

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



**Zweiter Band**

**Gutachten und Berichte  
hrsg. im Auftrage des Vereins für Socialpolitik**



**Duncker & Humblot *reprints***

**Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen**  
in deutschen Großstädten.

Zweiter Band.

---

# Schriften

des

## Vereins für Socialpolitik.

XXXI.

**Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen**

in deutschen Großstädten.

Zweiter Band.



**Leipzig,**

Verlag von Duncker & Humblot.

1886.

# Die Wohnungsnoth

der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten

und

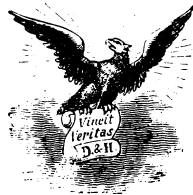
Vorschläge zu deren Abhülfe.

Gutachten und Berichte

herausgegeben im Auftrage des Vereins für Socialpolitik.

Zweiter Band.

Mit acht Steintafeln.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1886.

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

**Die Verlagsbuchhandlung**

# Inhaltsverzeichnis.

	Seite
<b>VII.</b>	
Die Wohnungsfrage in Frankreich. Von Arthur Raffalovich . . .	1—72
I. Die französische Gesetzgebung S. 1—18. — II. Die Gesetzgebung über die möblirten Wohnungen in Paris S. 19—23. — III. Die Wohnungsverhältnisse in Paris. Miethzinsen. Budget der Arbeiter. Zahl der Wohnungen S. 24—35. — IV. Wohnungsfrage im Allgemeinen. Ansichten des Verfassers. Einwände gegen die directe Intervention des Staates oder der Gemeinden u. S. 36—54. — V. Die in einigen Provinzialstädten Frankreichs gemachten Versuche zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen S. 55—72.	
<b>VIII.</b>	
Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Bochum. Von Bürgermeister Lange . . . . .	73—105
<b>IX.</b>	
Die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz i. S. Von Stadtrath Dr. Dittrich . . . . .	107—127
1. Dertliche Verhältnisse S. 107—114. — 2. Statutarische und gesetzliche Bestimmungen S. 114—118. — 3. Abhilfemaßregeln S. 118—123. — 4. Freie Hilfstätigkeit S. 123—127.	
<b>X.</b>	
Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in der Stadt Osnabrück. Von Oberbürgermeister Brüning. Mit 8 Stein tafeln . . .	129—151
<b>XI.</b>	
Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Grefeld. Von L. F. Seyffardt . . . . .	153—156
<b>XII.</b>	
Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund. Von Bürgermeister Urnecke	157—186

## XIII.

- Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a. d. R.  
Von Stadtbaumeister Wiebe . . . . . 187—197

## XIV.

- Die Wohnverhältnisse in Berlin, insbesondere die der ärmeren Klassen.  
Von Dr. G. Berthold . . . . . 199—235

## XV.

- Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in der Stadt  
Eberfeld. Von Ernst, Vorsteherem der städtischen Armenverwaltung 237—243

## XVI.

- Die Wohnungsverhältnisse in Breslau. Bericht, dem Verein für Social-  
politik erstattet von Dr. Paul Honigmann, Rechtsanwalt in  
Breslau . . . . . 249—286

## XVII.

- Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig. Von  
Dr. Ernst Haffe . . . . . 288—373
- I. Die Aeußerungen der Wohnungsnoth. A. Der Wohnungsmarkt  
S. 294. B. Die Beschaffenheit der Wohnungen S. 311. C. Die  
Benutzung der Wohnungen S. 329. D. Die besonderen Ver-  
hältnisse der einzelnen Stadttheile S. 350.
- II. Ursachen der Wohnungsnoth S. 359.
- III. Folgen der Wohnungsnoth S. 363.
- IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth S. 367.

## Anhang:

1. Die Wohnung des Leipziger Arbeiters. Von Baucommissar  
D. Gruner . . . . . 379—382
2. Ein Versuch zur Beschaffung guter Wohnungen für Arme  
in Leipzig. Von G. de Viagre . . . . . 383—388

Den Verfassern der in diesem Bande enthaltenen Berichte hat der Ausschuß des Vereins für Socialpolitik folgenden Fragebogen vorgelegt:

### I. Aeußerungen der Wohnungsnoth.

1. Sind die billigen Wohnungen in der Stadt zerstreut oder hauptsächlich in bestimmten Quartieren concentrirt?

Sind diese Quartiere genügend mit Plätzen, öffentlichen Promenaden u. s. w. versehen?

Oder bestehen innerhalb derselben in Privatnutzung befindliche unbebaute Gärten, Höfe u. s. w.?

Ward bei Aufstellung des Bebauungsplans (Alignements) neuer Straßen und Stadtheile die Erleichterung der Anlage billiger Wohnungen insbesondere berücksichtigt?

2. Sind viele billige Wohnungen an sich (abgesehen von Ueberfüllung) ungesund

a) in Folge ihrer Lage?

b) in Folge ihrer Bauart?

c) in Folge des Mangels an öffentlichen Einrichtungen, die der Einzelne nur bei Vorhandensein großer Mittel entbehren kann?

(Schlechte Abtrittsanlagen; ungenügende Wasserversorgung; schlechtes Brunnenwasser.)

3. Enthalten die bestehenden baupolizeilichen Vorschriften Bestimmungen, die hier bessernd zu wirken geeignet sind, bezw. Bestimmungen, die zum Fortbestand und Anwachsen der vorhandenen Mißstände beitragen?

4. Falls wohnungsstatistische Aufnahmen vorhanden sind:

a) Was ist das Resultat derselben in Bezug auf die Zahl der Haushaltungen, Wohnungen, Wohnräume oder Gelasse bezw. heizbare Zimmer und die durchschnittliche Bewohnungsziffer eines Grundstücks, einer Wohnung, eines Wohnraumes?

b) Wie viel Wohnungen giebt es

mit einem nicht heizbaren Zimmer?

mit einem heizbaren Zimmer?

mit einem heizbaren Zimmer und Küche?

mit zwei heizbaren Zimmern?

mit zwei heizbaren Zimmern und Küche? u. s. w.

c) Wie viel Wohnungen

unter der Erde?

gleicher Erde?

erster Stock?

:

:

Dachstock?

Wie viel Wohnungen nehmen ein ganzes Haus ein: ?



- d) In wie viel und wie beschaffenen Wohnungen sind die Wohnungräume zugleich zum Gewerbebetriebe benützt?
5. Welche Entwicklung dieser Verhältnisse ergibt die Vergleichung mit den früheren statistischen Erhebungen?
6. Ist es möglich, die ungesunden Wohnungen (Frage 2) statistisch mit den überfüllten zu combiniren?
7. Bestehen Ermittlungen über den Kubikinhalte einzelner oder vieler überfüllter Wohnungen und was ist ihr Resultat?
8. Wie ist die Lage der billigen Wohnungen zu den Arbeitsstätten ihrer Bewohner? Entstehen Nachteile aus zu großer Entfernung von Wohnung und Arbeitsort?
9. Falls eine Miethsteuer besteht oder sonstige Aufnahmen über die Miethpreise vorhanden sind:  
Wie classificiren sich die vorhandenen Wohnungen nach dem Miethpreis?  
Lassen sich die aus der Miethsteuertabelle gefundenen Zahlen statistisch combiniren mit den aus der Einkommen- bzw. Klassensteuerliste gefundenen Zahlen über das Einkommen der Einwohner?  
Wie viel Personen zahlen hiernach mehr als ein Fünftel des Einkommens für Miethe?
10. Wie viele und wie beschaffene Wohnungen stehen leer?

## II. Ursachen der Wohnungsnoth.

11. Hat sich der Zuzug in den letzten Jahren erheblich vermehrt?  
Aus welchen Ursachen?  
War er durch vorübergehende Umstände bedingt, oder ist er mutmaßlich dauernd?
12. Sind kleine Wohnungen in den letzten Jahren beseitigt worden  
a) durch Straßendurchbrüche?  
b) oder sonstige öffentliche Anlagen?  
c) oder behufs Umbau zu Privat Zwecken?
13. In wie weit wurden Wohnungen neu erbaut  
a) überhaupt?  
b) insbesondere solche mit drei Zimmern und weniger?
14. Enthält das bestehende Privatrecht hierher gehörige Bestimmungen?  
Insbesondere Angabe der üblichen Dauer der Miethverträge, der beiderseitigen Kündigungsfrist, der beiderseitigen Rechte bei Nichterhaltung des Vertrags.

## III. Folgen der Wohnungsnoth.

15. Zahl der Aftervermietungen?
16. Zahl der Ermittlungen?
17. Zahl der Fälle, in denen die öffentliche Unterstützung zum ersten Male durch Unmöglichkeit ein Obdach zu finden, bzw. zu behalten herbeigeführt wurde?
18. Verhältniß der Miethshöhe zum Arbeitslohn?

## IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth.

19. Was hat der Staat gethan?
20. Was hat die Gemeinde gethan?
21. Was haben einzelne Unternehmer zu Gunsten ihrer Arbeiter gethan?
22. Was geschah seitens gemeinnütziger oder wohlthätiger Vereine?

---

Zur Bestimmung der „billigen Wohnungen“ wäre die Ortshaftseintheilung des Gesetzes über die Wohnungsgeldzuschüsse vom 12. Mai 1873 in passender Weise heranzuziehen.

---

## VII.

# Die Wohnungsfrage in Frankreich.

Von

Arthur Raffalovich.

### I. Die französische Gesetzgebung<sup>1)</sup>.

Das Gesetz von 1850. Die Reformvorschläge.

Die auf die Zuträglichkeit der Wohnungen für die Gesundheit bezüglichen Gesetze sind wenig zahlreich in Frankreich. Unter dem Ancien Régime bezogen sich, abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen, die Maßnahmen der Gesetzgebung nur auf die Hygiene im Allgemeinen. So haben die Erlasse der Vorsteher der Kaufmannschaft (prévôts des marchands) und der Polizeidirectoren (lieutenants de police) nur die Sanitätspolizei im Allgemeinen im Auge. Diese Polizeiverordnungen ließen den Hauseigenthümern völlige Freiheit in der inneren Einrichtung ihrer Häuser; nur mußten Latrinen vorhanden sein, es durften weder Abfälle noch stehendes Wasser aufbewahrt, kein Vieh gehalten, die Luft nicht durch bößartige Ausdünstungen verpestet werden.

Auch nach dem Jahre 1789 wurden die behördlichen Befugnisse hinsichtlich dieser Materie nicht weiter ausgedehnt. Die gesetzgebenden Ver-

---

<sup>1)</sup> Vgl. Législation sur les logements insalubres, traité pratique par G. Jourdain. 3<sup>ème</sup> éd. 1885

Rapport de M. Maze, au nom de la commission de la chambre des députés, chargée d'examiner la proposition de M. Nadaud, tendant de modifier la loi de 1850. Nr. 1842. Avril 1883.

Les logements insalubres, par Emile Laurent, président du conseil de préfecture de la Seine. 1882.

Rapport général sur les travaux de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris 1878, 1883 par le docteur du Mesnil. 1884.

sammlungen der Revolution sahen die Nothwendigkeit ein, die Wohnungen in sanitärer Beziehung einer Aufsicht zu unterwerfen; das Princip, von dem sie ausgingen, war, daß es die Gemeinden seien, denen diese Aufsicht zustehen sollte; aber die diesen letzteren durch die Gesetze vom 14. December 1789, vom 16.—24. August 1790, 19. Juli 1791 übertragenen Befugnisse waren zu unbestimmt umgrenzt und zu ungenügend, um sich als wirksam erweisen zu können. Unter der Consularregierung und der Juli-regierung geschah ebenfalls nicht viel mehr: die Gesetze vom 28. pluviose an VIII und vom 18. Juli 1837 beschränkten sich darauf, das Recht der Ueberwachung, welches früher den Gemeindeförperschaften zuertheilt war, den Bürgermeistern anheimzugeben.

In Paris gab das Herannahen der Cholera gegen Ende des Jahres 1831 Veranlassung, daß man sich zum ersten Male mit den gesundheitlichen Verhältnissen der Wohnungen beschäftigte. Eine ad hoc eingesetzte Gesundheitscommission beauftragte 3 ihrer Mitglieder, die Ursachen des ungesunden Zustandes der Privat- sowie der Miethswohnungen zu untersuchen und zugleich Mittel in Vorschlag zu bringen, diesen Uebelständen abzuhelpfen. Das Studium dieser Frage wurde 1846 nochmals aufgenommen, und im Jahre 1848 erschien eine Polizeiverordnung, welche gesundheitspolizeiliche Vorschriften, die sich indeß nur auf Dinge außerhalb der Wohnungen bezogen (z. B. Vorschriften über Anhäufung von Kechricht und Abfällen, stehendes Wasser, Räumung der Aborte, Anlegung von Dohlen und Röhren für Abflußwasser u. s. w.), enthielt. Was die Zustände innerhalb der Wohnungen angeht, so konnte in dieser Frage, welche das Heiligthum des Bürgers, sein Haus, anging und die das Princip der Unverleßlichkeit des Eigenthums streifte, nur ein Gesetz eingreifen. Auf dieses aber mußte man bis 1850 warten.

Schon unter der Regierung Louis Philipps war die Aufmerksamkeit auf die Frage der ungesunden Wohnungen durch verschiedene Arbeiten von unbestreitbarem Werth aufs neue zurückgeführt worden, hauptsächlich durch einen Bericht der Sanitätspolizei des Nord-Departements (1832), ferner durch die Denkschriften des Herrn Villeneuve-Vargemont, Präfecten des Nord-Departements, und des Herrn Gosselet, eines Arztes zu Lille. Sodann hatten die Verheerungen der Cholera, die Entthüllungen in dem Buche Fregier's: „Des classes dangereuses dans les villes“ 1840, die Veröffentlichungen Adolph Blanqui's und Villermé's die öffentliche Meinung erregt. Die Schilderungen, welche Blanqui und Villermé von den Armenvierteln von Rouen und Lille in ihrem Bericht an die Académie des sciences morales et politiques gemacht haben, sind ja bekannt. Da erließ der Polizeipräfect von Paris, Gervais de Caen, 1848 seine noch heute berühmte Verordnung, betreffend die Miethswohnungen (Anzahl der Betten, Lüftung der Räumlichkeiten zc.); ein Decret vom December 1848 ordnete die Errichtung von Gesundheitsrathen an, und das Gesetz vom Jahre 1850 verfügte die Einsetzung von Commissionen für ungesunde Wohnungen. Es ist nicht ohne Interesse, darauf hinzuweisen, daß diese gesetzgeberische Maßregel, welche noch heute in Frankreich diese Materie beherrscht, ein Werk der zweiten Republik ist. Sie entsprang dem Erwachen des öffentlichen, durch

Blanqui's und Villermé's herzerreißende Schilderungen des Glends gequälten Gewissens und dem Streben, den gerechten Forderungen des Volkes vollkommen Genüge zu leisten.

Der Hergang beim Erlaß dieses Gesetzes war folgender.

Als bald nach der Revolution von 1848 entstand eine schwere commercielle und industrielle Krise. Unter dem Druck derselben setzten die Socialisten, die man fürchtete, bei der Nationalversammlung die Ernennung zweier Commissionen durch: einen Ausschuß für die öffentlichen Arbeiten, einen anderen für die Arbeiterklasse. Eine ganze Reihe der mannigfachsten Gesetzentwürfe ging aus dem Schooße dieser Commissionen hervor, unter anderen auch ein Entwurf von Emery, welcher dahin zielte, den Erbauern von Arbeiterwohnungen eine Prämie von 6 % auf das abgeschätzte Grundstück zu gewähren und die vor dem 1. Januar 1849 angefangenen Gebäude von der Grund-, Thür- und Fenstersteuer für zehn Jahre zu befreien. Im Verlaufe der Discussion über diesen Entwurf beantragte de Vogue, daß man, während man an den Bau neuer Häuser denke, gleichzeitig auch die Affanirung der alten in Angriff nehmen müsse. Ferner forderte er für die Gemeindeverwaltung eine eingreifendere Ueberswachung sowie ein einschneidendes Einspruchsrecht hinsichtlich der Wohnungen. In Folge dieser humanitären Declarationen Vogue's bemächtigte sich der Gesetzgeber ein ernster Wettstreit; de Melun legte der Nationalversammlung am 17. Juli 1848 einen Gesetzentwurf in 5 Paragraphen vor, den wörtlich hier wiederzugeben, nicht ohne Interesse ist:

§ 1. Die Gemeindeverwaltungen werden ermächtigt, die Maßnahmen der Affanirung des Innern der Wohnungen, die nöthig sind, um diese gesund zu machen, vorzuschreiben und die Vermietung der Häuser oder Wohnungen, deren Affanirung unmöglich sein und deren Bewohnung vermöge ihrer Bauart oder fehlerhaften Beschaffenheit die Gesundheit ihrer Inassen schädigen würde, zu verbieten.

§ 2. Die Zwangsenteignung im öffentlichen Interesse ist auf diejenigen Häuser oder Häusercomplexe anwendbar, deren völlige Gesundheitswidrigkeit einer äußeren, von der Wohnung selbst unabhängigen Ursache zuzuschreiben ist.

§ 3. Das Verbot wird auf Grund einer Untersuchung durch eine Jury ausgesprochen. Diese Jury wird in jedem Canton gebildet durch den Friedensrichter und einen Architekten und einen Arzt, welche von dem Präfecten ernannt werden, denen für jede Gemeinde zwei Mitglieder des Gemeinderathes, zwei Mitglieder des Armenrathes und, wenn es sich ermöglichen läßt, zwei Mitglieder des Gewerbeschiedsgerichts beigeordnet werden. Alle diese letztgenannten Mitglieder der Jury sind von ihren betreffenden Körperschaften zu wählen. Die Jury bezeichnet die gesundheitswidrigen Wohnungen und bestimmt, wo dazu Veranlassung ist, die zu ihrer Affanirung erforderlichen Maßregeln.

§ 4. Auf Grund des Berichts der Jury setzt die Gemeindeverwaltung eine Frist fest für die Ausführung der vorzunehmenden Arbeiten oder verbietet die weitere Benutzung der in § 1 genannten Wohnungen. Sind