

**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*

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Erster Band.

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XXX.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Erster Band.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1886.

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. G.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1886.

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

Die Verlagsbuchhandlung.

Vorrede.

Der Ausschuß des Vereins für Socialpolitik hat auf den Antrag seines Mitgliedes, des Herrn Oberbürgermeister Dr. Miquel, beschloffen, 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 Rasse.

Inhaltsverzeichnis.

	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. Reuthold 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 Rechtsanwält und Mitglied des Magistrats Dr. Fleisch in Frankfurt a. M.	57—91
Kapitel I. Gibt 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.	
Rechtliche Verhältnisse S. 72. — Nichtliche Verhältnisse S. 75. — Schlußbemerkung S. 88.	
IV.	
Die Arbeiterwohnungsfrage in England. Von Dr. P. F. Nischrott	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 Berichtes S. 94, 95. — Die der Behandlung der Wohnungsfrage in unserem Referate gegebene Einschränkung S. 95, 96.	

	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 Mietzpreise und das Verhältnis derselben zum Arbeitslohn S. 99, 100.	
§ 2. Die urfächlichen Momente für diese Mißstände	100—109
Das lease-system S. 100, 101. — Das Zufließen 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 Zusammenfügung 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 u. 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 Verhältnis 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 Verbesserungsorschläge	141—146
Die Vorschläge der Royal Commission und die theilweise Erfüllung derselben durch das Arbeiterwohnungs-gesetz von 1885 S. 141, 142. — Inhalt und Bedeutung dieses Gesetzes S. 143—146.	
Schlufwort	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. G. Von Rechtsanwalt Dr. Friedrich Weill in Karlsruhe	147—160
--	---------

VI.

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

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 Bauplänen 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 Schlafferstellen. War das Uebel auf diese Weise einigermaßen gemildert, so verschwand dasselbe

oft in seiner offensichtlichen peinlichen Neußerlichkeit anscheinend vollständig wieder, wenn Zeiten wirtschaftlicher 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 wirtschaftlichen 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 wirtschaftlich 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 Hexanziehung der Privat speculation zur Herstellung neuer Wohngebäude in Folge hoher Miethpreise und der dadurch herbeigeführten Rentabilität der Bauunternehmungen ein sicheres und jedenfalls das einzige Abhilfsmittel 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 wirtschaftlicher Ruhe fast überall in den größeren Städten eine Art Wohnungsnoth besteht.

Das Verhältniß der Wohnungsmiethen zu den Gesamteinnahmen 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 Gesamteinnahme 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 Privat speculation im Wohnungsbau nicht gleichen Schritt hält. Die Bau speculation 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 Risiko 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-

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 Entwicklung, 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 Benützung 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 Benützung. Die Art und Weise der Benützung 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-