen herabgekommenen Schreiner; neben einem windschiefen Fenster prunkt ein feiner Auflösung allerdings sehr nahes Kanapee; den unebenen Boden verdeckt zur Noth ein zerrissener Teppich, Reste vergangener Herrlichkeit. Die Dachwohnungen erst bieten ein Bild, bei dessen Beschreibung sich die Feder sträubt. Es sind dicht bevölkerte, durch einen vor Wind und Wetter ungeschützten Gang geschiedene, weder mit Schloß noch Riegel versehene Gelasse, welche von einer dünnen, geborstenen Holzwand und dem unter einem spitzen Winkel hineinragenden Dache begrenzt werden. Ein Aufrechtstehen ist nahezu unmöglich. Das Mobiliar besteht aus einem rohen Holzgestell, dessen mit Hobelspänen angefüllte lumpenbedeckte Unterlage als Lagerstätte dient, aus einem Stuhl, wenigem Kochgeschirr und einem Wasserkübel, welcher die Bestimmung hat, das frei durch die zahlreichen Spalten des Dachs hereinströmende Regen- und Schneewasser aufzufangen. Der selten vorkommende Ofen wird noch seltener benutzt.

Soweit die Schilderung der Straßburger Wohnverhältnisse. — Diese traurigen Zustände abzustellen, wird und muß die dringende Sorge der Zukunft sein. Abhilfe ist aber nur zu erreichen einerseits durch Beschaffung einer größeren Anzahl guter Arbeiterwohnungen außerhalb der Altstadt, andererseits und insbesondere durch allmähliche Niederlegung und Verbreiterung der Gassen und Gäßchen. Nach der ersten Richtung hin der Stadterweiterung eine größere Bedeutung beizumessen, wäre jedoch verfehlt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zwei Institute, die Sparkassenverwaltung und die Armenverwaltung von St. Marx, haben allerdings, die eine am Steinthor, die andere am Weißthurmthor acht bezw. sechs Häuser gebaut, welche 64 bezw. 52 kleinere Wohnungen zu mäßigem Miethspreise (160 bis 220 bezw. 120 bis 250 Mark jährlich) enthalten. Dieselben sind jedoch weniger von eigentlichen Arbeitern, als von der untersten Stufe der Bureaugehülfen ꝛc. bewohnt. Ueber die Einrichtung dieser Wohnungen geben die Herren Metzenthin und Widmeyer (l. c. S. 124) folgende Auskunft: „Die Sparkassenhäuser sowohl wie die St. Marxhäuser umgeben je einen geräumigen, jedoch nicht vollständig geschlossenen, mit Bäumen bepflanzten Hof, der als Spielplatz für die zahlreiche Nachkommenschaft der Insassen dient; in getrennten Gebäuden sind je vier Waschküchen; die Keller sind trocken und geräumig; von einer Treppe sind in der Regel acht Wohnungen zugänglich, welche sehr freundliche, luftige und gute Räume und einen guten Abtritt, jedoch ohne Wassercloſets, innerhalb des Wohnungsabschlusses besitzen. Die Wasserleitung ist außerdem überall eingeführt. Die Dachräume dienen zum Trocknen der Wäsche. Ein Hausmeister sorgt für Aufrechterhaltung der Ordnung und Reinlichkeit bei strengen Vorschriften. Uebertretungen ziehen die Kündigung nach sich. Diese Wohnungen sind sehr gesucht; stets ist die Exspectantenliste besetzt."

Daß das Vorgehen der genannten beiden Verwaltungen Nachahmung finde, ist leider wenig zu erwarten, da der durch die Stadterweiterung freigewordene Boden zu theuer ist, um billige Arbeiterwohnungen hinzusetzen. Es dürfte daher, wie auch die erwähnten Autoren empfehlen, zweckmäßiger Weise auf die vielen Vororte Straßburgs zurückzugreifen sein, welche durch Tramwaybahnen mit Straßburg verbunden sind und billige Anlagen gestatten. Daß die Stadt und die Privatthätigkeit hiermit vorgehe, wäre bei dem allseitigen Interesse, welches die Angelegenheit verdient, dringend zu wünschen.

Größere Schwierigkeiten als der Beschaffung guter Arbeiterwohnungen in den Vororten dürften sich der Erreichung des zweiten Zieles, der Niederlegung und Verbreiterung der Gassen und Gäßchen entgegenstellen. Dieselbe hätte sich an der Hand eines umfassenden Alignements allmählich, wenn auch in vorläufig noch nicht absehbarer Zeit, zu vollziehen. Eine solche Verbreiterung ist schon in dem zur Zeit für die Altstadt geltenden und unterm 11. März 1854 genehmigten allgemeinen Bebauungsplan der Stadt Straßburg vorgesehen; ob für alle oben beregten Gassen und Gäßchen, hat Schreiber dieses nicht feststellen können. Thatsache ist jedoch, daß bis zur Zeit nennenswerthe Anstalten zur Durchführung dieses Alignements noch nicht getroffen sind, obgleich das Gesetz vom 13. April 1850, betreffend das Gesundmachen ungesunder Wohnungen, und die auf ganz Frankreich ausgedehnten Declarationen vom 18. Juli 1729 und 18. August 1730, betreffend die im Zustande der Baufälligkeit befindlichen Häuser und Gebäude von Paris bezw. betr. die von Häusern und Bauten in Paris drohenden Gefahren, in Verbindung mit Art. 50 des Gesetzes vom 16. September 1807, manche Handhabe geboten hätten und noch bieten. Nach dem erstgenannten Gesetze ist der Gemeinderath befugt, eine Commission zur

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Untersuchung etwaiger ungesunder Wohnungen zu ernennen. Als ungesund sind diejenigen Wohnungen zu erachten, welche sich in einem solchen Zustande befinden, daß daraus ein Nachtheil für das Leben und die Gesundheit ihrer Bewohner entsteht. Ergiebt sich auf Grund der Berichte der Commission, daß der vorhandene ungesunde Zustand gehoben werden kann, so hat der Gemeinderath dem Hauseigenthümer oder Nutznießer die Ausführung der erforderlichen Arbeiten binnen bestimmter Frist gegen eine gewisse — leider nur geringe — Strafe aufzugeben. Stellt die Commission fest, daß die Wohnung einer sanitären Verbesserung überhaupt nicht fähig ist, so kann die Stadtverwaltung die vorläufige Vermiethung der Wohnung untersagen. Der Bezirksrath ist berechtigt, dieses Verbot in ein definitives umzuwandeln. Auch steht es in solchem Falle, wenn der ungesunde Zustand das Resultat äußerer und dauernder Ursachen ist, oder diese Ursachen nur durch umfassende Arbeiten beseitigt werden können, der Gemeinde frei, alle in den Umkreis der Arbeiten fallenden Besitzungen auf dem Wege der Enteignung zu erwerben.

„In Straßburg bestand", wie wir wiederum den Herren Metzenthin und Widmeyer entnehmen, „vor 1870 eine derartige Commission. Sie ließ es auch an Thätigkeit nicht fehlen, ohne daß der Erfolg ein bedeutender gewesen wäre. Die Eigenthümer zogen es in der Regel vor, die geringen Strafen zu zahlen, als kostspielige Reparaturen vorzunehmen. So schlummerte nach und nach die Wirksamkeit der Commission ein, bis dieselbe Anfangs 1881 durch den Bürgermeistereiverwalter wieder ins Leben gerufen wurde. Sie begann ihre Thätigkeit damit, daß sie Subcommissionen bildete, welche sich auf die einzelnen Stadttheile vertheilten. Es wurden im Westkanton 17, im Nordkanton 39, im Südkanton 6 und im Ostkanton 13 Häuser als solche bezeichnet, auf welche die Bestimmungen des Decrets Anwendung finden sollten. Die Mißstände wurden den Hauseigenthümern kund gegeben und dieselben zeigten in den meisten Fällen Entgegenkommen und guten Willen zur Beseitigung derselben. 1882 und 1883 wurden diese Besichtigungen fortgesetzt. Die größte Thätigkeit entfaltete aber die Commission im Jahre 1884, als die Cholera von Frankreich her drohte. Der (auf Grund der Verordnung vom 18. December 1848 functionirende) Gesundheitsrath (Rath für öffentliche Gesundheitspflege und Wohlfahrt), vereinigte sich mit der Commission unter Beiziehung der Gemeindeärzte und Polizeicommissare zu einem Cholera-Localcomité und besichtigte in manchen Stadttheilen alle, in anderen mindestens diejenigen Häuser, welche im Verdacht standen, sanitäre Mißstände in sich zu bergen. Auch hier wurde im Ganzen seitens der Eigenthümer großes Entgegenkommen beobachtet, was übrigens auch die seitens des Bürgermeistereiamtes wie in früheren Jahren angeordnete bautechnische Nachrevision constatirte."

Trotz alledem scheinen diese Commissionen bezw. die Stadtverwaltung noch immer mit viel zu großer Milde vorgegangen zu sein, wie dies schon den vorerwähnten geringen Ziffern für den Süd- und Ostkanton entnommen werden kann. Ob vollends Gebäude für gänzlich unbrauchbar erklärt worden sind, ist uns nicht bekannt geworden.

Die neben dem Gesetz von 1850 hervorgehobenen königlichen Decla-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rationen von 1729 und 1730 enthalten Sicherheitsmaßregeln gegen Gebäude, deren Mauern nach der öffentlichen Straße hin einzufallen drohen, können aber unzweifelhaft auch bei mangelhaften Zuständen innerhalb der Behausung selbst zur Anwendung gebracht werden. Der Eigenthümer kann entweder zur Ausbesserung, oder falls diese nicht angängig ist, bezw. das Interesse des Alignements es erfordert, zur Niederlegung gezwungen werden.

An gesetzlichen Mitteln, geordnete sanitäre Zustände in Straßburg herzustellen und die oben geschilderten Gassen und Gäßchen, deren Gebäude sich in einem durchweg und absolut mangelhaften baulichen Zustande befinden, mit der Zeit verschwinden zu machen, dürfte es hiernach nicht fehlen, ganz abgesehen davon, daß das Enteignungsgesetz vom 3. Mai 1841 in Verbindung mit dem Decret vom 26. März 1852 für gemeinnützige Zwecke Anwendung auf breitester Grundlage gestattet. Was aber die Stadtverwaltung gehindert hat und hindern wird, energisch vorzugehen, ist vor allem die Kostenfrage, und es ist nicht zu leugnen, daß die Erwerbung der Summe von Grund und Boden, vielfach nebst den darauf errichteten Gebäulichkeiten, welche zur Verbreiterung des Straßennetzes erforderlich wäre, sehr bedeutende Summen verschlingen würde; doch dürfte und muß sich auch dieses Hinderniß bei einem langsamen, aber stetigen, das Ziel nicht aus dem Auge verlierenden Vorgehen heben lassen. Unerläßlich ist allerdings dann auch die Beseitigung der in Straßburg geltenden, ungenügenden und unvollständigen Bauordnung vom 6. Mai 1856, mit sammt ihren vielen Ergänzungsverordnungen, und deren Ersatz durch neue, einheitliche, den sanitären Ansprüchen der Gegenwart mehr entsprechende Bestimmungen, wie solche zur Zeit an maßgebender Stelle erwogen werden.

Ganz besonders dürfte es sich empfehlen, in dieselben ein polizeiliches Verbot der Ueberfüllung der Wohnräume mit Miethern, wie ein solches zur Zeit in England auf legislativem Wege geplant wird, aufzunehmen und dadurch unter Strafandrohung, die aus der übermäßigen Ausbeutung sogenannter Miethkasernen sich ergebende Gefährdung der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit zu mindern.

Die unleugbare Existenz so ausgedehnter und tiefgehender Uebelstände berechtigt zu der Erwartung, daß sowohl an der Hand der bestehenden Gesetze und Verordnungen, als zu erlassender strenger baupolizeilicher Vorschriften, der Arbeiterwohnungsnoth, diesem wunden Punkt in den bürgerlichen Verhältnissen der alten Reichsstadt, wenn auch allmählich, so doch in Bälde und in durchgreifenderer Weise als bisher, seitens der staatlichen und städtischen Behörden abzuhelfen versucht wird. Mögen — mit diesem Wunsche sei diese unbefangene Betrachtung geschlossen — die Berufenen darauf bedacht sein, ne respublica detrimentum capiat! —

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VI.

Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte.

Von

M. Reese (Breslau).

Zur Beurtheilung der Wohnungsverhältnisse mehrerer deutscher Großstädte liegt bekanntlich in den Veröffentlichungen der statistischen Bureaus der betreffenden Stadtgemeinden ein umfangreiches, theils mehr, theils weniger eigenartig und vielseitig gestaltetes Material vor. In erster Reihe umfaßt es die Ergebnisse der mit den allgemeinen Volkszählungen verbundenen Aufnahmen über Zahl und Beschaffenheit der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen. In zweiter Reihe sind es Resultate aus den Jahresberichten einzelner Verwaltungszweige, — wie über die Bauthätigkeit, die Grund- und Gebäudesteuer, Miethsteuer, Immobiliar-Versicherung, Grundbesitzwechsel, Werth und Verschuldung des Grundbesitzes, Anschluß der Grundstücke an die Kanalisation, an die Gas- und Wasserleitung, Entwickelung der localen Verkehrsmittel, Zu-, Ab- und Umzüge der Bevölkerung, Frequenz der Asyle für Obdachlose ꝛc. — welche den Stand und die Entwickelung der Grundbesitz- und Wohnungsverhältnisse charakterisiren helfen.

Obwohl diese verschiedenartigen Materialien zur Untersuchung der Wohnungszustände im Allgemeinen sowohl, wie auch einer größeren Anzahl von einzelnen Punkten der sogenannten „Wohnungsfrage" verwendet werden können, so genügen sie doch noch nicht zur Beantwortung der sehr vielen Fragen, welche seitens der Staats- und Gemeindeverwaltung, seitens der Organe der öffentlichen Gesundheitspflege, von Bautechnikern, Volkswirthschaftslehrern, von Vertretern der Socialethik und Socialpolitik u. A. zur Reform der Wohnungsverhältnisse in großen Städten, insbesondere für die arbeitenden Klassen während der letzten zwanzig Jahre in Deutschland aufgeworfen worden sind. Hierzu sind Special-Enquêten erforderlich, welche die Resultate statistischer Erhebungen ergänzen müssen,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

besonders in Bezug auf Constatirung und eingehendere Beschreibung der eventuell zu beseitigenden Extreme.

Wir beschränken uns nachstehend auf eine quellenmäßige Zusammenstellung der ziffermäßigen Hauptresultate der mit den Volkszählungen in mehreren deutschen Großstädten bisher verbundenen Aufnahmen über die Grundstücke, Gebäude und Wohnungen, und schicken den tabellarischen Uebersichten einige Bemerkungen über die benutzten Quellen, über den Umfang und die Methode der Erhebung und Aufbereitung des Materials sowie über den Inhalt und einige Ergebnisse der Tabellen voraus.

Seit dem Jahre 1861 sind in Berlin mit jeder allgemeinen Volkszählung eingehende Ermittelungen über die Wohnungsverhältnisse verbunden worden. Die grundlegenden Arbeiten von S. Neumann über die Aufnahmen in den Jahren 1861[1]) und 1864[2]) sind von H. Schwabe für die Jahre 1867[3]) und 1871[4]) und von R. Böckh für die Jahre 1875[5]) und 1880[6]) in selbständiger Weise fortgeführt und namentlich von Letzterem wesentlich entwickelt und genauer gestaltet worden.

Diese hervorragenden Arbeiten über die Berliner Wohnungsverhältnisse regten auch andere deutsche Städte zu solchen Ermittelungen an und dienten ihnen zum Muster. Insbesondere sind die Vorstände der statistischen Aemter der Städte Hamburg, Leipzig, Frankfurt a. M., Breslau und Dresden bemüht gewesen, ein gewaltiges Material nach theilweise neuen Gesichtspunkten zu gewinnen und zu bearbeiten.

Für Hamburg liegen allseitig anerkannte Arbeiten von J. C. F. Neßmann über die Wohnungsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Miethwerthe der Wohnungen, aber unter Weglassung specieller Nachweise über die Grundstücksverhältnisse für die Jahre 1867[7]), 1875[8]) und 1880[9]) vor. Im Jahre 1872 wurde eine specielle Gebäudestatistik hergestellt[10]).

---

[1]) Die Berliner Volkszählung vom 3. December 1861. Bericht der städtischen Central-Commission für die Volkszählung über die Mitwirkung der Commune an der Zählungsausführung und deren Resultate. II Theile. Berlin 1863.

[2]) Die Berliner Volkszählung vom 3. December 1864. Bericht der städtischen Volkszählungs-Commission über die Ausführung und Resultate der Zählung. Berlin 1866.

[3]) Die Berliner Volkszählung vom 3. December 1867. Bericht der städtischen Volkszählungs-Commission über die Ausführung der Zählung. Berlin 1869.

[4]) Die Königliche Haupt- und Residenzstadt Berlin in ihren Bevölkerungs-, Berufs- und Wohnungsverhältnissen. Resultate der Volkszählung und Volksbeschreibung vom 1. December 1871. Berlin 1874.

[5]) Die Bevölkerungs-, Gewerbe- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1875 in der Stadt Berlin. Im Auftrage der städtischen Deputation für Statistik bearbeitet. Heft I und II, Berlin 1878; Heft III und IV, Berlin 1880.

[6]) Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1880 in der Stadt Berlin. Im Auftrage der städtischen Deputation für Statistik bearbeitet. I. Heft, Berlin 1883; II. Heft, Berlin 1885.

[7]) Statistik des hamburgischen Staats. Bearbeitet vom statistischen Bureau der Deputation für directe Steuren. Heft II, Hamburg 1869. — [8]) Ebend. Heft IX (1878). — [9]) Ebend. Heft XII, 1. Abtheil. (1882). — [10]) Ebenda. Heft VI (1873). —

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nach den jährlichen Aufnahmen zu Steuerzwecken sind ferner einige Hauptergebnisse über Wohnungen und Miethen für die Jahre 1873 und 1874 [1]), 1876 bis 1879 [2]) zusammengestellt. Außerdem liegen von demselben Autor werthvolle Nachweisungen über das Verhältniß der Miethe zum Einkommen für die Jahre 1868 [3]), 1874 [4]) und 1882 [5]) vor.

Für Breslau sind, abgesehen von einer im Jahre 1870 zu Verwaltungszwecken stattgehabten Ermittelung der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer [6]), die mit den Volkszählungen ausgeführten Erhebungen über die Grundstücke, Wohnungen und Miethen für 1875 [7]) und für 1880 [8]) von E. Bruch und M. Neefe bearbeitet.

Die Wohnungsverhältnisse der Dresdener Bevölkerung sind auf Grund des Miethsteuerkatasters im Jahre 1874 [9]) und auf Grund der mit der Volkszählung am 1. December 1875 verbundenen Erhebung [10]) von R. Jannasch bearbeitet worden. Die bezüglichen Resultate nach den Ermittelungen von 1880 sind von Edelmann zusammengestellt und uns in sehr gefälliger Weise handschriftlich überlassen worden. Ein Theil der Resultate ist in einem gedruckten Gutachten über die Steuerreform dieser Stadt enthalten [11]).

Ueber Leipzigs Wohnungen sind Mittheilungen auf Grund der Volkszählungen im Jahre 1867 [12]) und 1871 [13]) von G. F. Knapp, im Jahre 1875 [14]) und 1880 [15]) von E. Hasse bearbeitet und veröffentlicht. Die Nachweisungen für 1867 und 1871 erstrecken sich nur auf die zu den betreffenden Untersuchungen „brauchbaren" Wohnungen, d. h. auf die eigentlichen Miethswohnungen ohne gewerblichen Betrieb. Außerdem liegt eine specielle Arbeit von Hasse über das Verhältniß der Miethe zum Einkommen vor [16]).

Die Königsberger Volkszählungsresultate vom Jahre 1864 sind genau nach dem Berliner Volkszählungsbericht von 1861 durch E. Wichert bearbeitet [17]).

---

[1]) Ebenda. Heft VII (1875). — [2]) Ebenda. H. X (1880). — [3]) Ebenda. Heft II (1869). — [4]) Ebenda. Heft VII (1875). — [5]) Ebenda. Heft XII, 2. Abth. (1882).

[6]) Verwaltungsbericht des Magistrats der Königlichen Haupt- und Residenzstadt Breslau für 1870 bis 1874 S. 10.

[7]) Breslauer Statistik; herausgegeben vom städtischen statistischen Bureau. IV. Serie. Heft 4. Breslau 1881.

[8]) Vgl. dasselbe Publicationsorgan: IX. Serie, Heft 1 u. 2. Breslau 1885.

[9]) Mittheilungen des statistischen Bureaus der Stadt Dresden. Heft III. Dresden 1876.

[10]) Dasselbe Werk. Heft IV B. Dresden 1877.

[11]) An den Rath der Stadt Dresden am 14. December 1883 erstattet von Edelmann.

[12]) Mittheilungen des statistischen Bureaus der Stadt Leipzig. Heft II, Leipzig 1868, Heft III (1869).

[13]) Dasselbe Werk, Heft VII (1873).

[14]) Dasselbe Werk, Heft XI (1877) — Verwaltungsbericht der Stadt Leipzig für die Jahre 1866 bis 1877. 3. Heft (Allgemeiner Theil) Leipzig 1878. SS. 77 ff.

[15]) Mittheilungen des statistischen Amtes der Stadt Leipzig. Heft XV. Leipzig 1884.

[16]) Zeitschrift des Königlich sächsischen statistischen Bureaus. 21. Jahrgang.

[17]) Die Königsberger Volkszählung vom 3. December 1864. Bericht über die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die erste von Frankfurt a. M. uns vorliegende Arbeit über die steuerbaren und steuerfreien Wohnungs- und Gewerbslocale datirt aus dem Jahre 1854[1]). Auf Grund der Volkszählungsresultate von 1858 und 1864 theilt G. Burnitz Notizen über die Wohnungs- und Haushaltungsverhältnisse mit[2]).

Von Zählung zu Zählung ausführlicher und werthvoller sind die Arbeiten von K. von Obernberg über die Wohnungsverhältnisse dieser Stadt für die Jahre 1867[3]), 1871[4]), 1875[5]) und 1880[6]).

Die für Bremen über die Bewohnung der Gebäude und die Haushaltungen nach den fünf Volkszählungen von 1864 bis 1880 von H. Frese zusammengestellten Tabellen[7]) bieten in Folge der Außerachtlassung der für die Wohnungsstatistik der übrigen deutschen Großstädte acceptirten Gesichtspunkte nur wenig vergleichbare Angaben.

Die Chemnitzer Wohnungsverhältnisse sind nach wenigen, aber wesentlichen Unterscheidungen für die Jahre 1867 und 1871 von M. Flinzer zusammengestellt[8]).

Ein Anfang zur Wohnungsstatistik für Stettin liegt auf Grund der Volkszählung von 1867 vor[9]).

1. Fläche und Bevölkerung.

Zu Untersuchungen über die bauliche Entwickelung und Entwickelungsfähigkeit einer Stadt ist neben der Kenntniß der Gesammtfläche auch die bereits mit Häusern und Hausgärten besetzte Fläche, die Fläche der Straßen, Wege und Plätze, des zur Bebauung noch disponiblen Terrains, die Wasserfläche ꝛc. erforderlich. Es ist deshalb auch in Tabelle I versucht, die Fläche einiger Städte mit Unterscheidung vorbezeichneter Benutzungsarten zusammenzustellen. In den meisten hier in Betracht gezogenen Städten sind die genauen Vermessungen noch nicht vollendet, auch

---

Mitwirkung der Commune an der Zählungsausführung und deren Resultate. 1 Bd. in 2 Theilen. Königsberg 1867.

[1]) Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Herausgegeben von der statistischen Abtheilung des Frankfurter Vereins für Geographie und Statistik. 1. Bd., 1. Heft. Frankfurt a. M. 1858.

[2]) Dasselbe Werk I. Bd., 3. Heft (1861) und II. Bd., 2. Heft (1867).

[3]) Dasselbe Werk (auch unter dem Titel: Mittheilungen des statistischen Amts der Stadt Frankfurt a. M. erschienen) II. Bd., 3. Heft (1870).

[4]) Dasselbe Werk II. Bd., 5. u. 6. Heft (1874).

[5]) Dasselbe Werk III. Bd., 5. Heft (1880).

[6]) Dasselbe Werk IV. Bd., 1. Heft (1882); 2. Heft (1883).

[7]) Jahrbuch für bremische Statistik (bis zum Jahre 1875 betitelt: Jahrbuch für die amtliche Statistik des bremischen Staats) I. Jahrg., 2. Heft, Bremen 1868. — V. Jahrg., 2. Heft (1872). — Jahrg. 1876, 2. Heft, Bremen 1877. — Jahrg. 1882, 2. Heft, Bremen 1883.

[8]) Mittheilungen des statistischen Bureaus der Stadt Chemnitz. 3. Heft. Chemnitz 1877.

[9]) Bericht der städtischen statistischen Deputation über das Resultat der Volkszählung vom 3. December 1867 für die Erkenntniß der wirthschaftlichen und socialen Zustände von Stettin. Stettin 1869.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

werden die Flächenveränderungen nach der Benutzungsart nicht in der erforderlichen Specialisirung fortgeschrieben. In Tab. II sind für einige dieser Städte die durch Erweiterung des Weichbildes eingetretenen Aenderungen der Gesammtfläche enthalten.

Von eben so großer Bedeutung als die Flächenangaben für die ganze Stadt sind diejenigen für einzelne, möglichst kleine und gleichmäßige Theile derselben; da erst mit Hilfe eines räumlich detaillirten Materials die hierauf zu begründenden Untersuchungen vertieft und Mißverhältnisse constatirt werden können.

Die in Tab. III enthaltene Gesammtbevölkerung nach den seit 1861 stattgefundenen sechs Zählungen für 23 deutsche Städte, deren jede gegenwärtig über oder nahezu 100 000 Einwohner zählt, weicht von der Bevölkerung ab, welche für die eigentliche Wohnungsstatistik in Betracht kommt, da in letzterer die Anstaltsbevölkerung ausgeschlossen ist.

2. Die Grundstücke und Gebäude.

Die deutschen Städte, welche eigene Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse anstellten, haben auch die Zahl der bebauten Grundstücke und die auf denselben befindlichen Gebäude in der Regel ermittelt. Wie die begriffliche Auffassung der Worte „Grundstück", „Haus", „Hausgrundstück", „Gebäude" in den einzelnen Städten, sowie von Zählung zu Zählung mehr oder weniger verschieden war, so wich auch die Methode bei Ermittelung derselben in den einzelnen Städten von einander ab. Erst die letzte Zählung im Jahre 1880 zeigt in Folge der auf der ersten Conferenz deutscher Gemeindestatistiker (in Berlin, October 1879) gefaßten Beschlüsse größere Uebereinstimmung. Dieselben bezogen sich auch darauf, daß die Grundstücks-Einheit nach dem Grund- bezw. Hypothekenbuche als Basis dienen und die Eck- und sogenannten durchgehenden Grundstücke, welche zwei und mehr Straßenbezeichnungen führen[1]), nur einfach gezählt werden sollen.

Die Grundstücksaufnahme erfolgte bisher in einigen Städten (Hamburg stets, Breslau 1880, Leipzig, München und Frankfurt a. M.) als Vorbereitung zur eigentlichen Volkszählung einige Wochen vor dem allgemeinen Zählungstage, in anderen Städten (Berlin stets, Breslau 1875) zugleich mit der Volkszählung im December. Auch der Umfang der Erhebungen nach Zahl und Formulirung der auf der Grundstückskarte bezw. -Liste (auch Fragebogen für Grundstücksbesitzer, Hausbogen ꝛc. benannt), enthaltenen Fragen war in den einzelnen Städten von Zählung zu Zählung verschieden. Die Aufnahmen in den Jahren 1875 und 1880 erstreckten sich in den meisten, hier überhaupt in Betracht kommenden noch wenigen Städten, 1) auf die genaue Bezeichnung des Grundstücks, 2) Name (auch Stand und Wohnung) des Eigenthümers, 3) Verzeichnung der auf dem

[1]) Die Zahl der doppelt und mehrfach nummerirten Grundstücke betrug in Berlin 1875: 13 Proc., 1880: 10 Proc. aller bebauten Grundstücke, in Breslau 1880: 12 Proc.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Grundstück befindlichen Gebäude mit Angabe der jeweiligen Bestimmung und Benutzungsweise, Lage (ob an der Straße, am Hofe, Garten, Flusse) und Stockwerkzahl, 4) Zahl der bewohnten und unbewohnten (leerstehenden) Wohnungen, 5) Zahl der nur gewerblich benutzten Gebäudetheile (mit Unterscheidung der am häufigsten vorkommenden gewerblichen Lokale), und der leerstehenden zu gewerblichen Zwecken bestimmten Gebäudetheile, 6) auf die Frage, ob Wasser- und Gasleitung im Grundstück, 7) welcherlei Abtrittseinrichtungen vorhanden und wie die Fortschaffung der Fäcalien stattfindet. Andere Fragen z. B. bei Häusern mit Kellerwohnung, wie tief die Sohle derselben unter der Straße und wie hoch die Decke derselben über der Straße, — ob das Haus einen Garten und wie groß derselbe ist, — bei welcher Gesellschaft das Grundstück gegen Feuerschaden versichert, eventuell wie hoch, — wie viel der jährliche Miethsertrag des Grundstücks beträgt ꝛc. — sind nur vereinzelt gestellt worden.

Von einander abweichend, bald nach diesen, bald nach jenen Gesichtspunkten und in verschiedener Ausdehnung sind die ermittelten Thatsachen für statistische Zusammenstellungen in den einzelnen Städten verwerthet worden.

Vor Allem wird eine richtige und gleichmäßige Zählung der Grundstücke dadurch sehr erschwert, daß die Individualität des Grundstücks keine festgegebene ist. Jeder Verwaltungszweig, welcher mit dem Grundstück als Einheit für sein Ressort zu rechnen hat, stellt ein Grundstücksverzeichniß auf, das von dem des andern abweicht. So wünschenswerth es hiernach wäre, daß eine gleichmäßige an das Grundbuch selbst sich anschließende Verzeichnung der Grundstücke stattfände, so ist es doch natürlich, daß die Praxis der verschiedenen Verwaltungen auseinander geht[1]). Um die Zahl der Grundstücke genau feststellen zu können, erscheint es daher erforderlich, daß in den statistischen Aemtern der Städte Verzeichnisse über die bebauten Grundstücke nach den Grundbüchern angelegt, alle hinzutretenden Bauten nachgetragen, die Parzellirungen und Zusammenlegungen von Grundstücken vermerkt, sowie die Grundstücke, deren Gebäude abgebrochen und nicht wieder aufgebaut sind, gestrichen werden.

Die Resultate der Zählungen sind also in Ansehung der Zahl der Grundstücke bisher unsichere. Auch in Bezug auf die Zählung bezw. Weglassung der unvollendeten, im Bau begriffenen Häuser wird noch nicht einheitlich verfahren.

Einer noch größeren Unsicherheit, als bei vorgenannter Zählung der besitzlichen Einheiten (der Grundstücke), begegnet man bei der Zählung der Gebäude, d. i. der constructiven Einheiten. Die gebräuchliche Definition, daß als ein Gebäude jedes Haus anzusehen ist, welches allein steht, oder von den anstoßenden Gebäuden durch eine bis zur Dachspitze durchgehende

---

[1]) Berlin hatte z. B. im Jahre 1880 nach dem Resultat der Volkszählung 18 476 bewohnte Grundstücke, nach der Miethsteueraufnahme 19 244 (darunter 18 808 bebaute) und nach der Feuerversicherung 18 138 versicherte Grundstücke, weil unter letzteren die Staats- und die zum Königlichen Fideikommiß gehörigen Gebäude nicht enthalten sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Giebelwand getrennt ist, wird als unpraktisch bezeichnet, da die inneren Wände eines Gebäudes von außen in der Regel nicht wahrnehmbar sind. Aus diesen Andeutungen geht hervor, wie schwierig es ist, die Ergebnisse der einzelnen Zählungen und die der verschiedenen Städte mit einander zu vergleichen.

Die aus den gemeindestatistischen Veröffentlichungen der betreffenden Städte extrahirten Tabellen IV bis XIV auf den Seiten 176 ff. enthalten die Hauptergebnisse der Grundstücks- und Gebäudestatistik, welche nachstehend kurz zusammengefaßt werden sollen.

Die Bevölkerungsquote, welche im Durchschnitt auf ein bewohntes Grundstück entfällt (die sogenannte Behausungsziffer), hat sich im Allgemeinen erhöht (vgl. Tab. IV). Man sieht hieraus, daß die Tendenz zu dem kasernenhaften Wohnen mehr und mehr zur Geltung gelangt, und die baulichen und Wohnverhältnisse der großen Städte sich weniger natürlich entwickeln. Für die der deutschen Sprache eigenthümliche Identität der Begriffe Haus und Familie finden sich in den großen Städten bekanntlich kaum noch Spuren. Das Wachsthum der Behausungsziffer läßt sich zurückführen sowohl auf die Errichtung größerer Grundstücke mit höheren Gebäuden, welche mehr Wohnungen enthalten, als auch auf die stärkere Bewohnung und Ausnutzung der Wohnungen bezw. Gebäude und Grundstücke. Die nachtheiligen Wirkungen der Zusammenhäufung der Bevölkerung auf die Gesundheit und die Sicherheit der Menschen sind schon längst nachgewiesen. Der Zusammenhang dieser Erscheinungen würde sich noch besser feststellen lassen, wenn noch andere Angaben wie z. B. die des gesammten und die des wirklich bebauten Areals für jedes Grundstück vorliegen würden, um die zulässige Größe der Behausungsziffer hiernach beurtheilen zu können.

Ueber die Art und Zahl der Gebäude auf je einem Grundstücke liegen nur wenige Ermittelungen vor (Tab. V u. VI). Zahlreicher und werthvoller sind die Zusammenstellungen über die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen und Bewohner (Tab. VII u. VIII). Die Wohnungshäufung ist in den betreffenden Städten sehr verschieden. Nimmt man das Zusammenwohnen von bis 3, oder aber bis 5 Familien in einem Grundstück als ein normales Verhältniß an, so sind in Berlin und Breslau die Wohnungsverhältnisse wesentlich ungünstiger als z. B. in Frankfurt a. M. Die Zahl der sogenannten Miethkasernen, für welche die Grundstücke mit über 20 Wohnungen gelten, hat sich in Berlin von 1861 bis 1880 rapid vermehrt, nämlich um 388 Proc., während die Zahl der übrigen Grundstücke sich nur um 38 Proc. erhöhte. Mit der größeren Wohnungshäufung ist auch die Zahl der Grundstücke mit mehr als 50 Bewohnern wesentlich gestiegen.

Die Zahl der Grundstücke nach dem Eigenthumsverhältniß ist in den Tabellen IX bis XI zusammengestellt. Die Zahl der Privatbesitzer hat sich in Berlin seit 1867 relativ vermindert, ebenso die Zahl derselben, welche in ihrem eigenen Grundstücke wohnen. Aus den für Hamburg nach den Zählungen von 1875 und 1880 in Tab. XI vorliegenden Angaben erhellt,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

daß die Zahl der Eigenthümer mit je einem Grundstück sich vermindert und der Grundbesitz sonach in weniger Hände übergegangen ist.

In hygieinischer Beziehung von Wichtigkeit ist die Unterscheidung der Grundstücke nach dem Vorhandensein und nach der Art bestimmter häuslicher Einrichtungen, wie Wasserleitung, Abtrittseinrichtung, Fortschaffung der Fäcalien (vgl. Tab. XII).

Ueber die Zahl der Gebäude liegen nur wenig brauchbare und noch weniger vergleichbare Angaben vor. Außer der in Tab. VI enthaltenen Zahl der Grundstücke nach der Zahl der Gebäude sind in Tab. XIII die bewohnten Gebäude nach ihrer Höhe auf Grund der Stockwerkzahl zusammengestellt. Aus der letztgenannten Tabelle geht hervor, daß in Berlin die Zahl der Gebäude mit normaler Höhe (d. h. die bis mit 2 Stockwerk hoch) sich relativ vermindert, die mit 4 und mehr Stock dagegen sehr vermehrt hat. Ebenso notorisch ist daselbst die erhebliche Vermehrung der Gebäude mit Kellerwohnungen. Andere Unterscheidungen der Gebäude: a) nach Vorder- und Hintergebäuden (wie sie für Berlin pro 1864, 1867 und 1871 vorliegt), b) nach der Lage an der Straße, am Hofe, Garten, Flusse (z. B. Breslau 1880), c) nach der Benutzungsart (z. B. Leipzig 1880, Berlin für die nicht zu Wohnzwecken bestimmten Gebäude pro 1867, 1871, 1875) sind außer Betracht gelassen, da sie zu genauen Vergleichen nicht brauchbar erschienen. In der Tab. XIV sind noch einige Angaben über die Gebäudezahl der Stadt Bremen zusammengestellt, für welche obige Unterscheidungen nach der Grundstückseinheit fehlen.

3. Die Gelasse, die Wohnungen, deren Bevölkerung und die Miethen.

Die Zahl sämmtlicher in den bebauten Grundstücken, Gebäuden enthaltenen benutzten Wohnungen, einschließlich derjenigen mit zugleich gewerblicher Benutzung, sowie die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken benutzten und die überhaupt leerstehenden und zur Zeit der Zählung unbenutzten Räumlichkeiten hat man unter der Bezeichnung „Gelasse" zusammengefaßt. Die hierdurch bedingte Erweiterung der Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse, wie sie zuerst in Berlin bei den Aufnahmen zur Veranlagung der Miethsteuer und in Hamburg ebenfalls im steuerlichen Interesse vorgenommen wurde, ist zur Beurtheilung des „Wohnungsmarktes" d. i. zur Erlangung der erforderlichen Kenntniß des Verhältnisses der benutzten zu den leerstehenden Wohnungen und Geschäftslocalen, auch bei den allgemeinen Erhebungen zu berücksichtigen in neuerer Zeit als nothwendig erachtet worden.

Die Aufnahmen der Wohnungsverhältnisse wurden theils mit Grundstücks- oder Hauslisten bewirkt, welche vom Eigenthümer oder Verwalter des Grundstücks ausgefüllt wurden, theils mit Wohnungs- oder Haushaltungskarten, deren Ausfüllung vom Haushaltungsvorstande besorgt wurde. Der letzteren Methode wird gegenwärtig der Vorzug gegeben. Die Erhebungen erstreckten sich auf die Wohnungen der Haushaltungen; die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sogenannten Anstalten, Extrahaushaltungen sowie die Wohnungen auf Schiffen blieben außer Betracht.

Die Gegenstände der Aufnahmen betrafen: 1) die Höhenlage der Wohnung (ob im Keller, Erdgeschoß, Zwischenstock, eine, zwei, drei, vier ꝛc. Treppen hoch, ob im Dachraum); 2) die gewerbliche Benutzung (ob in der Wohnung zugleich ein Handwerk, Handels- oder sonstiges Gewerbe betrieben wird); 3) die Zimmerzahl (wie viel heizbare und nicht heizbare Zimmer die Wohnung enthält; als Zimmer gelten nur Räume mit Fenster und nur bewohnte Räume, ausschließlich Küche, Speisekammer und dergleichen Räume)[1]); 4) die Straßenlage der Wohnung (wie viel Zimmer haben Fenster nach der Straße, dem Hofe, dem Garten, dem Flusse, — zu den Vorderwohnungen wurden gerechnet, die mindestens ein Fenster, zu den Hof- und Hinterwohnungen alle diejenigen, welche kein Fenster nach der Straße haben); 5) das Vorhandensein einer besonderen Küche[2]); 6) die Inhaberschaft von Räumen zu gewerblichen Zwecken, welche a) außerhalb der Wohnung aber in demselben Hause sich befinden, b) in anderen Häusern desselben Wohnorts gelegen sind; 7) verschiedene Einrichtungen und Zubehör (ob die Wohnung mit Wasserleitung, Wassercloſets, Badeeinrichtung, Gasleitung, Benutzung des Hausgartens); 8) die Dauer der Bewohnung (seit wann bewohnt der Haushaltungsvorstand dieselbe Wohnung); 9) Art der Inhaberschaft der Wohnung (ob Eigenthümer, directer Miether, Aftermiether, Inhaber einer Dienst- oder Freiwohnung); 10) jährlicher Miethpreis der Wohnung (für Eigenthümer, Dienst- und Freiwohnungen geschätzter Miethwerth, — bei Aftervermiethung von Wohnungstheilen: Betrag der monatlichen Aftermiethe und ob in derselben eine Vergütung für Möbelbenutzung, Beköstigung oder sonstige Leistungen des Aftervermiethers enthalten); 11) Versicherung des Mobiliars gegen Feuerschaden und versicherter Werth desselben.

Die Antworten auf diese sehr mannigfaltigen Fragen, welche theils wiederholt und regelmäßig, theils einmalig bei den Wohnungsaufnahmen gestellt wurden, sind nach den einzelnen Erhebungen in den betreffenden Städten in ungleicher Ausdehnuug bearbeitet worden. Die Bevölkerungszahl jeder Wohnung wurde wie auch für jedes Grundstück erst bei der Bearbeitung auf Grund der Individual-Zählkarten in den statistischen Bureaus auf die betreffenden Karten übertragen, zumeist mit Unterscheidung der einzelnen Bestandtheile der Haushaltung.

---

[1]) Diese in Berlin bei den allgemeinen Erhebungen beobachtete Abgrenzung des Begriffs „Zimmer" wurde wenig oder gar nicht verändert acceptirt in Leipzig, Dresden und Frankfurt a. M. 1875 und 1880, in Breslau und Bremen 1880. In Breslau sind im Jahre 1875 die Küchen den heizbaren Zimmern und alle Schlafräume den Zimmern überhaupt zugezählt. Hamburg ermittelte die Zimmer mit Oefen und die Zimmer ohne Oefen und rechnete den ersteren auch die Badezimmer zu, während es auch die Küchen, Speisekammern, Verschläge und ähnliche Räume davon ausschloß.

[2]) Auch andere Nebenräume, wie heizbarer Corridor oder Vorsaal, Badezimmer, Kellerraum, Bodenraum, Waschküche, wurden vereinzelt (z. B. in Leipzig und Breslau 1880) ermittelt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aus den veröffentlichten Resultaten der Wohnungsstatistik deutscher Städte sind die Hauptergebnisse in den Tab. XV bis XXXIX zusammengestellt. In Tab. XV über die benutzten und leerstehenden Gelasse sind die Angaben für Hamburg, welche bei jeder Zählung und bei den jährlichen Aufnahmen (früher sogenannte Umschreibungen) in gleicher Weise ermittelt wurden, zu weiteren Schlußfolgerungen brauchbar. Von 1867 bis 1873 verminderte sich daselbst die Zahl der leerstehenden Gelasse. In den Jahren 1872 und 1873 sank dieselbe unter 1 Proc. herab und charakterisirte die damals sehr fühlbare Wohnungsnoth. Von da ab stieg sie allmählich und erreichte im Jahre 1880 eine für die Grundeigenthumsverhältnisse ziemlich bedenkliche Höhe von nahezu 7 Proc. In dieser Quote sind die Gelasse enthalten, welche wegen baulicher Aenderungen zur Zeit der Aufnahme unbenutzbar waren. Bei Beurtheilung der Größe des Angebots auf dem Wohnungsmarkte müssen letztere für sich betrachtet werden. Wegen der mannigfaltigen Verhältnisse der Wohnungsuchenden ist eine Anzahl von 2 bis 4 Proc. leerstehender Wohnungen zu den verschiedensten Miethwerthen in den großen Städten erforderlich.

Nach Tab. XVI ist das Verhältniß der Bewohnerzahl zur Wohnung in Berlin und mehreren anderen Städten zurückgegangen. Dieser Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl schließt nicht nothwendig eine Verbesserung der Wohnverhältnisse in sich, dies würde nur dann zutreffen, wenn die durchschnittliche Größe der Wohnung die gleiche geblieben wäre. Die Vorderwohnungen sind durchgehends stärker bevölkert als die Hinterwohnungen. Der Antheil der Vorderwohnungen hat sich in Berlin und Hamburg vermindert, in Frankfurt a. M. und Breslau erhöht. Die starke Vermehrung der Hinterwohnungen ist auf die Bestrebungen der Grundbesitzer zurückzuführen, die Grundfläche möglichst pecuniär auszunutzen. Hierdurch verringert sich leider der Hof- und Gartenraum mehr und mehr.

Ueber das Wachsthum der Zahl der Wohnungen im Vergleich zur Zunahme der Grundstücks- und Bewohnerzahl giebt Tab. XVII Aufschluß. Die innige Wechselbeziehung dieser Verhältnißzahlen tritt in einigen Zählungsperioden deutlich hervor, wie zwischen der Zunahme der Wohnungen und Bewohner in Berlin 1867—71, Breslau 1875—80, Leipzig 1875—80, Bremen 1864—67. In den meisten Zählungsperioden lassen die betreffenden Resultate dagegen keine gleichmäßige Steigung ersehen.

Nach Tab. XVIII und XIX ist der Antheil der zugleich gewerblich benutzten Wohnungen in einigen Städten (Dresden, Frankfurt, Chemnitz) in Zunahme, in anderen Städten (Berlin und Breslau) in Abnahme begriffen. Für Berlin wird das Herabgehen des Antheils darauf zurückgeführt, daß die Aussonderung der gewerblich benutzten Räumlichkeiten von den Wohnräumen einen immer größeren Umfang angenommen hat. Das Sinken des Antheils der geschäftlich benutzten Wohnungen hat in Berlin von 1864 bis 1880 bei den Vorderwohnungen fast doppelt stärker als bei den Hinterwohnungen stattgefunden. In Breslau war derselbe während des letzten Zählungsintervalls nur bei den Hinterwohnungen in Rückgang begriffen. Die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnungen mit gewerb-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

licher Benutzung ist durchgehends größer als in denen ohne gewerbliche Benutzung. Dieser Unterschied hat sich jedoch stetig verringert.

Aus den Tabellen XX bis XXIV über die Wohnungen nach der Höhenlage und deren Bevölkerung geht im Allgemeinen hervor, daß sich die Vertheilung der Wohnungen auf die Stockwerke stetig verschlechtert hat. Der Antheil der besseren Stockwerke (Parterre, erste und zweite Etage) ging zurück, derjenige in ungünstiger und unbequemer Lage (dritte und vierte ꝛc. Etage) ist gestiegen. Dem ungefähr entsprechend vertheilt sich auch die Bewohnerzahl, nur daß auf die in mehreren Stockwerken gelegenen Wohnungen ein höherer Antheil, auf die hochgelegenen und namentlich auf die Dachwohnungen ein etwas geringerer Antheil kommt. Die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnungen aller Höhenlagen hat sich fast durchgehends vermindert.

Die Tabellen XXV bis XXIX enthalten die Wohnungen, classificirt nach der Zahl der heizbaren Zimmer, und ihre absolute und durchschnittliche Bewohnerzahl. Bei dem Mangel eines genaueren, allgemeinen und leicht anwendbaren Maßstabes ist es üblich, die Größe einer Wohnung nach der Zahl der heizbaren Zimmer zu beurtheilen. Die wenig zahlreiche Wohnungsclasse ohne heizbares Zimmer hat in Berlin abgenommen, ebenso die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer. Nach dieser Richtung ist also eine Besserung der Berliner Wohnverhältnisse zu constatiren. Die Zahl der Wohnungen mit zwei und drei heizbaren Zimmern hat sich in Hamburg und Leipzig erhöht, in Berlin und Breslau vermindert. Die mit vier heizbaren Zimmern sind in Berlin wenig verändert, in Hamburg und Breslau in Abnahme, in Leipzig in Zunahme begriffen. Die Zahl der Wohnungen mit 5 bis 7, 8 und mehr heizbaren Zimmern hat in Berlin und Frankfurt a. M. wenig zugenommen, in Hamburg, Breslau und Leipzig dagegen relativ abgenommen. Diese Verschiebungen beruhen zum Theil auf Aenderungen im Aufnahme- und Zusammenstellungs-Verfahren. In Breslau sind im Jahre 1875 die Küchen den heizbaren Zimmern zugezählt, nicht aber im Jahre 1880, wo sie unter den Nebenräumen aufgeführt sind. Die genauere Vergleichbarkeit der Zahlen für Hamburg wird durch die große Zahl der Wohnungen ohne Angabe der Zimmerzahl beeinträchtigt. Für Leipzig sind im Jahre 1867 und 1871 die Eigenthümer-, Dienst- und Freiwohnungen, sowie vorwiegend geschäftlich benutzte Wohnungen ausgeschlossen worden. Trotz dieser Abweichungen sind die Resultate in den Tabellen XXVI und XXIX zur Constatirung wichtiger Unterschiede brauchbar. Ueber die Hälfte aller Wohnungen in Berlin, Breslau und Dresden bestanden im Jahre 1880 (incl. der Wohnungen ohne ein heizbares Zimmer) aus nicht mehr als einem heizbaren Zimmer. In Chemnitz (im Jahre 1871), Königsberg und Stettin (im Jahre 1864) war der Antheil dieser niedrigsten Wohnungskategorie noch größer, er betrug je über 60 Proc. Andere Städte dagegen mit einer in wirthschaftlicher Beziehung besser situirten Bevölkerung, wie Leipzig, Hamburg und Frankfurt a. M., treten mit einer erheblich geringeren Zahl so kleiner Wohnungen günstig hervor, in letztgenannter Stadt waren es im Jahre 1880 noch nicht 24 Proc. Die mannigfachen Nachtheile, welche die außergewöhnlich dichte Bewohnung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in dieser Wohnungskategorie vermuthen läßt, werden durch das Vorhandensein nicht heizbarer Zimmer in einem Theile dieser Wohnungen abgeschwächt (vgl. Tab. XXXIV).

Aus den Tabellen XXVIII und XXIX insbesondere geht hervor, daß mit der Größe der Wohnung die Bevölkerungsstärke derselben zu-, und die Bevölkerungsdichtigkeit im Verhältniß zur Zimmerzahl abnimmt.

Die Zahl der auf eine Wohnung im Durchschnitt entfallenden Zimmer und die Bewohnerzahl pro Zimmer sind in Tab. XXX enthalten. Der an ein normales Wohnverhältniß ziemlich weitgehend gestellte Anspruch, daß die Zimmerzahl der Einwohnerzahl gleichkommen soll, findet sich in Frankfurt a. M., wo bekanntlich die Wohlstandsverhältnisse der Bevölkerung außerordentlich günstig sind, nahezu erfüllt. Am wenigsten nähert sich das betreffende Verhältniß in Breslau und Berlin der vorbezeichneten Norm.

In Tab. XXXI sind die Wohnungen nach der Bewohnerzahl classificirt. Den stärksten Antheil stellen die Wohnungen mit 3 bis 5 Bewohnern. Im Vergleich zu den anderen Städten giebt es in Hamburg auffällig viele Wohnungen mit 6 bis 10 und über 10 Bewohnern.

In den Tabellen XXXII bis XXXIV ist die Zahl der „kleinen" und der „übervölkerten" Wohnungen zusammengestellt, welche für die großstädtischen Wohnungsverhältnisse besondere Bedeutung haben. Als „*kleine*" Wohnungen sind die Wohnungen mit keinem, einem und zwei heizbaren Zimmern zusammen gezählt. Die Wohnungen mit keinem und diejenigen mit einem heizbaren Zimmer, welche 6 und mehr Bewohner, und die Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern, welche 10 und mehr Bewohner enthalten, gelten als „*übervölkerte*" Wohnungen. — Der Schwerpunkt der ganzen Wohnungsfrage beruht bekanntlich auf einer genügenden Zahl „kleiner" Wohnungen. Ihre Zahl ist in den einzelnen Städten sehr verschieden groß. Am relativ zahlreichsten sind sie in Breslau und Königsberg, weniger häufig in Frankfurt a. M. und Leipzig vertreten. Ein verhältnißmäßig nicht geringer Antheil der „kleinen" Wohnungen (von 10 bis 14 Proc., in Königsberg sogar 22 Proc.) ist „übervölkert". In Frankfurt a. M. stellt sich das Verhältniß derselben (mit nur 2 bis 3 Proc.) außerordentlich günstig. Die „übervölkerten" Wohnungen gehören fast ausschließlich den Wohnungen mit *einem* heizbaren Zimmer an. Sie sind nahezu doppelt stärker bevölkert als die kleinen Wohnungen überhaupt.

Tabelle XXXV enthält für einige Städte die Zahl der Wohnungen nach der Bezugsdauer, woraus sich auf die Häufigkeit des Wohnungswechsels schließen läßt.

Das Verhältniß der Eigenthümer-, Dienst- und Freiwohnungen zu den Miethwohnungen ist für einige Städte aus Tabelle XXXVI ersichtlich.

In Tabelle XXXVII sind die durchschnittlichen Wohnungsmiethen zusammengestellt. Die bezüglichen absoluten Zahlen sind der Raumersparniß halber nicht mit aufgenommen. Ueber die Gewinnung und Beschaffenheit der Miethangaben ist Folgendes zu bemerken. Die Berliner und Breslauer Angaben für 1875 beruhen auf Uebertragungen aus Steuerlisten auf die Wohnungskarten, für das Jahr 1880 sind sie bei der Wohnungsaufnahme direct ermittelt worden. Die Miethangaben für Hamburg erstrecken sich auf

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

alle Wohnungen mit Ausnahme der Amtswohnungen, Freiwohnungen und öffentlichen Gebäude; sie werden auf Grund eines Steuergesetzes jährlich mit besonderer Genauigkeit ermittelt. Die direct erhobenen Angaben für Leipzig beziehen sich in den Jahren 1867 und 1871 nur auf vermiethete Wohnungen mit Ausschluß der gewerblich benutzten und in mehreren Stockwerken gelegenen. In den Jahren 1875 und 1880 ist daselbst diese Beschränkung aufgegeben, indem auch die geschätzten Miethen der Eigenthümerwohnungen mitbenutzt worden sind. Eine Ausscheidung derselben ist aber auf Grund der specialisirten Tabellen möglich. Auch die Dresdener und Stettiner Ermittelungen haben direct stattgefunden und beziehen sich für erstgenannte Stadt auf sämmtliche Wohnungen. — In den miethstatistischen Zusammenstellungen genannter Städte ist nicht durchgehends genügend hervorgehoben, ob in der Wohnungsmiethe Vergütigungen für Wasser, Treppenbeleuchtung, Gartenbenutzung enthalten sind. In Hamburg ist z. B. die Vergütigung für Wasser in der Miethe enthalten, in Stettin nicht. In Breslau ist für 1880 nur in einem Theile der Miethangaben Wassergeld inbegriffen.

Die Wohnungen konnten in Tab. XXXVIII nur nach wenigen Miethstufen unterschieden werden, da die Abgrenzung der Stufen in den einzelnen Städten verschieden ist.

In Tab. XXXIX sind die vorhandenen Angaben über das Verhältniß der jährlichen Wohnungsmiethe zum Einkommen enthalten. Für Leipzig und Breslau sind hiernach weitere Unterscheidungen nach der Beschaffenheit des Einkommens angestellt, welche dieselbe Wahrnehmung bestätigen, daß mit größerer Wohlhabenheit die auf Miethe verwendeten Procente der Ausgaben abnehmen.

4. Die Haushaltungen.

Da die Zusammensetzung der Haushaltungen in inniger Wechselbeziehung zur Größe der Wohnungen steht, und ihre Zahlen sich nahezu decken, sind die Tabellen XL bis XLII beigefügt worden. Die Vergleichbarkeit der Angaben wird wenig oder gar nicht gestört durch die in den einzelnen Städten verschiedene Zuzählung der Einzellebenden (Einzelhaushaltungen) und der auf Schiffen und in nicht eigentlichen Wohngebäuden befindlichen Haushaltungen, welche letztere theilweise unter den Anstalten aufgeführt worden sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabellen.

I. Die Fläche.

Stadt	Im Jahre	Gesammtfläche ha	Davon waren: Bebaute Fläche incl. Hofräume, Hausgärten, Straßen, Wege, Plätze, Kirchhöfe ha	Acker- und Gartenland, Weiden, Wiesen, Holzungen, Oedland ha	Wasserfläche ha
Berlin	1864	5 919,8	1 993,5	3 742,8	183,5
	1875	5 921,2	2 693,1	3 051,0	177,1
	1880	6 203,4	3 161,8	2 861,8	179,8
Hamburg: Stadt u. Vorst.	1880	1 146,1	678,4	176,7	291,0
Hamburg: Stadt, Vorst. und Vororte	1880	6 344,5	2 203,4	3 423,7	717,4
Breslau	1867	2 122,3	644,1	1 278,2	
	1875	3 045,0	927,6	1 946,7	170,7
	1880	3 045,0	1 064,0	1 813,0	168,0
München	1878	4 694,5	1 171,7	3 369,0	153,8
Dresden	1880	2 511,0	.	.	.
Leipzig	1875	1 640,9	875,9	722,9	42,1
Köln a. Rh.	1875	769,5	587,0 [1]	182,5	75,4
Königsberg i. Pr.	1880	2 035,4	1 292,3 [1]	743,1	.
Frankfurt a. M.	1875	6 943,0	508,0	6 435	
	1880	7 435,0	.	.	.
Hannover	1880	2 478,1	801,4 [1]	1 676,7	.
Stuttgart	1880	2 979,0	575,7	2 371,4	11,9
Bremen	1876	2 259,5	.	.	.
	1880	2 282,9	.	.	.
Danzig	1880	1 974,4	880,6 [1]	1 093,8	.
Straßburg i. E.	1880	7 828,9	1 812,7 [1]	6 017,5	.
Nürnberg	1880	1 097,2	.	.	22,9
Magdeburg	1875	3 457,0	.	.	.
Barmen	1880	2 171,6	380,0 [1]	1 791,6	.
Altona	1880	1 153,0	453,5 [1]	699,5	.
Stettin	1880	6 039,3	1 074,2 [1]	4 965,1	.
Chemnitz	1880	1 536,0	.	.	.
Düsseldorf	1880	4 864,3	1 248,3 [1]	3 616,0	.
Elberfeld	1880	2 843,9	531,0 [1]	2 312,9	.
Aachen	1880	3 054,3	440,3 [1]	2 614,0	.

[1] Incl. Wasserfläche. Nach der Statistik der Boden-Benutzung. Für die preuß. Städte vgl. Heft 81 der „preußischen Statistik".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

II. Aenderungen der Gesammtfläche durch Erweiterung des städtischen Weichbildes.

Städte	Datum	Einverleibte Ortschaften ꝛc.	Fläche ha	Einwohnerzahl z. Z. der Einverleibung
Berlin	1. I. 1861	Theile von Alt-Schöneberg, Tempelhof, Deutsch-Rixdorf, Charlottenburg, der Hasenhaide, des Thiergartens. Moabit, Wedding, das Luisenbad u. die chem. Pulvermühle	2412	35 500
"	30. III. 1878	Theile der Gemeinde Lichtenberg .	132	1 750
"	15. I. 1881	Der Thiergarten. Seepark, Zoologische Garten, das Hippodrom und das Schloß Bellevue.	255	120
Breslau . . .	1. I. 1868	Altscheitnig, Fischerau, Lehmgruben, Huben, Gabitz, Neudorf-Commende, Höschen	923	14 553
München . . .	17. V. 1854	Au, Haidhausen und Giesing . .	.	.
" . . .	9. X. 1868	Ramersdorf	.	.
" . . .	31. XII. 1876	Sendling	.	5 805
Köln a. Rh. . .	5. V. 1881	Das alte Festungsterrain (sog. engere Enceinte)	545	464
Frankfurt a. M.	1. I. 1877	Bornheim	445	11 000
Stettin	1. IX. 1859	Grünthal, Zabelsdorfer Antheil mit Langenverten	45	.
"	1. I. 1865	Pommersdorfer Anlage (Gutsbezirk)	337	1 800
Altona	26. IV. 1877	Strand von Neumühlen und Theile von Ottensen	.	.
Chemnitz . . .	1. X. 1880	Schloßchemnitz	.	7 856

III. Die Bevölkerung der Städte (mit gegenwärtig je über oder nahezu 100 000 Einw.). (Von 1867 ab ortsanwesende Bevölkerung.)

Stadt	1861	1864	1867	1871	1875	1880
Berlin	547 571	632 749	702 437	826 341	969 050	1 122 330
Hamburg incl. Vorst.	202 178	208 966	224 974	239 107	264 675	289 859
" incl. Vorst. u. Vororte	.	.	269 581	299 349	348 447	410 127
Breslau.	145 589	163 919	171 926	207 997	239 050	272 912
München	148 201	167 054	170 688	169 693	193 024	230 023
Dresden	128 152	145 728	156 024	177 089	197 295	220 818
Leipzig	78 495	85 394	90 824	106 925	127 387	149 081
Köln a. Rh.	120 568	122 162	125 172	129 233	135 371	144 772
Königsberg i. Pr. .	94 579	101 507	106 296	112 152	122 636	140 909
Frankfurt a. M. . .	70 513[1]	77 372[1]	78 277	91 040	103 077	136 819
Hannover	60 120	67 815	73 979	87 626	106 677	122 843

[1] D. i. die Civilbevölkerung excl. Militär, welches i. J. 1867 2359 Köpfe zählte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. III.

Stadt	1861	1864	1867	1871	1875	1880
Stuttgart	61 314	69 084	75 781	91 623	107 273	117 303
Bremen	66 648	70 603	74 574	82 807	102 532	112 453
Danzig	82 765	90 334	89 311	90 141	97 931	108 551
Straßburg i. E.	82 014	.	84 167 [1]	85 654	94 306	104 471
Nürnberg	62 797	70 492	77 895	83 214	91 018	99 519
Magdeburg	67 607	70 147	78 552	84 401	87 925	97 539
Barmen	49 787	59 544	64 945	74 449	86 504	95 941
Altona	45 524 [2]	53 039	67 350	74 102	84 097	91 047
Stettin	64 431	70 759	73 714	76 280	80 972	91 756
Düsseldorf	41 292	44 297	63 389	69 365	80 695	95 458
Elberfeld	56 307	62 008	65 321	71 384	80 589	93 538
Aachen	59 941	63 811	68 178	74 146	79 606	85 551
Chemnitz	45 432	54 827	58 573	68 229	78 209	95 123

IV. Die bebauten und bewohnten Grundstücke und die mittlere Bevölkerung der letzteren.

Städte	Im Jahre	Bebaute Grundstücke	Davon waren bewohnt	Auf 1 bewohntes Grundstück Wohnungen	Auf 1 bewohntes Grundstück Bewohner
Berlin	1861	.	11 330	9,34	48
"	1864	.	12 737	10,26	50
"	1867	.	13 656	11,18	51
"	1871	14 618	14 478	12,31	57
"	1875	16 698	16 637	12,78	58
"	1880	18 837	18 473	13,85	61
Hamburg, incl. Vorstadt und Vororte	1867	10 871	.	.	.
"	1871	.	11 448	.	26
"	1875	13 194	.	.	.
"	1880	14 947	.	.	.
Breslau	1871	4 584	4 494	10,13	46
"	1875	5 530	5 366	9,94	45
"	1880	6 226	6 110	9,92	45
Dresden	1864	5 076	4 902	.	30
"	1867	5 372	5 182	.	30
"	1871	5 724	5 561	.	32
"	1875	6 390	6 199	7,01	32
"	1880	.	6 725	.	.
Leipzig	1864	2 590	2 500	6,25	34
"	1867	2 696	2 597	6,58	35
"	1871	2 967	2 853	6,86	37
"	1875	3 501	3 377	7,20	38
"	1880	3 903	3 784	7,53	39
Königsberg	1864	.	4 251	4,46	22
Frankfurt a. M.	1864	.	4 590	.	17
"	1867	.	4 900	2,92	16
"	1871	.	5 328	3,27	17
"	1875	.	6 225	3,25	17
"	1880	.	7 677	3,62	18
Stettin	1867	2 185	2 084	7,11	35

[1] D. h. i. J. 1866. — [2] D. i. am 1. Februar 1860.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

V. Die Grundstücke mit Vorderhäusern und Hofgebäuden.

Städte	Im Jahre	Bebaute Grundstücke: mit bewohnten Vorderhäusern	Bebaute Grundstücke: zugleich mit bew. Hofgebäuden	Bebaute Grundstücke: nur mit bew. Hofgebäuden	Von 1000 bebauten Grundstücken waren: mit bewohnten Vorderhäusern	Von 1000 bebauten Grundstücken waren: zugleich mit bew. Hofgebäuden	Von 1000 bebauten Grundstücken waren: nur mit bew. Hofgebäuden
Berlin	1861	11 109	5451	221	662	325	13
"	1864	12 356	6556	381	640	340	20
"	1867	13 376	7204	280	641	345	14
"	1871	13 951	9359	527	585	393	22
Frankfurt a. M.	1875	4 645	1366	214	746	220	34
"	1880	5 635	1885	157	734	246	20
Königsberg	1864	3 848	352	51	905	83	12

VI. Die Grundstücke nach der Zahl der Gebäude.

Städte	Im Jahre	Bebaute Grundstücke mit: 1	2	3—5	6 u. mehr	Von 1000 beb. Grundstücken hatten: 1	2	3—5	über 5
		Gebäude							
Berlin	1875	6266	5088	4751	593	375	305	285	35
Breslau	1880	3753	1476	901	96	603	237	145	15

VII. Die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Bewohnte Grundstücke mit: 1	2	3—5	6—10	11—15	16—20	21—30	über 30	Von 1000 bewohnten Grundstücken hatten: 1	2	3—5	6—10	11—15	16—20	21—30	üb. 30
		bewohnte(n) Wohnungen (bzw. Haushaltungen)															
Berlin	1861	808	688	2294	3410	3315		668	147	71	62	202	301	292		59	13
"	1864	901	722	2377	3475	4112		963	187	71	57	186	273	322		76	15
"	1867	880	679	2313	3560	4569		1337	318	63	50	169	261	335		98	23
"	1871	851	672	2213	3504	4886		1765	587	60	46	153	242	337		122	40
"	1875	797	737	2476	3890	3481	2309	2134	813	48	44	149	234	348		128	48
"	1880	795	764	2433	4116	3730	2658	2749	1228	43	41	131	223	346		149	67
Breslau	1875	393	357	1090	1505	938	590	404	89	73	67	203	280	175	110	75	17
"	1880	457	418	1162	1673	1095	699	516	90	75	68	191	274	179	114	84	15
Frankfurt a. M.	1864	1450	1023	1819	260	31	6	1		316	224	396	56	7		1	
"	1867	1472	1021	2015	333	44	14	1		300	208	402	68	9		3	
"	1871	1422	970	2348	550	86	25			263	179	435	102	16		5	
"	1875	1654	1105	2686	648	106	26			266	178	431	104	17		4	
"	1880	1664	1242	3566	1003	148	54			218	162	464	130	19		7	
Königsberg	1864	763	768	1652	738	300		24	6	179	181	389	174	70		6	1

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VIII. Die Grundstücke nach der Bewohnerzahl.

Städte	Im Jahre	Bewohnte Grundstücke mit						Von 1000 bewohnten Grundstücken hatten					
		1—10	11—20	21—50	51—100	101-150	über 150	1—10	11—20	21—50	51—100	101-150	über 150
		Bewohner(n)											
Berlin	1875	1313	1764	5601	5769	1667	523	79	106	337	347	100	31
„	1880	1365	1828	5927	6559	2078	716	74	99	322	355	112	38
Breslau	1875	680	847	2093	1390	302	54	127	158	390	259	56	10
„	1880	763	875	2379	1709	333	51	125	143	389	280	55	8
Frankfurt a. M.	1864	1658	1832	1100				369	394	237			
„	1867	1978	1884	1038				418	376	206			
„	1871	1913	2102	1386				354	389	257			
„	1875	2369	2329	1577				381	366	254			
„	1880	2647	2801	2229				345	365	290			
Dresden	1875	926	1281	2913	898	57	21	152	210	478	147	9	4
„	1880	1057	1364	3279	950	64	11	157	203	488	141	9	2

IX. Die Eigenthümer der bebauten Grundstücke.

Städte	Im Jahre	Bebaute Grundstücke im Besitz					Von 1000 beb. Grundstücken sind im Besitz				Von 1000 in Privatbesitz befindlichen Grundstücken sind vom	
		des Reichs u. Staats (incl. Kgl. Haus)	der Stadt	anderer juristischer Personen	Privater überhaupt	Privater, die in ihrem Hause wohnen	des Reichs und Staats	der Stadt	anderer juristischer Personen	von Privaten	Besitzer selbst bewohnt	Besitzer nicht bewohnt
Berlin	1867	650			13 011	.	48			952	.	.
„	1871	597		267	13 754	8848	40		18	941	643	357
„	1875	307	186	794	15 411	9651	18	11	48	923	626	374
„	1880	366	224	970	17 274	9825	20	12	51	917	569	431
Breslau	1880	101	116	423	5 586	3483	16	18	69	897	624	376
Dresden	1874	220	99	5743		4492	21	9	544	426	.	.
Leipzig[1]	1880	5397				2211	.	.	.	.	409	591
Frankfurt a. M.	1875	241		252	5 732	4139	39		40	921	732	268

[1] Für 3903 i. J. 1880 in Leipzig gezählte bebaute Grundstücke sind 5397 Besitzer angegeben; die im Eigenthum mehrerer Personen befindlichen Grundstücke sind abweichend von dem Verfahren in anderen Städten so oft gezählt als Theilnehmer am Besitz vorhanden sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

X. Die Privatbesitzer der bebauten Grundstücke nach Berufsgruppen.

Berufsgruppen	Berlin i. J. 1871				Breslau i. J. 1880			
	Zahl der Privat-Besitzer [1]	Zahl ihrer Grund-stücke	Pro Mille Ver-theilung der Besitzer	Auf 1 Besitzer durch-schnittl. Grund-stücke	Zahl der Privat-Besitzer	Zahl ihrer Grund-stücke	Pro Mille Ver-theilung der Besitzer	Auf 1 Besitzer durch-schnittl. Grund-stücke
Landwirthsch. u. Gärtnerei	329	395	30	1,20	178	220	43	1,24
Industrie	3 211	3 865	296	1,20	1333	1830	325	1,37
Handel und Verkehr . .	2 968	3 659	274	1,23	1098	1636	267	1,49
Beamte, Gelehrte, Künstler	1 067	1 239	98	1,16	304	372	74	1,22
Rentiers, Wittwen ꝛc. . .	3 266	3 901	302	1,19	1194	1528	291	1,28
Sa.	10 841	13 059	1000	1,20	4107	5586	1000	1,36

XI. Die Vertheilung des Eigenthums an bebauten Grundstücken.

Städte	Im Jahre	Eigenthümer, welche besitzen beb. Grundstücke je						Summa der Grundstücksbesitzer	Von 1000 Eigenthümern besaßen beb. Grundst. je						Auf 1 Besitzer durchschnittl. Grundstücke
		1	2	3—5	6—10	11-20	üb. 20		1	2	3—5	6—10	11-20	üb. 20	
Berlin	1871	9831	975	416	40	7	.	11 269	872	86	37	4	1	.	1,28
Hamburg (incl.	1875	8518	979	465	74	16	2	10 054	847	98	46	7	2	.	1,31
Vorst. u. Vororte)	1880	8805	1296	611	93	20	4	10 829	813	120	56	9	2	.	1,38
Breslau . . .	1880	3283	634	262	36	20		4 235	775	150	62	8	5		1,47
Dresden . . .	1874	4325	428	139	9	1	3	4 905	882	88	28	2	.	.	1,15

XII. Häusliche Einrichtungen der Grundstücke. [2])

Städte [3])	Im Jahre	Bebaute Grundstücke mit								Von 1000 Grundstücken hatten							
		Gasleitung	städtische Wasserleitung	Wasserklosets	Tonnen- und Eimersystem	Sammelgruben	Anschluß an d. Schwemmkanalisation	alte Kanäle		Gasleitung	städt. Wasserleitung	Wasserklosets	Tonnensyst.	Sammelgr.	Anschluß an d. Schwemmkanalisation	alte Kanäle	
Berlin . .	1864	9928	3166	.	.	.	.	.		779	249	.	.	.	.	.	
„ . .	1867	10077	5377	.	.	.	.	.		738 [4])	394	.	.	.	.	.	
„ . .	1871	11722	7171	3646	.	.	.	.		810	495	252	.	.	.	.	
„ . .	1875	13567	9124	5241	3014	13387	.	.		812	546	315	.	.	.	.	
„ . .	1880	.	15645	10124	3064	7888	7443	4739		.	852	593	.	.	.	.	
Breslau . .	1875	2912	3465	.	.	.	.	.		520	630	.	.	.	.	.	
„ . .	1880	3263	5145	3384	.	.	4700	514		520	830	550	.	.	760	80	
Frankf. a. M.	1875	4669	2705	2776	.	.	2376	.		750	435	446	.	.	382	.	
„	1880	.	5428	.	719	2058	4806	82		.	707	.	80	.	625	10	

[1]) D. i. die Zahl der Alleinbesitzer bürgerlichen Standes; ausgeschlossen sind 487 Grundstücke in gemeinschaftlichem Besitz von Privatpersonen, 68 Grundstücke in adligem Privatbesitz und 864 Grundstücke im Besitze juristischer Personen und öffentlicher Korporationen.

[2]) Außerdem wurden in Berlin i. J. 1871: 5803, i. J. 1875: 5632 Grundstücke mit Hausgärten ermittelt.

[3]) Außer den genannten Städten waren Angaben über die an die allgemeine Kanalisation angeschlossenen Grundstücke für Hamburg nach einer Gebäudeermittelung i. J. 1872 und für Dresden pro 1875 vorhanden.

[4]) Der Rückgang der Verhältnißzahl wird auf die Unvollständigkeit der Notirungen in Ansehung der Grundstücke i. J. 1864 zurückgeführt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XIII. Die bewohnten und unbewohnten Gebäude.

Städte	Im Jahre	Gebäude überhaupt	davon bewohnte Gebäude	Auf 1 bew. Gebäude Einw.	Städte	Im Jahre	Gebäude überhaupt	davon bewohnte Gebäude	Auf 1 bew. Gebäude Einw.
Berlin	1864	.	18 971	33	Dresden .	1880	11 835	8 454	.
„	1867	.	20 580	34	Leipzig . .	1880	7 935	6 195	24
„	1871	.	23 838	35	Königsberg	1864	9 083	4 603	21
„	1875	37 948	24 212	40	Bremen . .	1864	13 273	10 569	6,7
„	1880	37 250	24 984	45	„ . .	1867	14 114	11 310	6,6
Hamburg (incl. Vorst. u. Vororte)	1880	.	24 970	16	„ . .	1871	15 493	12 206	6,8
Breslau . . .	1880	10 578	8 226	33	„ . .	1875	17 766	14 674	7,0
Dresden . . .	1875	11 090	.	.	„ . .	1880	19 243	15 848	7,1

XIIIa. Die Gebäude nach der Stockwerkzahl und die mit Kellerwohnungen.

Städte	Im Jahre	Bewohnte Gebäude mit						Von 1000 bew. Gebäuden hatten					
		nur Erdgeschoß	1 Stock	2 Stock	3 Stock	4 und mehr Stock	Kellerwohnung	nur Erdgeschoß	1 Stock	2 Stock	3 Stock	4 und mehr Stock	Kellerwohnung
Berlin . . .	1864	1495	2916	4813	6865	2882	7 580	79	154	253	362	152	400
„ . . .	1867	1359	2772	4695	7563	4191	8 751	66	135	228	367	204	425
„ . . .	1875	1347	3621	5200	7483	6561	10 997	56	149	215	309	271	454
„ . . .	1880	1312	3104	4645	7530	8393	17 062	53	124	186	301	336	683
Breslau . . .	1880	728	1477	1625	2715	1681	1 088	89	179	198	330	204	132
Leipzig . . .	1880	.	88	340	555	2911	.	.	33	87	143	747	.
Frankfurt a. M.	1880	331	2240	2840	3012	454	.	37	253	320	339	51	.
Dresden . . .	1880	907	2439	2213	2452	443	.	107	289	262	290	52	.

XIV. Die Zahl der bewohnten und unbewohnten Gebäude, sowie die Privatwohngebäude nach der Größe in der Stadt Bremen.

Im Jahre	Oeffentliche Gebäude		Privatwohngebäude		Andere Privatgebäude		Privatwohngebäude, in welchen wohnten					
							Haushaltungen				Personen	
	bewohnt	unbewohnt	bewohnt	unbewohnt	bewohnt	unbewohnt	1	2	3—5	über 5	bis 10	11—20	über 20
1864	224	111	10 294	147	141	2446	6134	2613	1385	162	9 094	1166	34
1867	236	116	10 925	162	149	2526	6491	2713	1550	171	9 685	1205	35
1871	247	144	11 779	159	180	2984	6546	3008	1996	229	10 317	1414	48
1875	229	155	14 262	401	183	2536	7408	3707	2832	315	12 237	1967	58
1880	234	164	15 434	222	180	3009	8187	4337	2759	151	13 184	2178	72
	Promille-Vertheilung der Gebäude						Promille-Vertheilung der Privatwohngebäude					
1864	17	8	771	10	11	183	596	254	134	16	884	113	3
1867	17	8	774	11	11	179	594	248	142	16	886	111	3
1871	16	9	760	10	12	193	556	255	170	19	876	120	4
1875	13	9	803	22	10	143	520	260	198	22	858	138	4
1880	12	9	802	12	9	156	530	281	179	10	854	141	5

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XV. Die benutzten und leerstehenden Gelasse.

Städte	Im Jahre	Benutzte resp. vermiethete Gelasse		Leerstehende Gelasse		Sa. aller Gelasse	Unter 1000 Gelassen			
							benutzte		leerstehende	
		zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken	zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken		zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken	zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken
Berlin	1875	212 864	28 215	10 132	1880	253 091	841	112	40	7
„	1880	256 251	41 969	13 678	3760	315 658	812	133	43	12
Hamburg (incl. Vorst. u. Vororte)	1867	56 863	5 796	1749		64 408	883	90	27	
„	1875	74 253	8 700	1485		84 438	879	103	18	
„	1880	88 826	10 346	7298		106 470	834	97	69	
Breslau	1880	60 656	10 977	4 834	1073	77 740	782	141	62	14
Leipzig (incl. Meßvermiethungen)	1880	28 550	10 167	843	1116	40 676	702	250	21	27
Dresden	1880	49 833	.	2 278	.	.	.	.	.	

XVI. Die bewohnten Wohnungen überhaupt, sowie die Vorder- und Hinterwohnungen und deren Bevölkerung.

Städte	Im Jahre	Wohnungen			Bevölkerung der			Von 1000 Wohnungen sind		Es kommen durchschn. Bewohner auf 1		
		Vorder-	Hinter-	überhaupt	Vorder-	Hinter-	Vorder- und Hinter-	Vorder-	Hinter-	Vorder-	Hinter-	Vorder- u. Hinter-
					Wohnungen			Wohnungen		Wohnung		
Berlin	1861	75 867	29 944	105 811	380 028	141 905	521 933	717	283	5,0	4,7	4,9
„	1864	92 669	38 002	130 671	432 253	168 490	600 743	709	291	4,7	4,4	4,6
„	1867	110 417	42 224	152 641	495 253	179 147	674 400	723	277	4,5	4,3	4,4
„	1871	122 301	55 858	178 159	552 214	243 037	795 251	686	314	4,5	4,3	4,5
„	1875	134 454	78 100	212 554	617 905	322 666	940 571	632	368	4,6	4,1	4,4
„	1880	167 642	88 287	255 929	735 285	354 609	1 089 894	655	345	4,4	4,0	4,3
Hamburg (incl. Vorstadt)	1867	34 493	13 934	48 427	163 239	54 462	217 701	712	288	4,7	3,9	4,5
„ (incl. Vorst. u. Vororte)	1875	53 325	20 928	74 253	259 606	86 659	346 265	718	282	4,9	4,1	4,7
„	1880	63 153	25 673	88 826	299 436	107 421	406 857	711	289	4,7	4,2	4,6
Breslau	1875	31 306	22 026	53 332	140 738	88 475	229 213	587	413	4,5	4,0	4,3
„	1880	36 375	24 240	60 615	163 447	97 135	260 582	600	400	4,5	4,0	4,3
Dresden	1875 [1]	35 240 [1]	8 200 [1]	43 440	162 712	35 845	198 557	811	189	4,6	4,4	4,6
„	1880	.	.	49 833	.	.	204 871	.	.	.	.	4,1
Leipzig	1867	.	.	17 090	.	.	87 843	.	.	.	.	5,1
„	1871	.	.	19 570	.	.	103 970	.	.	.	.	5,3
„	1875	.	.	24 604	.	.	123 631	.	.	.	.	5,0
„	1880	19 662	8 848	28 510	102 596	41 527	144 123	690	310	5,2	4,7	5,1

[1] D. h. Wohnungen in den Vorder- bzw. Hinterhäusern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XVI.

Städte	Im Jahre	Wohnungen: Vorder-	Wohnungen: Hinter-	Wohnungen: überhaupt	Bevölkerung der Wohnungen: Vorder-	Bevölkerung der Wohnungen: Hinter-	Bevölkerung der Wohnungen: Vorder- und Hinter-	Von 1000 Wohnungen sind: Vorder.	Von 1000 Wohnungen sind: Hinter.	Es kommen durchschn. Bewohner auf 1 Wohnung: Vorder-	Es kommen durchschn. Bewohner auf 1 Wohnung: Hinter-	Es kommen durchschn. Bewohner auf 1 Wohnung: Vorder- u. Hinter-
Königsberg	1864	17 521[1]	1431[1]	18 952	87 691	6 955	94 646	924	76	5,0	4,9	5,0
Frankfurt a. M.	1867	12 686[1]	1629[1]	14 315	.	.	76 358	886	114	.	.	5,3
"	1871	14 475	2944	17 419	76 265	14 607	90 872	831	169	5,3	5,0	5,2
"	1875	17 100	3136	20 236	84 971	14 537	99 508	845	155	5,0	4,6	4,9
"	1880	24 438	3325	27 763	117 874	14 470	132 344	880	120	4,8	4,3	4,8
Bremen	1864	.	.	17 913	.	.	68 684	.	.	.	.	3,8
"	1867	.	.	18 859	.	.	72 419	.	.	.	.	3,8
"	1871	.	.	21 602	.	.	80 702	.	.	.	.	3,7
"	1875	.	.	27 525	.	.	100 393	.	.	.	.	3,6
"	1880	.	.	27 735	.	.	109 677	Bevölkrg.		.	.	4,0
Stettin	1867	.	.	14 815[2]	52 956[1]	19 416[1]	72 372	732	268	.	.	4,9
Chemnitz	1867	.	.	12 305	51 099	6 282	57 381	899	109	.	.	4,7
"	1871	.	.	14 169	58 268	8 426	66 694	874	126	.	.	4,7

XVII. Wachsthum der Anzahl der Grundstücke, Wohnungen und Einwohner nach Zählungsperioden.

Städte	In der Zählungsperiode	Durchschnittl. jährl. Zunahme der bewohnten Grundstücke: Abs.	bewohnten Grundstücke: ‰	bewohnten Wohnungen: Abs.	bewohnten Wohnungen: ‰	Einwohnerzahl: Abs.	Einwohnerzahl: ‰
Berlin	1861—64	469	41	8287	78	28 393	49
"	1864—67	306	24	7323	56	23 229	35
"	1867—71	206	15	6380	41	30 976	41
"	1871—75	540	37	8599	48	35 677	41
"	1875—80	367	22	8675	41	30 656	30
Hamburg incl. Vorstadt u. Vororte	1871—75	.	.	.	.	12 275	39
" " " "	1875—80	.	.	2915	39	12 336	33
Breslau	1871—75	218	49	.	.	7 763	35
"	1875—80	129	24	1457	27	6 772	27
Leipzig	1867—71	64	25	620	36	4 025	42
"	1871—75	131	46	1259	64	5 116	44
"	1875—80	81	24	781	31	4 339	32
Dresden	1864—67	93	19	.	.	3 432	23
"	1867—71	95	18	.	.	5 266	32
"	1871—75	160	29	.	.	5 052	27
"	1875—80	.	22	1447	33	4 705	22
Frankfurt a. M.	1864—67	103	.	.	.	302	4
"	1867—71	107	22	776	54	3 191	38
"	1871—75	224	42	704	40	3 009	25
"	1875—80	290	47	1505	74	6 748	58
Bremen	1864—67	.	.	315	17	1 324	18
"	1867—71	.	.	686	36	2 058	27
"	1871—75	.	.	1481	69	4 931	54
"	1875—80	.	.	42	2	1 984	18

[1]) D. h. Wohnungen in den Vorder- bzw. Hinterhäusern.
[2]) D. h. Wohnungen der Civilbevölkerung v. 69385.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XVIII. Die Wohnungen mit und ohne gewerbliche(r) Benutzung und die Bewohner.

Städte	Im Jahre	Wohnungen		Bevölkerung in Wohnungen		Von 1000 Wohnungen waren		Von 1000 Einw. bewohnten Wohn.		Durchschn. Einwohnerzahl einer Wohnung	
		mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne
		gewerbliche(r) Benutzung									
Berlin	1861	22 310	83 501	124 609	397 324	213	787	211	789	5,57	4,72
"	1864	29 303	101 368	150 891	449 852	228	772	225	775	5,15	4,46
"	1867	32 702	119 939	160 431	513 969	214	786	214	785	4,91	4,29
"	1871	36 030	142 129	176 521	618 730	212	798	202	798	4,90	4,35
"	1875	35 350	177 204	166 025	774 546	166	834	177	823	4,70	4,37
"	1880	39 495	216 434	175 886	914 008	154	846	161	839	4,45	4,22
Hamburg incl. Vorst.	1867	16 539	31 825	86 892	130 809	342	658	399	601	5,25	4,11
" incl. Vorst. u. Vororte	1880	23 406	65 420	123 957	282 900	264	736	305	695	5,30	4,32
Breslau	1875	6 285	47 047	30 042	199 171	118	882	131	869	4,78	4 23
"	1880	8 113	52 502	38 507	222 075	134	866	148	852	4,75	4,23
Dresden	1875	4 942	38 498	.	.	114	886	.	.	.	.
"	1880	7 042	42 791	.	.	141	856	.	.	.	.
Leipzig	1880	3 583	24 927	19 639	124 484	126	875	136	864	5,48	4,99
Königsberg	1864	2 755	16 197	17 345	77 301	146	854	183	817	6,30	4,77
Frankfurt a. M.	1871	1 822	15 597	11 846	79 026	105	895	130	870	6,50	5,07
"	1875	2 210	18 026	.	.	109	891	.	.	.	.
" incl. Bornheim	1880	3 612	24 151	19 219	113 125	130	870	133	867	5,32	4,61
Chemnitz	1867	4 147[1])	16 452	.	.	252	748	.	.	.	.
"	1871	5 006[1])	14 169	.	.	261	739	.	.	.	.

XIX. Die Vorder- und Hinter-Wohnungen mit und ohne gewerbliche(r) Benutzung.

Städte	Im Jahre	Vorder-Wohnungen		Hinter-Wohnungen		Von 1000 Vorder-Wohnungen waren		Von 1000 Hinter-Wohnungen waren	
		mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne
		gewerbliche(r) Benutzung							
Berlin	1861	17 393	57 487	4 845	24 729	230	770	162	838
"	1864	22 907	67 839	6 247	30 987	248	752	166	834
"	1867	26 169	84 248	6 533	35 691	237	763	155	845
"	1871	27 271	95 030	8 759	47 099	223	777	157	843
"	1875	25 695	108 759	9 655	68 445	191	809	124	876
"	1880	28 884	138 758	10 611	77 676	172	828	120	880
Hamburg incl. Vorst.	1867	14 155	20 275	2 384	11 550	411	589	171	829
" incl. Vorst. u. Vororte	1880	19 713	43 440	3 693	21 980	312	688	144	856
Breslau	1875	4 034	27 272	2 251	19 775	128	872	121	879
"	1880	5 352	31 023	2 761	21 479	147	853	114	886
Königsberg	1864	2 615	14 906	140	1 291	150	850	98	902
Frankfurt a. M.	1871	1 502	12 973	320	2 624	104	896	109	891
"	1875	1 863	15 237	347	2 789	104	896	109	891
" incl. Bornheim	1880	3 170	21 268	442	2 883	130	870	133	867

[1]) D. h. Wohnungen mit Miethräumen zu ausschließlich gewerblichen Zwecken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XX. Die Wohnungen nach der Höhen- oder Stockwerklage.

Städte	Im Jahre	Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock (Entresol)	I. Stock (Etage)	II. Stock (Etage)	III. Stock (Etage)	IV. ꝛc. Stock (Etage)	Dachraum	In verschied. Stockwerken	In ganzen Häusern
Berlin	1861	9 654	24 011	787	27 351	23 237	15 629	3 785	.	.	.
„	1864	11 985	26 926	923	30 699	28 403	21 784	7 260	.	.	.
„	1867	14 292	29 245	949	35 607	33 748	27 558	11 242	.	.	.
„	1871	19 240	33 496	1157	40 435	37 489	31 565	14 777	.	.	.
„	1875	21 639	33 276	3626	43 997	43 795	38 014	20 164	5 968	2075	.
„	1880	23 289	37 442	3866	49 955	50 332	46 427	31 352	10 416	2850	.
Hamburg incl. Vorstadt	1867	2 836	10 772	36	11 016	10 005	6 349	1 878	.	.	5472
„ Vorstadt und Vororte	1875	4 439	17 653	73	16 887	14 124	8 828	3 069	.	.	9180
„ „ „	1880	5 747	18 199	109	19 021	17 489	11 883	4 928	.	3103	8347
Breslau	1875	2 611	10 542	13 390		12 272	9 738	4 555	.	.	224
„	1880	2 492	8 013	16 888		13 449	11 360	6 388	1 019	1006	.
Dresden	1875	1 650	7 936	59	9 664	7 792	5 618	2 765	7 956	.	.
„	1880	1 464	7 364	89	10 683	10 093	9 245	8 450	(13 996[1])	2445	.
Leipzig	1867	200	2 096	50	3 540	3 885	3 092	1502			.
„	1880	575	4 476	152	6 739	6 735	5 838	3847			148
Königsberg	1864	531	8 667	62	6 044	2 891	704	53			.
Frankfurt a. M.	1867	4	2 267	50	4 619	3 922	2 136	232			1085
„ „ „	1871	20	2 806	48	5 290	4 674	2 815	357			1409
„ „ „	1875	36	3 140	71	5 789	5 396	3 512	649			1643
„ incl. Bornheim	1880	39	4 823	80	7 817	7 035	4 901	1201			1867
Chemnitz	1867	12	2 610	28	4 264	3 076	1 897	418	.		.
„	1871	18	2 818	41	4 674	3 536	2 416	666	.		.

XXI. Promille-Vertheilung der Wohnungen nach der Höhenlage.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen sind gelegen: Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ꝛc. Stock	Dachraum	In verschied. Stockwerken	In ganzen Häusern
Berlin	1861	92	230	8	262	222	150	36		.	.
„	1864	94	205	7	236	221	170	57		10	.
„	1867	94	192	6	233	221	180	74		.	.
„	1871	108	189	6	227	210	177	83		.	.
„	1875	102	157	17	207	206	178	95	28	10	.
„	1880	91	146	15	195	196	181	163		11	.
Hamburg incl. Vorstadt	1867	58	223	1	228	207	131	39		.	113

[1]) Die Dachwohnungen sind bereits den einzelnen Stockwerken zugezählt, in denen sie belegen sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXI.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen sind gelegen: Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ꝛc. Stock	Dachraum	In verschiedenen Stockwerken	In ganzen Häusern
Hamburg und Vororte . .	1875	60	238	1	227	190	119		41	.	124
" " " . .	1880	65	204	1	214	197	134		55	.	130
Breslau	1875	49	198	.	251	230	183		85	4	.
"	1880	41	132	.	279	222	187		122	17	.
Dresden	1875	38	183	1	223	179	129		247	.	.
"	1880	29	148	2	214	202	186	170	.	49	.
Leipzig	1867	14	146	5	246	270	215		104	.	.
"	1880	20	157	5	236	236	205		135	5	
Königsberg	1864	28	457	3	319	153	37		3	.	
Frankfurt a. M.	1867	.	158	4	323	274	149		16	76	
" " "	1871	1	161	3	304	268	162		20	81	
" " "	1875	2	155	4	286	267	174		32	81	
" incl. Bornheim	1880	1	174	3	282	253	177		43	67	
Chemnitz	1867	1	212	2	347	250	154		34	.	
"	1871	1	199	3	330	249	171		47	.	

XXII. Bevölkerung der Wohnungen nach der Höhenlage.

Städte	Im Jahre	Keller (Souterrain)	Erdgeschoß (Parterre)	Zwischenstock (Entresol)	I. Stock (Etage)	II. Stock (Etage)	III. Stock (Etage)	IV. ꝛc. Stock (Etage)	Dachraum	In verschiedenen Stockwerken	In ganzen Häusern
Berlin	1861 [1]	48 326	119 340	3 002	133 683	112 080	76 975	18 437	.	.	.
"	1864 [2]	55 942	129 464	3 233	141 549	129 828	99 181	31 699	.	.	.
"	1867	62 374	133 402	3 173	160 033	148 991	119 428	46 999	.	.	.
"	1871	85 840	155 196	4 122	180 540	166 872	139 684	62 997	.	.	.
"	1875	95 908	148 596	14 531	195 336	193 044	168 028	86 164	22 877	16 087	.
"	1880	100 271	161 740	15 015	214 087	214 187	197 043	128 941	39 019	19 591	.
Hamburg incl. Vorst.	1867	12 311	48 903	134	43 006	40 151	26 855	7 911	.	.	38 430
" u. Vororte	1875	19 713	80 283	326	68 960	59 440	39 354	13 852	.	.	64 337
" " "	1880	24 891	79 826	420	75 668	71 979	51 218	21 888	.	19 792	61 175
Breslau	1875	10 607	45 044	.	59 336	52 787	41 581	17 832	.	.	2 026
"	1880	10 010	33 466	.	73 999	58 268	49 454	25 167	3 622	6 596	.
Dresden	1875	6 372	39 486	280	47 455	35 561	25 166	12 348	31 889	.	.
"	1880	5 546	30 036	356	43 291	38 904	36 344	34 451	.	15 943	.
Leipzig	1867	850	9 819	270	16 813	18 790	15 945	8 025		.	.
"	1875 [3]	2 856	21 399	454	29 452	28 339	25 443	16 236		.	3 101
"	1880	2 479	21 816	833	33 578	33 280	30 229	20 773		.	1 135
Frankfurt a. M. .	1871	74	13 413	231	26 554	22 239	12 573	1 318		14 470	
" incl. Bornheim	1875	125	14 700	363	29 047	25 089	15 393	2 280		12 511	
	1880	154	22 143	465	37 012	32 362	22 177	4 800		13 231	
Königsberg	1864	2 838	46 234	257	28 390	13 437	3 280	410		.	.
Stettin	1867	3 750	20 247		19 187	13 875	9 933	5 380	.	.	.
Chemnitz	1867	46	12 716	162	20 848	13 665	8 328	1 616	.	.	.
"	1871	121	14 541	251	22 150	15 976	10 886	2 769	.	.	.

[1] Excl. 10 090 Bewohner ohne Angabe des Stockwerks.
[2] Excl. 9847 Bewohner ohne Angabe des Stockwerks.
[3] Incl. Anstaltsbevölkerung.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXIII. Promille-Vertheilung der Bevölkerung in den Wohnungen nach der Höhenlage.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Einwohnern wohnten: Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ꝛc. Stock	Dachraum	Wohnungen die in verschiedenen Stock gelegen	Wohnungen die ganze Häuser umf.
Berlin	1861	95	233	6	261	219	150		36	.	.
„	1864	94	219	5	239	220	168		54	10	.
„	1867	92	198	5	237	221	177		70	.	.
„	1871	108	195	5	227	210	176		79	.	.
„	1875	102	158	15	208	205	179		116	.	17
„	1880	92	148	14	196	196	181		155	.	18
Hamburg incl. Vorstadt	1867	57	224	1	197	184	123		37 .	.	177
„ und Vororte.	1875	57	231	1	199	172	114		40 .	.	186
„ „ „	1880	61	194	.	187	178	127		54 .	49	150
Breslau	1875	46	197	.	259	230	181		78	9	.
„	1880	38	128	.	284	224	190		97 14	25	.
Dresden	1875	32	199	1	239	179	127		223	.	.
„	1880	27	147	2	211	190	177		168 .	78	.
Leipzig	1867	12	139	4	238	266	226		114	.	.
„	1875	23	168	4	231	223	200		127	.	24
„	1880	17	151	6	233	231	209		145	.	8
Königsberg	1864	30	488	3	300	142	35		2	.	.
Frankfurt a. M.	1871	1	147	3	292	245	139		14	159	
„ „	1875	1	148	4	292	252	155		23	125	
„ incl. Bornheim	1880	1	167	4	280	244	168		36	100	
Stettin	1867	52	280		265	192	137		74	.	
Chemnitz	1867	1	222	3	363	238	145		28	.	
„	1871	2	218	4	332	240	163		41	.	

XXIV. Bevölkerungsstärke der Wohnungen nach der Höhenlage.

Städte	Im Jahre	Im Durchschnitt kommen Bewohner auf 1 Wohnung im: Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ꝛc. Stock	Dachraum	In verschiedenen Stockwerken	In ganzen Häusern
Berlin	1861	5,0	5,0	3,8	4,9	4,8	4,9		4,9	.	.
„	1864	4,7	4,8	3,5	4,6	4,6	4,6		4,6	.	.
„	1867	4,4	4,6	3,4	4,5	4,4	4,3		4,2	.	.
„	1871	4,5	4,6	3,6	4,5	4,5	4,4		4,3	.	.
„	1875	4,4	4,5	4,0	4,4	4,4	4,4		4,3 3,8	7,7	.
„	1880	4,3	4,3	.	4,3	4,3	4,2		4,0	6,9	.
Hamburg incl. Vorstadt	1867	4,3	4,5	3,7	3,9	4,0	4,2		4,2	.	7,0
„ und Vororte.	1875	4,4	4,6	4,5	4,1	4,2	4,5		4,5	.	7,0
„ „ „	1880	4,3	4,4	.	4,0	4,1	4,3		4,4	6,4	7,3

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXIV.

Städte	Im Jahre	Im Durchschnitt kommen Bewohner auf 1 Wohnung im									
		Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ꝛc. Stock	Dachraum	In verschiedenen Stockwerken	In ganzen Häusern
Breslau	1875	4,1	4,3	.	4,4	4,3	4,3	3,9		.	.
"	1880	4,0	4,2	.	4,4	4,3	4,4	3,9	3,6	6,6	.
Dresden	1875	3,9	5,0	4,7	4,9	4,6	4,5	4,5	4,0	.	.
"	1880	3,8	4,1	4,0	4,1	3,9	3,9	4,1	.	6,5	.
Leipzig	1867	4,3	4,7	5,4	4,7	4,8	5,2	5,3		.	.
"	1880	4,3	4,9	5,5	5,0	4,9	5,2	5,4		.	7,7
Königsberg	1864	5,3	5,3	4,1	4,7	4,6	4,7	7,7		.	.
Frankfurt a. M.	1871	3,7	4,8	4,8	5,0	4,8	4,5	3,7		10,3	
" "	1875	3,5	4,9	5,1	5,0	4,7	4,4	3,5		7,6	
" incl. Bornheim	1880	3,9	4,6	5,8	4,7	4,6	4,5	4,0		7,1	
Chemnitz	1867	3,8	4,9	5,7	4,9	4,4	4,4	3,9	.	.	
"	1871	6,7	5,2	6,1	4,7	4,5	4,5	4,2	.	.	

XXV. Die Wohnungen klassificirt nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

Städte	Im Jahre	Wohnungen mit						
		ohne	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
		heizbare(s) Zimmer						
Berlin	1861	.	51 909	26 635	12 721	5 400	5 633	1702
"	1864	3553	62 374	33 221	15 477	6 286	6 549	1823
"	1867	2265	74 972	39 440	17 543	7 795	8 422	2404
"	1871	4597	93 481	42 285	18 088	8 265	8 959	2484
"	1875	3239	109 115	53 689	22 010	9 831	11 472	3198
"	1880	3230	127 509	67 901	27 273	11 929	14 318	3769
Hamburg und Vorstadt	1867	.	25 060	11 235	5 209	2 692	2 902	1266
" und Vororte	1875[1]	669	31 681	17 374	8 706	4 727	5 144	2911
" " "	1880[1]	898	34 885	25 229	12 620	5 196	5 535	3310
Breslau	1875	175	22 586	15 139	6 846	4 394	3 506	686
"	1880	337	35 768	13 172	6 113	2 282	2 537	406
Dresden	1880	122	27 550	10 177	4 973	2 710	3 240	1061
Leipzig	1867	2	5 538	2 718	2 138	1 235	1 400	334
"	1871	2	5 821	4 344	2 636	1 501	1 620	370
"	1875	.	6 903	6 373	4 519	2 658	2 674	872
"	1880	15	8 127	7 765	5 696	2 966	3 018	923
Königsberg	1864	.	11 920	3 493	1 475	970	827	267
Frankfurt a. M.	1871	68	5 484	3 554	2 490	1 843	3 168	812
" incl. Bornheim	1880	22	6 567	6 153	4 798	3 469	5 088	1666
Stettin	1867	424	9 219	2 597	1 484	738	841	248
Chemnitz	1867	.	9 358	1 433	627	398	380	109
"	1871	.	10 734	1 720	711	419	453	132

[1]) Außer den genannten Wohnungen wurden 1875: 3041, 1880: 1153 ohne Angabe der Zimmerzahl gezählt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXVI. Promille-Vertheilung der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirten Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen hatten						
		kein	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
		heizbare(s) Zimmer						
Berlin	1861	.	499	257	122	52	54	16
"	1864	28	491	259	118	46	47	11
"	1867	15	491	268	115	51	54	16
"	1871	26	525	237	102	46	50	14
"	1875	15	513	253	104	46	54	15
"	1880	13	498	265	106	47	56	15
Hamburg incl. Vorstadt	1867	.	518	232	108	56	60	26
" incl. Vororte	1875	9	427	234	117	64	69	39[1]
" " "	1880	10	393	284	142	59	62	37[2]
Breslau	1875	3	424	284	128	82	66	13
"	1880	6	590	217	101	38	42	6
Dresden	1880	2	553	204	100	54	65	22
Leipzig	1867	.	386	259	149	86	97	23
"	1871	.	357	267	162	92	99	23
"	1875	.	288	266	188	111	111	36
"	1880	1	285	272	200	104	106	32
Königsberg	1864	.	629	184	78	51	44	14
Frankfurt a. M.	1871	4	315	204	143	105	182	47
" incl. Bornheim	1880	1	236	222	173	125	183	60
Chemnitz	1867	.	706	129	63	40	46	16
"	1871	.	702	135	61	38	47	17
Stettin	1867	27	593	167	95	48	54	16

XXVII. Die Bevölkerung in den nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirten Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Bevölkerung in Wohnungen						
		ohne	mit 1	mit 2	mit 3	mit 4	mit 5—7	mit 8 u. mehr
		heizbare(s) Zimmer						
Berlin	1861	.	224 406	135 327	66 397	31 261	35 988	16 455
"	1864	7 590	251 516	161 697	78 972	35 094	40 817	15 880
"	1867	6 091	289 320	181 318	86 146	40 281	49 901	21 343
"	1871	12 545	375 031	197 692	89 163	43 761	54 732	22 327
"	1875	9 855	425 624	249 849	107 326	53 051	68 562	26 304
"	1880	10 051	478 052	302 322	127 346	61 017	81 783	29 323
Hamburg incl. Vorstadt	1867	.	91 595	51 738	27 493	15 535	19 261	12 079
" incl. Vororte	1875[3]	2 349	120 257	80 568	44 586	25 804	31 140	29 693

[1] Außerdem 41% Wohnungen ohne Angabe der Zimmerzahl.
[2] " 13% " " " " " "
[3] Außerdem wurden in Wohnungen ohne Angabe der Zimmerzahl i. J. 1875: 11868, 1880: 8342 Bewohner gezählt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXVII.

Städte	Im Jahre	Bevölkerung in Wohnungen mit heizbare(s) Zimmer: ohne	mit 1	mit 2	mit 3	mit 4	mit 5—7	mit 8 u. mehr
Hamburg incl. Vororte	1880[1])	3098	130 446	112 538	61 322	28 209	33 639	29 263
Breslau	1875	326	80 163	65 503	32 366	22 909	21 983	5 963
„	1880	1165	137 268	58 062	30 667	13 062	16 808	3 550
Dresden	1880	273	98 930	44 820	22 364	13 077	17 708	7 699
Leipzig	1867	2	21 839	18 399	11 703	7 094	9 054	2 421
„	1871	3	23 304	22 347	15 019	9 034	10 591	2 796
„	1875	.	25 985	31 351	24 426	15 470	17 225	6 718
„	1880	36	31 224	39 396	30 772	16 989	18 835	6 871
Königsberg	1864	.	53 048	17 124	8 224	6 426	7 008	2 816
Frankfurt a. M.	1871	136	19 792	17 246	13 710	10 520	19 267	10 201
„ incl. Bornheim	1880	53	22 930	26 385	23 208	18 244	28 825	12 699
Chemnitz	1867	.	40 496	7 394	3 603	2 294	2 658	936
„	1871	.	46 806	9 000	4 050	2 534	3 191	1 121

XXVIII. Bevölkerungsstärke der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirten Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Es kommen durchschnittl. Bew. auf 1 Wohnung mit heizbare(s) Zimmer: 0	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
Berlin	1861	.	4,3	5,1	5,2	5,8	6,5	10,0
„	1864	.	4,0	4,9	5,1	5,6	6,2	8,7
„	1867	3,7	4,8	4,6	5,9	5,1	6,0	9,8
„	1871	2,7	4,0	4,7	4,9	5,3	6,1	9,0
„	1875	3,0	3,9	4,6	4,8	5,4	5,9	8,2
„	1880	3,1	3,7	4,5	4,7	5,4	5,7	7,1
Hamburg	1867	.	3,7	4,6	5,3	5,8	6,6	9,5
„	1875	3,5	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1	10,2
„	1880	3,5	3,7	4,5	4,9	5,3	6,1	8,8
Breslau	1875	.	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6	9,9
„	1880	3,5	3,8	4,4	5,0	5,7	6,6	8,7
Dresden	1880	2,2	3,6	4,4	4,5	4,8	5,5	7,3
Leipzig	1867	.	3,9	4,9	5,5	5,8	6,5	7,3
„	1871	1,5	4,0	5,1	5,7	6,0	6,5	7,2
„	1875	.	3,7	4,9	5,4	5,8	6,4	7,7
„	1880	2,4	3,8	5,1	5,4	5,7	6,2	7,4
Königsberg	1864	.	4,5	4,9	5,6	6,6	8,5	10,5
Frankfurt a. M.	1871	2,0	3,6	4,9	5,5	5,7	6,1	12,6
„ „ „	1880	2,4	3,5	4,3	4,8	5,3	5,7	7,6
Chemnitz	1867	.	4,3	5,2	5,8	5,8	7,0	8,6
„	1871	.	4,3	5,2	5,7	6,0	7,0	8,5

[1]) Vgl. Note 3 voriger Seite.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXIX. Bevölkerungsdichtigkeit der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirten Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Durchschnittliche Zahl der Bewohner per heizbares Zimmer in einer Wohnung mit					
		1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
		heizbare(s) Zimmer					
Berlin	1861	4,32	2,54	1,74	1,45	1,06	0,97
„	1864	4,03	2,43	1,70	1,40	1,04	0,87
„	1867	3,86	2,30	1,64	1,29	0,99	0,89
„	1871	4,01	2,34	1,64	1,32	1,06	0,90
„	1875	3,90	2,33	1,62	1,35	1,06	0,82
„	1880	3,75	2,23	1,56	1,28	1,01	0,78
Hamburg incl. Vorstadt	1867	3,66	2,30	1,76	1,44	1,17	1,08
„ incl. Vorst. u. Vororte	1875	3,80	2,32	1,77	1,36	1,07	0,98
„ „ „ „ „	1880	3,74	2,23	1,62	1,36	1,01	0,85
Breslau	1875	3,55	2,16	1,58	1,30	1,11	0,90
„	1880	3,84	2,20	1,67	1,43	1,17	0,97
Dresden	1880	3,59	2,20	1,49	1,21	0,96	0,69
Leipzig	1867	3,94	2,47	1,82	1,44	1,14	0,81
„	1871	4,00	2,57	1,90	1,50	1,15	0,84
„	1875	3,76	2,45	1,80	1,45	1,13	0,80
„	1880	3,84	2,53	1,80	1,43	1,10	0,76
Königsberg	1864	4,45	2,45	1,86	1,66	1,41	0,95
Frankfurt a. M.	1871	3,61	2,42	1,62	1,43	1,09	0,98
„ incl. Bornheim	1880	3,49	2,14	1,61	1,31	1,00	0,70
Chemnitz	1867	4,3	2,6	1,9	1,4	1,2	0,8
„	1871	4,3	2,6	1,9	1,4	1,2	0,5

XXX. Die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer im Vergleich zu den Wohnungen und Bewohnern.

Städte	Im Jahre	Heizbare Zimmer	Nicht heizbare Zimmer	Zimmer überhaupt	Es kommen durchschnittlich auf 1 Wohnung		Bewohner auf ein	
					Zimmer	heizbare Zimmer	Zimmer	heizb. Zimmer
Berlin	1861	(215 760)	.	.	.	2,07	.	2,36
„	1864	(257 915)	.	.	.	2,05	.	2,26
„	1867	(312 233)	.	.	.	2,05	.	2,16
„	1871	340 500	(101 000)	(441 500)	2,48	1,91	1,80	2,33
„	1875	418 811	77 066	495 877	2,33	1,97	1,89	2,24
„	1880	511 704	73 697	585 401	2,29	2,00	1,86	2,13
Hamburg incl. Vorst.	1867	102 043	.	.	.	2,11	.	2,13
„ u. Vororte	1875	180 213	.	.	.	2,43	.	1,92
„ „ „	1880	213 536	.	.	.	2,40	.	1,91
Breslau	1875	117 486[1])	28 209	145 695	2,05	2,20	1,57	1,97
„	1880	107 631	16 827	124 458	2,73	1,78	2,09	2,42

[1]) Den heizbaren Zimmern sind die Küchen zugezählt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXX.

Städte	Im Jahre	Heizbare Zimmer	Nicht heizbare Zimmer	Zimmer überhaupt	Es kommen durchschnittlich auf 1 Wohnung: Zimmer	auf 1 Wohnung: heizbare Zimmer	Bewohner auf ein Zimmer	Bewohner auf ein heizbare Zimmer
Dresden	1875	96 612	46 104	142 716	3,29	2,22	1,39	2,10
„	1880	103 114	56 046	159 160	3,19	2,07	1,29	1,99
Leipzig	1867[1]	35 236	.	.	.	2,45	.	2,00
„	1871[2]	40 946	.	.	.	2,51	.	2,03
„	1875	67 450	27 748	95 198	3,87	2,81	1,27	1,80
„	1880	78 791	36 020	114 811	4,03	2,76	1,26	1,83
Königsberg	1864	34 843	.	.	.	1,84	.	2,72
Frankfurt a. M.	1871	55 454	27 220	82 674	4,75	3,18	1,10	1,64
„ incl. Bornheim	1880	94 019	36 278	130 297	4,69	3,39	1,02	1,41
Stettin	1867	28 699	.	.	.	1,94	.	2,52

XXXI. Die Wohnungen klassificirt nach der Bewohnerzahl.

Städte	Im Jahre	Wohnungen mit 1 Bewohnern	2	3—5	6—10	über 10	Unter 1000 Wohnungen waren solche mit 1 Bewohnern	2	3—5	6—10	über 10
Berlin	1875	11 532	32 391	111 151	56 096	2 739	54	151	520	263	12
„	1880[3]	16 003	38 710	137 535	60 872	2 396	63	151	538	238	10
Hamburg incl. Vorstadt	1867	3 924	8 003	22 644	12 382	1 411	81	166	468	256	29
„ incl. Vorst. u. Vororte	1875	4 612	22 428	143 022	145 365	30 838	12	64	410	416	98
„ „	1880	5 408	26 810	177 318	163 412	33 909	13	65	435	401	86
Breslau	1875	4 037	8 596	26 910	12 917	872	76	161	504	242	17
„	1880	4 072	9 531	31 440	14 756	816	67	157	518	244	14
Dresden	1880[4]	4 294	8 752	24 895	11 632[5]		87	176	502	235	
Frankfurt a. M.	1875	1 307	2 695	9 382	6 081	826	64	132	463	300	41
„ „ „	1880	1 391	3 600	14 049	8 071	728	50	129	505	290	26
Leipzig	1867	587	1 743	6 914	4 731	387	41	121	482	329	27
„	1871	570	1 804	7 649	5 694	575	35	111	469	350	35
„	1875	981	2 733	11 416	8 008	861	41	114	476	334	36

[1]) Die Angaben beziehen sich auf 14 365 ausgewählte Wohnungen mit 70 512 Bewohnern.
[2]) Die Angaben beziehen sich auf 16 294 ausgewählte Wohnungen mit 83 094 Bewohnern.
[3]) Excl. 431 Wohnungen mit 0 Bewohnern.
[4]) 260 Wohnungen mit 0 Bewohnern sind zu ergänzen, um die Gesammtheit der bewohnten Wohnungen zu erhalten.
[5]) Darunter 1275 Wohnungen mit 10 und mehr Bewohnern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXXII. Die „kleinen" Wohnungen und die „übervölkerten" Wohnungen, sowie deren Bewohner.

Städte	Im Jahre	Wohnungen: ohne heizbares Zimmer mit bis 5 Bewohnern	ohne heizbares Zimmer 6 und mehr Bewohnern	mit 1 heizbaren Zimmer mit bis 5 Bewohnern	mit 1 heizbaren Zimmer 6 und mehr Bewohnern	mit 2 heizbaren Zimmern mit bis 9 Bewohnern	mit 2 heizbaren Zimmern 10 und mehr Bewohnern	Summe aller kleinen Wohnungen	Summe der davon übervölkerten Wohnungen	Bewohner der kleinen Wohnungen	Bewohner der übervölkerten Wohnungen
Berlin	1861 [1]	.	.	37648	14261	25297	1338	78544	15599	359733	116700
"	1864 [1]	.	.	51188	14739	32125	1096	99148	15835	420803	116371
"	1867 [1]	.	.	62573	14664	38530	910	116677	15574	476729	111280
"	1871	.	.	72279	21202	41100	1185	140363	22387	585268	162007
"	1875	2886	353	87780	21335	53689	1135	166043	22823	685328	162492
"	1880	2871	359	106012	21497	66867	1034	198640	22890	790425	159639
Hamburg incl. Vorst.	1867	.	.	20721 [2]	4339	10804	413	36295	4752	143333	35129
„ incl. Vorst. u. Vororte	1875	.	.	27019 [2]	5331	16954	420	49724	5751	203174	41418
" " "	1880	.	.	29792 [2]	5991	24692	537	61012	6528	246082	47370
Breslau	1875	170	5	19150	3436	14932	207	37900	3648	145992	42470
"	1880	283	54	29075	6693	12837	335	49277	7082	196495	52941
Dresden	1880	110	10	23007	4414	9844	287	37672	4711	144023	33908
Leipzig	1867	2	.	4413	1124	3563	155	9257	1279	40240	9510
"	1871	2	.	4589	1232	4144	200	10167	1432	45654	10871
"	1875	.	.	5687	1216	6133	240	13276	1456	57336	11198
"	1880	.	.	.	.	.	.	15907	.	70656	.
Königsberg	1864	.	.	8605	3315	3338	155	15413	3470	70172	25357
Frankfurt a. M.	1871	68	.	5358	126	3509	45	9106	171	37174	1372
" incl. Bornheim	1880	22	.	6274	114	6127	26	12742	140	49368	1044
Stettin	1867	.	.	.	.	.	.	12240	.	.	.
Chemnitz	1867	.	.	.	.	.	.	10791	.	47890	.
"	1871	.	.	.	.	.	.	12454	.	55806	.

XXXIII. Promille-Vertheilung der übervölkerten Wohnungen sowie Bevölkerungsstärke der kleinen und übervölkerten Wohnungen.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen überhaupt waren „kleine" Wohnungen	Uebervölkert sind von 1000 kleinen Wohnungen: ohne heizbares Zimmer	mit 1 heizbaren Zimmer	mit 2 heizbaren Zimmern	überhaupt	Im Durchschnitt Bewohner auf: 1 kleine Wohnung	1 übervölkerte Wohnung
			Wohnungen					
Berlin	1861	756	.	182	17	199	4,6	7,5
"	1864	778	.	149	11	160	4,2	7,3
"	1867	774	.	125	8	133	4,1	7,1
"	1871	788	.	151	8	159	4,2	7,2
"	1875	781	2	128	7	137	4,1	7,1
"	1880	776	2	108	5	115	4,0	7,0
Hamburg incl. Vorst.	1867	750	.	120	11	131	3,9	7,4
" u. Vororte	1875	670	.	107	9	116	4,1	7,2
" " "	1880	687	.	98	9	107	4,0	7,3
Breslau	1875 [3]	711	.	91	5	96	3,9	.

[1] Uebervölkerte Wohnungen ohne heizbares Zimmer sind denen mit 1 heizbaren Zimmer eingerechnet.
[2] Incl. der Wohnungen ohne heizbares Zimmer.
[3] Die Angaben sind mit den übrigen Verhältnißzahlen nicht vergleichbar, da bei der Aufnahme im betr. Jahre die Küchen als heizbare Zimmer gezählt wurden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXXIII.

Städte	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen überhaupt waren „kleine" Wohnungen	Uebervölkert sind von 1000 kleinen Wohnungen				Im Durchschnitt Bewohner auf	
			ohne heizbare Zimmer	mit 1 heizbaren Zimmer	mit 2 heizbaren Zimmern	überhaupt	1 kleine Wohnung	1 übervölkerte Wohnung
			Wohnungen					
Breslau	1880	813	1	136	7	144	4,0	7,5
Dresden	1880	756	0,3	117	8	125	3,8	7,2
Leipzig	1867	645	.	121	17	138	4,3	7,4
„	1871	624	.	121	20	141	4,5	7,6
„	1875	554	.	92	18	110	4,3	7,7
„	1880	558	.	.	.	.	4,4	.
Königsberg	1864	813	.	215	10	225	4,6	7,3
Frankfurt a. M.	1871	523	.	14	5	19	4,1	8,0
„ incl. Bornheim	1880	459	.	25	2	27	3,9	7,5
Chemnitz	1867	835	.	.	.	.	4,4	.
„	1871	837	.	.	.	.	4,5	.
Stettin	1867	620	.	.	.	.	.	.

XXXIV. Die kleinen Wohnungen unterschieden nach den Räumlichkeitsklassen der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer.

Städte	Im Jahre	Wohnungen					Von 1000 Wohnungen sind Wohnungen				
		ohne heizbares Zimmer	mit 1 heizbaren Zimmer		mit 2 heizbaren Zimmern		ohne heizbares Zimmer	mit 1 heizbaren Zimmer		mit 2 heizbaren Zimmern	
			mit	ohne	mit	ohne	mit		mit	ohne	mit	ohne	mit
		nicht heizbare(n) Zimmer(n)						nicht heizbare(n) Zimmer(n)					
Berlin	1871	4597	57 189	36 292	28 774	13 511		26	321	204	161	76	
„	1875	3239	71 201	43 914	42 284	11 405		15	335	206	199	54	
„	1880	3230	91 581	35 928	56 322	11 579		13	358	140	220	45	
Hamburg incl. Vorst. u. Vororte	1880	898	5 832	29 053	4 016	21 213		10	66	327	45	239	
Breslau	1875	175	15 263	7 323	7 896	7 243		3	286	137	148	136	
„	1880	337	26 049	9 719	10 816	2 356		6	430	160	178	39	
Dresden	1880	122	3 622	23 928	1 614	8 563		3	73	480	32	172	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXXV. Die Wohnungen nach der Bezugsdauer.

Bezugsdauer in Jahren	Berlin 1880	Breslau 1880	Dresden 1880	Leipzig 1875	Leipzig 1880
			a) Absolut.		
0—1[1])	88 879	20 619	14 334	5 505	7 592
1—2	49 967	10 547	8 381	3 377	4 467
2—3	32 740	7 030	5 773	2 476	3 368
3—4	20 651	4 583	3 839	1 764	2 294
4—5	14 180	3 123	2 662	1 234	1 825
5—10	28 544	6 888	7 507	4 038	4 464
10—20	19 311	4 211	4 777	2 109	3 280
20—30		1 100	1 310	599	793
30—50		477	579	264	387
über 50		48	57		40
unbekannt	1 657	1 989	614	3 238	—
Sa.	255 929	60 615	49 833	24 604	28 510
			b) Promille[2]).		
0—1[1])	350	352	291	258	266
1—2	196	180	170	158	157
2—3	129	120	117	116	118
3—4	81	78	78	82	80
4—5	56	53	54	58	64
5—10	112	117	153	189	157
10—20	76	72	97	99	115
früher		28	40	40	43

XXXVI. Die Eigenthümer-, Dienst-, (Frei-) und Mieth-Wohnungen.

Stadt	Im Jahre	Eigenthümer-Wohnungen	Dienst- und Frei- Wohnungen	Mieth- Wohnungen	Wohnungen überhaupt	Auf 1000 Wohnungen kommen: Eigenthümer-	Dienst- u. Frei- Wohnungen	Mieth- Wohnungen
Berlin	1871	8848	169 311		178 159	50	950	
„	1875	9651	202 903		212 554	45	955	
„	1880	9861	246 068		255 929	39	961	
Hamburg incl. Vorstadt	1867	.	1232	.	48 427	.	25	.
„ incl. Vorst. u. Vororte	1875	.	2258	.	74 253	.	30	.
„ „ „ „ „	1880	.	2533	.	88 826	.	29	.
Breslau	1875	2993	50 339		53 332	56	944	

[1]) Nur 10 resp. 11 Monate Bezugsdauer.
[2]) Ohne Berücksichtigung der Wohnungen „ohne Angabe des Bezugsjahrs".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Noch Tab. XXXVI.

Stadt	Im Jahre	Wohnungen: Eigenthümer-	Wohnungen: Dienst- und Frei-	Wohnungen: Mieth-	Wohnungen überhaupt	Auf 1000 Wohnungen kommen: Eigenthümer- Wohnungen	Dienst- u. Frei- Wohnungen	Miethwohnungen
Breslau	1880	2878	1888	54 578	59344[1])	48	32	920
Dresden	1875	4206	39 234		43 440	97	903	
„	1880	4482	45 351		49 833	90	910	
Leipzig	1867	822	643	15 625	17 090	48	38	914
„	1880	2048	26 462		28 510	72	928	
Königsberg	1864	1879	17 073		18 952	99	901	
Bremen	1867	5624	238	12 997	18 859	298	13	689
„	1871	6565	250	14 787	21 602	304	12	684
„	1875	9151	444	17 930	275 25	333	16	651
„	1880	8594	400	18 741	27 735	310	14	676

XXXVII. Die Durchschnittsmiethen.

Für	Berlin 1875	Berlin 1880	Hamburg incl. Vororte 1875	Hamburg incl. Vororte 1880	Breslau 1875	Breslau 1880	Leipzig 1867	Leipzig 1871	Leipzig 1875	Leipzig 1880	Dresden 1880	Stettin 1867
a) für eine Wohnung.												
	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ
Wohnungen überhaupt	686	505	582	573	309	299	325	350	509	457	342	318
Vorderwohnungen	826	616	.	701	396	389	.	.	.	.	.	.
Hinterwohnungen	423	299	.	256	187	162	.	.	.	.	.	.
Wohnungen mit gewerbl. Benutzung	792	595	.	817	385	438	.	.	.	541	391	.
Wohnungen ohne Benutzung	664	488	.	483	298	277	.	.	.	479	334	.
Eigenthümerwohnungen	1875	1516	.	678	758	909	.	.	.	.	664	.
Dienst- u. Freiwohnungen	627	464	.	.	.	207	.	.	494	462	287	.
Miethwohnungen					.	282						
Wohnungen im (in) Keller	443	336	.	444	190	156	131	.	176	138	105	.
Erdgeschoß	957	723	.	521	327	281	304	.	442	511	317	.
Entresol	556	471	.	485	.	.	299	.	.	379	361	.
I. Stock	864	644	.	386	347	318	356	.	523	566	386	.
II. „	667	517	.	395	335	317	366	.	496	521	364	.
III. „	507	398	.	398	299	270	318	.	455	449	288	.
IV. „ ꝛc.	332	233	.	337	172	141	217	.	319	287	187	.
Dachraum	279	201	.			118			196			
diversen Stock	3430	2459	.	1459	.	1035	.	.	.	2166	1022	.
b) für ein heizbares Zimmer.												
überhaupt	336	252	247	239	.	169	133	139	184	174	165	172
im Keller	319	238	.	.	.	131	93	.	123	95	95	.
„ Erdgeschoß	453	343	.	.	.	178	139	.	178	192	176	.
„ Entresol	388	295	.	.	.	.	134	.	.	165	158	.
„ I. Stock	362	269	.	.	.	178	146	.	199	192	179	.
„ II. „	297	231	.	.	.	173	140	.	183	182	169	.
„ III. „	256	196	.	.	.	153	122	.	170	160	150	.
„ IV. ꝛc. „	225	163	.	.	.	117	100	.	140	130	135	.
„ Dachraum	226	166	.	.	.	107			138			
in diversen Stock	590	547	.	.	.	284	.	.	.	191	182	.

[1]) Excl. 1271 Wohnungen ohne Angabe.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XXXVIII. Die Vertheilung der Wohnungen nach Miethstufen.

Städte ꝛc.	Im Jahre	Von 1000 Wohnungen betrug d. Jahresmiethe bis 250 ℳ	251 bis 500 ℳ	501 bis 1000 ℳ	über 1000 ℳ
a) die Wohnungen überhaupt.					
Hamburg incl. Vororte	1875	416	274	179	131
"	1880	412	300	166	122
Breslau.	1875	673	181	97	49
"	1880	693	161	99	47
Leipzig	1875	406	241	258	95
"	1880	470	230	201	99
Dresden.	1880	664	169	106	61
Stettin	1867	651	192	113	44
b) Vorderwohnungen.					
Hamburg incl. Vororte	1880	291	321	220	168
Breslau.	1875	539	232	151	78
"	1880	573	215	145	67
c) Hinterwohnungen.					
Hamburg incl. Vororte	1880	710	248	32	10
Breslau.	1875	856	113	23	8
"	1880	910	70	18	2
d) Wohnungen mit gewerbl. Benutzung					
Hamburg incl. Vororte	1880	160	340	292	208
Breslau.	1880	524	242	150	84
e) Wohnungen ohne gewerbl. Benutzung					
Hamburg incl. Vororte	1880	504	285	119	92
Breslau.	1880	740	142	84	34

XXXIX. Das Verhältniß der Wohnungsmiethe zum Einkommen.

Einkommensstufen. ℳ	Die Miethe beträgt % vom Einkommen in Berlin 1876 (6170 Fälle)[1]	Hamburg 1868 (13 059 Fälle)	Hamburg 1874 (14 691 Fälle)	Hamburg 1882 (17 289 Fälle)	Breslau 1880 (34 897 Fälle)	Leipzig 1875 (4021 Fälle)	Dresden 1880 (30 825 Fälle)
bis 600	.	22,3	24,2	26,5	28,7	29,9	26,8
601 " 1 200	24,7	18,8	20,9	23,5	21,0	21,2	18,4
1 201 " 1 800	21,8	19,9	21,1	18,9	20,8	19,7	16,3
1 801 " 2 400	21,6	20,3	20,9	19,5	19,1	20,4	15,9
2 401 " 3 000	18,6	19,5	19,2	18,8	19,7	18,3	15,4
3 001 " 3 600	21,3	19,6	19,0	17,9	19,8	16,9	15,3
3 601 " 4 800	18,6	19,1	17,8	17,8	18,3	15,5	15,4
4 801 " 6 000	17,9	18,6	17,4	18,3	18,3	15,4	14,6
6 001 " 12 000	15,0	16,0	15,5	16,7	13,7	13,1	13,0
12 001 " 30 000	11,7	11,5	10,8	12,2	8,9	8,4	9,9
30 001 " 60 000	8,8	6,7	7,4	8,1	3,6	5,5	7,1
über 60 000	3,6	3,7	3,8	3,9	3,4	1,9	3,9

[1] D. h. die der betr. Untersuchung zu Grunde gelegenen Fälle.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XL. Die Haushaltungen nach ihrer Zusammensetzung.

Städte	Jahr	Einzeln lebende Personen	Familienhaushaltungen bestehend aus								Familienhaushaltungen überhaupt
			nur Familiengliedern (incl. Verwandten)	Familiengliedern und Dienstboten	Familiengliedern und Gewerbegehilfen	Familiengliedern, Dienstboten und Gewerbegehilfen	Familiengliedern und Aftermiethern	Familiengliedern, Aftermiethern und Dienstboten	Familiengliedern, Aftermiethern, und Gewerbegehilfen	Familiengliedern, Aftermiethern, Dienstboten und Gewerbegehilfen	
Berlin	1861	52 669		22 545			33 102				.
„	1864	6 599	61 519	21 980	3995	3482	33 096				124 072
„	1867	10 885	71 976	24 781	3689	3609	37 701				141 756
„	1871	12 462	84 817	27 095	3160	3745	46 880				165 697
„	1875	11 611	98 102	34 719	4833	4534	55 054	4037	719	300	202 298
„	1880	15 781	136 259	37 821	4853	4035	52 766	3896	691	263	240 584
Hamburg incl. Vorstadt	1867	5 534	22 551	7 006	1917	2194	10 146				438 104
	1871	4 292	25 662	7 363	1861	1845	10 665	1678	446	312	49 832
„ incl. Vorstadt und Vororte	1880	6 326	49 653	14 226	2505	1976	15 573	1863	327	177	86 300
Breslau	1871	3 101	21 715	7 745	1055	1315	8 905	1351	199	157	42 442
„	1875	3 888	25 738	8 853	1062	1490	10 793	1568	188	125	49 817
„	1880	4 217	31 284	9 024	1048	1231	11 776	2250	252	186	57 051
Leipzig	1867		7 163	2 999	459	704	4 200	1101	198	266	17 090
„	1871		6 988	3 389	420	687	6 095	1410	269	312	19 570
„	1880		10 494	4 791	558	.	7 209	.	.	.	29 479
Frankfurt a. M.	1871		6 613	5 197	375	815	3 001	1033	151	234	17 419
„	1875		8 045	5 587	592	863	3 498	1203	251	252	20 291
„	1880		13 503	7 363	613	862	3 911	1193	218	176	27 839
Königsberg . . .	1864	8145		3937			6820				18 952

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XLI. Promille-Vertheilung der Familienhaushaltungen nach der Zusammensetzung.

Städte	Jahr	Unter 1000 Familienhaushaltungen sind solche bestehend aus							
		nur Familienglieder (incl. Verwandten)	Familienngliedern und Dienstboten	Familienngliedern und Gewerbegehilfen	Familienngliedern, Dienstboten und Gewerbegehilfen	Familienngliedern und Aftermiethern	Familienngliedern, Aftermiethern und Dienstboten	Familienngliedern, Aftermiethern und Gewerbegehilfen	Familienngliedern, Aftermiethern, Dienstboten und Gewerbegehilfen
Berlin	1861	486		208				306	
"	1864	496	177	32	28			267	
"	1867	508	175	26	25			266	
"	1871	512	163	19	23			283	
"	1875	485	172	24	22	272	20	4	1
"	1880	567	157	20	17	219	16	3	1
Hamburg incl. Vorstadt	1867	515	160	44	50		231		
	1871	515	148	37	37	214	34	9	6
Hamburg incl. Vorstadt u. Vororte	1880	575	165	29	23	180	22	4	2
Breslau	1871	511	182	25	31	210	32	5	4
"	1875	517	178	21	30	217	31	4	2
"	1880	548	158	18	22	206	40	5	3
Leipzig	1867	419	176	27	41	246	64	12	15
"	1871	357	173	21	35	312	72	14	16
"	1880	353	163	19	.	245	.	.	.
Frankfurt a. M.	1871	380	298	22	47	172	59	8	14
"	1875	397	276	29	43	172	59	12	12
"	1880	485	264	22	31	141	43	8	6
Königsberg	1864	430		210				360	

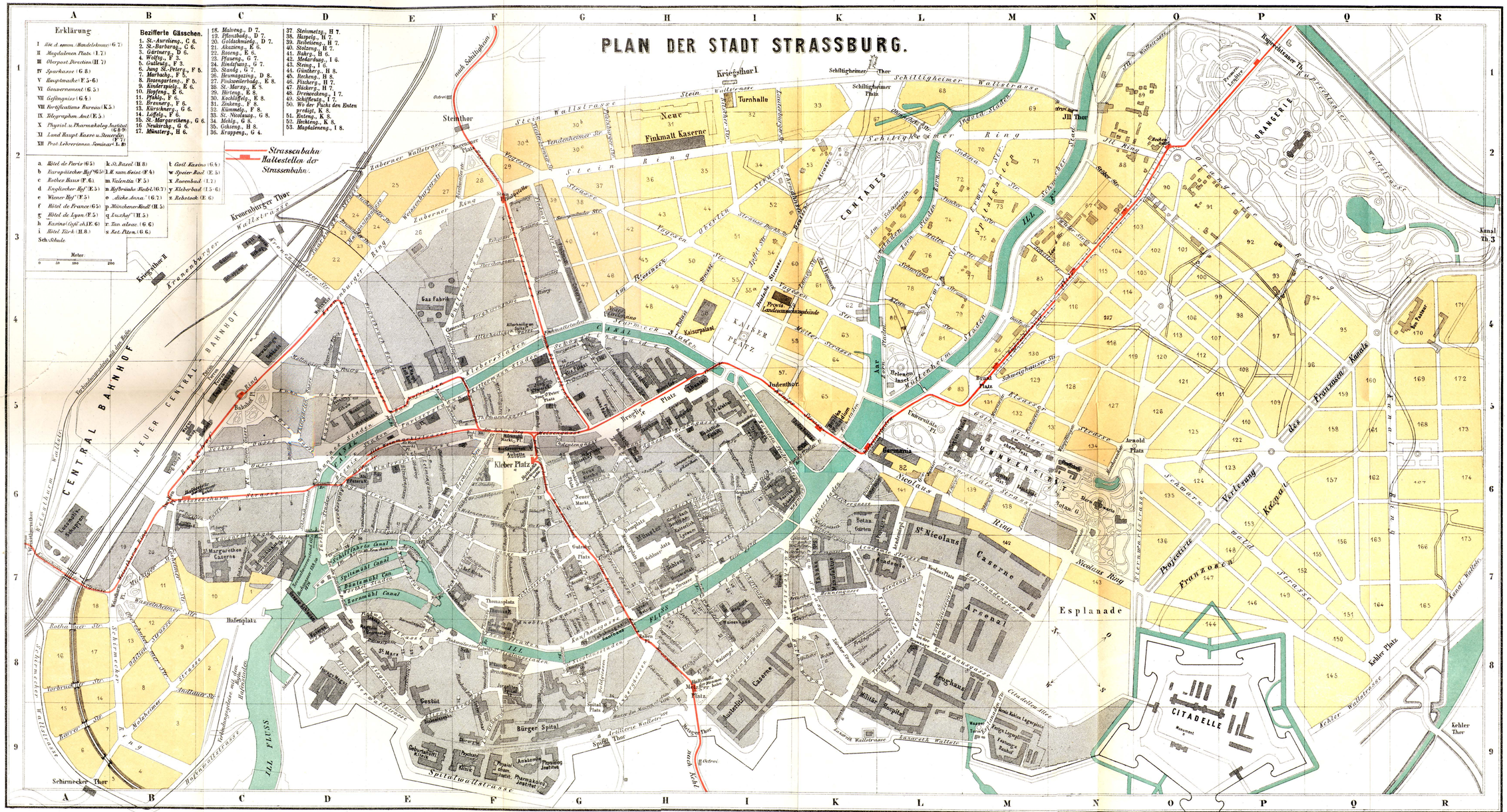
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XLII. Die Haushaltungen nach einzelnen Bestandtheilen.

Städte	Jahr	Haushaltungen mit Kindern			Haushaltungen mit Dienstboten			Haushaltungen mit Gewerbegehilfen			Haushaltungen mit Aftermiethern		
		Haushaltungen	Kinder	Auf 1 Haushaltung Kinder	Haushaltungen	Dienstboten	Auf 1 Haushaltung Dienstboten	Haushaltungen	Gewerbegehilfen	Auf 1 Haushaltung Gewerbegehilfen	Haushaltungen	Aftermiether	Auf 1 Haushaltung Aftermiether
Berlin	1861	.	.	.	25 947	43 790	1,69	.	4 313	.	37 094	62 916	1,70
"	1864	.	.	.	28 137	41 725	1,48	8 392	16 520	1,97	38 070	62 791	1,65
"	1867	103 513	251 621	2,43	31 739	46 463	1,46	8 319	15 312	1,84	37 701	67 878	1,80
"	1871	123 665	293 026	2,37	33 702	52 116	1,55	7 540	15 856	2,10	46 880	90 310	1,93
"	1875	142 851	327 981	2,30	43 590	63 855	1,47	10 386	19 536	1,88	62 044	106 875	1,72
"	1880	172 939	62 269	2,44	46 015	63 202	1,38	9 842	18 727	1,90	61 029	88 637	1,45
Hamburg incl. Vorstadt	1867	.	.	.	9 200	14 776	1,61	4 111	10 384	2,53	10 146	21 948	2,16
" " "	1871	.	.	.	11 198	15 139	1,35	4 464	9 001	2,02	13 101	23 611	1,80
" incl. Vorst. u. Vororte	1880	.	.	.	18 242	25 623	1,40	4 985	12 497	2,51	17 940	30 660	1,71
Breslau	1871	25 893	74 025	2,3	10 568	15 399	1,46	2 726	5 650	2,07	10 612	18 336	1,73
"	1875	36 658	85 269	2,3	12 036	17 003	1,41	2 865	6 114	2,13	12 674	20 742	1,64
"	1880	41 659	100 623	2,42	12 691	17 307	1,36	2 717	5 335	1,96	14 464	22 744	1,57
Leipzig	1867	.	.	.	5 070	6 820	1,35	1 627	4 298	2,64	5 765	12 170	2,09
"	1871	.	.	.	5 798	7 661	1,32	1 688	4 468	2,65	8 086	19 162	2,37
"	1880	.	.	.	8 482	.	1,21	1 887	.	2,55	12 127	19 833	1,64
Frankfurt a. M.	1871	.	27 075	.	7 279	11 639	1,60	1 575	3 913	2,48	2 848	10 120	3,55
"	1875	13 337	30 876	2,32	7 905	11 729	1,48	1 958	.	.	5 426	11 478	2,12
"	1880	19 530	47 049	2,41	9 594	14 144	1,47	1 869	4 411	2,36	5 812	9 654	1,66
Königsberg	1864	.	.	.	5 426	8 847	1,64	.	1 658	.	6 820	13 205	1,94
Bremen	1871	.	31 599	.	4 563	6 852	1,50	.	4 233	.	2 522	4 549	1,80
"	1875	.	39 832	.	4 837	6 992	1,45	.	4 911	.	3 430	5 920	1,73
"	1880	.	47 367	.	4 760	6 883	1,44	.	4 471	.	2 695	4 107	1,52
Stettin	1867	.	.	.	3 136	4 517	1,44	.	2 619	.	3 477	6 339	1,82

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

PLAN DER STADT STRASSBURG.



Publ. v. J. Kettler, Zeichn. v. F. Kübler, Stich. v. R. Flury.

AUSGEFÜHRT IN SCHAUENBURG'S GEOGR. ANST. LAHR.

VERLAG VON K.J. TRÜBNER IN STRASSBURG.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57277-9 | Generated on 2023-01-16 13:13:22
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/