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.

Erfter Band.

Schriften

bes

Vereins für Socialpolitik.

XXX.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Alassen in deutschen Großstädten.

Erfter Band.



Leipzig, Verlag von Duncker & Humblot. 1886.

Die Wohnungsnoth

der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten

unb .

Vorschläge zu deren Abhülfe.

Gutachten und Berichte

herausgegeben im Auftrage des Vereins für Socialpolitik.

Erfter Band.

Mit einem Plane von Strafburg i. E.



Leipzig, Verlag von Dunker & Humblot. 1886. Mile Rechte für bas Bange wie für die einzelnen Theile find vorbehalten. Die Berlagebuch anblung.

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 Ersahrungen und die Gesetzgebung in den wichtigsten Nachbarstaaten Berichte zu erhalten. Eine von dem Herrn Anstragsteller versaßte Einleitung giebt nähere Auskunst 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 Lause des Sommers publicirt werden.

Bonn, Anfang Januar 1886.

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

Inhaltsverzeichniß.

•	Seite
Cinleiiung. Von Oberbürgermeifter Dr. J. Miquel in Frankfurt a. M	IX—XXI
Ι.	
Bon welchen gesetlichen Bestimmungen tann Minderung der Wohnungs- noth in unseren Großstädten erwartet werden? Bon Bergamtadirector Dr. jur. Leutholb zu Freiberg i. S	
` II.	
Neber die Wohnungsverhältniffe, insbesondere der undemittelten Bevölfe- rungsklassen Hamburgs, sowie über die Bersuche, welche zur Besserung dieser Berhältnisse unternommen worden sind. Bon Dr. G. Koch in Hamburg	
III.	
Die Wohnungsberhältnisse in Frankfurt a. M. Gutachten erstattet von Rechtsanwalt und Mitglied des Magistrats Dr. Flesch in Frankfurt a. M.	57—91
Rapitel I. Giebt es in Frankfurt a. M. Wohnungsnoth? Arten der Wohnungsnoth S. 58. — Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch die ungelunde 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 dorhandenen Wohnungen hervorgerusen, bezw. gesteigert? S. 68.	
Kapitel II. Ursachen ber Wohnungsnoth. Dertliche Verhältnisse S. 72. — Rechtliche Verhältnisse S. 75. — Schluß- bemerkung S. 88.	
IV.	
Die Arbeiterwohnungsfrage in England. Bon Dr. P. F. Afchrott .	93—146
Ginleitung	93-96
Die Bewegung für eine Resorm ber Wohnungsgesetzung und die Einsiehung 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 Reserate gegebene Einschränkung S. 95, 96.	

e t m: vv.x. b ov.x.:l	Seite
§ 1. Die bezüglich der Arbeiterwohnungen bestehen- ben Mißstände	96—100
Die Neberfüllung der Wohnungen S. 96, 97. — Die baulichen Mängel ber von den arbeitenden Klaffen bewohnten Halper S. 97, 98. — Die Höhe der für die Wohnungen gezahlten Methspreise und das Vershältniß derselben zum Arbeitstohn S. 99, 100.	
§ 2. Die ursächlichen Momente für biese Mißstände. Das lease-system S. 100, 101. — Das Juströmen der arbeitenden Klassen in die Großstädte S. 101. — Die allmähliche Verschlechterung der Wohnungen durch die Art ihrer Ausnuhung S. 102, 103. — Die geringe Anwendung der den Kocalbehörden zustehenden Vesugnisse zu einem Einschreiten gegen die Mißstände: als Folge der Zusammensehung der Kocalbehörden, der zu geringen Zahl von Inspectoren und der mangelnden Aussichtugnisse der Eentralbehörde gegenüber den Kocalbehörden S. 103—106. — Die geringe Möglichteit, die Wohnungsnoth durch Arbeiterwohnungen in den Vororten zu heben S. 107, 108. — Die Verminderung der Wohnhäuser durch öffentliche Anlagen 2c. S. 109.	100—109
§ 3. Die bisher zur Abhilfe und Besserung getroffenen gesetzlichen Maßregeln	109—125
§ 4. Die Privatunternehmungen behufs Abhilfe der Wohnungsnoth	125—141
§ 5. Die weiteren Berbesserungsvorschläge Die Borschläge der Royal Commission und die theilweise Erfüllung dersieben durch das Arbeiterwohnungsgeseh von 1885 S. 141, 142. — Inhalt und Bedeutung dieses Gesehes S. 143—146.	141—146
Schlußwort	146
v.	
Die Arbeiterwohnungsfrage in Straßburg i. E. Von Rechtsanwalt Dr. Friedrich Weill in Karlsruhe	147—160
VI.	
Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte. Von	
	161-191

Einleitung.

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

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

Diefe Migstande haben die öffentliche Ausmerksamkeit feit Jahren lebhaft erregt und die verschiedensten Borichläge zur Abhilfe veranlagt.

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 Herstlung neuer Straßen, Ausstellung neuer Bebauungspläne, durch Verbesserung der Verkehrsmittel sowie durch Maßregeln der öffentlichen Gesundheitspflege dem Uebel entgegenzuwirken.

Die Polizeibehörden schritten durch Polizei-Berordnungen in verschiebenen deutschen Staaten gegen die schreiendsten Consequenzen der Wohnungsnoth ein und erließen eine Reihe prodinzieller oder localer Polizei-Berordnungen, namentlich sür Wirthschaften und Schläserstellen. War das Uebel auf diese Weise einigermaßen gemilbert, so verschwand dasselbe X Einleitung.

oft in seiner offensichtlichen peinlichen Aeußerlichkeit anscheinend vollständig wieder, wenn Zeiten wirthschaftlicher Reaction kamen und der Zufluß in die Städte nachließ. Das Uebel hörte aus, 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 Schuhmittel einer übermäßigen Ansamulung wirthschaftlich unselbständiger Personen in den

Städten.

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

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

Es hat fich herausgeftellt, daß auch in Zeiten wirthschaftlicher Ruhe

fast überall in den größeren Städten eine Art Wohnungenoth besteht.

Das Berhältniß ber Wohnungsmiethen gn ben Gesammteinnahmen ist bei ben unteren, ja theilweise bei ben mittleren Bevolkerungeklaffen weit ungunftiger, als bei den höheren Rlaffen. Gin großer Theil der arbeiten= den Rlaffen ist nicht vorübergehend, sondern dauernd genöthigt, für feine Wohnräume bis zu einem Viertel, ja barüber hinaus feiner Gefammteinnahme zu opfern und hat dafür doch oft genug nur schlechte und ungesunde Wohnungen, gerath fogar in ein bochft migliches Abhangigkeitsverhaltnig vom Infolge beffen drängt sich in gewissen Theilen der großen Vermiether. Städte, die durch ihre Beschäftigung bafelbit festgehaltene Bevölkerung immer enger zusammen, die Wohnungen werden kleiner und ungefunder, aber nicht billiger. Die Erfahrung hat gelehrt, daß mit dem Anwachsen der Miethbreise für kleinere Wohnungen die Brivatsveculation im Wohnungsbau nicht gleichen Schritt halt. Die Baufpeculation wirft fich vor Allem auf den Bau größerer Baufer mit größeren Wohnungen und bermeidet fo lange als möglich die Berftellung von eigentlichen Arbeiterwohnungen, weil dabei das Rifico größer und der Eingang und die punktliche Bahlung der Miethen unsicherer ift. So entsteht ein großes Migverhältniß zwischen den Preisen der größeren und der kleineren, namentlich der klein= iten Wohnungen, wie dies auch in den Specialberichten von mehreren Städten ausdrudlich bezeugt wird.

Diesen Wahrnehmungen gegenüber und in Anbetracht der ungeheuren Bedeutung der Wohnungsfrage für die physische und moralische Wohlsahrt der Menschen bedarf es wohl feiner beEinleitung. XI

fonderen Begrundung des Beschlusses des Ausschusses, die gegenwärtigen Berhältnisse der Wohnungen in Deutschland, namentlich in den größeren Städten, durch sachstundige, mit den Verhältnissen vertraute Männer feststellen zu lassen, Gegenwart und vermuthliche Zukunst zu ermitteln und vor Allem die Frage zu stellen, ob auch auf diesem Gediete nach dem Vorbild anderer Länder die starke Hand des Staates und das Einschreiten der Gesetzung anzurgen ist.

Es war natürlich unmöglich, das vorliegende weite Gebiet vollständig zu erschöpfen, die Kräfte des Bereins reichten nur aus, das Material der deutschen und außerdeutschen Sesetzung herbeizuschaffen, genauere Schilsderungen der Wohnungsverhältnisse einzelner Städte, gewissermaßen als Typen für die allgemeinen Berhältnisse zu geben, die Wirkung der getrossenen Maßregeln in den einzelnen Localitäten mit einander zu vergleichen und Vorschläge ersahrener Praktiker für das Einschreiten des Staats,

ber Gemeinden und ber Gingelnen zu hören.

Obwohl ich beim Nieberschreiben bieser 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 leberzeugung besestigt, 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 hülse der Gesetzebung in Deutschland ebenso wenig, wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. Nach meiner persönlichen Ansicht bedürsen auch wir dringend eines Reichsgeses über das ungesunde Wohnen.

Die bestehende Gejeggebung in den deutschen Staaten bietet ben Behörden teinerlei genügende Sandhaben, um gegen die Benutung ungefunder oder überfüllter Wohnungen einzuschreiten. 3ch tann in diefem Buntte verschiedenen Aeugerungen in den Dentschriften nicht zustimmen. Es bestehen allerdings fast überall staatliche oder provinzielle oder locale Bauorbnungen und biefelben nehmen in neuerer Zeit weit mehr als früher die fanitären Rücksichten bezüglich der Cinrichtung der Wohnhäuser mahr. Die in den letten Jahren in den größten beutschen Städten erlaffenen Bauordnungen laffen in biefer Beziehung nicht viel zu munichen Einestheils find aber noch immer die meiften Bauordnungen namentlich für bie fleineren Stabte und bas Land burchaus ungenügend. Anderntheils ftogen gerade die befferen Bauordnungen in ihrer Durchführung auf die größten Schwierigkeiten und regeln endlich faft überall nur die nach Erlag der Bauordnungen bortommenden baulichen Berftellungen, laffen aber die bestehenden Gebäude durchweg unberührt. hat die Baupolizei nur eine Controle über die vorschriftsmäßige Berftellung ber Gebaube, nicht aber über beren Benugung. Die Art und Weise ber Verwendung ber einzelnen Localitäten gehört nicht jum Reffort der Baupolizei, und selbst wenn dies der Fall mare, fehlen überall die Organe für die Handhabung weitergehender Befug= niffe. Die Bauordnungen mogen immerhin Rellerwohnungen und Dach= XII Ginleitung.

wohnungen verbieten, die Herstellung von Schlafräumen in zu niedrigen Localitäten untersagen u. dergl., — wenn hinterher solche Räume dennoch zum Wohnen und Schlafen benut 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 Bolizeibehörden allerdings die Befugnig hergeleitet, gegen die Benutung gang ungefunder Wohnungen und namentlich gegen die Ueberfullung von Gaft- und Mieths-Diefes polizeiliche Vorgehen entbehrt aber ber häusern einzuschreiten. sicheren gesetzlichen Grundlage, findet nur vereinzelt statt und beschränkt sich, wie schon angedeutet, beswegen fast überall auf die Berhinderung der Ueberfüllung von Herbergen und Schlafhäusern für Arbeiter. keinem deutschen Staat ift bisher zur Wahrung der Wohlfahrt und der Gefundheit der Bewohner ein Gefet über die Benutung von Wohnraumen erlaffen worden, welches den Behörden genugende Vollmachten ertheilte und vor Allem die zur Durchführung der gesetlichen Borfchriften nothwendigen Organe herstellte. Allein bas Großherzogthum Baben hat durch feine Berordnung, die Sicherung ber öffentlichen Gefundheit und Reinlichkeit betr., vom 27. Juni 1874 ben Begirkfrathen einige Befugniffe in Betreff ungefunder Miethwohnungen eingeräumt.

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

Die Aufhebung eines abgeschloffenen Miethvertrags wegen Gefundheitswidrigkeit der Wohnung ift in den meisten Fällen auf gerichtlichem Wege durchzuführen fehr schwierig, felbst wenn die Miether in der Lage waren, sich zu beschweren und die ungefunde Wohnung mit einer gesunderen zu vertauschen. Bu Allem diesem kommt, daß bas Ginschreiten der Poli= zeibehörde gegen die Benutung ungefunder Wohnungen in vielen Fällen, wo daffelbe möglich ware, unterbleibt wegen der thatsachlichen Schwierigfeit der Durchführung der angeordneten Magregel. Die Roften eines folchen Borgebens fallen endlich ben Gemeinden gur Laft, daffelbe findet baber in den Gemeindevorstehern, auch wo fie nicht felbst die Sanitätspolizei handhaben, nur zu oft Gegner. In anderen Fällen stehen bessere Wohnungen überhaupt nicht jur Disposition und ein einfeitiges ungeregeltes Einschreiten ber Bolizeibehörde bewirkt nur noch ein größeres Steigen der Miethpreise. Ohnehin ift vielfach mit der Ausräumung einer einzelnen ungefunden Wohnung nichts geholfen, namentlich wenn die Lage und Bauart eines Wohnhauses oder eines Complexes derselben Ursache der fanitären Nachtheile sind.

Wohl noch nirgendwo hat die Polizeibehörde Kraft der Sanitätspolizei es unternommen, die Benutung ganzer Häuser oder Häusercomplexe zum Bewohnen oder Vermiethen zu verbieten. Sie besitzt nicht die Mögelichkeit der Entschädigung und kann sich nicht an einen anderen Entschädistigungspflichtigen 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 Lust und Licht nehmen. Kaum reichen hiersur die bestehenden Expropriationsgesetz aus und nirgendwo ist meines Wissens in Deutschland sür das Enteignungsversahren der Entschädigungspflichtige bezeichnet.

Einkeitung. XIII

Vielen aus der Lage der Wohnhäuser, der Beschaffenheit des Untergrundes, der Verseuchung desselben resultirenden Uebelständen ist in den letzen Jahren namentlich in den größeren Städten durch eine Reihe öffentlicher Maßnahmen abgeholsen. 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 theilhastig werden und daß letztere vor Allem auch den unteren Volksklassen zu Gute kommen.

Ansreichend 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 Nachlheile 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 den-

jenigen Städten, wo bisher nichts ober wenig geschehen ift.

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

fetgebung hingumeifen.

Dieselbe Erscheinung tritt uns in Frankreich entgegen. Das Geselp 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 Besugnisse, werden aber gegenwärtig allgemein sur ungenügend erachtet und sast sämmtliche Programme der politischen Parteien bei den letzten Wahlen stimmten in der Forderung nach einem neuen Gesetztier ungesunde Wohnungen überein.

Auf feinem Gebiet ist es gefährlicher fur die Gesetzgebung, den richtigen Zeitpunft zu verpassen, als auf dem Gebiet der Wohnungsfrage. Nirgendwo ist es schwieriger, eingewurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo koskspieliger bestehenden Uebelständen zu begegnen, als

im Baumesen und in der Benutung 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 eingreisende englische Gesetzgebung hat nach allen Berichten bisher auch wohl aus diesem Grunde noch keineswegs alle gehofften Gr= solge gehabt und namentlich in den einzelnen Städten ganz verschieden

gewirtt.

In Deutschland sind gewiß noch nirgends die Rothstände 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 Grundeigenthumer nicht vorwiegend berücksich= tigende Bauordnungen konnten, wenn sie überall beständen, für die Beach= XIV Ginleitung.

tung der Forderungen der Gefundheitspolizei bei Neubauten und Umbauten gewiß viel wirken, sie sind aber machtlos in Betreff der vorhanbenen Gebäude und vor Allem in Betreff der Benuhung aller Gebäude und Gebäudetheile.

Ich halte die Ansicht für eine irrige, welche, wie dies namentlich bei ben jüngeren Boltswirthen so oft der Fall ift, aus der gegenwärtigen mangelhaften Beschaffenheit der Wohnungen der arbeitenden Klaffen fol-

gert, daß diefelben durchgangig früher beffer gemefen feien.

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 Wachsethums 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 ersordert, dessen allmäliges Abnehmen die Gesetzgebung besördern und dessen Verstärkung durch besondere Umstände namentlich sür die Unbemitteltsten und Hilssosses fie berhüten kann.

Die Ersahrung lehrt, daß bei wachsender Kauftrast die arbeitenden Klaffen im Vergleich zu dem Verlangen nach besseren Lebensmitteln, besserer Kleidung, kleinen Lebensgenüffen, das Wohnungsbedürsniß 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 Entsernung 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 Aftervermicthung und Ausnahme von Schläsern die Zahlung des Miethzinses zu erleichtern.

Die Bermehrung der billigen Wohnungen halt fast nirgends gleichen Schritt mit dem Bedürfniß, aus den schon früher angeführten Gründen. Oft genug ist in einer Stadt Uebersluß an großen und mittleren Woh-nungen und find die Miethpreise derselben verhaltnißmäßig billig, während der größte Mangel an kleineren Wohnungen vorhanden ist. Dies ist ge-

genwärtig g. B. auch in Frankfurt a. M. der Fall.

Gemeinnützige Baugefellschaften, welche fich in solchen Fällen bilbeten, haben meistens vorzugsweise gesorgt sür die besser situirten Theile der arbeitenden Klassen, auch ist ihre Einwirkung sast überall nur eine stoß-weise gewesen und erlahmt leicht selbst, wenn, wie dies sast in der Regel der Fall, die ausgewendeten 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 Nachstrage nach Arbeit besteht und der Zu-

Einleitung. XV

fluß in die Städte plöglich stärker wird. In den Städten kummern 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 Abhängigsteitsverhältniß sür den undemittelten 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 Maten hervorhebt.

Auch ich bin der Meinung, daß die Gefetgebung auf Diesem schwie-

rigen Bebiete nur vorfichtig und schrittmeife verfahren tann.

Die deutsche Berwaltung suhrt die Gesetze wirklich aus und ist in dieser Beziehung den englischen Selbstverwaltungsorganen wohl überlegen. Umsomehr muß die Gesetzgebung sich hüten, Borschriften zu erlassen, welche in der Praxis undurchsührbar erscheinen.

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

Nur zögernd und mit aller Referve wage ich daher, einige Vorschläge

für ein Gefet über die Miethwohnungen zu machen.

Selbstverftanblich muß ich mich an diefer Stelle auf einige allgemeine Gesichtspuntte beschränken und bas Eingeben auf Einzelheiten vermeiben.

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 sür das ganze Keich kein Bedenken entgegensteht. Die Grenzen der einzelnen deutschen Staaten berühren sich so nahe und lausen so vielssach durcheinander, daß mit einer landesgesetzlichen Regelung nicht viel gewonnen sein würde.

Der Inhalt des Gesetzes wird in zwei haupttheile zerfallen muffen,

in einen civilrechtlichen und einen öffentlich rechtlichen Theil.

Der erstere wird sich mit dem Miethvertrag, namentlich mit den Rechten und Pflichten des Bermiethers und den Folgen der Nichtersullung der beiderseitigen Verpflichtungen zu beschäftigen haben. Bon 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 strasbar gemacht werden könnte, wie dies beim Darlehen der Fall ist. Die neuere Gesetzgebung

XVI Einleitung.

über den Wucher hat sich meines Erachtens im Sanzen bewährt, und die Sicherheit des foliden Bertehrs nicht gefährdet. Nach meinen Beobachtungen haben vielfach die angedeuteten Nothstände auch im Wohnungsmefen einen höchft bedenklichen Wohnungswucher erzeugt. In vielen Städten giebt es eine Klaffe von Hausbefigern, welche die ihnen in der Regel in Folge hppothekarischer Beleihung zugefallenen Säufer für Arbeiterwohnun= gen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen emporenden Weife ausbeuten, sowohl durch die unerschwingliche oder nur durch unsittlichen Erwerb erschwingliche Sohe der Miethpreise, wie durch die gangliche Berwahrlofung der Wohnung, durch die auf alle Weise beforderte Ueberfüllung berfelben, burch die geradezu wucherischen sonftigen Bedingungen des Miethvertrages. Ich glaube taum, daß die dem Richter überlaffene Beurtheilung ber wucherischen Natur eines folden Berhältniffes auf Diefem Gebiete zu mehr Bedenken Anlaß geben wurde, als auf dem Gebiet des Darlebensvertrages hervorgetreten find, und habe jedenfalls die Frage gur Discuffion ftellen wollen. Ift es bedenklich, hier die Benutung der Noth jur Erpreffung gang exorbitanter Berfprechungen für ftrafbar ju erklären, so könnte jeden Kalls wohl vom civilrechtlichen Standpunkte aus geholfen werden.

Das Gesetz müßte den zuläfsigen Inhalt des Miethvertrages positiv und negativ näher charakterisiren und ohne die civilrechtliche Materie erschöpfen zu wollen, durch Gebot und Berbot den Miether gegen allzu-

schwere Benachtheiligung zu schüten 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 Creditsähigkeit des Miethers angeführt. Ich lege darauf aber wenig Gewicht, weil im Falle der Zahlungsunsähigkeit Verschleppungen leicht sind und in der Regel nur die nothwendigken, sonst der Pfändung entzogenen Modilien zurückbleiben. Auch kann es nur erwünscht sein, wenn der Hauseigenthümer seine Sicherheit in kurzen Zahlungsfristen und baarer Zahlung sucht. Auf der anderen Seite sührt ein solches Retentionsrecht zu einer großen Abhängigkeit des Miethers vom Vermiether und es ist durchaus irrationell, dasselbe auf solche nothwendige Gebrauchsgegenstände auszubehnen, welche durch die deutsche Civilprozesordnung von der Execution ausgenommen sind.

Das Retentionsrecht ift ein Grund schwerer Belastung für die Armenberwaltung, welche in bielen 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 sür 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 Ersahrungen einzelner schweizer Kantone zum Vorbild dienen.

XVII

Im öffentlichrechtlichen Theil sollte das Geset 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 hervorzehoben, einem wesentlichen Mangel abhelsen und wenigstens für alle Reu- und Umbauten eine bessere, den sanitären Ansorderungen entsprechende Benutung 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 Localen oder Gebäudetheilen zulässig sein. Bestimmtere Definitionen und Exemplificationen, sowie ein wohlgeordnetes Versahren (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 Eigenthumer 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 ersorderlichen Rechtscautelen bejahen.

Bon weit größerer praktischer Bedeutung aber sind Bestimmungen

gegenüber der Ueberfüllung ber Wohnungen.

Bier liegt der Rern der Uebelftande und hier muß das Gefet die

heilende Sand anlegen.

Die von mehreren preußischen Regierungen erlassenen und in ähnlicher Weise in England, Frankreich, Belgien und verschiedenen Schweizer Kantonen bestehenden Vorschriften über den Minimal-Lustraum, welcher jedem Bewohner einer Herberge oder gewerblichen Miethhauses für Schläser frei bleiben muß, zeigen uns nach meiner Meinung den Weg, der hier zu versolgen 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 Schlasräumen in dieser Weise zu beschränken, so braucht das Geset 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 Betrossenen entsittlichend und gesund heitswidrig, sondern durch die Möglichkeit der Erzeugung von Epidemien auch weiteren Kreisen gestährlich 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 Eigenthumer oder der Vermiether strafbar ift.

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

XVIII Ginleitung.

Freilich dürste im ersten Anlauf das Maß nicht zu hoch gegriffen und könnten nur die schlimmsten Mißstände ausgeschlossen werden. Das neben könnte aber das Gesetz unter den ersorderlichen Cautelen den Gemeinden, jedensalls den größeren Städten das Recht einräumen, durch Ortssstatut bis auf eine gewisse Grenze weiter zu gehen, sei es allgemein, sei es durch Aufstellung von Hausordnungen sür größere Miethhäuser. Allerdings kann die Durchsührung solcher Maßregeln nur nach und nach in den vom Gesetz gegebenen Fristen ersolgen. Das Bersahren mußklar geregelt werden. Vor Allem müßen die sür die Controle ersorderslichen Organe, Gesundheitsräthe und Hausinspectoren eingesetzt werden.

Bergegenwärtigen wir uns die vermuthlichen Wirfungen eines folchen

Befetes und die Schwierigkeiten, auf welche daffelbe ftogen würde.

Wenn das Gesetz auf die nach Erlaß desselben neu hergestellten Wohnungen sosort, auf die bestehenden Wohnungen erst nach einigen Jahren anwendbar wäre, so wäre bis zu diesem Termin in jeder Gemeinde zu ermitteln, wiediel Personen beim Inslebentreten des Gesetzes die disher zu eng bewohnten Wohnräume verlassen müßten. Diese Personen müßten sich andere vorhandene Wohnungen suchen, und müßte äußersten Falles für sie durch Neudauten gesorgt werden. Es ist wohl anzunehmen, daß die Privatbauthätigkeit oder gemeinnützige Gesellschaften dieses Bedürsniß ganz oder theilweise kesriedigen würden, da eine genügende Nachstrage nach solchen Wohnungen gesichert wäre. Im anderen Falle müßte allerdings sür diese llebergangsperiode 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 Geset 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 erft einmal alle Wohnungen über das gesetliche Maß hinaus nicht mehr bewohnt, fo ist ein weiteres Eindringen in die bis zur gesetlichen Grenze bewohnten Säufer ober Wohnungen nicht mehr möglich. Die vermehrte Bevolkerung muß Unterkunft finden in alteren noch nicht bis zur gesetzlichen Grenze bewohnten Localitäten ober in neu hergestellten Wohnhäufern. Es wird ein regelmäßig fortschreitender Bedarf an leteteren eintreten und dies die Speculation für kleinere Wohnungen erheblich erleichtern. Andrerseits wird das plögliche maffenhafte Eindringen von der einen Gemeinde in die andere erschwert werden und wo die wirthschaft= lichen Berhältniffe es bennoch erfordern, werden die Arbeitgeber gezwungen sein, für eine angemessene Unterkunft durch Neubauten oder provisorische Bauten Sorge zu tragen. Die mit der Freizugigkeit heute verbundenen Fälle des Ginichleichens jum Erwerb des Unterftugungswohnsiges werden sich verringern. Die Neugnziehenden werden sich mit mehr Sorgfalt als bisher vorher nach einer gefetlich zugelaffenen Wohnung umfehen muffen. In allen diefen Beziehungen konnen die Folgen nur wohlthatige fein.

Einleitung. XIX

Nach und nach mit der sortschreitenden Ersahrung kann man das Minimum des Lustraumes für den einzelnen Bewohner vielleicht erhöhen und so schrittweise die Zustände mehr und mehr verbessern.

Die Unmöglichkeit einer ins Ungemeffene gehenden Ausnutung ber vorhandenen Wohnhäuser wird ben Bau neuer Wohnhäuser anregen und

baburch ben 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 Ersah 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 Andau in noch nicht bebauten Theilen des Gemeindebezirks oder der Umgegend befördert, insbesondere für billige

und rasche Berkehrsmittel gesorgt wird.

Soll eine berartige Gesetzgebung wirklich durchgreisend wirken, so muß sie bor Allem allgemein sein. Die Zustände in manchen Dörsern, namentlich in der Rähe der Städte sind vielsach schlimmer, als in den Städten selbst und bringen beim Mangel öffentlicher Wohlsahrtseinrichtungen 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 Industrieseller viel sür die Verbesserung der Arbeiterwohnungen geleistet ist. Selbst bei landwirthschaftlichen Betrieben herrschen vielsach große Mißstände, weniger vielleicht sür die ansässige Bevölkerung, als für die während der Campagne bei Fabrikbetrieben oder während der Ernte zuströmende Wandersbevölkerung.

Es mag richtig sein, daß in eng bebauten Straßen der Städte der Minimal-Lustraum innerhalb der Wohnungen etwas größer sein muß. Dieser Umstand steht aber einer gesetzlichen Regelung nicht entgegen und sührt höchstens zu zweckmäßigen Unterscheidungen im Gesetz oder zu der oben angedeuteten Ermächtigung bezw. Verpslichtung größerer Städte sur

solche Fälle durch Ortsstatut nachzuhelsen.

Man hat vielsach von einer den größeren Arbeitgebern aufzuerlegenden Berpflichtung gesprochen, sür die von ihnen von Außen herangezogenen Arbeiter angemessene Wohnungen zu schaffen. Im Augemeinen halte ich einen solchen Borschlag aber sür sehr schwer durchsührbar. Alle Bestimmungen würden leicht umgangen werden können und würden im anderen Falle auch große Unzuträglichkeiten sür beide Theile hervorrusen. Würde dagegen mein obiger Borschlag zum Geset, so würde derselbe ins direct die großen Arbeitgeber veranlassen, mehr als bisher sür angemessene Wohnungen ihrer Arbeiter zu thun. Daneben scheint es mir durchaus zulässig, den großen Unternehmern namentlich bei Bauten die Berpflichtung auszulegen, salls die von ihnen zeitweilig zusammengezogenen Arbeitermassen, salls die von ihnen Bohnungen kein angemessen. Obdach sinden, durch zweismäßige Barackenbauten Borsorge zu tressen. Es würde schon von großem Ersolge sein, wenn der Staat, die Commu-

XX Ginleitung.

nalberbande und Gemeinden in diefer Beziehung mit gutem Beifpiel bor-

angingen.

Eine außerordentlich heilfame Folge eines jeden, felbst unvolltom= menen Gesehes über ungesunde Wohnungen wird in der Anregung der allgemeinen Ausmerksamkeit auf die schädlichen Folgen ungesunder und überfüllter Wohnungen namentlich in den arbeitenden Klaffen selbst liegen.

Ohne Zweisel ift 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 bedars es aber des Eingreisens des Staats und der Gesetzgebung, weil das bestehende Recht den Localbehörden keine genügende Handhabe giebt und keine bestimmten Pslichten auslegt, auch ihre ungeregelte und unsgleichmäßige 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 Polizeiverord= nungen kann schon aus diesem Grunde eine solche Gesetzebung nicht ersetzen. Wir mussen vielmehr Sorge tragen, daß durch den vereinzelt ersolgreichen Kamps einiger Behörden gegen einzelne Uebelstände das Ein-

treten der Gefetgebung nicht verzögert wird.

Die Schwierigkeiten der Uebergangsperiode werden sich wefentlich vermindern, wenn bei einem allgemein gültigen Geset in der Bemessung des ersorderlichen Lustraumes für jeden Bewohner nicht von vornherein zu weit

gegangen wird.

Wenn in Frankreich und Belgien für Logirhäuser 14 chm pro Kopf, in Genf sogar 16 chm gefordert werden, wenn die preußischen Berordenungen über Gaste und Schankwirthschaften und über Schlaslocale 10 chm sordern, wenn in den Hanselftädten für Auswanderer-Logirhäuser das Minimum gleichsals auf 10 chm bemessen ist, so dürste es sich empsehlen, beim ersten Anlauf einer allgemeinen geschlichen Regelung jedenfalls nicht weiter zu gehen und den Minimal-Cubikraum auf etwa 10 chm für die erwachsenen Personen und 5 chm für Kinder unter 10 Jahren zu bemeisen.

Die englischen Ansorderungen, welche 8,5 chm für die erwachsene Person und 4,2 chm 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 ansechtbar sind und verschiedene Bedenken haben; man kann gewiß namentlich über die Einzelheiten sehr verschiedener Ansicht sein, aber ich glaube doch die Nothwendigkeit des Eingreisens der Gesetzgebung überhaupt auf diesem Gebiete gezeigt zu haben.

Allerdings würde damit den deutschen Verwaltungsbehörden eine neue bedeutsame Aufgabe gestellt werden. Aber unlösdar 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 Ersah-

Einleitung. XXI

rung herausstellen, daß verhältnigmäßig nur wenige Gebaude übrig blei-

ben, welche einer regelmäßigen Revifion bedürfen.

Wer die traurigen Folgen der Wohnungsnoth aus der Nähe beobachstet und unter den gegenwärtigen Verhältnissen saft rathlos ihnen gegenüber gestanden hat, der wird mit mir geneigt sein, selbst schwiere Opser und große Schwierigkeiten nicht zu scheuen, um nach und nach bessere Zustände herbeizusühren.

Sollte es dem diesjährigen ersten Sammelwerk unseres Vereins über die Wohnungsfrage gelingen, derselben wieder die öffentliche Ausmerksamkeit in erhöhtem Maße zuzuwenden, den Glauben an die Möglichkeit ersolg= reichen Eingreisens durch das Zusammenwirken des Staats, der Gemeinden und der Einzelnen zu beleben, und das Interesse der Regierungen und der gesetzgebenden Körper wachzurusen, so wird sein Zweck ersüllt sein.

Frankfurt a. M. im December 1885.

Dr. 3. Miquel, Oberbürgermeister.

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 sur 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 sremden 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 Ausgabe gegenwärtigen Gutachtens ist, doch ihre zusammensassend Angabe hier nicht entbehrt werden. Fragen wir uns, aus welchem Grunde kann der kleine Mann keine gute Wohnung sinden, so ist zunächst eine zweisache allgemeine Antwort benkbar:
 - a) weil ihm folche Wohnung zu theuer ist;

b) weil es überhaupt nicht genug gute Wohnungen giebt.

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

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

2 Leutholb.

nicht immer Schritt halt 1). Denn bekanntlich ift es eine häufig wieder= kehrende Erscheinung, daß die Bauspekulation sich trop des Mangels an tleinen Wohnungen mit Vorliebe der Herstellung größerer Quartiere zu= wendet 2). Weiter ift es aber auch recht wohl benkbar, daß in erster Linie der Wegfall vorhanden gewesener Wohnungen die Einwohner eines Ortes oder Ortstheiles nöthigt, enger zusammenzuruden. In vielen Theilen von London 3. B. hat sich, namentlich durch Gifenbahnbauten, die Zahl der Bäufer ftark vermindert, aber die Folge ist nicht gewesen, daß die Bewohner fich zerftreut, fondern daß fie fich in den übrig bleibenden Wohnungen um fo dichter zusammengebrängt haben 3). Endlich können beide Urfachen mit einander vereint in Wirkfamkeit treten. So entstand in Wien 1872 eine Wohnungenoth infolge ber gesteigerten Inanspruchnahme der bisherigen tleinen Wohnungen a) für die sich ftart vermehrenden Bewerbe= und Fabriketabliffements (1872: 2052 neue); b) für die Bureaus und kleinen Beanten der maffenhaft emporichiegenden (1872: 115 neue) Bank-, Bau- und fonstigen Aktiengesellschaften; c) für die Wohnungsspekulanten, welche zur Aufnahme der Weltausstellungsfremden ganze Privathäufer und Brivatguartiere einrichteten; d) für die Brachtbauten der Stadt= erweiterung (Ringbauten); e) für die in großer Zahl zuströmenden Arbeiter bei der Weltausstellung, Donauregulirung, Hochquellwafferleitung u. f. w. Da nun die Bauspekulation nicht für gleichzeitige Herstellung einer genügen= den 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 Wohnungsauffündigungen (1871: 28 379; 1872: 31 4444), sowie in dem immer engeren Zusammenruden der Familien (1856 tamen 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 Urfache der Wohnungenoth, die Bunahme der Anfprüche an eine aute Wohnung und des Gefühls der Rothwendigkeit einer folchen. Die Rulturftuse, auf welcher insbesondere das deutsche Bolt sich befindet, fest als unumgängliche Bedingungen für eine "gute Wohnung" im allgemeinen Feftigkeit, Feuerficherheit und Zugängigkeit voraus, beginnt aber auch in ftetig junehmendem Mage ber Ertenntnig Rechnung ju tragen, daß ein viertes Erforderniß der guten Wohnung deren Gefundheitsmäßigkeit ift. Um diefes Erforderniß dreht fich in der hauptfache die "Wohnungsfrage" unferer Zeit und alfo auch die einschlägige gesetzerische Erwägung.

Die Großstädte unserer Tage fteben in Bezug auf die Durchschnitts-

¹⁾ Ngl. 3. B. Ağmann, Die Wohnungsnoth in Berlin. S. 111 ff. ber preußischen (Erbtam'ichen) Zeitschrift für Bauwesen, Bb. 23 (1873).
2) So in Leipzig 1871—1875: Haffe in ber Zeitschrift bes fönigl. sächstistischen 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 päpftlichen Rom wurde wenig neu gebaut, sondern die Bevölkerung rückte einsach dichter zus fammen: Wiffenschaftliche Beilage zur Leipziger Zeitung 1885, Nr. 16 G. 90.

wohnung jedenfalls im allgemeinen auf einem befferen Standpunkte als bas Alterthum ober das Mittelalter. In der einstigen Weltstadt Rom aab bekanntlich die geringe Baufeftigkeit der Saufer fortgefest ju Befürchtungen Das schnelle und ftarte Bachjen der Bevolferung führte felbftber= ständlich 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 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 utilitates perficiant et despectationes. sunimas 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 ben Saufern famintlich mit verbaut2), fondern die Baumeife felbst mar eine überaus leichtfinnige. Bezeichnend in diefer Sinficht ift ber bekannte Bericht3) über den Busammensturz eines Amphitheaters im Jahre 27 nach Chriftus, wobei mindestens 20 000 Menschen zu Schaden tamen, und ben nunmehr gefaßten Senatsbeschluß, daß ein Amphitheater nur auf vorher untersuchtem und solid befundenem Baugrunde errichtet werden durfe. lleber die Miethhäuser in Rom berichtet Fried lander in feiner trefflichen Sittengeschichte 4): "Diese waren meist von Spekulanten auf bas Bemiffenlosefte gebaut. Die Spekulation mar lodend, aber gefährlich. Sie warf im gunftigen Falle einen fehr hohen Gewinn ab, aber bei den in Rom fo häufigen Branden konnte fehr leicht das Kapital verloren gehen. Die Unternehmer suchten also ohne Zweifel so wohlfeil zu bauen, daß sie felbit in diefem Falle ichon aus dem Miethertrage weniger Jahre einen Ueberschuß erzielt ober wenigstens bas Rapital gebedt haben tonnten. Die oberen Stodwerke maren aus holz und Fachwerk aufgesett. Ueberdies war bei Brivatbauten eine Bauweise üblich, bei welcher die Mauern leicht Riffe bekamen (bas fog. Negwert), und bas in einer Zeit, beren öffentliche Bauten noch heute durch ihre unzerstörbare Festigkeit Staunen erregen. Ein Theil unserer Furcht, fagt Seneca, find unfere Dacher; felbft aus den mit Gemalden gefchmudten Saulen ber großen Palafte floh man entfett, wenn man ein Aniftern hörte. Gin großer Theil der Miethhäufer mar baufällig. Die nothwendigsten Ausbesserungen wurden vernachläffigt oder ungenügend ausgeführt; wenn der hausberwalter die mankende Mauer geftütt und einen alten tlaffenden Rig durch Ueberftreichen verdect hatte, versicherte er den Miethern, fie konnten ruhig schlafen, mahrend der Ginfturg bereits über ihnen schwebte. Einstürze gehörten daher neben den Branden schon in der letten Zeit der Republit zu den eigenthumlichen

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.

4 Leuthold.

Nebeln Roms. Catull rühmt spöttisch als Borzug der Bettelarmuth, daß fie keines von beiden ju fürchten habe. Strabo nennt beide Arten von Ungludsfällen unaufhörlich. Die Furcht davor konnte Aengstliche wohl aus Rom vertreiben und auch in den späteren Jahrhunderten hat fich hierin vermuthlich nichts geandert. Noch Symmachus berichtet in einem Briefe als Stadtneuigkeit, daß beim Ginfturze eines Saufes in der Trajansftrage die Bewohner ums Leben gekommen feien". Furcht bor den Gefahren des Einsturzes war es auch, weshalb die größte Höhe der Häuser mehrmals (unter Augustus auf 70, unter Trojan auf 60 Fuß) sestgesetzt ward. Reben der geschilberten Gefahr ging noch die aus der Enge ber Strafen und den zahlreichen hölzernen An- und Vorbauten entspringende große Feuersgefahr ber 1). Wie es unter biefen Umftanden mit bem fanitaren Gesichtspunkte aussah, läßt sich benken: "Schutz gegen Witterung war der einzige Zwed bei den Säufern der Alten, das Mobiliar auf das Allerun= entbehrlichste beschränkt, so daß wenigstens 4 ber pompejanischen Zimmer oder Rammern in einem mäßig großen unferer Zeit Plat finden. Selbst in der fpateren Zeit maren die Wohnraume bis in das Mittelalter hinein ungemein beschränkt, fo daß erft die letzten 3 bis 4 Jahrhunderte eine wefentliche Aenderung hierin hervorgerufen haben. Taufende von Wohnungen hatten einen blogen Schlafstellencharakter, wie es auch manche Andeutungen von finfteren Rammern, in die man aufrecht nicht eintreten konnte, bestätigen. Sehr viele schliesen in Tabernen. Die Quartiere der Sklaven waren in der Regel wohl nur nothdurftig hinreichende Schlafräume, und eine nicht gang kleine Angahl mag im Freien ober in offenen Bewölben übernachtet haben 2)".

Die größeren Städte des Mittelalters waren zwar in Bezug auf Festigkeit der Baue nicht gleich übel beschaffen, wie das alte Kom. Wohl aber litten sie bekanntlich ungemein häusig unter ausgedehnten Feuersbrünsten, weil der Holzbau vorherrschte und die sestungsartige Ummauerung zu engem Beisammenwohnen zwang. Toulouse z. B. war Ansangs des 16. Jahrhunderts noch eine hölzerne Stadt; über 800 Tannenhäuser schmiegten sich um das alte selsenseste "Capitoul" aus römischer Zeit". Allerdings sing man schon srüher in den größeren Städten vielsach 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 Baher) oder doch sur neue Häuser Ziegeldachung zu sordern (in Leipzig 1457 5)). Allein es dauerte gemeiniglich lange, ehe der Charafter der gesammten Stadt in Bezug auf die Feuersicherheit ihrer Häuser ein wesent-

¹⁾ Bgl. über ben baulichen Zustand Roms noch: Brissonius, select. ex j. civ. antiqu. libri IV. ed. V. S. 2 ff. Herzberg, Geschichte des römischen Kaiserzeichs S. 244 f. Beder, Gallus II. Theil S. 177. Bender, Kom und römisches Leben S. 34. Dirksen, Das Polizeigeset des Kaisers Zeno über die bauliche Anslage der Privathäuser in Konstantinopel (1841). R. Pöhlmann, Die Ueberz völkerung der antiken Großstädte (1884) S. 73. 137.

²⁾ Friedländer a. a. D. S. 61.

³⁾ b. Raumers historisches Taschenbuch 1874 S. 79. 4) Stenzel, Geschichte des preußischen Staates I. S. 81. 5) Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht S. 28.

lich anderer wurde, und felbst große Feuersbrünfte wirkten in der Regel nicht alsbald als ausreichende Warnungsmittel. So brannte Freiberg in Meißen, eine im Mittelalter ihres Silberbergbaues halber wohlhabende und vollfreiche Stadt, binnen 100 Jahren viermal vollständig ab (in den Jahren 1375, 1386, 1471, 1484), ehe verfügt wurde, daß in ber inneren Stadt alle neuen Baufer mit fteinernen Biebeln verfeben und gur Dedung hoher Dächer statt der Holzschindeln Ziegel verwendet werden müßten 1), und nicht minder entschloß man fich in Stralfund erft nach zweimaliger Einäscherung der Stadt am Ende des 14. Jahrhunderts zur durchgängigen Unwendung des Mafsibbaues2). Zu diefer Feuersgesahr gesellten sich die, wie gefagt, durch die Festungseigenschaft ber alteren Städte bedingte Enge ber Stragen, ber Mangel an Pflafterung ber letteren (in London bis 1417, in den größeren fubdeutschen Städten ebenfalls bis jum Anfange des 15. Jahrhunderts3)), welche vielmal von Mift und fonstigen faulenden Stoffen bebedt waren 4), bas Begraben der Tobten in Rirchen und Rlöftern sowie auf deren Vorplägen, den "Kirchhöfen", die allen freien Luftzug abhaltenden hohen Stadtmauern mit ihren sumpfigen Waffergraben u. f. w. Dabei war auch die Ginwohnerzahl 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 insosern, als auf freien Berkehrsraum vor denselben und Zugängigkeit der Hoffen und Sugängigkeit der Hoffen und Sugängigkeit der Hoffen und Seitengebäude in neuerer Zeit sorgfältig gesehen wird. Es wäre aber auch höchst ungerechtsertigt, wollte man der neueren Gesezgebung vorwersen, daß sie die gesundheitliche Seite der Bau- und Wohnungspolizei außer Ucht ließe. Im Gegentheile ist gerade die "Sanistäßbaupolizei" erst ein Kind der Neuzeit, und wir dürsen es nicht blos als einen Kultursortschums der Städtebevölkerung, sondern zugleich als einen Kultursortschritt erachten, wenn unsere Zeit und unser Wolks gelernt hat, die Gesundheitsmäßigkeit als ein nothwendiges Er-

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

²⁾ v. Maurer, Geschichte ber Städteversassung in Deutschland II. S. 8 ff. Weitere Nachweisungen vgl. baselbft III. S. 33.

³⁾ Hull mann, Städtervesen des Mittelalters IV. S. 37. S. auch v. Maurer a. a. D. II. S. 41.

⁴⁾ Leuthold a. a. O. S. 28 f. 5) Wie W. Rojcher nach Muratori (Script. XI. 711) berichtet, zählte im Jahre 1988 die Stadt Mailand 240 000 Ginnsbuor in 13 000 Säularn, alla auf das

¹²⁸⁸ bie Stadt Mailand 240 000 Einwohner in 13 000 Häufern, also auf das Haus 18,5 Einwohner.

6) Man vergleiche dem gegenüber z. B. die heutigen Zustände in chinesischen Großtädten wie sie Irzemalasi von Refina und Urag in Retermanna

Großstädten, wie sie Przewalski von Beking und Urga in Betermanns Geographischen Wittheilungen Bd. 22 S. 8 und 11 schilbert. Ueberhaupt sind Klima, Bolkssitte und Kulturstuse bei Beurtheilung der Wohnungsfrage von ganz wesentzlichem Ginflusse. Die rufssichen Fabrikarbeiter z. B. pslegen sich in Wohnungsgenossenschen, sog. Artels, zu vereinigen, zu 5 bis 20 Versonen, mit einer gemeintamen Auswartung und Kasse, dabei aber in Bezug auf die Wohnung ganz niedrige Ansprücke zu machen. In Vetersburg leben sie in kalten, seuchten Käumen ohne

6 Leutholb.

forderniß der guten Wohnung anzusehen. Freilich ist jenes Kind noch

nicht erwachsen; es gilt, ihm fein Wachsthum zu fichern!

Die Vorschriften unserer heutigen Baupolizeinormen, welche auf gefundheitsmäßige Beschaffenheit der Wohnungen abzweden, berfolgen im einzel nen hauptfächlich folgende Gesichtspunkte:

a) die Stellung und Lage der Gebäude muß hinreichende Gewähr für ihre Trodenheit und für auslänglichen Luft= und Lichtzutritt bieten

(Strafenbreite, hofflucht, Pavillonbau). Dasfelbe gilt

b) von den einzelnen Haupträumen (Zimmer= und Fensterhöhe; Beschränkung der Dach- und Kellerwohnungen; Ingebrauchnahme neuer Wohnräume).

c) Für zwedentsprechende Ansammlung und Beseitigung der Abjall= stoffe muß gehörig Sorge getragen werden (Müllgruben, Abzugs=

schleußen, Aborte, Beseitigung der Fatalftoffe).

d) Für ausreichendes Waffer (Brunnen, Wafferleitung) muß geforgt, die Beläftigung ber Umgebung burch übermäßigen Rug und Rauch oder durch grelle Abjärbung der Hauswände u. s. w. vermieden werben 1).

Diese Vorschriften geben ohne allen Zweisel der Behörde wesentliche Mittel an die Sand, um die Gefundheitsmäßigfeit neuer Wohnhäufer und Wohnräume sicher zu stellen 2). Sie sichern aber nicht gegen zu starke

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

Untericied bes Alters und Weichlechts, 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 3. B. ift aber auch der Preis eines aus mehreren Räumen bestehenden Quartiers fo groß, daß ihn gewöhnliche Arbeiter nicht, sondern nur erft Auffeher bezahlen fonnen (S. 414). Bum Glud sollen in Rugland die breiten Straßen und die frischen Nord-und Oftwinde die Gesundheitegefährlichkeit solcher Wohnungen herabmindern. Aehn= liches gilt insofern vom Süden, 3. B. Spanien, als dort das Klima geftattet, vielsfach Thüren und Fenster ganz offen zu lassen (2. 376). Doch schützt dies nicht vor allen Epidemien, wie z. B. noch die Cholera von 1884 in den italienischen Großestäden gezeigt hat, wo das Volk trop der bisligen Wohnungsgelegenheit schlecht wohnt (S. 210, 215). Wesentlich höher steht das Wohnungsdedürsuis der durch Reinlichsteiliginn ausgezeichneten belgischen Arbeiter (S. 278 f.) und der Engländer wit ihren Ginchungsbestigen Auflich Erwinkelten mit ihren Ginzelwohnhäusern, welche fie auch in Nordamerika alsbald beizubehalten fuchen, mahrend, wie v. Studnig berichtet, Die irischen und felbst die beutschen Einwanderer am nämlichen Orte fich in Miethkasernen jusammendrängen.

²⁾ In der That hat die baupolizeiliche Thätigkeit seit nunmehr etwa 3 Jahrzehnten ichou 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 Sanitätsdaupolizei schon in des ehrwürdigen Johann Peter Frank Systeme einer vollständigen medizinischen Polizei, Bd. III. (1783) S. 880 f.. woselbste es heißt, daß ein Land immer um so viel vorachende fei is angeben des Wordschrift in der Berten des Wordschrift es beifft, daß ein Kand immer um so viel ungelunder sei, je größer das Berhältniß 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 Schnausen nöthige bischen Luft verbaue oder vergifte". Zu den ältesten praktischen Bestrebungen behufs Hebung der Wohnungsnoth gehört mohl die Errichtung der Fuggerei zu Augsdurg, eines ganzen Stadtquartiers von mehr als 50 Häufern zu billigen Wohnungen für unbemittelte Bürger, durch Hans Jacob Fugger den Reichen im Jahre 1519, und die Erbauung

Belegung der letteren mit Bewohnern. In diefer Beziehung erscheinen weitere Borichriften nach unserem Dafürhalten bringend geboten. folgenden §§ 2 und 3 follen die geeigneten Borichlage zu folchen Gefehes-

porschriften näher besprechen.

III. hier fei schließlich noch barauf hingewiesen, einen wie bedeutungs= vollen Zweig der großstädtischen Verwaltungsaufgaben die Obacht auf die Wohnungsverhaltniffe bildet. Daber follte diefes Gebiet namentlich auch feitens der ftatiftifchen Bureaus der Großftadte mehr als bisher gepflegt werden 1). Zwar ist in diefer Beziehung ein Anfang namentlich durch Schwabe in Berlin gemacht worben, beffen bahnbrechende Arbeiten fich vorwiegend mit der Bertheilung der haushaltungen auf die einzelnen Grund= Im allgemeinen aber ift bisher zwar ftude und Stodwerte beichäftigen. ber Sauferstatiftit (bem fogen. Behaufungsverhaltniffe) Aufmertfamteit jugewendet worden, dagegen fehlt es meift noch an einer vergleichenden Statistit des Wohnlichkeitsverhältnisses; für dasselbe murbe die Bahl ber Kenster und Thuren oder die Größe und Bahl der Wohnraume für Familie oder Ropf berechnet ein geeignetes Unhalten bieten 2). Undere Momente bilden die schon ermähnte Vertheilung der Quartiere auf die verschiedenen Stodwerke 3) oder der Sterbefalle nach den verschiedenen Arten der Boh= nungen 4). Als mittelbares Zeichen ber Wohnungsnoth fommt ferner ein

der Arbeiterstadt für die Liffaboner Seidenweber durch Pombal im Jahre 1759. Tagegen war es lediglich eine politische Parteithat, wenn Casar einmal auf seine Kasse die Bezahlung der Jahresmiethen, in Rom bis 2000, im übrigen Italien bis 500 Sestertin, übernahm und auch sonst mehrsach von römischen Machthabern und Agitatoren Miethzinserleichterungen gemährt wurden (Benber, Rom und römisches Leben im Alterthum. 1879. S. 104; Posch mann a. a. D. S. 74).

1) S. Dühring in Meyers Erganzungsblättern zur Renntnig ber Gegenwart.

1V. S. 756.

2) Haushofer, Lehr= und Handbuch der Statistif. 2. Aufl. 1882. S. 393. Pohlmann a. a. D. S. 25. Für Kamburg vgl. die interessante Arbeit über "Wohnungen und Miethen" in Best X der Statistif des hamburger Staates, woraus mit 582/3 Dia. Mart Miethfumme benutt maren. Auf ein benuttes Gelag tamen

mit 5843 Mill. Mart Miethjumme benußt waren. Auf ein benußtes Gelaß famen 1876 4,8, 1877 4,9, 1878 4,3, 1879 4,1 Personen (S. 160).

3) In Hamburg stieg 1867—1880 bie Zahl ber Wohnungen überhaupt um 65,3%, diejenige ber Kellerwohnungen von 3879 auf 7768, also um 100,3%; Blätter sür abministrative Prazis in Bahern. Bb. 34. S. 25. In Tresden gab es 1875 bei der Bolkszählung 7956 Tachwohnungen mit 31889 Bewohnern und 1650 Souterränwohnungen mit 6372 Bewohnern; 14% aller Wohnungen hatten seine Küchen, 111/18% bienten zugleich zu gewerblichen Zwecken. 9018 Wohnräume besaßen keine ins Freie schrende Kenster. Bgl.: Sänitäre Verhältnisse und bierichtungen Tresdens (1878) S. 92, 96.

richtungen Eresoens (1878) S. 92, 96.

4) In Leipzig werben jetzt auf den Jählkarten über Sterbefälle auch die Wohnungen zu dem Zweie genau verzeichnet, um die hogienische Bedeutung der Wohnungen besser würdigen zu tonnen; Sächs. Wochenbl. f. Verw. u. Polizei 1884, S. 170. Daß eine solche Bedeutung besteht, zeigen u. a. die neueren Arbeiten des Verliner statistischen Burcauß: Vöckh, Die Bewegung der Bevölkerung der Stadt Verlin 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 Besonders Mehrlich: Statissischen Stadts der VII S. 46, 57 f. mohner. Aehnlich: Statistif bes hamburgischen Staats, Seft XII. S. 46, 57 f.

8 Leuthold.

plopliches und namentlich ein von einer Preissteigerung sonstiger Lebens= bedürfniffe nicht begleitetes Steigen der Miethpreife in Betracht, wie dasfelbe in vielen deutschen Großstädten neuerdings zu bemerken gewesen ift: 3. B. stieg in Leipzig der Miethpreis 1871 bis 1875 fast um durchschnittlich 27 % 1); in Berlin war der Durchschnittspreis einer Wohnung 1830: Thir. 85,06 und 1872: Thir. 171,19°). Diese Steigerung des Miethzinses ging natürlich Hand in Hand mit einem reißenden Steigen ber Baufer und Bauftellenpreife. In Berlin toftete im Ottober 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 letteren Kalle mußte eine einzige Quadratruthe Land, ohne jede Sinzurechnung des Gebäudewerthes, jährlich 20 bis 40 Thir. Miethe, wenn man aber den Abgang der unnugbaren Flächen nit berücksichtigt, die eigentliche Wohnungsfläche auf die Quadratruthe 40 bis 80 Thir. Miethe aufbringen. Bei häusern mit 3 bis 4 Ctagen war also nur allein zur Verzinfung des Bodenwerthes 60 bis 80 Thlr. für eine kleine Wohnung von 3 bis 4 Quadratruthen (40 bis 60 qm) nöthig3). Und dabei findet eine außerordentliche Ausnutzung der Baufläche statt! So ward z. B. nach Uhmanns Mittheilungen4) um das Jahr 1872 dort ein Grundstud von 25,60 m Breite und 125 m Länge bergeftalt — bauordnungsmäßig vollkommen zulässig — bebaut, daß im Souterrain, Erdgeschoß und 4 Stockwerken zusammen 200 Familienwohnungen (30 Wohnkeller, 30 Par= terres, 140 Etagenwohnungen) entstanden. Wie ganz anders haben sich in dieser Beziehung die meisten nordamerikanischen Großskädte entwickelt! In Philadelphia 3. B. haben die meisten Häuser 2, viele 3 und nur sehr wenige 4 Etagen. 1873 wurden bort nur 6 vieretagige Säufer gebaut. In Washington kamen auf 1 Wohnhaus nur 5,59 Bewohner (in Berlin 1867 bei 13 656 bewohnten Grundstücken 702 437 Einwohner ober 52 auf das Haus!). Rew-Orleans bedeckt 36 amerikanische Quadratmeilen ober 92 gkm. Faft alle Säufer find mit Garten verseben; 12 Meilen (= 19 km) dehnt sich die Stadt den Mississpientlang aus 5).

1) Haffe a. a. D.; dabei befanden fich 1871 schon unter 19 570 Haushaltungen

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

5) v. Studnig, Rordameritanische Arbeiterverhältniffe (1879) S. 43, 51, 76.

⁸⁰⁸⁶ folde mit Aftermiethern (Haffe a. a. D. 1875, S. 71).

2) Engel a. a. D. S. 381. Dabei wohnten (nach Schwabe) 1867 schon 28 % aller Perliner in Hosgebäuden, 9 % (d. i. 62 000) in Kellern und 7 % (47 000) vier ober mehr Treppen hoch.

⁴⁾ a. a. D. S. 113. Die Dichtigkeit der berliner Bevölkerung macht noch folgende den "Sanitären Berhältniffen und Einrichtungen Dresdens" S. 93 entnommene Tabelle für 1875 erfichtlich: Es betragen die Hausgrundstücke

§ 2. Der Mindestwohnraum.

I. Dem Verfasser ift nur eine Stimme bekannt geworden, welche sich im Wefentlichen gegen alle Polizeimagregeln auf dem Gebiete der Wohnungsfrage erklärt. Blankenftein (Stadtbaurath in Berlin) fagt in Eulenbergs Sandbuche des öffentlichen Gesundheitswefens (1881)1): "Die Ueberfüllung ber Wohnungen ju berhüten, für Reinhaltung berfelben und gehörige Luftung ju forgen, ift nicht Aufgabe der Baupolizei. diefer Beziehung ist überhaupt die Polizei ziemlich machtlos, da man die Armuth nicht polizeilich verbieten und felbst die Ausbeutung derfelben burch die Gewinnsucht nicht verhindern fann. Bei allen Magregeln, die hiergegen versucht werden, 3. B. gegen Ueberfüllung von Arbeiterwohnungen, herbergen, Bennen, läuft man Gefahr, an die Stelle eines Uebels ein anderes, vielleicht größeres, zu setzen. Allzugroße Strenge in Bezug auf die Benutung der Wohnungen wurde jur Bertheuerung derfelben und somit zur Obdachlosigkeit führen." Diefe Meinungsäußerung steht jedoch ver= einzelt und wird insbesondere für Berlin felbst von anderen Schriftstellern keineswegs getheilt; Albu2) 3. B. forbert mit Recht ganz entschieden ein Gefet gegen Ueberfüllung der Wohnungen. Gewiß find polizeiliche Borschriften kein Univerfalmittel gegen Wohnungsnoth, gewiß hat jede Wohnungspolizei die Wirkung, ganz schlechte und darum ganz billige Woh= nungen unmöglich zu machen, gewiß kann auch die Wohnungspolizei des Guten zu viel thun. Daß dies aber schon der Fall fei, wenn fie in der von uns nachstehend vertheidigten Weise vorgeht, konnen wir nicht zugeben.

Dag vielmehr gefetliche Vorschriften in Bezug auf bas Wohnungs= wesen, wenn sie auch natürlich das Uebel nicht alsbald mit der Wurzel ausrotten werden, doch allmälig fegensreich wirten, zeigt am besten das Beifviel Englands. Alle Berichterstatter find darüber einig, daß in den großen Städten Englands die Wohnungsnoth weniger hochgradig ift, als in Deutschland 3). "Löcher, wie die sogenannten Klappen und Nachtherbergen Berlins giebt es in England schwerlich noch"4). Damit stimmt voll- tommen die Meldung überein, daß in London die Miethpreise billiger sind als in Paris, Berlin, Wien⁵), und daß die Sterblichkeit in London 22, in Berlin 28 bis 30 auf das Taufend jährlich ausmacht. Wohl mag die englische Volksfitte, welche dem Einzelwohnen viel mehr zugeneigt ift, als die deutsche, ihr Theil an den befferen Wohnungsverhaltniffen haben. Indeffen handelt es fich boch hier gerade um diejenigen Bevolkerungsklaffen, welche auch in England auf Miethkafernen angewiesen find. Jedenfalls zeigt das Beispiel Englands, daß auch in den Großstädten hochcultivirter. ftark bevölkerter Länder wirkliche Wohnungsnoth keineswegs ein unabwend= bares 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. Auprecht, Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London (1884) S. III.

⁴⁾ Sander, Handbuch ber öffentlichen Gefundheitspflege (1877) S. 152. 5) & Ratfcher, Jbealftäbte in "Gartenlaube" 1885.

10 Leuthold.

Angebot guter Wohnungen in der Rähe großer Städte allein die Wohnungsschäden im Innern der letzteren nothwendig beseitigt. Dielmehr wird inimer eine große Anzahl Menschen geneigt sein, ungesunde Wohnungen in der Junenstadt beizubehalten, weil dies für ihren Erwerd bequemer und vortheilhafter ist.). Es muß also selbst dann dasür gesorgt werden, daß in der Stadt ein gewisses Mindestwohnmaß nicht unterschritten werden dars.

II. Welche Wohnungszustände es nun aber in Deutschland noch zu bekämpsen giebt, davon mögen auch an dieser Stelle einige Beispiele auf-Wie Albu2) nach dem Berliner Communalblatte von geführt werden. 1874 berichtet, ift der unbemittelte Miether in Berlin bestrebt, die theuere Wohnung durch Veraftermiethung zu verwerthen. Es ist infolge dessen, wie auch schon fruher, so im Jahre 1873 in erhöhtem Mage bie Erscheinung zu Tage getreten, daß beschränkte Wohnungen armer Familien, oft in abgelegenen Stadttheilen, zu den theuersten Preisen vermiethet, wegen Ueberfüllung, Unfauberkeit und Mangel an Bentilation mahre Befthöhlen und Brutstätten für Krankheiten allerlei Art geworden sind. 3. B lieferte innerhalb bes 61. Medicinalbezirks bas haus Müllerftraße 31 von 153 Fledinphustranten allein 150. Aus dem Saufe Bitichinerftraße Nr. 17 famen von den 575 armen Rranten des gangen 18. Medicinal= bezirtes allein 177, also 30,8 Proc. aller Kranten, und zwar gehörten 22 Proc. ber Erfrankungen zu ben epidemischen. Alle 6 im Bezirfe unter ben Armen vorgekommenen Cholerafalle entstammten biefem Saufe, ebenfo 46 Broc. aller Ruhren und 80 Broc. aller Diphtheritisfalle. Ebenfo lieferte der andere Häufercomplex desselben Eigenthümers, Johanniterstraße 215, in welchem über 1000 Menschen haufen, 53 Proc. aller in den 4 Monaten vom 26. August bis 31. December im 13. Medicinalbezirke behandelten Rranten. Wildungen3) berichtet: "Ich habe felbst Baradenbewohner in Berlin gesprochen, die mit Schaudern an die Rückehr in die feuchten Rellerwohnungen bachten". Die ungefunde Beschaffenheit diefer Waffer= pferche ift aber nicht ihr einziger Nachtheil. Auch in sittlicher hinsicht wirkt allzuenges Beisammenwohnen äußerft schädlich. In einer lehrreichen Abhandlung neuesten Datums fiber die "Berbrecherwelt in Berlin" 4) heißt es: "Betritt man ein solches Haus, so wird man alsbald von einem verpefteten, fauldumpfigen Gernche befallen, Schmut herrscht überall und auf den Treppen balgen fich halbnadte Rinder. Bant und Streit besteht zwi= ichen den Flurnachbarn; bei dem geringften Unlag werden auf Corridoren und Treppen larmende Wortgesechte in ben unflätigften Ausbruden und blutige Raufereien ausgesochten, bei benen Stöcke, Befenstiele und Meffer eine große Rolle fpielen; die Weiber begießen fich mit etelhaften Fluffigkeiten, bewerfen sich mit Roth und raufen sich die Haare aus, die Männer werfen fich gegenseitig die Treppe hinab, und dazwischen schreien und wimmern Rinder in jeglichem Alter. Bei jeder fich bietenden Gelegenheit bil=

¹⁾ Bgl. Walder, Arbeiterfrage (1881) S. 108. 2°) a. a. D. S. 196.

³⁾ Braftijche Darstellung des Baurechts (1873) S. 50.

⁴⁾ b. List und Lilienthal, Zeitschrift für Die gesammte Strafrechtswiffenschaft V. (1885) S. 121 ff.

den sich im Hause zwei Barteien, die einander befehden und die sich nur dann einigen, wenn es ja einmal dem Hauseigenthümer oder deffen Ver= treter einfallen follte, bagmifchen gu treten, um Rube gu ftiften. Denn bann stürzen sie gemeinschaftlich auf diesen los und schlagen nicht felten den ihnen Allen Berhaften windelweich. Diefelbe dicke, übelriechende Atmosphäre, benfelben Schmut wie auf hausflur und Treppen, finden wir im Innern ber Wohnungen wieder. Alles liegt unordentlich burcheinander. Die menigen Betten und Möbel find alt und gebrechlich. Besteht die Wohnung aus einem ober mehreren Zimmern und einer Ruche, fo find meiftens die erfteren an junge Leute, die theils arbeiten, theils nicht arbeiten, ober an prostituirte Dirnen, ost der gesährlichsten Sorte, abvermiethet, während die Familie ihre Unterfunft in der Ruche fucht. Befteht aber die Wohnung nur aus einem einzigen Raume, ber bann felbstverftändlich jugleich als Wohnung, Schlafzimmer und Ruche dienen muß, so drängt fich hier Alles In dem gewöhnlich nur einmal in seiner Art vertretenen Bette liegt Mann, Weib und Rinder ebenfo, wie fie gerade Plat finden, oft auch die Rinder am Fugboden auf Stroh und neben ihnen der "miteinwohnende Schlasbursche, u. f. w. u. f. w". Natürlich wird auch feitens bes Sauseigenthumers in folden Gebanden wenig zur Unterhaltung ge-In St. Petersburg stürzte im Februgr 1885 bas Haus Wjasemski zusammen. Diefes Haus mar, wie das Berliner Tageblatt vom 25. d. M. berichtet, pon unten bis oben mit den ärmften Leuten bevölkert. Seit 1859 mar das haus nicht renovirt. Dielen und Decken hatten fich gefenkt, die Studatur mar an vielen Stellen gang abgefallen, die Fenfterrahmen verfault. Ueberall herrschte die größte, fast unglaubliche Unfauberteit, da feit Jahren nichts zur Reinigung bes Hauses geschehen mar. — In Dresten murden 1877 die fammtlichen Souterrainwohnungen, etwa 2200, bezirkgargtlich revidirt, hiervon aber 1500 mehr ober weniger unzuläffig und barunter 500 gang unzuläffig gefunden. In bemfelben Orte fanden fich bei ben bezirksärztlichen Revisionen wiederholt Wohnungen, welche nur aus 2 Räumen bestanden, faum 24 gm Bodenfläche besagen und 2 Familien nebst einer Anzahl als Gewerbsgehilfen, Schlafganger u. f. w. aufgenom= mener Berfonen beherbergten. Gine befonders umfängliche Erörterung erforderten in Dregden die alten Rafernen. Nachdem diefelben vom Militar geräumt waren, wurden fie zu Privatwohnungen vermiethet; namentlich zwei Neuftädter Infanteriekafernen. In den 4 großen dreistöckigen Haupt= flügeln der größten Kaferne waren 4 bis 500 Wohnungen eingerichtet worden, in welchen fich gegen 2000 Menschen aufhielten. Auf 4 bis 5 Familien tam nur ein Abtrittsfit. Die nothwendigften Wirthschafts= räume, Ruchen, Speifekammern, Holz- und Rohlengelaffe, fehlten ganglich. Die Bentilation mar hochft mangelhaft. Der Stadtbezirksarzt verlangte, bag jebe Wohnung mindeftens 2 Zimmer enthalte, einen Raum gur Aufbewahrung von Wirthschaftsgeräthen, Soly u. f. w. bekomme, auf 2 Wohnungen 1 Abtrittsfig vorhanden fei und die Aufnahme von Aftermiethern und Schlafleuten verboten fei. In Plauen im Boigtlande fand ber Bezirksarzt u. a. eine Wohnung, aus 1 kleinen Zimmer mit enger Rammer

Leuthold. 12

bestehend, von 2 Familien mit 13 Köpfen belegt 1). Nicht blos in den Großstädten, sondern auch in Induftriedlagen fleineren Umfangs finden fich folche Wohnungsverhaltniffe. Ueber ein bemertenswerthes Beifpiel folcher berichtet Gewerberath Dr. med. Rüdiger 2): "Das Rost= und Quartier= gangerwesen ber Ziegelei-Arbeiter, besonders dasjenige in dem Savelbruche bei Kehin, wo über 1000 Arbeiter beschäftigt werden, spottet thatsächlich jeglicher Beschreibung. Richt nur, daß in einem einzigen Raume von taum 40 cbm ohne genügende Luft und Licht 20 Manner effen, trinken und schlafen, sondern dieselben entbehren auch für Monate (April bis October) jeglicher Reinlichkeit. Ihre Schlafftellen find zu 2 übereinander, je 5 bis 6 in einer Reihe, von roben Brettern hergestellt. Moderndes Stroh und Heu dient als Lager und die eigenen, oft feuchten, Rleidungsftude als Bebedung für die Nachtruhe. Diefe Zusammenpferchung, die herrschende Finfterniß, diefe mephitischen Dunfte laffen hier eber eine Thierbucht als eine menschliche Wohnung vermuthen. Dazu kommt noch ber Mangel an gefundem Trinkwaffer und . . . an warmen Speifen. — Mein Antampfen gegen diefe gesetwidrigen Buftande mar bisher erfolglos geblieben, weil der Bürgermeister bei den übrigen Mitgliedern des Magistrats eine entsprechende Polizei-Verordnung nicht durchzuseten vermochte. Auf mein Ansuchen hat dann die Königliche Regierung zu Potsdam eine Untersuchung der dortigen Berhältniffe vornehmen laffen, und diese Untersuchung hat ergeben, daß bei etwa 20 Wohnungen jede berselben weniger als 1 cbm Luftraum, weniger als 1 gm Bobenraum und weniger als 1/3 gm Jenfteröffnung auf ben Ropf der Belegichaft hatte. Infolge diefer Ergebniffe veranlagte die Regierung ben Landrath des Ofthavellandischen Rreises jum Erlaffe einer ent= sprechenden Polizei-Berordnung. Diese lettere, am 1. Mai 1883 in Kraft tretend, verlangt nunmehr 10 cbm Lustraum, 3 qm Bobenraum und 1/4 am Fensteröffnung auf ben Kopf, außerdem gründliche Reinlichkeits= Borfchriften, Fürforge in Erfrantungsfällen und den Erlag von Sausordnunaen. Berftoge werden mit Strafe bis ju 30 Mf. bedroht, eventuell die vorgefundenen Mängel im Zwangswege abgestellt". In einer Zuder-fabrik der Provinz Posen waren im nämlichen Jahre 3) 310 Arbeiter in einem Schlaffale so untergebracht, daß auf 1 Arbeiter nur 2,405 cbm Luftraum entfielen. Allerdings hatte ftets die Salfte der Arbeiter Schicht, allein dafür konnte natürlich fast nie ordentlich gelüftet werden. Nicht besser steht es in manchen österreichischen Fabrikdistricten. In Trautenau im nordöftlichen Böhmen wurde 3. B. ermittelt 4), daß in 14 einftöckigen Bauschen 959 Personen, Arbeiter beiderlei Geschlechts nebst Familien, wohnten und auf jeden Insassen durchschnittlich nur 4,31 cbm Luftraum

3) a. a. D. S. 78.

¹⁾ Jahresberichte des Königl. Sächs. Landesmedicinalcollegiums von 1877, 1878, 1880 (Sächs. Wochendl. 1879 S. 173 f., 1880 S. 238, 1882 S. 118).
2) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der deutschen Fabrik-inspectoren 1882 S. 53.

⁴⁾ Singer, Sociale Zuftande in ben Fabritbezirken bes norböftlichen Bohmen (1885) S. 182, 185.

famen, und dabei werden Miethen bezahlt, welche benjenigen ber Wiener

Ringstragenwohnungen wenig nachgeben!

III. Angesichts solcher Verhältnisse erscheint es dem Verfasser zur gesieslichen Förderung des Wohnungsstandes als das derzeit unbedingt Wichstigste, daß in den Polizeinormen sur diejenigen Gegenden und Orte, insbebesondere Großstädte, wo sich das Bedürsniß dazu zeigt, ein mindester

Bohnungeraum für ben Ropf vorgesehen werde.

Fast alle einschlägigen Baupolizeinormen haben bereits eine Mindest= höhe für Wohnräume bestimmt und verlangen, daß folche burch Fenfter belichtet find. Allein für die Grundflache der Wohnung fehlt die untere Grenze und doch liegt Alles daran, den Tendenzen entgegenzuarbeiten, welche - namentlich in ben großen Städten - den Wohnraum 1) zu verkleinern trachten. Bu biefen Tenbengen gehört neben dem Streben ber Wohnenden, möglichst in der Nahe ihres Arbeitsplates zu hausen, das Streben der Hausbefiger und Bauunternehmer, den - vielfach theuer ertauften - Wohnungsraum möglichft auszunugen, alfo möglichft gahlreiche Wohngelegenheiten auf ber nämlichen Bauflache zu bieten. Daburch entsteht ein Rusammendrängen der ärmeren Wohnungsinhaber, welches zu ben sittlich und gesundheitlich bedenklichsten Zustanden führt. Biergegen tann unferes Erachtens fein anderes Mittel helfen, als die Macht des öffent= lichen Rechts, also das Gebot, daß für jeden Kopf in einer Wohnung ein gewiffer Mindestraum vorhanden sein muffe. Diefer Raum tann fehr verschieden bestimmt werden, und es ist aleich von vorn herein darauf aufmerksam zu machen, daß man gut thut, die Ansprüche nicht allzuhoch zu fpannen. Berichiedenheiten in der Bute und Große der Wohnungen muffen selbstverftandlich immer bestehen bleiben, wie der Unterschied zwischen Urm und Reich überhaupt. Die Arbeiterwohnungen find nothwendig kleiner als die der Wohlhabenderen 2). Es fann also nur eben darauf ankommen. ein Wohnungsminimum ju gewinnen, vergleichbar dem reichsgefetlichen Minimum der Krankenunterstützung, welches bekanntlich aus dem ortsüblichen Tagelohne gewöhnlicher Tagearbeiter abgeleitet ift.

Die benkbar niedrigste Grenze weisen wohl die verschiedenen Bestimmungen über den Mindestschlafraum in den "Schlafstellen" auf, welche im Allgemeinen mit 10 chm für den Kopf sich begnügen und ein bemerkensewerthes Borbild für die ganze Frage der Wohnungsnoth bilden, welche in diesen "Pennen" sich in ihrer ärgsten Gestalt zeigt. Das entgegengesetzte Extrem vertreten die Ansorderungen in den meisten Lehr= und Handbüchern der öffentlichen Gesundheitspssege. Hier werden als gute Wohnungen im Punkte der Gesundheitsmäßigkeit erst solche angesehen, in denen 150 bis 480 chm Lust auf den Bewohner kommen. 3. B. verlangt L. Hirt3)

2) Bergl. Die Austaffung Carafin's bei Congen, Geschichte ber socialen Frage S. 33.

¹⁾ Wo ber Grund und Boben 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.

³⁾ Syftem der Gefundheitspflege (1876) S. 135.

für jeben Erwachsenen 240 cbm Schlafraum und bezeichnet schon als recht ungulänglich eine für 1 Familie von 3 bis 6 Köpfen nebst 1 bis 2 Dienstboten bestimmte Wohnung von 3 Zimmern, Rabinet und Ruche mit 400 bis 500 cbm Luftinhalt. Rach &. Defterlen 1) tann man annehmen, daß auf den Kopf mindestens 50 bis 60 gm Raum kommen nuffen, um ben Gefundheitsbedurfniffen eines Menichen zu entsprechen, b. i. also etwa 150 cbm Luftraum. Pappenheim fordert für 1 Berson, wenn sich ber Rohlenfäuregehalt nur verdoppeln foll, 480 cbm Schlafraum! Salt man eine beträchtlichere Bergrößerung bes Rohlenfauregehalts der Luft für guläffig, so gelangt man auf niedrigere Ziffern, so z. B. R. Manega2), welcher 96 cbm auf ben Ropf für hinlänglich erklärt, während nach Lavollee3) in Kopenhagen 71 cbm Luftraum theoretisch als nöthig erachtet werben.

Das praktisch Richtige liegt wohl auch hier in der Mitte. Kür un= fere Berhaltniffe, in denen auf die Beleuchtung und Beheizung der Bobnungen mahrend eines großen Theils des Jahres und eine durch Rohlenoder Torffeuerung bedingte Luitverderbniß, ferner auf die Besehung eines Theils des Wohnraums durch das Mobiliar Rudficht zu nehmen ift, burften 10 cbni Wohn= und Schlafraum auf den Ropf, ausschlieflich Arbeits-, Ruchen- und fonftige Nebenraume, als angemeffene Minbeftforderung zu erachten fein. Natürlich ift nach wie vor grundfätlich directe Belichtung burch Außenfenfter und eine gewiffe Mindefthohe ju verlangen. lleberhaupt follen, wenn hier ausschlieglich bom Wohnungsminimum die Rede ift, diejenigen fanitaren Anforderungen nicht als entbehrlich bezeichnet werden, welche die Baupolizeinormen in anderen Richtungen schon ftellen, g. B. das Erfordernig genügender Bafferverforgung für jedes Saus und die sonstigen oben § 1 II. gegen Ende ftiggirten Vorschriften 4). Auch foll nicht verfannt werden, daß fünftliche Bentilationsmittel die Gefund. heitsmäßigkeit felbst kleiner Wohnungen bei angemeffenem Gebrauche nicht unwefentlich erhöhen tonnen 5). Rüchen, Borfale, Treppen, Boben, sowie Räume, welche ihrem vorwiegenden Zwecke nach als Arbeitswerkstätten angufeben find, werden, wie gefagt, bei der Bemeffung des Wohn= und Schlafraumes unberucknichtigt bleiben nuffen, und zwar einmal ichon deswegen, weil fie ordnungsmäßig nicht zu Wohnraumen bestimmt find, fobann aber auch, weil ein Theil bes Raumes in ben eigentlichen Wohn-

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

4) Bemertenswerth ift diejenige ber neuen Bauordnung fur Roln vom 14. 3a=

¹⁾ Handbuch ber Hngiene (1876) 3. Aufl. S. 589.

³⁾ a. a. D. I S. 321.

nuar 1885, § 43, wonach alle Wohnraume unterkellert jein mussen.

5) Desterken a. a. D. S. 489 f. Das Gebot in der neuen Wiener Bauordnung vom 17. Januar 1883 § 43, daß alle Wohnraume "licht und ventisirbar" seien, bezieht sich freilich wohl blos auf das Vorhandensein von Fenstern, welche nach dem Freien sühren und geöffnet werden können. Künstliche Bentilationseinrichtungen psiegen meist nur sur Baulichteiten verlangt zu werden, welche zum Aufenthalte gahlreicher Personen bestimmt find (j. 3. B. die neuen Bauordnungen für München bom 3. April 1879 § 39 und für das übrige Bayern vom 19. September 1881 § 55).

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

Wünschenswerth ware jedenfalls — schon der besieren Luftung megen — daß jede von mehreren Bersonen eingenommene Wohnung aus minde= ftens 2 Räumen besteht. Allein diese Forderung wird ohnehin bei Ginführung des vorgeschlagenen Mindestwohnraums sich vielfach von felbft erfüllen. Anderseits würde das directe und allgemeine polizeiliche Gebot einer doppelräumigen Wohnung jedenfalls für manche Orte und Stadtviertel nahezu undurchjührbar sein. Rach Schwabes Untersuchungen wohnten 3. 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 Röpfen, und außerdem besaßen 60000 Menschen (in Familien mit durchsichnittlich 4 Köpfen) nur Wohnungen ohne Beizungsgelegenheit! Die Wohnungen mit nur 1 heizbarem Zimmer machten 49 Broc. aller Wohnungen aus. In Königsberg, wo überhaupt die Arbeiterwohnverhältnisse viel zu wünschen übrig lassen¹), betrug der Brocentsak im Jahre 1864 sogar 62,92). In London schätzt man etwa 60 000 Familienwohnungen mit blos einem (vielfach einem "Schrante" gleichenben) Raume; speciell im Districte Finsbury, welcher 1881 503851 Einwohner hatte, bewohnten nur je 1 Raum 10490 Familien mit 41044 Köpfen. nur je 2 Raume 17210 Familien mit 82215 Röpfen 3). In der Cith von London besteht jedoch bas Berbot, daß bas Schlafzimmer eines Elternpaares von Kindern über 15 Jahren oder Fremden getheilt wird 4). Dem= gegenüber fpricht Ruprecht 5) mit Recht aus, bag im Allgemeinen für kleine Familien einräumige Wohnungen, welche ja auch noch durch Vorhange, Berichlage u. bgl. getheilt werben konnen, nicht unbedingt ju bermerfen feien.

Am dringlichsten ist die Festsetzung eines Mindestwohnraums natürlich sür diejenigen Orte (Großstädte), in welchen die Zusammendrängung der Einwohner schon einen höheren Grad erreicht hat, und daselbst wiederum für diejenigen Gebäude, welche voraussetzlich am stärtsten belegt sind, 3. B. sür alle Wohnhäuser mit mehr als 2 Etagen oder sür jedes Wohngebäude, in welchem mehr als 20 Menschen wohnen, oder sür 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 Lustverschlechterung

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. D. S. 121.

⁶⁾ S. schon J. P. Frant, System III. S. 904 ff.

insolge bes 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 Festsehung der Vorschrift betreffs des Mindestwohnraums muß nach Dafürhalten des Versassers der Erwägung im einzelnen Falle nach Maßgabe der obwaltenden örtlichen Verhältnisse vorbehalten bleiben. Im Allgemeinen möchten sich solgende Grundnormen empsehlen:

"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 Schlasstelle finden, leiden die Vorschriften unter B. und C. Anwendung.

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

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

Küchen, Vorfäle, Treppen, Keller= und Bobenräume sowie Käume, welche vorwiegend als Arbeitswerkstätten sür 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 Massenschlasstellen (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 Köpsen so eng, "wie auf einem guten Kirchhose". In einem anderen Tenementhause kamen auf das Jimmer 7 Personen, mit je 226 Kubitsus (— 6 cbm) Durchschnittswohnraum. In Musterhäusern der Tenementgattung bestand dagegen die Wohnung aus 1 Wohnzimmer mit 2250, 1 Küche mit 560, 2 Schlaszimmern, davon 1 mit 1000 Kubitsus, das andere mit etwas weniger Raum, zusammen also etwa 4600 Kubitsus (— 130 cbm) Wohnraum (einschließlich der Küche)³).

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

¹⁾ Walker a. a. D. S. 108.
2) Hier ift bas lokal ober provinciell u. f. w. vorgeschriebene Höhenmaß (vgl. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht a. a. D. S. 850 folg.) einzustellen.
3) v. Studnig, Nordamerikanische Arbeiterverhältnisse S. 56 f., 59 f.

gelangt, schon sehr segensreich wirken. Denn in zahlreichen Fällen sind jett die Wohnungen kleiner Leute beschränkter. hierfür find schon im Borftehenden mehrfache Belege beigebracht worden und mag nur noch binaugefügt werben, daß schon im Jahre 1867 in Berlin 28,7 Broc. sammt= licher Wohnungen bergeftalt überfüllt waren, daß 6 bis 7 Personen in Einem Zimmer wohnten 1). Auf der anderen Seite ware aber das gewählte Mag auch feineswegs unerreichbar. Für bas Schlafftellenwesen ift es ja, wie bereits oben ermahnt, ichon in gablreichen beutschen Orten gur Regel genommen. Auch wird es von bewährten Braftifern feineswegs für zu hoch erachtet. 3. B. verlangt Schmölde 2) für 1 Arbeiterfamilie mit Kindern 1 Wohnzimmer von 16 bis 20 gm, 2 Schlafräume mit zusam= men mindeftens 12 qm Grundflache und außerdem die nöthigen Reben-Goltdammer3) fordert für jede Berfon 3 gm Bodenflache und 9 bis 10 qm Raum in Logirhaufern. "Die Zuckerfabrit in Wierzchoslawice (Provinz Pofen) hat an Stelle der großen Schlaffäle zur Un= terkunft ber Arbeiter Stuben für 6 bis 8 Personen in einer Größe von 10 bis 12 cbm Luftraum für die Perfon eingerichtet" 4). In einer Fabrik der Proving Hannover find sogar, abgesehen von vorzüglicher Bentilation, 33 cbm Schlaffaalraum für 1 Berfon zur Berfügung 5). Jedenfalls wurde bie vorgeschlagene Magregel alfo nicht, wie man zuweilen von weitgebenden Anforderungen an die Wohnung fürchtet, unabwendbar zu Wohnungs= mangel und Obdachslofigfeit führen.

Im Uebrigen hat ja das fragliche Raummaß zunächft in England schon weitgehende praktische Durchsührung gefunden. 3. B. nehmen in einigen Begirken Londons die Bolizeirichter eine ftrafbare Wohnungsuberfüllung dann an, wenn auf den Erwachsenen weniger als 300 bis 400 Kubitsuß (d. i. etwa 83/4 bis 11 cbm) Wohnraum kommen 6). In Liverpool wird für jeden Erwacksenen oder 2 Kinder in Miethhäusern 350 Rubiffuß (= 10 cbm) Schlafraum gefordert 7). Das Californische Strafgesethuch geht noch weiter, es bestimmt für lodging-houses 8): "Wer

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

¹⁾ hirt, Syftem S. 136. In Wien fommt es vor, bag Arbeiterfamilien mit 2 bis 3 Kindern 1 Kämmerlein von 8 am. Grundfläche bewohnen; in Posen finden sied vielsach Stuben von 240 Ouadratsuß (— 22 am) Grundfläche von 3 Familien bewohnt! Reichardt, Arbeiterwohnungsfrage S. 6.

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

³⁾ In Eulen berg's Handbuch des öffentlichen Gesundheitswesens II. S. 369 f.
4) Amtliche Mittheilungen aus den Jahresberichten der beutschen Fabrikinspecatuf 1882, S. 78. In der Chemnitzer Gegend baute eine Steinkohlenactienteilungen wir Stufa und Odmung von wie wird Mrundstäcke toren auf 1882, S. 78. gesellschaft Wohnungen mit Stube und Kammer von zusammen 25 qm Grundsläche, außer ber Kuche. Jahresberichte ber fächs. Gewerbeinspectoren auf 1884, S. 102. 5) Amtliche Mittheilungen auf 1883, G. 164.

⁶⁾ Sander, Handbuch ber öffentlichen Gesundheitspflege (1877) S. 149. Ueber die englische Geschgebung selbst geben eingehende Uebersichten: Gneist, Eng-lisches Verwaltungsrecht (3. Aust.) II. Bb. S. 853 ff. W. Ruprecht, Die Wohnungen der arbeitenden Klaffen in London (1884) G. 11 f.

⁷⁾ Sanber a. a. D. S. 152. 8) v. Studnig a. a. O. S. 425. Auch für ben Arbeiter in ber Fabrik verzlangt bas Localstatut für Chicago 500 Rubikfuß — 14 cbm Raum; Ta it, Arzbeiterschutzgejegebung in den Bereinigten Staaten. Tübingen 1884, S. 177.

Zimmer vermiethet, welche weniger als 500 Kubiffuß (= 14 cbm) Raum für die aufgenommene Berson bieten, wird mit einer Gelbbufe von 50 bis 500 Dollars ober Gefängniß ober Beibem beftraft. Wer einen Raum jum Schlasen oder Wohnen miethet, welcher ihm weniger als 500 Kubiksuß Raum gewährt, wird ebenfo bestraft. In ben Arbeiterquartieren Ant. werpens find polizeilich 40 gm Wohnraum für jede Familie als das Mindeste vorgeschrieben 1). Rach den in Deutschland für Militärtafernen geltenden Beftimmungen foll die Große bes Luftraums fur ben Kopf in Schlaffälen mindestens 420 Kubitsuß = 13 cbm betragen. Aehnliche Anforderungen ftellen, wie bereits oben bemerkt, die Polizeiperordnungen für die Rachtherbergen (Schlafftellen, Bennen) in deutschen Grofftabten; die bezügliche Berordnung des Berliner Polizeiprafidiums bom 1. April 1880 § 2, die Polizeiverordnungen ber Regierungen gu Duffeldorf, Oppeln und Arnsberg über das Halten von Koft= und Quartiergangern bom Jahre 1879, das Reglement ber Regierung ju Pofen, betreffend die Errichtung von Arbeiterhäufern für auswärtige Arbeiter vom 4. December 1882 § 7, und endlich das Bremische Regulativ für öffent= liche Logirhäuser verlangen fämmtlich je 10 cbm Luftraum für ben Kopf. Gleiche Praxis wird in den Fremdenherbergen Leipzigs geübt 2). Baden überläßt die Regulirung dem Ginzelfalle, indem § 14 der Berordnung vom 27. Juni 1874 bestimmt: "Gastwirthen und Vermiethern von Schlafftellen tann das Bezirksamt vorschreiben, wie viel Personen fie außersten Falls jur nächtlichen Beherbergung in den einzelnen Räumlichkeiten aufnehmen bürfen"3). Es giebt aber auch bereits eine städtische Baupolizeiordnung, welche ähnliche Erforderniffe gang allgemein für fammtliche Wohn= gebäude aufstellt, nämlich die Bauordnung vom 17. November 1864 für die Stadt Innsbruck. Diese bestimmt nicht nur (§ 17), wie die meisten Bauordnungen, die mindeste lichte Zimmerhohe und zwar für Erdgeschof auf 10, für die oberen Geschoffe auf 9 Fuß (ju 32 cm), fondern 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 Quadratklastern (1 Klaster = 1,9 m) messen und jedes muß ein in einen freien Raum sehendes Fenster erhalten. Die Küchen sollen sür Wohnungen, die nur aus 2 Zimmern bestehen, nie unter 2½ Quadratklastern und für größere Wohnungen wenigstens 3 Quadratklastern messen."

1) Lavollée a. a. D. II. S. 279.

²⁾ Bericht des Sächs. Landes-Med.-Coll. im Sächs. Wochendl. 1883 S. 122.
3) Noch allgemeiner Züricher Gesetz, betr. die öffentliche Gesundheitspflege und Lebensmittelpolizei dom 4. October 1876 § 2 und die Aussührungsverordnungen vom 8. Juni 1865 Art. 49, sowie vom 6. September 1874 Art. 44 zum Italienischen Gesetz über die öffentliche Gesundheit vom 20. März 1865.

hiernach werden, gang abgesehen von einer geräumigen Ruche, mindeftens 58 cbm Wohn- und Schlafraum für eine Familie sichergestellt.

Neben dieser Innsbruder 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 Schlaskammern, 1 Küche und 1 Hauserden enthalten soll.). Endlich gehört hierher die Mittheilung im Jahresberichte des Königl. Sächs. Landesmedicinalcollegiums von 1880²), daß der Königl. Bezirksarzt zu Dresden als Minimum sür eine Familie eine Wohnung von 2 Käumen und 30 am Bodensläche fordert und eine solche Wohnung für übersüllt ansieht, wenn von diesen Käumen noch an Fremde oder "Verwandte" vermiethet wird. Eine entsprechende Bestimmung ist auch wenigstens rücksichtlich der Größe der Keller- und Dachwohnungen, in den Entwurs einer Dresdener Bauordnung vom Jahre 1877 (§§ 111 und 114) übernommen worden, während sich in den neuesten Bauordnungen sür Berlin (Entwurs 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 Besolgung rechnen, wenn nicht Organe der öffentlichen Verwaltung vorhanden sind, welche ihre Aussührung überwachen. Natürlich müssen diese Organe so eingerichtet sein, daß sie auch wirklich gut und zuberlässig arbeiten.

In England ift eine regelmäßige Inspection der Logirhäuser, welche zu diesem Zwecke concessionirt, registrirt und mit Blechschildern verseben (ticketed) werden, in Bezug auf Einrichtung, Zahl ber Betten, Reinigung, Kanalisation, Pflasterung, Bentilation u. f. w., vorgesehen. Ueberschreis tungen können vor den Friedensrichter gebracht und Eigenthümer sowie Miether mit Geld oder Gefängniß beftraft werden. Reben der Ueberfül= lung giebt die schlechte Beschaffenheit von Wohnungen einen Grund zum Einschreiten ab. Bunachft tann Fegen, Reinigen, Beigen verlangt werben, sobald eine Bescheinigung des Gesundheitsbeamten von dem schmukigen Zustande des Hauses Gesahr für die Gesundheit der Bewohner in Aussicht stellt. Ift ein Haus nach dem Urtheile des Gerichtshofs zur menschlichen Wohnung ungeeignet, so kann es geräumt und geschlossen werden, bis die verlangten baulichen Aenderungen ausgeführt find 3). In Liverpool waren 1876 über 12 Proc. aller Häuser, nämlich 11278, in die Berzeichniffe der Miethhäuser eingetragen, ausgemessen und an jede Zimmerthur ein Blechschild mit Angabe der erlaubten Bewohnerzahl angeschlagen. Die Inspectoren statteten diesen häusern 11001 Besuche in ber Nacht und 57084 bei Tage ab. 1205 Zimmer wurden überfüllt gefunden, in 997 Fällen die Bermiether in Geldstrasen (meist 2, jedoch bis 15 sh) genommen. In Glasgow waren schon 1865 nicht weniger als 13 007 Häufer mit ahnlichen Blechschildern an der Thür versehen 4). Gleichwohl werden aus

¹⁾ Bgl. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht (a. a. D. S. 850). 2) Sächf. Wochenblatt 1832 S. 118.

³⁾ Sanber, Handbuch S. 139 f. Ruprecht a. a. D. S. 32 f. 4) Sanber S. 152.

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 sungiren. Aus diesem Grunde hat man in London neuerdings besondere "Wohnungspolizeiausschüsse" aus der Bürgerschaft in den einzelnen Stadtdistricten (Sanitary Aid and Dwellings Comittees) zur

Unterftützung und Ueberwachung der übrigen Organe gebildet 2).

Auch aus Frankreich wird berichtet, daß die dortige Wohnungspolizeigesetzgebung nicht in bem erhofften Mage jur Durchführung gelangt Das Gefetz vom 13. April 1850 über die logements insalubres fieht zwar die Einsehung von Localcommissionen zur Beurtheilung des Wohnungswefens vor. Diefelben follen aus 5 bis 9, in größeren Stabten bis 20, in Paris bis 30 Mitgliedern bestehen. Nach Art. 2 muß ein Mitglied bes conseil des prudhommes, also bes Gewerbeichiedsgerichts, in der Commission sigen, was nach Ansicht des Berfassers eine fehr beachtens= werthe Bestimmung ift, da Niemand beffer als der Arbeiter zu beurtheilen vermag, wieweit mit ben Beftrebungen jur Berbefferung der Berhaltniffe tleiner Leute gegangen werden kann. Die Gemeindeverwaltung kann nun, wenn die ungefunde Beschaffenheit der Wohnung durch das Verhalten des Besitzers veranlagt wird, diesem Abhulfe aufgeben, falls die Ursachen der Ungefundheit bagegen in der Beschaffenheit des Quartiers selbst liegen, bessen weitere Benutzung vorläufig untersagen, während die definitive Un= terfagung dem Präfecturrathe vorbehalten bleibt. Sind die Ursachen der ungefunden Beschaffenheit äußere oder ersordert ihre Beseitigung allgemeine Maßregeln, so hat die Gemeinde das Enteignungsrecht3). Nach einem Berichte im Journal officiel von 1882 ift bas Gefetz nur in ben 3 Stabten Baris, Lille und Nanch ju energischer Durchführung gekommen. Dagegen hat man im Uebrigen von berfelben Umgang genommen. Deshalb gab es nach jenem Berichte in Frankreich fast 220 000 häuser ohne Fenster (jebenfalls im Suben) mit 1 300 000 Einwohnern und ungefähr 2 Millionen häuschen zu nur 2 Fenfteröffnungen mit annähernd 11 Millionen Bewohnern. Der schädliche Ginflug diefer Wohnungszuftande zeigte fich auch gans deutlich bei ber Rekrutenaushebung. Man ging beshalb neuerdings damit um, die Anwendung des Gefetes von 1850 durch weitere Maßnahmen ficherzuftellen 4).

Der Berfasser ber gegenwärtigen Untersuchung legt seinerseits in ber vorliegenden Frage vor Allem Werth darauf, daß man mit gesetzeischen 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⁾ Blanché, Dictionnaire de l'Administration (1884) S. 1506 f.

⁴⁾ Blanche S. 1507. Bgl. auch Stieba, Die Lage ber arbeitenben Klaffen in Frankreich in ber Zeitschr. bes königl. Preuß. ftatift. Bureaus 1875 S. 393.

nächst lediglich die Großstädte localstatutarisch bzw. im Polizeiverordnungswege gegen die zu starte Belegung der Wiethhäuser durch Festsehung eines Mindestwohnraums einschreiten. Wo nach Lage des positiven Rechts es nöthig, würden die Stadtgemeinden bzw. ihre Polizeiverwaltungen dazu durch ein hesonderes Landesgeseh zu ermächtigen sein; im Allgemeinen die bedarf es einer solchen Ermächtigung nicht, sondern die betreffenden Polizeivehörden erscheinen zu Erlassung wohnungspolizeilicher Vorschriften schon versassungs-

mäßig befugt.

Werden nun aber Vorschriften der hier vorgeschlagenen Art erlassen, so mussen 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 bilben, innerhalb deren die ständige Aufsicht= führung ehrenamtlichen Organen (am besten wohl den Armenpflegern) Außerdem waren von Zeit ju Zeit durch die ftadtischen Berufsbeamten (Bolizeimannichaften, nach Befinden unter Oberleitung der Stadtphysici, Bezirksärzte u. f. w.) besondere Controlvisitationen vorzunehmen, welchen sämmtliche unter die vorgeschlagenen Vorschriften fallenden Bohnungen, natürlich ohne vorherige Ankundigung, auf Grund ber Einwohnermelbungsnachweise etwa jährlich ober alle 2 Jahre - in Fällen befonderer 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 Bürttemberg, woselbst durch Ministerialverfügung vom 20. October 1875, die ärztlichen Visitationen der Gemeinden in Absicht auf die Gefundheit betreffend, alle 6 Jahre commissarische Visitationen vorgesehen sind, welche sich auch auf alle Anlässe zur Gefährdung der Gefundheit der Gemeindebewohner zu erstreden haben. Dag in den Organen der Wohlfahrtspolizei und in der Bevölkerung selbst in Deutschland der Sinn für das Wohnungswefen wächst, dafür fehlt es nicht an Anzeichen. 3. B. steigerte sich in Leipzig 1881 die begirtsarztliche Thatigkeit auf bem Gebiete der Bau- und Wohnungspolizei bedeutend und zwar weniger bezüglich der Neubauplane, als ber Beschwerben und Erörterungen über alte Wohnungen, welche jum Theil nach bezirksärztlichem Bericht außerordentlich "gefundheitswidrig und menfchenunwurdig" find 2). Gine Ueberficht über die Amtshandlungen wegen beanftandeter Wohnungen in Wien3) ergiebt folgende Biffern:

¹⁾ Bgl. Preuß. Geseh über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 § 143 (Polizeiverwaltung mit Zustimmung des Gemeindevorstandes) verbunden mit § 6 des Geseßes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 und der Berordnung für die neuen Landestheile vom 20. September 1867; Bayer. Polizeistrasseischach Art. 1 folg. (Gemeindeausschuß u. f. w.); fönigl. Sächs. revidirte Ständeordnung § 101 (Stadtrath); Württemb. Geseh vom 27. December 1871 Art. 51 folg. (Ortsvorsteher) u. s. w.

 ²⁾ Sächf. Wochenblatt 1883 S. 120; 1884 S. 170.
 3) Uhl, Gemeindeverwaltung von Wien 1880/82 (Wien 1884) S. 644.

22 Leutholb.

Jahr	Ge= fammt= zahl d. Amts= handl.	}	Neberfüllte Inungen	von Luft und	Bewi Unter= abthei= Lungen	Óachj= !	Keller= woh= nungen		
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		22 3

In Stuttgart ward 1874 eine allgemeine eingehende Revision der Wohnungen mit Rucklicht auf die Frage ihres Ginfluffes bei der herrschen-

den Inphusepidemie durchgeführt 1).

V. Natürlich mußte polizeilichen Beftimmungen wegen des Mindeft= wohnraums noch der erforderliche Nachdruck durch Androhung von Geldund Saftstrafe fur Buwiderhandlungefalle verlieben werden. Die Uebertretungsftrafe wurde jedenfalls eine ausreichende Wirkung in den hier fraglichen Fällen ausüben. Sicher aber ware es von Wichtigkeit, die Strasporfchrift nicht gegen die oft in einer Zwangslage befindlichen Mie= ther, sondern gegen die Bermiether zu richten, also im Anschlusse an die oben unter A bis C vorgeschlagenen Borschriften etwa Folgendes zu beftimmen:

D. Wer geschehen läßt, daß in dem in feinem Besitze oder unter feiner Verwaltung befindlichen Saufe eine Wohnung ftarter als nach vorstehenden Vorschriften statthast ist, bewohnt wird, wird mit Geldstrafe bis zu 150 Mark ober mit Hast bestraft.

Die Fassung der Strasvorschrift foll zugleich die mehrsache Bestrafung folder Wohnungsspeculanten ermöglichen, welche mehr als eine Wohnung ftarter als zuläsig ift, bewohnen laffen. Die Beftrafung der Abmiether ift bagegen aus dem ichon angegebenen Grunde nicht vorgefehen und ebenfowenig die Bestrafung bloger Aftervermiether. Denn es wird Sache bes Hauswirthes fein, felbit, baw. durch Beauftragte, barauf zu achten, bag in feinem Grundstücke nicht die von ihm vermietheten Wohnungen ungulässiger Weise veraftermiethet werden. Wollte man in den Fällen der Aftermiethe ben Hausbesitzer nicht allein verantwortlich machen, so wurde wohl stets der Einwand von ihm vorgebracht werden, daß der haupt= miether die Aftervermiethung ohne feine Genehmigung bewirft habe, mahrend doch thatfachlich in den meiften Fällen der hauswirth von vorn herein es weiß, wenn der betreffende Miether auf Aftervermiethung angewiesen ift, und er danach nicht felten die Sohe des Miethpreises bemißt. Wo landes= gesetlich für ortspolizeiliche Vorschriften nur ein geringeres Strafmaß als bas unter D. eingesette vorgesehen ift, wie 3. B. in Preußen, wird naturlich vorstehender Borichriftsvorschlag entsprechend abzuändern fein.

¹⁾ Medicinisch-statistischer Jahresbericht über die Stadt Stuttgart vom 3. 1874 (1875) S. 12.

§ 3. Die Wohnungsfürforgepflicht der Arbeitgeber.

I. Die Feftstellung eines Mindestwohnraums hält der Verfasser für das nächstliczende und greifbarste Mittel, um mit Hülfe des öffentlichen Rechts — natürlich unter Beibehaltung aller fonstigen bestehenden bauund 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 sür Großstädte, sondern auch sür andere Industrieorte, eine landesgesetzliche Vorschrift etwa solgenden Inhalts gehören:

"Durch Ortsstatut können Unternehmer, welche eine größere Anzahl von Arbeitern beschäftigen, verpflichtet werden, die ersor= berliche Wohnungsgelegenheit für dieselben zu beschaffen."

Dies zu thun, liegt ja natürlich vielfach im eigenen Intereffe ber Arbeitgeber und bekanntlich haben folche in zahlreichen Fällen und in den verschiedensten Formen freiwillig für Arbeiterwohnungen Sorge getragen. Rach Lavollees 1) Mittheilungen haben 3. B. in Defterreich-Ungarn von 350 000 im Jahre 1870 in der Großinduftrie beschäftigten Arbeitern fast 60 000, d. i. 18 Proc., Quartier erhalten. 1348 lebten beim Pringipal, 24 800 in 245 Fabriken Beschäftigte besagen Freignartiere auf Roften ber 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 Bersonals Quartier und den Unverheiratheten vollständig freie Schlafstelle. 87 Fabriten mit 8500 Arbeitern gewährten ihren unverheiratheten Arbeitern Quartier und Nacht= lager in Baraden ober besonderen Baufern. Die Auffeher allein befamen Freiwohnung in 28 Fabriken mit 2600 Arbeitern, Wohnungsentschädigung in 2 Fabriten mit 60 Arbeitern. Ginige Fabriten ftellen Saufer auf Abjahlung jur Berfügung. Bon 222 Bergwertsbefigern werden 58 000 Arbeitern Quartiere umfonft ober gegen billiges Entgelt gewährt. 11 Bruben geben Wohnungsentschädigung, 143 Freiquartier, 52 Miethermäßigung, 3 allgemeine Schlafftellen, 10 Bufluchtstellen. Der preugische Fiscus gewährte 1850 bis 1870 über 600 000 Thir. an Arbeiter auf ben Staats= bergwerken zur Berftellung von Wohnhäufern; außerdem baute ber Staat felbit auf den Saarbrudener Werken noch gahlreiche Arbeiterwohnungen direct 2).

In anderen Fällen haben aber die Arbeitgeber solche Fürsorge nicht bethätigt. "Ein trauriges Bild der überaus mangelhaften Borsorge von Seiten der Bauunternehmung lieserten die Unterstandsorte der Arbeiter bei der Donauregulirung, indem sie Ansangs meist in Erdhütten, später in sehr primitiven Baracen zusammengepsercht ihre Untersunst sanden"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 Rotizen bei Reichardt, Arbeiterwohnungsfrage S. 28 f.
3) Felber, Die Gemeinbeverwaltung von Wien 1871/73 (1875) S. 553.

nellen Berhandlung über ben Unbau zu einer großen Fabrit mit hinmeis auf die Ueberbolferung feine Buftimmung babon abhängig, bag ber Un= fuchende für die Unterbringung wenigstens eines Theils der neu berangusiehenden Arbeiter durch Erbauung von Arbeiterhäufern forge, "da fonst die schon herrschende Wohnungsnoth zur allgemeinen Calamität sich fteigern mußte". Der betreffende, enorm reiche Fabritant erhielt auch den Bauconsens erst, nachdem er sich protocollarisch verpflichtet hatte, den Bau von Wohnhäufern für 300 Arbeiter und den Anbau an feine Fabrit gleichzeitig ju beginnen und ersteren spätestens bis jum Berbste 1865 ju beenden, ließ aber gleichwohl "trot ber erbarmlichen Wohnungsverhältniffe auch nicht ein Arbeiterhäuschen ausführen" 1). Der Berzoglich Anhaltische Fabrikinspector berichtet über die Wohnungsverhaltniffe der Arbeiterbevolkerung in Leopoldshall und Staffurt im Jahre 18822): "Abgefehen bon ben Bergwerken, der Zuckersabrik und den Fabriken für Metall-Verarbeitung. deren Arbeiterzahl auf etwa 3000 angenommen werden kann, werden in ben chemischen Fabriken ju Leopoldshall und Staffurt im Bangen 1654 Arbeiter beschäftigt; darunter sind 1158 verheirathete, 496 unverheirathete; von letteren find 423 männliche, 45 weibliche, 28 jugendliche. Unter diefen Arbeitern find 140 Befiger eigener Baufer, 921 Inhaber von Miethwohnungen, 398 fog. Ginlieger, b. h. Quartier- und Koftganger, von denen 69 Verheirathete ohne ihre Familien am Arbeitsorte wohnen. Die Erhebungen ergaben nun, daß in

Leopoldshall von 767 Verheirathete 21 in Familienhäusern, oder beffer Staffurt " 320 " 17 in Familienhäusern, oder beffer gesagt in Wohnungen auf den Fabriken selbst untergebracht sind, daß

erne**r** in

Leopoldshall von 212 unverheiratheten Arbeitern für 10 Arbeiter taffirt 132 ""— " unterschafter 132 "" — " Unterschafter in Arbeiter-Kasernen zu schaffen ist und daß demnach 1049 Arbeiter mit ihren Familien auf eigene oder Miethswohnungen, 344 unverheirathete auf Untersommen als Quartiers oder Kostgänger angewiesen sind. Bertickssichtigt man serner, daß, abgesehen von anderen Ortschaften, von senen Arbeitern in Staßsurt selbst 804, in Leopoldshall 302, in Hecklingen 102 wohnen, daß zu diesen Arbeitern noch die oben erwähnten, auf den Bergswerken und anderen Fabrisen beschäftigten Arbeiter kommen, so tritt der Wohnungsmangel entschieden zu Tage, da die Erweiterung dieser Ortsschaften nicht im Verhältnisse zu dem Arbeiterzuzuge gestanden hat. Die Folgen zeigen sich, abgesehen von dem häusigen Wechsel der Arbeiter, in

¹⁾ Singer, Untersuchungen über die socialen Zustände in den Fabritbezirken bes nordöstlichen Böhmen, 1885 S. 180.

Des nordostlichen Bohnen, 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 zwing en die Verhältnisse auf dem flachen Lande, in einsamen Minendistricten u. s. w. den Unternehmer weit mehr als in Großstädten, sür die Unterkunft seiner Arbeiter selbst zu forgen. Byl. Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnoth (S. 18). Um so nothwendiger ist es, in den Großstädten die fäumigen Unternehmer polizeillich zu zwingen.

bem zusammengedrängten Wohnen der Familien in engen, beschränkten Wohnungen, in der Herrichtung von Massenquartieren sür Unverheirathete seitens gewinnsüchtiger Wirthe und in der Ausbildung eines verderblichen Quartiergängerwesens." Indessen kam hier die Einsicht der Nächstetheiligten noch auf den richtigen Abhülseweg: "In richtiger Erwägung dieser Uebelstände haben die Besisser der größeren chemischen Fabriken auf die Vorstellungen seiten des Ausschusses der Vereins-Bergwerke sich bereit erklärt, sür 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 zweckent-

sprechende, gunftige Berhaltniffe geschaffen werben."

Wo nun aber solche Einsicht der Arbeitgeber nicht zum Durchbruch gelangt, bleibt hinfichtlich ber Wohnungsfürforge Alles den Arbeitern felbst bam. dem Zufalle, in letter Linie alfo der Gemeindethätigkeit überlaffen. Nun kann ja unter Umständen eine Gemeinde am Bestande einer Gewerbe-Unternehmung, 3. B. der Steuerkraft halber, ein fo großes Interesse haben, daß fie gern und billiger Beife fich der Fürforge für Unterbringung der betreffenden Arbeiter unterzieht. Allein es ift auch, und namentlich in größeren Orten, recht wohl bentbar, daß eine Unternehmung der fraglichen Urt vom Standpunkte des Gemeinde-Interesses feineswegs freudig begrußt au werden vermag. So ist dem Berfasser ein Ort bekannt, in welchem mehrsach fremde Cigarrenfabritanten Filialen begründet haben, für welche fie, weil der Sit des Hauptgeschäfts mit dem Handelsgewinne fich anderwarts befindet, gar teine oder nur fehr geringe Gemeindeabgaben entrichten, während ihre gahlreichen Arbeiter und Arbeiterinnen nicht felten ber Bemeinde zur Laft fallen. Ebenfo tann man ichwerlich von irgend einem neuen Fabriketabliffement in Berlin, Hamburg, Leipzig u. f. w. fagen, daß das an daffelbe geknupfte Gemeinde-Intereffe groß genug mare, um bafür eventuell eine wefentliche Bergrößerung der Wohnungenoth ober ber allgemeinen Gemeindelasten in den Kauf zu nehmen. In folchen Fällen wurde gang gewiß eine Beftimmung, wie die vorgeschlagene, fehr am Plate Diefelbe ift bekanntlich schon von anderer Seite befürwortet worden 1). und findet eine Analogie auf mehreren anderen Gebieten des öffentlichen Rechts in Grundfägen, welche ebenfalls davon ausgehen, daß derjenige, welcher eine öffentliche Einrichtung benutt, mindestens wegen eines Theils der Roften der letteren mit einer befonderen Abgabe belaftet werden muß, jo daß nun der verbleibende Theil des Aufwands von allen Angehörigen des betreffenden Gemeinwesens als allgemeine öffentliche Laft getragen werben muß. Bierher gebort g. B. die Erhebung von Schulgeld, Wege= und Brückengeld, von Sporteln, Concessionsgebühren u. dral. Ganz besonders aber bietet das Wegerecht zwei Analogien. Einmal nämlich geftattet

¹⁾ Bgl. 3. B. Engel, Die Wohnungsnoth (Zeitschr. des königl. Preuß. stat. Bureaus XII. S. 399); Roscher, System der Bolkswirthschaft Bb. III, S. 48; Bericht der dänischen Commission zur Untersuchung der Arbeiterverhältnisse (Martens in v. Holzendorff-Brentano's Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirthschaft III. S. 593).

> a) die neuere Landesgesetzgebung den Gemeinden, welchen an und für fich die Kürsorge für Beschaffung und Unterhaltung öffentlicher Wege obliegt, diese Last auf die Unternehmer derjenigen Bauten, welche gur Berftellung der betreffenden Stragen nöthigen, theilweise abzuwälzen.

3. B. bestimmt das Preußische Gesetz vom 2. Juli 1875 in § 15: "Durch Ortsftatut fann festgesett werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Berlängerung einer schon bestehenden Straße, wenn folche gur Bebauung bestimmt ist, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen bisher unbebauten Strafen und Strafentheilen von dem Unternehmer der neuen Anlage ober von den angrenzenden Gigenthumern - von letteren, fobald fie Gebaude an der neuen Strafe errichten - die Freilegung, erfte Gin= richtung, Entwäfferung und Beleuchtungsvorrichtung ber Strafe in ber dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, boch= ftens jedoch bjährige Unterhaltung, beziehungsweife ein verhaltnigmäßiger Beitrag oder der Erfat der zu allen diefen Magnahmen erforderlichen Roften geleistet werde." Aehnlich verfügt die allgemeine Bauordnung für Bürt= temberg vom 6. October 1872 in Art. 13 Abf. 1: "Die Berftellung der durch öffentliches Bedürfnig geforderten Ortsftragen und öffentlichen Plate, fowie die Unterhaltung derfelben liegt, foweit nicht Dritte vermöge befonderen Rechtstitels dazu verpflichtet find, der Gemeinde ob"; hier tritt aber Art. 15 Abf. 1: "Durch Ortsbauftatut fann feftgefett werben, bag bei ber Unlegung einer neuen oder bei der Berlangerung einer bestehenden Bauftrage ber Aufwand für die Erwerbung der jur Strage nothwendigen Brundfläche und für die Planirung von den angrenzenden Gigenthumern gang ober theilweise getragen ober erfett werbe, sobald auf ihren Grundftuden Gebäude errichtet werden" 1).

So gut, wie hiernach dem Bauunternehmer, um dessen Willen sich eine Strafe nöthig macht, die Beschaffung berfelben überlaffen wird, muß auch dem Gewerbsunternehmer, welcher für seine Arbeiter Unterkunft braucht, obliegen, felbige seinerseits zu beschaffen, und darf ihm nicht gestattet fein, bie borhandene Wohnungsgelegenheit bis über das julaffige Mindestmaß (f. oben § 2) jum Beften feines Unternehmens auszunuten, eventuell die Gemeinde zur Beschaffung von Quartieren ober einstweiligem Unterkommen

für feine Arbeiter zu nöthigen.

b) Speciell für Gewerbsunternehmer, welche mehr als Andere den öffentlichen Weg benuten, ist eine andere Art von wegerechtlichen Sondervorschriften berechnet, wie sie z. B. in jolgender Bestimmung bes Preußischen Gefebes vom 16. Marg 18792) § 7 jum Ausdrude gelangen:

¹⁾ Die weiteren hierher gehörigen Bestimmungen vol. bei Leuthold, Deutssches Baupolizeirecht, a. a. D., S. 861 folg.
2) Betressend die Abanberung der Wegegesetze im Regierungsbezirke Cassel.

Bgl. auch § 42 ("Außerordentliche Wegepslicht") des Hannoverschen Gesetzes vom 28. Juli 1851 über Gemeindewege und Landstraßen, ersetzt durch Preuß. Gesetz vom 26. Februar 1877, serner § 17 des königl. Sächs. Gesetzes vom 12. Januar 1870 und § 4 des Badischen Gesetzes vom 14. Januar 1868, welche beibe auch ausdrücklich

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

Man könnte wohl einwenden, diese Bestimmungen böten deshalb keine Analogie zu der an der Spize dieses Paragraphen vorgeschlagenen Vorsichtift, weil erstere Beschaffung einer öffentlichen Ginrichtung oder Beitragsleistung zu einer solchen sorderten, während hier von Herstellung von Privatquartieren die Rede sei. Dies ist aber nur ein scheinbarer Unterschied. Denn wenn die vorgeschlagene Vorschrift versügt, das der Erwerbsunternehmer ortästatutarisch angehalten werden könne, sür 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 verpslichten, einen solchen öffentlichen Justand in Bezug auf das Wohnungswesen, wie ihn das allgemeine Wohl erheischt, zu erhalten oder wieberherzustellen.

II. Ob die in § 2 und oben in § 3 I. vorgeschlagenen Borschriften (Mindestwohnraum sür Miethhäuser — Wohnungsfürsorgepslicht der Arbeitgeber) neben einander oder ob nur eine von ihnen anzuwenden sich empsehle, das wird ganz von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Ist die Wohnungsnoth vorwiegend auf Zuzug von Arbeitern einer Industrieunternehmung oder mehrerer solcher zurüczuschung ühren und entsprechen die dem Gemeinwesen durch letztere zusließenden Vortheile nicht den durch dieselben herbeigesührten Lasten und Beschwernissen, so wird es nahe liegen, die Wohnungsfürsorgepslicht der Arbeitgeber einzusühren. Läßt sich dagegen die Wohnungsnoth nicht speciell auf die Herbeiziehung unbemittelter Einwohner durch gewisse Industrieunternehmungen zurücksithren, oder ist es aus communalpolitischen Gründen bedentlich, letztere mit der besonderen

ber Waldbesiter Erwähnung ihun. Ties ist auch der Fall in dem französischen Geseses 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 st.). Auch da, wo direct einschlägige gesehliche Vorzeitsten nicht vorhanden sind, such man sich entsprechend zu helsen. In Bavern geht man davon aus, daß den Gemeinden nicht zugemuthet werden kann, ihre Wege dem allgemeinen Landesvertehr mit schwerm Frachtlurwert zu öffnen, vielmehr den "Vekturanten" in solwem Falle die Erzielung eines freiwilligen Nebereinkommens unter Erbietung eines Weitrags zu den Unterhaltungskosten anheimzugeben und allzuschwerem Fuhrwerte, abgesehen von solchen besonderen Nebereinkommen, der betreffende Weg durch ortspolizeiliche Festsehung eines Maximalladegewichts zu verschließen sei. Ugl. v. Pech mann, Wirtungskreis der Vayenischen Districtsverwaltungsbehörden. 4. Ausst. (1880) S. 443. Die Unterhaltung der Vicinalstraßen in den Staatsforsten der Rheinproving und Wesstschen Sat der Staat allein übernommen: Regulativ vom 17. Nov. 1841 (Preuß. Ges.—Samml. S. 405).

Wohnungssürsorgepsicht 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 durchzusühren, also die äußerste Grenze der zulässigen Belegung der vorhandenen Wohnungen zu ziehen und sür die dann noch wohnungslos bleibenden, dem Orte zuströmenden Industriearbeiter Wohnungsgelegenheit zu schaffen.

In welcher Weise und in welchen Grenzen die Wohnungsfürsorgepflicht bes Unternehmers landesgesetzlich beziehentlich ortsstatutarisch näher zu regeln sei, ist eine Frage zweiter Ordnung. Unter Anderem dürsten folgende

Befichtspunkte hierbei mit in Betracht tommen:

1) Die Verpslichtung des Arbeitgebers zur Wohnungsfürsorge für seine Arbeiter erstreckt sich auf alle von ihm beschäftigten Arbeiter und Arbeiterinnen, sosern nicht die Beschäftigung ihrer Natur nach eine vorübergehende oder durch den Arbeitsvertrag im Voraus auf einen

Zeitraum von weniger als einer Woche beschränkt ift.

2) Die Wohnungsfürsorgepslicht gilt als erstüllt, wenn der Arbeitgeber der Ortsverwaltungs (Polizei-, Gemeinde-) Behörde gegentüber nachweist, daß eine der Zahl seiner verheiratheten Arbeiter entsprechende Anzahl von Arbeiter-Wohnungen und einer der Zahl seiner Arbeiter der Zahl seiner Arbeiterinnen und unverheiratheten Arbeiter entsprechende Anzahl von Schlafstellen am Site des Unternehmens und in 5 Kilometer Umtreis davon von diesen Arbeitern bewohnt oder miethstrei ist.

3) Beschränkt sich der Betrieb in dem Unternehmen auf einzelne Jahreszeiten, so erstreckt sich auch betress der verheiratheten Arbeiter die Wohnungsfürsorgepflicht nur auf den Nachweis von

Schlafstellengelegenheit.

Bu 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 Berpslichtung des Arbeitgebers gedacht ift, 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
sehlt und sich Bauspeculanten nicht finden. Zu 3 ist z. B. an Ziegeleien,

Buderfabriten u. bgl. gedacht.

Für den Fall, daß der Arbeitgeber seiner gesetzlichen bzw. ortsstatutarischen Wohnungsfürsorgepflicht nicht nachkommt, kann zunächst als durchgreisendstes 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 betressenen Unternehmer für seine Person dauernd vom Gewerbebetriebe auszuschließen, sondern lediglich darum, ihn zur Ersüllung einer wohnungspolizeilichen Verpflichtung zu nöthigen. Auch wird man bei Anlagen, rücksichtlich deren das Genehmisgungsversahren nach §§ 16 solg. der Gewerbeordnung stattzusinden hatte, nicht sagen können, daß die zwangsweise Einstellung eines Gewerbebetriebes

wegen Nichterfüllung ber Wohnungsfürforgepflicht feiten bes Unternehmers dann nur gegen Entschädigung im Sinne von § 51 der Gewerbeordnung ftatthaft fei, wenn nicht gleich bor Beginn, bei Benehmigung des Unternehmens die Wohnungefürforge jur Benehmigungsbedingung (Bem.=Ordn. § 18) gemacht worden sei. Denn die Wohnungsfürforgepflicht im Sinne vorstehender Vorschläge kann nicht als eine "bau-, feuer- oder gefundheitspolizeiliche" Berpflichtung im Sinne bes § 18 ber Gewerbeordnung ange= sehen werden, welcher letztere offenbar lediglich die an die Beschaffenheit ber Betriebsstätte zu stellenden Anforderungen, und nicht auch die sonstigen Berpflichtungen des Gewerbeunternehmers (z. B. die oben berührte Pflicht zu außerordentlichen Wegebeiträgen u. drgl.) im Auge hat. Außer= bem handelt es sich ja nicht um das unbedingte und unabwendbare Berlangen nach Schließung des Unternehmens. Nur auf folchen Fall bezieht fich aber Gem.=Ordn. §. 51. Derfelbe "hat offenbar folche Inhibirungen nicht im Auge, welche von dem Unternehmer durch Erfüllung der von ihm beanspruchten Leistungen jederzeit zu vermeiden oder wieder rückgängig zu machen find"1). Die Erfullung des Gewerbebetriebes bis zur Beschaffung ber mangelnden Arbeiterwohnungen wird aber nur in gant befonders gestalteten Fällen that sächlich angezeigt sein, nämlich da, wo in der That eine gang außerordentliche Wohnungsnoth herrscht, das Unternehmen sonst eine Aussicht auf bauernden Beftand und dem Gemeinwesen nutliche Ent= widelung nicht verspricht und der Unternehmer nicht im Besite von hinlänglichen Mitteln fich befindet, um die etwa von der Gemeinde gemachten Aufwendungen zur Beschaffung von Arbeiterwohnungen von ihm wieder erlangen zu können. Ift dagegen das Unternehmen an fich ein folides und erstreckt sich vielleicht der Wohnungsmangel auch nur auf einen Theil der Arbeiter, fo dürfte das geeignete Zwangsmittel neben Geldstrafe in der Ausführung der erforderlichen Wohnbauten oder sonstigen Quartierbeschaffung auf Kosten des Unternehmers durch die Gemeinde liegen. wird als Zwangsvorschrift folgender Grundsat zu empfehlen fein:

4) Kommt der Unternehmer seiner Wohnungssürsorgepflicht trot erhaltener Aufforderung nicht nach, so ist er zur Erfüllung derselben durch Geldstrasen anzuhalten, nöthigensalls aber das Ersorderliche auf seine Kosten durch die Gemeinde vorzukehren. Auch kann der Gewerbebetrieb des säumigen Unternehmers zwangsweise bis zur Beschaffung der mangelnden Wohngelegenheit seiten desselben ein-

geftellt werden.

III. Finden die vorstehenden Borschläge wegen Einsührung einer Wohnungssürsorgepflicht 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 stattsindet. Einer besonderen Rormengebung wird es in dieser

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

²⁾ In ben alten Provinzen Preugens hatten 1867 ichon 8 Proc. aller Staatsbeamten (5633 von 72000) Dienstwohnungen.

Beziehung nicht bedürsen, da die Besugniß zu ersterer denselben Gemeinwefen innewohnt, welchen die Gewährung jener Dienstwohnungen zusallen würde, es fich also nur um Unnahme bes Princips und Ginftellung ber erforderlichen Mittel in den Staats- (Reichs-) und Gemeinde-Saushaltplan Für Orte, woselbst Wohnungsnoth herrscht, ift bas Spftem ber Servisgewährung an Beamte, wie es beim Reiche und in Preußen besteht, natürlich durchaus kein Erfat für das Naturalquartier, da der Servis teine directe Bermehrung der Wohngelegenheiten herbeiführt 1).

§ 4. Sonstige Normen.

I. Mit den beiden Vorschlägen des Verfassers in 🖇 2 und 3 sind bie denkbaren Abhülismittel der Gefetgebung gegenüber der Wohnungsnoth naturlich nicht erschöpft. Rur will bem Berfaffer tein anderes jener Mittel so fehr der Hervorhebung bedürftig erscheinen, wie eben die beiden in den vorausgegangenen Paragraphen ausführlicher begrundeten. einer Angahl Ideen, welche Undere in Unregung gebracht haben, verspricht

er fich fogar mit Bestimmtheit feinen Rugen. Bierher gehört:

1) Die von verschiedenen Seiten empfohlene Beschränkung der Freizügigleit, z. B. burch Wiedereinführung eines Ginzugsgeldes Neuanziehender. Denn das Ginzugegeld mußte eine fehr beträchtliche Bohe haben, wenn es wirklich eine Schranke gegen den Bugug nach den Grofftadten bilden follte2), und giebt man ihm — reichsgesetliche Ermächtigung vorausge= set — eine folche Höhe blos local, so kann dadurch leicht mehr in die Fortentwickelung des Gemeinwesens eingegriffen werden als beabsichtigt war, zumal möglicherweise andere concurrirende ober nachstrebende Orte von

Ginführung hohen Ginzugsgeldes abfeben.

2) Mehrseitig wird befürmortet, daß zu ftrenge baupolizeiliche Unforderungen an die Festigkeit, Feuersicherheit und Zugangigkeit der Wohngebaude fallen gelaffen werben mochten, j. B. von Engel3) und gang neuerdings von Gruner4). Letterer fpricht fich für erweiterte Zulaffung von Holzbauten für die kleinen villenartigen Bäufer außerhalb des Stadt= innern aus und erblidt in berfelben einen richtigen Weg "zur Löfung unferer traurigen Wohnungsverhältniffe", ba bie Holzhäufer rafch und billig berauftellen feien, die Berudfichtigung perfonlicher Buniche und Gewohnheiten gestatteten, gesunde, behagliche Wohnräume boten und nöthigenfalls ohne ju große Entwerthung abgetragen oder im Bangen versetzt werden konnten. Der Verfasser ist dagegen durchaus nicht der Ansicht, daß sich an den fraglichen Anforderungen viel wurde andern laffen, wenn man nicht andere Befahren noch viel ernfterer Ratur für Leib und But heraufbeschwören will, und erinnert in diefer Begiehung einfach an ben geschichtlichen Rudblid

¹⁾ Engel a. a. D. S. 396.

²⁾ A h m a n n, Wohnungsnoth in Berlin, a. a. C. S. 115.
3) Wohnungsnoth, a. a. O. S. 389. 397.
4) Jm "Civilingenieur" 1885 S. 128.

oben § 1. Im Uebrigen barf auch nicht vergeffen werden, daß gerade die Solidität die Bauten auf die Dauer billiger macht. Daher hatte 3. B. durchaus nicht den gewünschten Erfolg ein niederösterreichisches Gefet bom 20. December 1869, nach welchem u. A. das Innere eines 12 Ellen langen, 2 Stod hohen haufes mit Ausnahme der Stellen, wo die Feuerungen angebracht find, vollständig, einschließlich der Treppen, wenn lettere überwölbt oder an der anderen Seite "verschalt und stuffaturt" find. aus Hols hergestellt werden darf. Denn Niemand wollte von diesem Gesetz Gebrauch machen, weil die Baugrunde zu toftspielig und werthvoll maren, als daß die Eigenthümer diefelben durch Bauten entwerthen wollten, welche in den Augen des Bublikums immer nur als minder solid und gewissermaßen als Proviforium galten, fo daß die Berficherungsgefellschaften erklärten, für folde ftets mehr feuergefährliche Objecte bobere Pramien verlangen ju muffen, und die niederöfterreichische Sparkaffe berlei Bauten entweder gar nicht ober mit gang geringen Gelbbetragen beleihen zu wollen ichien 1). Bekanntlich foll auch in England die Thatfache als ein Uebel empfunden werden, daß zahlreiche Hausbauten weniger folid ausgeführt werden, weil die meisten Bauunternehmer nur Erbpächter auf 99 oder weniger Jahre (lease-holders), nicht Grundeigenthumer find 2).

3) Directes Eingreifen ber Bemeinden durch unmittelbare Bemährung von Quartier an die Ortseinwohner kann natürlich nur von Solchen begehrt werden, welche einer communistischen Staatsanschauung hulbigen. Es bedarf baher hier wohl feiner eingehenden Erörterung darüber, daß der communiftische Idealstaat auch im Buntte ber Wohnungsfrage feine Erhöhung bes burchschnittlichen individuellen Wohlbefindens und des allgemeinen Culturftandes bedeuten murbe. Sander3) fagt in diefer Begiehung: "Die Gemeinschaft tann nur jo lange zu Gunften Ginzelner etwas thun, als Unterschiede amischen ben Gingelnen bestehen, und nur ber Un= terschied zwischen Urm und Reich macht einen Ueberschuß an Mitteln möglich, mit welchem für den Unbemittelten gesorgt werden kann." selbst wenn man alles vorhandene Bermögen "confiscirt", allen Arbeits= verdienft der Gingelnen in den allgemeinen Gadel der "Commune" abführt und daraus wirklich die Bedürfnisse Aller zu bestreiten vermag, wird man sicher nicht bahin gelangen, Jedem für sich und feine Familie eine Cottage-Wohnung mit Inventar jur Berfügung ju ftellen, b. h. man wird Niemandem das zu bieten vermögen, mas fich jest und bei besonnener Weiterbildung unferer bestehenden Berhaltniffe Biele bon unferen Mitmenschen zu erwerben im Stande find. Dagegen wird zu allen Zeiten die aushülfsmeife Bemährung von Raturalwohnung feiten der Bemeinden in der bereits jett bestehenden Weise 4) als eine polizeiliche Fürsorge für

¹⁾ Felber, Gemeinbeverwaltung von Wien 1871/73 S. 461. Ugl. auch neue Wiener Bauordnung §§ 82 f.

²⁾ Ruprecht a. a. D. S. 136 f. 3) Handbuch S. 435.

⁴⁾ Agl. 3. B. v. Riebel (Müller), Commentar 3. Baher. Armenpslegegeseite (1883) S. 52.

32 Leutholb.

porübergehende Obdachlofe ober als ein Act der Armenunterstützung fich nöthig machen. In Wien veranlagte 1872 die große Wohnungenoth die Gemeinde, zu Unterbringung der Obbachlofen Baraden zu bauen und folche später für den Winter einzurichten, was einen Kostenauswand von 25 000 fl. In der Regel wurden nur obdachlose Frauen und Kinder unter erheischte. 14 Jahren aufgenommen, Kinder über 14 Jahre bagegen in Lehre ober Dienst und Manner in die Beschäftigungsanftalt für freiwillige Arbeiter gewiesen. Tropbem famen 1872 in die Baraden 418 Berfonen. hatte die Stadt 602 Obdachlose unterzubringen. Dabei sanden 1872 in ben Bereinsafnlen für Obdachlofe noch 41979 Männer sowie 28105 Frauen und Kinder vorübergehendes Nachtquartier 1). In Berlin wurden bei dem Ofterumzuge 1872 nach der einen Angabe 1200 bis 1500 Personen obbachlos. Nach einer anderen hatten 233 meist ordentliche Familien am 6. April 1872 absolut kein Obdach gefunden und in den Asplen für Obdachlofe, im städtischen Arbeitshaufe, in Buden und Gifenbahnwagen Unterkunft suchen muffen; mindestens ebenso viele Kamilien mußten sich unter Aufgabe ber eigenen Wohnung mit einer Stube ober einem Nebenantheile begnügen. Es fehlten also gewiß 500 Kamilienwohnungen 2). In folden Rothzeiten, welche auch durch die beste Fürsorge gegen Wohnungenoth nie gang verhütet werben tonnen, muß natürlich die Bemeinde auf Grund ihrer bestehenden rechtlichen Berpflichtung helfend eintreten. Im Uebrigen und Allgemeinen aber ift jedenfalls dem Wiener Gemeinderathe nur beigupflichten, wenn er 1866 erklärte, er halte baran feft, bag die Bemeinde nicht unmittelbar in eine Abhulfe ber Wohnungenoth eingreifen, fondern nur auf die Befeitigung aller hemmniffe ber Entwickelung einer größeren Concurreng an fleineren und billigen Wohnungen im legislativen oder administrativen Wege hinwirten könne3).

II. Es giebt mehrere Gebiete der Gesetzbeing, deren mehr oder weniger zweckmäßige Normirung auch von Ginstuß auf die Wohnungsverhältnisse unserer Großstädte sein muß, jedoch nicht blos nach diesem Einsstuße, sondern nach allgemeineren Gesichtspunkten beurtheilt werden dars. Hiesen gehört namentlich das Immobiliarsachenrecht und die Gebäudebesteuerung. Gewiß kann, was zunächst ersteres anlangt in die Immobiliar- und Hoppothekengesetzgebung hinter den Anforderungen der Zeit zurückbleiben, sei es in Bezug auf Sicherheit oder in Bezug auf Beweglichkeit, und insolge dessen der Erwerb und Verkauf ingleichen die Beleihung der Grundstücke wie überhaupt so auch bei großstädtischen Bauplätzen unnöttig erschwert werden. Dann handelt es sich aber nicht um einen Mangel der Gesetzgebung, welcher lediglich oder vorwiegend der großstädtischen Wohnungsnoth halber der Abhülse bedürste; vielmehr wird dann muthmaßlich auch der sonstige Grundbesitz sich ebenso getrossen sihre 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⁾ Relber S. 461.

⁴⁾ Bgl. bagu May Birich bei Engel S. 389.

Immobiliargesetzgebung vom Jahre 1872 sich deutlich gezeigt hat. Man dars deshalb schwerlich die Frage einer Grunderwerbs= und Hypotheten= Resorm 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 Baupläße mit Capital gewiß sörderlich sind. Aehnlich wie mit der eigentlichen Immobiliar= und Hypothetengesetzgebung liegt die Sache beim Subhastationsrecht, auf welchem Gebiete die zeitgemäßen Neuerungen der preußischen, sächsischen u. s. w. Gesetzgebung (insbesondere Fixtrung eines Mindestgebots) ganz sicher nicht nur dem städtischen Grund=

credite, aber doch auch ihm von erheblichem Rugen find.

Auch wirklich hohe öffentliche Abgaben von den Wohnungen können fehr druckend auf die Wohngelegenheit wirken, wie dies z. B. in Desterreich thatfächlich der Fall ist.). Dort wird seiten des Staates eine Hauszinsoder eine haus Laffensteuer erhoben. Die erstere, welche vorzugsweife die Großstädte betrifft, beträgt in diefen 22,67 Proc. des Bruttoginsertrags. hierzu treten aber noch die Zuschläge: Für Landeszwecke, welche in den einzelnen Ländern 25 Proc. (Niederöfterreich) 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 mehrjach über 400 Proc., in Tirol hie und da angeblich fogar 1000 Proc., von den Staatssteuern. In Mahren giebt es Dite, welche vom Brutto : Ertrage eines vermietheten Saufes 61,7 Proc. Staats-, Landes= und Gemeindeabgaben zahlen muffen, wozu unter Umständen noch auferorbentliche Umlagen der Rirchengemeinden für Bauten u. f. w. treten. In ben größeren Stadten wird ber größte Theil bes Gintommens nachft den Steuerzuschlägen aus den "Miethzinstreugern" geschöpft, welche burch den hauswirth in 1 bis 10 Proc. des Miethertrags von den hausbewohnern einzuheben und zusammen mit feiner Sauszinssteuer zu bezahlen find. Es tann teinem Zweifel unterliegen, daß eine fo ausgiebige Belaftung ber Wohnungsgelegenheit mit öffentlichen Abgaben die Wohnungen vertheuern und die Gefahr einer Wohnungsnoth, wo fonft die Berhältniffe dahin weisen, nicht unwesentlich erhöhen muß, daß deshalb eine derartige Besteuerung vom Standpunkte des Wohnungswesens verwerflich ift.2). Das Gleiche gilt von einer Fenstertage; denn fie beeinflußt nachtheilig biejenigen baulichen Einrichtungen, welche vorzugsweise zu einer einfachen Lufterneuerung in den Wohnraumen beitragen3). Ebenfo von hohen Befitveranderungsabgaben, Contractsftempel 4) u. bal. Immer wollen aber in allen diesen Fragen nicht wohnungspolizeiliche Gesichtspunkte allein berück-

¹⁾ Bgl. F. Freih. v. Myrbach, Besteuerung der Gebände und Wohnungen in Cesterreich (Zeitichr. f. d. gei. Staatswissenschaft Bb. 41 S. 136 ff.).

²⁾ Ağmanın a. a. D. S. 129. 3) Desterlen, Handbuch S. 489.

⁴⁾ Engel a. a. D. S. 389. Schriften XXX. – Wohnungsfrage. I.

fichtigt fein, fondern auch die Gesammtheit der Interessen, welche in abweichender Richtung, z. B. vom Finanzstandpunkte des betreffenden Ge= meinwefens, in Betracht tommen.

III. Drei Grundfage, welche ohne Zweifel zur Bekampfung ber Wohnungenoth neben den oben in §§ 2 und 3 borgeichlagenen Sauptnormen große unterftugende Wirkung üben tonnen und auch der rocht-Lichen Normirung in gewiffem Umfauge zugänglich sind,

mogen schließlich noch turze Erwähnung finden:

1) Die Gemeinden, in welchen Wohnungsnoth herrscht, haben nöthigenfalls auf Berftellung billiger und bequemer Verkehrsverbindungen zwischen ben Grofftabten und ihrer Umgebung Bedacht zu nehmen und für ent= fprechende Binculirung der Bertehräunternehmungen bei Conceffionirung derfelben und bei Genehmigung ihrer Sahrplane und Tarifc ju forgen. Dit Recht feste ber Wiener Gemeinderath jur Zeit der großen Wohnungsnoth eine besondere Commission zur Prüsung der Frage ein, welche Berkehrserleichterungen anzubahnen seien 1). Ebenso sprach sich der Berliner Magiftrat in einem Berichte an den handelsminifter 1872 energifch für Bebung bes Communicationsmefens aus?). Auf Diefe Weife tann bas Ziel erreicht werden, welches Fürst Bismard andeutet, wenn er gesagt hat, daß die großen Städte bom Erdboden verschwinden muffen. Man kann sich in der That die jezige Centralisation der Wohnungen um die hauptverkehrspläge dann gang wefentlich bermindert benten, wenn es gelingt, ben "tleinen Leuten" billigfte Locomotiv= ober Bierdeeifenbahn-Berbindungen bon ben letteren nach ben Bororten zu berichaffen. Bon größter Bedeutung find in diefer Beziehung felbftverftandlich Ginrichtungen, wie die Berliner Stadtbahn. In Acwyork werden die Vororte, in welchen die Arbeiter wohnen, durch gahlreiche Dampffahren mit der Stadt verbunden 3). Auf den preußischen Gifenbahnen ift die Ginrichtung getroffen, daß Arbeiter, welche außerhalb ihres Wohnortes in Arbeit stehen, Wochenbillets IV. Rlaffe jum Preife von 113 Pf. für das Rilometer, welche an ben Wochentagen zur täglichen einmaligen Sin= und Rudfahrt zwischen Wohn= und Arbeitsort berechtigen, und Arbeiter-Retourbillets zur einmaligen Bin= und Rudreije am Anfange und Ende der Woche erhalten konnen 4). Selbst wenn die baaren Ausgaben des Arbeiters für Fortkommen den Gewinn an Miethe, welcher gegenüber ben inftabtischen Quartieren beim Wohnen auf dem Vorstadtdorfe erzielt wird, aufzehren follten, wurde boch ein wefentlicher Bortheil in Geftalt viel gefünderer Bohnung dem Arbeiter bleiben 5). Diefer Bortheil murde noch erhöht werden, wenn dem Letteren - fei es burch Nabritunternehmer ober burch Bereine ober aus öffentlichen

6) v. Studnig, Nordamerifanische Arbeiterverhältniffe S. 54.
4) Amtliche Mittheilungen aus ben Berichten ber beutschen Fabrifinspectoren 1883 S. 194 f.

¹⁾ Felder S. 463. 2) Engel S. 392.

⁵⁾ Arminius, Die Grofftabte in ihrer Wohnungenoth, S. 41 u. S. 92 folg. ("vom grünen Ringe"). — Nähere Angaben über bie bezüglichen Etats ber auf bem Lande wohnenden Arbeiter ber Stadt Reapel f. bei Lavollee II. S. 212. 215.

Mitteln — Gelegenheit geboten würde, eine gute Mittagsmahlzeit am Arbeitsplaße oder in dessen Nähe einzunehmen, ohne daß er dabei genöthigt ist, eine Schankwirthschaft aufzusuchen. Welchen wohlthätigen Ginfluß aber die Bertheilung einer gewissen Bevölkerungsmenge auf einen größeren Flächenraum in gesundheitlicher Beziehung haben muß, bedarf keiner näheren Ausführung. Ein mit Häufern bedeckter Flächenraum von einer englischen Duadratmeile 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) Gemeinden, in deren Bezirke sich das Bedürsniß nach umfänglicherer Neubebauung von Flurtheilen herausskellt, bezw. die zuständigen Polizeisbehörden, sind als verpflichtet anzusehen, in solchem Falle durch Aufskellung entsprechender Bebauungspläne rechtzeitig die Füglichkeit zum Bausbeginne zu eröffnen. Mit Recht bestimmt in dieser Beziehung das preußische

Strafenfluchtgefet v. 2. Juli 1875:

"§ 1. Für die Anlegung und Beränderung von Straßen und Pläten in Städten und ländlichen Ortschaften find die Straßen= und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande, im Einverständnisse mit der Gemeinde, bezüglich deren Vertretung, dem öffentlichen Vedurfnisse entsprechend, unter Zustimmung der Ortspolizeisbehörde festzusen.

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsezung von Flucht= linien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizei=

lichen Rudfichten 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 inwiesern sür den betreffenden Ortstheil ein neuer Vebanungsplan 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 Borbild für neue Baupolizeigesetz gedient hat:

"Die Feststellung neuer Ortsbauplane hat namentlich zu gefchehen, wenn und soweit für unbebaute Flächen eine ausgebehntere Ueberbauung in Aussicht steht."

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

¹⁾ Aehnlich etwa ben Arbeiterpensionen der Schweiz, wgl. ebenda S. 122. 2) Defterlen, handbuch S. 592.

³⁾ Reue Allgemeine Banordnung für das Königreich Württemberg. Handausgabe mit Erläuterungen. 2. Aufl. (1873) S. 214.

zeitiger Erfüllung die Bemeindebehörden im Berfaumniffalle von den Auffichtsbehörden angehalten werden tonnen.

Die Ausführungsverordnung jum t. fächfischen Baupolizeigesete b.

6. Juli 1863 verfügt in § 5:

"Steht für unbebaute Räume städtischer Bebiete eine ausgebehntere Bebanung in Aussicht, fo ift von der Bocalbaupolizei= behörde ein allgemeiner, die gesammte Bebauung umfaffender Situationsplan aufzunehmen und bas Specielle ber Bebauung jeftauftellen."

Es fann fich bom Standpuntte ber Befampfung der Wohnungenoth nur empfehlen, Beftimmungen in biefem Sinne bei Aufftellung neuer Baupolizeinornien allenthalben aufzunehmen und mit möglichfter Scharfe au 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 Ausnahmsverhältniffe borliegen, dem neuerdings gemachten 1) Borichlage widerreden, daß die Gemeinde durch Gewährung hypothefarisch sicher die Erbauung fleiner Wohnungen fordern stellender. Vorschüsse 3 U Dagegen fragt es sich, ob nicht den Gemeinden, welche folle. jest lediglich ju 3meden ber Strafenanlegung u. bgl. ein Enteignungsrecht, bez. Befugniß zur Baubeichrantung, befigen 2), in gewiffen Fallen, wenn nämlich ein wirklicher öffentlicher Nothstand binfichtlich der Wohnungsverhältniffe vorliegt, durch die Gesetzebung die Füglichkeit gu geben wäre, im Enteignungswege für Befeitigung schlechter Wohnungen zu forgen, womit natürlich immer die Fürsorge für Erfat ber wegfallenden Wohngelegenheiten wird Sand in Sand geben muffen. In diefer Beziehung ift bekanntlich England vorausgegangen3). Dort find behufs einer gründlichen Besserung der großstädtischen Wohnungsverhältnisse schon früher für einzelne Städte besondere Orisgesetze erlassen worden, benen 1875 fur das gange Land ein befonderes Arbeiterwohnungsgesetz (artizans dwellings act) folgte. Diese Gesetze verleihen der Behörde das Recht, Straßen und ganze Viertel, welche zu enge und dicht bebaut find, ganz oder theilweise zu enteignen, niederzureißen und durch neue, breitere Straßen mit gefunden Wohnungen für die arbeitenden ärmeren Rlaffen zu ersetzen. Glasgow in Schottland ift durch eine Parlaments= acte zur Berbefferung der Stadt v. 11. Juni 1866 zur Aufnahme einer Anleihe von 11/4 Millionen L., sowie zum Ankaufe und zur Niederreißung von über 10 000 Häufern im ungefähren Gesammitwerthe von 11/2 Mil=

1868; Burttemb. Bauordnung Art. 8.

3) Bgl. die früher angezogenen Gesehesübersichten bei Gneist und Ruprecht a. a. Ó. Sander, Handbuch S. 140.

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

²⁾ Preuß. Strafenfluchtgeset SS 11 folg.; fönigl. Sächf. Gesey vom 11. Juni

tionen L. ermächtigt worden. Der Stadtrath das nur innerhalb 6 Monaten nicht mehr als 500 Arbeiter aus ihren Wohnungen heraussehen, wenn er nicht den Nachweis liefert, daß genügende Wohnungen in der Stadt oder in unmittelbarer Nachbarschaft leer stehen. Ein ähnliches Geseh ist in demselben Jahre für Edinburgh erlassen worden. Zur Berbesserung der Arbeiterviertel dient noch die Ermächtigung, für Anlage öffentslicher Erholungsplätze und Promenaden (recreations places or pleasure grounds) Grund und Boden zu enteignen. Freilich sorbern alle diese Aus-

führungen von den Gemeinden ungeheure Opfer1).

In allen den Fällen, in welchen man in Großbritannien zu Maßregeln ber porftebend besprochenen Urt porfchreitet, handelt es fich offenbar um schreiende öffentliche Migstande. Bu beren Befeitigung aber bietet nach deutschem Rechte fich in den wichtigften Staaten ichon mit Bulje der bestehenden Expropriationsgesetzgebung an und für sich ausreichendes Anhalten. Es gestattet das preußische Gesetz v. 11. Juni 1874 § 1 die Ent= ziehung ober Beschränfung des Grundeigenthums gegen vollständige Ent= ichabigung in allen Fallen, wenn diefelbe "aus Grunden bes öffentlichen Bohls" für ein Unternehmen nöthig ift, und die Materialien des Gefekes?) taffen zweifellos erkennen, daß die Enteignung "zu Borkehrungen für wefent-lich nothwendige fanitätspolizeiliche Zwecke" zugelaffen fein foll. Das baberifche Expropriationsgeset v. 17. November 1837 fpricht dies in Art. 1 ausdrücklich aus. Auch im Königreich Sachsen und Württemberg, wo die Berfaffungsurfunde (§ 31 — § 30) die alleinige allgemeine Norm für Zwangs= abtretung bildet und lettere für Staatszwecke auf Grund gefeklicher Beftimmung oder im Falle bringender Roth nach Beftimmung bes Gefammt= ministeriums (Sachsen), bez. für allgemeine Staats= oder Corporationsamede nach Anerkennung der Nothwendigkeit durch den Beheimen Rath (Württem= berg) zugelaffen ift, sowie in der Mehrzahl der übrigen deutschen Länder3) wurde eine ausreichende gesetliche Unterlage vorhanden fein, um gur Freilegung gemeinschädlich ungesunder Ortsquartiere gegen Entschädigung der betreffenden Grundeigenthumer zu gelangen.

Ift schon hiernach in Deutschland eine Specialgesetzung, wie in England nach Maßgabe ber dortigen Berfassungseinrichtungen, für den vorliegenden Zweck kaum erforderlich, so kommt dazu, daß, wenn den §§ 2

2) Bahr und Langerhans, Geset über die Enteignung von Grundeigenthum. 2. Aufi. G. 8 folg.

¹⁾ Ruprecht S. 80 ff. Gemeinden, welche selbst Bauland besitzen, haben natürlich die Füglichkeit, selbiges unter der Bedingung zu verkausen, daß die Bauplase 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.} Aug. . . O tota.

3) Das Babische Geset vom 28. August 1835 § 2 betont ausdrücklich die Communalzwecke. — Bgl. im Allgemeinen: Ch. Mener, Lehrbuch des deutschen Bermaltungsrechts (1883) I. S. 266. E. Meier, in Holbendorffs Rechtslexikon I. S. 765. Neubauer, Zusammenstellungen betr. verschiedene Rechtsmaterien (1880) I. (Enteignung). v. Sarven, Cessentliches Recht S. 387 f. Hösler, Deutsches Verwaltungsrecht (1872) I. S. 465.

und 3 entsprechend vorgegangen wird, nach den in Deutschland bestehenden thatfächlichen Verhältniffen die Nothwendigkeit zu fo weit gehenden Maßregeln, wie zwangsweiser Anstauf ganzer Stadtviertel zur Abtragung im wohnungspolizeilichen Intereffe, jedenfalls mangelt. Berjaffer glaubt baber, erweiterte Expropriationsbestimmungen vom Standpunkte beutscher großstädtischer Wohnungsnoth, mindestens zur Zeit, nicht vorschlagen zu dürsen.

IV. Auf vertragsrechtlichem Gebiete liegt Anlaß zu Reformen vom wohnungspolizeilichen Befichtspunkte nicht vor. Es könnte fich höchftens darum handeln, Miethverträge, welche gegen polizeiliche Vorschriften der in \S 2 bezeichneten Art verstoßen, für ungultig zu erklären. Indessen gang abgesehen von der Frage, ob solche Ungultigkeit nicht schon nach geltendem Civilrechte eintritt 1), erscheint es vollkommen ausreichend, wenn in der oben § 2 vorgeschlagenen Weise Berftoße gegen das Gebot bezüglich bes Mindestwohnraums mit Polizeiftrafe belegt werden. Wollte man ent= gegenstehenden Berträgen ausdrudlich civilrechtliche Unwirtsamkeit beilegen, so müßte dies ja auch, soweit nicht das geltende Civilrecht für ausreichend geachtet wird, im Wege des Landesgesetes geschehen, mahrend nach dem früher Ausgeführten zu der vorgeschlagenen öffentlich=rechtlichen Vorschrift Polizeiverordnung (Ortsftatut) genügt. Auch an eine Beschränkung bes Bermiethers in Bezug auf die Bobe des Miethpreises, welchen er fordern tann, alfo an eine Miethtage, b. i. einen Zwang nicht über einem gewissen Preise zu vermiethen, darf felbstverständlich nicht gedacht werden. Nichts könnte geeigneter fein, die Bauluft und die Miethgelegenheit zu vermindern; weiter giebt es ja keinen einigermaßen gleichmäßigen objectiven Magftab für die Beurtheilung ber Wohnungswerthe, welche nicht nur nach der Größe und nach der Lage des Quartiers wechseln, sondern selbst durch perfonliche Eigenschaften der Miether (Beruf, Seghaftigkeit, Familienstand, Bahlungsfähigfeit u. f. m. 2)) beeinflugt merben.

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

Bum Schluffe möge eine, freilich wohl nahezu felbstverständliche, Thatfache menigftens nicht gang unerwähnt bleiben : Auch die beste Besetgebung kann und foll die freie menschenfreundliche Thätigkeit auf dem Gebiete des gefellschaftlichen Lebens nicht erfeten. So wenig die trefflichste Organisation der öffentlichen Krankenpflege in Krieg und Frieden die werkthätige Mithülfe der Vereine und Einzelnen entbehrlich macht, fo wenig konnen das Wohnungsminimum und die fonst vom Berfasser vorgeschlagenen Gefetes= verbefferungen die Wohnungenoth gang beseitigen und alfo die freie Gulfe gemeinnütziger Baugefellichaften und Privatleute entbehrlich machen. Wenn

¹⁾ Const. 5 Cod. de legibus 1, 14. Fr. 29. 30. Digest. de legibus 1, 3. (Arndt3, Pandetten § 79). Preuß. L.A. § 6. Oefferr. bürg. Gefehb. § 878. Königl. Sächf. bürg. Gefehb. § 793. Code civil § 1133.

2) Lavollée II. S. 211.

die eine Beaboduftiftung bis Ende 1884 in London 4359 Wohnhäufer mit 9693 Zimmern (ungerechnet Bäber, Rüchen und Waschpläte) gebaut hat, welche jett von 18 009 Personen bewohnt werden 1), so beweist dies bie Macht ber freien Gulje in Sachen ber Wohnungenoth. Ihr allein ift es auch möglich, bei der Lösung der Wohnungsfrage zugleich erziehliche Gefichtspuntte mit zu berücksichtigen, insbesondere den Bau von Familienwohnhäufern oder doch von tleineren Wohnhäufern (Cottage-Spitem) im Begenfate ju den "Miethkafernen" unferer Großstädte ins Wert ju fegen, ben tleinen Leuten den Antauf ihrer Wohnplage gu ermöglichen, sowie die Ersteren vor der Ausnutung durch Bau- und Miethspeculanten zu bewahren und an Ordnung im hauswesen zu gewöhnen. Octavia hill z. B., die bekannte Leiterin einer großen gemeinnutigen Baugefellichaft in London, legt Gewicht auf puntliche wochentliche Bahlung bes Miethzinfes, giebt ein zweites und brittes Zimmer an den nämlichen Miether billiger ab als bas erfte und fett zu Ausbefferungen für bas Zimmer eine beftimmte Summe fest, deren Reft, wenn fie nicht voll gebraucht wird, zu Berbefferungen der Wohnung nach dem freien Bunfche des Bewohners Berwendung findet 2). Hierin im Wege ber Gesetgebung Aehnliches anstreben zu wollen. wie die freie Bulje vermag, ware vollig vergeblich. Auch tann die lettere in Bezug auf bas Mag ber für Arbeiter herzustellenden Wohnungen ihre Ziele von vornherein höher stecken, und braucht sich nicht mit denjenigen elementaren Anforderungen zu begnügen, welche die Gefetgebung ftellen fann (§ 2). Freilich muß auch von einem Zuviel bei der Darbietung von Arbeiterwohnungen durch gemeinnützige Baucompagnien und Arbeitgeber gewarnt werden. Beibe gerathen leicht in Bersuchung, Quartiere gu schaffen, welche ihrem Preise nach mehr für den Mittelstand fich eignen. In der Chemniger Gegend hatte ein Fabrikunternehmer Arbeiterwohnungen errichtet, welche fast doppelt so theuer ausfielen als fonftige Arbeiterquartiere, obgleich der Fabrikant nur 4 Proc. Verzinsung der Anlagekosten beanspruchte. Die fraglichen Arbeiterhäuser, welche für eine mittlere Familie gebaut waren, dienen in Folge bessen je 2, ja selbst 3 und 4 Familien zur Wohnung³). In Barmen hatte man in den Mufter-Arbeiterhäufern Rüchen eingerichtet; dieselben wurden aber als solche entweder überhaupt nicht ober boch wenigstens nicht im Winter benutt, weil die Arbeiter aus Gewohnheit und Ersparnifrücksichten lieber im Stubenofen kochten. ben Rüchen wurden baber Wohn= und Schlafraume +). Aehnliche Erschei= nungen wie bei Chemnit und in Barmen zeigten fich in Baben 5). Sier= nach bleibt es überhaupt fraglich, ob es im Allgemeinen angezeigt ift, wenn gemeinnützige Baugesellschaften in Deutschland für das Cottage= System sich erwärmen, die continentalen Wohnungsverhältnisse "anglisiren"6)

¹⁾ Böhmert, Arbeiterfreund Bb. 22 G. 142.

²) a. a. D. S. 489.

³⁾ Lavollée a. a. O. II. S. 216 f. I. S. 112.

⁴⁾ Bericht ber Barmer Bangesellschaft für Arbeiterwohnungen (1880) S. 7.
5) Amtliche Mittheilungen aus den Berichten der deutschen Fabrikinspectoren au 1879 II. Bb. S. 236 f.

⁶⁾ Dühring in Meher's Ergänzungsbl. zur Kenntniß der Gegenwart IV. (1869) S. 752.

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

Indessen hat sich gegenwärtiges Gutachten nicht eingehender mit der Frage nach den Formen und Voraussehungen 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 nichten.

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

Von Dr. G. Roch.

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 Vevölkerung. Die Einwohnerzahl des städtischen Gebietes!) von Hamburg läßt sich sür den Anfang des Jahres 1855 auf ungesähr 212 000 schätzen, sie stieg innerhalb der nächsten zehn Jahre um rund 37 000, in dem solgenden Jahrzehnt dagegen um 85 000 und in den letzten zehn Jahren um 121 000 Seelen, so daß die Zahl der Bewohner gegenwärtig eirea 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 ungesähr 25 000 Personen in den Jahren 1855 bis 1865, diese Zahl stieg in den nächsten zehn Jahren auf sast 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 Einsührung der Freizügigkeit und der Gewerbefreiheit (Bundesgeset vom 1. November 1867 bezw. 21. Juni 1869) zu suchen. Für das Hamburgische Staatsgediet war die Gewerbefreiheit bereits im Jahre 1864 eingeführt worden, in welchem Jahre gleichzeitig durch Gesetz die Bestimmung aufgehoben wurde, wonach jeder, der in Hamburg Grundbesit erwerben, ein

¹⁾ Als stäbtisches Gebiet sind hier und im Folgenden stets die innere Stadt sammt der ehemaligen Borstadt St. Georg, der noch gegenwärtig die Bezeichnung Borstadt führende Stadtsheil St. Pauli und die 15 Bororte verstanden.

42 G. Roch.

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

Die so gesteigerte Zunahme der Bevölkerung, welche zum allergrößten Theile den arbeitenden Klassen angehörte, die durch Aussicht auf Berdienst 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 sedoch dieser Nothstand seitdem nicht wieder verschwunden, derselbe hat sich vielmehr neuerdings wieder mehr bewerkbar gemacht.

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

Bevölferung zu verbeffern.

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 Bevölfterungsklassen beurtheilt werden, und da diese Berhältnisse 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 unbedauten, als Gärten oder Lagerplätze dienenden Plätze nach und nach zugebaut, alte Häufer 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 Dörser hatten sich nur langsam vergrößert, indem es noch als Ausnahme galt, wenn Städter, d. h. Personen, die ihren Erwerd 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 ausgehoben wurde, war die Bevölkerung der der Stadt benachbarten Dörser im Vergleich zur Zahl der Bewohner von Stadt nebst Vorstädten noch gering.

Balb aber begann die Bebölkerungszahl in kurzer Zeit bedeutend zu steigen, insbesondere wurde die Entwickelung der zum Theil dicht vor den Thoren, zum Theil wenige Kilometer entsernt liegenden Dörser durch die in der zweiten Hölste der sechsziger Jahre beginnende starke Zuwanderung von auswärts begünstigt. Sie wurde serner besördert durch die Anlegung neuer Straßen, wodurch große Terrains der Bebauung erst erschlossen

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 Dörser vollständig aufgehoben wurden, so daß sie unter der Bezeichnung "Vororte" nichts anders als Theile der Stadt Hamburg!) bilden. Einen wesentlichen Antheil an dem schnellen Wachsthum der Vororte hat auch die vermehrte Verkehrsvermittelung in Folge der Errichtung von Pserdebahn=, Omnibus= und Dampsschissen.

Wie sich die Bevölkerung der Bororte 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 solgende Zusamenstellung²).

Einwohnerzahl im December der Jahre

	1866	1869	1872	1875	1878	1881	1884
Innere Stadt Vorstädte Vororte	154 668 59 506 42 438	73 614		93 117	104 184	168 594 118 654 126 301	133 2 88
Zusammen .	256 612	282 676	305 664	346 2 65	374 886	413 549	450 944

Durchschnittliche Bevölkerungszunahme in einem Jahre

		1867-69	1870—72	1873—75	1876—7 8	1879—81	188 2 —8 4
Innere Stadt Vorftädte Vororte	•	632 4 702 3 354	953 2 761 3 949	3 318 3 740 6 472	$\begin{array}{c c} -1156 \\ 3689 \\ 7007 \end{array}$	895 4 823 7 169	- 1 844 4 878 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 bilbeten im Jahre 1864 faum 15 Procent, im Jahre 1884 dagegen über 34 Procent der Gesamntbevölkerung des städtischen Gebietes.

¹⁾ Gine "Stadtgemeinde Hamburg" existirt nicht, die Bermaltung geschieht burch bie Staatsbehörben.

²⁾ Die Bevölkerung der in dem Hafen befindlichen Schiffe ist hierbei ausgesichlossen. Tiese wie die im Folgenden weiter mitgetheilten Zahlen sind den Beröffentslichungen des statistischen Bureaus der Steuer» Deputation, insbesondere dem "Statistischen Handbuch für den Hamburgischen Staat" (3. Ausgabe 1885), sowie den bisher erschienen 12 Heften der "Statistis des Hamburgischen Staates" entnommen.

44 G. Rod).

Wie obige Zusammenstellung erkennen läßt, war die Zunahme der Bevölkerung im ganzen skädtischen Sebiete 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 Persionen 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 Wohnzelassen am größten war, wie die solgende Uebersicht darlegt, welche die Zahl der leerstehenden Selasse (hierunter werden sowohl die Wohnungen wie auch die gewerblichen Zwecken dienenden Localitäten verstanden) und den procentualen Antheil derselben an den überhaupt vorhandenen Gelassen angebt.

		Leerstehende Gelaffe		
Im December ber Jahre	Gelaffe überhaupt	Unzahl	in Procent der Gelasse überhaupt	
1866	63 500	2 636	4,15	
1867	64 408	1749	2,72	
1868	66 900	1 855	2,77	
1869	69 000	2506	3,63	
1870	71 000	2367	3,33	
1871	72 800	$1\ 256$	1,72	
1872	74 500	710	0,95	
1873	76 333	731	0,96	
1874	80 674	1058	1,31	
1875	84 438	1485	1,76	
1876	88 767	2780	3,13	
1877	93 695	4722	5,04	
1878	98 694	5 700	5,78	
1879	102885	6692	6,50	
1880	106 470	7298	6,85	
1881	109 653	7.756	7.07	
1882	112536	7.784	6,92	
1883	112721	5529	4,91	
1884	113 076	3915	3.46	

Die geringe Bauthätigkeit, welche während der Kriegsjahre 1870.71 herrschte und die jolgenden 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 solgenden Jahren die Bevölkerungszunahme eine kleinere wurde, während gleichzeitig das Angebot von Wohnungen zunahn, da durch eine sorcirte Bauthätigkeit eine Ueberproduktion, insbesondere an mittleren und theueren

¹⁾ In Betreff ber Gelaffe überhaupt ift zu bemerken, daß beren Zahl außer bei ber Bolfszählung im Jahre 1867 erst feit 1873 regelmäßig festgestellt wird, für bie übrigen Jahre ift bie Zahl ber sämmtlichen Gelaffe geschätzt worden.

Wohnungen eintrat, die erft in den letten zwei Jahren zum Stillftand ge- tommen ift.

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

Es maren Belaffe vorhanden

im Miethebetrag :	im December der Jahre			
im miterijevertug	1873	1878	1883	
bis unter 150 M.	15 637	8 963	9 081	
von 150 bis 210 M.	11 444	14574	19 436	
, 210 , 270 ,	7 577	11 587	14 764	
, 270 , 360 ,	$5\ 251$	9985	12 064	
" über 360 M. "	34 643	51 183	54 424	
Zusammen	74 552	96 292	109 769	

Während die Bevölferung von 100 im Jahre 1873 auf 119 im Jahre 1878 und 140 im Jahre 1883 stieg, ergab sich für die Wohnungen mit einer Miethe dis zu 210 M. eine Abnahme von 100 auf 87, bezw. für 1883 eine Zunahme auf 105, für Wohnungen von 210 dis 270 M. eine Zunahme von 100 auf 153, bezw. 195, für Wohnungen von 270 dis 360 M. von 100 auf 190, bezw. 215, es stiegen serner 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 Statistif der Einkommensteuer auch widerlegt wird.

Zunächst ift zu beachten, daß die Zunahme der Bevölkerung sast zu zwei Drittel aus Zugewanderten besteht; es betrug nämlich in den Jahrfünsten 1874 bis 1878, bezw. 1879 bis 1883, die Gesammtzunahme der Bevölkerung 59 890, bezw. 64 780, davon entsielen aus 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, daß 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 aus seichtenen Berdienst oder überhaupt auf Arbeit nach

ber großen Stadt angelockt wurden, das lehren vielerlei Wahrnehmungen, insbesondere auch die Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik. Nach dieser wuchs die Jahl der Steuerzahler¹) 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 Jahl von 100 im Jahre 1867 auf 189 im Jahre 1873, auf 222 im Jahre 1878 und auf 266 im Jahre 1882, während sich sür 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 Bedürsniß es ersorderte. 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 abgeholsen wurde, oder sur dieselben doch so hohe Preise gesordert wurden, daß etwaige Reslektanten entweder eine größere Wohnung nahmen, in der Hossfnung, einen Theil derselben wieder vermiethen zu können, oder mit einer anderen in gleicher Lage besindlichen Familie eine gemeinsame Wohnung bezogen.

Die ftarte Ueberproduction an mittelgroßen und an theueren Wohnungen

zeigen die folgenden Berhältnigzahlen:

Bon 100 Gelaffen einer jeden Mietheklaffe ftanden Icer

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

Fragt man, wie es kommt, daß bei so reger Bauthätigkeit doch der Bedars an kleinen und billigen Wohnungen nicht genügend gedeckt worden ift, 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 find hier die Zahlen für den gesammten Hamburgischen Staat zu Grunde gelegt, von bessen Steuerzahlern mehr als Neunzehntel auf das städtische Gebiet kommen.

verursacht, öfter auch wegen Unvermögens der Bewohner erfolglos bleibt; dazu kommt die geringere Rentabilität von Häusern mit kleineren Wohnungen im Bergleich ju Baufern mit mittleren bezw. großen Wohnungen, wobei allerdings oft nicht beachtet wird, daß von letteren durchschnittlich ein größerer Betrag der Miethe durch Leerstehen außfällt, als bei erfteren. Die aus Speculation Bauenden, benen in letter Beit ber Sauptantheil an der Bauthatigfeit zufallen durfte, ließen die Saufer mit kleinen Wohnungen um jo mehr außer Ucht, als Bauplate für Gebäude mit fleinen Wohnungen nicht billig ju haben find und die Berftellungskosten folcher Gebäude wegen der baupolizeilichen Vorschriften nicht so wefentlich niedriger find als die für häufer mit mittleren und theueren Das hierbei in Betracht tommende Baupolizei-Gefet bom Wohnungen. 3. Juli 1865, in Kraft getreten am 1. Januar 1866 (in neuer Faffung nochmals publicirt am 31. Januar 1872), hat für die Errichtung kleiner Wohnungen nach der bis dahin üblichen Urt mancherlei Erschwerung gebracht, feine Borschriften find jedoch im Bergleich zu bein neuen Baupolizei-Gefete vom Jahre 1882 und im Bergleich mit ahnlichen Gefeten in anderen Großstädten fehr milbe zu nennen, fie bezeichnen aber gegenüber den bis dahin gebauten fleinen Wohnungen in gefundheitlicher und feuerpolizeilicher Sinficht einen außerordentlichen Fortschritt, mas am klarften erhellt, wenn man die por diesem Gesetze gebauten Wohnungen mit ben Anforderungen des letteren vergleicht.

In der Stadt und den Borftadten finden fich Wohnungen für tleine Leute faft in allen Begenden. In den engeren und vertehrsarmen Stragen (Twieten, Bange genannt) liegen diefe Wohnungen jum Theil nach der Strafe zu, mahrend fie fich in ben verkehrereicheren Strafen und Gegenden meist nur in ben Sofen befinden, die oft eine große Tiefe besitzen. Bohnhöfe sind für einige Stadttheile etwas fehr Charakteriftisches und beherbergen eine große Bewohnerzahl. In einigen Straßen befinden sich 10 bis 30 folcher Wohnhöfe bicht neben einander; meift find fie schmal und nur auf einer Seite bebaut, manchmal geben fie von einer Strafe gur nächsten Parallelstraße und bilden so einen Durchgang. Die Breite biefer Bohnhöfe ift fehr gering, besonders im Berhaltnig jur Bobe ber Baufer, 2 bis 3 Meter breit bei 3 bis 4 Geschoffen. Die Bauart ber schmalen Boje in der inneren Stadt war geboten durch die durchgehends nur geringe Breite ber Grundstude, meist zwischen 6 und 8 Meter schwankend, fo daß die an der Strake befindlichen Gebäude vieljach nur 3 oder 4 Kenster in der Front haben, sojern es nicht noch ältere, mit der Giebelseite nach der Straße gerichtete Fachwerts-Gebäude find, deren ganze Breite oft bon bicht an einander befindlichen Kenftern eingenommen wird.

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

48 G. Roc.

verwandelt, so daß dann die unsichtbare Grundstückgrenze längs der Mitte des Hoses verläuft. In solchen Fällen sind diese Höse lustiger und erhalten auch mehr Sonnenlicht, so daß sich in einigen Wohnhösen 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 berartiger Wohnhöse wurde ein Riegel vorgeschoben durch das Baupolizei-Gesch vom Jahre 1865, dessen wichtigste hieraus bezügliche Bestimmungen im Folgenden mitgetheilt sind. Zunächst sei vorausgeschickt, daß dieses Gesetz nur sür Stadt und Vorstädte in Anwendung kam, da beim Inkrasttreten desselben die Vororte noch schwach bebaut waren. Nach dem Gesetz mußten die Eingänge zu den Wohnhösen (die Durchgänge durch die Vordergebäude) mindestens 2,3 Meter breit und 2,8 Meter hoch sein, die Lichtenweite der Höse hatte mindestens 3,5 Meter zu betragen, zwei an einander grenzende Lichthöse brauchten zusammen nur 6 Meter breit zu sein. Die Höhe der Gebäude in diesen Hösen durste bei 3,5 Meter Hospibreite 3 Stockwerke von wenigstens 2,5 Meter Lichtenmaß nicht überschreiten, und bei 6 Meter Hospibreite 4 solcher Stockwerke nicht überschreiten, dabei durste der Fußboden des Erdgeschosses nicht höher als 1 Meter über dem Hospflaster liegen.

Die Anforderungen, welche im Intereffe ber Gefundheit und der Sicherheit gegen Feuersgefahr bei dem Bau von Wohnungen in Wohnhofen geftellt murben, maren, wie vorstehende hauptpuntte erkennen laffen, feines= weas schwere; wie die Erfahrung gezeigt hat, genügten sie auf die Dauer nicht, sondern ließen verschiedene Dangel ju Tage treten, die bringend Abänderung verlangten. Indem die Baufpeculanten fich genau an die durch das Gefet geforderten Minimalmaße hielten, entstanden, besonders in den Jahren nach der Wohnungsnoth, in den Vorstädten und in wachsendem Mage auch in den Vororten Wohnhöfe (Terraffen oder Paffagen genannt), welche, abgesehen von dem bequemen Zugange, hinsichtlich des Zutrittes von Luft und Licht nicht beffer waren als die älteren, oben geschilderten Bohnhöfe 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 Wohnhöse in gleicher Weise wie die älteren meist sehr tief sind, so beträgt die Einwohnerzahl eines folchen hofes oft über hundert Perfonen, mehrere haben fogar 300 Bewohner und darüber.

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

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

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude bestimmte das ältere Geseg, daß dieselbe bei einer Straßenbreite von unter 6 Meter bis zu 12 Meter sein dürse, dagegen bei einer Straßenbreite von 6 Meter und darüber diese Breite bis zu 6 Meter überschreiten dürse. Diese Bestimmung ist sür Stadt und Vorstadt auch in das neue Geseg ausgenommen 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 dürsen überhaupt nur bis zu 30 Meter, andere Umsassmauern 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 dürsen mehr als 12 Wohnungen zugängig sein. Weitere Vorschriften betressen die Erhellung der Treppen durch Seiten- oder Oberlicht und die Breite der Treppen,

welche in Ctagenhäufern mindestens 1,15 Meter betragen muß.

Sehr einschneidend sind die Bestimmungen des neuen Gesehes hinsicht= lich des Baues von Wohngebäuden. Während das ältere Gefetz nur 2 Paragraphen über Wohnhofe hatte (die bezüglichen Beftimmungen find oben bereits mitgetheilt), enthalten 11 Paragraphen des neuen Gefehes über die Lage und Construction von Wohngebäuden die folgenden Vorschriften. Zu Wohnzwecken und Arbeitsräumen, bezw. Werkstellen dürsen nur die 5 unteren Stockwerke außer dem Keller benutzt werden. Alle zu Wohnungen eingerichteten Räume, einschließlich ber in Rellern belegenen, follen eine lichte bohe von mindeftens 2,5 Meter haben. Ferner muffen alle zum Bewohnen, zum Schlafen und zum sonstigen dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmten Räume, namentlich auch alle Arbeitsräume und Ruchen, ein ins Freie gehendes Fenster haben. Vor jeder nicht an der Straße belegenen Gebäudewand, welche derartige Fenster hat, muß ein Raum unbebaut gelaffen werden, deffen Breite in Stadt und Vorftadt 1/3, in den Bororten 2/3 der Höhe der Gebäudewand mindestens gleichkommt. Eine Ausnahme findet ftatt für Rüchenfenfter nach offenen Lichthofen von mindestens 20 Quadratmeter Grundfläche, sowie für Fenster in Räumen von mindeftens 3,5 Weter Sohe, sofern für dieselben, sei es durch Berbindung mit anderen genügend erleuchteten Räumen oder durch andere Vorkehrungen, für genügenden Zutritt von Licht und Luft geforgt ift. Für Wohnungen in Hintergebäuden (Wohnhöfe, Terraffen, Vaffagen), d. h. wenn für mehr als zwei Wohnungen sammtliche Fenster nach hinten liegen, gelten die folgenden Bestimmungen. Diese Sintergebäude durfen außer Erdgeschoß nur noch zwei Stodwerke haben, wobei Manfarde als folches gerechnet wird; Wohn= keller find überhaupt verboten; der Hofplatz muß in den Vororten diefelbe Breite wie die Höhe des Gebäudes haben, in Stadt und Vorstadt 2/3 der Bohe, jedenfalls nicht unter 3,5 Meter; jeder Bofplat muß von der Strafe einen Eingang von mindeftens 3 Meter Breite und 4 Meter Sohe haben. Was die Anlage von Wohnkellern betrifft, so find folche überhaupt nur in Vorderhäufern und an canalifirten Strafen gestattet; in allen Wohn=,

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

50 G. Koch.

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

Die vorgenannten Bestimmungen Diefes Gefetes find fur die Bewohner ber hiernach zu erbauenden Wohnungen von höchfter Wichtigkeit, sowohl was die Erhaltung der Gefundheit, als auch was den Schut gegen Feuersgefahr u. f. w. anbelangt. Nur ein Bedenken ift bisher gegen die Bortheile, die dies neue Gefetz den ärmeren Bewohnern bringen foll, gemacht worden, das allerdings, wenn es fich als begründet erweisen follte, von Es ift gegen die humanitären Forderungen des größter Tragweite ist. Befetes eingewendet worden, diefe feien fo weitgebend und von fo drudender Schwere für den Bauenden, daß Gebäude mit kleinen und billigen Wohnungen sich unter diesem Gesetze gar nicht mehr aufführen ließen, ba genügende Zinfen nur noch Gebäude mit mittleren ober größeren Wohnungen brächten. Ob diese Behauptung wirklich begründet ist, läßt sich jett, da das Gefetz noch nicht drei Jahre in Rraft ift, nicht bereits ftatistisch nachweisen. Die Wirkung dieses Gesetzes läßt sich auch darum noch nicht klar erkennen, weil gerade in den letten zwei Jahren die Wohnverhaltniffe der unbemittelten Bevolkerungsklaffen durch die Ausführung der mit dem jufünftigen Anschluß der Stadt hamburg an bas Bollgebiet verbundenen Bauten fehr ftark berührt worden find. Diefe Arbeiten haben in den Jahren 1883 und 1884 den Abbruch von über 500 Säufern bedingt, in Folge beffen 16 000 Bewohner gezwungen waren, fich eine neue Wohnung Die geräumten Wohnungen gehörten jum bei Weitem größten Theile zu den dürftigsten, aber auch billigsten Wohngelassen der Stadt; da gleich billige Wohnungen, welche die vertriebenen Bewohner hatten aufnehmen konnen, nur in gang geringent Mage leer ftanden (ber recht bedeutende Borrath an leerstehenden Wohnungen bestand, wie oben nachge= wiesen, hauptsächlich aus mittleren und theueren Wohnungen), so versuchten Lettere die Inhaber kleinerer Wohnungen herauszubieten oder maren ge= zwungen, eine größere und theuere Wohnung zu nehmen, als ihr Einkommen es erlaubte. Die in eine folche Nothlage Bersetten suchten dieselbe dadurch ju überwinden, daß fie Ginlogierer, bezw. Schlafleute, aufnahmen oder daß zwei Haushaltungen zusammen eine Wohnung bezogen — ber pecuniare Nachtheil wurde dadurch aufgehoben, dafür aber ein ethisch um so schlimmerer Nachtheil eingetauscht. Das größere Busammendrangen ber Bevolferung in den Wohnungen läßt fich bereits für die Bahlung 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 Riederreißen weiterer Gebäude mit kleineren Wohnungen nothwendig machen, und es bleibt fraglich, ob die private Bauthätigkeit für genügenden Ersat gerade dieser Art von Wohnungen sorgen wird; es könnte dann leicht ein Justand eintreten, der unter dem Namen der Wohnungsnoth aus dem Ansang des vorigen Jahrzehnts noch in traurigem Andenken steht und damals so intensiv war, daß der Staat selbst sich zum Einschreiten gezwungen sah. Dies sührt 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 Bersuche ausgesührt 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 sinden, so bildete sich eine Baugesellschaft, welche durch Errichtung großer Etagenhäuser dem augenblicklichen Mangel abzuhelsen suchte. Diese auf 2 Plätzen in der Vorstadt St. Pauli, bezw. im Vororte Vorgselde erbauten Hälger enthalten billige Wohnungen silr ungesähr 400 Familien mit etwa 1800 Köpsen. 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 Wohnderhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen durchgreisend und dauernd zu bessern, sondern es kam auch hier zunächst nur darauf an, einem vorübergehenden Mangel an kleinen Wohnungen abzuhelsen. 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 Rachfrage nach Wohnungen, befonders der kleinsten und billigften Sorte größer war, als das Angebot, fo daß am Umziehetermin des Mai es mehr als 30 Familien in Wirklich= keit trot aller Bemühungen nicht möglich war, sich ein Unterkommen zu verschaffen, wodurch sich die Polizeibehörde genöthigt fah, diefe Leute bis auf Weiteres in öffentlichen Gebäuden unterzubringen. Diefer in einer bis dahin in hamburg nicht vorgekommenen Weise hervorgetretene Wohnungsmangel gab bem Senate Veranlaffung, eingehende Untersuchungen über ben Umfang und über die Urfachen diefer Erscheinung anftellen gu laffen, um ermeffen zu konnen, inwieweit burch Gingreifen abseiten bes Staates gur Abhülfe des Uebels beigetragen werden fonnte. Die bemgemäß bom Senate am 18. Juni 1873 bei ber Burgerichaft beantragten Magregeln hatten fammtlich bas Gemeinfame, bag fie vorzugsweise auf die Beforderung der Erbauung von kleineren Wohnungen gerichtet waren und daß fie 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 schlechteften Art bebauten Gängen durchzogen waren.

52 **S.** Rod.

sich zur Zeit vor Allem darum handelt, die Unbequemlichteiten 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 Schnelligsteit das Mögliche zu Stande zu bringen."

Das hierauf von der Bürgerschaft genehmigte und am 27. Juni 1873 publicirte Gefet geftattete junächst für Bauten, welche gang ober vorzugs= weise dem Bedürfnisse an sogenannten kleinen Wohnungen abzuhelfen geeignet erschienen, bis Ende des Jahre 1874 den Fachwertsbau; es ermächtigte die Staatsbehörde, bestimmte im Gigenthum des Staates befindliche Alachen (10 in verschiedenen Begenden belegene Plage mit einem Besammtflachen= inhalte von 72 160 Quadratmeter) zur unverzüglichen Bebauung mit Bebäuden, welche gang oder vorzugsweise dem Mangel an fleinen Wohnungen abzuhelfen geeignet erschienen, in paffenden Parzellen und unter erleichternden Zahlungsbedingungen zum öffentlichen Berkauf zu bringen, bezw. auf die Dauer von höchstens 30 Jahren zu vermiethen. Bermiethung waren folgende Bedingungen feftgefett: Die Grundfläche durfte höchstens zu 3/5 bebaut werden; die zu errichtenden Gebäude dursten einschlieklich des Barterre nicht mehr als 3 Stockwerke enthalten : min= beftens 2/8 der Wohnungsflächen mußten aus Wohnungen von nicht mehr als je 50 Quadratmeter bestehen; dem Miether der Plage konnten bei Beftellung genügender Sicherheit Baugelber bis zu 2/3 der Berftellungs= kosten der Baulichkeiten gegen 41/2 Procent Zinsen auf successive Amortifation mahrend der Miethezeit vom Staate vorgeschoffen werden; die auf den vermietheten Plagen 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 sertiggestellt worden waren, für die Dauer von 10 Jahren bei Ermittelung der Grundsteuer nicht mit zur Berechnung gezogen werden sollten, sand nicht die Zustimmung der

Bürgerschaft.

Der Ersolg dieses Gesetzes entsprach nicht den Absichten, welche man mit demselben versolgt hatte. Im Lause des Jahres 1873 wurden nur 2 Plätze verkaust, auf denen Gebäude mit ca. 230 Wohnungen errichtet wurden; eine Vermiethung von Plätzen trat überhaupt nicht ein, da die Bedingungen zu wenig Verlockendes sür die Bauunternehmer hatten, denn diese wollen Häuser dauen, um sie alsdann mit Vortheil wieder zu verkausen, nicht aber, um sie mehrere Jahrzehnte besitzen und verwalten zu müssen, andererseits wollen Kentiers nicht ein Haus kaus kausen, um es nach 20 oder 30 Jahren ohne Entschädigung wieder hergeben zu müssen. Um die Absichten des Gesetzebers zur Aussührung 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 nöttige Capital würde sich gewiß von gemeinnstzigen Leuten haben ausvringen lassen.

Daß der Beiftand edelbenkender Menschen derartigen uneigennützigen Bestrebungen in hamburg nicht sehlt, zeigt der dritte Versuch, der vor einigen Jahren gemacht worden ist, um die Wohnungsverhältniffe der

ärmeren Bevölkerung zu beffern.

Im Jahre 1878 bilbete sich unter dem Vorsitze des bekannten Schiffserheders R. M. Sloman ein prodisorisches 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 Nebrigen aber nach dem allein richtigen volkswirthschaftlichen Grundsat versahrend — daß Kosten durch Erträge gedeckt werden sollten —, kleine Wohnhäuser sür die wenig bemittelten Gesellschaftsklassen herzustellen und sie denselben zur successiven Sienenkums-Erwerbung durch mäßige jährliche Abzahlungen zum Kostenpreis zu überlassen." Das auf 360000 Mark sestgesete Actientapital (360 Actien zu 1000 M.) war bald gezeichnet, ein geeignetes Terrain, über 74000 Quadratmeter groß, wurde vom Staate zu günstigen Bedingungen, 50 Psennig sür 1 Quadratmeter, überlassen. Dasselbe ist gesund und sein unmittelbarer Rähe der Stadt am linken Elbuser auf der großen Beddel gelegen, in nächster Rähe der Eisenbahnbrücke.

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

dem Refervefonds anheim.

Dem Miether ist das Recht eingeräumt, durch successive Einzahlungen (mindestens 6 Mark monatlich) das Haus zu erwerben; sind 1200 Mark einzgezahlt, so wird das Grundstück dem Bewohner als Eigenthum überlassen, indem der übrige Theil des Kauspreises als Hypothek der Gesellschaft einzgetragen wird (die ersten 1000 Mark zu 4½ Procent Zinsen, den weiteren Betrag zu 5 Procent).

Um den Iweck 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 Wohnshause, noch im Garten Umbauten oder Neubauten vornehmen, desgleichen ist die Aftervermiethung des ganzen Hauses oder die theilweise Vermiethung, bezw. die Aufnahme von Ginlogierern an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die Errichtung einer Wirthschaft ist nicht gestattet.

Um praktische Ersahrungen zu sammeln, wurde zunächst mit der Exrichtung von 100 Häusern begonnen. Im Jahre 1884 waren jedoch bereits 194 Häuser sertig gestellt, die mit 631 900 Mark zu Buche standen, wozu noch ein Badehaus und ein Schulhaus kommen, deren Kostenpreis zu54 G. Roch.

sammen 7000 Mark beträgt. Die von der Gesellschaft gebaute Schule ist für kleine Kinder bestimmt, die gleichsalls 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 gleicher Höhe ausgezahlt, somit ist das im Programm aufgestellte Ziel, daß Kosten durch Erträge gedeckt werden sollen, schon jest 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, sür 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 und emittelten Bevölkerungstlassen zu betrachten sind, ergiebt sich daraus, daß auf eine größere Anzahl von häufern bereits beträchtliche Abzahlungen stattgesunden haben.

So hoch hiernach auch die Verdienste genannter Gesellschaft anzuerkennen find und fo fehr auch ihre Beftrebungen zweifellog einem porhandenen Bedürfniffe Abhülfe gebracht haben und noch bringen -- indem sie nämlich den= jenigen Bevölkerungsklaffen, die den Bunfch begen, ein kleines Sauschen allein zu bewohnen, und die im Stande find, durch ihre Ersparniffe im Laufe der Zeit in den Befit des Häuschens zu gelangen, leichte und fichere Belegenheit hierzu gewähren -, so ift doch dem noch bringenderen Bedürfnisse derjenigen breiten Volksschichten, die mit den schlechtesten weil billigften Wohnungen vorlieb nehmen muffen, damit nicht genügt. Diefe Leute haben wohl meiftens gar nicht bas Berlangen, ein Bauschen für fich zu bewohnen, sie befinden sich noch viel weniger in der Lage, durch Er= sparniffe daffelbe nach und nach in ihren Befit zu bringen, fie find ferner auch durch ihre Arbeitsstelle jum Wohnen in einer bestimmten Gegend der weit ausgedehnten Stadt gezwungen, fo daß ihnen mit einer billigen Wohngelegenheit in Entfernung von einer Stunde und mehr nicht gedient ift.

Die Mitgliederzahl diefer Bevölkerungsklaffen wächst bereits jett 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 Bedürsniß nach kleinen Wohnungen besriedigen, noch viel weniger ist aber von derselben zu erwarten, daß sie für die Besserung der Wohnverhältnisse der unbemittelten Volksklassen mehr thun wird, als durch Geseh verlangt wird. Hier vermag auch der Einzelne nichts Durchgreisendes auszurichten, nur das Zusammenwirken einer größeren Anzahl gemeinnlitzig Denkender kann wirklich sühlbare Hilse bringen.

An den besser situirten Theil der Bevölkerung tritt daher die Pflicht immer ernster heran, nach Krästen zur Ausbesserung der Wohnungsverhältenisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen beizutragen. Es handelt sich hierbei nicht darum, letzteren ein Geschenk oder Almosen zu reichen, sondern um Gewährung von Beihülsen, die, soweit sie aus Geld bestehen, sicher

und zinstragend angelegt werben.

Soll bem vorhandenen Nothstande in den Wohnungsverhältniffen der unbemittelten Bevolkerungeklaffen wirklich burchgreifend abgeholfen werden, fo verzichte man von vornherein auf die Verwirklichung des Ibeales, bag haushaltung fich mit haus beden muffe, man gebe die Berftellung von Gingelfamilienhäufern auf und entschließe fich gur Errichtung von Baufern mit 3 ober 4 Stockwerken, ju je 6 bis 8 200h= nungen, gelegen an quadratischen Sofen, die mit Baumen bepflangt find und an der nach Silden gerichteten Seite offen bleiben muffen. Man baue ferner Wohnungen nicht nur mit 2 Zimmern, sondern auch solche mit 3 bezw. 4 Bimmern, damit nicht allein die Arbeiter mit geringftem Einkommen, sondern auch folche mit etwas befferem Berdienfte in folchen Häufern wohnen können, man errichte solche auch nicht in großer Anzahl an einer Stelle, sondern vertheile fie über alle Theile der Stadt, je nach vorhandenem Bedürfniffe. Burde bann noch der Staat mit feiner Beihülfe eintreten, nämlich durch billige Hergabe von Baugrund und durch Erlaß oder Milderung gewiffer baupolizeilicher Vorschriften, so wurde hiermit den unbemittelten Bevölkerungsklaffen nicht nur in gefundheit= licher, sondern auch in ethischer Hinsicht in Wahrheit eine Wohlthat erwiesen werden!

III.

Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a. M.

Gutachten

erstattet dem Berein für Socialpolitik von Dr. Fleich, 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 Bereins 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 Sinficht beschränken zu konnen.

Die einzelnen Thatsachen und Erscheinungen, die man unter dem Stichwort "Wohnungsfrage" zusammensaßt, sind den sämmtlichen Mitgliebern bekannt. Ich brauche diese Thatsachen weder einzeln zu schildern, noch habe ich nöthig das Interesse für die behandelte Frage durch das Ausrollen von Sensationsgemälden über die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen erst zu erwecken. Ich kann ebenso die Litteratur als bekannt voraussehen und mich von blos theoretischen Erörterungen, wie sie etwa in ein System der Volkswirthschaft oder der Verwaltungslehre gehörten, sern 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 Kasernenspstem u. s. w.)? und die weitere Frage, welche sanitäre Ansorderungen 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 Anssicht, daß die Wohnungsstage in erster Linie der Bolkswirthschaft und der Berwaltung angehört. Hier liegen die Ursachen des Uebels, von hier aus muß also auch deren Linderung am ersten anzustreben sein; der Kath des Architekten wie des Hygieinikers, so wichtig und unentbehrlich er ist, kann von wirklichem Auhen erst sein, nachdem jene Wissenschaften ihre Arbeit

gethan haben.

58 Fleich.

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

1) Giebt es in Frankfurt a. M. eine Wohnungsnoth?
2) Welches find, falls fie besteht, die Ursachen berfelben?

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

Rapitel 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 Ein- wohner — einsach lösen läßt.

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

Es find nämlich verschiedene Arten von Wohnungsnoth zu scheiden.

Man benkt 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 sestgestellt ist, wie viel Menschen in einem Wohnraum wohnen dürsen, ehe von Uebersüllung 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 Versassung und ihre Umgebung berückstätzt sind.

In einer Kaferne mit guter Kanalisation, Bentilation 2c., ober in einem Haus, das zwischen Wald und Wiesen liegt, oder in einer Wohnung die in einem sonst leerstehenden Haus sich befindet, mag von leberstullung noch nicht gesprochen werden, wo solche in einem alten Haus einer engen Straße im Innern einer großen Stadt, in dem jeder Kaum zum Ber-

miethen ausgenütt ift, längft vorhanden ware.

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

Aber auch abgesehen hiervon ift die Ueberfüllung eben nur eine

Art der Wohnungsnoth.

Man ift ebenfo berechtigt, von Wohnungsnoth dann zu fprechen, wenn in einer Stadt eine verhältnigmäßig große Anzahl von Menschen

genöthigt find, ungefunde Wohnungen aufzusuchen als auch ba, wo in Kolge der befonderen Berhältnisse die Wohnungen erheblich theurer sind, als fie nach den Gintommen der Mehrzahl der Ginwohner fein durften.

Freilich werden diefe drei Arten der Wohnungenoth regel= mäßig 1) nicht gesondert, sondern gemeinschaftlich auftreten; und das Vorhandensein der einen wird naturgemäß auf das Eintreten der anderen be= fördernd wirken. Wie überall in socialwiffenschaftlichen Dingen gehen eben

auch hier Urfache und Wirkung leicht in einander über.

Bleichwohl aber — oder vielmehr eben deshalb — ift die Scheidung der verschiedenen Arten der Wohnungsnoth von außerster Wichtigkeit, und eine tiefer eingehende Betrachtung der Wohnungsverhaltniffe eines beftimm= ten Orts kann auf sie am wenigsten verzichten. Wenn Heilmittel gegen ein Nebel gesucht werden sollen, muß vor Allem der Sit des lebels ermittelt werden und die Beilmittel muffen gang verschiedene fein, je nachdem an einem Ort die eine ober die andere Art der Wohnungsnoth pravaliri. Es ift g. B. leicht, ben Bau von kleinen Wohnungen zu empfehlen. Ob und in welchem Maß aber wirklich ein geeignetes und taugliches Mittel ift, wird sich nur feststellen lassen, wenn zuvor untersucht ist, ob nicht etwa die am betreffenden Ort bestehenden Berhaltniffe derart find, daß auch in den neuerbauten Wohnungen diefelben gefundheitsschädlichen Wirkungen ein= treten nilffen, wie in ben alten; ober bag auch in ben neuen Wohnungen sich im Kurzen übermäßige Preise heranbilden würden, bezw. daß selbst bie Vermehrung des Angebots von Wohnungen eine nachhaltige Preisminberung für die bereits vorhandenen nicht herbeiführen fann.

Wir muffen also die drei Arten der Wohnungsnoth besonders erdr= tern; 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, veranlagt durch die ungefunde Befchaffenheit ober die geringe Rahl ober den hohen Preis der zu Gebot stehenden Wohnungen?

§ 3. 1) Wird die Wohnungsnoth veranlaßt durch ungefunde Be-

schaffenheit der Wohnungen?

Gin Wohnraum, bezw. ein Saus tann ungefund fein durch feine Lage, seine bauliche Beschaffenheit und feine Benutung. Insbesondere ist die Benutung eines Wohnraums als Aufenthalt für zu viele Menschen gefundheitsschädlich 2). Alle überfüllten Wohnungen find ungefund 3). Indeg

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 z. 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 Benuhung eines Wohnraums für andere Awecke. so daß er aufhört. Robnraum zu sein sehen wir bier ab

dere 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 Bermogenden, die vielen Plat brauchen, den Armen, die fich aus

60 Flesch.

ift hier die Gesundheitsschädlichkeit Wirkung der Uebersüllung, bezw. da die Uebersüllung selbst eine Erscheinungssorm 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 häufer giebt es nämlich selbstverständlich überall. Mitunter aber liegen die Berhältnisse so, daß nicht einzelne häuser in Folge besonderer Umstände ungesund find, 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 muffen.

Es ist in solchen Städten vielleicht nicht schwer, eine Wohnung zu erhalten, aber es ift für den Armen ober mäßig Bemittelten unmöglich, fich eine gefunde Wohnung ju schaffen. Derartige Falle, in benen bie ungefunde Beschaffenheit der Wohnungen Urfache der Wohnungenoth ift, liegen nicht nur vor, wenn die Stadt, bezw. Theile derfelben auf ungefundem, durchfeuchteten, feuchten Boden 2c. fteht, sondern auch, wenn Fehler bes Stadtplans (zu enge Strafen, Mangel an freien Pläten und Anpflanzungen, Mangel an Kanalisation 2c.) 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 hiftorisch gewordenen Mängel des Bebauungsplans eine größere Angahl von Menfchen zwingen, in ungefunden Wohnräumen auszuhalten, fondern wo dies durch den baulichen Zustand der Häufer hervorgebracht wird, mag diese felbst wieder Folge von herr= schenden Baugewohnheiten und Bauliebhabereien fein, oder lediglich Folge von nachläffiger oder geiziger Inftandhaltung des haufes. hierher gehören also einerseits 3. B. Rellerwohnungen, die fünften und sechsten Stockwerte in manchen Großftabten, ber Mangel an Sofen auf ben einzelnen Hausgrundstücken 2) und bergleichen mehr; — andererseits aber auch die wüften, häßlichen, unendlich verwahrloften Ruinen, in denen in allen Großstädten gleichmäßig die armere Bevolkerung zusammengeschaart wird, und deren maffenhaftes Borhandenfein in London eine Folge der dortigen Rechtsverhältnisse ist, und eine der Hauptursachen der dortigen surchtbaren Wohnungenoth zu bilden scheint.

Sier in Frankfurt sind nun in all diesen Beziehungen die Verhältnisse

relativ günftig.

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

Sparfamteit zusammendruden, ben Plat nicht streitig (vgl. unten § 10 S. 72; § 15 S. 80.

2) Bergl. ben neuerdings ericienenen Report, betr. the Bristol poor p. 47.

¹⁾ Dergleichen Umftanbe 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 eigentzlichen Sinne herrschen.

chender Menge zur Verfügung gehabt; die Reinigung der Stadt wird der Hauptsache nach durch ein in seiner Art vorzügliches Shstem von Schwemmtanälen besorgt, das demnächst vollständig durchgeführt sein wird. Die Stadt ist weitläusig gebaut; sie hat die weitberühmten Promenaden und die vielen Straßen mit durchlausenden Vorgärten. Anderseits sehlen die berüchtigten Kellerwohnungen sast ganz; Wohnungen im vierten Stockwerk und höher sind nur sehr wenige vorhanden — wenn gleich die Zahl dersselben in sortwährender 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 gesunden 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 besanden sich von 27763 Haus-haltungen nur 1201, also nur ein kleiner Bruchtheil der Bevölkerung, von 4,63 Proc. Zedoch hatten sich gerade die Wohnungen im vierten Stock und höher seit der Zählung von 1875 sast verdoppelt, da ihrer damals nur 649 waren. Ueberhaupt sind unsere Wohnungsverhältnisse wie nach jeder Hischt, so auch in baulicher Beziehung im Begriff, ungünstiger zu werden. Es haben serner eine gut gehandhabte Baupolizei und eine verständige Baugesetzgebung, verbunden mit der relativ günstigen Verwährloste und deshalb gesundheitsgesährliche 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 Opsern zu wahren. Dieselbe enthält z. B. genaue Vorschristen
über die zulässige Höhe der Gebäude (§ 11: 10 bis höchstens 20 Meter,
je nach der Breite der Straße); serner über die Höhe der Wohnräume
(§ 38: wenigstens 3 Meter), über den bei künstigen Bauten in jedem Fall
frei zu lassenden Theil der Grundsläche (§ 32: in der Regel ein Viertel
des Grundstücks); über den in Zukunst obligatorischen Anschluß der ge-

¹⁾ Bergl. über alle hier fraglichen Dinge: Frankfurt a. M. in seinen hygieinisschen Berhältnissen und Sinrichtungen (Festschrift zu Barrentrapp's Jubiläum), bei Mahlau u. Waldichmidt 1881. Rach dem ersten Aufsatz diese Werks, der unseren weitbekannten Stadtbaurath Lindley zum Bersalser hat, umfaste damals die Stadt 1184,4 Ha, das wäre lange nicht der sechste Theil von Berlin, das 6325 Ha umsfatz dabei hatte aber Berlin 1881 an Sinwohnern 1192073; und Frankfurt nicht den achten Theil, nämlich 136831. Die Wasserslächen in beiden Städten sind in beiden Jahlen mitenthalten.

2) Das Quellenwerf für die Franksurter Wohnungsstatistit ist: Die Ergebnisse der Rolfsächlung von 1880, bearbeitet von dem städtisten statistischen Ame Marchen

²⁾ Tas Queslenwerk für die Frankfurter Wohnungsstatistik ist: Die Ergebnisse ber Volkzäcklung von 1880, bearbeitet von dem skädtischen statistischen Amt (Vorstand Dr. von Obernberg). 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 Bereins für Geographie und Statistik. In Betracht kommen hauptsächsich 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 Teyt angesführten sinden sich Jahresbericht 82—83 p. 15 und p. 11.

62 Fleich.

sammten Hausentwässerung an die Schwemmkanäle (§ 40) und das Ber-

bot der Anlage neuer Sent= 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 Verlaufsehen, daß gerade diese ungesunden Straßen und die verwahrlosten Gebäude die übervölserten sind²).

Im Großen und Ganzen aber muß unsere Antwort auf die zu Ansfang des Paragraphen gestellte Frage lauten, daß die vorhandenen Wohnungen an sich sast durchweg gesund sind, und daß die Wohnungsnoth, wenn sie vorhanden ist, weder durch die Bodenverhältnisse einzelner Stadttheile noch durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen herbeigesührt wird. Während also in manchen anderen Städten jeder Besserung der Wohnungsverhältnisse umsassen anderen Städten jeder Waßregeln, Entwässerhältnisse umsassendurchbrüche, Niederlegungen im großen Maßstab, Aenderungen der baupolizeilichen Borschristen u. s. w. vorhergehen müssen, sind wir in der glücklicheren Lage alle diese vorbereitenden Maßregeln der Hauptlache nach bereits erledigt und daher relativ einsachere Arbeit vor uns zu haben. Allerdings dürste es zur Wahrung dieser Verhältnisse wohl ersorderlich sein, daß in Zukunst bei Anlage neuer Straßen= und Stadttheile etwas mehr sür Offenlassung von freien Pläzen, 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 aussührlichen, eingehenden und gewissenhaften Bearbeitung gewesen, aus der sur Detailsorschungen, statistische Bergleichungen u. s. w. reiches Material zu entnehmen ist.

Aus diesem Material nun —, das, wie gleichsalls oben betont, nur die eine Art der Wohnungsnoth schilbern kann, den Gegenstand also nicht

erschöpft, ergiebt sich

a) daß eine ganz bedeutende Zahl von Wohnungen überfüllt ift, mithin für diejenigen, die auf Wohnungen der betreffenden Art angewiesen

find, Wohnungenoth befteht.

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

¹⁾ Bergl. über die frühere Baugesetzgebung und Baupolizei den Auffat des Herrn Senator Dr. v. Oven in dem S. 61 N. 2 citirten Wert, sowie den Text der Gesetz und Statuten in desselben Berfasser, "Neue Sammlung von Gesetzen zc." für Frankfurt a. M. Band III. Baugesetze für 1809—1879; serner die neue Bauordenung im selben Wert Band IV.

2) Merkwürdiger Weise war gerade ein Theil dieser ungesunden, jetzt der ärmsten Banksernen überselben er Gerkann (das inangenute Weisenwirtel der Aufsteht)

²⁾ Merkvürdiger Weise war gerade ein Theil dieser ungesunden, jest der ärmsten Bevölkerung überlassen Straßen (das sogenannte Meggerviertel der Altstadt, serner die jest abgerissene Judengasse), früher der Sis der wohlhäbigsten und desshalb gesundesten und langlebigen Bevölkerung, der Genossen des Meggerhandwerts, der jüdischen Kausseute u. f. w. Ueber die Gründe dieser Erscheinung vgl. § 10 S. 72.

1) Unfere Statistik betrachtet als überfüllt die Wohnungen, in denen auf je 1 Zimmer mehr als 2 Bewohner kommen. Sie berechnet hiernach, auf 27 763 überhaupt in Benutung befindliche Wohnungen 3304. alfo faft 12 Broc. (genau 11,90 Broc.) überfüllte Wohnungen, in benen im Ganzen 19005 Einw., d. h. 14,36 Broc. der Einwohnerschaft wohnen 1).

Ein volles Siebentel der Bevölkerung wohnt also in übermäßig ange= jüllten Wohnungen; und nahezu ein Reuntel aller Wohnungen find überjüllt 2).

Die Rahlen erhalten aber ihre volle Bedeutung erft, wenn wir die Wohnungen felbst etwas genauer statistisch betrachten. Eine Wohnung heißt nämlich für unsere Statistik ebenfogut die Kammer mit einem Schiff= manngöfchen, in der eine Arbeiterfamilie hauft, als die Billen im Weftend und als die eleganten Häuser zum Alleinbewohnen, aus denen namentlich im Nordend der Stadt ganze Straßen saft ausschließlich bestehen. 23,7 Proc. fämmtlicher Wohnungen nun haben tein ober nur ein heizbares Bimmer, und 22,2 Proc nur zwei heizbare Bimmer3).

In diefen Wohnungen wohnen 37,3 Proc. der Einwohner, d. h. über ein Drittel. 3258 Wohnungen (11,74 Broc. der überhaupt vorhandenen)

haben keine Küche 4).

Es vertheilen sich ferner die 27763 Wohnungen auf 7677 Grundftücke 5). 1664 Grundstücke — mehr als ein Fünftel — werden nur von einer Haushaltung in Anspruch genommen, stellen also im Wesentlichen bie Billen mit ihren Barts und Garten, und die Baufer jum Alleinbewohnen mit ihren Borgarten bar. 4192 weitere Grundstücke find mit zwei bis höchftens vier haushaltungen befett, enthalten alfo im Großen und Bangen die Wohnungen bes bermögenden Mittelftandes (Parterre, erfter, ameiter, britter Stoct).

Mur 1821 Grundstücke — 23,72 Proc. der vorhandenen werden von

fünf und mehr Saushaltungen benutt.

Run ift allerdings biefe Grundftudsftatiftit, ba fie von bem Flacheninhalt des Brundftud's absieht, nur von beschränktem Werth. enthält fie ein gewiffes Gewicht, wenn man erwägt, daß die Bahl der Brundftude in einer großen Stadt mit Jahrhunderte langem regen Immobiliarverkehr nicht allzuwesentlich von der Zahl der häuser sich unterscheiben wird 6), und daß ein haus mit einer haushaltung im Großen und Ganzen namentlich unter Berudfichtigung der Garten 2c., die bei Miethbaufern nur feltener vortommen, teine viel geringere Grundflache einnehmen wird, als ein Ctagenhaus. Jebenfalls aber beweifen die angeführten Bab-

4) Jahresbericht 82—83 S. 44. 5) Richt berücksichtigt find bei der Zahl von 27763 Wohnungen die Anstalten zu gemeinsamem Aufenthalt vieler Menschen (Hotels) 2c. und 1253 leer stehende Wohnungen. Jahresbericht 1882—83 S. 11; vgl. unten S. 64 § 5.

9 Rach der Tabelle Jahresbericht 81—82 S. 56 tommen auf die 7677 Grund-

Jahresbericht 82—83 S. 32 S. 37 Tabelle S. 72.
 Jahresbericht 82—83 S. 25 ff.
 Jahresbericht 82—83 S. 32.
 Jahresbericht 82—83 S. 44.

ftude - 8877 Saufer, nämlich 7579 Borderhäufer und 1298 Hinterhäufer. In den hinterhaufern befinden fich aber nur 3925 haushaltungen, alfo ein verhaltnigmagig geringer Theil ber Bevolferung.

64 Flesch.

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 Statistif der Bewohnungsziffer nicht der Wohnungen, sondern der Etagen und der Häuser haben müßte.

Es wäre nämlich ganz irrig, wenn man glauben wollte, die 14,86 Proc. der Bevölkerung wären allein die unter der Ueberfüllung leidenden,

d. h. in Wohnungsnoth befindlichen.

Unfere Statistif zählt die Haushaltungen. Findet sie in einem kleinen Haus der Altstadt von 4 engen Käumen im Stockwerk etwa 3 Haushaltungen: Ein Chepaar mit 2 Kindern in zwei Zimmern; ein kinderloses Chepaar oder eine einzelne Frauensperson in einem Zimmer, eine Wittwe oder ein Chepaar mit 4 Kindern im letten 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 Sewerbelocal — etwa als Schneiderei, Wäscherei u. s. w. benut wird, oder wenn ein Haus zwar weniger als zwei Personen auf's Zimmer auszuweisen hat, aber so außergewöhnlichen Mangel an Luft, Licht u. s. w. leidet, daß auch

diefe Bahl noch ju groß ift.

"Aule diese Verhältnisse, die statistisch nicht ermittelt sind, und die auch hier recht häusig vorkommen, sind gleichsalls zu den Fällen der Ueberssüllung zu rechnen. Es sind also nicht nur, wie die Statistist angiebt, 14,36 Proc. der Bevölkerung, die in überfüllten Wohnungen leben, sondern eine ganz bedeutend größere Zahl; während die indirecten Folgen der Uebersüllung — der Schmuß, die sittliche Verwahrlosung, die Lockerung des Familienlebens, die sich bei den betroffenen Familien so häusig geltend macht, natürlich weit über den Kreis der unbemittelten Bevölkerung hinaus ihre schlimmen Wirkungen ausüben.).

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

¹⁾ Es tann wie bereits in der Bordemerkung gesagt nicht die Aufgade dieses Gutachtens sein, Sensationsbilder von jämmerlichen Wohnungszuständen zu zeichnen, wie sie jett die Tagespresse mit Borliebe bringt und wie sie in der Tagespresse auch falls sie wahrheitsgetreu gezeichnet werden, am Plaze sind, um das allgemeine Interesse zu erwecken. Es genügt die Versicherung, daß all die Nachtheile, die der Aufenthalt in überfüllten Wohnungen mit sich dringt, anch bei uns deutlich bemerkdar sind, und daß es auch bei uns an den trassesten Fällen der Wohnungsnoth (10 Menschen in einem Zimmer, erwachsene Kinder verschiedenen Geschlechts und verschiedener Shen mit den Stern im selben Zimmer 12.) nicht sehlt. Der Versasse 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 furchtsbaren Maßstad wie dort, auftreten kann.

wohnter Räume gegenüber standen. Die leeren Wohnungen berechnet unsere Statistik, wie bereits oben (S. 63 N. 5) angesührt auf 1253. Die Durchschnittsbevölkerung einer Wohnung betrug 4,76 1) und es ist hiernach leicht zu berechnen, daß diese leerstehenden Wohnungen nur einen verhältenismäßig geringen Theil der bewohnten hätten entlasten können, — selbst wenn sie überhaupt sur die Insassen der übervölkerten Wohnungen wegen ihres Preises, ihrer Lage, ihrer Größe 2c. zugänglich und benutbar 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?). 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 Sat dürfte an sich nichts Aufsallendes haben; eher wäre es zu verwundern, wenn er nicht zuträse. Die Wohnung ist nur eins der Bebürfnisse, deren Bestiedigung 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 Bestiedigung 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 Wohnungsverhältenisse 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 häusen, in denen Wohnungsüberfüllung zu Stande kommt, weil Familien aus Sparsamkeitsrücksichten zu kleine Wohnungen beziehen, oder den ermietheten Raum durch Aufnahme von After=

miethern, Schläfern u. f. w. übermäßig verengen.

Zubem 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 Ersaß geschaffen worden wäre.

Darüber hinaus giebt aber auch die vorliegende Statistit fichere An-

haltspunkte für unfere Behauptung.

Dieselbe beweift zunächst "eine Tendenz zur progressiven Steigerung in der Bewohnungsdichtigkeit der Grundstücke", eine weit stärkere Vermehrung der Haushaltungen als der bewohnten Grundstücke 3), wosür ein

¹⁾ Jahresbericht 1882—83 S. 46. Leiber werben bie einzelnen leerstehenben Wohnungen nicht nach ber Zimmerzahl geschieben.

²⁾ Ügl. 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.

66 Meich.

Beweis auch die bereits § 3 S. 61 erwähnte Junahme der Wohnungen im vierten Stodwert ift.

Die Bahlung von 1875 ergab im Bergleich mit ber von 1871 eine Zunahme der Grundstücke

von 1-3 Haushaltungen um 532,

von 4 und mehr Haushaltungen um 292.

Die von 1880 bagegen ergab, verglichen mit der von 1875 eine Runahme ber erfteren um 394, der letteren um 1058. Die neuen Grundstude, die noch dazu großentheils lediglich durch Abtrennung des noch freien Theils bereits bebauter Parcellen entstanden, wurden also jum überwiegenden Theil mit ftark bewohnten Miethshäufern beftellt. Ebenso haben sich bie nicht nur jum Wohnen, sondern jugleich geschäftlich benutten Wohnungen seit 1871 nicht nur absolut, sondern auch relativ "nicht un= merklich" vermehrt 1). Die Zahl der Grundstücke mit 4 Wohnungen hat die mit zwei überflügelt, während es noch 1875 umgekehrt war2) und es ift anderseits die Bahl der Wohnungen, die mehrere Stockwerke bezw. ein ganzes Haus umfaffen, relativ zurudgegangen3). Schon diefe Thatsachen allein beweifen, junachft, daß ber fur die gefteigerte Bevolkerung ju Wohnzweden benöthigte Raum weniger gewonnen wurde burch Buziehung neuen Areals, als burch beffere Ausnutung, bezw. größere Zusammenpreffung ber Einwohner auf der bereits mit Häusern besetzten Grundfläche 4). Noch birecteren Schluß auf eine Verschlechterung ber Wohnverhaltniffe scheinen mir aber die zwei Thatfachen zu ermöglichen, die unfere Statistik gerade als Beweis bafür anführt, bag unfere Wohnungsverhaltniffe in ber Zeit von 1871 bis 1880 sich erheblich und fortschreitend gebeffert hatten.

Die beiden Thatsachen sind die Zunahme der heizbaren Zimmer (1871: 3,18 heizbare Zimmer pro Wohnung, 1880 aber 3,39 solche Bimmer per Wohnung⁵), und der Rudgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung. Die Statistit giebt diese Bablen an

für 1871 auf 5,73 Einwohner per Wohnung

1875 " 4.911880 , 4,76

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

wonach fich gegen 1871 zwar eine Berschlechterung, 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 Jahlen 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 sied bie Behausungsziffer (die Jahl der Haushaltungen oder Bewohner eines Gebäusberden besteht besteht besteht der des) erhöht habe.

¹⁾ Jahresbericht 1882-83 S. 16. 2) Jahresbericht 1881-82 S. 32.

³⁾ Nahresbericht 1882-83 S. 13. 4) Die Statistik rechnet allerdings auch aus (Jahresbericht 82-83 S. 76 Tabelle 18), es feien gekommen auf einen Ginwohner Quabratfuß

⁵⁾ Jahresbericht 1882—83 S. 23. ⁶⁾ Jahresbericht 1882—83 S. 46 Tabelle 18.

und solgert aus beiden Thatsachen eine entschiedene Besserung der sanitären Berhältnisse, bezw. eine fortschreitende Erleichterung der Befriedigung des

"wohl berechtigten Anspruches auf Wohnungscomfort".

Die Verminderung der nicht heizbaren Zimmer dürste 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 benut wurden, für die Heizung nicht nöthig war. Seitdem man nur Wohnungen mit den nothdürstigsten 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 Kaumausnutzung und eventuell Aftervermiethung ermöglichen wollen.

Der Ruckgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung serner ist zunächst gleichgültig, weil es überhaupt nicht gut angeht, die verschiedenen "Wohnungen" in einer Stadt wie Franksurt als gleichwerthige

Beariffe zusammenzurechnen.

Wir haben hierauf schon zu Ansang des § 4 (S. 62) ausmerksam 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 einersseits troß großer Familie eine größere Wohnung nicht zahlen können, und die anderseits, weil alleinstehend, eine größere nicht gebrauchen könnten.

Es ist also gang natürlich, daß Wohnungen mit großer Zimmergahl eine verhältnißmäßig stärkere Bewohnungsgiffer haben, als kleine Wohnungen, die zum guten Theil von alleinstehenden Leuten, kinderlosen Che-

leuten u. f. w. bewohnt find.

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

Es ist also, im Gegensas zu der Ansicht des Bersaffers unferer Statistit') viel eher wahrscheinlich, daß die Wohnungsverhältnisse im

Großen und Ganzen fich verfchlechtert haben.

Will man dies ganz deutlich sehen, so braucht man nur die Wohnungen nach der Größe zu klassissier, und die Bewohnungszisser für die einzelnen Arten von Wohnungen mit den Zahlen zu vergleichen, die sich während verschiedener Zeiten durch Jusammenrechnen 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 gemeinnüßigen Baugesellschaft.

68 Meid.

Es betrug im Jahre 1880 bie Durch= Es betrug in ben jeweils beigeseh= ichnittszahl ber Bewohner einer Wohnung ten Jahren die Durchschnittszahl ber Bemobner einer Bobnung

ber jugefügten Bi	mmerzahl	Bewohner einer Wohnung		
Wohnungen	Bewohner	Durchschnittszahl	, •	
von 1 Zimmer	2.76	der Bewohner aller	während	
2 ,,	3,75	vorhandenen Wohnungen	des Jahres	
3 ",	4.16	, , ,	,	
4 ",	4,74	4.76	1880	
5 <i>"</i>	5,17	4,91	1875	
6 "	5.20	5 .28	1871	
7 ,,	5,41	-,		
***	-,			

u. j. w.

Die Bahlen find von unserer Statiftit felbst berechnet, die links find im Jahresbericht 1882—83 (S. 27) ausgeführt, die rechts sind diejenigen, aus denen die Statistit eine Befferung unferer Wohnverhaltniffe herleitet.

Wir würden mit ebenso viel Recht und mit eben so viel Unrecht sagen können: 1880 hatten je 4,76 Versonen 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!

Rach Allem glauben wir unfere zu Anfang bes 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 diefem Gebiet zu machen, bementirt zu werben.

3) Wird die Wohnungenoth durch die hoben Preise der vorhandenen Wohnungen hervorgerufen, bezw. gefteigert?

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

Sind Wohnungen überfüllt, fo muß ftarte Nachfrage nach Wohnraumen gewesen sein; die Höhe der Nachfrage bestimmt den Preis. Ueber= füllte Bohnungen find ftets theuer, wie fie ftets ungefund find.

Aber anderseits find Angebot und Nachfrage feineswegs allein für die Preishohe bestimmend. Ein gleichfalls wichtiger Faktor ift die Bahlungsfähigkeit der Nachfragenden. Die Wohnung ift nicht das einzige, und nicht einmal das wichtigfte Bedürsniß; Kleidung und Nahrung geben Die Miethe tann daber ftets nur einen beftimmten Theil des Ginkommens absorbiren, der in den ärmeren Rlaffen unter normalen Verhält= nissen wohl auf ein Sechstel bis ein Fünftel ihres Jahreseinkommens sich belaufen dürfte 1).

Kinden die gering Bemittelten für diesen Bruchtheil ihres Einkommens keine ihren Ansprüchen an die Lebenshaltung entsprechende Wohnung 2), fondern muffen fie trot der Aufwendung deffelben fich mit ungefunden, allzu engen Wohnungen begnügen, ober noch mehr — bis etwa zu einem Viertel —

2) Die oberen Rlaffen zahlen einen geringeren Procentsat: das fogenannte Somabe'iche Befet.

¹⁾ Engel nahm 1849 an, daß in Sachsen die Ausgaben für Wohnung 12 Proc. betragen; belgische städtische Arbeiter gebrauchen nach de Plat circa 10 Proc. für Miethe. Beides ist wohl zu niedrig, wenn aber Laspehres (Concordia 1875) die Niethe eines Hamburger Arbeiters auf circa 25 Proc. berechnet, so dürfte hier eben auch ichon die Wohnungenoth ber großen Stadt mit fpielen.

ausgeben, so kann dies sehr wohl durch Wohnungsmangel bewirkt werden, der die Preise in die Hohe treibt. Zeigt sich aber in einer Stadt, daß selbst bei Auswendung eines Viertels dis 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 sührt, dann werden wir zu der Frage gedrängt, ob nicht etwa noch außer dem Mangel an Wohnungen andere Umstände vorliegen, welche den Preis der Miethe beeinsstuffen und den Armen zwingen mehr dafür zu zahlen, als seinem Budget an sich entspräche.

Gerade hier in Franksurt aber ist diese Frage ganz unabweisbar. Die Wohnungsmiethen der kleineren Wohnungen haben hier vielsach eine Höhe erreicht, die als ganz unerschwinglich bezeichnet werden muß, und geradezu das Borhandensein eines rassinirten, grausamen Wohnungswuchers bezeugt. Es ist nichts Seltenes' daß ein Arbeiter, kleiner Beamter u. s. w. bis zu einem Viertel seines Einkommens und mehr sur Miethe verausgabt. Und zwar reicht diese Art Wohnungsnoth bis weit in den Mittelstand hinein, während die größeren Wohnungen der besseren Stadttheile verhält-

nigmäßig billig zu haben find.

Wir werden auf die Gründe dieser traurigen Thatsache unten (S. 75 28. 1) näher eingehen. Einstweilen bemerken wir nur, daß es zunächst die ungenugende Fürforge für fleine Wohnungen ift, die Biele zwingt, große Wohnungen für einen Betrag zu miethen, ber außer allem Berhältniß zu ihrem Einkommen steht. Sie nehmen dann zur Erleichterung der Miethe After= miether auf (baher die Vermehrung der heizbaren Zimmer, § 6 S. 67) und find, wenn diefe nicht zahlen konnen, genothigt mit ihren letten Er= sparniffen, und mit allem irgend entbehrlichen Mobiliar für ben Mieths= rudftand einzufteben. Der Wohnungelugus, ju bem fie gezwungen waren, ift dann in Berbindung mit den fehr harten Normen des geltenden Brivatrechts die eigentliche Urfache der Berarmung. Wie oft dies beim tleineren Mittelstand vorkommt, entzieht fich 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 ge= geben, die Aftermiethe ward nicht gezahlt; wir wurden gepfändet und exmittirt, unfere fammtlichen Möbel murden retinirt u. f. w.

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

¹⁾ Bermiether und Miether werden freilich über die Frage, ob eine Wohnung "theuer" ift, leicht sehr verschiedener Ansicht sein. Die Grundbesiger in der Stadt sind eben, gerade wie die auf dem Lande, immer geneigt, den Preis, den sie für ihr Besigthum bei besonders günftiger Conjunctur zahlen müßten oder hätten erhalten konnen, mit dem Werth desselben zu verwechseln, und den Zinsgenus dauernd und auch bei veränderten Preisverhältnissen zu beanspruchen, der ihnen höchstens zugekommen wäre, wenn sie unter der günstigen Conjunctur realisirt hätten.

70 Riefch.

bem Einkommen ber Einwohner ins Berhältniß fest. Immerhin sind folgende Zahlen intereffant.

Die Steuerveranlagungsliften 1882—83 ergaben¹): Einkommensteuerpslichtig 19 620 Personen Klasseniteuerpslichtig 91 200 " Steuersrei, weil unter Mark 420 Einkommen 32 419 " Desgl. aus sonstigen Gründen 1917 " 145 156 Bersonen.

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 Herschaft lebenden Dienst boten, 10,69 Proc. aller Wohnungsinsassen nach unserer Statistik (Jahresbericht 1882—83 S. 30), die zum größten Theil in

den Wohnungen der Ginkommensteuerpflichtigen lebten.

Die Miethsteuerrolle 1882—83 zählt nun überhaupt nur 18935 Wohnungen auf, die einen Miethwerth von unter Mark 600 hatten, und unter diesen nur 2669, die weniger als Mark 170 kosteten²).

Rimmt man nun, um in runden Summen zu rechnen 19000 solche Wohnungen an und 5 Köpse auf die Wohnung, — also weit mehr als die oben § 6 angegebene durchschnittliche Bewohnungsziffer von 4,77, so konnten die 19000 billigen Wohnungen eben doch höchstens 95000 Menschen saffen, während nach Abzug der 13000 Diensthoten von den überhaupt vorhandenen 123000 Klassensteuerpflichtigen und Steuerfreien immer noch 110000 Einwohner da waren, die auf solche Wohnungen angewiesen waren.

Wir können also auch aus diesen Zahlen troß aller Ungenauigkeit berselben 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 troß allen Bemühens in den billigen Wohnungen keinen Plat sinden konnten, also übermäßige Summen sur kostspielige Wohnungen und unsreiwilligen Wohnungsluzus verausgaben mußten. Wer da weiß, wie sehr der Ausenthalt in übermäßig kostspieligen Wohnungen wirthschaftlich schädigt 3) (vermehrte Ausgaben sur Bedienung, Möbel, Miethsteuer, häusiger Wohnungswechsel, um der Ueberlast zu entgehen u. s. w.), der kann sich ungesähr vorstellen, wie außerordentlich schlimm diese Wohnungstheuerung, — die unabhängig neben der Ueberstüllung steht — auf die Wohsschöhekommen der Aermeren erschwert, wenn nicht gehindert wird.

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

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

¹⁾ Jahresbericht 1882—83 S. 17.

³⁾ Der von Koscher (Boltswirthschaft III § 7) angeführte Ausspruch Disraeli's: "Man kann leicht zu gut effen und trinken, aber nicht leicht zu gut wohnen", ist nur sehr bedingt richtig.

überfüllung diejenigen Unbemittelten, die einer zahlreichen Familie vorftehen. 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 Chepaare n. s. w. erhalten natürlich stets den Vorzug von den Vermiethern, die von Miethern mit 4, 5 und 6 Kindern aus leicht begreislichen Gründen nichts wissen wollen.

So find diese für das Kinden einer Wohnung völlig auf den Bufall angewiesen. Man will fie nirgends aufnehmen ober man verlangt geradezu entsetliche Preise 1). Haben fie endlich entweder mit Hulfe von Unterftutungen, Almofen u. f. w. oder burch einen kleinen Betrug, b. h. burch Berfchweigen ber Bahl ihrer Rinder fich eine Wohnung verschafft. fo find fie noch feinen Augenblid ficher; benn fpateftens, wenn fich ein Diether mit weniger Rindern findet, wird ihnen gefündigt, und geht bas alte Glend bon Neuem an. Was Wunder, daß bei dieser fortdauernden Wanderschaft, bei diesem steten Zwang zur Befriedigung allzu hoher Forderungen jeder Sinn für Sparfamteit, hausliches Behagen, Familienleben verloren geht, und daß in vielen Fällen lediglich durch die hohen Miethen in gang turger Beit aus an fich gang tüchtigen Leuten lieberliche Menschen werden, die Frau und Kinder in Noth laffen, oder die im gunftigsten Fall im Bewußtsein ihres unleugbaren Nothstandes fich teine Muhe mehr um Beschafjung der Wohnung geben, sondern kategorisch die Hulfe der Armenpfleger fordern und fo die ftete Beläftigung der Armenpflege werden.

Jeber 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 Berichtersftatter nicht ohne Neid den report über die Bristoler Enquête gelesen hat.

Auch dort ist Wohnungsnoth, hauptsächlich wegen der ungefunden Bauart und der Ueberfüllung vieler Häufer. Aber selbst in den übersülltesten Wohnungen zahlt man für zwei Zimmer Miethen, die nur ungefähr ein Sechstel des Arbeitslohnes betragen²); 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 reason able rent³).

Ich weiß nicht, ob man dies auch hier sagen könnte, wenn ich auch jugestehe, 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 sinden können.

Rapitel II.

Ursachen der Wohnungsnoth.

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

2) Report of the committee to inquire into the condition of the Bristol poor; existing in London bei B. L. King & Son 1885, S. 35.

³) l. c. p. 39.

¹⁾ Mir find Fälle bekannt, wo folde Leute, bie bei einem Berdienst von Mart 18-20 per Woche 6 Kinder zu ernähren hatten, Mart 30 monatlich für zwei kleine Zimmer gahlen follten.

72 Flesch.

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

Wir muffen nun genauer auf die Umftande eingehen, welche das Uebel

herborriefen, oder fein Bachsthum beforbern.

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 anderseitstieschee, 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 gesunden hat.

Wir versuchen dies des Näheren in den nächsten Paragraphen dar-

zulegen.

1) Dertliche Berhältniffe.

§ 10. Wir haben wenig kleine Wohnungen, weil unfere Bauunternehmer keine bauen, und diese bauen keine, weil sie ihre Rechnung weniger babei 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 Nachstrage nach kleinen Wohnungen stark ist, die freie Concurrenz schon von selbst den Ausgleich bewirkte, und das gesteisgerte 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 anbern Gebiet verstanden, dem sactischen 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 srüher hergestellt.

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

1) Baubescheibe wurden für Neubauten und Umbauten von Halern ertheilt, in benen Wohnungen von brei und weniger Zimmer eingerichtet werben sollten.

Im Bahl Zahl der ber		ber	Mit Wohnungen von			Ginwohner-	Baubescheide für Reubauten ohne
Jahr	Neu- bauten	Um- bauten	3 Zimmern	2 Zimmern	1 Zimmer	Zahl	Rücksicht auf Zimmerzahl
1876	77	9	265	84	1	103 136	
1877	115	9	3 87	125	2	!	!
1878	26	1 1	112	25			
1879	19	5	81	5	2	i	
1880	19	3	89	12	_	İ	149
1881	20	1 1	77	22	2	136 831 ¹)	154
1882	32	3	177	7		139 578	183
1883	17	<u> </u>	82	4		143 300	188
1884	25	1 [12 5	4			
1885	11	-	58	2	_		

¹⁾ Zwifden 1881 und 1876 liegt bie Inforporation ber Gemeinbe Bornheim in bie Gemeinbe Frantfurt a. M.

rialien der Baudeputation zusammengestellte Tabelle, die genau angiebt, wir viel Reubauten und Umbauten stattgesunden haben, bei denen kleine Wohnungen vorgesehen wurden, und wie viele kleine Wohnungen (d. 3 Zimmer, 2 Zimmer und 1 Zimmer) dadurch ausweislich der Baupläne

hergestellt worden find.

Daß dieser unbedeutende Zuwachs an kleinen Wohnungen dem Bedürsniß der sich stetig vermehrenden Bevölkerung in keiner Weise genügen konnte, ergiebt sich, wenn man die sür 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 vielsach geglaubt wird, die alleinige Ursache der Wohnungsnoth. Daß serner 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 sür innerhalb der städtischen Semarkung vorzunehmende Reubauten an Wohnhäusern, desgleichen Seitengebäuden und Hintergebäuden gelöst wurden.

Auch ift diese geringe Reigung zur Beschaffung von kleinen Wohnungen seitens der Bauunternehmer und Bauspekulanten wohl erklärlich. Häuser mit kleinen Wohnungen von 3 Zimmern und weniger verkausen sich schwerer und verwalten sich mühsamer als solche mit wenigen großen Wohnungen. Wichtiger noch als diese allgemeine Erwägung waren allerdings verschiedene mit der besonderen skädtischen 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, Parquetsußböden, Ausschmückung der Decken und Wände. Die Stadt ist derart gewachsen, und der Verkehr hat so zugenommen, daß es sür eine immer größere Anzahl Personen ein Bedürsnis 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 Ersordernissen 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 2c., kleiner Vor= oder Hintergarten) wurden vom Mittelstand in Anspruch genommen, der dafür seine bisherigen Wohnungen im Innern der Stadt ausgab. Die Miethen, die er zahlt, sind im Ganzen nicht übermäßig, da man es ja überwiegend mit sicheren, zahlungssähigen Miethern zu thun hat, und Wohnungen der betreffenden Art reichlich dorhanden sind. Sie betragen je nach Lage und Stockwerk ungefähr Mark 700 bis Mark 1400.

So wurden die durch ihre Lage, Bauart und ihren baulichen Zuftand weniger gefunden Wohnungen der Innenftadt für die geringer Bemittelten

¹⁾ Bergl. übrigens auch § 19 G. 86.

74 Fleich.

frei. Die bisherigen Insassen hatten bei ihrer im Ganzen guten Lebenshaltung wenig unter den sanitären Mängeln gelitten, die jezigen mußten
troh dieser Mängel und troh ihres niedrigen standard of lise wohl oder
übel aushalten. Je ungesunder eine Wohnung war, um so billiger war
sie an sich, um so mehr ward sie aber auch gesucht, die die Menge der
Bewerder den Preis wieder weit über den wahren Werth in die Höhe trieb.
Wer eine derartige räumlich sür ihn ausreichende Wohnung über den Werth
gemiethet hatte, hals sich dann durch Afterdermiethung eines Theiles, und
verschlimmerte so die Situation. Wer, um nur unterzusommen, eine zu
große Wohnung gemiethet hatte, theilte die Wohnung oder nahm ebensalls Aftermiether aus. 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 rücksloses Ausnutzen
jedes Quadratsuses Raum underhältnismäßige 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, tiesegreisenden 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" empsindlich 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.

Jugleich steigert die häufige Nothwendigkeit, den Kaum in der gemietheten übermäßig großen Wohnung durch Aftervermiethung nutdar zu machen, auch das andere Hauptübel unserer Wohnungsverhältnisse — die hohen

Breife - 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, tragisomischer Fall bekannt, wo eine Familie mit der Miethe in Rücktand kam, und verklagt ward, weil — der dis 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 sosort, konnten nun aber selbst die Miethe nicht mehr aufbringen. — Diese Abhängigkeit des Miethers vom Aftermiether ist, wie kaum geleugnet werden kann, saft noch schlimmer, als die oft geschilberte Abhängigseit des Miethers vom Hauseigenthümer, der doch immerhin ein gewisses Interesse am dkonomischen Gedeihen des Miethers hat.

Die Zeilverlängerung, die Niederlegung der Judengasse, die Straßen an der Obermainbrücke u. s. w. haben zahlreiche kleine Wohnungen vernichtet, ohne daß Ersaß geschasst worden wäre. Es gilt aber auch bei uns, was der englische Anwalt Harry Duff sagt in einem gelegentlich der vorsährigen 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 hiefigen Bürger-

schaft paffiv verhalten habe.

Indessen bestehen sogar mehrere Gesellschaften und Bereine, die sich die Beschaffung billiger Wohnungen zur Aufgabe gestellt, und auch durch Errichtungen mehrerer größerer Wohnungscompleze zur Minderung des

Uebels beigetragen haben 1).

Aber man kann wohl, ohne Furcht bementirt zu werden, behaupten, daß die Wichtigkeit der Wohnungsfrage und vor Allem der große Umsang 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 Cottagespstem oder Kasernenspstem, und wo sie stehen — ob im Innern der Stadt oder an der Peripherie, ob in Reubauten oder in alten Häusern nach dem Spstem der Octavia Hill, — das Alles sind höchst wichtige Fragen; aber es sind Fragen, die der Zukunst überlassen bleiben können und hier nicht ersörtert zu werden brauchen. Nur ganz nebenbei sei bemerkt, daß unseres Erachtens jedensalls auch im Innern der Stadt Rath zu derartigen Bauten geschasst 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 Berhältnisse.

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

¹⁾ Die Frankfurter gemeinnützige Baugefellschaft, an deren bereit3 1860 exfolgter Gründung namentlich auch der auf allen Gebieten der Gesundheitspsiege so verdiente Dr. med. Barrentrapp betheiligt war. Die Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen, gegründet 1872. Der Bau- und Sparverein, gegründet 1871. Die gedeihlichste und ausgebreiteiste Wirksamkeit entfaltet die erste Gesellschaft, die derzeit in 263 Wohnungen 1087 Versonen Wohnung gemährt. Wir machen in Ergänzung des § 6 am Schluß Gesagten auf die gezringe Durchschitzzisser der Bewohner der Wohnungen aufmerksam.

76 Fleich.

nungsnoth zu steuern, oder es auch nur auf die Dauer zu lindern. Der Fall mag leicht eintreten — und ist in Franksurt thatsächlich eingetreten, daß troß 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 entsernter Lage der Häuser, einsach

ber Preis fein, der für die Wohnung zu gahlen ift.

Und ebenso wenig genugt der Neu- oder Umbau von Säufern, um die Ueberfüllung einzelner Wohnungen und Straßen zu hindern. Die Gefahr liegt sogar nahe, daß gerade die neu eingerichteten kleinen Wohnungen die Fundstätten der ärgften ungesundesten Ueberfüllung werden. Letteres ist 3. B. in taum glaublichem Grad hier in Frankfurt in ben Saufern bes Bau- und Spar-Vereins der Fall. Diefer Verein hat kleine Saufer mit je zwei Wohnungen von zwei ober brei Zimmern und Ruche auf bem Stockwerk gebaut. Die Miether dieser kleinen Logis haben aber saft Alle. um fich die Miethe zu erleichtern, Aftermiether aufgenommen, und fo herrscht in diesen prachtvoll gesund belegenen und an sich praktisch einge= richteten Wohnungen ein Schmut, eine Bermahrlofung und eine Ueberfüllung, wie sie ärger nicht gedacht werden kann. Ich fand dort in einer Wohnung ein Chepaar mit 4 Kindern, das sein zweites Zimmer an eine Wittme 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 einsachsten — lediglich durch Auswendung einer Gelbsumme — abzuhelsen ist. Die übrigen Ursachen des Uebels liegen vielsach tieser, so daß es zu ihrer Entsernung einschneibender Aenderungen unseres positiven Rechts und unserer volkswirthschaftlichen Anschauungen bedark. 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 sreie 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 saktisch vollständig sich gleich stehen, und denen also die Wahrnehmung ihrer Interessen selbst überlassen werden kann.

Ob diese Annahme berechtigt ift, soll unten (§ 17) untersucht werden. Jedenfalls muß, wenn sie zutreffen soll, vor Allem der Gesetzgeber selbst beide Theile, den Miether und den Bermiether absolut gleichmäßig behandeln. Es muß, da jeder Contrahent durch Eingehen des Bertrags sowohl sorderungsberechtigt als leistungspflichtig wird, für beide bezüglich der Ersüllung ihrer Berpflichtungen aus dem Bertrag dasselbe gelten.

¹⁾ Bergl. die Berichte über den Baus und Sparverein und die Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen in der zu § 3 S. 61 citirten Festschrift zu Ehren Barrentrapps.

Im vollen Gegensatz hierzu enthält aber unser Recht — wenigstens nach der Auslegung, die es in neuefter Zeit empfangen hat - einen Sat, ber den Miether einer Wohnung ungunftiger ftellt nicht nur als den Bermiether, fondern als jeden anderen Schuldner, aus irgend welchem Bertrag,

den Wechselschuldner nicht ausgenommen.

Während die Frage, ob bei der Dienstmiethe der eine der Contrahenten, der leiftungsfäumige Arbeiter, einem besonderen Rachtheil unterworfen fein foll (Strafe des Contractbruches) einer eingehenden Diskuffion unterworfen, und jest wohl überall verneint ift, befteht unangesochten und in der öffentlichen Diskuffion taum erwähnt für den einen Contrabenten bei ber Bohnungsmiethe, ben jahlungsfäumigen Miether, eine Strafe bon geradezu unmoralischer Sarte und ben verderblichften, schlimmften Wirkungen für den Geftraften und für die Allgemeinheit.

§ 13. Der Satz, von dem wir sprechen, ist die uralte Vorschrift des römischen Rechts, daß der Bermiether ein Pfandrecht, bezw. Retentionsrecht an dem in der Wohnung befindlichen Vermögen des Miethers hat. Sat enthielt im römischen Recht, aus bem er stammt, keinenfalls eine Ungerechtigkeit; benn nicht nur ber Miethschuldner, sondern je ber Schuldner haftete, wenn auch nicht mehr wie im Recht ber XII Tafeln mit feiner Person, so doch mit feinem gesammten Bermögen für eingegangene Obliga= Ob ferner unfer Rechtsfat im Sinne des romischen Rechts überhaupt eine besondere Barte enthielt, ift mindeftens zweifelhaft. Morte der Gefete

1. 32 D. — ob pign. 20. 1:

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

und 1. 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,

laffen fehr wohl die Deutung zu, daß wenigstens die für den täglichen Gebrauch, wann und wo man fich auch befinde, unentbehrlichen Dinge nicht gepfändet und retinirt werben dürfen 2). Der Sat murbe bann ungefähr übereinstimmen mit den Vorschriften des § 715 der Civilprozefordnung, wonach ebenfalls die für den täalichen Gebrauch unentbehrlichen Mobilien. Bücher und Geräthe nicht gepfändet werden können.

Auch hat ihn die hiesige Gerichtspraxis nie anders verftanden. Dem Miether, ber nicht gablte, murben feine Sabfeligkeiten zc. eingehalten, aber die Betten, die Rleider, das Rochgeschirr, das nothwendigfte Sausgerath, handwerkzeug, die Schulbucher waren nicht pfandbar. Der Gepfandete war mindestens nicht in schlimmerer Lage als etwa der Bermiether, der ihn

geschäbigt hatte und beswegen erequirt warb.

¹⁾ Insoweit ihm nicht etwa ausnahmsweise bas auf gang wenige Schuldverhältniffe beschränkte beneficium competentiae zustand. Bergl. barüber ftatt Aller Windicheid, Pandetten § 267.

²⁾ So fassen es auch auf 3. B. Puchta, Pandetten § 201 und Windscheid, Panbetten § 231; und die Interpretation empfiehlt fich auch bestwegen, weil sonst kein Gegensat bentbar ift zu ben Sachen, die inferirt werben, "nt ibi sint".

78 Aleich.

In letterer Zeit aber haben unfere Gerichte diefe wohl erwogene und meines Ermeffens bem Gefet burchaus entsprechenbe Auslegung verlaffen. Man hat mit großem Scharffinn und Gelehrsamkeit herausgefunden, daß bas gefetliche Pfandrecht gerade in der Möglichkeit beruhe, auch den werth= lofen "fchlechten Hausrath (frivola") jurudzuhalten, und man hat fogar gefunden.

> "daß ein öffentliches Interesse, welches die Beschränkungen der "Pfändung auf das gesetliche Pfandrecht des Bermiethers auszu-

"behnen nöthige, nicht vorliege!!"

Das betreffende Urtheil, ein mahres Mufter unpraktischer Buchjurisprudenz, ward leider vom hiefigen Oberlandesgericht bestätigt, nachdem ein Strafsenat des Reichsgerichts in einer Straffache sich in gleichem Sinne geäußert hatte 1). Seitdem gelten also im hiefigen Rechtsgebiet für den Bermiether bie für jeden anderen Gläubiger bestehenden Exekutionsbeschränkungen nicht mehr; ber Miethschuldner tann fich auf § 715 ber Civilprozegordnung nicht mehr berufen; fteht alfo ungunftiger ba als jeder andere Schuldner.

Dies widerspricht offenbar der Billigkeit, und auch, wofür ich mich auf das gewiß competente Zeugniß des Vorfitgenden der Juftizcommission, Herrn Oberburgermeifter Dr. Miquel berufe, der Absicht der Redacteure der Civilprozehordnung, die glaubten, jene juristische Monstrosität des unbe-

schränkten Retentionsrechts beseitigt zu haben 2).

§ 14. Es ist aber für den, der nicht in der Prazis steht, überhaupt unmöglich, die Barten und Graufamkeiten und den demoralifirenden Ginfluß auch nur zu ahnen, ben jene verkehrte Gefetesauslegung auf die Berhältniffe unferer unteren Rlaffe, und zwar in immer mehr fich verschlimmernder Weise ausübt.

Die Miethvertrage werden hier nur auf turze Zeit, bei ben fleinen Wohnungen ber Arbeiter fogar meift nur monatlich abgeschloffen. punttlichkeit in ber Zahlung berechtigt den Bermiether zur fofortigen Aufhebung bes Miethcontracts 3).

Der vermögenslose Arbeiter kann nun bekanntlich die Miethe nur

zahlen, so lange er Arbeit hat.

Rommt er aus irgend einem Grunde außer Berdienst, so darf er nach bem hier geltenden Recht sofort nach der ersten Säumigkeit im Zahlen der Miethe verklagt und auf die Strage gesett werden, mahrend zugleich feine fämmtlichen Sachen vom Bermiether zuruckbehalten werden. Man verfuche fich in die Lage eines folchen Mannes zu denken, der auf einmal mit Frau

¹⁾ Urtheil bes hiefigen Landgerichts vom 14. Juni 1881, abgedruckt in ber "Rundschau ber juristischen Gesellichaft" 1881 S. 362, und bes Oberlandesgerichts vom 4. Januar 1882; ebenda 1882 S. 230; bes Reichsgerichts vom 25. Mai 1881; Entscheidungen in Strassachen IV. S. 198.

²⁾ Daß ber Rechtssatz außer im gemeinen Recht auch noch in anderen Rechts-gebieten , 3. B. im Breußischen Landrecht gilt , kann unser hartes Urtheil natürlich nicht milbern. Nach englischem Recht 3. B. gilt er nur mit den früher auch bei uns burch die Pragis eingeführten Beschränkungen (the cabinet lawyer, London, Longmans; 25. ed. p. 289). 3) Frankfurter Reformation II. 14 § 10.

und Kindern obdachlos ift, dem plöglich Alles vorenthalten wird, was fein ift, bessen 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 Armenpslege, und wenn er früher leichtsinnig war, wird jetzt der letzte Grund genommen, der ihn hinderte, ein völliger Bagabund 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 sertig zu werden, die nur eine Last für ihn sind.

Das Publitum aber, das sich um den Exmittirten und seine Familie drängt, fragt nicht, ob er nicht vielleicht leichtsinnig oder ein Säuser war, ob nicht die Frau vielleicht den Vermiether durch Schimpsreden, Ruiniren der Wohnung 2c. ausgebracht 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 Gerath zum Rochen und Arbeiten.

Aber hat wenigstens der Vermiether von jenem privilegium odiosum

zu Lasten des Miethers Vortheil? : 4

An und für fich nicht, denn er kann die Betten u. f. w., die nicht gepfändet werden durfen, auch nicht durch den Gerichtsvollzieher verkaufen laffen. Er tann die Möbel burch Aufbewahren in einem feuchten, schmutigen Wintel verderben laffen, er tann die Gefundheit der Frau und Rinder des Miethers durch Borenthalten der nothwendigsten Wäschestude schädigen, fich barans bezahlt machen, kann er nicht. Aber, indirect zieht er aller= bings feinen Bortheil aus bem Befet. Der Ermittirte fällt ber Armenverwaltung zur Laft, diefe muß nach den Borfchriften des Unterftugungs= wohnsiggeseiges für ihn forgen, und wenn fie ihn los werden will, muß fie ihn wohl wieder in den Stand feten zu arbeiten. - b. h. fie mußihm die Möbel wieder auslösen, da der Ankauf von neuen eben noch theuerer mare. hat der Vermiether alfo nur die Stirn, auch dem Armenpfleger gegenliber auf feinem "Recht" zu befteben, und die Berausgabe ber unvertäuflichen Betten, der nothigften Bafche, der Schulbucher von Bahlung der Miethe abhängig zu machen, — so kann er mit ziemlicher Sicher= heit auf Befriedigung rechnen.

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

80 Fleich.

Kundschaft, und in Folge bessen bes wirthschaftlichen und moralischen Ruins ber Angehörigen ber unteren Klassen.

Das find die Wirkungen des Rechtsfages vom unbeschränkten Reten-

tionsrecht des Bermiethers.

Gerade aber, da ich bei der Schilberung dieser Wirkungen viels leicht etwas lebhafter geschrieben habe, als es ein kühles Gutachten ersorbert, finde ich mich veranlaßt, noch ausdrücklich auf Grund meiner praktischen Ersahrungen in der Armenverwaltung zu bezeugen, daß Alles, was oben aus dem Inhalt des Gesehes als nothwendige Consequenz deducirt worden ist, in der Wirklichkeit sich durchaus, und zwar ost in noch viel schlimmerer Gestalt wiedersindet.

Gerade in den letzten zwei Jahren, seitdem jenes landgerichtliche Urtheil seine bedauerliche Wirksamkeit geübt hat, mehren sich die Exmissionen — und die dadurch hervorgerusenen Auslagen der Armenverwaltung sortwährend. 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 ost genug in schlimmer Lage sind — ihren Bortheil rasch erkannt. Jeder Armenpsleger weiß davon zu erzählen, wie ihm ein Vermiether, den er auf die Grausamkeit seines Versahrens 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 Ausnahme ins Armenasyl.

Anderseits kommt das Urtheil dem gewissenlosen Leichtsinn der Arbeitsscheuen, mit denen es die Armenverwaltung so vielsach zu thun hat, entschieden zu gut. — Dem Obdachlosen, der sein nothwendigstes Modiliar noch hat, kann man ausgeben, sich eine andere Wohnung zu beschaffen; demjenigen, der nichts, gar nichts besitzt, kann man eine solche Auslage überhaupt nicht machen; liederliche, heruntergekommene Personen legen es demgemäß förmlich darauf an, — ost durch Beradredungen mit dem Hausswirth selbst — exmittirt zu werden, um sich dann auf Kosten der Armenverwaltung unterhalten zu lassen u. s. w. Die Armenverwaltung aber steht alle dem sast tathlos gegenüber. Sie weiß nie, ob sie die Immoralität, den Eigennut der Bermiether durch Auslösung der retinirten Gegenstände sördern soll, — und dadurch zur Wiederholung des Versahrens anlocken, oder ob sie durch Berweigerung der Auslösung die verzweiselte Lage der Cymittirten verlängern und deren moralischen Kuin zum Theil mit verschulden soll!

Nach Allem wird man uns wohl Recht geben, wenn wir zu dem Refultat kommen, daß eine Reform unserer Miethverhältnisse ohne Aufgeben jenes Rechtssages bezw. ohne Rückschr 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 entsernt, so würden sich bei Abschluß des Vertrags zwei vom Recht gleichmäßig begünstigte Varteien gegenüberstehen.

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

Der Sat vom unbeschränkten Retentionsrecht des Vermiethers schafft bie 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 Wirklich=

feit nicht die gleiche.

Das tritt natürlich nicht hervor, wenn ein reicher Mann eine große Wohnung, ober wenn ein Mann aus dem guten Mittelstand sich hier in Franksurt eine Wohnung von 5-6 Jimmern sucht. An folchen Wohnungen ist hier kein Mangel (vergl. \S 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 beiber Parteien offenbart sich sofort, so wie wir uns den kapitallosen, auf seine Arbeitskraft angewiesenen Miether dem Haus= eigenthumer (einerlei ob mit oder ohne Shpothekenschulden) gegenüber denken.

Man kann nicht arbeiten, ohne ein Obbach zu haben, b. h. ohne zu wohnen, und man kann nicht wohnen, ohne zu verdienen, b. h. ohne zu arbeiten.

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

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

Run ist aber das Wohnungsbedürsniß unter Allen daszenige, deffen unvolkommene Befriedigung am spätesten empsunden wird, und deffen Befriedigung der Arbeiter, in Unkenntniß der daraus erwachsenden Nachtheile, am leichtesten hintenan sett. Es gibt in unferer Sprache keinen Begriff, der, analog den Worten Hunger, Durst, Frost u. f. w. die Folgen einer

Bernachläffigung des Wohnbedurfniffes ausbrudt.

Der Unbemittelte, der alle seine Bedürsnisse 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 paralhsiren suchen durch die geringen Ansorderungen, die er an die Wohnung stellt. Das ist der ganz einsache 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 pserchen.

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

82 Fleich.

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 Comsort machen.

Der mangelnde Sinn für Ordnung, Reinlichkeit, frische Luft u. f. w. ift viel öfter die Folge als die Ursache dieses Bestrebens: einen mög= lichft geringen Theil des Lohns für die Miethe auszugeben.

Die Wohnfrage ift eine Lohnfrage.

§ 16. Das römische Recht hat denn auch diese Thatsache früher als unfere Nationalokonomen infofern anerkannt, als es beibe Bertrage, ben Wohnungsmiethvertrag und den Arbeitsmiethvertrag, jast genau den gleichen Regeln unterwarf. Und in der That ist auch volkswirthschaftlich die Analogie zwischen beiden eine ganz evidente1), nur daß die Parteirollen, wenn man will, vertauscht find. Der Arbeiter, ber feine Arbeitskraft vermiethet, und der Arbeiter, der eine Wohnung miethet, find beide fehr häufig nicht in der Lage, ihre Intereffen genfigend mahrzunehmen. Der Arbeiter muß unter Umftanden seine Arbeitstraft um jeden Preis losschlagen, damit er leben fann, ber Miether muß fich eine Wohnung um jeden Breis fichern, damit er arbeiten kann. Der Eine erhält in Folge deffen vielsach einen Lohn, ber volkswirthschaftlich zu gering ist, d. h. ber nicht zur Befriedigung aller der Lebenshaltung des Arbeiters entsprechenden Bedürsniffe 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 Berhaltniß zu den anderen nothwendigen Bedurfniffen in Anspruch nehmen durfte. Beide fuchen ihrem Schaden beizukommen, der Arbeiter, feine zu billig verkaufte Arbeitstraft übermäßig anstrengt (Neberstunden, Studlohn) und indem er die Arbeitstraft der feiner Gewalt unterworfenen Angehörigen zu Gulfe nimmt (Frauenarbeit, Kinderarbeit); ber Miether, indem er die Befriedigung des ju toftspieligen Bedurfniffes übermäßig einschränkt, und bamit zugleich auch seine Angehörigen zwingt, sich ben gleichen Schädigungen an Gefundheit und Wohlbefinden auszusetzen (ungefunde enge Wohnungen, Aftermiethverhältniß). Beide vermehren in diesem Bestreben das Uebel, unter dem fie leiden: — der Arbeiter das Angebot an billiger Arbeit, der Miether die für fich und die Gefammtheit gleich gefährlichen Folgen der Ueberfüllung; — und beide erschweren durch biefe Berfuche, fich felbft zu helfen, die Linderung des Uebels felbft auch nur für einen Theil ihrer Leidensgenoffen und erschweren insbefondere 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 Wolkswirthschaft; und namentlich das römische Recht ist. Dant des unvergleichlichen Scharfsinns der römischen Juristen, die denkbar genaueste und rücksichisloseste Formulirung einer auf Angebot und Nachfrage basirten Bolkswirthschaft. Wer Fehler im römischen Recht zu entbecken meint, möge daher stets scharf zusehen, ob die angeblichen Fehler des Rechts nicht genau gewissen Sigenthümlichkeiten der bestehenden Volkswirthschaft entsprechen.

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 verhalt sich nun das Recht zu diefen Wirkungen der Voraussetzung von der faktischen Gleichheit beider Kontrahenten im Miethvertrag?

Das römische Recht ignorirte sie fast ganz; sie waren in einem auf Stlaverei begründeten Staatswesen von geringerer Bedeutung. Die Rechtsmittel des Privatrechts (Klage auf Entschädigung wegen Minderwerths der Wohnung, oder auf Auslösung des Miethvertrags wegen gebrauchschindernder Mängel u. s. w. schienen genügenden Schutz gegen die Benachs

theiligung eines ber Bertragichließenden zu gewähren.

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

Für den Wohnungsmiethvertrag ift aber die gleiche Auffaffung mert-

würdiger Weise noch nicht burchgedrungen, ja taum noch angeregt.

Gleichwohl aber ift, 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 verpslichtet, sammt seiner Familie in Wohnungen zu vegetiren, in denen ein Ausenthalt ohne schwere Schädigung der Gesundheit unmöglich ist. Ja, die aus der ungenügenden Wohnung im engen, überfüllten Haus für die Allgemeinheit resultirende Gesahr ist noch unmittelbar näher, als die aus dem ungenügenden Arbeitslohn entspringende. Der Weg von der Wohnungsnoth, welche die Unbemittelten zwingt, sich allzueng in ungenügenden Käumen zusammen zu

¹⁾ Daß es oft und vielsach 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 Haftpslicht des Prinzipals (Dienstmiethe!) construiren wollen, sich zur Rechtsertigung der schärferen Haftung auf die Analogie der Sachmiethe berusen. Das neueste Heft der Kritischen Viertelsahrsschrift N. F. VIII, 439 bespricht ein Wert eines französischen Juristen Sainctelette, De la responsabilité; und führt daraus solgende 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.

84 Flesdy.

brängen, zur Epidemie, die eine Stadt entwölkert, ist lange nicht so weit, als der Weg vom ungenügenden Lohn des einzelnen Arbeiters zur Schäbigung der Volksgesundheit und zur Einschränkung der Konsumptions=

Fähigfeit der Maffen.

Gleichwohl hat der Gesetzeber bisher noch keinerlei Bestimmungen zur Berhütung der aus der scheindaren Vertragsfreiheit bei der Wohnungsmiethe erwachsenden Uebelstände erlassen. Es gibt weder eine Vorschrift, die analog dem Wuchergesetz oder dem Verbot des Trucspstems die direkte Ausbeutung der Rothlage des Miethers durch den Vermiether verhindert; noch hat der Staat Organe, die, wie die Fabrikinspektoren, die Ausgabe haben, sich persönlich zu überzeugen, daß nicht in den Wohnungen, einerlei ob durch Schuld des Vermiethers oder Miethers gefundheitsgesährliche Mißstände entstehen. Vielmehr können derzeit, wenigstens sür das mir bekannte Rechtsgebiet, als einzige Handhabe zur Beseitigung der betreffenden Uebelsftände lediglich die allgemeinen Besugnisse der Polizei benutt werden.

Diese sind in Preußen bekanntermaßen die weitesten, schrankenlosesten, und man behauptet bekanntlich gern und ost, daß von diesen schranken-losen Besugnissen ohne Rachtheil sür die Allgemeinheit nicht das Geringste ausgeopsert werden könnte. Die örtliche Polizeibehörde hat nach \S 6 der Berordnung vom 20. September 1867 über die Polizeiverwaltung in den neuen Landestheilen (übereinstimmend mit \S 6 des preußischen Gesetze über

die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850) die

f) Sorge für Leben und Gefundheit,

i) alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer

Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.

Aber diese Besugniffe, 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 gesaßt sind — gegenüber sozialen Uebelständen

vollständia wirkungslos.

Die Polizei hat nominell offenbar das Recht, jede der öffentlichen Sesundheit gesährliche 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 sort, 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 gesunden, so ist diese keinessalls erheblich besser als die srühere. Er kann nicht mehr sur Miethe auswenden, als er gethan hat, und der neue Vermiether ist ebenso berechtigt, als der frühere, sür den schmuzigsten, dustersten Winkel so viel zu sordern, — als er nach Lage der örtlichen Verhältnisse erhalten kann.

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

dadurch wieder verschlechtert werden, daß im Nebenzimmer eine andere "Wohnung" etablirt wird, und nun in bem betr. Stodwert ober Saus die Ueberfüllung noch schlimmer ist, als in dem Haus, aus dem die Familie kommt 1).

Dag vollends die Polizei nicht gange Strafen 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 Zuläffigkeit eines solchen Vorgehens eben auch nicht gezweiselt werden kann.

§ 17. Wie foll nun aber dem öffentlichen Interesse an Bermeidung ungefunder, überfüllter Wohnungen, an Berhütung der Ausbeutung der unbemittelten Miether durch gewissenlose — ober selbst im Rothstand befindliche ²) Vermiether genügt werden, wenn felbst die unbeschränkten, der

Polizei zustehenden Befugniffe hierzu nicht ausreichen?

Die Antwort ift einfach: das Uebel hat feinen Grund in der Annahme der Bleichheit der beiden Kontrahenten im Miethvertrag, die in unferm Recht gilt, aber mit den Thatfachen nicht im Gintlang fteht. Mit diefer Unnahme muß für ben Wohnungsmiethvertrag gebrochen werden, wie fie

für den Arbeitsmiethvertrag bereits im Prinzip aufgegeben ift.

Der Vermiether muß wiffen, daß er sich ftrafbar macht, und daß die Bertrage nichtig und untlagbar find, durch die er fein Saus (Gigenthum oder Miethobjett) in einer das öffentliche Interesse verlegenden Weise ausnütt. Der Miether muß wiffen, daß er fich ftrafbar macht, wenn er das Miethobjett gegen ben Inhalt bes Miethvertrags in anderer Beife, als jum Wohnen benutt (unerlaubte Aftermiethe). Wenn es möglich ift, bei jedem Schiff, ehe es dem Bertehr übergeben wird, genau feftzuftellen "), bis zu welchem Grade es ausgenutt werden bari, so muß dies auch für bie Wohnungen möglich sein, ohne daß badurch eine allzugroße Geschäfts= vermehrung der örtlichen Verwaltungsstellen geschaffen wird.

Meines Grachtens find fogar biefe Beschränkungen der Bertrags= freiheit - deren speziellere Formulirung wohl über den Inhalt diefes Gut= achtens hinausgeben möchte -- beinabe wichtiger und jedenfalls dringender als die gleichfalls vorgeschlagene, anscheinend raditalere Magregel der Er= propriation des städtischen Grundbesitzes 4). Sie laffen sich leichter und ichneller durchführen, und fie muffen getroffen fein, und fich in bas öffent=

¹⁾ Alles im Text über die Wirfungslofigfeit bes polizeilichen Ginfchreitens Gefagte beruht, wie zum Ueberfluß nochmals verfichert wirb, auf unmittelbarer Erfah-

rung. Ich tonnte beinah zu jedem Cat die Altsennummer hinzufügen.
2) Nothstand liegt nach § 52 des Strafgesethuchs vor, und eine strafbare Sandlung ist daher nicht vorhanden, wenn der Thäter durch unwiderstehliche Gewalt oder burch Drohungen mit gegenwärtigen, fonft unabwendbaren Gefahren zu ber von ihm begangenen handlung genöthigt mard. Gar mancher Bermiether, ber auf bas Grau-

begangenen Handlung genöthigt ward. Gar mancher Vermiether, der auf das Grausiame, moralisch Verwerfliche der von ihm grübten Ausbeutung seiner Miether hingewiesen ward, hat dem Versaffer gegenüber, ohne den strafrechtlichen Begriff zu kennen, denselben als Entschuldigung für sich in Anspruck 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 Hauptewicht auf die Aufhebung des "ungerechten Gewinns" der Grundeigensthlmer oder auf Beseitigung der verzweiselten Lage der unbemittelten Miether legt, wird er das Eine oder das Andere in den Vordergrund stellen.

86 Flesch.

liche Bewußtsein als gerecht und nothwendig eingelebt haben, wenn der Nebergang des städtischen Grund und Bodens aus Privatbenuhung in öffentliche Verwaltung überhaupt von nachhaltigem Ruhen sein soll. Der bloße Eigenthumswechsel an sich würde selbstverständlich ganz wirkungslos sein, wenn nicht durch derartige Gesehe vorerst die Garantie über die Art der Verwaltung des neuen Staatsbesitzes gegeben würde. Daß allerdings ihre Durchsührung möglicherweise nicht thunlich wäre, ohne daß der Fiscus bezw. die Gemeinde selbst größere Wohnungsbauten vornehmen, ist einleuchtend; und hierzu wieder mag vielsach 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 gesorberte Beschränkung der Vertrage= freiheit durch gesehliche Anordnung darf nun nicht Bezug genommen werden auf die angebliche "Willenssreiheit" der Miether, denen man ihr Recht, sich in ungesunden, schmutzigen Wohnungen zusammen zu drängen, nicht ver=

fürzen dürfe.

Es ist eben nicht wahr, daß sie es wollen. Sie nehmen die schlechten, ungenügenden Wohnungen nicht, weil sie eine Liebhaberei sür dieselben haben, sondern weil sie andere nicht sinden können und nicht zahlen

können, also sich mit den schlechten begnügen müssen.

Läge aber selbst theoretisch ein Eingriff in die Willenssreiheit, in das individuelle Belieben vor, so könnte auch das nicht als tristiger Einwand betrachtet werden. Jeder, der da aus täglicher Ersahrung sieht, wie die Armuthsverhältnisse der großen Städte ihren Grund zu weit überwiegendem Theil in der ungenügenden Hoil 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 sür sich und ihre Angehörigen an die Wohnung stellen, gegenseitig zu unterbieten. Sie würden

fo wenigstens einem weiteren Lohnsinken entgegentreten.

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

1) an jedem Ort sich auszuhalten oder niederzulassen, wo er eine eigene Wohnung oder ein Unterkommen sich zu verschaffen im

Stande ist.

Riemand, der den Unbemittelten nicht den freien Gebrauch ihrer Arbeitsfraft, ihres einzigen Capitals beschränken will, kann daran denken, diese Borschrift zu beseitigen, — wie überhaupt dem Freizügigkeitsgesetz vielsach ein viel zu großer Antheil an den sozialen Uebelständen zugeschrieben wird 1). —

¹⁾ Anders ift es mit dem Unterftühungswohnsiggeset, mit dem Unkundige das Freizügigkeitsgeset sehr oft in organischen Zusammenhang bringen oder gar ver-

Aber es kann auch nicht geleugnet werden, daß gegenwärtig die meisten der Neuanziehenden weder Luft 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 Ausenthalt oder wenigstens zum Nachtquartier ("Unterkommen") geeigneter, entsprechend eingerichteter Raum wäre.

Auf dem Land sind die Ansorderungen an die Wohnung geringer als in der Stadt, da der häusigere Ausenthalt in freier Lust und die weniger dichte Lage der Häusiger die Schädlichkeiten der ungenügenden Wohnung wenigstens in etwas milbern. Die neu Anziehenden sind also in ihren Ansprüchen noch weniger wählerisch als die Städter, unterdieten diese also noch, und nehmen so gewöhnlich Ausenthalt in den schlechtesten, elendesten Löchern, oder lassen siehe von einem vorausgereisten Bekannten in dessen, Wohnung" als Gäste 1), Astermiether und dergt. ausnehmen.

Wäre der Begriff "Wohnung, Unterkommen" in dem oben angedeuteten Sinne gesetzlich sestgestellt, so würde diesem, mit dem Freizügigkeitägesetz in Widerspruch stehenden, und für die sanitären und sozialen Verhältnisse der Anzugsgemeinde gesährlichen Vorgehen gesteuert. Namentlich müßte dann der, welcher einen andern zum Anzug veranlaßt — z. B. der Fabrikant, dem es heute einsällt, hier eine Fabrik zu errichten, und der dazu von auswärts "billige" Arbeitskräfte mitbringen will, sich vorher darüber vergewissen, ob der neue Ankömmling auch eine Wohnung bezw. ein Unterkommen sinden wird, in dem er sich aushalten kann, ohne eine Gesahr sür die öffentliche Gesundheit hervorzurusen. Eine Beeinträchtigung des Freizägigkeitsrechts liegt darin natürlich nicht. Zeder hat das Recht, seine Arbeitskrast 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 Wohlbesinden der vor ihm Anwesenden und die öffentliche Gesundheit objectiv schädigt.

Daß aber das hin= und herwersen der Arbeiter im Interesse der Arbeitegeber 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 Ersordernisse der Wohnung und des Unterkommens erschwert würde, dürste kaum ein Nachtheil sein.

Wenn es jest als eine großartige Humanität erscheint, wenn einzelne große Unternehmer ihren Arbeitern Gelegenheit zu billigen und wirklich ausreichenben Wohnungen gewähren, so wird allerdings nach Erlaß jener von uns postulirten Borschriften, Pflicht und Nothwendigkeit zu dieser Fürforge wenigstens sur Jeden entstehen, der den Zuzug von Arbeitern aus einem andern Ort an benjenigen verlangen will, an dem er seine Kabrif

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

¹⁾ Dies namentlich mit Borliebe, um sich ben Unmelbevorschriften entziehen und ungestört ben Unterstützungswohnsitz gewinnen zu können.

88 Fleich.

errichten will. Wir mögen uns dabei daran erinnern, daß auch die Fürsorge für Erfrankte und durch Unsall verletzte Arbeiter bis vor ganz kurzer Zeit steier Wille edelmüthiger Unternehmer war, und jetzt unbedingter

Zwang für Jeben, gleichviel wie gearteten, ift.

§ 20. Bis indeh die Gesetzebung mit der Theorie von der Freiheit des Miethvertrags bricht, mag noch einige Zeit vergehen; und dis die Resormgesetzebung ihre Früchte trägt, jedenfalls noch ziemlich viel Zeit. Allein die Borbereitungen zur Einsührung müssen ganz geraume Zeit hin-wegnehmen, da doch hierzu vor Allem auch die Beschaffung einer großen Anzahl von Wohnungen gehört, sür diejenigen, welche gegenwärtig in gesundheitsschädlich überfüllten Wohnungen hausen.

Bis dahin ift es Sache berjenigen Bermögenden, denen das Gemeinwohl am Herzen liegt, dafür zu forgen, daß das llebel wenigstens nicht noch weitere Fortschritte mache und daß es wenigstens für möglichst viele Einzelne gelindert werde. Wie überall in der Geschichte des Staatslebens nuß auch hier die Privatinitiative das vorbereiten und als nothwendig ins allgemeine Bewußtsein bringen, was später der Staat weiter führen

und jum Inhalt des öffentlichen Rechts machen foll.

Es muffen kleine Wohnungen von drei Zimmern abwärts geschaffen (vgl. § 11), jugleich 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 Einkonumen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet, und unter diesen vorzugsweise denen, die eine starke Familie haben.

Dabei muß, um Neberfüllung 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 Haußstand streng zu untersagen. Daß andererseits streng auf pünktliche Zahlung des Miethzinses (am besten wohl

in wöchentlichen Raten) zu halten ift, verfteht fich von felbst.

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

Schlußbemerfung.

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

Wohnungsverhältniffe fagen wollte.

Ich glaube nachgewiesen zu haben, daß hier am Ort Wohnungsnoth existirt, und zwar in höherem Grade, als vielsach angenommen wird, und daß sie existirt nicht nur für die vermögenstosen 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 nur zum kleinsten Theil in Mängeln der hiefigen Bauweise. Auch der ost hervorgehobene Hang vieler Armen zu Schmutz und Unreinlichkeit, der ihnen den Ausenthalt in den jämmerlichsten Käumen erträglich und beshaglich macht, ist nicht sowohl Ursache der Nebersüllung, als Folge der Gewohnheit an dieselbe. Endlich hat der Juzug von Außen geringeren Antheil daran, als gewöhnlich geglaubt wird.

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

Man wird es gerechtsertigt sinden, wenn ich diese Rechtssätze, bezw. diese Lücken in unserm Recht aussührlich 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 unterlaffen habe, die Vorschriften, deren Erlaß ich wünsche, genau zu formuliren, und daß ich zwar fehr viel von der ungünftigen Lage der Miether dem Vermiether gegenüber gesprochen habe, aber nicht von der unglücklichen, gesdrückten Situation, in der sich so viele städtische Hausbesitzer befinden.

Aber wenn ich Gesetzesvorschläge nicht sormulirt habe, so glaube ich boch genau genug angezeigt zu haben, welchen Inhalt ich ven 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 angebeuteten 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 einsach daher, daß ich die Wohnungssrage und nicht die Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes zu besprechen hatte.

Sodann aber ist es mir zweiselhaft, ob die Besitzverhältnissen. Wenigstens 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 trot 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

90 Flesch.

aber auch, daß wir nach Mitteln zur Befferung ber Lage der Miether fuchen durfen, ohne ju befürchten, die Brundeigenthumer ju schädigen. Sind dieselben trot ber übermäßigen Miethpreise und trot der übermäßigen Ausnutung bes Raums auf ihren Liegenschaften in Noth gerathen, fo kann die Burudithrung der Preise und der Ausnutzung auf ein objektiv richtiges Maag teinenfalls Urfache ihres Ruins fein. Ueberdieß hatten fie tein Recht, Fortbauer bes allgemein schädlichen Zustands ber Wohnungsnoth zu beanspruchen, nur damit ihre pekuniäre Lage nicht gefährdet würde. Nachweis, daß die Vermiether ohne die rücklichtslose Ausübung des un= beschränkten Retentionsrechts nicht eriftiren können, murbe, wenn er gelange, nichts für die Fortdpuer des Retentionsrechts, fondern gegen die Möglich= feit der Fortdauer des Privatbesiges an städtischem Terrain beweisen. Wer aber, vom Standpunkt bes Bauunternehmers aus rechnungsmäßig darthate, daß der Bau kleiner Wohnungen fich nicht rentiren konne, wenn nicht die Miethen einen übermäßigen Theil des Ginkommens der Miether (bes Arbeitelohns) erschöpften, murbe gleichwohl nicht Gleichgultigkeit gegen die Wohnungsnoth gerechtfertigt, fondern 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 Verpsändungen und Heimzahlungen, Zwangsversteigerungen und Erbtheilungen, Käuse und Täusche hindurchgegangen ist, sich die Situation der kleinen Besitzer) eigenthümlich zuspisen muß. Man kann vielsach 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 Ruhen von den gleichsalls 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 Prozes des allmählichen Verschwindens der kleinen bürgerlichen

Vermögen.

Daß diese kleinen Bermögen 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 bebeutend verlängert. Die betressenden 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 Bermögen konservirt, und sür jeden Andern als den Hypothekengläubiger unangreisbar gemacht hätte. Es ist bekannt, wie die Cläubiger der auf solchen Häusern angelegten Hypotheken nichts mehr sürchten, als die Feiltragung des Unterpsands, bezw. den Ansall des baufälligen, reparaturbedürstigen 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.

Wenn also nach dem Allem wohl bezweiselt werden darf, ob selbst ber unveränderte Beftand des gegenwärtigen Miethrechts diefen Grundeigenthumern nugen könnte, fo gibt ihre aus gang andern Urfachen herruhrende schlimme Lage feinenfalls einen Grund, bon einer Menderung beffelben abgufeben, ober Bauten gur Bermehrung bes Angebots billiger Wohnungen au verschieben.

hoffen wir, daß nach beiben Richtungen — Vermehrung bes Ungebots billiger Wohnungen und Aenderungen bes privaten und bes öffentlichen Miethrechts - in Frankfurt a. M. wie überall, wo gleiche Verhaltniffe obwalten, bald das Nöthige geschehe, und möge auch diese Arbeit ihr bescheidenes Theil dazu beitragen.

IV.

Die Arbeiterwohnungsfrage in England.

Von Dr. B. 'F. Michrott (Berlin).

In den letzten zwei Jahren ist der Wohnungsfrage in England ein lebhaftes Interesse zugewandt gewesen: Presse wie Parlament haben sich

auf das Gingehendste mit der Frage beschäftigt.

Der Führer der Conservativen, Lord Salisburg, veröffentlichte im Rovember 1883 in der National Review einen Artikel, in welchem er in scharfer Weise aus die traurigen Wohnungszustände hinwies, wie ste bestonders in London beständen, und es als eine Pflicht des Parlaments bezeichnete, dieser wichtigen socialen Frage Beachtung zu schenken. Die raditale Partei, welche sich in edlem Wetteiser mit den Conservativen die Socialresorm angelegen sein läßt, verlor keine Zeit, um auch ihr Interesse an der Wohnungssrage an den Tag zu legen. Einer ihrer Führer, der damalige Cabinetsminister Chamberlain, behandelte in dem Decemberheste der Fortnightly Review die bestehende Wohnungsgesehzgebung und machte dabei recht weitgehende Resormvorschläge. Eine Keihe von Publikationen in der Tagespresse such der Verger Wenge sür die Frage zu interessischen

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

Lord Salisbury beantragte barauf 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-

quire into the housing of the working classes. Die Berufung einer Royal - Commiffion 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 bes Parlaments zu bestehen, sondern die Königin hat das Recht, auch Nichtparlamentarier zu com-

missioners zu ernennen.

Die Busammensehung ber Ronal-Commiffion war ein fernerer Beweis von der Bedeutung, welche man der Frage beilegte. In derfelben befanden sich der Pring von Wales, Cardinal-Erzbischof Manning, Lord Salisburg, der jegige Minister des Innern Sir Richard Croß, der jegige Parliamentary Secretary des Local-Government Board, Lord Brownlow, der fruhere Cabinetsminifter Gofchen, ber als Forberer aller Wohlthätigkeitsbestrebungen wohlbekannte Sam. Morley u. A. Der Borfit ward bem Präfibenten bes 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 Im Mai 1885 wurde der Bericht über England erstattet 1), der Bericht über Schottland und Irland ist später gefolgt2); bis jest sind nur die Ausfagen der über England vernommenen Beugen veröffentlicht 3). die weiteren Bublikationen ftehen noch aus. Der Abdruck der über England gehörten Zeugenaussagen füllt 690 Quartseiten.

Es ift aber nicht nur das quantitative Refullat der Erhebungen, welches Beachtung verdient, sondern auch die Qualität deffelben. Arbeiterwohnungsfrage speciell in England ift eine fo complicirte, und mit derfelben stehen so viele andere sociale Momente in mehr oder weniger engem Zusammenhange, daß bei einer Untersuchung über die Wohnungsfrage jast alle socialen Probleme, welche bie öffentliche Meinung jur Zeit in England beschäftigen, mit berührt werden. In voller Würdigung dieser Thatsache hat die Commiffion benn auch ihre Erhebungen ausgedehnt auf eine Reihe von Momenten, bei denen man zweifelhaft sein tann, ob denselben bei der Wohnungsfrage ein urfachlicher Ginfluß zuzuschreiben ift, oder ob fie fich nicht viel-

mehr als Folge der Wohnungszustände charakteristren.

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 Procentsat seines Einkommens in den Schankwirthschaften verausgabt? oder, wird der Arbeiter durch den elenden Zuftand feiner Wohnung, welche ihm nicht als ein wirkliches home erscheinen kann, in die Schankwirthschaften getrieben? — Die Temperengler suchen die Frage im ersteren Sinne zu beantworten, und boch wird der Unparteiische kaum darüber im Zweifel sein konnen, daß in vielen Fällen die Trunksucht erft die Folge davon ift, daß der Arbeiter fich in

Parl. Pap. 1885. C. — 4402.
 Parl. Pap. 1885. C — 4409 und 4547.

³⁾ Parl. Pap. 1885. C 4402, I.

ben slums, welche ihm als Wohnung dienen, nicht häuslich fühlen kann, und daß er lediglich deshalb seine Zuslucht 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 scharz gesondert werden können, daß vielmehr zwei Momente wechselseitig auf einander einwirken, und daß je nach dem Einzelsalle bald dem einen, bald dem anderen der Vorrang zuzuschreiben ist.

Der Commission muß nun das Berdienst zuerkannt werden, daß sie in absolut objectiver Weise alle mit der Wohnungsfrage zusammenhängenden Momente in Berücksichtigung gezogen hat. Sie hat über alle einschlägigen Fragen diesenigen Leute als Zeugen vernommen, welche auf Grund ihrer wissenschaftlichen Leistungen oder auf Grund ihrer praktischen Beschäftigung mit den betressenden Fragen eine Autorität beanspruchen können. In Folge dessen bilden die Zeugenaussagen ein vollständiges Compensium über die ganze heutige sociale Bewegung in England, ein Compendium, auf welches der Forscher englischer Zustände — auch abgesehen von der Wohnungsfrage — wohl noch lange zurückgreisen wird.

Wenn daher dem Reserenten über die Wohnungsfrage in England die Arbeit dadurch fehr erleichtert wird, daß ihm in den Bublikationen der Rohal-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 find, der an die Löfung der Frage herantritt, wie den in feinem Lande bestehenden Mißftanden abzuhelfen fei, auch für Deutschland Bedeutung und Interesse darbieten. Auf einem eng begrenzten Raume alle diefe Momente zu behandeln, ift bei der Verschiedenheit, welche zwischen deutschen und englischen Sitten, Rechtsanschauungen und Berhältnissen besteht, nicht möglich, und der Referent glaubt fich beshalb auf eine Darftellung Desjenigen beschränken zu sollen, was zum Berständniß der englischen Wohnzustände und der dagegen ergriffenen ober vorgeschlagenen Magregeln erforderlich ift. besondere wird von einem detaillirten Gingehen auf die sehr aussikhrlichen und complicirten englischen Rechtsbestimmungen Abstand genommen, und es follen nur die mefentlichen und charakteriftischen Buge diefer Gefetgebung 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 Umsang des Reserats erheblich vergrößert worden wäre. Außerdem fällt in Schottland die Wohnungssrage 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.

EIn England felbft ferner find es die Buftande der großen

Städte und speciell der Riefenstadt London, welche in hervorragendem Mage ber Aufmerksamkeit werth erscheinen. Die Momente, welche bei den Wohnungszuftanden in London in Betracht tommen, wirten im übrigen Cande entweder gar nicht oder doch nur in viel geringerem Mage ein, und wie die Resormbedürftigkeit in London am dringendsten ist, so ragt auch Dasjenige, was auf diesem Gebiete in London bereits geschehen ift, weit hervor. Auf diefer Ueberlegung beruhte auch der Plan, welchen die Royal-Commission ihren Untersuchungen zu Grunde legte: die Unterfuchungen der Commission haben sich erstreckt 1) auf London, wo die Wohnungsverhältniffe in mehreren Stadttheilen, in denen vorzugsweise die Klasse der arbeitenden Bevölkerung wohnt, wie Clerkenwell, Saint Luke u. f. w., zur Untersuchung herangezogen werden; 2) auf die größeren Provinzialstädte, von denen aber nur einige wenige, wie Briftol und Birmingham, eine eingehende Behandlung erfahren; 3) auf einige wenige kleinere Provinzialstädte, wie Exeter, Duncaftle u. f. w.; 4) auf einige besonders ausgewählte ländliche Bezirke. Die Gruppen 3 und 4 werden dabei nur in höchst spärlicher Weife behandelt; der weitaus überwiegende Theil ber Zeugenaussagen beschäftigt fich mit der Metropolis.

Die Verhältnisse in der Metropolis sollen denn auch bei diesem Reserate vorzugsweise in Betracht gezogen werden. Wir werden die Wohnungsfrage

in folgenden Hauptabschnitten behandeln:

1) Die bezuglich ber Arbeiterwohnungen bestehenben Mißstände.

2) Die urfächlichen Momente für diefe Mißstände.

3) Die bisher zur Abhilfe und Befferung getroffenen gefeglichen Magregeln.

4) Die Privatunternehmungen behufs Abhilfe der Wohnungsnoth.

5) Die weiteren Berbefferungevorichläge.

§ 1.

Der erste Punkt, über welchen die Royal-Commission genaue Ermittelungen anstellte, betrifft die Frage, inwieweit eine Uebersüllung der Wohnungen besteht. Die am Ansange unseres Reserats erwähnten Publitationen hatten gerade das Vorhandensein einer Uebersüllung der Wohnungen in den grellsten Farben geschildert, und die Folgen dieses Uebels in gesundbeitlicher wie sittlicher Richtung sind so naheliegende, daß genaue Erhebungen hierüber als besonders wichtig erscheinen mußten. Das Ergebniß dieser Ermittelungen hat leider die gehegten Besürchtungen vollauf bestätigt.

Der zuerst vernommene Zeuge, Lord Shaftesburn, erklärte, daß zur Zeit eine schlimmere Uebersüllung der Wohnungen bestände, als sie je zuvor gewesen sei. Dies Zeugniß des hochangesehenen Mitgliedes des Obershauses 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 Kaum innehabe, in welchem dieselben leben, essen und schlasen. Ein Geistlicher in einem dieser Bezirke, Reverend Fryger, berechnet, daß

burchschnittlich auf 5 Familien 6 Räume entfallen. In sehr vielen Fällen stellt sich ein noch ungünstigeres Berhältniß heraus: ein Haus in Clerkenwell von 6 Räumen war von 6 Familien bewohnt, von denen mehrere 8 Personen start waren; in einem anderen Stadttheile, Saint Luke, lebte in einem Jimmer von 13×12 Fuß Grundsläche und 9 Fuß Höhe eine Familie von 9 Personen, und in einem anderen Jimmer von 11×9 Fuß Grundsläche und 8 Fuß Höhe 8 Personen; wiederum in einem anderen Viertel, Bermondseh, kamen in einem Hause von 9 Jimmern durchschnittlich auf jedes derselben 7 Personen, in keinem der Jimmer dessand sich innehr als 1 Bett. Ja, die so eng Jusammenwohnenden gehörten durchaus nicht immer einer Familie an. In einem Raume von 9 Fuß im Quadrat sand man ein Ehepaar mit 4 Kindern, von denen das älteste 16 Jahre alt war, sowie eine nicht zur Familie gehörige Astermietherin mit 1 Kinde. Die Gesammtzahl der Familien, welche in London nur einen Raum innehaben, wird auf circa 60 000 an=gegeben.

Was die Provinzialstädte anbetrifft, so werden zwar ebensalls eine Anzahl Fälle angesührt, 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 sührt uns zu einem anderen Uebelstande, welchem die Rohal-Commission ihre Ausmerksamkeit zugewandt hat: den bau-

lichen Mängeln der Arbeiterwohnungen.

Die englischen baupolizeilichen Bestimmungen find schon feit längerer Zeit als ungenügend und resormbedürstig anerkannt worden. Im Jahre 1882 wurden zwar für London speciell einige verschärfende Beftimmungen eingeführt (45 Vict. c. 14 s. 14); doch haben sich dieselben bereits als Es ward nämlich angeordnet, daß sich hinter jedem verfehlt erwiefen. Saufe ein Sof befinden folle, beffen Große in einem beftimmten Berhalt= niffe zu der Strafenfrontbreite des Saufes ftehe. Gegen diefe Beftimmung hat man mit Recht eingewendet, daß es unrationell fei, bei der Berechnung bes freien Raumes lediglich auf die Breite des Haufes und nicht auch auf die Bohe Rudficht zu nehmen; ber gangen Bestimmung ift aber bon bornherein jede weitergehende praktische Bedeutung genommen worden durch den Bufat: daß fie fich nur auf folche Flächen beziehen foll, welche bisher völlig unbebaut gewesen find; auf Flachen, auf benen bereits Bauten gestanden haben, braucht auch bei Reubauten die Bestimmung nicht beachtet zu werden. Aber felbst in den, in London sicherlich nicht häufigen Fällen, wo die Bestimmungen eine praktische Bedeutung gewonnen haben, hat man diefelben mit Leichtigkeit zu umgehen gewußt, indem man nach Fertigftellung und polizeilicher Abnahme des Gebäudes auf dem freigebliebenen hofraume ein selbständiges Gebäude, welches eine Stragenfront nicht befitt,

Schriften XXX. - Wohnungefrage. I.

errichtete. Durch dies sogenannte back to back=Bausystem wird den Hinterräumen Licht und Lust genommen, und die Gesundheit der armen Personen, welche in einem derartigen Hinterraume zusammengepsecht sind, auf das allerschwerste geschädigt. Leider besteht nach den vernommenen Zeugenaussagen dies Bausystem nicht nur vielsach in London, sondern auch in einer großen Anzahl von Provinzialstädten; so besonders in Bristol, Newcastle on Tyne.

Einen anderen Uebelstand in baulicher Sinficht bilden die Reller= wohnungen. Die englische Gesetgebung hat zwar feit bem Nahre 1855 die Neuerrichtung von Rellerwohnungen verboten, allein gahlreiche Zeugenaussagen ergeben, daß dies Berbot vielfach übertreten wird. Der noch schlimmere Difftand besteht jedoch barin, bag man die vielen vor bem Jahre 1855 bereits benutten Rellerwohnungen hat fortbefteben laffen. Man hat nur gewiffe Minimal-Unforderungen an folche Kellerwohnungen gestellt. So sollen dieselben wenigstens 7 Fuß hoch fein, und 3 Fuß biefer Sohe follen fich über der Erde befinden; die Rellerwohnung muß ferner heizbar und mit Fenftern verfeben fein. Auch diefe wahrlich fehr geringen Anforderungen bleiben vielfach unbeachtet. In Saint Pancras fand man einen Rellerraum von $6^{1/2}$ Fuß Höhe, deffen 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 Berhältnisse in vielen Provinzialstädten, so besonders in Newcastle on Tyne, nicht viel bessere find als in London.

Was den inneren Zuftand der Wohnungen anbetrifft, so werden davon geradezu grauenhafte Schilderungen gegeben: "Löcher in den Fußboden, die Decke dem Einsturze nahe, die Wande seucht und voll Ungezieser, die Fenfter zerschlagen, eine Thurklinke nicht vorhanden" u. f. m., derartige Beschreibungen finden sich zu wiederholten Malen. Verschließbare Hausthuren find in einem Stadttheil Londons - the Mint Southwork geradezu eine Seltenheit. Die Folge ift, daß zur Nachtzeit auf den Treppen biefer Häufer regelmäßig Leute lagern, welche tein Obbach haben 1). — Fast überall in den Arbeiterhäusern ist die Closetvorrichtung ungenügend; nur fehr felten hat das haus mehr als 1 Clofet. Aus Clerkenwell werden mehrere Fälle geschildert, wo auf 16 häuser 1 Closet kommt. Es ift bezeichnend, daß der Bericht es für günftig erklärt, wenn jedes haus ein eigenes Clofet hat, und diefes einzige Clofet eines zahlreich bewohnten Hauses befindet sich oft in einem schrecklichen Zustande. Die Wasser-Compagnien haben das Recht, bei Nichtzahlung des Beitrages die Wafferleitung in dem betreffenden Saufe abzustellen, und, da es in den Arbeiter= vierteln häufig porkommt, daß die Beitragsnahlungen nicht regelmäßig ein= gehen, so findet sich hier das "cutting off the water supply" sehr vielfach.

Das Borftehende 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" ges geben.

können, ift ein Punkt noch zu berühren, welcher von der weitgehendsten Bedeutung ift, nämlich die Sohe der für diefe slums gezahlten Miethpreise. Die Ronal-Commission hat über diesen wichtigen Bunkt eingehende Ermittelungen erhoben. Unter den diesbezüglichen Ausfagen erscheint diejenige eines Inspectors der Londoner Volksschulen, Mr. Marchant Williams, von besonderem Werthe. Diefer Zeuge hat gegen 1000 Arbeiterwohnungen in den verschiedenen Theilen Londons besucht und gibt auf Grund eingehender Berechnungen folgende Durchschnittsziffern: die wöchent= liche 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. 51/4 d. - Man beachte wohl, daß dies Durch= schnittsziffern find; es finden sich vielfach, und zwar in ben allerärmsten und schlechtesten Stadttheilen, noch höhere Miethpreise. So beträgt die Miethe in Spitalfield, einem der schlechteften Stadttheile Bondons, für ein einzelnes Zimmer 4 sh. 6 d. bis 6 sh.; in Clerkenwell 3 sh. 9 d. bis 5 sh. In den Brovinzialftädten find naturgemäß die Miethen viel niedrigere : so wird für Newcaftle 2 sh. 6 d. als Durchschnittsmiethpreis für ein einzelnes Zimmer angegeben. Dabei ift 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., dassenige des gelernten Arbeiters (artizan) auf 25 sh. berechnet. Der schon genannte Inspector Williams hat durch persönliche Nachsorschungen in den besonders von Arbeitern bewohnten Stadttheilen Clerkenwell, Saint Luke und Saint Giles solgende Berhältnißzissen 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 % ber 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 insolge dessen zur Befriedigung des Wohnungsbedürsnisses einen zu geringen Betrag von ihrem Einkommen verwendet, oder ob die Wurzel

¹⁾ Der bekannte Statistister 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.

bes llebels 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 lise zu
erhöhen, was natürlich nur allmählich und nicht im Wege der Gesehgebung
geschehen kann, wird im zweiten Falle der Staat, welcher die Bedeutung
des home in socialer wie sittlicher Hinscht zu würdigen weiß, nicht säumen
dürsen, alles, was in seinen Krästen steht, zu thun, um eine Beseitigung
der vorhandenen Mißstände herbeizusühren. Was nun England betrisst,
so kann nach den obigen Zissen wohl mit Bestimmtheit behauptet werden,
daß der Arbeiter im allgemeinen einen genügenden Procentsas seinekommens sür Wohnung verausgabt 1). Und, wenn er troß 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 abzuhelsen ist.

§ 2.

Die Frage nach ben Ursachen ber bestehenden Wohnungszustände läßt sich in zwei Unterfragen zerlegen: wie find die slums entstanden? und wie haben die slums sortbestehen können? Diese lettere Frage enthält wiederum zwei Momente, nämlich: wie ist es zu erklären, daß von behördlicher Seite das Bestehen der slums geduldet wurde? und weiter: woraus beruht es, daß die Eigenthümer der Häuser nicht schon im eigenen Interesse an eine Beseitigung der Mikstände herangetreten sind? Die bei Beantwortung dieser Fragen zu erörternden einzelnen Momente stehen in einem engen Zusammenhange, sie haben zusammenwirken müssen, um den bestehenden Zustand hervorzurusen. Es mag deshalb angebracht sein, diese verschiedenen ursächlichen Momente zunächst zusammen ins Auge zu sassen.

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 Berkauf 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⁾ Bon den Temperenzlern wird in England sehr häusig ausgeführt, daß es dem Arbeiter möglich sein würde, sich eine bessere Wohnung zu verschaffen, wenn er diesenige Summe, welche er allwöchentlich sür Spirituosen verausgabt, zur Befriedigung des Wohnungsbedürsnisses mitverwenden würde. Daraus wird dann der Schluß gezogen, daß durch die Mäßigseitsvereine die Wohnungsfrage gelöst werden könnte. Bei allem Intersse sir die Mäßigseitsvereine möchten wir dies für einen entschiedenen Hehlschluß halten. Der Arbeiter, welcher 25 % seines Einkommens für Wohnung verausgabt, wird denjenigen Betrag, welcher heute für Spirituosen in der Schänkwirthschaft drausgeht, nach seiner Bekehrung zum Teetotaler nur zum geringsten Weitglich dau einem erhöhten Wohnungszinse verwenden, der größere Theil wird ihm dazu dienen, andere nothwendige Bedürsnisse zu ehreichigen, welche er sich heute versagt. Es ist viel wahrscheinlicher, daß er den überschüssissen Betrag für besserzeigt. Es ist viel wahrscheinlicher, daß er den überschüssissen Verausgabt, als sür Wohnung werausgabt, als sür Wohnungsmiethe. Nach unserer Uederzeugung kann man von einem Arbeiter nicht erswaten oder verlangen, daß er mehr als 25 % seinkommens für die Wohnung ansgiebt.

(in London zumeist auf 99 Jahre) gegen eine jährlich zu entrichtende Rente überlaffen (Lease-system); der zeitige Befitzer (lessee) hat alle mit dem Grundbesit verbundenen Laften zu tragen, für alle nöthig werdenden Reparaturen zu forgen; für die von ihm vorgenommenen Neuanlagen und Verbefferungen ift er von jedem Entichabigungsanspruche bei dem Rücfalle ausgeschlossen. Es gibt babei 2 hauptarten ber lease, je nachdem der Grundeigenthümer felbst das Grundstück bebaut und die lease sich also auch auf das Gebände erftredt, oder die Bebauung bem lessee über= laffen bleibt. Die lettere Art ift speciell in London die entschieden häufigere, doch kommt auch die andere Art vielsach vor. Das Lease-system in feiner beiderlei Geftalt wirtt junachft auf einen unfoliden Bau bin: wenn der Grundeigenthumer baut, fo fehlt ihm ein Intereffe daran, durch möglichft foliden Bau den Umfang der Reparaturen einzuschränken, ba die Reparaturen von dem lessee allein getragen werden muffen. Wenn der lessee baut, fo hat er nur das Intereffe, daß bas Gebäude für die Dauer seiner lease benutbar bleibt; für ihn liegt der Gedanke nahe, daß er dem Eigenthümer ein Geschent machen wurde, wenn er demfelben bei Ablauf der lease etwas anderes als ein jum Abbruch reifes Gebäude überlaffen würde. Das Bestehen bes Lease-system bietet baber eine Er= tlärung für den vielfach unfoliden Bau der häufer. von Anfang an vorhandenen baulichen Mängel steigern fich nun aber naturgemäß, je mehr die lease fich ihrem Ende naht. Brogere Ausbefferungen fucht der lessee gegen Ende der Bachtzeit vollständig zu vermeiden; anstatt noch Geld in das haus zu fteden, zieht er es vor, wenn ihm felbft das haus zu schlecht geworden ift, es an eine andere Berson (under-lessee) abzugeben.

Diese Abgabe einer laufenden lease ift 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 sinden, und wer war dieser under-lessee?

Bur 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 Be-völkerungszunahme aufzuweisen. So betrug die Bevölkerung in London 1821: 1378947 und im Jahre 1881: 3816483 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 is besonders starkes Zuströmen der arbeitenden Bevölkerungsklassen hierher stattgesunden hat. Wo konnten diese mit der Ausdehnung der Industrie sich immer mehr vergrößernden Arbeiterschaaren Unterkommen sinden?

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 sanden die Arbeiter in den nahegelegenen Vororten billige Wohnungen vor,

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 Die großen Städte mit ihren wirklichen und vermeintlichen Liverpool. Borzligen übten Anzichungskraft 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. das Wohnen in den Vorftädten bot nur in geringem Mage ein Aushilfsmittel dar: die Entfernungen waren zu groß, um felbst nach Ginführung verbefferter Communicationsmittel den Arbeitern das Wohnen in den Vorstädten zu erlauben. In der Nähe der Fabriken, speciell in der Altstadt London, gab es taum mehr unbebauten Grund und Boben, und die 3ahl ber in diefem Stadttheile vorhandenen Wohnhäufer nahm burch öffentliche Anlagen, insbesondere von Eisenbahnen und Docks, sowie Durchführung neuer Strafenguge, und ferner durch Errichtung großer Magazine von Jahr zu Jahr ab1). Der verstärkten Rachfrage nach Wohnungen trat fo ein verringertes Angebot entgegen.

Unter diesen Umständen mußte die Uebernahme einerlaufenden loase behufs Aftervermiethung der einzelnen Räume als ein nuhbringendes Geschäft erscheinen. Die Häuser, welche für ihren bisherigen Besitzer zu schlecht geworden waren, sanden in den sogenannten middlemen oder housesarmers bereitwillige Abnehmer. Der housesarmer 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

unichwer gelang.

Die unfolibe gebauten und häusig schon im Verfall begriffenen Häuser ersuhren auf diese Weise eine Ausenutzung, für welche sie nach ihrer Bauart nicht bestimmt und in jeglicher Hinsicht ungeeignet waren. Es ist hier darauf ausmerksam 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 häusig Borrichtungen, welche man in Deutschland selbstwerständlicherweise in jeder Etage andringt, 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 housesarmer, welcher das Gebäude ja nur eine beschränkte Zeit, dis zum Ablauf der lease, ausnuhen konnte, unterließ es, noch Geld in das Haus zu stecken, da er bei der vorhandenen Rachfrage nach Wohnungen auch ohne die baulichen Veränderungen Ibnehmer sand.

Es ift leicht erklärlich, daß unter diefen Berhältniffen der Berfall der Häuser mit Riefenschritten vorwärts ging. Der Arbeiter, welcher in Räume hineinkam, die für seine Ansprüche und Lebensgewohnheiten wenig ent-

¹⁾ In der City von London # von 1851 bis 1881 die Zahl der bewohnten Häuser von 14580 auf 6 493 zurückgegangen.

sprechend waren, war nicht die geeignete Personlichkeit, um den schon bei feinem Einzuge mangelhaften Zuftand ber Wohnung zu tonferviren. der Bornahme der immer mehr nothwendig werdenden Reparaturen sah der housefarmer um fo 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 Strupel fühlte, diese schlechtere Claffe von Miethern in fein haus hineinzunehmen, so war ein anderer housefarmer mit weiterem Gewissen leicht gefunden. Wie die Claffe ber Miether fich fortwährend verschlechterte, fo war das Gleiche mit den underlessees der Fall. Wuchermäßige Ausnutung der vorhandenen und von Jahr ju Jahr fich fteigernden Wohnungsnachfrage war die alleinige Devise dieser Leute. Die Miethen wurden, mit der Berschlechterung des baulichen Zustandes nicht billiger, sondern gerade um= gekehrt, fie ftiegen, je fchlechter die Claffe ber Aftermiether wurde, je mehr bieselben aus Personen bestand, welche in Folge ihres Charatters ober sonstiger Berhältnisse Schwierigkeiten hatten, in etwa vorhandenen anstän= digen Wohnungen Aufnahme zu finden. Der housefarmer war nicht die= jenige Perfonlichkeit, welche fich Gewiffensbiffe machte, ob ber 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 ift von behördlicher Seite nicht gegen diese Mißstände ein=

aeichritten worden?

Gesetliche Besugnisse zu einem Einschreiten waren in England in vollkommen ausreichendem Mage vorhanden. 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 Localbehorde (vestry) durch einen ihrer Beamten - ben Inspector of Nuisances - bon Beit zu Beit ihren Diftritt inspicieren laffen, 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 bon 2 Steuerzahlern des Begirts die Anzeige von bem Bestehen einer nuisance gemacht wird und biefe Anzeige sich als begründet herausstellt, so hat die vestry den Besehl zu erlassen, ben lebelstand innerhalb gegebener Frift zu beseitigen. Wird dieser Befehl nicht ober nicht gehörig befolgt, fo ift die Sache vor das Gericht zu bringen, und diefes tann feinerfeits die Befeitigung des lebelftandes sowie die erforderlich erscheinenden Borkehrungen gegen feine Wiederkehr anordnen und die schuldigen Versonen zu einer Strafe bis zu 5 Le verurtheilen. Das Bewohnen des haufes tann bis zur Befeitigung des Uebelftandes verboten werden. Wird auch dem richterlichen Besehle, gegen welchen in gleicher Weise wie gegen die vorausgegangene Entscheidung der Localbehorde

eine Berufung geftattet ift, nicht Folge gegeben, so tritt Berurtheilung zu einer Gelbstrafe ein, und die Localbehorde erhalt jugleich die Befugniß, Die Beseitigung des Uebelstandes und die nothwendigen Verbesserungen und Beränderungen auf Roften bes Schuldigen vorzunehmen, eventuell kann das Gericht diefe Vornahme anordnen.

Um zu verstehen, wie trot diefer Bestimmungen die von dem Berichte der Rohal-Commission constatirten Mißstände haben fortdauern könnenmuß man bor allem berücksichtigen, aus welchen Elementen die Local, behörden zusammengesett sind und wer die Inspectors of Nuisances sind, benen vor allem die Aufgabe gufallt, die betreffenden Gefete in Bollgug ju feten; benn die Befugnig, welche ben bon ber nuisance betroffenen Personen zur Initiative gegeben ift, tann von teiner großen prattischen Bedeutung sein. Diese Personen find zumeift gegen die Uebelftande, zu beren Bergrößerung fie häufig felbft birect beigetragen haben, völlig abgeftumpft und gleichgultig und befinden fich auf der andern Seite in einer Nothlage: sie können bessere Wohnungen nicht finden, und ihre Abhängigkeit bon dem Sauswirthe ichließt ihnen den Mund.

Was nun die Localbehörden, die vestries, betrifft, so gehen dieselben aus Wahlen hervor, welche tein öffentliches Interesse erregen. Es find zumeist kleine, für eine energische Localverwaltung absolut incompetente Leute, welche in die vestries gewählt werden. Am schlimmften find diese Berhältniffe in London, wo befanntlich feine einheitliche Stadtverwaltung befteht, wo vielmehr 39 Diftricte eine absolut selbständige und von ein= ander unabhängige Berwaltung führen. In Folge deffen fehlt es gerade in den von der arbeitenden Claffe vorzugsweise bewohnten Diftricten absolut an geeigneten Elementen für die Localverwaltung, ja, in diesen Diftricten bilden vielsach die housefarmers, resp. Leute, welche mit den housefarmers durch verwandschaftliche, freundschaftliche ober geschäftliche Beziehungen verbunden sind, die Majorität 1). Gine energische, unparteiische Anwendung der gegen die nuisances gegebenen gesetlichen Bestimmungen, wie sie gerade in den ärmeren Districten besonders von Nöthen wäre, ist von einer folchen Behörde nicht zu erwarten.

Einen trefflichen Beweis davon, in welch' geringem Umfange die Local= behörden von den ihnen eingeräumten Befugniffen Gebrauch machen, liefert jolgende Thatsache. Rach den gesetzlichen Bestimmungen 2) kann das Mi= nifterium den einzelnen Diftricten die Befugnig einraumen, Sausord= nungen für die Miethshäufer — tenement houses, d. h. Bäufer, welche von Mitgliedern mehr als einer Familie bewohnt werden — zu erlassen. Hierzu war ursprünglich ein Antrag der Localbehörde eriorderlich. Nur relativ wenige Diftricte — in London 20 — ftellten

¹⁾ In der Localbehörde von Clerkenwell sitzen z. B. 13 oder 14 housefarmers und 10 Schanfwirthe (cf. Parlamenterebe bon Sir Charles Dilfe bom 4. Marg 1884). Die Schankwirthe sind in kaum geringerer Weise als die housesarmers an den bestehenden Wohnungszuständen interessirt, denn nichts ist so geeignet, die Leute in das Wirthshaus zu treiben, wie der undefriedigende 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.

einen berartigen Antrag, und doch war den Localbehörden gerade in dem Erlaffe von Sausordnungen ein Mittel gegeben, gegen die vorhandenen Wohnungsmißstände energisch einzuschreiten. In den Hausordnungen tonnen Bestimmungen baruber getroffen werden, eine wie große Anzahl bon Versonen in den einzelnen Räumen aufgenommen werden durfen 1), ferner wie häufig das Weißen und die Reinigung der Säufer stattzusinden hat, in welcher Weise für Abtritte zu forgen ift zc. Die Localbehörde tann die Registrirung und die regelmäßige Inspicirung aller tenement houses oder gewiffer Claffen derfelben anordnen 2). Bon ben 20 Diftricten, denen in London die Befugniß zur Ginführung von Sausordnungen gegeben mar, haben nur 15 wirklich Saugordnungen erlaffen, und von diefen 15 haben nur 2 — Chelsea und Islington — die Hausordnungen thatfach= lich, aber auch nur in einem beschränkten Umfange angewandt. — Die bezüglichen gefetlichen Beftimmungen wurden fpater bahin abgeandert, daß das Ministerium, ohne eines vorhergehenden Antrags der Localbehörden zu bedürfen, die Befugnif jur Ginführung von Sausordnungen verleihen kann. Im December 1883 ift bies für alle Diftricte ber Metropolis geschehen. Nach wie vor bleibt es aber dem Belieben der einzelnen vestry überlaffen. ob fie Hausordnungen erlaffen, und weiter, in welchem Umfange fie diefelben zur Ausführung bringen will.

Die vestry hat sich bisher in Folge ihrer Zusammensehung durchweg als wenig geneigt und auch wenig geeignet erwiesen, von der ihr zur Beseitigung der nuisances gegebenen Waffe Bebrauch zu machen. Die Auffaffungsweise ber vestry mußte aber auch zurudwirken auf die Beamten, in beren Banden gunachft die Anwendung der gesetlichen Bestimmungen lag, auf die Inspectors of Nui-Die Inspectoren werden in gleicher Weise wie die ihnen vorgesetzen Medical Officers of Health von den einzelnen vestries angestellt, in den handen der vestry ruht die Bestimmung über ihre Besolbung und über ihre Entlaffung. Diese Abhängigkeit von den Localbehörden wird die Beamten wenig geneigt machen, mit Energie auf Magregeln zu bringen, welche gegen das perfönliche Interesse von Mitgliedern der vestry gerichtet Aber, felbst wenn die Beamten den Muth hierzu hatten, mare es ihnen taum möglich, ihre Pflicht voll ju erfüllen. Die Bahl ber Infpectoren ift fast durchgängig viel zu gering, und gerade in den armeren Di= ftricten, wo die Thatigfeit der Inspectoren eine besonders umfangreiche fein mußte, find die den einzelnen Inspectoren unterstellten Begirke viel zu groß?). Es ift leicht verständlich, daß gerade die armeren Diftricte an Beamtenbesoldungen möglichst zu sparen suchen, und so kommt es denn vor, daß

¹⁾ In der von dem Local Government Board entworfenen Miufter-Hausordnung wird vorgesehen, daß die Schlafraume für jede ermachsene Berfon einen Luftraum

von 300 Kubitfuß 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 Diftricte Whitehapel mit 5000 von Arbeitern

bewohnten Säufern gibt es nur 2 Inspectors of Nuisances.

auf einen einzelnen Inspector Bezirke bis zu 100,000 Einwohner sallen, ja, häusig hat der Inspector noch andere communale Aemter, z. B. dasienige eines Bauinspectors, und daneben ist ihm stets noch Privatprazis gestattet. Selbst wenn die Inspectoren aus besseren und mehr qualisizirten 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 auszussillen.

Man sieht, es sind eine ganze Reihe von Momenten, welche als Ursachen für das Entstehen und für das Fortbestehen der Mißstände in den Arbeiterwohnungen zusammengewirtt haben. An der Wurzel der Wohnungsfrage besinden sich Fragen von allgemeinerer Bedeutung: Die englische Municipalversassung, insbesondere diesenige von London, das Leaseshstem, die Vertheilung des Grundeigenthums, die Concentrirung der Industrien in den Großstädten, die Massenimmanderung in
die Großstädte und andere wichtige Momente spielen hier eine Kolle. 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 barüber erhoben, inwieweit die zur Befeitigung von nuisances gegebenen gefetlichen Bestimmungen thatsächlich zur Anwendung gebracht werden. Es hat sich dabei herausgestellt, daß überall, wo die Gesete nicht ausgeführt werden, dies lediglich auf einer Schuld der Localbehörde beruht. Die Behörden in den Provinzialstädten haben dabei ihrer Pflicht in weit höherem Mage genügt, als diejenigen in London. Der Inspectorenftab in London ent= fpricht weder an Zahl noch an Qualität irgendwie ben zu ftellenden An-In einzelnen Begirten, wie g. B. Clerkenwell, find ferner forderungen. geradezu scandalöse Zustände aufgedeckt worden; Zustände, welche nur zu verstehen sind, wenn man in Betracht zieht, eine wie außerordentlich geringe Auffichtsbefugniß in England der Centralbehorde gegenüber den Localbehörden zusteht: Mitglieder der vestry be= treiben in der niederträchtigsten Weise unter Migbrauch ihrer amtlichen Befugnisse einen Sandel mit schlechten Saufern; ein Beamter, welcher verfucht, die gesetlichen Bestimmungen gegen die slums energisch jur Durchführung zu bringen und keine Rücksicht barauf nimmt, daß sich eine große Angahl ber slums im Befige von Mitgliedern der Localbehorde befindet, in welcher die housefarmers die Majorität haben, wird sofort ohne Angabe von Bründen entlaffen. Durch die hier befonders von dem Secretar der vestry Clerkenwell, Mr. Paget, von dem Berfaffer 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 Berbesserung der Arbeiterwohnungen.

Bas ferner das Lease-system betrifft, so wird ein außerordentlich werthvoller Beitrag für die Beurtheilung deffelben und der damit zusammen=

hängenden Institution der middlemen oder housefarmers durch die Ausfagen des Lord William Compton, des Sohnes des Herzogs von Northampton — wohl des größten Grundstückseigenthümers in London — sowie des Anwaltes H. L. Boodle, des Rechtsbeistandes der Herzöge von Northampton

und Weftminfter, geliefert 1).

Bon besonderer Gründlichkeit endlich sind die Untersuchungen, welche die Rohal-Commission über die Gründe sür die Göhe der Wohnungsmiethen angestellt hat. Die Göhe der Miethen ist hervorgerusen durch den Mangel an vorhandenen Arbeiterwohnungen gegenüber einer sortbauernd steigenden Nachsrage. Die Rohal-Commission ist dabei ausstührlich auf die Frage eingegangen, ob und inwieweit eine Bestiedigung des Wohnungsbedürsnisses 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 vielsach geradezu als eine Rechtsertigung für die geringe Anwendung der gesehlichen Bestimmungen und das Bestehenlassen der slums angesührt, daß eine schlechte Wohnung immerhin noch besser sei als gar keine.

Eine präcise Antwort auf die Frage, eine bestimmte Feststellung, welcher Procentsat 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 sinden sich hier nur allgemeine Momente ausgeführt; so vor allem, daß die ganze Classe der nicht in dauernder Beschäftigung besindlichen 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 tresse vor allem zu bei den Tausenden von Dockarbeitern, bei den für die Kleiderund Schuh-Magazine Beschäftigten u. s. w. Dazu kämen serner Diesenigen, deren Gewerbe aus persönlichen Dienstleistungen beruht, und endlich viele

¹⁾ Aus der Vernehmung des Mr. Boodle möge hier eine gelegentliche Aeußerung über die englische Gesetzebung hervorgehoben werden. Mr. Boodle erklärte, es sei für den Juriften sehr schwer, die englischen Gesetze über das Sanitätswesen zu verstehen; dieselben seinen fast so complicirt, wie die Eeste betr. den Bau von Kirchen, welch' lettere dis zest überhaupt noch Niemand verstanden hätte. — Diese Schwerverständliche der die Kockleichen gesetzt und Compliciertheit der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ist ein Moment, welches in einem gewisen Grade eine Entschuldigung für die Richtausssuring der Gesetz durch die Vocalbehörden abgiedt. In den Ausslangsährige witglieder der Bocalbehörden und Beamte, welche schwozgetreten, das langsährige Mitglieder der Bocalbehörden und Beamte, welche schon lange Zeit im Dienste gestanden haben, sich in einer erstaunlichen Untenntniß über die ihnen durch die Gesetz gegedenen Machtebengnisse bei Rohale Commission als eine dringende Nothwendigseit bezeichnet. Borläusig hat das Local Government Board eine überssichtliche und leichtverständliche Jusammenstellung der auf die Wohnungsfrage überhaupt bezüglichen Gesetze ansertigen lassen und unter dem 31. Dec. 1883 mit einem Circulardries an sämmtliche, mit der Ausführung dieser Bestimmungen betrauten Sehörden gesandt (cf. 13. Jahresbericht des Local Government Board, Anhang S. 111 ff.).

Arbeiter, welche durch ihren Beruf gezwungen sind, in bestimmten Stadttheilen zu wohnen, wie z. B. die Gemufe- und Grünkramhandler. Aber auch bei ben übrigen Claffen werden bie erheblichen Schwierigkeiten betont, welche einer Berlegung bes Wohnfiges aus der Stadt heraus entgegenfteben. Durch das hinein= und herausfahren wurde ein nicht unerheblicher Zeit= und Geldaufwand veranlaßt. Es fei ferner in Betracht zu ziehen, daß die Möglichkeit, mit der Kamilie zusammen zu Mittag zu effen, vollständig fortfalle. Infoweit mehrere Familienglieder auf Berdienst gingen, würde das Wohnen außerhalb der Stadt einen ganz unerschwinglichen Kostenaufwand herbeiführen, und es entständen andere Unguträglichkeiten; insbeson= dere würden die gelegentlichen Arbeiten, welche es einzelnen Familiengliedern häufig möglich machen, das Einkommen ihres Ernährers zu erhöhen, binwegfallen, falls die Familie aus der Stadt herauszöge. Es wird weiter hervorgehoben, daß fich die Arbeiter in den von ihnen bewohnten Stadt= theilen Londons die Lebensmittel und fonftigen Bedürfniffe weit billiger beschaffen fonnten, als dies in den Vororten möglich fei; auch durfe nicht außer Acht gelaffen werben, daß die Arbeiter vielfach ein Widerftreben zeigten, die ihnen heimisch gewordene Nachbarschaft zu verlaffen und sich von ihren alten Freunden und Bekannten zu trennen.

Der Gefammteindruck, welchen man aus den Zeugenausfagen entnehmen fann, geht dahin, daß die Hoffnung nur eine geringe ift, die Arbeiter-wohnungsnoth dadurch zu befeitigen, daß die Arbeiter in erheblicher Zahl ihre Wohnung aus London heraus in die Vororte verlegen werden. gegen wird mehrfach in den Ausfagen hervorgehoben, daß ber natürliche Weg, die Wohnungenoth zu befeitigen, barin beftehen murbe, bag die Fabrikanten, soweit fie nicht für individuelle Bedürfniffe arbeiten, ihre Ctabliffements aus den großen Städten hinaus auf das Land verlegen. Dabei wird ju gleicher Zeit eine Thatfache feftgeftellt, welche die beftehenden Berhaltniffe in einem besonders schlimmen Lichte erscheinen läßt, nämlich die Thatfache, daß Londoner Unternehmer vielfach durch Zeitungs= annoncen Arbeiter bom Lande nach London zu ziehen fuchen, obwohl in London felbst ein hinlängliches Angebot von Arbeitskräften vorhanden ift. Als Grund hierfür wird angegeben, daß die Londoner Arbeiter nicht fo gut qualificirt feien, forperlich anftrengende Arbeiten auszuführen, weil dieselben durch die ungunftigen Berhältniffe, unter benen fie leben, zu folchen Arbeiten unbrauchbar ge= macht seien 1). Auf diese Weife wird eine fünftliche Ginwanderung neuer Arbeiter nach London hervorgerufen, und fo bas schon bestehende Difverhältniß zwischen Angebot und Nachstrage 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) &}quot;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.

eingehenden Erörterung. Es wird mehrsach ausgeführt, daß alle Verbesserungen, alle Reubauten, welche in den Arbeitervierteln ausgeführt worden seien, die disherigen Verhältnisse nur verschlimmert hätten, indem sie den zur Versügung 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 Besugniß 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 jur Ertheilung der Expropriationsbefugnig. Hierbei ift durch zwei standing orders bes Parlaments (orders 38 und 111) beftimmt, daß ber Antragsteller eine Erklärung einzureichen habe, wie viele Personen der arbeitenden Classe durch bie Expropriation ihre Wohnung verlieren wurden, und in welcher Weife für ein anderweitiges Unterkommen berfelben geforgt fei. Diefe Bestimmung ift nun aber von nur geringem praktischen Ruten gewesen. Bon den, wie es scheint, burchaus nicht feltenen Fallen, wo direct unrichtige Erklärungen abgegeben wurden, abgesehen, wird die Bestimmung jumeist dadurch um= gangen, daß die betreffende Gefellichaft den Hauseigenthumer, refp. den housefarmer durch Gewährung einer Entschädigung veranlaßt, den Miethern rechtzeitig ju fundigen, um bann bie Erklarung abgeben ju konnen, bag keine Verson der arbeitenden Classe durch die Expropriation ihre Wohnung verlieren werde. In anderen Fällen finden Privatarrangements zwischen der expropriirenden Gefellichaft und den Miethern ftatt: die Gefellichaft gahlt den Miethern kleine Entschädigungssummen von 30-50 sh., damit die Miether sich felbst ein anderweitiges Unterkommen beforgen. wenigen Fällen, wo die Gefellichaften für diejenigen Berfonen, welche durch die Expropriation ihre bisherige Wohnung verloren. Gebäude errichtet haben, ift das zumeist nur zum Scheine geschehen: nachdem die Befugniß zur Expropriation erlangt war, find die Gebäude alsbald in Waarenlager umgewandelt oder zu sonstigen commerciellen Zwecken verwendet worden.

So ist das Angebot von Arbeiterwohnungen ebensoftetig gefallen, wie die Rachfrage nach denselben zugenommen hat. Daraus resultirt einerseits die sortwährende Steigerung der Miethpreise, wie andererseits die gesundheitswidrige Ueberfüllung der Wohnungen, und aus der Ueberfüllung der Wohnungen wiederum solgt ihr rapider baulicher Versall. So ist es eine sortlausende Kette von Ursachen und Wirkungen, welche die vorhandenen Mikstände herbeigesührt haben.

8 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 Nerhältnisse herbeigeführt, und es erscheint deshalb angezeigt, mit der Darlegung der einzelnen Ges

fetze, zu ber wir nunmehr übergehen, eine Besprechung berjenigen Puntte zu verbinden, an benen die Wirksamkeit Diefer Gesetz gelcheitert ift.

Das Ziel der englischen Arbeiterwohnungsgesetzgebung ift ein doppeltes: es handelt fich einmal um Befeitigung ber vorhandenen ungefunden Wohnungen, um ein Rieder= reißen der slums, andererseits um eine Beförderung ber Entstehung neuer Arbeiterwohnungen. Diefe beiden Befichts= puntte fteben in einem inneren Zusammenhange. Wenn durch die Errich= tung einer genügenden Bahl neuer gefunder Wohnungen für die Befriedi= gung der thatsächlich vorhandenen Nachfrage nach Arbeiterwohnungen gesorgt wird, so werden die Besitzer der slums, deren Fortbestehen mit der That= sache zusammenhängt, daß die Nachsrage nach Wohnungen weit über das Angebot hinausgeht, in Folge der Concurrenz schon im eigenen Interesse an eine Befeitigung der Mifftande herantreten. Undererfeits murbe durch ein bloßes Riederreißen der slums ohne gleichzeitige Errichtung neuer Häuser der bestehende Zustand kaum gebeffert werden, indem dadurch, daß eine bermehrte Anzahl von Berfonen in die vorhandenen Arbeiterwohnungen gusammengebrängt würde, sehr bald neue slums entstehen müßten.

Es muß daher als durchaus rationell angesehen werden, daß die englische Gesetzebung, welche sich mit der Arbeiterwohnungsfrage beschäftigt, beide Ziele ins Auge saßt. Ob es aber rationell gewesen ist, daß man mehrsach in einem und demselben Gesetze beide Gesichtspunkte verbunden hat, oder ob dadurch nicht die Erreichung eines seden der beiden Ziele erheblich erschwert und keins in genügender Weise erreicht ist, wird die nachsolgende Darstellung

der Befete und ihrer Wirtfamkeit lehren 1).

In einigen der Gesehe sind die beiden Gesichtspunkte so vollständig zusammengeworsen, daß es unmöglich erscheint, die streng logische Trennung der gesehlichen Bestimmungen in solche, welche die "pulling down", und in solche, welche die "constructive branch of the subject" betressen, hier durchzusühren. Die gesehlichen 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 Shastesbury an. Lord Shastesbury setzte i. J. 1851 zunächst im Unterhause und dann, nach seiner Berusung 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 solgendes. In Städten und Ortschaften mit mindestens 10 000 Einwohnern kann in einer ausdrücklich zu diesem Zwecke berusenen 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.

häusern für die arbeitende Classe beschlossen werden. In den Ortschaften muß dieser Beschluß mit einer ²/3-Majorität gesaßt werden, in den Städten hat die Aussührung des gesaßten Beschlusses zu unterbleiben, salls Steuerzahler, welche ¹/10 des Steuerwerthes des Districtes repräsentiren, Widerspruch erheben. Nach gehöriger Annahme des Beschlusses ist die Localbehörde berechtigt, Grundstücke zu kausen oder zu pachten, um Logirhäuser darauf zu errichten, oder auch bestehende Logirhäuser anzukausen. Eine Cx-propriation steht ihr zu diesem Zwecke nicht zu.

Was juriftisch unter einem Lodging House zu verstehen ift, ist nicht ganz unbestritten. Die herrschende Ansicht begreist darunter: Häuser, in welchen Personen der ärmeren Classen, die nicht Mitglieder ein und derselben Familie sind, Ausnahme — regelmäßig nur auf turze Zeit — sinden und einen gemeinsamen Raum bewohnen. Derartige Hotels für die allerärmsten Volksschichten, in denen momentan Obdachlose sür 3—4 d. Nachtquartier sinden, sind in England vielsach als Privatunternehmungen errichtet worden, und es bestehen sür dieselben eine Reihe polizeilicher und sanitärer Vorschristen. Die Localbehörden haben Hausordnungen für diese Logirhäuser erlassen, durch welche sür die Ausrechterhaltung von Ordnung, Reinlichseit und Sittlichkeit in den Häusern in genügender Weise Vorsorge getrossen 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 Besugniß zur Bewilligung von Gelbern wurde in den späteren Gesehen ausgedehnt auf alle Unternehmungen, welche die Errichtung von Wohnungen sür 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 Geselsschaften oder Private die Unternehmer sind. Ueber die näheren Bedingungen bei diesen Darlehnsgewährungen und über den Umsang, 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 Buch stabe geblieben. Es sind überhaupt blos zwei Orte, die City of London und Hudderssield, welche von der Erlaubnis zur Errichtung von Logirhäusern Gebrauch gemacht haben, und auch hier ist das nur in einem minimalen Umsange geschehen. Als Grund sür 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 Aussithrung des Gesetzs zu hindern.

II. Die zweite Gruppe von Gefegen wird nach dem Namen des Abgeordneten, welcher die betreffenden Bestimmungen zuerst beantragte, als Torrens' Acts bezeichnet. Es find ber Artizan's and Labourer's Dwellings Act 1868 (31 a. 32 Vict. c. 130) und die beiden Rovellen 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 Frlands mit wenigstens 10000 Einwohnern. Die we-

sentlichsten Bestimmungen sind folgende.

Wenn der von den Localbehörden angestellte Sanitätsbeamte (Medical Officer of Health) in feinem Begirte Baufer porfindet, reip. durch eine Gingabe bon vier ober mehr Sausbesigern auf Baufer aufmerksam gemacht wird, welche fich in einem derartig gefundheitsgefährlichen Buftande befinden, daß fie für menschliche Wohnungen ungeeignet zu erachten find, fo hat er darüber an die Localbehörde zu berichten. Wenn die Localbehörde es unterläßt, auf diefen Bericht bin Schritte gu thun, fo tann fie durch das Ministerium auf eine von 4 hausbesitzern an baffelbe gerichtete Eingabe hin gur Musführung der Beftimmungen bes Gefetes angehalten werden. Die Local= behörde foll junächst ein Gutachten ihres Banbeamten (Surveyor oder Engineer) einholen, ob es nöthig ift, das Haus oder einen Theil deffelben einzureißen, oder ob der lebelftand durch bauliche Beränderungen beseitigt werben tann. Das Gutachten wird bem Gigenthumer bes Saufes zugestellt. welcher das Recht hat, dagegen Einwendungen zu machen. Rach Erledigung derfelben läßt die Localbehörde einen vollftandigen Bauplan mit Roftenanschlag von ihren Baubeamten ansertigen und wiederum dem Gigenthumer Dem letteren ift auch in diesem Stadium noch das Recht der Berufung gegeben. Ift ber Bauplan fobann rechtsfraftig geworben, und ber Eigenthumer unterläßt es bennoch, benfelben auszuführen, fo hat die Localbehörde, falls es fich um ganglichen Abbruch handelt, das Recht, das haus auf Roften bes Eigenthumers abzureigen; falls es fich um Reparaturen handelt, die Wahl, die Reparatur auf Roften des Gigenthumers borgunehmen ober bas Saus zu ichließen ober es abzureigen. Gine Entichadigung des Gigenthumers für den Gingriff in fein Gigenthumsrecht wird in feinem Falle zugeftanden.

Die Torrens' Acts charafterifiren fich hiernach'im wesentlichen als Ergänzungen, resp. Berschärfungen ber oben schon erwähnten älteren Bestimmungen über die Beseitigung von Nuisances. Während die älteren Gesetze vorzugsweise auf die Erzwingung von Reparaturen hinauslausen, wird hier vor allem der leider häusige Fall ins Auge gesaßt, daß Gebäude einer Reparatur gar nicht mehr sähig oder werth sind, und daß sich deshalb ein directes Riederreißen derselben als die allein ans

gebrachte Magregel 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 Umsange in Vollzug setzen. Das dem Ministerium hierbei gegebene Recht, auf eine Beschwerde hin einzuschreiten, blied ohne allen praktischen Werth, weil in den Districten, wo das Gesetz vor allem hätte zur Anwendung gebracht werden sollen, die Mehrheit der Hausbessitzer aus solchen Personen

bestand, welche ein Interesse an der Ausrechterhaltung des bestehenden Zusstandes hatten. In Folge dessen war es schon eine Seltenheit, daß Anzeigen über Wohnungen "unsit for human habitation" seitens der Hausdessitzer eineliesen. Der Fall, daß Eingaben das Stadium des Berichts des Sanitätsbeamten — in welchem dieselben ja bis in alle Ewigseit ausgehalten werden konnten — durchlausen, und daß dann vier Hausdesitzer 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 anzugreisen, von welchem der Mißersolg des Gesetzes resultirte: der Unthätigkeit der Vocalbehörden, glaubte man, die Wirksamkeit des Gesetzes dadurch verstärken zu können und zu sollen, daß man dem Hausbessiger einen Entschädigungsanspruch einräumte für das Eingreisen in den gesundheitsgesährlichen Zustand seines Gebäudes. Man that dies sreilich nicht direct, sondern auf einem Umwege. Man gab nämlich in der Rovelle von 1879 dem Eigenthümer eines Hauses, welchem auf Grund der Torrens' Acts der Besehl zugestellt worden ist, bauliche Beränderungen an seinem Hause vorzunehmen oder dasselbe niederzureißen, das Recht, zu verlangen, daß die Localbehörde das Haus kause kause kause. Der Kauspreis sollte, wenn keine Einigung erzielt wurde, durch Schiedsspruch sessigestellt werden, und die Schähung auf der Basis des Marktwerthes (kair market value) ersolgen.

Diese Abanderung des Gesetzs war allerdings geeignet, die Hausdesitzer der Durchsührung der Torrens' Acts geneigter zu machen; aber sie hatte den umgekehrten Ersolg bei den Localbehörden, welche es in der Hand hatten, durch Beeinflussung ihres Sanitätsdeamten die Wirksamkeit des Gestess auf ein Minimum zu reduciren. Die Localbehörden mußten bei jeder Anwendung des Gesetzs gewärtig sein, daß der Eigenthümer den Ankauf des Hauses verlangte, und die mit diesem Ankause verbundenen Ausgaben won der nicht zu rechtsertigenden Höhe der Compensationssumme mag zunächst noch abgesehen werden wirden gerade die ärmeren Districte, sür welche das Gesetz vorzugsweise bestimmt war, von jedem Einschreiten abschrecken.

In der That wurde das Gefet nur in wenigen Diftricten überhaupt zur Anwendung gebracht; in London find es nur sechs Districte, welche das Gesetz wirklich ausgesührt haben. Und dies ist der Fall, obwohl durch die Novelle von 1882 das Anwendungsgebiet des Gessetzellsch erweitert wurde, indem die betreffenden Bestimmungen ausgedehnt wurden auf obstructive duildings, d. h. Häuser, welche zwar an sich nicht als unbewohndar angesehen werden können, aber für die betreffende Gegend im Bege gelegen sind, insbesondere den steien Lustzutritt 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 Gesehes 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,

Schriften XXX. - Wohnungefrage. I.

verwendet werden sollen. Zu gleicher Zeit wurde sür die Metropolis eine neue Controlinstanz über den Districtsbehörden eingesührt. Man gab nämlich dem Metropolitan Board of Works, einer Behörde, welche mit der Aussührung öffentlicher Arbeiten auf Kosten der gesammten Metropolis betraut ist, die Besugniß, die Localbehörden zur Ersüllung ihrer Pslicht anzuhalten und eventuell im Säumnißsalle an Stelle der Localbehörden das Geseh zur Aussührung zu bringen und die alsdann entstehenden Kosten der betreffenden Localbehörde auszuerlegen. Ein derartiges Eingreisen des Metropolitan Board of Works kann durch eine Beschwerde eines einzelnen Hausbesitzers oder eines Armenpslegers herbeigesührt werden. Auch diese Bestimmung ist ohne praktischen Ersolg 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 Rothstände beigetragen haben, so war doch in diesen Gesehen eine Reihe von neuen Momenten zum Ausdruck gestommen, welche die Grundlage für die nun zu besprechende Gruppe von Gesehen abgaben. Man hatte erkannt, daß die energische Durchsührung von Verbesserungen nur möglich sei, wenn die letzteren losgelöst würden von dem engen Gesichtskreise der vielsach an der Ausrechterhaltung des bestehenden Justandes persönlich interessirten Localbehörden, und daß es weiter nöthig sei, die Verbesserungen nicht auf das Niederreißen eines einzelnen gesundheitsgesährlichen Gebäudes zu beschränken, sondern die Verbesserungen in einem weiteren Umsange und in einem größeren Style durchzusühren.

III. Die nach dem conservativen Minister, Sir Richard Eroß, auch unter dem Ramen der Cross' Acts bekannten Artizan's and Labourer's Dwellings Improvements Acts 1875, 1879 und 1882 (38 a. 39 Vict. c. 36; 42 a. 48 Vict. c. 63; 45 a. 46 Vict. c. 54 part 1) geben sür Städte in England und Schottland mit mehr als 25,000 Einwohnern die Besugniß, ganze Flächen, welche von einer Reihe von ungesunden Gassen und Winkeln bedeckt sind, zu säubern 1). Die Aussihrung dieser Besugniß 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 ift folgender: Wenn der zuständige Sanitätsbeamte eine im Sinne des Gesetzes ungesunde Gegend vorsindet, 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 — sür London Home Secretary, sür das übrige Land Local Government Board — appelliren. Hält die Localbehörde — in London das Metro-

¹⁾ Das Wirkungsgebiet bes Gesets umfaßt außer ber Metropolis 87 Städte in England und 8 Städte in Schottland. Für Frland gilt ein Specialgeset.

politan Board of Works — ihrerseits, entgegen dem Berichte des Sanitätsbeamten — der sogen. Representation —, die Gegend nicht sür ungesund, und lehnt sie deshalb die Vornahme von Verbesserungen ab, so hat sie darüber mit Gründen an das Ministerium zu berichten, welches die end-

gultige Entscheidung trifft.

Rachdem eine Gegend für eine ungefunde im Sinne des Gesetzes erklärt worden ist, hat die Localbehorde einen Berbefferungsplan mit Kostenanschlag durch ihren Baubeamten ansertigen zu laffen. Diefer Plan sollte ursprünglich die Beschaffung von paffenden Wohnungen für wenigstens ebenso viele Versonen 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 Rovelle von 1882 ist diese Frage jett in verschiedener Weise für London und für die Provinzialftadte geordnet: In London foll ftets für die Salfte der Arbeiter, welche die alten Saufer bewohnten, auf dem freigelegten Plate oder in deffen nächster Nahe Wohnung geschaffen werden, mahrend von der Sorge für das Unterkommen des Restes auf Antrag seitens des Mini= steriums dispenfirt werden kann; in den Brovinzialstädten dagegen ist die Behörde überhaupt nur dann verbunden, in dem Plane Vorforge für Arbeiterwohnungen zu treffen, wenn dies von dem Ministerium ausdrücklich verlangt wird.

Der Berbesserungsplan ist gehörig bekannt zu machen und dem Ministerium einzureichen. Das Ministerium entscheidet über etwaige Cinwenbungen und kann auch aus eigenem Antriebe den Plan abändern. Das Ministerium stellt den genehmigten Plan durch eine vorläufige Berordnung sest, und diese ist sobald als thunlich dem Parlamente zur endgültigen Ge-

nehmigung vorzulegen.

In Aussührung des Planes hat die Localbehörde die betreffenden Grundstücke anzukaufen, event. zu expropriiren. Sie kann serner die Häuser abreißen lassen und neue Straßen herstellen. Dagegen darf sie den Keubau von Häusern nur dann selbst aussühren, 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 Käuser auf demselben den Verbesserungsplan aussührt.

Durch die Novelle von 1882 ist der Wirkungstreis 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 Gesehen bestehenden Berschiedenheiten 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 gesorderten Maßnahmen nicht selbst vornimmt, die Expropriation und die eventuelle Verwerthung der Grundstücke durch die Localbehörde an. Die Cross' Acts sassen die Säuberung von ganzen Flächen in das Auge, und es werden die dazu ers

sorberlichen Expropriationsrechte direct gegeben. Weiter ist mit Maßnahmen unter den Cross' Acts stets eine Neuanlage verdunden; bei den Torrens' Acts dagegen besteht nur sür die Metropolis die Verpslichtung, die erworbenen Grundstücke zu Neuanlagen zum Besten der arbeitenden Classen zu verwerthen. Die Errichtung neuer Häuser auf den erwordenen Grundstücken kann nach den Torrens' Acts stets von der Localbehörde ersolgen, während in den Cross' Acts dies regelmäßig Privatunternehmern überlassen wird. Eine weitere Verschiedenheit besteht hinsichtlich der Behörden, welche diese Gesehe zur Aussührung zu bringen haben; speciell in der Metropolis gesichieht die Aussührung der Torrens' Acts durch die einzelnen Districtsbehörden, während die Aussührung der Cross' Acts als gemeinsame Angelegenheit der gesammten Metropolis angesehen wird. Endlich sind die Besugnisse der Centralbehörde, des Ministeriums, gegenüber Maßregeln unter den Cross' Acts weit umsafsendere 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 fuchen die Localbehörden die mit der Befeitigung von fchlechten Saufern verbundenen Koften von sich auf das Metropolitan Board of Works abzuwälzen. Wenn es den Localbehörden gelingt, durch eine Eingabe ihres Sanitätsbeamten bas Metropolitan Board of Works zur Sauberung ber Fläche, auf welcher schlechte Baufer stehen zu veranlaffen, so erhalt ber betreffende District Berbefserung, ohne daß damit eine irgendwie erhebliche Erhöhung der Localsteuern verbunden ift, weil die von dem Metropolitan Board gemachten Ausgaben von der gefammten Metropolis gleichmäßig getragen werben. Diefer Umftand ift gerade für die armften Diftricte bon Bedeutung. Während hier bei bem geringen Bermögensstande die durch Befeitigung einzelner Baufer gemäß ben Torrens' Acts entftehenden Ausgaben eine fehr empfindliche Steuerbelaftung hervorrufen, wird den Diftricten durch die Säuberung ganzer Flächen auf Grund der Cross' Acts ein directer Rugen jugeführt: Der fteuerbare Werth bes Grund und Bodens in bem betreffenden Diftrict wird durch die Sauberung der schlechten Begend und durch die Errichtung befferer Säufer fehr erheblich gesteigert, und die Roften hierfür fallen in überwiegendem Maße auf die vermögenderen Diftricte 1).

¹⁾ Es mag hier darauf aufmerklam 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 erhoden von dem jährlichen Keinertrag des in den betreffenden Distrikten sichtbar belegenen, einen Gewinn abwerfenden Vermögens. Das saft alleinige Steuerobject für die Localbesteuerung sind die Grundflücke, und dei der Steuereinschäugung derselben wird die Kente zu Grunde gelegt, zu welcher man vernünstigerweise erwarten kann, das Grundstück zu vermiethen. Vergleiche hierüber Aschrott, "Das englische Armenwesen". Leipzig 1885. S. 216 st. Von einer Erhöhung des steuerbaren Werthes des Hause und Grundbestiges, wie dieselbe durch Mahanhmen unter den Cross' Acts herbeigeführt wird, ziehen daher die disherigen Steuerzahler des betreffenden Districts großen Ruhen, indem sie in der Tragung der Locallasten erleichtert werden. Tenjenigen dieser Steuerzahler, welche in unmittelbarer Nachbarschaft von elenden Wohnungen Häuser besihen, wird das neben noch ein besonderer Vortheil dadurch zugeführt, daß sie von der unangenehmen

Es ift hiernach leicht zu verstehen, daß die Localbehörden der armeren Bezirke ein Einschreiten auf Grund ber Torrens' Acts möglichst zu vermeiben suchten und, foweit die bestehenden Zustände eine Berbefferung bringend erheischten, alle Mittel und Wege erschöpften, um die Sache auf bas Metropolitan Board of Works abzumälzen. Diefe lettere Behörde zeigte fich aber durchaus nicht fehr zu einem Ginschreiten geneigt, fondern ftrebte banach, fich die mit dem überaus schwerfälligen Berfahren unter den Cross' Acts verknüpfte Arbeitslaft möglichft bom Salfe ju schaffen. Ghe es baber ju einem Sanbeln, fei es unter ben Cross' Acts ober unter ben Torrens' Acts fommt, ift regelmäßig eine lange, sich oft Jahre hinausziehende Correspondenz zwischen den betreffenden Behörden vorausgegangen und das Endrefultat dabei ift fehr häufig gewesen, daß weder unter ben Cross'-, noch unter den Torrens' Acts eingeschritten murbe, weil eine jede der dabei in Frage tommenden Behörden sich darauf ftütte, daß die andere im vorliegenden Falle die competente fei. Gine hohere Inftang, von welcher diese Conflicte hatten entichieben werben konnen, hat es aber bis jest nicht gegeben.

Nachbarschaft befreit werben, und daß die ganze Gegend durch die Reubebauung gehoden wird. Dieser Punkt ist in den Ausfagen vor der Royal-Commission mehrsach berührt worden, und es wird dabei der Vorschlag gemacht, mit Rücksich auf berartige aus Communalmitteln herbeigeführte Werthsteigerungen eine besondere Steuersürdigen Grundstäte, welche Nuhen aus der Berbeigeführte nie hen, einzusühren sogenanntes betterment). Diese Idee wird unter Berufung auf ähnliche, in Amerika gestende Bestimmungen besonders von dem Kadicalen Chamberlain und Shaw Leseve sowie von dem Hohers von den Radicalen Chamberlain und Shaw Leseve sowie von dem Hohers von den Radicalen Ehamberlain und Shaw Leseve sowie von dem Hohers was und zu lebhaften Weinungsverschiedenheiten Anlaß gegeben hat. Um die Bauthätigseit zu besörbern, wurde nämlich vorgeschlagen, in der Rähe ber großen Städte belegenes, noch undebautes Land in kärkerer Weise als disher zur Seeuer heranzuziehen. Gemäß den englischen Steuerprinctpien wird unbebautes Land nach elne etwerprinctpien wird unbebautes Land nach Andsgabe des aus demselben in seinem gegenwärtigen Zustande gezogenen Ertrages besteuert. Man bezeichnete is nun als eine Ungerechtigseit, dah der Sand nach Aufgene des Ands zur biese Weise oft in einem minimalen Umfangzu den Ausgaben für allgemeine Verbesserungen beitrage, während ihm diese Verbesserung der Grundstücke, in gute sowie die Verbesserung der Grundstücke, un gute sowie die Verbesserung der Grundstücke zu gute sommen. Gegenüber dem Verbeigesührten Wertsstein wertause, in der Ausgaben für allgemeine Verbesserungen beitrage, während ihm diese Verbesserungen der Grundstücke zu gute som der Verundstücke zu gute sowie des Verbeisprührtenstücken Verundstücke zu gute kommen. Gegenüber dem Verbeigesührten Wertsstein verlagen, welche bertelbe in zustätzer Vezigebung hervorrigen würde, auswertsstein verlagen, welche bertelbe in weiterer Folge die Verleiben verbeigesührten verbeigesührten verbeigen werde ber Verligeren der Wirde der Verligeren der Verligeren der Ve

Neber den Umfang, in welchem die Cross' Acts speciell in London zur Anwendung gebracht worden find, ist eine bis jum Jahre 1882 incl. reichende Aufstellung vorhanden. Aus derfelben fei Folgendes hier hervorgehoben. 3m Banzen wurden feitens der Sanitäts= beamten 33 representations an das Metropolitan Board gerichtet. Hierbei muß auffallen, daß die Bahl ber Antrage von Jahr ju Jahr abnimmt. Diefelbe beträgt 1875:12, 1876:10, 1877:5, 1878:4, 1879:1, 1880:0, 1881:0, 1882:1. Daß diefe Abnahme nicht barauf beruht, daß es jett an einem Anlag zum Ginschreiten fehlt, geht aus der oben angegebenen Darftellung der Wohnungszuftande, wie fie von der Ronal-Commiffion ermittelt worden find, hervor. Der Grund liegt vielmehr darin, daß die Art und Weife, wie die representations von dem Metropolitan Board behandelt wurden, wenig geeignet mar, die Sanitätsbeamten zu neuen Eingaben zu veranlaffen. Bon den 33 representations wurden 10 ohne Weiteres verworfen, und zwar 6 aus bem Grunde, daß bas betreffende Areal für eine Behandlung unter ben Cross' Acts zu klein fei; bon ben übrigbleibenden 23 representations hatte das Metropolitan Board 6 noch "in Ueberlegung", und amar besanden sich 2 in diesem Stadium seit 1877, 2 feit 1878 und Wenn man hierbei auch in volle Berücksichtigung ziehen 1 feit 1879. muß, daß durch die gefetlichen Bestimmungen das Berfahren zu einem fehr umständlichen und schwerfälligen gemacht worden ift, fo beweift diefe That= sache doch, mit wie geringer Thatkrast und Ausdauer das Metropolitan Board ber ihm übertragenen Aufgabe nachgekommen ift. Was nun die 17 representations anbetrifft, welche überhaupt eine befinitive Behandlung burch bas Board erfahren haben, fo ift nur bei 4 der Berbefferungsplan bereits zur Ausführung gelangt; bei den übrigen ift theils das Terrain überhaupt noch nicht freigelegt, theils steht die Neubebauung deffelben noch 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 Berluste, die durch das unbenutzte Liegenlassen des Terrains entstehen, Beachtung verdient, sonbern 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 mehrsach 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 bem Mißerfolge ber Cross' Acts in London die Art und Weise, in welcher das Metropolitan Board seinen Pflichten nache gekommen ist, eine Schuld trägt, so wird man doch auch nach inneren Gründen dafür suchen müssen, daß das Gesetz sein Ziel versehlt hat. Die Gründe sind unschwer zu finden: sie beruhen auf dem Kostenauswande, den die auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Maßregeln mit sich sühren. Diese Höhe der Kosten resultirt aus 2 verschiedenen Mos

menten: einmal ist der Ankauf der Flächen in Folge der zur Anwendung gebrachten Grundsätze über die Entschädigung ein sehr theurer, und andererseits wird der Berkaus der Flächen durch die Beschränkungen, welche das Gesetz hiere bei vorschreibt, erheblich erschwert. Gehen wir auf diese beiden

Punkte noch etwas näher ein.

Bei Expropriationen unter den Cross' Acts foll in gleicher Weise, wie es in dem Torrens' Act von 1879 bestimmt mar, der haus = und Grundstüdwerth auf dem billigen Marktwerthe (fair market value) bafirt werden. Bur Berechnung dieses Marktwerthes wird von den Schiederichtern der Miethzins zu Grunde gelegt, welchen das haus thatsächlich einbringt. Je mehr ber hausbefiger durch ungehörige oder geradezu ungesehliche Ausnutung der Räume deren berzeitigen Ertrag fteigert, um fo höher niuß die ju gahlende Entschädigungsfumme ausfallen. Es wird bamit ein birectes Pramium auf die ungehörige Ausnutung ber Säufer gefett. In welchem Zuftande fich die Raume befinden, refp. in welchen Zuftand fie durch die ungehörige Ausnutung hineinkommen, blieb ursprünglich bei der Abschätung gang unbeachtet. Die Rovelle von 1879 änderte dies infofern, als fie anordnete, daß der Betrag der Entschädigung derjenige Werth fein folle, den das haus haben wurde nach Befeitigung etwaiger nuisances und abzüglich der Roften, welche diefe Befeitigung ber= ursachen würde. Die Schiedsrichter find ferner in den letten Jahren bei der Abschätzung davon ausgegangen, daß gefundheitsgefährliche Bäufer, welche zu schlecht für eine Reparatur find, nicht als Häufer, sondern als Grundftucke mit jo und jo viel Wagenladungen von Steinen und anderem Baumateriale angesehen werden sollen. Auf diese Weise wurde zwar die Entschädigungefumme für eine Reihe von Fällen erheblich ermäßigt; immerhin blieb aber ber Marktwerth als Bafis ber Entschädigung beftehen. Run haben aber Baufer von der in Frage tommenden Art nur einen beschränkten Markt, nämlich nur unter Leuten, welche fich feine Scrupel baraus machen, bie borhandene Arbeiterwohnungsnoth in der ungehörigften Beife auszunuben, um einen hohen Bewinn zu erzielen, und benen es baber gleich= gultig ift, zu welchem Zwecke und in welcher Art die Raume benutt werden: ob der Miether die Wohnungsrente durch Aufnahme von lüderlichen Dirnen oder auf welche sonftige Beife aufbringt. Bahrend folche Säufer unter anftandigen Leuten gar keinen Markt haben, ift ihr Marktwerth unter ber Claffe ihrer berzeitigen Besitzer ein weit hoherer als berjenige von guten Saufern in guter Gegend 1). Bei Bugrundelegung des Marttwerthes

¹⁾ Folgender, in den Aussagen vor der Rohal-Commission angesührter Fall möge zur Justration dienen. Ein Haussammer besat die lease von 13 Häusern in Vinecourt Limehouse. Diese lease hatte noch 42 Jahre zu lausen. Die von dem Haussarmer an den Eigenthümer zu zahlende jährliche Kente betrug 55 £ 5 sh. Ter Haussammer vermiethete die einzelnen Käume zum Preise von 4 sh. dis 5 sh. 9 d. per Woche und machte auf diese Weise aus den Häusern ein jährliches Einstommen von 158 £ 12 sh. (also sast das Oreisache der von ihm gezahlten Kente). Auf Grund dessen der von ihm gezahlten Kente). Auf Grund dessen der von ihm gezahlten kentel. Auf Grund dessen der von ihm gezahlten kentel. Auf Grund dessen der von ihm gezahlten kentel.

muß daher die an ben Hausbesitzer zu gahlende Entschädigung immer eine

unverhältnigmäßige Sohe erreichen.

Ru ber Entschädigung an ben berzeitigen Hausbesiker tommt aber weiter ein häufig fehr erheblicher Poften, welcher als Entschädigung an die Miether und insbefondere an die Labenbefiger zu gahlen ift. Obwohl diefen Personen durch bas Gesek birect ein Entschädigungsanspruch nicht jugesprochen ift, haben die Schiederichter benfelben boch durchweg eine Entschädigung für die borzeitige Auflösung des Miethsberhältniffes zuerkannt. Die Entschädigung hat besonders bei ben Ladenbefigern fehr erhebliche Dimenfionen angenommen. ichabung eines Geschäfts refp. die Abschähung des Nachtheils, welchen ein Geschäft durch die erforderliche Berlegung erleidet, ift eine sehr schwierige Sache und hat vielfach zu langjährigen Berhandlungen Anlaß gegeben. Wenn fobann ber Beschäftsinhaber mit bem ihm von den Schiederichtern zuerkannten Entschädigungsanspruche nicht zufrieden mar, fo konnte er Bernfung dagegen an eine Jury einlegen, und es hat fich herausgestellt, daß bie Jury hier, wo es fich um Entschädigung aus öffentlichen Mitteln hanbelt, regelmäßig von fehr freigiebigen Ansichten beherrscht wird 1).

11eber den Preis, welcher durchschnittlich bei den Expropriationen gezahlt worden ist, sehlt es an exacten Feststellungen. Solche Feststellungen erscheinen auch überaus schwierig, weil die Verhältnisse in den einzelnen Fällen zu verschiedene find. Die Sohe der den lessees gezahlten Entschädigungen richtet sich natllelicher Weise nach der Zeitdauer, welche die lease noch zu laufen hat. Ferner hat man fich in manchen Fällen, speciell ba. wo es fich um eine noch lange lease handelte, auf den Ankauf der lease beschränkt, mahrend man in anderen Fallen den Grund und Boden von

dem Gigenthumer hinzufaufte.

Betrachten wir nun, in welcher Weife das freigelegte Ter= rain verwerthet murde. Es ift bereits angeführt worben, dag nach ben geseklichen Bestimmungen eine Berwerthung regelmäßig in der Art geichehen foll, daß die Behörde das Terrain gegen die Bedingung der Ausführung bes Berbefferungsplanes veräußert. Der Erwerber hat nicht nur bas Terrain den Gefegen gemäß zur Errichtung von Arbeiterwohnungen zu verwenden, fondern er hat fich auch bei der Errichtung genau an die fest= gestellten Baupläne zu halten. Durch diese Bedingung wird natürlich der Kreis der Reslectanten erheblich eingeschränkt; denn abgesehen davon, daßeine Erbauung von Arbeiterwohnungen bisher die Speculation nicht fehr angezogen hat, wird Niemand fich gern für feine Bauausführungen einen bestimmten Blan von einer Behorde vorschreiben laffen, zumal wenn es fich bereits vielfach gezeigt hat, daß ein folcher Plan nicht der bestmögliche gewesen ift. So kam es, daß die Nachstrage nach derartigen Terrains eine fehr kleine war, während andererseits das Angebot als ein gezwungenes

²⁰⁰ L. Diefes Beilpiel zeigt, wie leicht es bei ben bestehenben Berhältnissen solchen Leuten möglich ift, in kurzer Zeit große Gewinnste einzuheimsen.

1) Eine Berufung gegen bas Urtheil ber Schiedsrichter ist nur in den Cross' —, nicht aber in den Torrens' Acts vorgesehen. Die Einführung der Berufung ist ficherlich feine Berbefferung.

erscheinen mußte, da ja die Behörde selbst das Terrain nicht durch eigene

Bauausführungen benuten darf.

In Folge bessen ging die Verwerthung des freigelegten Terrains nur sehr langsam vor sich, und die dabei gezahlten Preise blieben erheblich hinter dem Ankausspreise zurück. In einem Falle wurde freigelegtes Terrain, welches der Behörde 1 £ 1 sh. 8 d. per Quadratsuß gekostet hatte, zu 4 sh. 8 d. weiter verkaust. Mr. Shaw-Leseure gab bei seiner Vernehmung an, daß 11 für London durchgesührte Verbesserungspläne einen Baarverlust von 1,250,000 £ herbeigeführt hätten. Von diesem Verluste seinen Kaarverlust von 1,250,000 £ herbeigeführt hätten. Von diesem Verluste seinen etwa 400,000 £ auf zu hohe Entschädigungssummen zurückzusühren und ebensalls 400,000 £ daraus, daß das freigelegte Terrain nur unter der Bedingung der Errichtung von Häusern nach vorher settgestellten Plänen weiter verkaust werden durste.

Diefe 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 Gesehes ein richtiges Urtheil bil-

den will.

IV. Neben ben bisher ermähnten Gefetzen, deren directes Ziel eine Berbefferung ber Wohnungszuftande ift, find noch einige andere Magregeln hervorzuheben, burch welche die Staatsgewalt in England die Lösung ber

Wohnungsfrage zu befördern gesucht hat.

Sierher gehören gunächft die Beftimmungen über die Bemahrung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln behufs Berwendung zur Errichtung von Wohnungen für die arbeitende Claffe. Wie bereits oben erwähnt wurde, waren ichon durch den Shaftesbury Act von 1851 die Public Work Loans Commissioners ermächtigt, den Local= behörden jum Zwede ber Errichtung von Logirhaufern Darleben zu machen. Durch das Geset von 1866 (29 Vict. c. 28) wurde biese Ermächtigung ausgedehnt auf alle Unternehmungen, welche die Errichtung von Wohnungen für die arbeitende Claffe oder die Herstellung von Anlagen, deren Berbindung mit folden Wohnungen als paffend anzusehen ift, jum Biele haben. Rach bem Gefete von 1866 konnen Darlehen zu diefen Zweden außer an die Localbehörden auch an Gesellschaften oder Privatpersonen gemacht werden. Der Zingfuß foll nicht unter 4 % betragen, und die Rückzahlung innerhalb längstens 40 Jahren burch Unnuitäten erfolgen. Für bie Darleben ift genügende Sicherheit zu geben, bei Darleben an Localbehorden besteht diese Sicherheit regelmäßig in Berpfandung ber Localsteuern, bei Darleben an Gefellschaften oder Privatleute foll neben sonstiger Sicherheit eine Hypothek auf die mit Hulfe der Darlehnsfumme 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 find fast durchweg an die im folgenden Paragraphen zu erwähnenden Baugesellschaften verkauft worden, die meisten an die Peadodystiftung; der Maximalerlös war dabei 10 sh. per Quadratfuß, während sich der Expropriationspreis in minimo auf 17 sh. stellte.

Dagegen glaubte man bei Erlaß der Cross' Acts den Localbehörden erleichterte Bedingungen mit Küdsicht auf die unter diesem Gesets vorzunehmenden umfangreichen und kostspieligen Verbesserungen zugestehen zu sollen. Man bestimmte deshalb, daß die Darlehen zu einem Zinssatz von $3^{1/2}$ % gewährt werden könnten, und daß serner die Kückzahlung crst innerhalb 50 Jahren zu ersolgen 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 Erund dieses Gesetzs solgende Scala sür die Verzinsung der Darlehen seftgestellt:

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 L auf 15 Jahre zu 31-200 zu gewähren. Die Peabodystiftung, über welche weiter unten noch naher berichtet werden foll, bietet durch die in ihrem Befite befindlichen bereits fertiggestellten Gebäude große Sicherheit und läßt deshalb die Gemährung von Darleben zu erleichterten Bedingungen gerechtiertigt erscheinen. Sobann überträgt das Gefet von 1879 bem Finanzminifterium gang allgemein die Befugniß, die Bedingungen für die auf Grund früherer Befete ju gewährenden Darleben festzusegen und jeweilig, fobald eine Beranlaffung bagu vorhanden ift, abzuändern. Die Bohe des im Ginzelfalle zu ge= mahrenden Darlehens wird auf 100 000 & begrengt. Diefe lettere Beftimmung hatte ben Zwed, die größeren Localbehörben, welche ohne Schwierigkeit Anleihen zu einem billigen Zinsfuß aufnehmen konnen 1), hierzu zu veranlaffen, und die Gewährung von Darleben aus den Staatsfonds auf die kleineren Localbehorden, denen es an einem hinreichenden Credite fehlt. ju beschränken. Bon dem Finangministerium wurde sodann im August 1879 folgende neue Scala für die Bewährung von Darlehen festgesett:

Die Bedingungen sind also gegenüber der im Jahre 1875 gegebenen Scala verschärst worden.

Ueber ben Umfang, in welchem auf Grund dieser Bestimmungen Darlehen aus öffentlichen Mitteln zum Zweck der Bersbesserung von Arbeiterwohnungen bisher gewährt worden sind, seien die folgenden Ziffern angeführt. Auf Grund des Gesetzes von

¹⁾ In den letten Jahren hat das Metropolitan Board of Works Anleihen zu 3 %, , die Stadt Birmingham zu 31/2 % aufgenommen. Beide haben ohne alle Schwierigkeit Geld erhalten.

1866 sind Darlehen in einer Gesammthöhe von 522, 141 £ gewährt worden, davon 13000 an die Stadtbehörde Liverpool, 7225 an Private; die übrigbleibende Summe sällt auf die Baugesellschaften, von denen die Peabodhstiftung noch außerdem auf Grund des Gesetzs von 1879, 300000 £ erhalten hat, so daß insgesammt Darlehen in Höhe von 801916 £ aus öffentlichen Mitteln an die Baugesellschaften gewährt worden sind. Unter dem Gesetz von 1875 sind Darlehen in einer Gesammthöhe von 1619979 £ gemacht worden 1). Von dieser Summe entsallen auf Birmingham allein 1300000 £.

In den letzten Jahren seit Sir Stafford Northcoto's Act haben die Anträge um Gewährung von Darlehen abgenommen, und es ist deshalb von der Rohal-Commission eingehend erörtert worden, ob die Bedingungen, unter welchen Darlehen gegeben werden, nicht zu hohe sind, und ob es sich nicht empsehle, durch erleichterte Bedingungen die Brivatspeculation 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 besürchten, Darlehen zu $2^{3/4}$ % gewähren. Hiergegen wurde geltend gemacht, daß es nicht angemessen scheine, Gelder, welche vorzugsweise von sparsamen Arbeitern eingelegt seien, sür öffentliche Zwecke zu verwenden; man solle lieber den leberschuß dazu benutzen, den Sparern eine erhöhte Verzinsung zu gewähren. Uedrigens sei es sehr zweiselhast, ob bei dem sortdauernden Fallen des Geldwerthes übershaupt noch lange auf einen solchen leberschuß zu rechnen sei.

Von anderer Seite wurde ausgeführt, der Staat sei im Stande, Gelber zu 3 % aufzunehmen, und könne daher ohne Berlust Darlehen zu 31/8 % gewähren. Die vom Finanzministerium ausgestellten Bedingungen seien gegenüber dem Credite, welchen der Staat genösse, zu hoch. Es sei serner nicht richtig, die Rückzahlungssrist so kurz zu bemessen, wie es in der Scala des Finanzministeriums geschehen sei 3). Soweit die Darlehen an Localbehörden behuss Aussilhrung von Verbesserungen gewährt würden, ergebe sich als Folge der kurzen Rückzahlungssristen, daß vielsach die gesammten Kosten sür die vorgenommenen Verbesserungen auf die Leaseholders sielen, und die

Gigenthumer in teiner Beise bazu beitrugen.

Gine andere Magregel, durch welche man die Lösung der Arbeiter= wohnungsfrage zu fördern gesucht hat, ift die Ginführung bon Arbeiter=

¹⁾ Diefe Summe bezieht fich ausschließlich auf England. Dazu treten 215 000 £, welche auf Grund ber Cross' Acts in Schottland gewährt wurden.

²⁾ Der Staat hat bei ben von ihm gewährte Darlehen bisher nie Berlufte erlitten.

³⁾ Die Rückahlungsfrist ber 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 bargeliehen.

zügen, workmen's trains.). Bis zum Jahre 1883 bestand über diesen Punkt kein allgemein gültiges Gesetz, vielmehr wurde nur bei Gelegenheit einzelner Neuconcessionen den betreffenden Gisenbahngesellschaften die Ber-

pflichtung auferlegt, Arbeiterzüge laufen zu laffen.

Die öffentliche Meinung in England hatte sich jedoch seit geraumer Beit für ein umfaffendes energisches Ginschreiten gegen die Gifenbahngefellschaften ausgesprochen, um dieselben zu zwingen, billige, für die Arbeiter benutbare Buge einzurichten. Man führte an, durch die von den Gifenbahngesellschaften vorgenommenen Expropriationen wäre eine große Anzahl von Arbeitern ihrer Wohnungen beraubt worben, und die Wohnungsnoth fei dadurch auf die allererheblichste Beise gesteigert. Es sei daher nicht mehr als billig, daß die Gifenbahnen das Ihrige dazu beitrugen, um ben ihrer Wohnungen in der Stadt beraubten Arbeitern die Möglichkeit gu geben, in den Vororten zu wohnen. Dies erheische aber einmal, daß Züge gu geeigneten Stunden eingerichtet wurden, mit denen die Arbeiter ohne weiteren Zeitverluft zu ihrer Arbeit fahren und von berfelben zuruckfehren könnten, und sodann weiter, daß die Fahrpreise für diese Züge so niedrig bemeffen würden, um den Ausgabenetat der Arbeiter nicht allzuschwer zu belaften. Die Preife durften teinesfalls mehr betragen, als die Differeng, welche zwischen der Wohnungsmiethe in den Vororten und derjenigen in der Stadt bestände. Ein Zwang gegen die Eisenbahngesellschaften, diesen Forderungen nachzukommen, fei dadurch begründet, daß die Gifenbahnen durch ihre Concessionirung ein Monopol erhalten hatten, welches sie nur unter Wahrung der Intereffen der Gesammtheit ausnugen durften.

Diefe öffentliche Bewegung machte fich in Bersammlungen und in ber Preffe fo energisch geltend, daß mehrere Gesellschaften es für angezeigt hielten, freiwilligerweise Arbeiterzüge einzurichten, in der Befürchtung, daß sonst durch die Gesetzgebung noch enwsindlichere Zwangsmaßregeln gegen fie ausgeübt werden würden. So liefen bereits vor dem Gefetze von 1883 täglich 107 Arbeiterzüge mit einer Meilenlänge von 704 engl. Meilen, während eine gesetliche Berpflichtung nur bei 11 dieser Züge mit einer Meilenzahl von 501/2 engl. Meilen vorlag. Immerhin gab es speciell von ben in London mundenden Bahnen einige Gefellschaften, welche Arbeiterglige noch nicht eingerichtet hatten, obwohl Arbeiterwohnhäuser an ihrer Linie bereits hergestellt waren. Diefe Gesellschaften führten aus, es handele sich bei ihnen gar nicht darum, ob die Einrichtung von Arbeiterzügen einen pecuniaren Berluft herbeiführen murde; fie murden einen folchen in keiner Weise scheuen; dasjenige, was sie von Einrichtung der Arbeiterzüge abhalte, fei vielmehr die Befürchtung, daß dadurch ber allgemeine Berkehr geftort werbe: am Bormittage murbe ber gange Wagenvorrath in ber Richtung nach ber Stadt ju geben, und fie mußten benfelben alsbann für die im Laufe des Tages in derfelben Richtung abgehenden Buge nach der Ausgangestation gurudichaffen; am Abend wiederum mußten fie in ber Stadt

¹⁾ Gine eigentliche Definition bieses Begriffs fehlt. Nach ber Aussage Chamber= lains 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.

einen großen Wagenvorrath haben, um die saft sämmtlich zu gleicher Zeit auf den Bahnhof kommenden Arbeiter schnell zu besördern und dadurch zu vermeiden, daß auf dem Perron Unordnungen entständen. Diese Argumentation wurde von den im Parlamente sehr stark vertretenen Eisenbahninteressenten mit großer Ueberzeugungswärme wiederholt, und auf Grund dersselben wurde von einem Einschreiten der Gesetzebung Abstand genommen, obwohl doch der ganze Einwand wesentlich auf eine Kostensrage, die Beschass

fung eines größeren Wagenparts, hinausläuft.

Erft im Jahre 1883, als die Frage einer Ermäßigung der von den Gifenbahngesellschaften zu zahlenden Paffagiersteuer zur Berhandlung stand, wurde die Einrichtung von Arbeiterzügen als Aequivalent für die gewährte Steuererleichterung durchgesett. Der Cheap Trains Act von 1883 (46 a. 47 Vict. c. 34) bestimmt Folgendes: Wenn das Sandelsminifterium, unter welchem die Gifenbahngefellschaften in England fteben, der Ueberzeugung ift, daß eine Gefellschaft nicht in genügender Beise für Züge forgt, welche zu einem angemeffenen Preife Arbeiter in ber Zeit bon 6 Uhr Abends bis 8 Uhr Morgens von refp. zu ihrer Arbeit fuhren, fo tann bas Minifterium die Einfügung folder Buge anordnen, und wenn diefer Anordnung, gegen welche eine Beschwerbe an die Eisenbahncommission zulässig ift, nicht Folge ge= leistet wird, so geht die betreffende Gesellschaft der in dem neuen Gesetze gewährten Steuererleichterung verlustig. Dem Ministerium find somit jest genügende Machtbefugniffe gegeben, um die Ginrichtung von Arbeitergugen überall zu erzwingen. Einige Gefellschaften haben denn auch fofort nach Intrafttreten bes Gesetzes ihren Fahrplan und Fahrtarif verandert. Fahrpreis schwantt bei den Arbeiterzügen zwischen 1 und 2 sh. per Woche. Diefe Züge laufen jedoch durchweg nicht bis 8, fondern höchstens bis 7 Uhr Morgens. Das handelsministerium hat bis jest noch in keinem Falle von ben ihm gegebenen Bejugniffen jum Ginschreiten gegen die Gifenbahngefell= schaften Gebrauch gemacht, obwohl vielfach behauptet wird, daß für ein Einschreiten reichlicher Anlag vorhanden fei. Der bisherige Handels= minifter Chamberlain bemühte fich in feiner Bernehmung vor der Royal= Commission, die Brunde für seine Unthätigkeit in dieser Richtung ausführlich darzulegen. Der einzig wahre, obwohl natürlicherweise nicht ausgesprochene Grund hierfur ift, bag ber Minifter zu vermeiben gewünscht hat, mit den im Parlamente so ftark vertretenen Gisenbahninteressenten in Conflict ju gerathen.

§ 4.

Nachdem im vorigen Paragraphen erörtert worden ift, in welcher Weife die Staatsgewalt in England im Wege der Gefetzebung für eine Löfung der Arbeiterfrage eingetreten ist, soll nunmehr eine kurze Uebersicht dessen gegeben werden, was von privater Seite in dieser Richtung bereits geleistet worden ist.

Was gefchieht zunächst aus den Kreisen der am unmittel= barsten ander Wohnungsfrage Interessiten, den Arbeitern

¹⁾ Es möge hier darauf hingewiesen werden, daß die englischen Sisenbahnen nur 3 Wagenclassen haben; mehrere Sisenbahngesellschaften, so insbesondere die große Midland Railway, haben auch die 2. Classe ganz eingehen lassen und fahren nur noch mit Wagen 1. und 3. Classe.

und ben Fabrikanten, zur Lösung dieser Frage? Die Antwort muß lauten: Raum etwas Erwähnenswerthes!

Was die Fabrikanten betrifft, so sind zwar von denselben in einer Anzahl von Orten in England Arbeiterwohnungen errichtet worden; allein es ift dies fast durchweg nur da geschehen, wo die Etablissements sich in entlegener Gegend befanden, und wo daher die Fabrikanten ein Interesse baran hatten, junachst Arbeiter heranguziehen und bann bafür ju forgen. daß dieselben in möglichster Nähe der Fabriken Unterkommen finden, damit fie 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 Löfung der Arbeiterwohnungefrage mitzuwirken, falls dabei die Tendenz obwaltet, Industrien aus den großen Städten, in benen eine Wohnungsnoth befteht, auf das Land zu dislociren. Einzelne Fabrikanten, wie insbesondere Sir Titus Salt, welcher seine Fabrik aus Bradford heraus nach bem später nach ihm benannten Saltaire verlegte und bort 600 Arbeiterhäuser — cottages — errichtete, haben in der That in diefem Sinne gehandelt. Es find bas bis jest aber immer nur gang vereinzelte Unternehmungen gewesen, und speciell in London, mo die Abhilfe ber Wohnungsnoth am bringenbsten ift, fehlt es bisher an berartigen Beftrebungen. Erft in ben letten Monaten hat fich eine Bewegung in Diefer Richtung bemerkbar gemacht; an ber Spige berfelben fteben bas Parlamentsmitglied und Mitglied ber Royal-Commiffion, Sam. Morley, welcher felbst große Fabriten in London besitzt, und Professor Forwell aus Cambridge 1). Man muß abwarten, inwieweit diese Bewegung ju prattischen Resultaten führt. Es fann tein Zweifel darüber fein, daß eine große Anzahl von Industrien, welche nicht für individuelle Bedürfniffe arbeiten, ihre Etablissements ohne Nachtheil von London hinausverlegen könnten, wodurch Raum für die Zurudbleibenden geschaffen murde.

Seitens der Arbeiter selbst wird überhaupt kaum viel zur Lösung der Wohnungsstrage geschehen können. Die heutigen Lohnverhältnisse sind nicht der Art, daß sie es einer größeren Jahl von Arbeitern ermöglichen, neben der Bestiedigung der nothwendigsten Lebensbedürsnisse noch eine Summe zum Erwerbe eines eigenen Hauses zurückzulegen. In den großen Städten ist bei den dort bestehenden enormen Preisen sür Grund und Boden daran gar nicht zu denken, daß ein Arbeiter sich ein eigenes Haus erwirdt; es kann sich in den großen Städten nur darum handeln, durch Errichtung billiger cottages in den Bororten und Erleichterung des Erwerds derselben eine gewisse Anzahl gutgestellter Arbeiter zu Hauseigenthümern zu machen. Die noch nachher zu erwähnende Artizans Ladourers' and

¹⁾ Cfr. auch den Artifel von Prof. Marshall in der Contemporary Review vom Februar 1884, S. 224—231; hier wird besonders darauf hingewiesen, daß unter den traurigen Wohnungsverhältnissen in Kondon die körperliche Arbeitskraft wie die Arbeitskust 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 fehr ers hebliche Erschwerung durch die Hohe ber mit dem Erwerbe verbundenen Gerichts:

General Dwellings Company, welche ursprünglich diese Tendenz versolgte, ist leiber wieder bavon abgegangen und beschränkt sich jest darauf, cottages

au errichten und alsdann au vermiethen 1).

Auch die Building Societies, von denen man früher viel in diefer Richtung erwarten zu konnen glaubte, haben die in fie gefetten hoffnungen nicht erfüllt. Die Building Societies, welche man beutsch am richtigften als hauserwerbsgenoffenschaften bezeichnet, sammeln burch periobische Beitrage ihrer Mitglieder einen Fonds, aus welchem fie ihren Mitgliedern Darleben zum Antaufe, refp. Bau eines Saufes gewähren. Säufig ftehen diefelben in Berbindung mit einer fogenannten Land Society, b. i. einer Gefellschaft, welche Land im Großen ankauft, um daffelbe nach borgenommener Entwäfferung, Canalifirung, Stragenbau zc. parcellirt jum Selbstkoftenpreise an die Mitglieder abzugeben. Gefellschaften, welche diese beiden Zwede: Beschaffung von Bauterrain und Gemährung von Darleben jum Unfaufe beffelben fowie jum Banen verfolgen, werben Land and Building Societies genannt.

Die Building Societies 2) waren ursprünglich nur für eine bestimmte Reit, meift 10-20 Jahre berechnet (terminable societies). Während dieser Geschäftsperiode mar jedes Mitglied verpflichtet, allmonatlich einen Beitrag zu gahlen, durch welchen der Fonds gebildet wurde, aus dem Darlehen an die Mitglieder gewährt werden tonnten. Gin Austritt aus der Benoffenschaft war nicht zuläffig. Diefelbe hatte einen ftreng perfönlichen Charafter. Die Einlagen des einen Mitgliedes dienten als Borschuß für das andere. Jedes Mitglied follte mahrend ber Geschäftsperiode ein Darlehen erhalten, und die Reihenfolge, in welcher die Darlehen gewährt wurden, wurde ent= weber durch das Loos bestimmt, oder das Darlehen wurde gegen eine Brämie, auß welcher bann die Verwaltungskoften der Genoffenschaft bestritten wurden, ausgeboten. Das Darleben ftellt fich regelmäßig bar als bie Summe des accumulirten Betrages der bisherigen Subscriptionen plus dem gegenwärtigen Werthe der fünftigen Subscriptionen. Das borgende Mitglied

Diefe Schrift fei bier ausbrudlich verwiefen.

und Unwaltstoften. Bor ber Rogal-Commiffion find hierüber Riffern festgeftellt worden, welche alle Begriffe überfteigen. Die Ordnung bes Gigenthumstitels bei einer fur 220 & vertauften cottage erforderte eine Ausgabe an Rechtskoften von 66 €; eine Gesellichaft, welche nur gang billige cottages baut, und welcher es gelungen ift, durch besondere Bereinbarung mit einem Unwalt, die betreffenden Roften erheblich zu reduciren, berechnet doch, daß fie durchschnittlich bei Berkauf einer cottage 17 & an Anwaltskoften zu bezahlen habe. Die Royal-Commission kommt auf Grund biefer Ermittelungen zu bem 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 Präfident dieser Gesellschaft Lord Lynington führte bei feiner Ber-1) Ver Prastent bieser Gesellschaft Lord Lynington suhrte bei seiner Vernehmung vor der Rohal-Commission als Grund dafür, daß die Gesellschaft es aufgegeben habe, die Häuser zu verkausen, die Thatsache an, daß die an Arbeiter verkausten 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. D. Plener: Englische Baugesellschaften, Wien 1873. Auf

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 Zinssat 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, mahrend zu Anfang mehr Darlebensantrage eingingen, als Mittel vorhanden waren, fich das Berhaltniß gegen Schluß ber Beschäftsperiode umgekehrt ftellte, und daß in Folge beffen die zu Grunde gelegte Verzinsung nicht mehr sicher gestellt war. Diesem Uebelstande suchte man dadurch abjuhelfen, 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 diefe Umwandlung, welche bei ben meiften Baugefellschaften borgenommen wurde, veränderte aber die ganze Institution ihren ursprünglichen Charakter: während sie bis dahin eine auf gegenseitigen Leistungen der Mitglieder bafirende wirthschaftliche Gemeinschaft mar, verliert fie nunmehr diefen focialen Charakter und nimmt eine ganz capitalistische Färbung an. Die beiden früher einander bedenden Mitgliederclaffen der Ginleger und der Borger fallen auseinander, das gegenseitige Verhältniß zwischen Geschäftsantheil und Darlehen wird gelöft; ja, es werden, um der Sache eine größere ge= schäftliche Ausbehnung zu geben, Darleben auch an Nichtmitglieder bewilligt, und andererseits werden einfache Depositen gegen feste Berginsung aufgenommen. Auf diese Weise hat die Inftitution nach und nach den Charafter von einfachen Depositenbanten, welche ihre Fonds gu hppothekarischen Darleben verwenden, angenommen. Soweit fich unter den Mitgliedern überhaupt noch Arbeiter befinden, liegt zumeift nicht die Absicht vor, durch die Mitgliedschaft sich die Mittel zum Erwerbe eines Sauses zu beschaffen, sondern es geschieht deshalb, weil die Building Societies die Einlagen höher verzinsen, als gewöhnliche Sparcaffen, und weil der Arbeiter daher in denfelben eine gute Capitalanlage sieht. Hiernach kann den Building Societies in ihrer jegigen Bestalt eine größere Bedeutung für die Löfung der Arbeiterwohnungefrage nicht mehr beigelegt werden1).

¹⁾ Nebrigens 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 starte Betheiligung der eigentlichen Arbeiterclasse benken könnte. Die Institution war mehr für eine über den Arbeitern stehende Besösserlangt haben, sei folgendes angesührt. Im Jahre 1871 wurde die Building Societies erlangt haben, sei folgendes angesührt. Im Jahre 1871 wurde die Zahl der dessellichaften der. Bon diesen entsielen 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 E besigt. Eine andere große Gesellschaft ist die Londoner Birkbeck Society. Gine belonders große Ausdehnung haben die Building Societies in Birmingham unter der Leitung von James Tahlor erlangt. Keuere Zissern über die Building Societies waren nicht zu sinben, doch ist es unzweiselhaft, daß die Jahl der Mitglieder von terminablen Gesellschaften in dem letzten Jahrzehnte erheblich gesallen ist.

Sehr Wesentliches ist dagegen auf diesem Gebiete von wohlthätiger Seite geleistet worden. An der Spipe der bezüglichen Wohlthätigkeitsbestrebungen steht die berühmte Peabody-

stiftung.

Beabody, von Geburt ein Ameritaner, welcher aber die längste Zeit seines Lebens in London zubrachte, übergab noch bei seinen Lebzeiten im Rahre 1862 eine Summe von 150.000 L an Vertrauensmänner (trustees) mit der Bestimmung, damit "die Lage der Armen und Bedürftigen in London ju berbeffern und ihr Wohlfein und Glud ju fordern". Beabody überließ es ben trustees, an beren Spige Sir Curtis Miranda Lampson, Bart, bis zu seinem erft bor Rurgem erfolgten Tode ftand, die näheren Bestimmungen über die Bermendung diefer Stiftung zu treffen. Die trustees beschloffen, mit dem Capitale billige und gefunde Wohnungen für die arbeitenden Claffen zu bauen und diefelben zu einer angemeffenen Rente, welche eine Berginfung des Capitals von 3-4 % ficher stellen würde, zu vermiethen. Die Binfen des Capitals follten wiederum dazu dienen, neue Arbeiterwohnungen herzurichten, so daß die Stiftung fortdauernd an Ausdehnung gewinnt. Beabody billigte diefen Plan, und wendete der neuen Stiftung im Jahre 1866 weitere 100,000 L, und eine gleiche Summe nochmals im Jahre 1868 zu. Rach feinem Tode erhielt die Stiftung fobann aus seinem Nachlasse noch $150,000~\mathscr{L}$; die Gesammthöhe des ursprünglichen Stiftungscapitals beträgt somit 500,000 & (10 Millionen Mark). Durch die auflaufenden Zinsen hat fich dieses Grundcapital bis zum December 1884 auf 857,319 £ 18 sh. 3 d. vergrößert. Die trustees haben ferner An= leihen, insbesondere von dem Public Work Loans Commissioners, in Sohe von 390,000 & aufgenommen. Mit diesen Capitalien find in verschiedenen Stadttheilen Londons 17 Bebäudecomplege errichtet worden, deren berzeitiger Werth auf 1,300,000 & geschätzt wird. In diesen Gebäuden finden 4551 Familien mit einer Kopfzahl von 22,755 Personen Aufnahme.

Die Gebäudecomplere bestehen aus einer größeren Anzahl selbst= ständiger, zumeist 5-6ftöckiger Bäufer, welche in einem Rechtecke berartig zusammengebaut sind, daß sich zwischen 4 Gruppen (blocks) neben einander liegender Häufer ein großer, meist asphaltirter Hof (square) befindet. Durch= schnittlich nimmt dieser freibleibende Raum 2/3 des Terrains ein, so daß nur 1/3 bebaut ist. Die in den letten Jahren errichteten Gebäude haben in fammtlichen Etagen nach dem square zugehende Balcons, refp. Gallerien, welche über den ganzen block hinlaufen. Das einzelne haus enthält meiftentheils in jeder Ctage 5-6 Wohnraume; diefelben werden an 2, allerhöchstens 3 Parteien abgegeben. Von den 4551 Familien, welche in ben Peabody-Buildings wohnen, haben 715:1 Raum, 2153:2 Räume, 1609:3 Räume und 74:4 Räume inne. Es fallen olso auf eine Familie zumeist 2 Räume. Die Größe ber einzelnen Räume schwantt zwischen 12×12 und 15×12 Jug bei einer Höhe von 9 Jug. An dieser Höhe ift durchweg festgehalten, weil bei Zimmern von größerer Sohe sich die Ausgaben für die Beizung zu fehr fteigern würden. In den Zimmern find Wandschränke, Spülvorrichtungen und sonstige Bequemlichkeiten angebracht.

Schriften XXX. - Wohnungefrage. I.

Jebe Wohnung hat besondere Wasserleitung, und in jeder Wohnung ift ein Rochofen vorhanden. Befondere Ruchen giebt es nicht. Auf jedem Flure befindet fich wenigstens ein Closet. Jedes Haus hat einen besonderen Waschund Trodenraum, zuweilen besteht für den ganzen block ein größeres Wasch= Ferner hat jeder block einige Badezimmer. In einigen größeren Bebaubecompleren bestehen mehrere squares 1), wo fich bann in jedem einzelnen square die Einrichtung wiederholt.

Die Baukosten find je nach der Gegend und der Zeit, in welcher die Häusercompleze errichtet wurden, verschieden. Die Kosten sind in letzter Beit erheblich gestiegen. Während früher der einzelne Raum zu durch= schnittlich 44-46 L hergestellt wurde, wurde von Sir C. M. Lampson in feiner Ausfage vor der Ronal-Commiffion der jegige Berftellungspreis auf durchschnittlich 77 Le per Raum angegeben. Wenn hierzu die Rosten für den Erwerb des Grund und Bodens hinzugerechnet werden, fo ftellt fich der

einzelne Raum auf ca. 100 L.

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. Durchschnittsmiethe per Zimmer ist $2 ext{ sh. } 1^{1/2} ext{ d. }^{2}$). Die Miethe ist wöchentlich voraus zu bezahlen und wird an bestimmten, für die einzelnen Gebäude= complexe verschiedenen Tagen von besonders angestellten collectors ein= gefammelt.

Die sonstigen Miethsbedingungen find, daß in die Räume keine After= miether aufgenommen werden dürfen, daß Geburten, Todes- und Rrankheitsfälle dem Superintendenten des betreffenden Gebäudecomplezes angezeigt werden muffen, daß im Falle anftedender Krankheiten die sofortige Fortschaffung bes Rranten in ein Hofpital erfolgt 2c. In den Hausordnungen find eingehende Bestimmungen über das Reinigen der Treppen, des Flurs 2c. ge= geben. Abends um 11 Uhr wird das Gas ausgedreht und das Thor geschloffen, die Miether erhalten jedoch hausschlüffel, um noch später — allerdings an der Portierloge vorbei — in das Haus kommen zu können. Miether, welche im trunkenen Ruftande in das haus kommen oder fich fonft ungehörig benehmen, .unterliegen sofortiger Ründigung.

Dies burfte genugen, um ein Bild von ben Peabody-Buildings au geben. Wie haben sich dieselben in der Praxis bewährt? Anfangs hatte man mit einem für England fehr begreiflichen Vorurtheile zu fampfen: in England. wo zumeist ein ganzes haus nur von einer Familie bewohnt wird, ift felbft unter ben niederen Bolksichichten ber Wunsch nach völliger Abgeschloffenheit der Wohnung ein fo verbreiteter, daß junächst 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 tein Unterschied in den Miethspreisen zwischen ben verschiedenen Stagen gemacht, in einzelnen Häusern sind die Miethspreise in der ersten Etage etwas höher als in den anderen. Auch die hochgelegenen Stagen 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 ift.

selbstständige, wenn auch noch so schlechte und ungesunde Wohnung dem Wohnen in einer Miethscaferne vorzogen. Allein dieses Vorurtheil ift mit ber Zeit vollständig geschwunden. Der Andrang zu den Wohnungen in den Peabody-Buildings, wie ju ben gang ähnlichen model dwellings ber noch ju ermahnenben Baugefellichaften, ift ein gerabezu riefiger. Gin Leerstehen ber Wohnungen kommt überhaupt nicht vor, vielmehr hat der Superintendent immer eine lange Lifte von Bewerbern um die nächfte freiftehende Wohnung. Diese Thatsache bringt es natürlicher Beise mit fich, daß man bei der Aufnahme neuer Miether fehr mählerisch ift. Ghe ein neuer Miether aufgenommen wird, werden erft eingehende Erfundigungen bei feinem Arbeitgeber und bei seinem früheren Miethsherrn eingezogen. Die Folge hiervon ist; daß die Bewohner der model dwellings durchweg der beften Claffe der Arbeiter an= gehören 1).

Dies hat für die Gesellschaft die große Annehmlichkeit, daß sie mit der Einfammlung der Miethen gar teine Schwierigkeiten hat. Die Miethen gehen durchweg nicht nur regelmäßig ein, fondern fehr häufig bringen die Miether vor dem eigentlichen Zahlungstermine, insbesondere am Sonnabend Abend, nach Empfang ihrer Wochenlöhne, freiwilliger Weise die noch gar nicht fälligen Miethen jum Superintendenten. Rudftande in den Miethzinsen tommen nur fehr felten bor und werden fast ftets in kurzer Zeit in Ordnung gebracht. Die befinitiven Berlufte an Miethen find gang minimale2). Auch bie Reparaturkoften, für welche, soweit sie nicht durch die ordnungsmäßige Abnukung veranlakt werden. der Miether haftbar ift, find nur äußerst geringe.

Wenn man nun die sicherlich sehr wichtige Frage auswirft, aus welcher Claffe ber Bevölkerung recrutirten sich benn bie Bewohner ber model dwellings, so ift barauf eine gang eratte Antwort nicht ju geben. Die Beabody-Stiftung veröffentlicht alljährlich eine Uebersicht, in welcher die Miether nach Berufen geordnet sind. In der letzten Ber= öffentlichung figuriren folgende Hauptziffern: Arbeiter 551, Pacträger 484, Polizeibeamte 247, Näherinnen 242, Fuhrleute 213, Aufwärterinnen 206 u. f. w. Aus welchen Elementen fich die größte und am meiften intereffirende Classe der Arbeiter zusammensett, bleibt unaufgeklärt, doch wird man in der Annahme nicht sehlgehen, daß es zum größten Theile nicht gewöhnliche Arbeiter, fonbern gelernte, in bauernber Beschäftigung besindliche Handwerker sind.

Da Beabody feine Stiftung ausdritälich zum Beften der "Bebürftigen und Armen" bestimmt hat, so wird man einigermaßen in Zweisel

¹⁾ Was speciell die Peabody-Buildings betrifft, so wird in den Aussagen vor

^{7, 2018} specier die Feavouy-Billings vertigt, so wert in ven Ausgagen bor der Royal-Commission herborgehoben, daß es für einen Arbeiter feine bessere Empsehlung gäbe, als wenn er in einem dieser Häuser wohne.

2) Von dem Superintendenten des großen Gebäudecomplezes in der White Croß Street sind uns folgende Zissen hierüber gegeben worden. Die wöchentliche Sinnahme an Miethe belausen sich von der Fälligkeit am Sonnabend gezahlt. Die Künstünde eines ganzen Kabres betragen nach nicht can 10 Kund auch der bei gestellt. Rudftande eines ganzen Jahres betragen noch nicht ganz 10 €, und auch von diefer Summe wird bestimmt angenommen, daß ber überwiegende Theil noch nachträglich eingeht.

P. J. Afchrott.

ziehen müssen, ob hiernach vollständig den Intentionen des Stifters entsprechend versahren wird. Die trustees glauben, den Intentionen dadurch in genügender Weise nachzukommen, daß sie principiell keinen Miether aufenehmen, 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 underücksichtigt, ob und wie viel die andern Familienglieder noch dazu verdienen. Das Durchschnittseinkommen des Familienslieder noch dazu verdienen.

Es kann kein Zweisel barüber bestehen, daß die Bewohner der Peadody-Buildings nicht zu berjenigen Classe gehören, welche uns in den slums entgegentritt, und sür welche es von besonderer Wichtigkeit ist, besser Wohnungen zu schaffen. Allein diese Gebäude verlieren deshalb noch nicht ihre Bedeutung sür 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 Kaum sür die unterste Classe, welche in die von den jezigen Bewohnern der Niethscasernen verlassenen Häufer hineinziehen kann. So geht die Besserung schrittweise vor sich, jede Schichte der arbeitenden Bevölkerung wird etwas gehoben, und es ist Hossfnung vorhanden, daß auf diese Weise, freilich nur sehr allmählich, die Arbeiterwohnungsstrage zur Lösung gelangt. Eine entschieden schnellere und auch weniger kostspielige Lösung würde allerdings darin bestehen, daß man daß alte London an allen 4 Ccen ansteckt und dann neu ausbaut; allein wir leben nun einmal nicht in den Zeiten des Kero.

Neben der Peabody=Stiftung bestehen noch eine ganze Ungahl anderer Befellichaften, welche im Wefentlichen in berfelben Weise, wie die Peabody-Stiftung, der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage naher getreten find. Sie find allerdings nicht reine Wohlthatigfeitsanftalten, sondern suchen vielmehr bei ihren Unternehmungen eine gute Berginfung des Capitals zu erreichen, allein ihr humanitärer Charakter besteht zunächst darin, daß sie im Interesse der arbeitenden Classe gegründet sind und freiwilliger Weife bem zu erftrebenden Gewinne durch die Bestimmung eine Grenze ziehen, daß derjenige Betrag der Einnahmen, welcher über eine Berginfung des Capitals von 5, resp. bei manchen Gesellschaften von 4 % hinaus gemacht wird, nicht zur Auszahlung gelangt, sondern zum Bauen neuer Baufer oder für Specialfonds verwendet werden foll. Außerdem haben diese Gesellschaften eine ganze Anzahl Beamte, welche im Interesse der Sache ihre Dienste der Gesellschaft ohne eine Besoldung widmen. Diese Unter= nehmungen charakterifiren sich somit als Baugesellschaften mit humanitärem Charakter. Es foll hier nur auf die größten und wichtigsten derfelben 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 ic. hervorgehoben worden ift, gilt in ähnlicher Weise auch hier. Die Häuser find etwas einfacher und billiger gebaut, die Miethpreise find in Folge deffen

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 Gesellichaft wird nach ihrem Sauptgrunder und langjährigen Secretare auch Gatliff=Gefellichaft genannt. Nach ihrem legten Jahresberichte vom Juni 1885 befigt die Gefellschaft ein Actiencapital von 186,325 Lund 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 L Während die Gesellschaft anfangs alte Baufer ankaufte, die erforderlichen Reparaturen an benfelben vornahm und dann die fo verbefferten Wohnungen vermiethete, hat sie ihre Thätigkeit in letter Zeit ausschließlich dahin gerichtet, Miethscafernen (model dwellings) zu errichten. In ben 15 Gebäudecompleren der Gefellschaft finden 1433 Familien mit einer Ropfzahl von 7165 Personen Unterkommen. Der berzeitige Werth ber 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 diefer Dividende erforderlichen Betrag fehr häufig überschritten 1). Die Gesellschaft ift im Stande gewesen, aus diefen Ueberschüffen einen Garantie-Fonds von 15,000 & zurückzulegen und jetzt noch einen zweiten Fonds zu bilben, welcher dazu dienen foll, etwaige Mindereinnahmen in einzelnen Jahren zu beden. Gine berartige Mindereinnahme ift im Jahre 1884 vorgetommen, weil die Gefellschaft in diefem Jahre eine größere Anzahl neuer Bauten aufgeführt hat, welche zunächst noch keine Berzinfung gewähren. Die Berluste, welche durch Nicht=Zahlung von Berginfung gewähren. Miethen entstehen, find auch bei diefer Gesellschaft minimale; fie belaufen fich im Durchschnitte der letten 3 Jahre auf 1/11 % des gesammten Mieth= ertrages.

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 se ezellschaft ist. Die Gesellschaft wird nach ihm auch Waterlow se ezellschaft genannt. Das ursprüngliche Actiencapital war 50,000 L; es
ist zett auf 500,000 L gewachsen. Ungesähr dieselbe Höhe erreichen die Darlehen, welche die Gesellschaft von verschiedener Seite, insbesondere auch hier wieder von den Public Work Loans Commissioners, ausgenommen hat. Der gegenwärtige Werth der 35 Häusercomplexe wird auf rund 1 Million L geschätt. Die Zahl der Familien, welche in diesen Häusern Wohnung finden, beträgt 4971 mit einer Kopszahl 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 Gebäubecompley, die Farringdon-Buildings, liefert seit 1876 eine fast stells 6 % übersteigende Rente, nur einmal betrug die Rente etwas weniger (53/4 %), einmal stieg sie über 7 %.

überwiegend aus 3 und 4 Räumen. Die Gesellschaft hat in ben letten Jahren eine erhebliche Bauthätigkeit entwickelt und einen großen Aufschwung genommen. In den neuen Gebäuden find eine Reihe wichtiger Berbefferungen eingeführt; so sind in einzelnen Gebäuden Werkstätten eingerichtet, welche in den Miethern bereitwillige Abnehmer finden. Die Erdgeschoffe enthalten vielfach Läden, welche einen höheren Miethvertrag liefern. Die Gefellschaft wendet in ihren Neubauten durchweg das sogenannte external staircase-system an: die Treppen liegen nicht im Innern des Haufes, fondern laufen von außen her und munden in die vorspringenden Gallerien, welche sich vor den einzelnen Etagen befinden; die Treppen sind selbstverständlicher Weise durchweg feuersest. Das Shstem, welches übrigens auch in ben Saufern anderer Gefellschaften jur Anwendung gelangt, hat den Borjug, daß eine große Abgeschloffenheit der einzelnen Wohnungen erreicht wird; die Bewohner der einzelnen Stagen treffen mit denen der anderen höchstens auf der Treppe zusammen, welche schon durch ihre geringe Breite ein Stehenbleiben unzuläffig macht, und außerdem, weil offen liegend, bom square aus leicht controlirt werben fann.

Reueren Datums und von kleinerer Ausdehnung ist die unter dem Brotectorate der Königin stehende Victoria Dwellings Company mit einem Actiencapitale von 80,000 £, zu welchem Darlehen in Höhe von einigen 400,000 & hinzutreten. Die Gesellschaft besitt 3 Gebäude-Complexe, in benen 906 Familien mit rund 4500 Röbfen Aufnahme finden. Die Gefellschaft sucht einer etwas geringeren Classe von Leuten Wohnung zu schaffen. als die bisher genannten Gesellschaften; fie hat mit Rudficht hierauf auch einige besondere Einrichtungen. So hat jeder Miether bei seinem Einzuge 5 sh. zu deponiren, welche der Gefellschaft als Unterlage für irgend welche etwa von dem Miether angerichtete Schaben dienen. Ferner besteht bas sogenannte bonus-system: wenn ein Miether eine gewisse Reihe von Monaten hindurch regelmäßig feine Miethe bezahlt und seine Wohnung gut im Stande gehalten hat, so wird ihm der Miethszins für eine Woche erlassen. Die Räume in den Häufern find von verschiedener Größe und so eingerichtet, daß der Miether, wenn fich feine Berhältniffe beffern oder wenn fich feine Familie vergrößert, zu feiner 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 ausgeführt, dürsten, was die bauliche Einrichtung betrifft, das Bollendetste sein, was disher in dieser Richtung geleistet ist. Unter Anwendung des external staircase-system gewähren sie die größtmögliche Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen; in jeder Etage besinden sich 2 große, nach dem Hose zu liegende Zimmer mit Eingang direct von der Gallerie aus und 3 kleinere, nach der entgegengesetzten Seite liegende Zimmer, welche selbsisständige 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 sür sich, zumeist an Einzelstehende, abgelassen. Die Wohnungsmiethe sür die

größeren Zimmer ift 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 ift, 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 L begonnen hat, emittirt zur Zeit neue Actien, um auf einem schon erwordenen Terrain neue Gebäude auszusühren.

Einen etwas anderen Charafter als die bisher besprochenen Gesellschaften hat die Artizans', Labourer's and General Dwellings Com-Diefelbe erbaut im großen Magftabe kleinere Wohnhäufer cottages --- in den Vororten. Die Gesellschaft, welche ihre Thätigkeit nicht auf London beschränkt, sondern auf Liverpool, Manchester und Birmingham ausgebehnt hat, hat in London bis jest in 3 großen Colonien cottages er= richtet: a) Shaftesbury-Park in der Rähe von Clapham Junction 40 acres groß mit 1200 Säufern, im Jahre 1879 vollendet; b) Queens-Park Harrow Road, 70 acres, mit 2200 Häufern, im Jahre 1882 vollendet; c) Roel-Park, 100 acres, noch im Bau begriffen, jur Zeit 2600 Säufer vollendet. Die Befellschaft ftrebte anfangs banach, die von ihr errichteten Gebäude zu vertaufen und speciell den Gigenthumserwerb seitens der arbeitenden Classen ju fördern. Sie ift, wie oben schon angeführt murde, jest bavon abgekommen und beschränkt sich darauf, die Baufer zu vermiethen. Es sind 5 verschiedene Claffen von Baufern errichtet worden: Die größten Baufer (Claffe I) enthalten im Parterre 2 Wohnzimmer, Rüche, Spul= und Waschraum, in der erften Etage 4 Schlafzimmer; die kleinsten Baufer (Claffe V) enthalten im Parterre 1 Wohnzimmer, Ruche und Waschraum, in der ersten Etage 2 Schlafzimmer. Die wöchentlichen Miethen incl. aller Abgaben (auch für Wafferleitung) betragen für ein Haus ber V. Claffe wöchentlich 6 sh., für ein haus der I. Claffe 11 sh. 6 d. Die herstellungskoften incl. Landerwerb werden durchschnittlich auf 40 & per Zimmer berechnet; dadurch, daß die Errichtung der cottages im Großen betrieben wird, ift eine Beschaffung des erforderlichen Materials zu erheblich ermäßigten Preisen ermöglicht. Vor und hinter jedem Saufe befindet fich ein fleines Bartchen, die Strafen find mit Bäumen bepflanzt. Die Säufer sind einfach gebaut, die ganze Anlage macht jedoch einen fehr ansprechenden Gindrud. Wenn auch die Baufer straßenweise in ihrer Stylart und in der inneren Einrichtung übereinstimmen, so ift doch durch Anbringung von allerhand architektonischem Zierrath an den einzelnen Häufern der Monotonie in wirfungsvoller Weise vorgebeugt : ins= befondere find die Edhäuser, welche zu Läben eingerichtet find, mit fehr vielem Geschmade ausgestattet. Die Nachfrage nach ben Baufern übersteigt trot ber ungeheuren Bauthätigkeit weitaus das Angebot. Leerstehende Baufer find fehr felten. Die Rudftande an Wohnungsmiethen find minimale; im Jahre 1883 betrugen die gefammten Rückftände noch nicht ganz $200~\mathscr{L}$ gegenüber einem Miethsertrage von 75,000 £.

Vom commerziellen Standpunkte aus ift bas Unternehmen ein ent=

schiedener Erfolg: Die Gesellschaft, ursprünglich mit einem Actiencapital von 250,000 & begründet, arbeitet jest mit einem Capitale von 1,750,000 &: bie neuen Actien sind durchweg von den alten Actionären genommen worden; die Dividende ist in den letten Jahren stets 5 % gewesen. Aber auch vom allgemeinen Standpunkte aus ist das Unternehmen der öffentlichen Aufmerksamkeit im hohen Grade werth. Es ift zwar richtig, daß bis jest die Miether der Säufer über der Claffe der gewöhnlichen Arbeiter fteben, es find zumeift tleine Angeftellte in den City-Geschäften und beffer situirte Sandwerker, welche hier wohnen und häufig einen Theil der Miethe burch Aftervermiethen von einem oder zwei Räumen herbeischaffen. Eigentliche Arbeiter finden fich bisher nur in geringer Bahl; allein es ift, wie oben schon ausgeführt wurde, für die Löfung der Wohnungsfrage in England, speciell in London, an sich schon von hohem Werthe, wenn durch Beschaffung neuer Wohnungen für die unmittelbar über der Claffe der Arbeiter ftehende Bevölkerungsichicht Raum geschaffen wird, in welchen bann die Arbeiterclaffe einruden tann. Sodann aber ift hoffnung vorhanden, daß mit der Zeit auch die Arbeiterclasse in diesen cottages Wohnung nehmen wird. Gefellschaft thut alles Mögliche, um dies zu befördern. Sie hat es jest durchgesett, daß die betreffenden Gifenbahngesellschaften billige Arbeiterzüge nach den Arbeiter=Colonien geben laffen; fie baut in neuerer Beit fast auß= schließlich Häuser V. Claffe; sie hat Unterhaltungslocale mit Lesezimmern und Boltsbibliotheten errichtet ac. 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 Procentsah der arbeitenden Bevölkerung, dessen Vriesencasernen innerhalb Londons entsprechendes Unterkommen geschaffen werden. Der Raum, welcher durch Freilegen der alten scheußlichen Winkel und Gassen für die Wohngebäude verloren geht, muß eingeholt werden durch das Bauen in die Höhe 2). Allein für diezenigen, deren Verhältnisse es erlauben, entsernter vom Arbeitsmartte zu wohnen, ist der Vortheil, welchen das Alleinwohnen in srischer, gesunder Lust vor dem Haufen 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 ber anderen Seite ift es ftreng festgehaltenes Princip der Gesellschaft, nicht zu dulben, 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 durchschrittlich Wohnungen für 941 Personen. Nachdem jest die gesehliche Nothwendigkeit sorigesallen ist, auf dem freigelegten Terrain Wohnung für ebenso viele Personen zu schaffen, als früher dort gewohnt haben, werden die Gesellschaften voraussichtlich mehr, als es die zest geschehen ist, die Parterreräume zu Läden einrichten und durch den höheren Ertrag, welchen die Läden liesern, in der Lage sein, die Wohnräume zu einem billigeren Miethspreise abzulassen.

fie ift ficher nicht das Ideal einer Löfung der Arbeiter= wohnungsfrage, wenngleich in London die Rachtheile, welche man von dem Casernensysteme besürchten zu muffen glaubte, nicht allzu scharf

hervorgetreten find.

Man findet überall in den model-dwellings eine geradezu muster= hafte Sauberkeit und Ordnung; Streitigkeiten zwischen ben Hausgenoffen find, wie die superintendents übereinstimmend versichern, äußerst selten. Daß dies fo ift, wird man einerfeits den ftreng durchgeführten Hausordnungen zuschreiben muffen, andererseits dem Umstande, daß durch bauliche Ginrichtungen Alles geschehen ift, um die einzelnen Wohnungen moglichst selbständig und abgeschloffen zu machen: je mehr die einzelnen Wohnungen selbständige Borrichtungen für Closet, Spulraum, Waffer-leitung u. f. w. enthalten, um fo geringer ift der Anlaß zu Reibungen zwischen den Sausgenoffen. Das Baufnftem diefer model-dwellings, insbesondere wo das external staircase-system zur Anwendung gebracht ist, bietet ben großen Bortheil, dag ber Superintendent von dem square aus mit Leichtigkeit den gangen Gebäudecompley überseben und fpeciell über Alles, was auf der gemeinsam benutten Treppe fich zuträgt, Controle ausüben kann. Wer fich für die Einrichtungen interessirt, dem ift gang besonders ein Besuch der obenerwähnten Catherine-Buildings zu empfehlen 1).

Auch in sanitärer Hinsicht stehen die model-dwellings trot des Zufammenwohnens großer Menfchenmaffen auf engem Raume fehr gunftig ba. Die Sterbegiffer bleibt burchweg erheblich hinter dem Durchschnitte Londons gurud, und bies, obwohl bie Geburtsgiffer in biefen Bebauden eine augerordentlich hohe ift. Die hier vorhandene geringe Kindersterblichkeit ift ein besonders beachtenswerthes Moment 2). Auch in dieser Richtung wirkt junachst die Bauconstruction, insbesondere die Vorforge für Licht und freie Luft durch die Einrichtung der squares, gunftig ein. Sodann aber wird

¹⁾ Diefer Gebäudecomplex liegt in dem allerärmsten und schlechtesten Stadt=

theile Londons: Rohal Mint, Whitechapel.

2) Interessante Zissern hiersür sinden sich in einer Rede von Mr. Gatliss vor ber London Statistical Society (abgedruckt im Journal of London Statistical Society, March 1875). Danach ist die Sterbezisser in den model-dwellings der Metropolitan Association während 8 Jahre nicht über 16 per Tausend hinaus-gegangen, mährend sich die allgemeine Sterbezisser in London bis auf 24 per Tau-send belief. Hierdei ist nun allerdings zu berücksichtigen, daß in den model-dwellings vorzugsweise Leute im besten Lebensalter Aufnahme sinden; die Zahl der alten Leute ist eine sehr geringe. Andererseits aber ift die Jahl ber Kinder eine sehr große; von der Bevölferung in den model-dwellings find 33 % unter 10 Jahren, große; von der Bevölkerung in den model-dwellings sind 33 % unter 10 Jahren, während in London überhaupt auf diese Alteräklasse 23,7 % entsallen. Die Gedurkszisser in den model-dwellings ist 36 per Tausend gegenüber 34,5 per Tausend in der Metropolis. Auf eine Familie sallen durchschnittlich 4,91 gegenüber 4,40 Personen in England und Wales überhaupt. Die Zahl der Todesfälle dei Kindern unter 10 Jahren gibt Gatliss auf 24 per Tausend an gegenüber 48 per Tausend in der Metropolis. Gleich günstige Zissern sind auch für die späteren Jahre ermittelt worden. So betrug im Jahre 1884 die Sterbezisser in den model-dwellings der Metropolitan Association 17,3 per Tausend gegenüber 20,34 in der Metropolik. Die Sterbezisser in den model-dwellings der Waterlow-Gesellschaft wird im Durchschnitte der letzen 5 Jahre auf 17,8 per Tausend gegenüber 23,2 in der Metropolikanageneben. angegeben.

auf Grund der bestehenden Hausordnung eine sehr strenge Controle darüber geubt, daß keine Ueberfullung der Räume eintritt: die Maximalzahl, welche für einen einzelnen Raum erlaubt wird, ist Mann, Frau und zwei kleine Rinder; wenn die Kinder größer werden, oder wenn fich die Kindergahl vermehrt, muß noch ein Raum hinzugenommen werden. Die Durchflihrung dieses Princips ist durch die Bauconstruktion in den Catherine-Buildings insofern sehr erleichtert, als neben jedem großen Raume, welcher zunächst für ein junges Chepaar genügend ift, ein refp. zwei kleinere mit bem großen Zimmer in Berbindung ftehende 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 derfelben mar ansangs aus= schließlich vom Standpunkte ber Wohlthätigkeit, ber humanität aus geschehen; man glaubte nicht daran, daß dieselben eine Rente abwerfen würden. Es hat fich aber herausgestellt, daß diefe Unternehmungen fast durchweg gut rentiren: das in denfelben angelegte Capital liefert jast durchweg eine fünfprocentige Verzinsung1). In Folge beffen haben benn auch jett Bauunternehmer vom rein speculativen Standpunkte aus die Errichtung von model-dwellings unternommen. Die von denfelben fertiggeftellten Gebäude gehen später vielfach in ben Befit von Baugefellschaften über 2). Es ist fehr leicht möglich, daß mit der Zeit allgemein eine Theilung ber Arbeit zwischen ben Bauunternehmern und ben Baugefellschaften in der Art eintreten wird, daß von den Bauunternehmern Die Errichtung der Häuser in die Hand genommen wird, und daß die Gefellschaft ihre Thätigkeit auf die Berwaltung der Bäuser beschränkt. Gerade die Verwaltung derartiger Häufer bringt ja manche Unzuträglichkeiten mit fich, welche geeignet fein konnen, Private von folchen Unternehmungen abzuhalten: der Verkehr mit den der niederen Volksschichte angehörigen Miethern, die in Folge der Unficherheit der Existenzbedingungen diefer Claffe zu be= fürchtende Unregelmäßigkeit in ben Miethezahlungen, die voraussichtliche Sohe ber Reparaturkoften u. f. w. muffen naturgemäß abichreden.

Es mag von Intereffe fein, aus einer turglich veröffentlichten Aufftellung hier einige Ziffern über den Umfang anzusühren, in welchem durch Errichtung neuer Säufer in ben legten 40 Jahren für beffere Wohnungen der arbeitenden Classen in London gesorgt

worden ift3):

¹⁾ Eljah Hoole berechnet in einem Auffat der Contemporary Review vom Februar 1884, S. 238 ff., in detaillirter Weise, daß unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von 10 sh. per Quadratsuß, das ist 20000 £ per acre, sich Häuser berstellen lassen, welche bei einer Vermiethung des einzelnen Zimmers zu durchsschnittlich 2 sh. 6 d. per Woche reichlich eine Kente 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, erworden. Die Hauptunternehmer derartiger Bauten sind Messrs Sutton & Dudle, welche Gedäude in einem Werthe von 420000 £ errichtet haben, und J. W. Hobbs & Co., deren Gebäudecomplexe auf 300000 £ geschätzt werden.

3) Tie betreffende Aufstellung ist von dem Secretär der Metropolitan Association, Mr. Gatliss, angefertigt. — Wir haben dieser Arbeit schon bisher einige

ciation, Mr. Gatliff, angefertigt. — Bir haben biefer Arbeit icon bisher einige Biffern entnommen, mahrend im Uebrigen bie hier gegebene Darfiellung theils auf ben Jahresberichten ber einzelnen Gefellichaften, theils auf perfönlichen Mittheilungen

I. Von Baugesellschaften wurden aufgeführt: 132 Gebäudekompleze im Werthe von 4703726 £ 14 sh. 10 d., in welchen 19143 Familien mit 94497 Personen Aufnahme finden;

II. hierzu treten an Gebäuden, welche von öffentlichen Corpora-

tionen errichtet worden sind:

11 Gebäudecomplexe im Werthe von 373048 £ 3 sh. 8 d., in welchen 758 Familien mit 4506 Personen Aufnahme finden;

II. von Privatunternehmern sind errichtet worden:

53 Gebäudecompleze im Werthe von 1 192 700 L., in welchen 7177 Familien mit 36 224 Versonen Aufnahme finden;

IV. dazu würde endlich noch zu rechnen sein, was von Privatperfonen zur besseren Besriedigung des Wohnungsbedürsnisses der arbeitenden Classe geschehen ist. Die diesbezügliche Thätigkeit erstreckt sich auf

57 Gebäude im Werthe von 311 767 L. 5 sh. 6 d., in welchen

2566 Familien mit 11582 Personen Aufnahme finden.

Insgefammtsind hiernach in London 1) bessere Wohnungen str 29643 Familien mit 146809 Personen beschafft worden. Was die letterwähnte Gruppe anbetrifft, so fallen unter dieselbe die Bestrebungen von Miss Octavia Hill und ihren Nachsfolgern 2). Miß Octavia Hill und arbeitstüchtige Dame, ursprünglich Lehrerin, welche jetzt ihre ganze energische und umssaffende Thätigkeit wohlthätigen Bestrebungen widmet, unternimmt weniger die Errichtung neuer, als vielmehr den Ankauf alter, in schlechtem Zustande besindlicher Häufer, um dieselben nach vorgenommener Verbesserung und Instandsetzung an Arbeiter zu vermiethen, auf welche sie in ihrer Eigenschaft als Vermietherin einen wohlthätigen Einstuß auszuüben sucht.

der superintendents beruht. Die Aussagen vor der Rohal-Commission bieten für Beurtheilung der Privatthätigkeit zur Besserung der Wohnverhältnisse kein völlig ausreichendes Material.

2) Neben Miss Octavia Hill ist hauptsächlich zu nennen Baroness Burdett Coutts und Countess Ducie.

¹⁾ Bei der Darstellung der privaten Thätigkeit zur Besseung der Wohnungsverhältnisse glaubten wir uns ausschließlich auf Tassenige beschränken zu können, was in London geleistet worden ist, nicht nur weil diese Leistungen diesenigen des gesammten übrigen England erheblich übersteigen, sondern auch weil sieh dassenige, was in den Provinzialstädten geschehen ist, lediglich als eine im Kleinen gemachte Wiederholung der Londoner Bestredungen charaktersiren läst. In den Provinzialstädten hat, abgesehen von Liverpool, wo aber im Gegensate zu London eine kräftige Municipalverwaltung ihrerseits Erhebliches geleistet hat, die Wohnungsfrage nicht den dringenden Charakter angenommen, wie in der Metropolis. Soweit in den Provinzialstädten Wangel an getwen Arbeiterwohnungen besteht, ist es nicht so soweit in den doer in ihren Umgedungen vorhanden ist. Die Preise für Grund und Boden sind hier keine zu hohen; man hat deshald auch seltener seine Zuslucht zu Errichtung von Miethskasernen genommen. Wo es geschehen ist, wie z. B. in Bristol, ist man einem starten Vorurtheile der arbeitenden Bevölkerung gegen das Wohnen in diesen Gebäuden begegnet. Dagegen hat die Liverpool Labourers Dwellings Association eine gute Verzinsung ihres Capitals erreicht.

Bei Gelegenheit der Einsammlung der Miethen bemüht sie sich, durch ein Eingehen auf die Berhältnisse der Leute und bereitwillige Ertheilung von Rath und hilse denselben näher zu treten und auf dieselben bessernd zu wirken. Man kann wohl sagen, das Wesentliche ihres Systems besteht darin, daß sie als Bermietherin ihre Miether erzieht, und ihre Ersolge

beruhen vorzugsweise auf ihrer padagogischen Tüchtigkeit.

Miß Octavia Sill hat einen Grund für die bestehenden Wohnungsmißftände erkannt, welchen man bis dahin fast ganz übersehen hatte: in Folge der Bertheilung des Grundeigenthums und des Bestehens des lease-system, worauf oben näher eingegangen ift, fällt ein personliches Berhaltniß zwischen Miether und Bermiether, welches geeignet mare, auf ben erfteren gunftig einzuwirten, ganglich fort. Der Eigenthumer ift ein bornehmer Berr, welcher meift bas auf feinem Grund und Boben ftebende Saus in feinem gangen Leben niemals betreten hat; berjenige, von welchem der Arbeiter miethet, ift ber housefarmer, regelmäßig ein Bucherer ber ichlimmften Sorte. Dies Verhältniß sucht Miß Octavia Hill zu heben; sie tritt an Stelle des Hausfarmer und, wie sie perfonlich ein Interesse an allen kleinen Angelegenheiten ihrer Miether zeigt, fo weiß sie in ihren Miethern ein Anteresse an den von ihnen bewohnten Räumen zu erwecken. Sie sett für jede Wohnung eine bestimmte, reichlich bemessene Summe für Reparaturen fest und theilt dieselbe dem Miether mit dem Bemerken mit, daß Alles, was an diefer Summe gespart wird, zur Berbefferung der Wohnung in Uebereinstimmung mit den Wünschen des Miethers verwendet werden Die Wirkungen diefes Syftems find geradezu erstaunliche: Obwohl die bisherigen Bewohner der unter Miß Octavia hill's Leitung ftehenben, fast burchweg in den schlechtesten Stadttheilen belegenen Saufer au ben rohesten gehörten, fallen jest in diefen Saufern nur hochft felten muthwillige Beschädigungen bor; im Gegentheile, die Miether geben mit einer ungewöhnlichen Vorficht mit allen Sachen um, und bei den behufs Einziehung der Miethe gemachten wochentlichen Besuchen hat es fich ge= zeigt, daß viele Miether, insbesondere der weibliche Theil derfelben, das ganze Jahr hindurch darüber nachfinnen, in welcher Weise die am Schluffe des Sahres fich herausstellenden Ersparniffe am besten verwendet werden konnten.

Miß Octavia Hill hat sich aber nicht barauf 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 Helsern herangezogen, welcher ihr opfersreudig bei dem von ihr inaugurirten Wirken beisteht. Miß Octavia Hill besigt persönlich kein irgendwie nennenswerthes Vermögen, und doch konnte sie bei ihrer außerordentlich lesenswerthen Vernehmung vor der Royal-Comnisssion mit Stolz die Erklärung abgeben, daß es ihr in ihrer ganzen über 20jährigen Thätigkeit nicht einen Augenblick an den Mitteln gesehlt habe, um so viel Häuser auzukausen, als sie sür geeignet und nützlich hielt. Von allen möglichen Seiten werde ihr Gelb zur Verwendung sür ihre Zwecke angeboten, sie kause jedoch principiell nur solche Häuser, welche der Verbesserung bedürstig und zugleich werth erschienen, und ferner eine Verzinsung des hineingesteckten Capitals von wenigstens 4% o erwarten

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 Berzinfung des Capitals von mehr als $5^{0/o}$ zu erreichen; nur in zwei Häusern blieb die Verzinfung etwas unter $5^{0/o}$ zurück. Miß Octavia Hill zahlt den Leuten, welche ihr das Geld zum Ankause geben, nie niehr als $5^{0/o}$. Der darüber hinaussallende 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 Prinstitut von Arklicht End

cipien ausgebildet find.

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 Keserats, zur Darlegung der Vorschläge, welche seitens der Royal-Commission zur Herbeissührung einer Besserung in den Arbeiterwohnungsverhältnissen gemacht worden sind. Ueber die vorzuschlagenden Verbesserhältnissen gemacht worden sind. Ueber die vorzuschlagenden Verbesserhältnissen gemacht worden sind. Lage der Sache kaum anders zu erwarten war, erhebliche Meinungsverschiedenheiten unter den Mitgliedern der Kohal-Commission hervorgetreten. An der Wurzel der Wohnungsfrage besinden 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 Anstichten Wenoranda beigesügt, in denen ihre persönlichen Anstichten über diese Fragen wiedergegeben werden. In diesen Memoranda, deren Zahl neun beträgt, — die meisten derselben sind von mehreren Commissioners unterschrieben — werden die Fragen der Ausbedung des lease-system, der Resorm der Municipalverwaltung in London, der Einführung neuer Communalsteuern, der Bereinsachung der Gesesbestimmungen bezüglich der Uebertragung von Grundeigenthum u. s. w. eingehend erörtert. Wir haben diese Fragen auch in unserem Reserate 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

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 Borschläge, hinsichtlich beren eine wirkliche Uebereinstimmung der Commission vorhanden war, reduciren fich baber erheblich. Immerhin erschienen biefelben boch von fo großer Bedeutung, um noch ganz am Schluffe ber diesjährigen Parlamentsperiode zur Einbringung eines biesbezüglichen Befetentwurfes au beranlaffen. Die Behandlungsweise biefer Bill hat in mehrjacher Sinficht Befonderheiten geboten: Die Bill ward im Oberhause von dem jetigen Premierminister, Lord Salisbury, eingeführt und vertreten, während ihre Bertretung im Unterhause das Mitglied des früheren Cabinets, Sir Charles Dilke, übernahm. Zwischen den beiden Parteien war eine Einigung bahin erzielt, daß man, um noch am Schlufe der Barlamentsperiode ein praktisches Resultat der Berathungen der Royal-Commission durchzuseben, sich auf solche Punkte beschränken wolle, über welche keine größeren Meinungsbifferenzen zwischen ben Parteien beständen, mährend wirklich streitigen Bunkte dem neuzuwählenden Barlamente überlaffen bleiben Diefe Bereinbarung führte dazu, daß die Regierung felbst folche Punkte der Bill fallen ließ, für welche fich bei der Abstimmung eine Majorität ergab, soweit diese Majorität als eine zu geringfügige erschien.

Das als 48 and 49 Vict. c. 72 erlaffene Gefet "Housing of the Working Classes Act 1885" stellt sich somit lediglich als eine Abichlagszahlung bar. Die Wohnungsfrage wird, einerlei welche Partei nach den Neuwahlen ans Ruder kommt, das neue Parlament wieder Bei ben gurudgestellten Puntten handelt es fich um die beschäftigen. Cardinalfrage: Sat der Staat fich darauf zu beschränken, Magregeln zur Beseitigung ber bestehenden gefundheitswidrigen Buftande in den Arbeiter= wohnungen zu treffen, oder ist es die fernere Aufgabe des Staates, auch dafür Sorge zu tragen, daß neue Arbeiterwohnungen in genügender Bahl Ueber diefen letteren Bunkt find die Ansichten der beiden großen politischen Parteien verschieden. Es ift die alte Streitfrage, wieweit ein Ginschreiten bes Staates aus Rudfichten bes allgemeinen Wohles zuläffig ift. Bei der Beantwortung diefer Frage hat die liberale Bartei, welche principiell und theoretisch noch an dem Sate laissez faire, laisser aller festhält, bereits weitgebende Conceffionen gemacht und wird von ihrem radicalen Flügel immer weiter gedrängt. Auch die liberale Partei hat fich nicht länger ber Ueberzeugung verschließen können, daß dem alten Rauberspruche 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 barauf gerichtet find, im Wege ber Gefetgebung fordernd auf die Ent= stehung neuer Arbeiterwohnungen hinzuwirken, ihre Buftimmung gegeben, und es ist heute mehr die quantitative Frage, in welchem Umfange eine folche Forderung eintreten foll, welche die beiden Parteien noch trennt.

Gehen wir nunmehr kurz zu den Bestimmungen des neuen

Befeges über.

Die bestehenden Gesetze bezüglich ungesunder Boh= nungen werben in zwei Sauptpunkten verschärft. Während bisher ber 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 ben bisherigen Bestimmungen dem Belieben der Localbehörde anheimgestellt blieb, ob sie wirklich hausordnungen erlassen und ob sie weiter die erlaffenen ausführen wollte, wird jest beftimmt: daß die Localbehorde ohne Weiteres das Recht jum Erlaffe von hausordnungen habe, und daß fie die Pflicht habe, von diefem Rechte sowie von den ihr sonst zustehenden janitätspolizeilichen Befugniffen infoweit Gebrauch zu machen, als es erforderlich ift, um einen gehörigen fanitaren Zustand ber Wohnungen sicher gu ftellen. Bu gleicher Beit erhalt die Localbehorde in erweitertem Mage die Befugniß, bei Zuwiderhandlungen gegen die fanitären Vorschriften Gelbstrafen in einem summarischen Berfahren aufzulegen (sect. 7, 8 u. 10). Während diese Neuerungen im Varlamente keinerlei Widerspruch ersuhren, fand dagegen der Borfchlag der Bill, festzusehen, daß es in jedem Mieth= vertrage von unmöblirten Wohnungen als ftillschweigende Voraussetzung gelten folle, daß die Wohnung als jum Bewohnen vernünftiger Beije geeignet erscheine, heftige Opposition, und diefe führte dazu, daß die Beftimmung beschränkt wurde auf Wohnungen, welche an Bersonen ber arbeitenden Claffe vermiethet werden (sect. 12). Man befürchtete, daß eine allgemeinere berartige Bestimmung, welche leicht zu Chicanen gemißbraucht werden konnte, eine Ginschränkung der Bauthätigkeit herbeiführen mürde.

Bas fodann die in Gültigkeit befindlichen Arbeiterwoh= nungs-Befete betrifft, fo wird an benfelben Folgendes geanbert. In den Torrens' Acts wird die Befugnig bes Gigenthumers eines Saufes, bessen 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 amischen den Behörden, welchen die Ausführung der Torrens' Acts, und benen, welchen die Ausführung ber Cross' Acts obliegt, zu entscheiden. Es foll dadurch der bisherige Uebelstand befeitigt werden, daß die zuständigen Behörden nach langjährigem Streiten darüber, ob eine concrete Frage fich zur Behandlung unter den Cross'- oder unter den Torrens' Acts eigne, jede Thatigkeit unterlaffen, weil fie jeweilig die andere Behorde für die jum Einschreiten verpflichtete halten. Bezüglich der Festsetzung der unter den Cross' Acts zu zahlenden Compensation wird eine Berufung gegen die Enticheidung des Schiedsrichters von einer porherigen Berfugung eines Richters des höchsten Reichshofes abhängig gemacht, fo daß alfo regelmäßig die Entscheidung des Schiedsrichters als definitive gilt, wie dies nach ben Torrens' Acts ftets der Fall gewesen ist. Das Anwendungsgebiet der Cross' Acts wird ausgedehnt auf alle Stadtbezirke ohne Rudficht auf ihre Einwohnergahl (sect. 5). Der Shaftesbury-Act endlich wird dahin 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 Besugniß zur Errichtung von lodging-houses gegeben wird. Zu gleicher Zeit wird das Bersahren unter dem Shastesdury-Act welcher bisher, wie oben ausgeführt wurde, ein todter Buchstabe geblieben war, durch einige abändernde Bestimmungen erleichtert (sect. 1 1 2). Die vorstehenden Beränderungen der bisherigen Arbeiterwohnungsgeses wurden von dem Parlamente ohne weitere Debatte angenommen; es handelte sich bei ihnen darum, sast allgemein anerkannte Mängel der betressenden Gesetz zu besseitigen, und den letzteren eine umsassendere Anwendung zu sichern.

Anders verhielt es sich mit zwei Bestimmungen der Bill, welche die Beförderung der Errichtung von Arbeiterwoh=

nungen in einer neuen Beife ins Auge faßten.

Die erstere diefer Bestimmungen geht dabin: Fideikommigbesiger follen befugt fein, jum Fibeitommiß gehöriges Land ju angemeffenen Preifen behufs Errichtung von Arbeiterwohnungen zu verkaufen, wobei bezüglich der Angemeffenheit des Preises Rudficht zu nehmen ift auf den Zwed, zu welchem das Land verkauft wird, fo dag unbeachtet bleibt, ob bei einem Berkaufe zu einem anderen Zwede ein höherer Breis erzielt werden konnte. Es foll auch erlaubt sein, das Fideikommiß-Stammcapital zur Errichtung von Arbeiterwohnungen auf dem Fideikommiglande zu verwenden. - Gin hervorragendes liberales Mitglied des Oberhauses, Lord Bramwell, charatterifirte Diefe Beftimmung babin: daß fie dem Fideitommigbefiger das Recht einräume, etwas schenkungsweise fortzugeben, was nicht ihm, sondern feinen Nachfolgern gehört. Diese Charakterisirung wird nicht widerlegt durch die Antwort bes der conservativen Partei angehörigen Herzogs von Richmond und Gordon: daß eine gleiche Befugnig ichon bestehe jum 3mede der Errichtung von Rirchen, und bag die neue Beftimmung nur eine Erweiterung diefer bestehenden Besugnif enthalte. Trot der in beiden Säusern des Parlamentes gemachten Opposition ist die Bestimmung Gesetz geworden (sect. 11). Diefelbe enthält einen beutlichen Beweiß bafür, wie ernft man bie Befferung ber vorhandenen Nothstände ins Auge faßt.

Richt so glücklich ift man mit der Durchsetung einer anderen, in der Bill vorgeschlagenen Bestimmung gewesen. Hier sollte dem Staate eine ähnliche Besugniß gegeben werden, wie in dem eben erwähnten Falle den Fideicommißbesitzern. Es war in der Bill vorgeschlagen, daß der Staat drei im Centrum Londons gelegene Gesängnisse — Mildank Penitentiary, Pentonville Penitentiary und Coldhatsield's Prison — nach Dislocirung der betressenden Anstalten auf daß Land zur Errichtung von Arbeiterwohnungen versaufen solle, und zwar auch hier zu einem mit Kücssicht auf diesen Zweck bemessenen Preise; so daß es auch hier außer Bestracht blieb, ob bei einem Versause zu einem anderen Zweck ein höherer Preis erzielt werden könnte. Was zunächst die Dislocirung dieser Gesängnisse betrisst, so lautete daß Gutachten des Surveyor General of Prisons, Du Cane vor der Rohal-Commission dahin, daß die drei erwähnten Gesängnisse in Kolge der in letzter Zeit stattgehabten Errichtung neuer Ges

fängnisse und der gleichzeitigen Abnahme der Verbrecher ganz gut entbehrlich feien, und daß die Berlegung der Anftalten auf das Land befonders mit Rudficht auf die zu dichte Bevölkerung, in welcher fich die betreffenden Bebaude befinden, auch im Interesse ber Sache felbst angezeigt erscheine. Hiernach konnte der Berkauf der Gefängnifgebäude als folcher keinen Widerspruch erfahren; wohl aber erhob sich Widerspruch gegen die Ueber= laffung der Gebäude zu einem Preise, welcher hinter dem eigentlichen Werthe zurudblieb. Man wendete ein, der Staat habe fein Recht, Gigenthum, welches der Gemeinschaft gehöre, an eine einzelne Claffe derfelben schenkungsweise abzulaffen, und es fei weiter nicht gerechtfertigt, daß auf diefe Beife die Metropolis bor dem übrigen Lande bevorzugt wurde. Lord Salisburg, welcher mit großer Warme für die Beftimmung ber Bill eintrat, erwiderte hierauf: Der Staat habe badurch, daß er zu feiner Bequemlichkeit öffentliche Gebäude in großer Zahl nach London verlegt habe, den vorhandenen Raum für Wohnungsgebäude erheblich eingeschränkt und auf diefe Beife feinerfeits zu einer Bericharfung der Arbeiterwohnungenoth in London beigetragen; ber Staat erfulle baber nur eine Entschäbigungspflicht, wenn er öffentliche Gebäude, welche für ihren bisherigen 3weck entbehrlich feien, porzugsweise zur Berwendung für Arbeiterwohnungen beftimme. — Da jedoch die Beftimmung in beiben Saufern auf lebhaften Widerspruch stieß, fo ließ die Regierung, obwohl fie bei der Abstimmung für ihren Vorschlag die Majorität hatte, benfelben infofern fallen, als darin der Berkaufspreis der Gefängniffe geregelt ist. Das neue Gesetz enthält nur die Beftimmung (sect. 3), daß die drei erwähnten Gefängniffe an bas Metropolitan Board of Works zu angemeffenem Marttpreife, "fair market price", abgelaffen werden follen.

Ohne Widerspruch dagegen ging eine andere Bestimmung durch, welche die Public Work Loans Commissioners berechtigt, Darlehen zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen zu einem Zinssage von nicht weniger als 3½ Procent zu gewähren. Das Princip einer Benutung des Staatscredits zur Unterstützung von Unternehmungen für die Beseitigung der Arbeiterwohnungsnoth war bereits in den srüheren Gesetzen ausgesprochen, und die jetzt ersolgende Herab-

fegung des Binsfußes erichien unbedentlich.

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 Ersahrungen in Zweisel gezogen werden. Die bisherige Gesetzgebung ließ, abgesehen von kleineren Mängeln, nicht viel zu wünschen übrig. Was mangelte, war die Aussührung der Gesetze. Hieran aber wird durch das neue Gesetz kaum etwas gesändert. Rach wie vordleibt die Aussührung der Gesetz in den händen der Localbehörden oder der von denselben abhängigen Beamten, welche sich als unsähig und ungeeignet hiersür erwiesen haben. Man hat aus politischen Gründen Abstand davon genommen, schärfere Machtbesugnisse der Centralbehörde gegenüber den Localbehörden einzusühren, und man hat die äußerst

Schriften XXX. - Wohnungsfrage. I.

naheliegende Verbesserung unterlassen, den aussührenden Beamten, den Inspectoren und Sanitätsbeamten, die Stellung von unabhängigen Staatsbeamten zu geben. Unter diesen Umständen wird man keine allzu große Hossungen darauf sehen können, daß sich die bestehenden Verhältnisse auf Grund des neuen Gesehs erheblich bessern werden. Eine allerdings langsame Besserung wird durch die private Thätigkeit auf diesem Gebiete herbeizgesührt werden.

Mit diesem Blicke in die Zukunst mag unser Reserat schließen. Wir haben bei demfelben davon Abstand genommen, die bezüglichen deutschen Berhaltniffe zu berühren; wir glauben, daß ein Gingehen barauf, mas aus der Behandlung der Arbeiterwohnungsfrage in England für Deutschland zu lernen ift, einem späteren Stadium der Discuffion überlaffen bleiben muß, nachdem erft die beutschen Berhaltniffe burch die betreffenden Referate völlig klargestellt worden find. Das Eine jedoch mag schon hier voraus= geschieft werden: England zeigt uns in der ftetigen, ununterbrochenen Aufmerkfamkeit, die dort seit Jahrzehnten der Arbeiterwohnungefrage gugewendet wird, wie fehr man die hohe Bedeutung der Arbeiterwohnungs= verhaltniffe für das Allgemeinwohl zu würdigen verfteht. In England ift es die allgemeine Ueberzeugung, daß eine Befferung ber Bohnungs= verhältniffe der arbeitenden Claffe die unerlägliche Bor= bedingung für den Erfolg jeder anderen focialen Reform bilden muß; - ein Gedanke, welchen ber größte englische Staatsmann der Reuzeit, Lord Beaconefield, in einer am 23. Juni 1877 gehaltenen Rede mit folgenden ichonen Worten jum 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 Sondon ein Central Sanitary Aid Committee gebildet, dessen Zweck es ist, mit Hilfe localer 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 verdreiten und die letztere auf die ihr in dieser Richtung gesehlich zustehenden Rechte und Psichten hinzuweisen. Ein Ersolg dieser neuen Institution ist schon jetz zu bewerten. Das Comité ist im Stande gewesen, durch Abhaltung von Versammelungen und vor allem durch Vermittlung der Presse einen äußerst wohlthätigen Druck auf die Localbehörden auszuüben, und hat die letzteren mehrsach zur Ersüllung ihrer Psiichten veranlaßt.

Die Arbeiterwohnungsfrage in Strafburg i. G.

Bon

Dr. Friedrich Beill Rechtsanwalt in Rarleruhe 1).

Straßburg ist zusolge seiner günstigen Lage von je her ein besestigter Plat 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 zugeworsenen Kanäle sinden sich breitere Wege; andere wenige Straßen verdanken ihre Breite dem Umstande, daß sie, von den Kömern angelegt, oder in der Neuzeit an Stelle niedergebrannter Gassen entstanden sind.

Im Ganzen finden sich in Straßburg, wie wir einer Mittheilung der Herren Baumeister Megenthin und Widmeher in Krieger's Topographie der Stadt Straßburg entnehmen, abgesehen von 15 Userstraßen, welche 45 bis 62 Meter breit, und 3 Userstraßen, welche 80—85 Meter breit sind,

118 " " " " " 2—5 " 108 " " " " " 5—10 " 20 " " " " " 10—12 " 11 " " " " 12—14 " 16 " " " " " 14—17 " 11 " " " " 19—36 "	9	Gaffen	mit	einer	Breite	von	1 1,50	Mete
20 " " " " 10—12 " 11 " " " 12—14 " 16 " " " " 14—17 "	118	,,	"	"	,,	,,	2- 5	"
11 " " " " 12—14 " 16 " 14—17 " 19—36	108	"	,,	"	"	"	51 0	,,
16 " " " " 14—17 " 11 11 12—36	20	"	"	11	,,	"	10 - 12	,,
11 " " " 19_96	11	"	"	"	"	"	12-14	11
11 " " " 19—36 "	16	**	"	n	"	"	14 - 17	,,
	11	"	"	"	"	,,	19—36	"

¹⁾ herr Dr. Weill hat im Winter 1878—79 bie hier folgende Schilberung der Strafburger Arbeiterwohnungsberhältnisse berfaßt. Gin Kenner der Stadt Straßburg, dem der Aussah neuerdings vorgelegen hat, hat denselben darauf geprüft, inwiesern seine Angaben noch heute zutreffen, und benselben mit einer Einleitung und einem Schlusse versehen.

148 Wein.

127 Straßen in einer Breite bon 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 Mustration, wie es in diesen Gassen und Wohnungen, überhaupt in der Altstadt Straßburg, bestellt ist, mag solgende Schilderung dienen, welche vor sieben Jahren entworsen, noch heute — mag auch hier und da eine Cinzelheit sich geändert haben, — in den Hauptzügen an ihrer Be-

rechtigung nichts verloren hat.

Dr. Weill schrieb bor fieben Jahren folgendermaßen:

Von dem Gedanken getragen, mich mit den wirthschaftlichen Verhältniffen der Straßburger Arbeiterbevölkerung bekannt zu machen, suchte ich
in erster Linie zu ersahren, in welcher Weise dieselbe ihrem Wohnbedürsniffe Rechnung trug, da die Wohnung einen sicheren Maßstab der ökonomischen Lage ihrer Inhaber bietet. Unterstützt durch mehrere Armeninspectoren und Arbeiter habe ich die Stadt durchstreist 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 solgenden Schilberungen 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 Abhilse 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 salten 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

feine öftliche Brenge bilbet.

Auf bem linken User süblich vom [alten] Bahnhose besteht der Kanton fast durchweg aus neuen, erst nach dem Bombardement aufgebauten Strassen, in welchen ein großer Theil der eingewanderten Bevölkerung Wohsenung 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 dem Kleinbürger- und Kleinbeamtenstand vorzugsweise bewohnt wird, nicht vorhanden. Blos an der äußersten westlichen Grenze des Kantons sindet sich eine dichter von Proletariern bewohnte Straße, die Zaberner Wallstraße 2),

^{1) [}Im Jahre 1885 ift eine Neueintheilung der Stadt in fünf Kantone vorges nommen worden.]

²⁾ Diese auf die Zaberner Wallstraße bezügliche Stelle soll heute nicht mehr zutreffen. Es find bort auch gute Neubauten in ben letzten Jahren errichtet worden.

welche, weil unmittelbar hinter bem Walle gelegen, noch einige alte vom Bombardement verschont gebliebene Baraden ausweift. Diese enthalten einen Theil der allerschlechtesten Wohnungen, mit engen Zimmern, ohne ordentlich fchliegende Thuren und Fenfter. Die im Winter feuchten, im Sommer jegliches Ungeziefer bergenden Wände umschließen eine gedrückte Menschenklasse, welche meist im Tagelohn ihr Brod verdient. Nicht viel besser ift es in einzelnen der neuen, erst feit dem Kriege aufgeführten Bauten biefer Strafe. Früchte der Speculationswuth und von Ansang an unso= lide gebaut, schauen sie schon jest, wenige Jahre nach ihrer Vollendung, trübe und verwittert in die Welt hinaus. Sie find mit der größten Oberflächlichkeit und dem billigsten Material hergestellt und können Ansprücken an gefunde Wohnungen nur unvolltommen gentigen. Bu ihrer befferen Ausbeutung ist man auch auf die Errichtung von Rellerwohnungen 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 Thpus tragenden Biertels, ariftotratischere Stragen, wie ber Rleberstaden, ber Finkmattstaden, die Steinstraße. Ginen dufteren Gindruck macht blos die lange, der Steinstraße parallele Finkmattstraße, deren eine Seite die weitgeftredte Fintmatttaferne bilbet, mahrend auf ber anderen größtentheils Arbeiter und Proftituirte sich angesiedelt haben. Die noch neuen Häuser find mit dem untersten Proletariat bis jum Dach vollgepfropft. Alles ift mit Schmug und Unrath angefüllt. Die elende bauliche Ausführung, berbunden mit der gur Erzielung der größtmöglichen Grundrente getroffenen Eintheilung in ein= und zweizimmerige Wohnungen, die Nachläffigkeit und Unfauberkeit der Infassen machen diese Neubauten in kurzer Zeit zu einem nicht minder unerfreulichen Aufenthaltsorte als ihre Gegenstücke in den älteren Stadtvierteln.

Ueber die Bahnhofbrude gelangen wir in den auf der rechten Ranal= feite gelegenen Theil des Westkantons, welcher neben reichen und bürgerlichen Straßen (wie Defairstaden, Bariserstaden, Altem Weinmarkt und Rinderspielgaffe) auch einige recht schlechte Bagchen in fich birgt. feben von der die Langestraße mit der Rinderspielgasse verbindenden Blinbengaffe, welche außer tleinbürgerlichen Clementen ichon viel Proletariat enthält, find das Leimen= und Stampfgagen von besonderem Interesse. Eng gewunden, ohne Luft und Licht, gewähren sie mit ihren hohen, alten Gebäuden einen unheimlichen Unblid. Jedes haus ift bis oben von Arbeitern und Proftituirten bewohnt; die nur in geringer Zahl vorhandenen zweizimmerigen Wohnungen enthalten in Schlafburichen fremde Elemente. Ueber dem engen Sof ragen verwitterte, durch moriche Ballerien verbunbene hinter= und Nebengebäude empor, ebenfalls dicht bevölkert. Nicht beffer ist es in den beiden benachbarten Sachgäßchen, Kinderspiel- und Scheerengäßchen, welche jum Glud nur wenige Saufer gablen.

Im Uebrigen wird das Gesammturtheil über den Westkanton dabin gehen, daß er bei einer relativ nicht bedeutenden Arbeiterbevolkerung fich im Großen und Ganzen durch breite und luftige Straßen auszeichnet und unerfreuliche Bilder nur in geringer Bahl bietet.

150 Weill.

Rahlreicher finden sich unerquickliche Wohnungsverhältniffe schon in dem Nordkanton, demienigen Theile der Stadt, welcher nördlich, vom [alten] Bahnhof bis jum Statthalterpalaft burch ben Ranal, im Weften burch ben Berbergraben und im Sudoften burch die eine Rurbe bilbende Langeftrage, mit ihren Verlängerungen, Spieß= und Judengasse, begrenzt wird. bings enthält derfelbe, bom Münfter abgesehen, Die größten architettonischen Denkmäler, die schönsten Privatgebäude, die reichsten Straßen und die prächtigften Laben. Sier liegen ber Broglie- und Kleberplat, die Blauwolken= und Meisengaffe, die Munftergaffe, die Gewerbslauben, der Reukirchplat und der hohe Steg. Hier find die Aubette, das Theater, das Juftiggebäude, die Rommandantur, der Statthalterpalaft und das Stadthaus. Bewohnt von vielen höheren Beamten, der einheimischen Bourgeoifie, Raufleuten und Rentnern, bilben jene Strafen den Mittelpunkt des gefammten Berkehrs. Aber diefes lichte Bilb hat eine dunkle, wenig an-Binter ben luftigen, breiten Paffagen, hinter ben giebende Rehrseite. Prachtbauten mit ben glanzenden Laden ragen verstedt hohe, thurmahnliche Rafernen empor, erheben fich, von engen, schmuzigen Gägchen durchschnitten, die Stätten ber Armuth und bes Lafters.

So liegt hinter dem Kleberplat 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 Thatsacke, daß der größte Theil derselben wegen des absoluten Mangels an Luft und Licht den geringsten Unsorderungen an gesunde Miethsräume nicht zu genügen vermag. Hier sinden sich diese jener Gesellenherbergen, welche dem Handwertsdurschen für theures Geld schmutzige Betten und schlechte Kost bieten. Eine solche Herberge enthält im Parterrezimmer vier, in kleinen, kojenähnlichen Dachtammern zwei Schlasstäten. Das Effen besteht aus den Abställen eines Hotels, von den Getränken wird dem billigen Kartosselsussels mäßigen Bauernsängern 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 Kesselgächen, und vor allem die große, hinter dem Broglieplaß besindliche, von der Krebs-, Schiltigheimer- und Gießhausgasse durchzogene Häusermasse; dort sehlt der sonst noch immer vertretene Kleinbürgerstand sast ganz, verdrängt durch die Prostitution, die sich in den unteren Stockwerken der Borderhäuser breit macht, den Arbeitern die Dachund hinterhauswohnungen überlassend. Die erbärmlichste dieser Gassen und mit Pslaster beglückte Gießhausgasse, erbärmlich durch den Schmut und die

Berderbtheit ihrer Bewohner. Die meiften Häuser enthalten kleine, auf der untersten Stufe stehende Rramlaben. Steile, schmierige, mit Stricken bersehene Treppen führen in die bis in den dritten Stock fich hinaufziehenden, armlichen Behaufungen, in benen neben einem elenden Bett ein madeliger Tisch und ein lehnenloser Stuhl ben Reichthum ber Infassen ausniachen. Nicht viel besser sind die Arbeiterwohnungen in den beiden Parallelstraßen. der Schiltigheimer= und Arcbsgaffe. Die ordentlichen Wohnungen in den Borberhäufern find vielfach an öffentliche Dirnen vermiethet, in den schlech= teren finden fich Trödlerbuden, Krantläden und zweiselhafte Wirthschaften. Betreten wir eines ber Saufer, fo führt ber als Piffoir benutte Sausgang in einen schmutigen, engen Bof, in welchem offen ftebende Abtritte ihren Beruch ausströmen. Die schlüpfrige Treppe hinan, erklimmen wir vorsichtig bie Stodwerke bes hinterhaufes, die jum Theil in ben benachbarten hof ber Bischheimer Gaffe ausichauen. Alles ift alt, morich, verfault. Gin jeuchtes, kleines, nothbürftig erleuchtetes Loch, das acht Fuß im Geviert hat, an deffen Thure Waffer heruntertropft, toftet 15 Francs vierteljähr= Iid). Die beffere Wohnung nebenan, welche aus einem zweifenftrigen Bimmer, einer Rammer und einer unfagbar ichmutigen Ruche besteht, koftet dagegen schon 45 Francs oder $3^{1/2}$ Francs per Woche. Acht Personen begnugen fich mit drei Betten, welche in bem einzig heizbaren Bimmer aufgeftellt find; die wochentliche Ginnahme bes Baters, eines Stadttagelohners. ber fich freuen darf, wenn er immer Beschäftigung findet, beträgt 12 Francs. Durch die Wohnungskoften wird sie auf 81/2 Francs verringert. diefem Betrage foll der Unterhalt einer acht Röpfe starken Famlije bestritten werben! Ift es ba ein Bunder, wenn bleiche Rinder mit ausgehungerten, jerophulofen Gefichtern bes Abends in den Strafen herumbetteln, wenn die Wirthichaitsvagabondage, der Berkanf von Schwefelholzern und anderen Rleinigkeiten durch Unerwachsene nur mit aller Strenge von der Polizei niedergehalten werden tann? Wer einmal in einem der ichlechteren Straßburger Biertel nach Art der letigenaunten ju wohnen verdammt ift, dem find in nicht allzulanger Zeit Begriffe von Chrgefühl und Anftand völlig abhanden gekommen. Bon den laftererfüllten Sohlen fernzubleiben und in einer anftandigen Strage eine anftandige Wohnung ju finden, ift aber für ben Arbeiter und Familienvater ein Ding ber Unmöglichkeit; benn, abgesehen bon der Bohe ihrer Preise, nehmen die wohlhabenden Gigenthumer entweder gar teine oder nur kinderlose Arbeiter auf.

Kann das Aussehen des Nordkantons trot 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 Charafter an fich.

In dem Subkantone, welcher sich zu beiden Seiten der II von der Weißthurmbrücke und den bedeckten Brücken bis zur Schreibergasse einerseits und der Meggerstraße andererseits hinzieht, sticht vor Allem ins Auge das große, von den sublichen Seitengäßchen der Langenstraße und den Rarmen durchschnittene Arbeiterquartier, ein enges Gewirr von hohen, bis ins vierte Stockwerk dicht besetzen Häusern, mit dumpsen, schmierigen Durchlässen, ohne jede architektonische Zierde, ohne Luft und Licht. Diese Gegend hat

152 Weill.

auch die Proftitution zu ihrem Lieblingsaufenthalt erwählt. Der Straßburger Arbeiter, welcher mit derfelben Wand an Wand lebt, hat durch den langjahrigen Anblid bie Schandlichkeit bes Gewerbes langft vergeffen. Rein Wunder, daß fein sittliches Bewußtsein berart geschwächt ift, daß die Prostitution der Chefrau und Tochter gerne von dem Chemanne und Vater gesehen, und fein Anftog baran genommen wird, daß Bruder und Schwester, Schlasbursche und Haustochter in demselben Bette campiren. unter den Seitengäßchen der Langenstraße überhaupt noch unterschieden werden, fo wird man als die befferen diejenigen bezeichnen konnen, in denen die Broftitution sich — zu außerordentlich hohen Miethspreisen — am zahl= reichsten eingenistet hat, als die schlechteren diesenigen, welche von ihr mehr verschont geblieben find. Bur ersteren Kategorie gehören die Bucher-, Lindenfelfer-, Hahnen- und Kleinspipengaffe. In ihnen verdanken einige Gebäude dem Bombardement den gefälligeren Gindrud, welchen fie 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 Desen rauchen, und die mit Opsern erkaufte Wärme entweicht rasch durch die schlecht schließenden Kenster und Thüren. Das gewöhnlich aus Bett, Tisch, Kommode und zwei Stühlen bestehende Mobiliar weist nur mitunter auch einen Schrant auf. Wie es erft mit der Reinlichkeit ber Aborte bestellt ift, spottet jeder Beschreibung. Fast überall muß ein einziger, der nicht selten die Eigenthumlichkeit hat, dicht am Brunnen zu Durch fie und die Unreinlichkeit liegen, allen hausbewohnern genügen. der Bewohner wird das geringe Mag der in die engen Gaffen und Sofe eindringenden Luft vollends verdorben. In noch viel höherem Mage gilt alles dies bon den Bagchen der zweiten Rategorie, dem Magneten=, Müller=, Haar= und Gähgäßchen. Hier treffen wir nur alte, elende Baracen mit ausgetretenen Treppen ober, beffer gefagt, Leitern, die behutfam erftiegen werden muffen. Selten ift eine Familie in der Lage, mehr als ein Zimmer ihr Gigen zu nennen. Licht und Luft find in den drei bis vier Stodwerk hohen Gebäuden unbekannte Dinge, dagegen haben fich Schmut und Unrath allerwärts angehäuft, und Alter und Räffe Alles verfault. den defecten Kaminen find Steine herausgebrochen, so daß der Rauch ungehindert in die Stuben eindringt. Der mangelhaft gedielte Auftboden ist vielsach ausgebrochen und scheint als willkommenes Heizmaterial zu dienen. Auf ein einigermaßen anständiges Logis kommen immer drei durchaus un= genügende. Gar viele der Gelaffe haben größere Aehnlichkeit mit Biehställen als mit menschlichen Wohnungen. Da fitt 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 aufgeriffener Strohfat liegt, bilbet mit einem fragwürdigen Tisch und zwei Stühlen ihr ganzes Hab und Gut. Kein Sonnenstrahl dringt durch das einen Quadratfuß große Dachfenfter in ihre Berlaffenheit. Und bennoch muß fie fich die harteften Entbehrungen auferlegen, muß hunger und Ralte ertragen, um die 15 Francs für ihr kaum sieben Huß hohes Gelaß aufzubringen. Die alte Lumpensammlerin nebenan ist womöglich noch schlimmer baran. Ihr Gewerbe macht den jammerlichen Winkel, welchen die Statistifer, weil ein rauchender Osen darin steht, ein heizbares Zimmer betiteln würden, zu einer Lagerstätte alles benkbaren Schmuzes, zu einem Lieblingsausenthalt jeglichen Ungeziesers. Ein trauriges Bild löst das andere ab.

In diefem wie in den übrigen ichlechten Bierteln beftehen die Sauseigenthumer zum Theil aus reichen, dem Kapitalisten= und Kleinburger= stande angehörigen Leuten, die in ganz anderen Quartieren wohnen und nur jum Ginftreichen bes Miethzinfes ihr Gigenthum betreten. finden es noch bequemer, fich gar nicht um bas "Lumpenpact" ber Miether bekümmern zu brauchen, und verpachten das ganze Haus um eine Pauichalfumme an einen fogenannten "hauslehner". Die alten Baraden find. in möglichst zahlreiche kleine Wohnungen zerstückelt, gar keine üble Kapitalanlage. Reparaturen werden nur in den allerdringenoften Fällen vorgenommen, und im übrigen ben Infaffen möglichfter Spielraum gelaffen. Diese sind durch Roth und Elend an eine unbeschreibliche Unreinlichkeit gewöhnt. Vielfach hat die Frau, welche den Tag über für den Unterhalt arbeitet, Abends weder Beit noch Luft, fich mit Saushaltungsgeschäften abzugeben. Rein Bunder, daß der Mann, von der Arbeit gurudgefehrt, rasch sein "trauliches Beim" wieder zu verlassen trachtet und sich bis in die Nacht in Stragen und Schenken herumtreibt. Nur jum geringsten Theile finden fich unter den gahlreichen Bewohnern gelernte Arbeiter; meistens sind es Tagelöhner, Holzhauer und alte Frauen, welche hier für die wenigen Francs, die fie burch Waschen und Buken verdienen, ein trauriges Afpl für ihre letten Tage gefunden haben. Auf einen ungewiffen Tagelohn angewiesen, im Sommer als Erbarbeiter und handlanger, im Winter als Laftträger und Holzhauer, find diefe nicht handwerksmäßig gebildeten Arbeiter stets den härtesten Entbehrungen ausgesett; bei der geringsten Stockung liegt ein Theil diefer "überfluffigen" Bevolkerung auf dem Pflafter und hungert so lange, bis Zufall oder günftige Conjunctur wieder den unthätigen Sanden Arbeit schafft. Im Schmut geboren, ver-bringen fie ihr ganges Leben im Schmut, um auch im Schmut zu fterben. Bielfach uneheliche Rinder find Diefe "Wackes", wie fie der Bolksmund nennt, ohne vielen Unterricht und ohne jegliche Erziehung aufgewachsen. Rein Sonnenftrahl ift je in ihr trauriges Dafein gefallen. Als Kinder fortgeschickt, um durch Bagabondage in den Kneiben oder durch Bettelei in den Straffen ihrer Mutter Unterhalt zu verschaffen, find fie, zu ordent= licher Arbeit erstartt, gleich dahin gestellt worden, wo der hochste Lohn zu verdienen war. Sie waren nie Lehrlinge und werden daher nie Gefellen. ihre materielle Lage die gedrucktefte, ihre Wohnungen die elendeften, fo find auch ihre Begriffe von Sittlichkeit und Recht die unbeftimmteften. Dies in Berbindung mit einer unbegrenzten Truntsucht und einem gugellosen Geschlechtstrieb, läßt das Wort Hegels, fie kommt "von Nichts durch Nichts zu Richts" voll auf die Lage Diefer Bevollerungsklaffe Anwendung finden.

Kehren wir nach dieser Abschweifung zur Betrachtung der Arbeitersbehausungen zurück und betreten die an die Seitengassen der Langenstraße anstoßenden Straßen, so sehen wir, daß es auch hier, in der Pflanzbadgasse mit ihren Sachgäßchen, im kleinen Frankreich und am Wörthelstaden

154 Weiff.

recht schlecht um die Wohnungen bestellt ift. Ginen so originellen Gindruck biefe Gegend mit ihrer malerischen Lage am Waffer, ihren alten verschnör= telten Baufern außerlich macht, fo unerfreulich ift bas Bilb, welches wir nach einem Blick in das Innere diefer Alterthumer mit fortnehmen. fie enthalten, wenn auch in geringerer Zahl, kalte, feuchte, übervölkerte Räume. Dadurch, daß mehr Kleinburger und theilweise auch Proftituirte sich hier niedergelassen haben, wird die Berwahrlosung etwas gemindert: Doch giebt es auch hier Baufer im baufalligsten, besolatesten Zuftande. Die Preise sind relativ hohe, mit 15 Francs beginnend, erreichen sie die Höhe von 80 bis 90 Francs vierteljährlich. Werden als Durchschnitts= preis 45 Francs angenommen, wofür ein geräumiges heizbares Zimmer mit Rammer zu haben ift, als Durchschnittslohn eines gelernten Arbeiters 18 Francs per Woche, fo erheischt die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, so mangelhaft sie ist, 20 Proc. des Einkommens, eine Ber-hältniszahl, die desto höher steigt, je mehr es auf der Stufenleiter der Wohnungen bergab geht, bis unter den Ausgaben der armften, am fcblech= teften wohnenden Arbeiter Diejenige für Miethe obenan fteht. In folchem Falle muß dann die öffentliche Mildthätigkeit in Anspruch genommen wer-Daher hat in diefer elenden Gegend neben der ftädtischen Armenberwaltung bor Allem die Armenftiftung von St. Mary ein ausgebreitetes Feld fegensreicher Thatigkeit bor fich und weiß durch Austheilung bon Holz und Brod vielen Familien einige Erleichterung zu gewähren. Beniger ift es die Privatwohlthätigkeit, welche hier Linderung schafft; fie ist gewiß auch in Stragburg ausgedehnt, wird aber häufiger von Unwürdigen migbraucht und tommt in erfter Linie nur benjenigen ju Gute, beren Roth offen bor aller Augen liegt, während fie an den Vielen, welche in finstern Gagchen eingeschloffen, ihr Elend unbemerkt vertrauern, vorübergeht.

Vom kleinen Frankreich führt der Weg über mehrere Brücken in das meist von Kleinbürgern bewohnte Fintweiler Quartier. Nur wenige, verstedt liegende, turze Bagden, wie die Birten=, Rochlöffelgaffe und bas Bornmühlgaßchen verdienen hier gekennzeichnet zu werden. Jenfeits der Thomannsbrucke treffen wir gleichfalls ein im Allgemeinen gutes Viertel. An schlechten, schmukigen Gakchen fehlt es allerdings auch hier nicht, doch treten fie hinter den den kleinburgerlichen Charafter tragenden Stragen jurud. Reben ber Brunnengaffe, die jedoch nicht zu ben schlimmften gehört, ift es das die Knobloch- und Schloffergaffe verbindende Drufengaßchen, welches Ausmerksamkeit erregt. In großen, einen kleinen vieredigen Hof umschließenden Kasernen wohnen daselbst meist gelernte Arbeiter. In einzelnen Baracken haben nicht weniger als 30 Familien Unterkunft Der Preis für ein ordentliches Zimmer beträgt 45 Francs. gefunden. Auch hier ist alles alt, morsch und versallen, die Lust ungenießbar. Die Wohnungen werden in ben bem himmel näher gelegenen Regionen immer kleiner, die Bahl der Infaffen immer größer, bis in den hinterften Wintel, der für einen Wäschespeicher zu feucht und schlecht ware, noch eine sechs Röpfe ftarte Taglöhnerfamilie für den billigen Preis von 20 Francs eingebettet ift.

Durch die Knoblochsgaffe, deren Hinterhäufer noch manche schlechte

Wohnung enthalten, und das finftere Rindsfuggagchen gelangen wir auf dem alten Fischmarkt ans Tageslicht. Wie fast hinter jeder der eleganten Strafen Strafburgs bas Glend in ichmutigen Winkeln, unbemerkt bom Auge bes Spaziergangers, verftedt liegt, fo findet fich auch hinter ben hubichen Laben bes alten Fischmarttes und bem geschäftigen Menschenftrom, der an ihnen vorbeifluthet, ein häßlicher, wenig einladender hinter-Es find die nur wenige Fuß breite, von hohen Saufern umrahmte Spitalgaffe und die baran ftogende Steinmeggaffe. Im Erdgeschof wohnen hier Rohlenhandler, Rleinframer, Trödler, Bierverleger und kleine handwerter, mahrend ber übrige Theil ber außerorbentlich flart bevolkerten Gebäudemaffen den Arbeitern überlaffen ift. Wohl ift eine Reihe der Wohnungen nett und fauber gehalten, und das Mobiliar beffer als in andern Arbeiterwohnungen, doch beträgt auch der Preis für ein anftanbiges, heizbares Zimmer nebst Zubehör gegen 50 Francs, eine Summe, welche nur für den geschickten und gut gelohnten Arbeiter erschwingbar ift. Im Allgemeinen aber fann ber großere Theil ber Mietheraume in feiner Weise den Ansorderungen der Hygieine entsprechen; sie sind im Winter kalt und feucht, im Sommer dumpf und heiß und von Ungezieser überschwemmt. Zwischen den Sinterhäusern des alten Rischmarttes und der Spitalgasse zieht sich ein schmaler Durchgang in einer mehr als traurigen Berfaffung bin. Derfelbe bient als Ablagerungsplat jeglichen Unraths und fendet mephitische Dunfte gen himmel. hier und ba tommt ein Stragenkehrer und schafft, vorsichtig nach oben schauend, um vor unliebfamen Begrugungen berichont zu bleiben, etwas Ordnung.

Wenden wir uns von dem Sudfanton bem Oftfantone gu, fo finden wir den kleinen, auf dem linken Mufer liegenden Theil deffelben, welcher von der Ralbs-, Bruderhofs-, Regenbogen-, Jungfrauen- und Fafanengaffe burchschnitten wird, nur bon relativ wenigen Arbeiterfamilien in ben Sintergebäuden bewohnt. Aber auch hier giebt es einzelne gang folimme Bagchen, fo die Rothfäffelgaffe und bas Dedardusgagchen. In bem unheimlich engen Gewinkel herrichen allenthalben Schmut und Unordnung. Für 30 Francs bekommt der Arbeiter ein lichtbedürftiges, schlecht tape-Birtes oder geweißtes Zimmer mit einer Ruche, beren Dede fauftbid mit Ruß überzogen ift, und deren Balten kaum mehr ihre Laft zu tragen ber-Wird das Zimmer noch als Werkstätte benutt ober ift es ber stete Ausenthalt einer zahlreichen Familie, so läßt sich benten, wie wenig anziehend die oft wochenlang nicht ordentlich gesegte und gelüftete Wohnung ift. — Die auf bem jenseitigen Ufer liegenden Quartiere find dagegen vielfach rein und unvermischt bom Proletariate befett. In ihnen drängen fich Roth und Elend am meisten zusammen. Sier finden fich wieder die schmutigen Gaffen, die baufälligen Häufer und die kleinen, un= scheinbaren 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 nothdurftig verhulltes Bett und einige altersichwache Stuble. Die jum Blud gablreichen, öffentlichen Gebaube ermöglichen es, bag bie Stragen vielsach geräumig und breit und die Lust reichlicher und besser ist als in 156 Weill.

ben anderen Arbeitervierteln. Auch geben sie, wie das Zeughaus, das Arsenal und die Tabaksmanusactur vielen der umwohnenden Familien Beschäftigung. Nur wenige Straßen, wie die Fischergasse, sind sast aus-

ichlieglich bon ber Proftitution in Beichlag genommen.

Wandern wir durch die Wilhelmstraße hinter der Tabaksmanufactur vorbei, fo fesseln uns junächst die schmutigen, nur ein- und zweistödigen Häuschen der Vieh= und Dielengasse. Durchweg in kleine Wohnungen eingetheilt, find fie um etwas billigere Preise als mitten in der Stadt an Arbeitersamilien vermiethet. In den niedern, schlecht beworfenen Stuben finden fich nur die nothwendigften Möbel. Die Frauen, welche zum Theil in der Tabaksmanufactur beschäftigt find, haben kaum Zeit, die dringend= ften Bedürfniffe der Familie zur Noth zu befriedigen, geschweige denn auf Ordnung und Sauberkeit in den Tags über den Kindern überlaffenen Stuben zu halten. Ist es in der Träntgaffe, deren zum Theil schmucke Gebäude von fleinen Burgern und Beamten bewohnt find, wieder etwas beffer, fo wird es bafür in dem anstoßenden Ausläufer ber Krutenau, zu= mal in bem Sonnen- und Mondgafichen gang schlimm. Die nach Außen theilweife burch neuen Anftrich gefällig aussehenden Baufer bergen im Innern einen schauderhaften Verfall und eine ungeahnte Verwahrlosung. Rein Nagel hält mehr in den Wänden; die Decke kann bas Durchsickern bes Regens kaum mehr verhindern. Bis zu acht Versonen behelfen sich mit einem heizbaren Raum und dem fragwürdigsten Inventar. dem untersten Proletariat sind es vielfach gelernte Arbeiter und Handwerksgehilfen, die Masse der aus Schmieden, Schlossern und Sattlern beftehenden Arfenalarbeiter, welche fich hier niedergelaffen haben. elend find auch die engen, kurzen Seitengassen der Luftigen Krutenau und Buricherstraße, welche benen ber Langenstraße würdig zur Seite fteben, fo das Breufchgagchen, die Rlappergaffe, das Enten- und Bechtengagchen. Wo der Fuchs den Enten predigt und das Kolbengäßchen zeigen wenigstens einige ordentlich gehaltene Bauten.

Weitaus am elendesten jedoch ift die lette Kategorie von Wohnungen, welche in ben im Oftkanton befonders häufigen Sadgagchen gelegen find. Es giebt ihrer in Strafburg ca. 50, wovon auf den Oftkanton ca. 20 ent= fallen. An dem an proletarischen hinterhäusern reichen Schiffleutstaden zählt man allein zehn folcher Winkel. Einer genau fo verwahrlost wie der andere, werden sie, vielfach einem Hausgange gleich, nur von dem schärfer zusehenden Muge bemerkt. Jene Londoner Sohlen, jene Quartiere von Picadilly und Whitechapel, welche Didens fo meisterhaft geschilbert hat, find in diefen Arbeiterwohnungen jur Wirklichfeit geworben. In den drei, fünf und mehr Säufern wohnen fast ftets über 100, der letten 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 Häufer sind alt, verfallen, die Bande triefen vor Naffe, die verklebten Fenfter laffen Regen und Kälte ungehindert herein, die ausgetretenen, zerfressenen Hußboden sind mit dicen Schmukschichten überzogen. Da ist eine Wohnung für den gewöhnlichen Preis von 25 Francs, ein Berschlag nach dem ent-

setlich ausdünstenden Hof gelegen, auf drei Seiten von Grundmauern, an welchen noch einige Tapetenfehen hängen, auf der vierten von einer in weite Svalten gerriffenen Holzwand umgrengt. Aus bein nicht mehr mauerdichten Ramine bringt ber Rauch ungehindert in die Stube hinein. dem kleinen, gebrechlichen Ofen kauert die Frau eines Tapetendruckers mit drei halb bekleideten, von Schmutz starrenden Kindern, welche begehrlichen Blids der Bollendung des aus einem undefinirbaren Rohlgericht bestehenden Mittagsmahles entgegensehen. Gine alte, lendenlahme Kommode, einige durchgebrochene oder lehnenlofe Stuhle vollenden mit dem Bett, aus deffen zerriffener Matrage die Strobhalme hervorragen, die Ausschmudung des Gemachs. Auf der andern Seite des Bofes, in welchem Saufen bon Rehricht, Afche, Scherben und Lumpen, untermischt burch Lachen von Abortmaffer, lagern, schließt eine Thur einen dreiedigen Winkel ab, ber nur durch ein in ihr angebrachtes Kensterchen erleuchtet wird. Rein Dien macht burch feine Barme diefen Pferch behaglicher, welchen die fünftopfige Familie eines arbeitslofen Maurers für 18 Francs inne hat. In andern Bagchen daffelbe traurige Bild. Während ber etwas beffer erhaltene erfte Stod gewöhnlich von der Ariftotratie diefer Aermften, einigen gelernten Arbeitern, occupirt ift, regiert im zweiten und britten Stod zwischen fahlen und ichiefen, von Mauerpilg durchfreffenen Banden, unter Ginfturg brohendem Gebälke das lette Proletariat. Nur mit schwerer Ueberwindung gewöhnt sich der Geruchssinn an die entsekliche Atmosphäre, welche in diesen Räumen herricht. Sier hauft in einem finftern, trubfeligen Gemach eine Bahnarbeiterfamilie. Das Mobiliar berfelben martet im Leihhaufe ichon lange auf seine Einlösung. Dort querüber dem dunklen Borhof enthält eine nicht über feche Tug hohe, ruinenhafte Wohnung einen herabgetom= menen Schreiner; neben einem windschiefen Fenfter pruntt ein feiner Auflöfung allerdings fehr nahes Kanapee; ben unebenen Boden verdedt jur Noth ein zerriffener Teppich, Refte vergangener Herrlichkeit. Die Dachwohnungen erft bieten ein Bild, bei beffen Beschreibung fich die Weber Es find dicht bevölkerte, durch einen vor Wind und Wetter un= geschützten Bang geschiedene, weder mit Schlog noch Riegel versebene Be= laffe, welche von einer dunnen, geborftenen Holzwand und dem unter einem fpiken Winkel hineinragenden Dache begrenzt werden. Gin Aufrechtstehen ift nabezu unmöglich. Das Mobiliar befteht aus einem roben Solzgeftell, beffen mit Hobelspänen angefüllte lumpenbededte Unterlage als Lagerstätte dient, aus einem Stuhl, wenigem Rochgeschirr und einem Wafferfübel, welcher die Bestimmung hat, das frei durch die zahlreichen Spalten des Dachs hereinströmende Regen- und Schneemaffer aufzusangen. Der felten vorkommende Ofen wird noch feltener benutt.

Soweit die Schilderung der Straßburger Wohnberhaltniffe. — Diese traurigen Zustände abzustellen, wird und muß die dringende Sorge der Zukunft sein. Abhilse ist aber nur zu erreichen einerseits durch Beschafziung einer größeren Anzahl guter Arbeiterwohnungen außerhalb der Altstadt, andererseits und insbesondere durch allmähliche Niederlegung und Verbreiterung der Gassen und Säßchen. Nach der ersten Richtung hin der Stadterweiterung eine größere Bedeutung beizumessen, wäre jedoch versehlt.

158 Weiv.

Zwei Inftitute, die Sparkaffenverwaltung und die Armenverwaltung von St. Marx, haben allerdings, die eine am Steinthor, die andere am Weißthurmthor acht bezw. fechs Saufer gebaut, welche 64 bezw. 52 kleinere Wohnungen zu mäßigem Miethspreise (160 bis 220 bezw. 120 bis 250 Mark jährlich) enthalten. Diefelben find jedoch weniger von eigentlichen Arbeitern, als von ber unterften Stufe ber Bureaugehülfen zc. bewohnt. Ueber die Einrichtung diefer Wohnungen geben die Berren Megenthin und Widmeyer (l. c. S. 124) folgende Auskunft: "Die Sparkaffenhäuser sowohl wie die St. Marghäufer umgeben je einen geräumigen, jedoch nicht vollftanbig gefchloffenen, mit Baumen bepflanzten Sof, ber als Spielplat für die zahlreiche Nachkommenschaft der Insaffen dient; in getrennten Gebäuden find je vier Baschküchen; die Reller sind trocken und geräumig; von einer Treppe find in der Regel acht Wohnungen zugänglich, welche fehr freund= liche, luftige und gute Räume und einen guten Abtritt, jedoch ohne Waffer= closets, innerhalb des Wohnungsabschlusses besitzen. Die Wasserleitung ist außerdem überall eingeführt. Die Dachräume dienen zum Trocknen der Wäsche. Ein hausmeifter forgt für Aufrechterhaltung ber Ordnung und Reinlichkeit bei ftrengen Vorschriften. Uebertretungen ziehen die Ründigung nach fich. Diefe Wohnungen find fehr gefucht; ftets ift die Erspectanten= lifte befekt."

Daß das Vorgehen der genannten beiden Verwaltungen Nachahmung sinde, ist leider wenig zu erwarten, da der durch die Stadterweiterung freigewordene Boden zu theuer ist, um billige Arbeiterwohnungen hinzusehen. Es dürste daher, wie auch die erwähnten Autoren empsehlen, zweckmäßiger Weise auf die vielen Vororte Straßburgs zurückzugreisen sein, welche durch Tramwahbahnen mit Straßburg verbunden sind und billige Anlagen gesstatten. Daß die Stadt und die Privatthätigkeit hiermit vorgehe, wäre bei dem allseitigen Interesse, welches die Angelegenheit verdient, dringend zu wünschen.

Brogere Schwierigkeiten als ber Beschaffung guter Arbeiterwohnungen in den Bororten burften fich der Erreichung des zweiten Zieles, der Riederlegung und Berbreiterung der Baffen und Gagden entgegenftellen. Dieselbe hätte sich an der Hand eines umfaffenden Alignements allmählich, wenn auch in borläufig noch nicht absehbarer Zeit, zu vollziehen. folche Berbreiterung ift fchon in dem jur Zeit für die Altstadt geltenden und unterm 11. Marg 1854 genehmigten allgemeinen Bebauungsplan der Stadt Strafburg vorgesehen; ob für alle oben beregten Baffen und Baßchen, hat Schreiber dieses nicht feststellen können. Thatsache ist jedoch, daß bis jur Zeit nennenswerthe Unftalten jur Durchführung Diefes Alignements noch nicht getroffen find, obgleich bas Gefet vom 13. April 1850, betrefjend das Gefundmachen ungefunder Wohnungen, und die auf gang Frantreich ausgedehnten Declarationen vom 18. Juli 1729 und 18. August 1730, betreffend die im Buftande ber Baufälligfeit befindlichen Baufer und Bebaude von Paris bezw. betr. die von Saufern und Bauten in Paris brohenden Gefahren, in Berbindung mit Art. 50 bes Gefetes bom 16. September 1807, manche Sandhabe geboten hatten und noch bieten. bem erstgenannten Gesetze ift der Bemeinderath befugt, eine Commission jur Untersuchung etwaiger ungefunder Wohnungen zu ernennen. Als ungefund find diejenigen Wohnungen zu erachten, welche fich in einem folchen Ruftande befinden, daß daraus ein Nachtheil für das Leben und die Gefund= beit ihrer Bewohner entsteht. Ergiebt fich auf Grund der Berichte der Commiffion, daß der vorhandene ungefunde Buftand gehoben werden tann, jo hat der Gemeinderath dem Hauseigenthumer oder Rugnieger die Ausführung der erforderlichen Arbeiten binnen bestimmter Frift gegen eine ge= wiffe - leiber nur geringe - Strafe aufzugeben. Stellt die Commiffion fest, daß die Wohnung einer fanitaren Berbefferung überhaupt nicht fabig ift, fo tann die Stadtverwaltung die vorläufige Bermiethung ber Wohnung unterfagen. Der Begirtsrath ift berechtigt, diefes Berbot in ein befinitives Auch fteht cs in folchem Falle, wenn ber ungefunde Buumzuwandeln. ftand bas Refultat außerer und bauernder Urfachen ift, oder biefe Urfachen nur durch umfaffende Arbeiten beseitigt werden konnen, der Gemeinde frei, alle in ben Umfreis der Arbeiten fallenden Besitzungen auf dem Bege ber

Enteignung ju erwerben.

"In Strafburg bestand", wie wir wiederum den Herren Megenthin und Widmeger entnehmen, "vor 1870 eine derartige Commiffion. Sie ließ es auch an Thätigkeit nicht fehlen, ohne daß der Erfolg ein bedeuten= ber gemefen mare. Die Gigenthumer zogen es in ber Regel bor, Die geringen Strafen zu zahlen, als koftspielige Reparaturen borzunehmen. schlummerte nach und nach die Wirksamkeit der Commission ein, bis diefelbe Anfangs 1881 burch den Burgermeiftereiberwalter wieder ins leben gerufen wurde. Sie begann ihre Thatigkeit damit, daß fie Subcommiffionen bildete, welche fich auf die einzelnen Stadttheile vertheilten. ben im Weftkanton 17, im Nordkanton 39, im Südkanton 6 und im Ofttanton 13 häufer als folche bezeichnet, auf welche die Bestimmungen des Decrets Anwendung finden follten. Die Migftande wurden den Sauseigenthumern fund gegeben und diefelben zeigten in den meiften Fallen Ent= gegenkommen und guten Willen gur Befeitigung berfelben. 1882 und 1883 wurden diefe Besichtigungen fortgesett. Die größte Thätigkeit ent= faltete aber die Commission im Jahre 1884, als die Cholera von Frantreich her drohte. Der (auf Grund der Berordnung vom 18. December 1848 functionirende) Gefundheitsrath (Rath für öffentliche Gefundheitspflege und Wohlfahrt), vereinigte fich mit ber Commiffion unter Beigiehung ber Gemeindearzte und Polizeicommiffare zu einem Cholera-Localcomité und besichtigte in manchen Stadttheilen alle, in anderen mindestens diejenigen Häufer, welche im Berdacht standen, sanitäre Mißstände in sich zu bergen. Much hier murbe im Bangen feitens ber Gigenthumer großes Entgegenkommen beobachtet, was übrigens auch die feitens des Bürgermeistereiamtes wie in früheren Jahren angeordnete bautechnische Nachrevision constatirte."

Trot alledem scheinen diese Commissionen bezw. die Stadtverwaltung noch immer mit viel zu großer Milde vorgegangen zu sein, wie dies schon den vorerwähnten geringen Ziffern sur den Süd= und Oftkanton entnommen werden kann. Ob vollends Gebäude für gänzlich unbrauchbar erklärt worden sind, ist uns nicht bekannt geworden.

Die neben dem Gefetz von 1850 hervorgehobenen königlichen Decla-

160 Wein.

rationen von 1729 und 1730 enthalten Sicherheitsmaßregeln gegen Gebäude, deren Mauern nach der öffentlichen Straße hin einzusallen drohen, können aber unzweiselhaft auch bei mangelhaften Zuständen innerhalb der Behausung selbst zur Anwendung gebracht werden. Der Eigenthumer kann entweder zur Ausbesserung, oder falls diese nicht angängig ist, bezw. das Interesse des Alignements es er-

fordert, zur nieberlegung gezwungen werden.

An gesetlichen Mitteln, geordnete sanitäre Zustände in Straßburg herzustellen und die oben geschilderten Gassen und Gäkchen, deren Gebäude fich 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 Enteignungsgeset 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 Rostenfrage, und es ift nicht zu leugnen, daß die Erwerbung ber Sunime von Grund und Boden, vielfach nebst den darauf errichteten Ge= bäulichkeiten, welche zur Berbreiterung des Strafenneges erforderlich ware, sehr bedeutende Summen verschlingen würde: doch dürste und muß sich auch biefes hinderniß bei einem langsamen, aber stetigen, das Ziel nicht aus dem Auge verlierenden Borgeben beben laffen. Unerläglich ift allerdings bann auch die Befeitigung ber in Stragburg geltenden, ungenügenden und unvollständigen Bauordnung vom 6. Mai 1856, mit fammt ihren vielen Erganzungsverordnungen, und beren Erfat burch neue, einheitliche, ben fanitaren Ansprüchen ber Gegenwart mehr entsprechende Bestimmungen, wie folche zur Zeit an maßgebender Stelle erwogen werden.

Sanz besonders dürfte es sich empfehlen, in dieselben ein polizeiliches. Berbot 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 Miethkafernen sich ergebende Gefährdung der öffentlichen Ge-

fundheit und Reinlichkeit zu mindern.

Die unleugbare Existenz so ausgedehnter und tiesgehender 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 bürgerslichen Verhältnissen der alten Reichsstadt, wenn auch allmählich, so doch in Bälbe und in durchgreisenderer Weise als bisher, seitens der staatlichen und städtischen Behörden abzuhelsen versucht wird. Mögen — mit diesem Wunsche sei diese undefangene Verrachtung geschlossen — die Verusenen darauf bedacht sein, ne respublica detrimentum capiat! —

VI.

Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großskädte.

Von

Dt. Reefe (Breglau).

Bur 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
umsaßt es die Ergebnisse der mit den allgemeinen Volkszählungen verbunbenen Aufnahmen über Zahl und Beschaffenheit der Erundstücke, 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, Grundbesitwechsel, 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 Verölterung, Frequenz der Asple für Obdachlose zc. — welche den Stand und
die Entwickelung der Grundbesitz- und Wohnungsverhältnisse charakterisiren
helsen.

Obwohl diese verschiedenartigen Materialien zur Untersuchung der Wohnungszuftände 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 Staaks- und Gemeindeverwaltung, seitens der Organe der öffentlichen Gesundheitspflege, von Bautechnikern, Volkswirthschaftslehrern, von Vertretern der Socialethik und Socialpolitik u. A. zur Resorm der Wohnungsverhältnisse in großen Städten, insbesondere sur die arbeitenden Klassen während der letzen zwanzig Jahre in Deutschland ausgeworfen worden sind. Hierzu sind Special-Enquêten erssorberlich, welche die Resultate statistischer Erhebungen ergänzen müssen,

Schriften XXX. - Mohnungefrage. I.

162 Reefc.

befonders in Bezug auf Constatirung und eingehendere Beschreibung der

eventuell zu beseitigenden Extreme.

Wir beschränten uns nachstehend auf eine quellenmäßige Busammenftellung ber giffermäßigen Sauptrefultate ber mit ben Boltegablungen in mehreren beutschen Großstädten bisher verbundenen Aufnahmen über die Grundstüde, Gebaude und Wohnungen, und ichiden den tabellarischen Ueberfichten einige Bemerkungen über die benutten Quellen, über den Umfang und die Methode der Erhebung und Aufbereitung des Materials fowie über den Inhalt und einige Ergebniffe der Tabellen voraus.

Seit dem Jahre 1861 sind in Berlin mit jeder allgemeinen Bolksjählung eingehende Ermittelungen über die Wohnungsverhaltniffe verbunden worden. Die grundlegenden Arbeiten von S. Reumann über die Aufnahmen in den Jahren 1861 1) und 1864 2) find von H. Schwabe für die Jahre 1867 3) und 1871 4) und von R. Bodh für die Jahre 1875 5) und 1880 6) in felbständiger Weise sortgeführt und namentlich von Letterem wesentlich entwickelt und genauer gestaltet worden.

Dieje hervorragenden Arbeiten über die Berliner Wohnungeverhält= nisse regten auch andere deutsche Städte zu folchen Ermittelungen an und dienten ihnen jum Mufter. Insbesondere find die Borftande ber ftatifti= ichen Aemter der Städte Hamburg, Leipzig, Frantfurt a. M., Brestau und Dresden bemüht gewesen, ein gewaltiges Material nach theilweife neuen

Gefichtspunkten zu gewinnen und zu bearbeiten.

Für Samburg liegen allfeitig anerkannte Arbeiten von J. C. F. Rehmann über die Wohnungsverhältnisse unter besonderer Berückichtigung der Miethwerthe der Wohnungen, aber unter Weglassung specieller Rachweise über die Grundstücksverhältnisse für die Jahre 1867 7), 1875 8) und 1880 9) por. Im Jahre 1872 murde eine specielle Gebäudestatistit hergestellt 10).

Bählungsausführung und beren Resultate. II Theile. Berlin 1863.
2) Die Berliner Bolkszählung vom 3. December 1864. Bericht der städtischen Bolkszählungs-Commission über die Ausführung und Resultate der Zählung. Ber-

lin 1866.

Beruffs- und Wohnungsverhaltnisen. Refultate der Voltszahlung und Voltsbeschreis bung vom 1. December 1871. Berlin 1874.

5) Die Bevölferungs-, Gewerbe- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1875 in der Stadt Verlin. Im Auftrage der städtischen Deputation für Statistif bearbeitet. Heft I und II, Berlin 1878; Heft III und IV, Berlin 1880.

6) Die Bevölferungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1880 in der Stadt Verlin. Im Auftrage der städtischen Deputation für Statistis bearbeitet. I. Heft, Berlin 1883; II. Heft, Berlin 1885.

7) Statistis des hamdurgischen Staats. Bearbeitet vom statistischen Vureau der Deputation für directe Steuren. Heft IV. Kamburg 1869.

8) Ghend Keit IV.

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). —

¹⁾ Die Berliner Boltszählung vom 3. December 1861. Bericht der ftabtischen Central-Commission für die Boltszählung über die Mitwirtung der Commune an der

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 Volksbeschrei-

Nach ben jährlichen Aufnahmen zu Steuerzwecken find ferner einige hauptergebnisse über Wohnungen und Miethen für die Jahre 1873 und 1874 1), 1876 bis 18792) zusammengestellt. Außerdem liegen von demselben Autor werthvolle Nachweisungen über das Berhaltnig der Miethe jum Gintommen für die Jahre 18683), 18744) und 18825) vor.

Für Breslau find, abgesehen von einer im Jahre 1870 gu Berwaltungszwecken ftattgehabten Ermittelung der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer 6), die mit den Boltszählungen ausgeführten Erhe= bungen über die Grundstude, 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 Miethsteuerkatafters im Jahre 18749) 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 find von Ebelmann zusammengestellt und uns in fehr gefälliger Beife handschriftlich überlaffen worden. Gin Theil ber Resultate ist in einem gedruckten Gutachten über die Steuerreform dieser Stadt enthalten 11).

Ueber Leipzigs Wohnungen sind Mittheilungen auf Grund der Volkstählungen im Jahre 1867 12) und 1871 13) von G. F. Knapp, im Jahre 1875 14) und 1880 15) von E. Haffe bearbeitet und veröffentlicht. Die Nachweisungen für 1867 und 1871 erftreden fich nur auf die zu den betreffenden Untersuchungen "brauchbaren" Wohnungen, d. h. auf die eigentlichen Miethswohnungen ohne gewerblichen Betrieb. Außerdem liegt eine specielle Arbeit von Saffe über das Berhaltnig der Miethe jum Ginfommen bor 16).

Die Königsberger Volkszählungsresultate vom Jahre 1864 sind genau nach dem Berliner Boltszählungsbericht von 1861 durch E. Wichert bearbeitet 17).

7) Breslauer Statistit; herausgegeben vom ftabtischen statistischen Burcau.

10) Daffelbe Wert. Seft IV B. Dresben 1877. 11) An den Rath ber Stadt Dresden am 14. December 1883 erstattet von

Ebelmann.

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.

15) Mittheilungen des statistischen Amtes der Stadt Leipzig. Heft XV. Leipzig

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) Berwaltungsbericht des Magistrats der Königlichen Haupt- und Residenzftadt Breslau für 1870 bis 1874 G. 10.

IV. Serie. Heft 4. Breslau 1881.
8) Bgl. baffelbe Publicationsorgan: IX. Serie, heft 1 u. 2. Breslau 1885. 9) Mittheilungen bes ftatistischen Bureaus ber Stadt Dresben. Beft III. Dregben 1876.

¹²⁾ Mittheilungen bes ftatistischen Bureaus der Stadt Leipzig. Beft II, Leipzig

¹⁶⁾ Zeitichrift bes Roniglich fachfischen ftatistischen Bureaus. 21. Jahrgang. 17) Die Ronigsberger Boltsgahlung vom 3. December 1864. Bericht über bie 11*

164 neefe.

Die erfte von Frankfurt a. M. uns vorliegende Arbeit über die fteuerbaren und fteuerfreien Wohnungs- und Gewerbslocale datirt aus dem Jahre 1854 1). Auf Grund der Bolkszählungsresultate von 1858 und 1864 theilt G. Burnit Notizen über die Wohnungs und Haushaltungsverhältnisse mit2).

Bon Bahlung zu Bahlung ausführlicher und werthvoller find bie Arbeiten von K. von Obernberg über die Wohnungsverhältniffe biefer Stadt für die Jahre 18678), 18714), 1875 5) und 1880 6).

Die für Bremen über die Bewohnung der Gebäude und die Saushaltungen nach ben fünf Boltsgählungen von 1864 bis 1880 von B. Freje aufammengeftellten Tabellen) bieten in Folge ber Außerachtlaffung ber für die Wohnungsstatistit der übrigen deutschen Großstädte acceptirten Gefichtspunkte nur wenig vergleichbare Angaben.

Die Chemniger Wohnungsverhältniffe find nach wenigen, aber wesentlichen Unterscheidungen für die Jahre 1867 und 1871 von M.

Flinzer zusammengestellt8).

Ein Anfang zur Wohnungsstatistik für Stettin liegt auf Grund ber Volksjählung von 1867 bor9).

Wläche und Bevölkerung.

Bu Untersuchungen über die bauliche Entwickelung und Entwickelungs= fähigkeit einer Stadt ift neben der Renntnig der Besammtfläche auch die bereits mit Häufern und Hausgärten befette Fläche, die Fläche der Straßen, Wege und Pläte, des zur Bebauung noch disponiblen Terrains, die Wassersläche 2c. ersorderlich. Es ist deshalb auch in Tabelle I verfucht, die Fläche einiger Städte mit Unterscheidung vorbezeichneter Benutungsarten zusammenzustellen. In den meiften hier in Betracht gezogenen Städten find die genauen Bermeffungen noch nicht vollendet, auch

Mitwirfung der Commune an der Zählungsausführung und deren Refultate. 1 Bb. in 2 Theilen. Königsberg 1867.

¹⁾ Beiträge zur Statistit der Stadt Frankfurt a. M. Herausgegeben von der statistischen Abtheilung des Frankfurter Bereins für Geographie und Statistik. 1. Bb., 1. Heft. Frantfurt a. M. 1858.

2) Daffelbe Werf I. Bb., 3. Heft (1861) und II. Bb., 2. Heft (1867).

³⁾ Daffelbe Wert (auch unter bem Titel: Mittheilungen bes ftatistischen Amts

³⁾ Daffelbe Werk (auch unter dem Titel: Mittheilungen des statistischen Amts der Stadt Frankfurt a. M. erschienen) II. Bd., 3. Heft (1870).
4) Daffelbe Werk II. Bd., 5. u. 6. Heft (1884).
5) Daffelbe Werk III. Bd., 5. Heft (1880).
6) Daffelbe Werk IV. Bd., 1. Heft (1882); 2. Heft (1883).
7) Jahrduch für deremische Statistik (dis zum Jahre 1875 detitelt: Jahrduch für die amtliche Statistik des dremischen Staats) I. Jahrg., 2. Heft, Bremen 1868.
— V. Jahrg., 2. Heft (1872).
1882, 2. Heft, Bremen 1883.
8) Mittheilungen des statistischen Bureaus der Stadt Chemnih. 3. Heft.

Chemnit 1877.

⁹⁾ Bericht der städtischen statistischen Deputation über das Resultat ber Bolkszählung vom 3. December 1867 für die Erkenntniß der wirthschaftlichen und socialen Buftande von Stettin. Stettin 1869.

werben die Flächenveranderungen nach der Benutungsart nicht in der erforberlichen Specialifirung fortgeschrieben. In Tab. II find für einige biefer Städte die durch Erweiterung des Weichbildes eingetretenen Aenderungen ber Besammtfläche enthalten.

Von eben fo großer Bedeutung als die Flächenangaben für die gange Stadt find diejenigen für einzelne, möglichft kleine und gleichmäßige Theile derfelben: da erst mit Hilse eines räumlich detaillirten Materials die hierauf zu begrundenden Untersuchungen vertieft und Digverhaltniffe

constatirt werben konnen.

Die in Tab. III enthaltene Gesammtbevölkerung nach den seit 1861 stattgefundenen sechs Zählungen für 23 deutsche Städte, deren jede gegen= wärtig über ober nabezu 100 000 Einwohner gahlt, weicht von der Bevölkerung ab, welche für die eigentliche Wohnungsstatistik in Betracht kommt, da in letterer die Anstaltsbevölkerung ausgeschlossen ift.

2. Die Grundstude und Gebäude.

Die deutschen Städte, welche eigene Erhebungen über die Wohnungsverhältniffe anftellten, haben auch die Bahl der bebauten Grundstude und Die auf benfelben befindlichen Gebaude in der Regel ermittelt. Wie die begriffliche Auffaffung der Worte "Grundstüd", "haus", "hausgrundstüd", "Gebäude" in den einzelnen Städten, sowie von Zählung zu Zählung mehr oder weniger verschieden war, fo wich auch die Methode bei Ermittelung berfelben in den einzelnen Städten von einander ab. Erft die lette Bahlung im Jahre 1880 zeigt in Folge der auf der erften Conferenz beutscher Gemeindestatistiker (in Berlin, October 1879) gefaßten Beschluffe größere lebereinstimmung. Diefelben bezogen fich auch barauf, daß die Grundflucks-Ginheit nach dem Grund- bezw. Sppothekenbuche als Bafis bienen und die Ed- und fogenannten durchgehenden Grundstude, welche zwei und mehr Stragenbezeichnungen führen 1), nur einfach gezählt werben follen.

Die Grundstuckaufnahme erfolgte bisher in einigen Städten (hamburg stets, Brestau 1880, Leipzig, München und Frankfurt a. M.) als Borbereitung zur eigentlichen Boltstählung einige Wochen bor dem allgemeinen Bahlungstage, in anderen Stabten (Berlin ftets, Breslau 1875) jugleich mit ber Bolfszählung im December. Auch der Umfang der Erhebungen nach Zahl und Formulirung der auf der Grundstückskarte bezw. =Lifte (auch Fragebogen für Grundftudsbefiger, Sausbogen ic. benannt), enthaltenen Fragen mar in ben einzelnen Städten von Bahlung ju Bahlung verschieden. Die Aufnahmen in den Jahren 1875 und 1880 erftredten fich in den meiften, hier überhaupt in Betracht tommenden noch wenigen Städten, 1) auf die genaue Bezeichnung des Grundstücks, 2) Name (auch Stand und Wohnung) bes Gigenthumers. 3) Berzeichnung ber auf bem

¹⁾ Die Zahl ber boppelt und mehrfach nummerirten Grundstücke betrug in Berlin 1875: 18 Proc., 1880: 10 Proc. aller bebauten Grunbstücke, in Breglau 1880: 12 Proc.

166 Reefe.

Grundstüd befindlichen Gebäude mit Angabe der jeweiligen Bestimmung und Benutungsweise, Lage (ob an der Straße, am Hose, Garten, Flusse) und Stockwerkzahl, 4) Jahl der bewohnten und unbewohnten (leerstehenden) Wohnungen, 5) Jahl der nur gewerblich benutzten Gebäudetheile (mit Unterscheidung der am häusigsten 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 stattsindet. 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 zc. — sind nur vereinzelt gestellt worden.

Von einander abweichend, balb nach biesen, 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 sestgegebene ist. Zeder Verwaltungszweig, welcher mit dem Grundstücks keine seinheit für sein Ressort zu rechnen hat, stellt ein Grundstücksverzeichniß aus, das von dem des andern abweicht. So wünschenswerth es hiernach wäre, daß eine gleichmäßige an das Grundbuch selbst sich anschließende Verzeichnung der Grundstücke stattsände, so ist es doch natürlich, daß die Praxis der verschiedenen Verwaltungen auseinander geht 1). Um die Zahl der Grundstücke genau seststellen zu können, erscheint es daher ersorderlich, daß in den statistischen Aemtern der Städte Verzeichnisse über die bedauten Grundstücke nach den Grundstückern angelegt, alle hinzutretenden Bauten nachgetragen, die Parzellirungen und Zusammenlegungen von Grundstücken vermerkt, sowie die Grundstücke, deren Gebäude abgebrochen und nicht wieder ausgebaut sind, gestrichen werden.

Die Resultate ber Zählungen find also in Ansehung der Zahl der Grundstüde bisher unfichere. Auch in Bezug auf die Zählung bezw. Weglaffung der unbollendeten, im Bau begriffenen Häufer 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 conftructiven Einheiten. Die gebräuchliche Definition, daß als ein Gebäude jedes Haus anzusehen ift, welches allein steht, oder von den anstoßenden Gebäuden durch eine bis zur Dachspiße durchgehende

¹⁾ Berlin hatte z. B. im Jahre 1880 nach bem Refultat ber Volkszählung 18 476 bewohnte Grundstücke, nach ber Miethsteueraufnahme 19 244 (barunter 18 808 bebaute) und nach ber Feuerversicherung 18 138 versicherte Grundstücke, weil unter letzteren die Staats= und die zum Königlichen Fideikommiß gehörigen Gebäude nicht enthalten sind.

Siebelwand 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 gemeinbestatistischen Beröffentlichungen der betreffenden Städte extrahirten Tabellen IV bis XIV auf den Seiten 176 ff. enthalten die Hauptergebnisse der Grundstücks- und Gebäudestatistif, welche nach-

stehend furg zusammengefaßt werden sollen.

Die Bevölkerungsquote, welche im Durchschnitt auf ein bewohntes Grundstud entfällt (die sogenannte Behausungsziffer), hat fich im Allgemeinen erhöht (vgl. Tab. IV). Man fieht hieraus, daß die Tendeng gu bem tafernenhaften Wohnen mehr und mehr gur Geltung gelangt, und bie baulichen und Wohnverhältnisse der großen Städte sich weniger natürlich entwickeln. Für die der beutschen Sprache eigenthumliche Identität ber Begriffe Saus und Familie finden fich in ben großen Städten bekanntlich faum noch Spuren. Das Wachsthum der Behaufungsgiffer läßt fich juruckführen sowohl auf die Errichtung größerer Grundstücke mit höheren Gebäuden, welche mehr Wohnungen enthalten, als auch auf die ftärkere Bewohnung und Ausnutzung der Wohnungen bezw. Gebaude und Grundftude. Die nachtheiligen Wirkungen ber Zusammenhäufung ber Bevolferung auf die Gefundheit und die Sicherheit der Menschen sind schon längst nachgewiesen. Der Zusammenhang dieser Erscheinungen würde sich noch beffer feststellen laffen, wenn noch andere Angaben wie g. B. die des gesammten und die des wirklich bebauten Areals für jedes Grundstück vorliegen würden, um die julaffige Große ber Behaufungsgiffer hiernach beurtheilen zu können.

lleber die Art und Zahl der Gebäude auf je einem Grundstücke liegen nur wenige Crmittelungen vor (Tab. V n. VI). Zahlreicher und werthvoller sind die Zusammenstellungen über die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen und Bewohner (Tab. VII n. VIII). Die Wohnungshäufung ist in den betreffenden Städten sehr verschieden. Nimmt man das Zusammenwohnen von dis 3, oder aber dis 5 Familien in einem Grundstück als ein normales Verhältniß an, so sind in Berlin und Breslau die Wohnungsverhältnisse wesentlich ungünstiger als z. B. in Franksut a. M. Die Zahl der sogenannten Miethkasernen, sür welche die Grundstücke mit über 20 Wohnungen gelten, hat sich in Berlin von 1861 dis 1880 rapid vermehrt, nämlich um 388 Proc., während die Zahl der übrigen Grundstücke sich nur um 38 Proc. erhöhte. Mit der größeren Wohnungshäusung ist auch die Zahl der Grundstücke mit mehr als 50 Bewohnern wesentlich gestiegen.

Die Zahl der Grundstücke nach dem Eigenthumsverhältniß ift 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,

168 Reefe.

daß die Zahl der Eigenthumer mit je einem Grundstud sich vermindert und

ber Grundbefit fonach in weniger Sande übergegangen ift.

In hygieinischer Beziehung von Wichtigkeit ist die Unterscheidung der Grundstücke nach dem Borhandensein und nach der Art bestimmter häußelicher Einrichtungen, wie Wasserleitung, Abtrittseinrichtung, Fortschaffung der Fäcalien (vgl. Tab. XII).

Ueber die Rahl der Gebäude liegen nur wenig brauchbare und noch weniger vergleichbare Angaben vor. Außer ber in Tab. VI enthaltenen Bahl der Grundstücke nach der Bahl der Gebäude find in Tab. XIII die bewohnten Gebäude nach ihrer Sohe auf Grund der Stodwerkzahl zufam= mengeftellt. Aus der letigenannten 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 ift daselbst die erhebliche Bermehrung der Bebaude mit Rellerwohnungen. Andere Unterscheidungen ber Gebaude: a) nach Border= und hintergebäuden (wie fie für Berlin pro 1864, 1867 und 1871 vorliegt), b) nach ber Lage an ber Strafe, am hofe, Garten, Fluffe (z. B. Breglau 1880), c) nach ber Benutungsart (z. B. Leipzig 1880, Berlin für die nicht zu Wohnzwecken bestimmten Gebäude pro 1867, 1871, 1875) find außer Betracht gelassen, da fie zu genauen Bergleichen nicht brauchbar erschienen. In der Tab. XIV sind noch einige Angaben über die Gebäudezahl der Stadt Bremen zusammengestellt, für welche obige Unterscheidungen nach der Grundstückeinheit fehlen.

3. Die Gelasse, die Wohnungen, deren Bebolkerung 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 undenutzten Käumlichseiten hat man unter der Bezeichnung "Gelasse" zusammengesaßt. 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 ersorderlichen 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 Grundsstüds oder Hauslisten bewirkt, welche vom Eigenthümer oder Berwalter des Grundstüds ausgefüllt wurden, theils mit Wohnungs oder Haushaltungstarten, deren Ausstüllung vom Haushaltungsvorstande besorgt wurde. Der letzteren Methode wird gegenwärtig der Borzug gegeben. Die Erhebungen erstreckten sich auf die Wohnungen der Haushaltungen; die

fogenannten Anstalten, Extrahaushaltungen sowie die Wohnungen auf

Schiffen blieben außer Betracht.

Die Gegenstände der Aufnahmen betrafen: 1) die Höhenlage der Wohnung (ob im Keller, Erbgeschoß, Zwischenstod, eine, zwei, drei, vier zc. Treppen hoch, ob im Dachraum); 2) die gewerbliche Benutzung (ob in der Wohnung zugleich ein Handwert, Bandels- oder fonstiges Gewerbe betrieben wird); 3) die Zimmerzahl (wie viel heizbare und nicht heizbare Bimmer bie Wohnung enthält; als Bimmer gelten nur Raume mit Fenfter und nur bewohnte Räume, ausschlieglich Ruche, Speifekammer und bergleichen Räume) 1); 4) die Strafenlage ber Wohnung (wie viel Zimmer haben Fenfter nach der Strafe, dem Hofe, dem Garten, dem Fluffe, ju den Vorderwohnungen wurden gerechnet, die mindestens ein Fenster, zu den Hoj= und Hinterwohnungen alle diejenigen, welche kein Fenster nach der Straße haben); 5) das Vorhandensein einer besonderen Kuche 2); 6) die Inhaberschaft von Räumen zu gewerblichen Zweden, welche a) außerhalb der Wohnung aber in demselben Hause sich befinden, b) in anderen Häufern deffelben Wohnorts gelegen find; 7) berschiedene Einrichtungen und Zubehör (ob die Wohnung mit Wafferleitung, Wafferclofets, Babeeinrichtung, Gasleitung, Benutung bes Hausgartens); 8) die Dauer der Bewohnung (feit wann bewohnt der haushaltungsvorftand diefelbe Wohnung); 9) Art der Inhaberschaft der Wohnung (ob Eigenthumer, directer Miether, Aftermiether, Inhaber einer Dienft= oder Freiwohnung): 10) jährlicher Miethpreis ber Wohnung (für Eigenthumer, Dienft= und Freiwohnungen geschätter Miethwerth, - bei Aftervermiethung von Wohnungstheilen: Betrag der monatlichen Aftermiethe und ob in derfelben eine Bergutung für Möbelbenutung, Beköftigung ober sonstige Leiftungen des Aftervermiethers enthalten); 11) Verficherung des Mobiliars gegen Feuerschaden und verficherter Werth beffelben.

Die Antworten auf diese sehr mannigsaltigen Fragen, welche theils wiederholt und regelmäßig, theils einmalig bei den Wohnungsaufnahmen gestellt wurden, sind nach den einzelnen Erhebungen in den betreffenden Städten in ungleicher Ausdehnung 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 libertragen, zumeist mit Unterscheidung der einzelnen

Beftandtheile der Saushaltung.

2) Auch andere Nebenräume, wie heizbarer Corribor ober Borsaal, Badezimmer, Rellerraum, Bodenraum, Waschfüche, wurden vereinzelt (z. B. in Leipzig und Breklau

1880) ermittelt.

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 find im Jahre 1875 die Küchen den heizdaren Zimmern und alle Schlafräume den Zimmern überhaupt zugezählt. Hamburg ermittelte die Zimmer mit Defen und die Zimmer ohne Oefen und rechneke den ersteren auch die Badezimmer zu, während es auch die Küchen, Speisekammern, Verschläge und ähnliche Käume dabon ausschloß.

170 Neefe.

Aus ben veröffentlichten Resultaten ber Wohnungsstatistif beutscher Städte sind die Hauptergebnisse in den Tab. XV bis XXXIX zusammen= In Tab. XV über die benutten und leerstehenden Belaffe find die Angaben für Hamburg, welche bei jeder Zählung und bei den jährlichen Aufnahmen (früher fogenannte Umschreibungen) in gleicher Weise ermittelt wurden, zu weiteren Schlußfolgerungen brauchbar. Bon 1867 bis 1873 verminderte sich daselbst die Zahl der leerstehenden Gelasse. In den Jahren 1872 und 1873 fank dieselbe unter 1 Proc. herab und charakterifirte die damals fehr fühlbare Wohnungsnoth. Bon da ab ftieg fie allmählich und erreichte im Jahre 1880 eine für die Grundeigenthumsverhältniffe ziemlich bedenkliche Höhe von nahezu 7 Proc. In dieser Quote find die Gelasse enthalten, welche wegen baulicher Aenderungen zur Zeit ber Aufnahme unbenuthar waren. Bei Beurtheilung der Größe des Angebots auf dem Wohnungsmarkte muffen lettere für sich betrachtet werden. Wegen der mannigfaltigen Berhaltniffe der Wohnungfuchenden ift eine Ungahl von 2 bis 4 Broc. leerstehender Wohnungen ju den verschiedenften Miethwerthen in den großen Städten erforderlich.

Rach 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 Berbesserung der Wohnverhältnisse in sich, dies würde nur dann zutressen, wenn die durchschnittliche Größe der Wohnung die gleiche geblieben wäre. Die Borderwohnungen sind durchgehends stärker bevölkert als die Hinterwohnungen. Der Antheil der Borderwohnungen hat sich in Berlin und Hanburg vermindert, in Franksurt a. M. und Breslau erhöht. Die starke Vermehrung der Hinterwohnungen ist auf die Bestrebungen der Grundbesitzer zurückzusühren, die Grundkläche möglichst pecuniär auszunutzen. Hierdurch verringert sich leider der Hos- und Gartenraum mehr

und mehr.

Ueber das Wachsthum der Zahl der Wohnungen im Vergleich zur Zunahme der Grundstücks- und Bewohnerzahl giebt Tab. XVII Ausschluß. 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, Veremen 1864—67. In den meisten Zählungsperioden lassen die betreffenden Resultate dagegen keine gleichmäßige Steigung ersehen.

Nach Tab. XVIII und XIX ift der Antheil der zugleich gewerblich benutzten Wohnungen in einigen Städten (Dresden, Frankfurt, Chemnit) in Junahme, 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 Borderwohnungen saft doppelt stärker als bei den hinterwohnungen stattgesunden. In Breslau war derselbe während des letzten Zählungsintervalls nur bei den hinterwohnungen in Rückgang begriffen. Die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnungen mit gewerb-

licher Benutzung ift burchgehends größer als in denen ohne gewerbliche Be-

nutung. Dieser Unterschied hat sich jedoch stetig verringert.

Aus den Tabellen XX bis XXIV tiber die Wohnungen nach der Henlage und deren Bevölkerung geht im Allgemeinen hervor, daß fich die Bertheilung 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 zc. Etage) ist gestiegen. Dem ungesähr 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 sast durchgehends vermindert.

Die Tabellen XXV bis XXIX enthalten die Wohnungen, claffificirt nach der Bahl ber heizbaren Zimmer, und ihre absolute und durchschnitt= liche Bewohnerzahl. Bei bem Mangel eines genaueren, allgemeinen und leicht anwendbaren Maßstabes ift es üblich, die Größe einer Wohnung nach der Bahl der heizbaren Zimmer zu beurtheilen. Die wenig zahlreiche Wohnungeclasse ohne heizbares Zimmer hat in Berlin abgenommen, ebenso die Wohnungen nit einem heizbaren Zimmer. Nach diefer Richtung ift also eine Befferung ber Berliner Wohnverhaltniffe zu conftatiren. Bahl ber Wohnungen mit zwei und drei heizbaren Zimmern hat fich in hamburg und Leipzig erhöht, in Berlin und Breslau vermindert. mit vier heizbaren Zimmern find in Berlin wenig verandert, in hamburg und Brestau 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 bagegen relativ abgenommen. Diefe Berichiebungen beruben Bum Theil auf Menderungen im Aufnahme= und Bufammenftellung&=Berfahren. In Breglau find im Jahre 1875 die Ruchen ben heizbaren 3immern zugezählt, nicht aber im Jahre 1880, wo fie unter ben Nebenräumen aufgeführt find. Die genauere Bergleichbarkeit ber Bahlen für hamburg wird burch die große Bahl ber Wohnungen ohne Angabe ber Bimmergahl beeinträchtigt. Für Leipzig sind im Jahre 1867 und 1871 bie Eigen-thumer-, Dienst- und Freiwohnungen, sowie vorwiegend geschäftlich benutte Wohnungen ausgeschlossen worden. Trop dieser Abweichungen sind die Ressultate in den Tabellen XXVI und XXIX zur Constatirung wichtiger Un= tericiebe brauchbar. Ueber die Galfte aller Wohnungen in Berlin, Breglau und Dresden bestanden im Jahre 1880 (incl. ber Wohnungen ohne ein heizbares Zimmer) aus nicht mehr als einem heizbaren Zimmer. Chemnit (im Jahre 1871), Königsberg und Stettin (im Jahre 1864) war der Antheil diefer niedrigsten Wohnungstategorie noch größer, er betrug je über 60 Broc. Andere Städte bagegen mit einer in wirthichaftlicher Beziehung beffer situirten Bevölkerung, wie Leipzig, Hamburg und Franksurt a. M., treten mit einer erheblich geringeren Bahl so kleiner Wohnungen gunftig berbor, in letztgenannter Stadt waren es im Jahre 1880 noch nicht 24 Proc. Die mannigfachen Nachtheile, welche die außergewöhnlich bichte Bewohnung

172 Neefe.

in diefer Wohnungstategorie vermuthen läßt, werden burch bas Vorhanbensein nicht heizbarer Zimmer in einem Theile dieser Wohnungen abge= schwächt (val. Tab. XXXIV).

Aus den Tabellen XXVIII und XXIX insbesondere geht hervor, daß mit der Große der Wohnung die Bevolkerungsftarke berfelben gu-, und die

Bevölkerungsbichtigkeit im Berhaltniß zur Zimmerzahl abnimmt.

Die Zahl der auf eine Wohnung im Durchschnitt entfallenden Zimmer und die Bewohnergahl pro Zimmer find in Tab. XXX enthalten. an ein normales Wohnverhältniß ziemlich weitgebend gestellte Anspruch, daß die Zimmerzahl der Einwohnerzahl gleichkommen foll, findet fich in Frankfurt a. M., wo bekanntlich die Wohlftandsverhältniffe der Bevölkerung außerordentlich gunftig find, nahezu erfullt. Um wenigsten nahert sich bas betreffende Verhältniß in Breslau und Berlin der vorbezeichneten Norm.

In Tab. XXXI find die Wohnungen nach der Bewohnerzahl claffificirt. 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 ift die Bahl der "fleinen" und der "übervolkerten" Wohnungen zusammengestellt, welche für die großftabtischen Wohnungsverhaltniffe besondere Bedeutung haben. Als "tleine" 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 ent-halten, gelten als "übervölkerte" Wohnungen. — Der Schwerpunkt ber gangen Wohnungsfrage beruht bekanntlich auf einer genügenden Bahl "fleiner" Wohnungen. Ihre Zahl ist in den einzelnen Städten sehr verschieden groß. Am relativ zahlreichsten find sie in Breslau und Königs= berg, weniger häufig in Frankfurt a. M. und Leipzig vertreten. Gin ver= haltnismäßig nicht geringer Antheil ber "fleinen" Wohnungen (von 10 bis 14 Proc., in Königsberg sogar 22 Proc.) ist "übervölkert". Frankfurt a. M. stellt sich das Verhältnig berselben (mit nur 2 bis 3 Proc.) außerordentlich gunftig. Die "übervölkerten" Wohnungen gehören faft ausschließlich den Wohnungen mit einem heizbaren Bimmer an. find 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 Säufigkeit des Wohnungswechsels schließen läßt.

Das Berhältniß der Eigenthumer-, Dienst- und Freiwohnungen zu ben

Miethwohnungen ift für einige Städte aus Tabelle XXXVI ersichtlich.

In Tabelle XXXVII sind die durchschnittlichen Wohnungsmiethen zufammengestellt. Die bezüglichen absoluten Zahlen find der Raumersparniß halber nicht mit aufgenommen. Ueber die Gewinnung und Beschaffenheit ber Miethangaben ift Folgendes zu bemerken. Die Berliner und Breglauer 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

alle Wohnungen mit Ausnahme der Amtswohnungen, Freiwohnungen und öffentlichen Gebäude; fie werden auf Grund eines Steuergefetes jahrlich mit befonderer Genauigkeit ermittelt. Die direct erhobenen Angaben für Leipzig begiehen fich in den Jahren 1867 und 1871 nur auf vermiethete Wohnungen mit Ausschluß der gewerblich benutten und in mehreren Stodwerken gelegenen. In den Jahren 1875 und 1880 ist dafelbst diese Beschränkung aufgegeben. indem auch die geschätten Miethen der Eigenthumerwohnungen mitbenutt worden find. Gine Ausscheidung berfelben ift aber auf Grund ber specialifirten Tabellen möglich. Auch die Dresbener und Stettiner Ermittelungen haben direct ftattgefunden und beziehen fich für erftgenannte Stadt auf fammtliche Wohnungen. - In ben miethstatistischen Bufammenftellungen genannter Städte ift nicht burchgehends genugend hervorgehoben, ob in ber Wohnungsmiethe Bergutigungen für Waffer, Treppenbeleuchtung, Gartenbenutung enthalten find. In Samburg ift g. B. die Bergutigung für Waffer in ber Miethe enthalten, in Stettin nicht. In Brestau ift für 1880 nur in einem Theile ber Miethangaben Waffergeld inbegriffen.

Die Wohnungen konnten in Tab. XXXVIII nur nach wenigen Miethftusen unterschieden werden, da die Abgrenzung der Stusen in den einzelnen

Städten verschieden ift.

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 Beschaffenteit 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 besindlichen Haushaltungen, welche letztere theilweise unter den Anstalten aufgesührt worden sind.

Tabellen.

I. Die Fläche.

			T	avon waren	
Stadt	Jm Jahre	Ge¶ammt= fläche	Bebaute Fläche incl. Hofraume, Hausgarten, Straßen, Wege, Plähe, Kirchhöfe	Ader- unb Gartenland, Weiben, Wiefen, Holzungen, Oedland	Wasser= fläche
		ha	ha	ha	ha
Berlin	1864 1875 1880	5 919,8 5 921,2 6 203,4	1 993,5 2 693,1 3 161,8	3 742,8 3 051,0 2 861,8	183,5 177,1 179,8
Ham- (Stadt u.Vorft.) Stadt, Borft. und Vororte.	1880 1880	1 146,1 6 344,5	678,4 2 203,4	176,7 3 423,7	291,0 717,4
Breslau	1867 1875 1880 1878 1880	2 122,3 3 045,0 3 045,0 4 694,5 2 511,0	644,1 927,6 1 064,0 1 171,7	1 946,7 1 946,7 1 813,0 3 369,0	8,2 170,7 168,0 153,8
Lesven	1875 1875 1880	1 640,9 769,5 2 035,4	875,9 587,0 ¹) 1 292,3 ¹)	722,9 182,5 743,1	42,1 75,4
Frankfurt a. M { Hannober Stuttgart Bremen }	1875 1880 1880 1880 1876 1880	6 943,0 7 435,0 2 478,1 2 979,0 2 259,5 2 282,9	508,0 801,4 ¹) 575,7	1 676,7 2 371,4	35 : 11,9 :
Danzig	1880 1880 1880 1875 1880 1880 1880	1 974,4 7 828,9 1 097,2 3 457,0 2 171,6 1 153,0 6 039,3	880,6 1) 1 812,7 1)	1 093,8 6 017,5 1 791,6 699,5 4 965,1	22,9
Chemnih Düffeldorf	1880 1880 1880 1880	1 536,0 4 864,3 2 843,9 3 054,3	1 248,3 ¹) 531,0 ¹) 440,3 ¹)	3 616,0 2 312,9 2 614,0	• •

¹⁾ Incl. Wafferfläche. Nach ber Statistit ber Boben-Benugung. Für die breuß. Stäbte bgl. heft 81 ber "preußischen Statistit".

II. Aenderungen der Gesammtfläche durch Erweiterung des städtischen Weichbildes.

Städte	<u> </u>	Einverleibte Ortschaften 2c.	Fläche ha	Ginwohners zahl z. Z. ber Gins berleibung
Berlin	1. I.1861	Theile von Alt-Schöneberg, Tempelshof, Deutsch-Rigdorf, Charlottensburg, der Hasenhaibe, des Thiergartens. Moabit, Webding, das Luisenbad u. die chem. Pulvermühle	2412	35 50 ე
" • • • •	30. III. 1878 15. I. 1881	Theile der Gemeinde Lichtenberg .	132	1 750
Breslau	1. I.1868	das Schloß Bellevue	ļ	120
,,	17. V. 1854 9. X. 1868	Ramersdorf		14 553
Köln a. Rh	31. XII. 1876 5. V. 1881		545	5 805 464
Frankfurt a. M. Stettin	1. I. 1877 1. IX. 1859	Bornheim	445	11 000
Altona	1. I. 1865 26. IV. 1877	mit Langenverten	337	1 800
Chemnit	1. X.1880	von Ottensen		7 856

III. Die Bevölferung der Städte (mit gegenwärtig je über ober nahezu 100 000 Einw.). (Bon 1867 ab ortsanwesende Bevölferung.)

Stabt	1861	1864	1867	1871	1875	1880
Berlin		632 749 208 966	702 437 224 974	826 341 239 107	969 050 2 6 4 675	1 122 330 289 85 9
u. Bororte			$\begin{array}{c} 269581 \\ 171926 \\ 170688 \\ 156024 \end{array}$	299 349	348 447	410 127
Breslau	145 589	163 919		207 997	239 050	272 912
München	148 201	167 054		169 693	193 024	230 023
Dresden	128 152	145 728		177 089	197 295	220 818
Leipzig	78 495	85 394	90 824	106 925	127 387	149 081
	120 568	122 162	125 172	129 233	135 371	144 772
	94 579	101 507	106 296	112 152	122 636	140 909
Frankfurt a. M	70 513¹)	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 egel. Militar, welches i. J. 1867 2359 Ropfe gablte.

176

Noch Tab. III.

Stabt	1861	1864	1867	1871	1875	1880
Stuttgart	61 314 66 648 82 765 82 014 62 797 67 607 49 787 45 5242) 64 481 41 292 56 307 59 941 45 482	69 084 70 603 90 334 70 492 70 147 59 544 53 039 70 759 44 297 62 008 63 811 54 827	75 781 74 574 89 311 84 167 1) 77 895 78 552 64 945 67 350 73 714 63 389 65 321 68 178 58 573	91 623 82 807 90 141 85 654 83 214 84 401 74 102 76 280 69 365 71 384 74 146 68 229	107 273 102 532 97 931 94 306 91 018 87 925 86 504 84 097 80 972 80 695 80 589 79 606 78 209	117 303 112 453 108 551 104 471 99 519 97 539 95 941 91 047 91 756 95 458 93 538 93 538 95 551 95 123

IV. Die bebauten und bewohnten Grundstücke und die mittlere Bevölkerung der letzteren.

Stäbte	Im Jahre	Bebaute Grund= ftücke	Davon waren bewohnt	Auf 1 be= wohntes Grundstück Wohnungen	Auf 1 be= wohntes Grundstück Bewohner
Berlin	1861		11 330	9,34	48
,	1864		12 737	10,26	5 0
"	1867		13 656	11.18	51
,,	1871	14 618	14 478	12,31 12,78	57
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1875	16 698	16 637	12.78	58
"	1880	18 837	18 473	13,85	58 61
Samburg, incl. Borftabt			20 210		,-
und Vororte .	1867	10 871	}	_	
	1871		11 448		26
"	1875	13 194			
"	1880	14 947			
Breglau	1871	4 584	4 494	10,13	46
	1875	5 530	5 366	9,94	45
"	1880	6 226	6 110	9.92	45
Dregben	1864	5 076	4 902		30
	1867	5 372	5 182		30 32
,,	1871	5724	5 561		32
,,	1875	6 390	6 199	7,01	32
i i	1880		6725		
Leipzig	1864	2 590	2 500	6,25	34
100.7005	1867	2 696	2 597	6.58	35
"	1871	2 967	2 853	6.86	37
"	1875	3 501	3 377	6,86 7,20	38
"	1880	3 903	3 784	7,53	39
Rönigsberg	1864		4 251	4,46	35 37 38 39 22
Frantsurt a. M	1864		4 590		17
0	1867		4 900	2,92	16
"	1871		5 328	3,27	17
	1875		6 225	3 ,2 5	17
"	1880		7 677	3,62	$\overline{1}$ 8
Stettin "	1867	2 185	2 084	7,11	35

¹⁾ D. h. i. J. 1866. — 2) D. i. am 1. Februar 1860.

V. Die Grundstude mit Vorderhäufern und hofgebänden.

			Im	Bebai	ite Grunt	ftücte)0 bebaute ücken war	
Stät	te		Jahre	mit bewohnten Vorbers häufern	zugleich mit bew. Hofge- bauben	nur mit bew. Hofge- bäuden	mit bewohnten Vorber- häufern	zugleich mit bew. Hofge- bäuden	nur mit bew. Hofge- bäuben
Berlin			1861	11 109	5451	221	662	325	1 3
zettiii	• •	•	1864	12 356	6556	381	640	340	20
,,		•	1867	13 376	7204	280	641	345	
<i>11</i> • •		٠							. 14
,,		٠	1871	13 951	9359	527	585	393	22
Frantfurt a.	M.		1875	4 645 i	1366	214	746	220	34
_			1880	5 635	1885	157	734	246	20
Königeberg.		•	1864	3 848	352	51	905	83	$\bar{1}\dot{2}$

VI. Die Grundstüde nach der Bahl der Gebäude.

Städte Jm Sahre		Beba	ute Gr	undstücke mit	Von	1000 be ha	b. Grun tten	dftücken
Städte	Jahre	1	2	3-5 6 u. mehr	1	2	3-5	über 5
	_ i			Geb	äude		•	
Berlin Breslau	. 1875 . 1880	6 26 6 3753	5088 1476	4751 593 901 96	375 603	305 237	285 145	35 15

VII. Die Grundstude nach der Bahl der Wohnungen.

	Jahre	Be	wohnte G	rundstücke	mit	fir:	bewohnten Grund: den hatten
Stäbte	ર જ	1 2	3-5 6-10	$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	21— über 30 30	$1 \ 2 \ \frac{3}{5}$	-6-11-16-21-ii6. 10 15 20 30 30
	83		bewohnt	e(n) Wohn	ungen (b	jw. Hausha	(Itungen)
Berlin	1861	808 688	22943410	3315	668 147	71 62 202	2301 292 5913
			23773475		963 187		
,,	1867		23133560		1337 318		
	1871	851 672	2 221 33504	4 886	1765 587	60 4 6 1 5 3	3242 337 122 40
,,	1875	797 737	247 63890	3481 2309	2134 818	3 48 44 149	234 348 12848
"	1880	795 764	24334116	3730 2658	2749 1228	43 41 131	1223 346 149 67
Breglau	1875	393 357	1090 1505	938 590	404 80	73 67 209	3280 175 110 75 17
	1880			1095 699			274 179 114 84 15
Frankfurt a. M.	1864	1450 1099	: 1910-960	31 6	-	316224396	5 56 7 1
Orantimer a. 200			2015 333			300 208 402	
"	í i	į.	; j	: !	·—	1000	1 33
,			2348 550		25	263179435	
			52686 648		26	266 178 431	
,,	. 8		3566 1003	`—\—	54	21 8 162 46 4	$130 \underbrace{19}_{7}$
Königsberg .	1864	763 768	3165 2 7 38	300	24 , 6	179181389	174 70 6 1
Schriften X	ХХ. —	Wohnung	sfrage. I.				12

VIII. Die Grundstüde nach der Bewohnerzahl.

		Bewohnt	e Grundstücke 1	nit		0 bewohnten tücken hatten							
Stäbte	Im Jahre		21—51—101- 50 100 150	über 1 150		21—51—1 50 100 1							
		Bewohner(n)											
Berlin	1880 1875 1880 1864	1365 1828 5 680 847 2 763 875 2 1658 1832	6601 5769 1667 927 6559 2078 993 1390 302 9379 1709 333		25 143 869 394	389 280 237							
" " " " "	1871 1875	1978 1884 1913 2102 2369 2329 2647 2801	1038 138 6 1577 2229	. 9	18 376 354 389 381 366 345 365	206 257 254 290							
Dresben	1875 1880	926 1281 2 1057 1364 3			52 210 57 203	478 147 488 141	9 4 9 2						

IX. Die Eigenthümer der bebauten Grundstüde.

		Bel	baute	Gru: Besi	nbstücke h	im	Von stücke		eb. Gr	und= Befit	Bribe	1000 in atbesit olichen stücken
Städte	Im Jahre	des Reichs u. Staats (incl. Kgl. Haus)	der Stabt	anderer juriftischer Personen	Privater überhaupt	Privater, die in ihrem Haufe wohnen	des Reichs und Staats	ber Stabt	anderer juriftifcher Perfonen	von Privaten	Befiger felbst age bewohnt	Befiger og pringer betwohnt magn
Berlin	1867		650		13 011			48		95 2	١.	
,,	1871	59	17	2 67	13 754	8848	4	10	1 8	941	643	357
" · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1875 1880 1880	307 366 101	18 6 224 116	794 970 423		9825	18 20 16	11 12 18	48 51 69	923 917 897	626 569 624	374 431 376
Dresden	1874	220	99	5	743	4492	21	9	544	4 26		· . •
Leipzig 1)	1880		č	397		2211		١.,			409	591
Frankfurt a. M.	1875	24	1	2 52	5 732	413 9	1	39	4 0	921	732	268

¹⁾ Für 3903 i. J. 1880 in Leidzig gegählte bebaute Grundflide find 5397 Besitger angegeben: bie im Eigenthum mehrerer Personen befindlichen Grundflide find abweichend bon bem Versahren in anderen Städten fo oft gegählt als Theilnehmer am Besit borhanden sind.

X. Die Privatbesitzer der bebauten Grundstücke nach Berufsgruppen.

	¥	Berlin i.	J . 18	71	281	eslau i	. 3 . 18	80
Berufsgruppen	Zahl ber Privat- Befiger	Zahl ihrer Grund- ftüde	Pro Mille Ber- theilung ber Befiker	Grund.	Zahl ber Privat- Befiker	Zahl ihrer Grunds ftüde	ihrer Ber. Grund	
Landwirthsch. u. Gärtnerei Industrie Handel und Berkehr Beamte, Gelehrte, Künstler Rentier3, Wittwen 2c	329 3 211 2 968 1 067 3 266	395 3 865 3 659 1 239 3 901	30 296 274 98 302	1,20 1,20 1,23 1,16 1,19	178 1333 1098 304 1194	220 1830 1636 372 1528	43 325 267 74 291	1,24 1,37 1,49 1,22 1,28
Sa.	10 841	13 059	1000	1,20	4107	5586	1000	1,36

Xl. Die Bertheilung des Gigenthums an bebauten Grundftuden.

——————————————————————————————————————	Im		nthün 1 beb.					Summ ber Gruni	a be	on 100 faßen	() Ei beb	gentl . Grı	jümer ındft.	n Auf je Befik burd	er
Stabte	Jahre	1	2	3 —	6 - 10	11- 20	üb. 20		.	2	3-5	6 -	11- 20	b. stun Grun stück	tb≠
Berlin	1871 1875 1880	8518	979	465	74	$\begin{array}{c} {\bf 7} \\ {\bf 16} \\ {\bf 20} \end{array}$	2 4	11 26 10 05 10 82	4 84	7 98			$egin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$. 1,2 . 1,3 . 1,3	1
Breslau Dresben	1880 1874			26 2 139		$\widetilde{2}$	0 3		5 77 5 88	5 1 5 0 2 88	62 28		5	1,4 . 1,1	

XII. Häusliche Einrichtungen der Grundstücke. 2)

				ايو			Beb	aute G		tücke 1	nit		Von	1000 (Brui	ndſi	üď	en hat	ten
Stäbte	³)		ll l	Im Jayre	: :	Sasleitung	flädtische Waffer- Leitung	Maffer- Nofets	Tonnen-und Eimerinstem	Sammel. gruben	Anfoluß and. Schwemme tanalisation	alte Kanäle	Gasleitung	ftadt. Baffer- Leitung	Maffer-	Tonnenfyft.	Sammelgr.	Anfchluß and de Godenner fanalisation	alte Ranäle
Berlin				64		928	3166	3 .	.				ì	249					
"						077	5377							394		١.		ļ .	
17	٠					722	717				١.			495			١.		
11	•					567				13387				546					
" .	٠			380:				5 10124	3064	. 7 888	 744 3	4739		852					
Breslau				375		912					۱.			630					
_ "				380		263;					4700	514		830				760	80
Frankf. a	. 2	n.		375	4	669	2705				2376			435			١.	382	
"			,18	3 8 0,	i I	.	542 8	3 .	719	2058	4806	82		707		80		625	10

¹⁾ D. i. die Jahl der Aleinbesiger bürgerlichen Standes; ausgeschlossen sind 487 Grundstücke in gemeinschaftlichem Besit von Privathersonen, 68 Grundstücke in abligem Privatbesit und 864 Grundstücke im Besite juristischer Porsonen und öffentlicher Korporationen.

2) Außerdem wurden in Berlin i. J. 1871: 5803, i. J. 1875: 5632 Grundstücke mit Hausgärten

pro 1875 borhanden.

4) Der Rudgang ber Berhältnifzahl wird auf die Unvollständigkeit ber Notirungen in Unsfehung der Grundstifte i. J. 1864 jurudgeführt.

12*

³⁾ Außer den genannten Städten waren Angaben über die an die allgemeine Kanalisation angeschlosienen Grundstüde für Hamburg nach einer Gebäuberrmittelung i. J. 1872 und für Dresden den 1875 derborden

XIII. Die bewohnten und unbewohnten Gebäude.

Stäbte	Im Jahre	Cebäude überhaupt	davon bewohnte Gebäude	Auf 1 bew. Gebäude Einw.	Stäbte	Im Jahre	Gebäude überhaupt	bavon bewohnte Gebäube Auf I dew. Gebäude
Berlin	1864 1867 1871 1875 1880 1880 1880 1875	37 948 37 250 10 578 11 090		34 35 40 45 16	Dresben . Leipzig . Königsberg Bremen " " "	1880 1880 1864 1864 1867 1871 1875 1880	11 835 7 935 9 083 13 273 14 114 15 493 17 766 19 243	6 195 24 4 603 21 10 569 6,7 11 310 6,6 12 206 6,8 14 674 7,0

XIIIa. Die Gebände nach der Stockwertzahl und die mit Rellerwohnungen.

	α	5	Bewohnte Ge	bäube mi	it	Bon l	000 bet	w.Gebä	uden hatte
Städte	Im Jahre	nur Erd= gefcog	1 2 Stock	3 4 und mehr	Keller= woh- nung	nur Erb- geschoß	1	2 3 Stock	4und Reller mehr woh nun
Berlin	1864	1495	2916 4813 68	365 2882	7 580	79	154 2	253 362	152 400
,,	1867		2772 4695 75		8 751	66	135 2	228367	204 425
,,	1875	1347	3621 5200 74	83 6561 1	10997	56	149.2	215309	271 454
,,	1880	1312	3104 4645 75		17.062	53	124 1	186301	336 683
Breglau	1880	728	1477 1625 27	15 1681	1 088	89	179 1	198,330	204 132
Leipzig	1880		88 340 5	55 2911	. :		33	87:143	747 .
Frankfurt a.M.	1880		2240 2840 30			37	2 53 3	320 339	51 .
Dresben	1880	907	2439 2213 24	52 443		107	289 2	26 2 290	52 .

XIV. Die Zahl der bewohnten und unbewohnten Gebäude, jowie die Privatwohngebäude nach der Größe in der Stadt Bremen.

	Deffent-	Pri!			bere	Priv	atwoh	ıge bäu	be, i	n welch	en wol	hnten
Im Jahre	Liche Gebäud				ivat= äude	ş	ausha	ltunge	n	P	erfonen	
- /	bes unb wohnt woh	bes nt wohnt	unbe- wohnt	be- wohni	unbe- wohni	1	2	3-5	über 5	b is 10	11-20	über 20
1864	224 11	10 294	147	141	2446	6134	2613	1385	162	9 094	1166	34
1867	236 110	10 925	162	149	2526	6491	2713	1550	171	9.685	1205	35
1871	247 14	11779	159	180	2984	6546	3008	1996	229	10317	1414	4 8
1875	229 ± 153	14 262	401	183	2536	7408	3707	2832	315	12237	1967	58
1880	234 164	l [15 434]	222	180	3009	8187	4337	2759	151	13184	2178	72
	Bromille	-Bertheilt	ing ber	Gebä	ube	Prom	ille-Ber	theilun	g ber	Privativo	hngebä	ube
1864	17 8	771	10	11	183	596	254	134	16	884	113	3
1867	17 8	774	11	11	179	594	24 8	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 i	260	19 8	22	858	138	4
188 0	12 9	802	12	9	156	530	281	179	10	854	141	5

XV. Die benutten und Icerstehenden Belaifc.

	م	Benutt			ehende		Uni	er 100	0 Gel	affen
Stäbte	Rahre	Gel		Gel	asse	Sa. aller	ben	uşte	Leerft	hende
Ciuoti	ES.	Imegen Mohn:	nur zu gewerb- Lichen Zwecken	Bohn. Zweden	nur zu gewerb: Lichen Zwecken	Gelasse	zu Wohn= zwecken	nur zu gewerb, Lichen Zwecken	zu Wohn= zwecken	nur zu gewerbs Lichen Zwecken
		212 864 256 251				253 091 315 658		112 133	40 43	7 12
Hamburg (incl. Vorst. u. Vororte)					49	64 4 08		90		27
	$1875 \\ 1880 \\ 1880$	88 826	10 346	72	85 98 1073	84 438 106 470 77 740	834	103 97 141		.8 39 14
Leipzig (incl. Deß: vermiethungen) .		28 550	10 167		1116	40 676		250	21	27

XVI. Die bewohnten Wohnungen überhaupt, sowie die Borderund hinterwohnungen und deren Bebölferung.

-	Jahre	. Wo	hnung	en	Bei	völkerunç	der	Boh= nungen	
Städte	Im Ba	Borber- {	Şinter-	ûber- haubt	Vorber:	Sinter-	Vorber- unb Hinter-	Bor. Per. ter ter	Borbers In Borbers In Phinter
				Jumpt	Ş	Wohnung	gen	Woh- nungen	Wohnung
Berlin	1861	75 867 2	29 944	105 811	380 02 8	141 905	521 933	717 283	5,0 4,7 4,9
,,	1864	92 669 3	38 002	130 671	4 3 2 2 53	168 490	600 743	709 291	4.7 4.4 4.6
		110 417 4					674 400	723 277	4,5 4,3 4,4
,,		$122\ 301\ 5$ $134\ 454\ 7$					795 251 040 571	690 960	4,5 4,3 4,5
,,	1880	167 649 8	16 100 88 2 87	255 929	735 285	354 609	1 080 804 1 080 804	655 345	4,6 4,1 4,4 4,4 4,0 4,3
Samburg (incl.	2000	10.012	20.	200 020	100 200	001 000	1 000 001	000 010	T,T T,U T,U
Borftadt)		34 493 1	13 934	48 427	163 239	54 462	217 701	712 288	4,7 3,9 4,5
" (incl. Borft.	ll 1								
11. Vororte)					259 606				4,9 4,1 4,7
~!' ~ "	1880				2 99 4 36		406 857	711 289	4,7 4,2 4,6
	1875				140 738		229 213	587 413	4,5 4,0 4,3
Dregben	1880 1875 ¹)				$163 \ 447 \ 162 \ 712$				4,5 4,0 4,3
Dresoen	1880		0 200 ~)	49 833		55 645	204 871		4,6 4,4 4,6
Leipzig	1867		•	17 090		•]	87 843		1272
	1871		:	19 570			103 970		5,3
	1875		.	24 604		.	123 631		5,0
"	1880	19 662	8 848	2 8 510	102 596	41 527		690 310	5,2 4,7 5,1
·	1	:	1			ĺ		!	

¹⁾ D. h. Wohnungen in ben Borber- bam. Sinterhäufern.

Roch Tab. XVI.

	Jahre	W	dohnung	gen	Bei	pölferun	g ber	Bon 1000 Boh. nungen	burchichn. Bewohner
Stäbte	Im Ia	Borber:	Hinter-	über-	Borber.	Sinter-	Vorber- und Hinter-	Sor.	Borber. E. Borber. I
				haupt	!	Wohnun	gen	Woh- nungen	
Königsberg .	1864	17 5211)	14311)	18 952	87 691	6 955	94 646	924 76	5,0 4,9 5,0
Frankfurt a.M.							76 358	886 114	. . 5.3
"		14 475	2944	17 419		14 607	90 872	831 169	5,3 5,0 5,2
n .		17 100	3136	20 236	84 971		99 508	845 155	5,0 4,6 4,9
~ "		24 438	3325	27 763	117 874	14 470	132 344	880 120	4,84,34,8
	1864			17 913			68 684	• •	3,8
	1867			18 859			72 419	1 • 1 • .	3,8
,	1871			21 602			80 702	• •	3,7
,	1875			27 525			100 393		3,6
~···	1880			27 735	ra ore 1	10 1100	109 677	Bevölftg.	1 . 4,0
	1867			14 8152)		19 4161)		732 268	
	1867			12 305	51 099	6 282	57 381	899 109	
,,	1871			14 169	58 26 8	8 426	66 694	874 126	1 . . 4,7

XVII. Wachsthum der Anzahl der Grundstüde, Wohnungen und Gin-wohner nach Zählungsperioden.

	0, 1	D	urchichi	ittl. jäh:	rl. Zu	nahme be	r —
Städte	In ber Zählungs= periobe	bewoh Grund		bewoh Wohn:		Ginwo 3al	
	Periode	Apf.	0/00	A61.	0/00	A191.	0/00
Berlin	. 1861—64	469	41	8 2 87	78	28 393	49
,	. 1864—67	306	24	7323	56	23 229	35
,,	. 1867—71	206	15	6380	41	30976	41
,,	. 1871—75	540	37	8599	48	35 677	41
,	. 1875—80	367	22	8675	41	30 656	30
Samburg incl. Borftabt u. Borort	e 187175			∥ .		12 275	39
" " " "	1875—80		1 .	2915	39	12 336	33
Breglau	. 1871—75	218	49	i .		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
Dresben	. 186467	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
Frantfurt a. M	. 1864—67	103				302	4
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	. 1867—71	107	22	776	54	3 191	3 8
",	. 1871—75	224	42	704	40	3 009	2 5
<i>"</i>	. 1875—80	290	47	1505	74	6748	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		i . I	42	2	1 984	18

¹⁾ D. h. Mohnungen in ben Borber- bgw. Sinterhaufern.
2) D. h. Mohnungen ber Givilbevolferung b. 69385.

XVIII. Die Wohnungen mit und ohne gewerbliche(r) Benutzung und die Bewohner.

Stäbte	Im	Wohn	ungen	Bevölfe Wohn	rung in ungen	Voit Wohr wa	1000 iungen	Von 1000 Cinw.be- wohnten Wohn.	Durd Einwe zahl Woh	hner- einer
ı	Jahre	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit ohne	mit	ohne
	:			gewer	bliche(r)	Benu	hung			
Berlin	1861	22 310	89 501	194 600	397 324	213	787	211 789	5 57	179
Settin		29 303			449852		772	225 775		
,		32 702			513 969		786	214 785		
,		36 030			618 730		798	20 2 798	4,90	
,		35 350			774 546		834	177 823		
,		39 495			914 008		846	161 839		
Samburginel.Borft.		16 539	31 825		130 809		658	399 601		
" incl.Borft. u.Bororte		23 406			282 900		736	305 695		
Breglau	1875	6 285	47 047		199 171			131 869		
	1880	8 113	52 502	38 507	222 075	134	866	148 852		
Dregben	1875	4 942	38 498			114	886		'.	
,	1880	7 042	42 791	١.		141	856			
Leipzig	1880	3 583	24927	19 639	124 484	126	875	136 864	5,48	4,99
Ronigsberg	1864	2 755	16 197	17 345	77 301	146	854	183 817	6,30	
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	$ \cdot \cdot $	`.	
" incl. Bornheim	1880	3 612	24 151		113 125		870	133 867	5,32	4,61
Chemnis	1867	4 147¹)			.	252	748			
,	1871	5 0061)	14 169			261	739	• •	•	

XIX. Die Border= und hinter-Wohnungen mit und ohne gewerb= liche(r) Benutzung.

Städte	Jm Jahre		rber= nungen		nter= 1ungen	Wohr	1000 rber- tungen tren	Hin Wohn	1000 iter- ungen ren
	Justi	mit	, ,	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne
	<u> </u>	[gemeto	liche(r) L	enugi	ung		
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	27271	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. Borft.	1867	14 155	20 275	2 384	11 550	411	589	171	829
" incl. Borft. u. Bororte	1880	19713	43 440	3 693	21 980	312	688	144	856
Breslau	1875	4 034	27 272	2251	19 775	12 8	872	121	879
,,	1880	5 352	31 023	2761	21 479	147	853	114	886
Rönigsberg	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		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 3meden.

XX. Die Wohnungen nach der Soben- oder Stodwertlage.

Städte	Jahre	Reller Souterrain)	Erbgeschoß (Parterre)	Zwischenstod (Entresol)	I.	II.	III.	IV.≀c.	Dachraum	In verschieb. Stockwerken	In ganzen Häusern
	₽	මේ 1	9 (S.	300 (Gr		Stock	(Ctage)	1	Ä	<u> </u>	‱ Eg
	1861		24 011				15 629				
			26 926		30 699	28 40 3	21 784	7 260			
,,	1867	10 240	29 245	949	35 607	33 748	27 558 31 565	11 242	•		•
,,	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.		ĺ							İ		
Language		2836	10 772	36	11 016	$ 10\ 005 $	6 349	1 878	•		5472
" Vorstadt und Vororte	1075	4.490	17 653	79	16 007	14 124	8 828	3 069			9180
	1880		18 199				11 883			3103	
" " "		i -				ł			ĺÌ	0100	1
Breslau	1875 1880	$2611 \\ 2492$	10 542 8 013		390 3888	12 272	9 738 11 360			1006	224
	1875				9 664					1000	1
	1880					10 093		8 450	(13996^{1})	2445	
"	1867	200	1	1		i	1		502	_	
Serpang	1880								847	1	48
Rönigsberg	1864	531							$5\dot{3}$,	
Frankfurt a. M.	1867	4	2 267	50					232		85
11 11 11	1871	20							357		109
	1875		3 140		5 789				$649 \\ 201$		43
"incl.Bornheim Chemnig	1867	39 12	4 823 2 610		7 817 4 264			418		10	367
	1871	18	2 818								
,, !		-~	- 010	1	- 0.1						

XXI. Promille-Vertheilung der Wohnungen nach der höhenlage.

										<u>හ</u>		V	on 1(000 Q	Bohn	ungen	find geleg	gen	
		@	tä	bt	e					Im Jahre	Reller	Erb= geldoß	Zwischen= stock	I.	II. St	III.	IV. saum	In berich. Stodwerten	In gangen Baufern
										1.001	-00	200		000	000	150	96		
Berlin	٠	٠	•	٠	٠	٠	٠	•	•	1861	92	230	8	262	222	150	36 57	١.,٠	•
"			•			٠		•	٠	1864	94	205	7	236	221	170		10	•
#										1867	94	192	6	233	221	180	74		
,,										1871	108	189	6	227	210	177	83		
;; H										1875	102	157	17	207	206	178	95 2 8	10	•
_										1880	91	146	15	195	196	181	163	11	
Hambu	۲'n	iı	'n	. 5	Ŋ'n	rít	۸ħ	ŧ.	Ċ	1867	58	223	1	228	207		. 3 9		113

¹⁾ Die Dachwohnungen find bereits ben einzelnen Stodwerken zugegahlt, in benen fie belegen finb.

Noch Tab. XXI.

	1,0		V	n 10	00 B	Bohni	ıngen	jind	geleg	en	
Stäbte	Im Jahre	Reller	Erds gefchoß	Zwischen= ftock	I.	II. St	III. oc t	IV.	Badj. raum	In berich. Stodwerfen	In ganzen gaufern
			Τ						=		
Hamburg und Bororte	1875	60	23 8	1	227	190	119		41		124
•	1880	65	204	1	214	197	134		55		130
Breglau" "	1875	49	198	١.	251	230	183		85	4	
,,	1880	41	132		279	222	187		122	17	
Dregben	1875	38	183	1	223	179	129		247		-
,,	∥ 1 880†	29	148	2	214	202	186	170		49	
Leipzig	1867	14	146	5	246	27 0	215		104	<u> </u>	نـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ
,,	1880	20	157	5	236	236	205	ì	135		5
Königsberg	1864	28	457	3	319	153	37		3		
Frankfurt a. M	1867	i .	158	4	323	274	149		16	7	6
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1871	1	161	3	304	26 8	162	Į	20	- 8	1
	1875	2	155	4	286	267	174		32	8	1
" "incl. Bornheim	1880	1	174	3	282	25 3	177		43	6	7
Chemnik	1867	1	212	2	347	250	154	ļ	34		
,	1871	' 1	199	3	330	249	171		47		

XXII. Bevölferung der Wohnungen nach der Söhenlage.

Stäbte	In Bahre	Reller (Souterrain)	Erdgeichoß (Parterre)	Zwischenstod (Entresol)	I.	II. Stod (III. (Ctage)	IV. 2¢.	Dachraum	In verfciebe: nen Stodwerten	In gangen Hänsern
"incl. Bornbeim Ronigsberg	1867 1875 1880 1875 1880 1875 1880 1867 1875 1880 1871 1875	55 942 62 374 85 840	48 903 80 283 79 826 45 044 33 466 39 486 30 036 9 819 21 399 21 816 13 413 14 700 22 143 46 234 20	3 238 3 173 4 122 14 531 15 015 134 326 420 280 356 270 454 833 231 363 465 257	141 549 160 033 180 540 195 336 214 087 43 006 68 960 75 668 59 336 73 999 47 455 43 291 16 813 29 452 33 578 26 554 29 047 37 012 28 390 19 187	166 872 193 044 214 187 40 151 59 440 71 979 52 787 58 268 35 561 38 904 18 790 28 339 33 280 22 239 25 089 21 3437 13 875 13 665	99 181 119 428 139 684 168 028 197 043 26 855 39 354 51 218 41 581 49 454 25 166	62 997 86 164 128 941 7 911 13 852 21 888 17 832 25 167 12 348 84 451 80 163 20	39 019 	16 087 19 591 19 792 6 596 15 943	511

¹⁾ Excl. 10090 Bewohner ohne Angabe bes Stodwerts.
2) Excl. 9847 Bewohner ohne Angabe bes Stodwerts.
3) Jucl. Anstaltsbevölkerung.

XXIII. Promille = Bertheilung der Bewölkerung in den Wohnungen nach der Höhenlage.

				Von	1000	Gin	wohn	ern b			
Städte	Rahre	Reller	Erd. gelchoß	Zwischen- froc	I.	II.	III.	IV.	Dach: raum	Wohnungen die in ber- ichiedenen Stock gelegen	Wohnungen bie gange Saufer umf.
	ES.	સુ	Se fe	3mi 1		<u></u> ∈	toct		ର୍ଜ ଅ	Bobr Die in Ctot	Bohr Die
Berlin	1861	95	233	6	261	219	150		6		
,,	1864	94	219	5	239	220	168		4 .	10	•
,,	1867 1871	92 108	198 195	5 5	237 227	$\frac{221}{210}$	177 176		'0 '9		•
,,	1875	102	158	15	208	205	179	₁₁			17
,,	1880	92	148	14	196	196	181	15			18
hamburg incl. Borftadt		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
Breglau	1875	4 6	197		259	230	181	78	8	9	
,	1880	38	12 8		284	224	190	97	14	25	
Dregben	1875	32	199	1	239	179	127	22	3		
"	1880	27	147	2	211	19 0		168		78	
Leipzig	1867	12	139	4	238	266	226	11	4		
,	1875	23	168	4	231	223	200	12			24
	1880	17	151	6	233	231	209	14		•	8
Ronigsberg	1864	30	488	3	300	142	35		2	يب	نـــ
Frankfurt a. M	1871	1	147	3	292	245	139		4	15	
", incl. Bornhein	1875 1880	1	148 167	4	292	252	155			12	
·					280	244	168	3		10	U
Stettin	1867	52	28	0	265	192	137	7	4		
Chemnit	1867	1	$\overline{222}$	3	363	23 8	145	2	8		
, ,	1871	2	218	4	332	24 0	163	$\frac{7}{4}$			
,,	,	!		•	502	-10	-00		-		-

XXIV. Bevölferungsftarte der Wohnungen nach der Söhenlage.

	Städt	e		Im Jahre	Reller In	Erd. gefcob	<u>"</u>	it fon	II.	Bewo III. tock	IV. Under auf I	In verfchie- benen Stockwerten geben	In gangen Bur Saufern m:
Berlin . " ' " ' " ' " ' Samburg "	incl.			1861 1864 1867 1871 1875 1880 1867 1875 1880	4,7 4,4 4,5	5,0 4,8 4,6 4,6 4,5 4,5 4,6 4,4	3,8 3,5 3,4 3,6 4,0	4,9 4,6 4,5 4,5 4,4 4,3 3,9 4,1 4,0	4,8 4,6 4,4 4,5 4,4 4,3 4,0 4,2 4,1	4,9 4,6 4,3 4,4 4,4 4,2 4,2 4,5 4,3	4,9 4,6 4,2 4,3 4,3 3,8 4,0 4,2 4,5 4,4	7,7 6,9 	7,0 7,0

	9	Im	Durđ	j chnii	t fon	ımen	Bew	hner auf 1	Wohn	ing im
Stäbte	Im Jahre	Reller	Erd: geldjof	Zwischen= ftock	I.	<u>!</u>	III.	IV. Sach	In berichie- benen Stodwerten	In ganzen Häufern
Breslau	1875	4,1	4,3		4,4	4,3	4,3	3,9		
Dresten	1880 1875 1880 1867 1880	4,0 3,9 3,8 4,3 4,3	4,2 5,0 4,1 4,7 4,9	4,7 4,0 5,4 5,5	4,4 4,9 4,1 4,7 5,0	4,3 4,6 3,9 4,8 4,9	4,4 4,5 3,9 5,2 5,2	3,9 3,6 4,5 4,0 4,1 . 5,3 5,4	6,6 6,5	7,7
Königsberg	1864	5,3	5,3	4,1	4,7	4,6	4,7	5,4 7,7		•,•
Frankfurt a. M	1871 1875 1880	3,7 3,5 3,9	4,8 4,9 4,6	4,8 5,1 5,8	5,0 5,0 4, 7	4,8 4,7 4,6	4.5 4,4 4,5	3,7 3,5 4, 0	10,3 7,0 7,1	6
Chemnity	1867 1871	3,8 6,7	4,9 5,2	5,7 6,1	4,9 4,7	4,4 4,5	4,4 4,5	3,9 4,2 :		

XXV. Die Wohnungen flassissiert nach der Zahl der heizbaren Zimmer.

	Im		1		Wohnu mi			
Stäbte	Jahre	ohne	1	2	3	4	5-7	u. mehr
				heizba	re(ŝ) Zi	mmer		
Breslau	1861 1864 1867 1871 1875 1880 1867 1875 1880 1880 1880 1880 1880 1880 1880	898 175 337 122 2 2	51 909 62 374 74 972 93 481 109 115 127 509 25 060 31 681 34 885 22 586 35 768 27 550 5 538 5 821 6 903	33 221 39 440 42 285 53 689 67 901 11 235 17 374 25 229 13 172 10 177 2 718 4 344 6 373	15 477 17 548 18 088 22 010 27 273 5 209 8 706 12 620 6 846 6 113 4 973 2 138 2 636 4 519	11 929 2 692 4 727 5 196 4 394 2 282 2 710 1 235 1 501 2 658	6 549 8 422 8 959 11 472 14 318 2 902 5 144 5 535 3 506 2 537 3 240 1 620 2 674	1823 2404 2484 3198 3769 1266 2911 3310 686 406 1061 334 370 872
" incl. Bornheim	1880 1864 1871 1880	15 68 22	8 127 11 920 5 484 6 567	7 765 3 493 3 554 6 153	5 696 1 475 2 490 4 798	2 966 970 1 843 3 469	3 018 827 3 168 5 088	923 267 812 1666 248
Stettin	1867 1867 1871	424	9 219 9 358 10 734	2 597 1 433 1 720	1 484 627 711	738 398 419	841 380 453	109 132

¹⁾ Außer ben genannten Wohnungen wurden 1875: 3041, 1889: 1153 ohne Angabe ber Jimmerjahl gegählt.

XXVI. Promille-Vertheilung der nach der Zahl der heizbaren Bimmer flaffificirten Wohnungen.

			Voi	n 1000	Wohnu	ngen ho	itten	
Stäbte	Im Jahre	tein	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
				heizbo	rre(§) <u>3</u>	immer		
Berlin " " " " Samburg incl. Vorstadt incl. Vororte " Breslau . " . "	1861 1864 1867 1871 1875 1880 1867 1875 1880 1875 1880	28 15 26 15 13 9 10 3 6	499 491 491 525 513 498 518 427 393 424 590	257 259 268 237 253 265 232 234 284 284 217	122 118 115 102 104 106 108 117 142 128 101	52 46 51 46 46 47 56 64 59 82 38	54 47 54 50 54 56 60 69 62 66 42	16 11 16 14 15 26 39 ¹) 37 ²) 13 6
Dresben Leipzig Reipzig Rönigsberg Frankfurt a. M. incl. Bornheim Chemnit	1880 1887 1871 1875 1880 1864 1871 1880 1867 1871 1867	2	556 357 288 285 629 315 236 706 702 593	204 259 267 266 272 184 204 222 129 135 167	101 100 149 162 188 200 78 143 173 63 61 95	54 86 92 111 104 51 105 125 40 38 48	65 97 99 111 106 44 182 183 46 47 54	22 23 23 36 32 14 47 60 16 17 16

XXVII. Die Bewölferung in den nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificierten Wohnungen.

		Bebolterung in Wohnungen
Städte	Jm Jahre	ohne mit mit mit mit mit mit 8 5-7 u. mehr
		heizbare(3) 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. Borftabt	1867	. 91 595 51 738 27 493 15 535 19 261 12 079
" incl. Vororte	1875°)	2 349 120 257 80 568 44 586 25 804 31 140 29 693

¹⁾ Außerdem 41°/0 Wohnungen ohne Augabe der Zimmerzahl.
2) 13°/0
3) Außerdem wurden in "Wohnungen ohne Angabe der Zimmerzahl i. J. 1875: 11868, 1890: 8342 Bewohner gezählt.

Noch Tab. XXVII.

			Be	völferur	ıg in W	dohnung	en	
Stäbte	Im Jahre	ohne	mit 1	mit 2	mit 3	mit 4	mit 5—7	mit 8 u. mehr
: 				heizba	re(§) 3i1	mmer		
Dresben	1875 1880 1880 1867 1871 1875 1880 1864 1871	326 1165 273 2 3 36 136	130 446 80 163 137 268 98 930 21 839 23 304 25 985 31 224 53 048 19 792	65 503 58 062 44 820 18 399 22 347 31 351 39 396 17 124 17 246	32 366 30 667 22 364 11 703 15 019 24 426 30 772 8 224 13 710	22 909 13 062 13 077 7 094 9 034 15 470 16 989 6 426 10 520	9 054 10 591 17 225 18 835 7 008 19 267	5 963 3 550 7 699 2 421 2 796 6 718 6 871 2 816 10 201
	18 67 18 71	53 •	22 930 40 496 46 806	7 394 9 000		18 244 2 294 2 534	2658	12 699 936 1 121

XXVIII. Bewölferungsstärfe der nach der Zahl der heizbaren Zimmer flassisieirten Wohnungen.

										Es to	mmen b	urchschn	ittl. Bei	w. auf 1	Wohn	ung mit
	(5t	ăÞ	te					Im Jahre	0	1	· 2	. 3	4	57	8 11. mehr
												heizba	re(3) 3i	immer		
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
"								٠	1871	2,7	4.0	4,7	5,9 4,9	5,1 5,3	6,1 5,9	8,7 9,8 9,0 8,2 7,1 9,5 10,2
"		٠							1875	3,0	3,9 3,7	4.6	4,8 4,7 5,3	5.4	5,9	8,2
"									1880	3,1	3,7	4.5	4,7	5.4	5,7	7,1
Hambur	g								1867		3.7	4,6	5,3	5.8	6,6	9,5
"				٠			٠		1875	3,5	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1	10,2
"		٠				٠		٠,	1880	3,5	3,7	4,5	4.9	5,3	6,1	8,8 9,9 8,7 7,3 7,3 7,7 7,7 7,4 10,5
Breslau		٠							1875		3,5	4.4	4,7 5,0	5,2	6,6	9,9
. "	٠	•						•	1880	3,5	3.8	4,4	5,0	5,7	6,6	8,7
Dregben	٠								1880	2,2	3,6	4,4	4,5	4, 8	5,5	7,3
Beipzig -	٠						٠	٠.	1867		3,9	4,9	5,5	5,8	6,5	7,3
"		٠				٠		. i	1871	1,5	4,0 3,7	5,1	5,7	6,0 5,8	6,5	7,2
#								• !	1875		3,7	4,9	5,4	5,8	6,4 6,2	7,7
	٠	•					٠	•	1880	2,4	3,8 4,5	5,1 4,9 5,1 4,9	5,4	5,7	6,2	7,4
Rönigsb	erg		•		•			٠	1864		4,5	4,9	5,6	6,6	8,5 6,1	10,5
Frankfu	rt ¯	a.	Ŋ	ł.				.]	1871	2,0	-3.6	4,9	5,5	5,7	6,1	12,6
. "		"	ri	,			٠	• ¦	1880	2,4	3,5 4,3	4,9 4,3 5,2	5,4 5,6 5,5 4,8 5,8	5,7 5,3	5,7	7,6 8,6 8,5
Themn i ţ	3.							٠į	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⁾ Bgl. Rote 3 boriger Ceite.

XXIX. Bebölterungsdichtigteit der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassisticirten Wohnungen.

	Im	Durchic	nittliche Zimme	Zahl der r in eine	Bewohn Wohnu	er per h ng mit	eizbare3
Stäbte	Jahre	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
			1	eizbare(§)	Zimmer		
Berlin "" "" "" "" Hamburg incl. Borstadt " incl. Borst. u. Bororte Breslau " " Dresden geipzig "" Rönigsberg Frantsurt a. W. incl. Bornheim Chemnig.	1875 1880 1875 1880 1880 1867 1871 1875 1880 1864	4,32 4,03 3,86 4,01 3,90 3,75 3,66 3,80 3,74 3,55 3,84 4,00 3,76 3,84 4,45 3,61 3,49 4,43 4,3	2,54 2,43 2,30 2,34 2,33 2,23 2,30 2,32 2,32 2,32 2,20 2,47 2,45 2,45 2,45 2,45 2,46 2,6	1,74 1,70 1,64 1,62 1,56 1,76 1,77 1,58 1,67 1,49 1,80 1,80 1,80 1,80 1,61 1,9	1,45 1,40 1,29 1,35 1,28 1,44 1,36 1,30 1,43 1,21 1,44 1,50 1,43 1,66 1,43 1,43 1,43 1,44	1,06 1,04 0,99 1,06 1,06 1,01 1,17 1,01 1,11 1,17 0,96 1,14 1,15 1,13 1,10 1,41 1,09 1,09 1,09	0,97 0,87 0,89 0,90 0,82 0,78 1,08 0,98 0,95 0,97 0,69 0,81 0,84 0,80 0,76 0,95 0,98 0,76 0,98 0,98 0,95

XXX. Die Zahl der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer im Bergleich zu den Wohnungen und Bewohnern.

		\	٠٠ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	Nicht	Zimmer	l	mmen t		
Städte		Im Jahre	Heizbare Zimmer	heizbare	über=		if 1 nung		ohner ein
			! 	Bimmer	haupt	Zimmer	heizbare Zimmer	Zimmer	heizb. Zimmer
Berlin		1861	(215 760)				2,07		2,36
,,			(257 915)			:	2,05		2,26
<i>"</i>		1867	(312 233)		. :	i .	2,05		2,16
"		1871	340 500	$(101\ 000)$			1,91	1,80	2,33
,,		1875	418 811	77 066	495877	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			102 043			'.	2,11		2,13
" II. S	Bororte		180 213	. :		.	2,43		1,92
" "	,,	1880	213536	. !			2,40		1,91
Breglau		1875	117 486 ¹)		14 5 695	2,05	2,20	1,57	1,97
"		1880	107 631	16827	$124\ 458$	2,7 3	1,78	2,09	2,42

¹⁾ Ten heizbaren Zimmern find die Ruchen zugezählt.

Noch Tab. XXX.

					Es to	mmen d	urchichr	ittlidh-
Städte	Im Jahre	Heizbare Zimmer	heizbare	Zimmer über=	, 44	f 1 nung	Bewohner auf ein	
	1		Zimmer	haupt	Bimmer	heizbare Zimmer	Zimmer	heizbare Zimmer
Dresden. Leipzig " Königsberg Frantsurt a. M. " incl. Bornheim	1875 1880 1867 1) 1871 2) 1875 1880 1864 1871 1880 1867	96 612 103 114 35 236 40 946 67 450 78 791 34 843 55 454 94 019 28 699	46 104 56 046 27 748 36 020 27 220 36 278	142 716 159 160 95 198 114 811 82 674 130 297	:	2,22 2,07 2,45 2,51 2,76 1,84 3,18 3,39 1,94	1,39 1,29 1,27 1,26 1,10 1,02	2,10 1,99 2,00 2,03 1,80 1,83 2,72 1,64 1,41 2,52

XXXI. Die Wohnungen flajfificirt nach der Bewohnerzahl.

	· · ·		Wı	hnunger	mit		Unter 1000 Wohnungen waren folche mit					
Städte	Im Jahre	1	2	3-5	6—10	über 10	1	2	35	6-10	über 10	
		_	Ş	Bewohne	rn	1	Bewohnern					
Berlin				111 151				151	520	263	12	
~ " · · · · ·		16 00	3 38 71 0	137 535	60 872	2 396	63	151	5 3 8	238	10	
Hamburg incl. Vorstadt	1867	3 92	8 003	22 644	12 382	1 411	81	166	4 68	256	29	
" incl. Vorst. u. Vororte		4.01	000 400	143 022	145 965	90 090	12	64	410	416	98	
n. Sototie	1880			177 318				65	435	401	86	
Breglau ."	1875	4 03				872		161	504	242	17	
	1880	4 07						157	518	244	14	
Dregben	18804)	4 29	4 8 752	24 895	11 6	32 ⁵)	87	176	502	23	5	
Frantfurt a. Dl.	1875	1 30	7 2 695				64	132	463	300	41	
, , , , ,	1880	1 39						129	505	290	26	
	1867	58				387		121	482	329	27	
,,	1871	57						111	469	350	35	
,,	1875	98	1 2 738	11 416	8 008	861	41	114	476	334	36	
	ļ			!			7					

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) Ercf. 431 Wohnungen mit 0 Bewohnern.
4) 260 Wohnungen mit 0 Bewohnern sind zu ergänzen, um die Gesammtheit der bewohnten

^{4) 260} Wohnungen mit 0 Bewohnern find zu erganzen, um die Gesammtheit der bewohnter Bohnungen zu erhalten.
5) Darunter 1275 Bohnungen mit 10 und mehr Bewohnern.

Die "fleinen" Wohnungen und die "übervölterten" Wohnungen, sowie deren Bewohner. XXXII.

				Wohn	ungen			Sun	ıme	Bewohner ber			
~1881.	Ŋm		izbares mer	mit 1 he Zim			izbaren mern	aller	ber babon	fleinen	über= böl=		
Stäbte	Jahre	mit bis 5	6 und mehr	mit bis 5	6 unb mehr	mit bis 9	10 und mehr	Elein en	böl- ferten		terten		
				Bewo	hnern		!	Wohnungen					
	1861 ¹) 1864 ¹)			37 648 51 188	14 261 14 739	25 297 32 125	1338 109 6	78544 99148		359 733 420 803			
	1867 ¹) 1871	:		62573 72279	14 664 21 202	38 530 41 100	910	116 6 77 140363	15574	476729 585268	111280		
	1875 1880	2886 2871	353 359	87780 106012	21 335 21 497	53 6 89 66 867	1135 1034	166043 198640	22823	685328 790425	162492		
	1867			207212 270192	4 339 5 331	10804 16954	413 420	36 295 49 724	4 752	143 323 203 174	35 129 41 418		
	1880 1875	170	5	29 792 ² 19 150	5991 3436	24 692 14 932	537 207	61012 37900	6528	246 082 145 992	47 370 42 470		
	1880 1880	283 110	54 10	29 075 23 007	6 693 4 414	12837 9844	335 287	49277 37672	7082	196495 144023	52941 33908		
Leipzig	1867 1871	2 2	: 1	4 413 4 589	1 124 1 232	3563 4144	155 200	9257 10167	$\frac{1279}{1432}$	40 240 45 654	9510 10871		
<i>"</i> ::::::	1875 1880	:	:	5 687	1216	6 133	240	13 276 15 907	1456	57 336 70 656	11 198		
Frantfurt a. M	1864 1871	68	;	8605 5358	3 3 1 5 1 2 6	3338 3509	155 45	15413 9106	3470 171	70 172 37 174	$25357 \\ 1372$		
	1867	. 22	:	6274	114	6127	26	$\frac{12742}{12240}$	140	. !	1 044		
	1867 1871	:	:	: [:		:	$10791 \\ 12454$:	47 890 55 806			

IXIII. Promille-Vertheilung der übervölferten Wohnungen sowie Bevölferungsstärfe der fleinen und übervölferten Wohnungen.

Stäbte	Im	Von 1000 Wohnungen überhaupt	ohne t	leinen L mit	Nebervölkert find von 100 fleinen Wohnungen ohne mit mit heig- 1 heig- 2 heig- über				
Ciuote	Jahre	: 4/ / 4/	bares Zimmer	baren Zimmer	baren Bimmern	haupt	1 Kleine Woh- nung	l über- völferte Woh- nung	
Berlin " " " " " " " " Hamburg incl. Borft. u. Bororte Breslau. " "		756 778 774 788 781 776 750 670 687 711	22	182 149 125 151 128 108 120 107 98 91	17 11 8 8 7 5 11 9	199 160 133 159 137 115 131 116 107	4,6 4,2 4,1 4,2 4,1 4,0 3,9 4,1 4,0 3,9	7,5 7,3 7,1 7,2 7,1 7,0 7,4 7,2 7,3	

¹⁾ Ueberbolterte Bohnungen ohne heigbares Zimmer find benen mit 1 heigbaren Zimmer

eingerechnet.
2) Jncl. der Wohnungen ohne heizbaret Zimmer.
3) Die Angaben find mit den übrigen Berhältnitzahlen nicht vergleichbar, da bei der Aufnahme im betr. Jahre die Küchen als heizbare Zimmer gezählt wurden.

Rody Zab. XXXIII.

		Von 1000 Wohnungen	fl	völfert einen L		ichnit	Durch= .t Be=	
Stäbte	Im Jahre	Jahre waren heiz 1 heiz 2 heize baren baren Bimmer Zimmer Zimmer			über: hau p t	1 Keine Woh=	politerie	
		Wohnungen		Wohn	ungen		nung	Woh- nung
Breslau. Dresben. Leipzig " Rönigsberg Frantfurt a. M. " incl. Bornheim Chemnig	1880 1880 1867 1871 1875 1880 1864 1871 1880 1867 1871	813 756 645 624 554 558 813 523 459 835 837 620	1 0,3	136 117 121 121 92 215 14 25	7 8 17 20 18 10 5 2	144 125 138 141 110 225 19 27	4,0 3,8 4,3 4,5 4,3 4,4 4,1 4,1 4,4 4,5	7,5 7,2 7,4 7,6 7,7 7,3 8,0 7,5

XXXIV. Die kleinen Wohnungen unterschieden nach den Räumlichsfeitsklassen der heizbaren und nicht heizbaren Zimmer.

			<u> </u>	Wohnur	igen		V.	n 10 find	00 W	30hnu nunge	ngen en
Städte	Im Jahre	ohne heiz- bares Zim- mer	,	eizbaren ımer		eizbaren mern	ohne heiz= bares Zim• mer	baren		n baren	
	0.	mit	ohne	mit	ohne	mit	mit	ohne	mit	ohne	mit
			nicht hei	zbare(n)	Zimmer(n)	nicht	heizb	are(n)	Zimm	er(n)
					1			į			
Berlin	1871	4597			28 774			321	204	161	76
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	$ 1875 \\ 1880 $	$\frac{3239}{3230}$		35914	$\begin{vmatrix} 42 & 284 \\ 56 & 322 \end{vmatrix}$			335	206 140	199 220	54 45
Hamburg incl.	1000	0200		00 020	00 322	11 313	10	900	140	220	40
Vorft. u. Vororte	1880	898		$29\ 053$				66	327	45	239
Breglau	1875		15263					286	137	148	136
Dregben	1880 1880	$\begin{array}{c c} 337 \\ 122 \end{array}$	26 049 3 622	$\begin{array}{ c c c c c c c c c c c c c c c c c c c$				43 0 73	160 480	178 32	$\frac{39}{172}$
~	1000	1	. 5022	20 020	1014	0.900	U	10	±00	32	112
			:				ļ				

XXXV. Die Wohnungen nach der Bezugsdauer.

			<u> </u>		
Bezugsbauer in	Berlin ·	Breslau	Dresben		paig
Jahren	1880	1880	1880	1875	1880
		a) U b	folut.		
0-11) 1-2 2-3 3-4 4-5 5-10 10-20 20-30 30-50 über 50 unbekannt	88 879 49 967 32 740 20 651 14 180 28 544 19 311 1 657	20 619 10 547 7 030 4 583 3 123 6 888 4 211 1 100 477 48 1 989	14 334 8 381 5 773 3 839 2 662 7 507 4 777 1 310 579 57 614	5 505 3 377 2 476 1 764 1 234 4 038 2 109 599 2 264 3 238	7 592 4 467 3 368 2 294 1 825 4 464 3 280 793 387 40
Sa.	255 929	60 615	49 833	24 604	2 8 510
,	'	b) Pro:	mille²).	ı	
0-11) 1-2 2-3 3-4 4-5 5-10 10-20 früher	350 196 129 81 56 112	352 180 120 78 53 117 72 28	291 170 117 78 54 153 97 40	258 158 116 82 58 189 99	266 157 118 80 64 157 115 43

XXXVI. Die Eigenthümer-, Dienft-, (Frei-) und Mieth-Wohnungen.

	! . In	Eigen= thü=		Mieth=	Woh=	Auf 1	000 Woh fommer	
Stadt	Jahre	mer=	Frei=		nungen über=	Eigen- thümer-	Dienst. u. Frei-	Mteth=
	:	Wohnungen			haupt	5	Wohnung	en
Berlin		8848 9651 9861	169 202 246 1232 2258 2533 50 8	903 068	178 159 212 554 255 929 48 427 74 253 88 826 53 332	50 45 39	95 95 96 25 30 29	5 1 : :

¹⁾ Rur 10 refp. 11 Monate Bezugsbaner.
2) Ohne Berndfichtigung ber Wohnungen "ohne Angabe bes Bezugsjahrs".

								Im	Eigen= thü=	Dienft= unb	Mieth=	Woh=	Auf 10	000 Wol Komme	nungen n
	E	ta	bt					Jahre	mer=	Frei=		nungen über=	Eigen- thümer-	Dienft- u. Frei-	Mieth-
									Wohnungen haupt Wohnung					ent	
Brestau								1880	2878	1888	54 578	59344¹)	4 8	32	920
Dresben								1875 1880	4206 4482		234 351	43 440 49 833	97 90		03 10
Leipzig.						•	•	1867	822	643	15 625	17 090	48	_38_	914
Königsbe	rg	•	:	:	:	:	:	1880 1864	2048 1879	17		28 510 18 952	72 99	9	28 01
Bremen	•	•	:	•	:	:		1867 1871 1875	5624 6565 9151	238 250 444	12 997, 14 787 17 930	$\begin{array}{c} 18859 \\ 21602 \\ 27525 \end{array}$	298 304 333	13 12 16	689 684 651
<i>11</i>	•	•	:	:	:	:		1880	8594	400	18 741	27 735	310	14	676

XXXVII. Die Durchschnittsmiethen.

Für	Berlin 1875 1880	Hamb incl. Bo 1875 1	rorte	e3lau 51880	1867		pzig 1875	i	Dres: ben 1880	tin
			e Woh					!		
Wohnungen überhaupt. Vorberwohnungen Hintervohnungen Woh- smit \ gewerbl. nungen dohnes Benuhung Eigenthümerwohnungen Tienst- u.Freiwohnungen Miethwohnungen Keller. Erbgeschoß. U. Gerbgeschoß. U. Stock U. II. " U. \$\\ \begin{array}{c c c c c c c c c c c c c c c c c c c	582	$ \begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	389 162 438 277 909 207 282 156 281 318 317 270 5141 118 1035	131 304 299 356 366 318 217	% 350 	509 494 176 442 523 496 455 {319 {196 	457 541 479 462 138 511 379 566 521 449 287	391 334 664 287 105 317 361 386 364 288 187	.# 318 	
iiberhaupt im Keller "Erdgeschoß "Entresol "I. Stoak. "II. "III. "IV. 20. "Dachraum in biversen Stoak		247 2	39	3 i m 169 131 178 178 178 153 117 107 284		139	184 123 178 199 183 170 140 138	174 95 192 165 192 182 160 130	165 95 176 158 179 169 150 135	172

¹⁾ Excl. 1271 Wohnungen ohne Angabe.

XXXVIII. Die Bertheilung der Wohnungen nach Miethitufen.

	3 n1	n 1000 L ingen be Jahresm 251 501 bis bis 500 1000 M M	truģ iethe iiber		3m Jahre	nu	ngen ahr 251 bis	bet e3mi	dethe
Bressau.	80 412 75 673 80 693 75 406 80 470 80 664	$\begin{vmatrix} 300 & 166 \\ 181 & 97 \end{vmatrix}$	122 49 47 95 99 61		1875 1880 1880	856 910 160	113 70 340	23 18 292	2 208
Hamburg incl. Bororte 18 Brestau 18	75 539	321 220 232 151 215 145	78	ohne gewerbl. Benutung Hamburg incl. Dororte Breslau.	1880 1880	504 740	285 142	119 84	

XXXIX. Das Berhältnig der Wohnungsmiethe jum Gintommen.

		Die Mi	ethe betrà	igt º/o vo	m Einkon	nmen in	
Ginkommensftufen.	Berlin		Hamburg		Breslau	Leipzig	Dresben
М	1876 (6170 Fälle) ¹)	1868 (13 059 Fälle)	1874 (14691 Fälle)	4 691 (17 289 (34 897		1875 (4021 Fälle)	1880 (30 825 Fälle)
601 " 1200 1201 " 1800 1801 " 2400 2401 " 3000 3001 " 3600 3601 " 4800 4801 " 6000 6001 " 12000 12001 " 30000 30001 " 60000	24,7 21,8 21,6 18,6 21,3 18,6 17,9 15,0 11,7 8,8 3,6	22,3 18,8 19,9 20,3 19,5 19,6 19,1 18,6 16,0 11,5 6,7 3,7	24,2 20,9 21,1 20,9 19,0 17,8 17,4 15,5 10,8 7,4 3,8	26,5 23,5 18,9 19,5 18,8 17,9 17,8 16,7 12,2 8,1 3,9	28,7 21,0 20,8 19,1 19,5 18,3 18,3 18,3 18,3 3,6 3,6 3,4	29,9 21,2 19,7 20,4 18,3 16,9 15,5 15,4 13,1 8,4 5,5 1,9	26.8 18,4 16,3 15,9 15,4 15,3 15,4 14,6 13,0 9,9 7,1 3,9

¹⁾ D. h. die der betr. Unterfuchung ju Grunde gelegenen Falle.

XL. Die Haushaltungen nach ihrer Zusammensetzung.

		#:		Fai		haus) hend	haltungen aus				chaupt	
Stäbte	Jahr	Einzeln lebende Bersonen	nur Familiengliedern (incl. Ber- bandten)	Familiengliedern und Dienff- boten	Familiengliebern und Gewerbe-	Familiengliebern, Dienftboten und Gewerbegehilfen	Familiengliebern und Aftermie- thern	Familiengliebern, Aftermiethern und Dienstboten	-Bamiliengliebern, Aftermiethern, und Gewerbegehilfen	Kamiliengliebern, Aftermiethern, Diensthoten und Gewerbegehilfen	Familienhaushaltungen überhaupt	
Berlin	1861		669	!	2 545			33 10				
,,	1864 1867	6 599 10 885	61 519	21 980 24 781				33 09 37 70			124 (141 7	
,,		12 462		27 095				46 88		Ì	165 6	_
,		11 611	98 102	34 719	4833	4534	55 054	4037	719		202 2	29 8
,,	1880	15 781	136 259	37 821	4853 	4035	52 766	3896	691	263	240 5	584
Hamburg incl.	1867	5 534	22 551					10 14			438 1	104
Vorstadt	1871	4 292	25 662	·7 363	1861	1845	10 665	1678	446	312	49 8	332
" incl.Borftadt) und Bororte)	1880	6 326	49 653	14 226	2505	1976	15 573	1863	327	177	86 8	300
Breslau	1871	3 101	21 715	7 7 4 5	1055	1315	8 905	1351	199	157	42 4	142
,,	1875	3 888	25 738	8 853	1062	1490	10 793	1568	188	125	49 8	
,	1880	4 217	31 284	9 024	1048	1231	11 776	2250	252	$ ^{186}$	57 ()51
Leipzig	1867		7 163		459	704	4 200				17 ()90
<i>"</i>	1871		6 988		420	687	6 095	1410	269	31 2	19 5	
,,	1880		10 494	}	558	•	7 209		•	•	29 4	
Frankfurt a. M.	1871 1875		6 613 8 045	5 197 5 587	375 592	815 863	J	1033			17 4	
"	1880		13 503			862		1203 1193			20 2 27 8	
Rönigsberg	1864	81	45		9937			6820			189	
					•							

XLI. Promille-Vertheilung der Familienhaushaltungen nach der Zusammensetzung.

		1	lnter 1	000 Fa	milienh beftehe	aushalt nd aus	ungen f	ind fol	the
Stäbte	Jahr	nur Familienglieber (incl. Berwandten)	Familiengliedern und Dienstboten	Familiengliebern und Gewerbegehilfen	Familiengliedern, Diensthoten und Eewerbegehilsen	Familiengliedern und Aftermiethern	Familiengliebern, After- miethern und Dienstboten	Familiengliedern, After- miethern und Gewerbegehilfen	Kamiliengliedern, After- miethern, Dienstboten und Gewerbegehitsen
Berlin	1861	486		208				306	
Dettill	1864	496	177	32	l 2 8			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.	1867	515	160	44	50		231		
Vorstadt	1871	515	14 8	37	37	214	34	9	6
Hamburg incl. / Borstadtu.Bororte	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	54 8	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			
Frantjurt a. M	1871	380	298	22	47	172	59	8	14
	1875	397	276	29	43	172	59	12	12
<i>u</i> .	1880	485	264	22	31	141	43	8	6
"Aönigsberg	1864	430		210			3	60	

XIII. Die Haushaltungen nach einzelnen Bestandtheilen.

		Han mit	Haushaltungen mit Kindern	Ħ	Dau mit	Haushaltungen mit Dienstboten	H H	Hit Ge	Haushaltungen mit Gewerbegehilsen	ii iIfen	Hif A	Haushaltungen mit Aftermiethern	n zx
Stäbte	Zahr	ភ១ <u>ពួកដវិត</u> ្រខ្មុំរក ្និ	x9 dniR	-Indaung I jull redniñ gnut	កទពួកអះវិធម៌និមនក្និ	netodifinei@	-Indanng I jull netodifneid gnut	ருவாழ்க்பாழ்	nəlliğəgədzəctə&	-Infanag I juk eberberd gehilfen	ueguntindeung	198tsim193fM	·lndaung I jull ·reifle gnut restinim
Berlin	1861		•	•	25 947	43 790	1.69		4313		37 094	62 916	1.70
	1864		•		28 157	41 725	1.48	8 392	16 520	1,97	38 070	62 791	1,65
	1867	103513	251 621	2,43	31739	46 463	1,46	8 319	15312	1,84	37701	67 878	1,80
	1871	123665	293 026	2,37	33 702	52116	1,55	7 540	15 856	2,10	46 880	90310	1,93
	1875	142851	327 981	2,30	43 590	63 855	1,47	10386	19 536	1,88	62 044	106875	1,72
	1880	172 939	65 269	2,44	46 015	63 202	1,38	9842	18 727	1,90	61 029	88 637	1,45
Hamburg incl. Borftabt.	1867		•	. •	9200	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	20.2	13 101	23611	1 .80
" incl. Borft. 11. Bororte	1880				18 242	25 623	1,40	4 985	12 497	2,51	17940	30 660	1,71
Breslan	1871	25 893	74 025	2,3	10 568	15 399	1,46	2726	5 650	2,07	10 612	18 336	1,73
	1875	36 658	85 269	20,00	12036	17 003	1,41	2865	6 114	2,13	12674	20 742	1,64
	1880	41 659	100623	2,42	12691	17 307	1,36	2717	5 335	1,96	14 464	22 744	1,57
Leipzig	1867	•	•		5 070	6 820	1,35	1627	4 298	2,64	5 765	12 170	2,09
	1871				5 798	7 661	1,32	1 688	4 468	2,65	9808	19162	2,37
	1880	•		•	8482		1,21	1 887	•	2,55	12 127	19 833	1,64
Frankfurt a. M	1871	•	27 075	•	7 279	11639	1,60	1 575	3913	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	4411	2.36	5812	9 654	1,66
Rönigsberg	1864	•			5 426	8 847	1.64	•	1 658		6 820	13 205	1.94
Bremen.	1871	•			4 563	6852	1.50		4 233	•	2 522	4 549	180
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	1875	•		-	4 837	6 992	1.45				3 430	5 920	1.73
	1880		47 367	•	4 760	6 883	1.44		4 471	•	2 695	4 107	1.52
Stefttin	1867	•	•	•	3136	4 517	1,44	•	2619	•	3 477	6833	1.82
	=======================================	_			-		_	_		=			

